

## **COPYRIGHT**

**Dieses Manuskript ist urheberrechtlich geschützt. Es darf ohne Genehmigung nicht verwertet werden. Insbesondere darf es nicht ganz oder teilweise oder in Auszügen abgeschrieben oder in sonstiger Weise vervielfältigt werden. Für Rundfunkzwecke darf das Manuskript nur mit Genehmigung von Deutschlandfunk Kultur benutzt werden.**

### HINTERGRUND KULTUR UND POLITIK

Zeitfragen – Wirtschaft und Umwelt

„Schrottimmobilien Der Kampf gegen die maroden Häuser“

Von Catalina Schröder

#### **Schulze-Böing**

Also unter Schrottimmobilien verstehe ich schon ein Haus, was gezielt leer steht oder was gezielt nicht renoviert wird und wo dann Geschäfte mit gemacht werden. [...] Und darum müssen wir uns kümmern, weil leider Gottes diese einzelnen Standorte in der Lage sind, ein ganzes Quartier zum Umkippen zu bringen.

#### **Mann**

Wir müssen ne Zwangsversteigerung durchführen, damit wir wieder an einen handlungswilligen Eigentümer kommen, an einen neuen. Weil ganz offensichtlich ebend ja über 20 Jahre der Eigentümer, der hier ist, nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen nachzukommen.

#### **Klinge**

Wenn Sie das rote Gebäude daneben sehen [...] Da sagt sozusagen der Eigentümer: ich bin froh, wenn's zusammenfällt, dann kann ich nämlich was Neues bauen [...]. Das sind sozusagen dann aus Spekulationssicht eine berechtigte Strategie solange nix zu machen, bis die Hütte zusammengefallen ist und dann darf ich was Neues bauen.

#### **Rienits**

Letztlich ist es ja eigentlich n Marktversagen, von dem wir reden. Also der Immobilienmarkt ist nicht mehr in der Lage, sozusagen die Mittel zu generieren, die man braucht, um son Haus in Stand zu halten.

#### **Panteleit**

Wir stehen jetzt hier an einem sehr neuralgischen Punkt, wo Schrottimmobilien sich ballen auf der rechten Seite der Bochumer Straße, hier aus der Jahrhundertwende ebend industriezeitliche Bebauung, die in den Erdgeschosslagen ehemals als Handwerk- und Einzelhandelslagen genutzt worden sind und in den oberen Geschossen halt Wohnungen. [...] Und im hinteren Bereich lagen dann die Handwerksbetriebe, Bäckereien, Schustereien, Schreinereien, alles das hat sich hier entlang dieser Straße gezogen und das ist dann im Laufe der letzten 20, 30 Jahre dann ebend ja brach gefallen. [...]

#### **Sprecher**

Es ist ein warmer Hochsommertag, als Siegbert Panteleit durch die Bochumer Straße im Süden von Gelsenkirchen führt. Die Straße ist knapp zweieinhalb Kilometer lang. Sie verläuft vom Hauptbahnhof vorbei am Wissenschaftspark, in dem sich vor einigen Jahren Unternehmen und Forschungseinrichtungen angesiedelt haben, und endet in einem Wohnviertel. Drei- bis viergeschossige Häuser stehen hier Mauer an Mauer. Viele der Gebäude muten herrschaftlich an, sind mit Erkern und Stuck verziert. Manche Fassade ist denkmalgeschützt. Doch der Glanz ist längst verblasst: Die meisten Häuser stehen leer, Rollläden sind runtergelassen. Ausgeblichene Schilder erinnern an Kneipen und Geschäfte, die es hier früher einmal gab. Siegbert Panteleit soll im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen dafür sorgen, dass hier wieder Leben einkehrt. Er ist ein sogenannter Quartiersmanager. Und der...

## **Panteleit**

... kümmert sich erst einmal darum, dass dies äußere Bild ebend dieses Stadtteiles ne andere Wertigkeit bekommt, dass man erstmal sagt: Wo sind Potentiale in dem Quartier? Sowohl in wirtschaftlicher, sozialer, kultureller, aber auch städtebaulicher Sicht.

## **Sprecher**

Panteleit ist Bauingenieur, sein Spezialgebiet sind Schrottimmobilien, wie sie hier in der Bochumer Straße stehen. Schrottimmobilien sind Häuser, die innerlich wie äußerlich extrem verfallen: Oft gibt es weder Strom noch Wasser und das Dach verkommt, viele sind von Ungeziefer befallen. Überall türmt sich Müll und es stinkt. Häufig gibt es marode sanitäre Anlagen und Probleme mit Schimmel. Für die Städte sind solch heruntergekommene Immobilien ein Problem. Besonders häufig kommen sie hier im Ruhrgebiet, aber auch in den ostdeutschen Bundesländern vor. Komplette Straßenzüge bestehen in einigen Quartieren von Gelsenkirchen und Duisburg, aber auch in Städten in Brandenburg Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen manchmal nur noch aus Schrottimmobilien. Die Stadt Gelsenkirchen will etwas dagegen unternehmen.

## **Panteleit**

Die Aufgabe ist es jetzt [...] Stück für Stück diese Immobilien sich nicht nur anzuschauen, sondern versuchen n gewissen planerischen Einfluss zu nehmen darauf [...]hier neue Nutzungskonzepte zu finden, die dann einhergehen mit einer ja Renovierung oder Revitalisierung der Immobilie. [...]Das machen wir, indem wir zum Beispiel hier Vereinen die Möglichkeit geben, innovative Veranstaltungskonzepte durchzuführen [...].

## **Sprecher**

Doch das Herrichten ist ein Prozess, der von den ersten Bauanträgen für die Sanierung bis zum besseren Image eines Viertels nicht selten 20 Jahre dauert und aus vielen kleinen Schritten besteht. Meist geht es damit los, dass Siegbert Panteleit erst einmal herausfinden muss, wem das Gebäude überhaupt gehört.

## **Panteleit**

Das fängt beim Klingeln an, ne, dass man sagt: Hallo, ich würde mich gerne mal mit Ihnen unterhalten. Das geht aber auch über sehr intensive Recherche bis nach Luxemburg, oder nach Israel. Wir hatten hier gerade vor dem Gebäude, das war ein israelischer Eigentümer, dann hatten wir nen Eigentümer von der Krim gehabt [...] das ist nicht ganz einfach da an die ran zu kommen. Das dauert manchmal n Jahr und noch länger.

## **Sprecher**

Angefangen hat der Verfall vieler Häuser in Gelsenkirchen und anderswo im Ruhrgebiet mit dem Ende des Bergbaus. Denn damit kam in vielen Städten auch die Arbeitslosigkeit. Menschen zogen weg, Häuser standen leer. Wer blieb, konnte meist nur noch geringe Mieten zahlen. Zu wenig, als dass die Besitzer damit ihre Häuser hätten in Schuss halten können. Heute ist deshalb viel zu tun.

## **Panteleit**

Sie sehen hier, das ist n Eigentümer, der sehr engagiert ist und mit seinen Möglichkeiten ebend diese Hoflage wieder herstellt, kleine Terrassenanlagen, Balkone, Fassaden in Ordnung bringt, die Entwässerung in Ordnung bringt, vernünftige neue Fenster, dass dort eben Schall und Wärmeisolierung ist...Hallo, ich grüß Sie....

## **Sprecher**

Ohne den Einsatz der Eigentümer geht es nicht, weiß auch der Architekt Tim Rienits. Rienits gehört zur Landesinitiative Stadt.Bau.Kultur.NRW, die Konzepte für den Umgang mit Schrottimmobilien in ganz Nordrhein-Westfalen erarbeitet:

## **Rienits**

[...] das ist natürlich in solchen problematischen Quartieren, die vielleicht auf den ersten Blick nicht dazu auffordern, sich besonders zu engagieren, ist das natürlich wahnsinnig wichtig, dass man Menschen hat, die trotz Müll und trotz Vandalismus und trotz Problemen sich aufrufen und sich sozusagen mit allem, was sie haben, für so ne Immobilie einsetzen.

## **+++ Musik +++**

### **Sprecher**

Siegbert Panteleit ist seit knapp vier Jahren hier im Viertel aktiv. Mehrmals in der Woche verbringt er fast seinen ganzen Arbeitstag hier, überlegt bei jedem einzelnen Gebäude zusammen mit dem Eigentümer, was sich daraus machen lässt. Inzwischen kennt er fast jeden Hausbesitzer persönlich – und schätzt die Vielfalt.

### **Panteleit**

Es gibt hier unterschiedliche kulturelle Hintergründe, es gibt unterschiedliche soziale Hintergründe, das findet man zum Beispiel in einem Neubaugebiet nicht unbedingt, ne? Da findet man den gut situierten Mittelstand, ne? Die ham fast alle die gleichen Autos, Kombis vor der Tür stehen [...] Also da hab ich ne einseitige Sozialstruktur. Und das ist immerhin in ja, zwei Jahrhunderten oder anderthalb Jahrhunderten gewachsen hier, das ist n großer Vorteil.

### **Sprecher**

Panteleit hilft den Besitzern beim Beantragen von Fördergeldern, die viele Städte und Gemeinden inzwischen für die Renovierung vergeben. Andere Eigentümer unterstützt er bei der Suche nach einem Käufer. Doch davon abgesehen muss Panteleit vor allem eines gelingen: Er muss die Menschen davon überzeugen, dass aus der Bochumer Straße mit ihren vielen Schrottimmobilien wieder ein lebenswertes Viertel werden kann. Eines, in das es sich zu investieren lohnt. Damit das gelingt, versucht er eine Vision für das Quartier zu erschaffen. Panteleit, der Ingenieur, wird oft zum Geschichtenerzähler und berichtet aus einer Zeit, in der Gelsenkirchen noch eine attraktive Stadt war.

### **Panteleit**

[...] Sie brauchen Bilder, ne? Also das Bild des Pianisten, der dort zur Jahrhundertwende die Rose von Istanbul uraufgeführt hat. [...] Wenn man dann ne Geschichte erzählt, dann gehen die Leute mit und sagen: Erzählen Sie mehr davon und ich sag: Ich komm nächste Woche wieder, dann erzähl ich die zweite Folge der Geschichte. Und dann plötzlich mischt man dann in diese Geschichte auch die Anliegen ein. Das ist eigentlich so die Kunst, ich sag immer: Des Storytelling. [...] Das ist wie son Lagerfeuer. Sie machen hier son Lagerfeuer auf, jetzt bildlich, und man setzt sich darum und fängt an zu erzählen, dass man Vertrauen gewinnt und [...]

### **Panteleit**

[...] das nimmt manchmal so Züge an, wo man sagt: Ja, aber das ist auch Entertainment.

### **Sprecher**

Denn nur mit einer verheißungsvollen Zukunftsvision werden die Städte ihre Schrottimmobilien wieder los

### **Klinge**

[...] dann hoff ich, dass ich damit interessierte Menschen hierher locke, die sagen: Jetzt sind alle [...] Voraussetzungen

gegeben, dass ich jetzt hier traue, mein Geld zu investieren. Die Stadt selber oder der Landkreis kann gar nicht so viel Geld in die Hand nehmen, wie es notwendig wäre, um alle Gebiete vernünftig zu entwickeln

### **Sprecher**

...erklärt der Berliner Stadtplaner Werner Klinge, der in ganz Deutschland Städten und Gemeinden beim Umgang mit ihren Schrottimmobilien hilft. Sein Rat:

### **Klinge**

Man wird mal gucken, was ist sozusagen der wichtigste Bereich, den man angeht, der die größte Ausstrahlungswirkung hat, der im Bewusstsein der Bevölkerung, der Politik im Moment am miesesten rüberkommt und dafür gemeinsame Strategien entwickeln [...]

### **+++Musik+++**

### **Sprecher**

Einen knappen Kilometer von der Bochumer Straße in Gelsenkirchen entfernt hat Tim Rienits, der Architekt der Landesinitiative Stadt.Bau.Kultur.NRW sein Büro. In den vergangenen Monaten hat Rienits in Deutschland, aber auch im Ausland Ideen für den Umgang mit Schrottimmobilien hier in NRW gesammelt. Eine würde er gerne hier umsetzen:

### **Rienits**

Wir haben ein wirklich sehr erfolgreiches Konzept in den Niederlanden entdeckt, das wird da schon seit über zehn Jahren praktiziert. Zunächst und vor allen Dingen in Rotterdam, aber zwischenzeitlich dann auch in anderen Städten. Das Konzept heißt Kluiszhoizen [...]

### **Sprecher**

...auf Deutsch bedeutet das: Bastelhäuser.

### **Rienits**

Klingt jetzt auch für deutsche Ohren vielleicht erst mal n bisschen unseriös [...] ham also ein Modell entwickelt, wo die Stadt diese Gebäude aufgekauft hat in großer Zahl und sie zu sehr günstigen Konditionen an private Eigentümer wieder veräußert hat. Unter zwei Bedingungen: Die eine ist, dass diese neuen Eigentümer sich verpflichten mussten, innerhalb eines Jahres diese Gebäude selber wieder in Stand zu setzen und die zweite Verpflichtung war, sie mussten sich verpflichten, mindestens drei Jahre in diesen Gebäuden selber zu leben. Auf diese Weise wurden Spekulationen vermieden [...] und zum anderen hat man dafür gesorgt, dass ein nicht selten eher junges, gut ausgebildetes, kreatives Milieu in diese Quartiere gezogen ist, die also unter diesem schlechten Ruf gelitten haben [...]

### **Sprecher**

Mehr als 500 Wohnungen und Häuser wurden in den Niederlanden bereits nach diesem Konzept verkauft und saniert. Mittlerweile ist die Nachfrage nach den günstigen Immobilien dort sogar größer als das Angebot. Eine Situation, von der jeder Stadtplaner im Ruhrgebiet träumt. Aus den einst leer stehenden, verfallenen Vierteln sind in den Niederlanden lebendige Wohnquartiere geworden. Denn bei der reinen Sanierung der Gebäude ist es oft nicht geblieben. Die neuen Eigentümer...

## Rienits

[...] waren also tatsächlich Menschen, die also da angepackt haben, die auch für Nachahmung unter den Nachbarn gesorgt haben und wenn sie dann ihre eigene Immobilie fit gemacht hatten, dann ist das auch nicht selten so gewesen, dass sie dann in die Hände gespuckt haben und sich dann um den öffentlichen Raum gekümmert haben oder Nachbarschaftsfeste organisiert haben und damit zu ner allgemeinen Aufwertung dieser problematischen Quartiere beigetragen haben.

## Sprecher

Ein ähnliches Konzept könnte Tim Rienits sich auch für die Schrottimmobilien in Gelsenkirchen und anderen deutschen Städten gut vorstellen. Doch mit „einfach nachmachen“ ist es nicht getan.

## Rienits

Wenn man das so macht wie die Niederländer und solche Häuser an, sag ich mal, an ein kreatives oder handwerklich-affines Milieu abgibt, dann sind das in der Regel ja Leute, die normalerweise nicht aufm Immobilienmarkt unterwegs sind und auch nicht unbedingt über die Mittel verfügen, sich irgendwo innerstädtisches Wohneigentum zu kaufen. Also Punkt eins: Ich muss die Leute überhaupt erst finden und [...] und ich muss sie einfach unterstützen. Die ham zwar ne hohe Motivation, die ham handwerkliches Geschick [...], aber sie brauchen trotzdem [...] Beratung, sowohl baurechtlicher Art, architektonischer Art, et cetera. Das heißt man muss schon eine Infrastruktur aufbauen, damit dieser sag ich mal alternative Marktmechanismus in Gang kommen kann und das ist relativ aufwändig.

## Sprecher

In den Niederlanden gab es neben der Beratung zum Umbau zudem ein besonderes Programm, über das die Käufer der *Bastelhäuser* einfach günstige Kredite bekommen haben. Ein vergleichbares Kreditprogramm gibt es in Nordrhein-Westfalen bislang nicht. Noch konnte Tim Rienits auch keine Bank dazu bewegen, ein solches aufzusetzen. Auch die nordrhein-westfälischen Städte waren bislang nicht bereit, Schrottimmobilien im größeren Stil auf- und an Privatpersonen weiterzuverkaufen.

## Rienits

Also bisher haben wir versucht, an verschiedenen Stellen als Vermittler aufzutreten und all diese Akteure, die da mit an einen Tisch gesetzt werden müssen, von dieser Idee zu überzeugen. Und haben aber feststellen müssen, dass das n richtig dickes Brett ist. Insbesondere dann, wenn man jetzt, hier wie in Gelsenkirchen in einer strukturschwachen Kommune unterwegs ist, die sowieso nicht die Säcke voll Geld hat [...] da stößt man dann doch relativ schnell auf Widerstand, verständlicherweise [...].

## Sprecher

Zwischen 25.000 und 40.000 Euro müssten Privatpersonen je nach Zustand der Immobilie für den Kauf einer Wohneinheit ausgeben, schätzt Tim Rienits. Dazu kommen die Materialkosten. Die Sanierung als solches sollen die neuen Besitzer dann größtenteils in Eigenleistung durchführen, um die Gesamtkosten niedrig zu halten. So jedenfalls die Idee.

Doch warum reißt man die Immobilien nicht einfach ab und baut neue Häuser, die sich leichter verkaufen oder auch vermieten lassen, wenn es so schwierig ist, die bestehenden Gebäude zu vermitteln und ihre Sanierung zu finanzieren?

## Rienits

[...] uns interessiert einfach, dass solche Immobilien, insbesondere auch historisch wertvolle Immobilien und solche Quartiere nicht vor die Hunde gehen. Also uns interessiert der soziale und kulturelle Aspekt und vor allen Dingen auch sozusagen auch das Gemeinwohl. [...]

### **Sprecher**

Denkmalgeschützte Gebäude und die Baustile aus früheren Jahrzehnten sollen erhalten bleiben. Den Stadtplanern ist es wichtig, dass sie nicht dem Einheits-Look vieler Neubausiedlungen weichen. Tim Rienits bleibt deshalb dran:

### **Rienits**

Ich glaube das muss man einmal gemacht haben und bewiesen haben, dass es funktioniert und dass es hier genauso funktioniert wie in den Niederlanden und ich glaube dann würden auch vielen die Hemmschwellen wesentlich niedriger sein.

**+++Musik+++**

### **Sprecher**

Dass Modelle wie die niederländischen Bastelhäuser auch in ihrer Stadt funktionieren könnten, hält Rita Schulze-Böing, Baurätin in Hamm, für unwahrscheinlich. Obwohl es auch hier Schrottimobilien gibt. Die 180.000-Einwohner-Stadt Hamm liegt am nordöstlichen Rand des Ruhrgebiets. Schulze-Böing glaubt, dass die Bastelhäuser nur ein Modell für Großstädte mit vielen Studenten und Künstlern ist – und leben hier kaum. Schulze-Böings Kampf gegen Schrottimobilien hat außerdem einen speziellen Fokus:

### **Schulze-Böing**

[...] Dann gibt's natürlich die Spekulanten, die gezielt solche Schrottimobilien aufkaufen [...] stellen Sie sich mal ne 75 Quadratmeterwohnung vor mit 5 Euro. Das sind so knapp 400 Euro dann. Wenn man die aber pro Bett verkauft, dann also hat man 7 Leute in so ner Wohnung, 6,7 Leute, dann sind Sie sofort bei dem Vierfachen, bei 1600, 1700 Euro. Und das ist das Geschäft, was gemacht wird. Die Ausländer, die von irgendwo kommen, keine Ahnung, ham die Sprache nicht kennen, sind froh, dass sie für 250 Euro nur unterkommen und die Vermieter machen nichts an den Häusern [...]

### **Sprecher**

Maximale Rendite auf Kosten anderer – darum geht es solchen Immobilienbesitzern. Inzwischen ist diese Form der Ausbeutung in Hamm nahezu professionell organisiert:

### **Schulze-Böing**

Das sind wohl dann so Schlepperbanden, nehmen wir an, die dann dort das organisieren und für einen bestimmten Betrag die dann nach Deutschland zu bringen.

### **Sprecher**

Im großen Stil begonnen hat dieses Problem in vielen Ruhrgebietsstädten Anfang 2014. Seitdem dürfen im Rahmen der Arbeitnehmerfreizügigkeit auch Bulgaren und Rumänen ohne gesonderte Erlaubnis in Deutschland arbeiten. Nicht nur in Hamm, sondern auch in Duisburg, Bochum oder Wuppertal werden seitdem Schrottimobilien zu völlig überbewerteten Preisen überwiegend an Osteuropäer vermietet. Die Vermieter reisen dafür regelmäßig nach Rumänien oder Bulgarien und bieten den Menschen, die sich im Westen ein besseres Leben erhoffen, oft ein Komplettpaket an: eine Matratze in einer Wohnung, einen Mini-Job und häufig auch gleich Hilfe beim Ausfüllen der Unterlagen, mit denen sie oben drauf noch Geld vom Staat beantragen können. Die Vermieter selbst kassieren natürlich einen üppigen Teil davon. Im Bürokratendeutsch heißt das Sozialbetrug

### **Schulze-Böing**

[...] das ham wir auch schon mal gehabt. Dann melden sich 30 Leute an einer Adresse an, um Kindergeld zu kassieren oder sonst was.

### **Sprecher**

Rund 70 Gebäude stehen im sogenannten Problemimmobilienkataster der Stadt Hamm und die greift inzwischen wie viele andere Ruhrgebietsstädte auch zu einer besonderen Maßnahme:

### **Schulze-Böing**

[...] um [...] diesen Banden das hier so unangenehm wie möglich zu machen, ham wir eben so ne Art Task Force gebildet, die dann, wenn wir feststellen, bei solchen Häusern melden sich sehr viele Leute an, dann gucken wir uns diese Häuser an, dann geht also ne Gruppe raus, Sozialbereich, Ordnungsamt, Wohnungsamt, Bauaufsicht, Feuerwehr, Polizei. Die gucken sich das dann an und wenn es eine Überbelegung gibt, wird das sofort abgestellt.

### **Sprecher**

Für die Stadt lohnt sich dieser Aufwand, findet Rita Schulze-Böing.

### **Schulze-Böing**

Wir ham insgesamt sechs sogenannte Razzien gemacht, wo wir uns solche Häuser dann auch nachts dann mal angeguckt haben, wer da wirklich übernachtet. Und die Zustände, die da unhaltbar waren zum Teil, sind dann sofort abgestellt worden. Und wenn ein neues Haus irgendwie in Verdacht gerät, schreiten wir sofort ein [...].

### **Sprecher**

Stadtbaurätin Schulze-Böing will mit solchen Maßnahmen vor allen Dingen verhindern, dass das Image ganzer Stadtviertel unter einzelnen Schrottimmobilen leidet. Bei der ersten Razzia, die ihre Task Force durchgeführt hat, war sie selbst dabei:

### **Schulze-Böing**

[...] das hat mich schon interessiert, war so ne Hochhausansammlung, 3 Hochhäuser mit 90 Wohneinheiten und auf einmal war eins dieser Hochhäuser, was vorher leer stand, komplett besiedelt [...] und ich war schon überrascht, das sind ganz einfache, arme Leute gewesen.

### **Sprecher**

Auch in diesem Fall waren es Rumänen und Bulgaren, die vom Besitzer des Hauses übers Ohr gehauen worden waren:

### **Schulze-Böing**

[...] einfache Leute, die in irgendeiner Fleischfabrik hier arbeiten sollten oder wollten. [...] wir ham Übersetzer dabei, die denen die Welt dann erklären, dass man hier ganz normal auch Wohnungen finden kann, das ist ja in Hamm noch so [...] wenn Sie Arbeit haben, können Sie hier ganz normal sich ne Wohnung auch mieten für viel weniger Geld ne vernünftige Wohnung und nicht ne Matratze.

### **Sprecher**

Sind die Häuser überbelegt, reicht der Brandschutz nicht aus oder Duschen und Toiletten funktionieren nicht richtig, räumt die Task Force die Häuser. So geschah es auch bei diesem Hochhaus. Doch zuvor...

### **Schulze-Böing**

[...] ham wir für die Bewohner im gesamten Stadtgebiet Wohnungen gesucht. Wir sind ja in der glücklichen Lage, leerstehende Wohnungen noch zu haben und ham versucht, die auf das Stadtgebiet zu verteilen, dass es kein neues Ghetto gibt [...]

### **Sprecher**

Immer häufiger versucht die Stadt jetzt auch solch problematische Immobilien aufzukaufen und selbst zu sanieren oder abzureißen und etwas Neues zu bauen. Das Geld dafür kommt vom Land Nordrhein-Westfalen und vom Bund: Zusammen stellen sie acht Ruhrgebietsstädten in diesem Jahr insgesamt 33 Millionen Euro zur Verfügung.

### **Schulze-Böing**

Wir ham jetzt erstmal eine Million bekommen. Wir werden aber noch ne weitere Million bekommen. Wir ham zusätzlich als Stadt noch eine Stadtentwicklungsgesellschaft gegründet, die jedes Jahr fünf Millionen Euro für diesen Zweck bereitstellt. [...] Unsere Kriegskasse, sag ich mal so, ist ausreichend gefüllt.

### **Sprecher**

Mit dem Geld konnte die Stadt unter anderem auch das Hochhaus kaufen und abreißen, in dem zuvor die Rumänen und Bulgaren gelebt haben. Auch, wenn sie dem Besitzer erst ordentlich Druck machen mussten

### **Schulze-Böing**

[...] wir sind dann auf den Vermieter zugegangen und ham gesagt: Pass mal auf, wir würden Dir das Haus gerne abkaufen. Und wir machen Dir die Hölle heiß, das ham wir dann natürlich auch gesagt, [...] wir kontrollieren das Haus ständig. Wenn es dazu Überbelegungen kommt, schreiten wir ein und letztlich ham wir ihm das so unangenehm gemacht, dass er verkaufsbereit war

### **Sprecher**

Der Berliner Stadtplaner Werner Klinge weiß, was Städte noch tun können, wenn Eigentümer sich nicht um ihre Häuser kümmern.

### **Klinge**

Wenn der sozusagen seinen Verpflichtungen als Eigentümer nicht nachkommt, weil von dem Gebäude Gefahren ausgehen, dann wird er von der Bauaufsichtsbehörde aufgefordert: Bitte beheb das. Wenn er das nicht macht, kann man ihn mit Zwangsgeld belegen. Das kann bis zu 50.000 Euro hochgehen. Wenn das noch nicht hilft, dann muss die Bauaufsicht oder die Gemeinde die sogenannte Ersatzvornahme machen und Zumauern, Zaun stellen [...]

### **Sprecher**

Das kostet Nerven, Zeit und Geld. Rita Schulze-Böing ist sich deshalb sicher:



### **Schulze-Böing**

[...] das ist eine Aufgabe, wo man einen langen Atem für braucht. Da gibt's keine kurzfristigen Erfolge.

### **Sprecher**

Zurzeit denken sie und ihre Kollegen deshalb auch noch über einen ganz neuen Ansatz nach

### **Schulze-Böing**

Also n arbeitsmarktpolitisches Modell, dass eben Langzeitarbeitslose wieder in den Arbeitsmarkt eingeführt werden, indem sie die Renovierung eines solchen Projektes selbst übernehmen und dann möglicherweise auch dort selbst einziehen. Diese Überlegung steckt aber noch in den Anfängen.

### **+++Musik+++**

### **Sprecher**

Was in Hamm vielerorts noch Zukunftsvision ist, hat die Stadt Luckenwalde zum Teil schon geschafft. Luckenwalde liegt etwa 60 Kilometer südlich von Berlin und hat rund 21.000 Einwohner. Der Großteil einstiger Schrottimmobiliien ist hier bereits saniert worden und wird heute als Wohnraum, Schule, Kita, Bürogebäude, Bibliothek oder Museum genutzt. Einfach war der Weg dorthin nicht, erzählt Peter Mann, der Leiter des Stadtplanungsamtes.

### **Mann**

Die Stadt Luckenwalde war unmittelbar nach der Wende davon geprägt, dass innerhalb genau des Stadtzentrums ungefähr 30 Hektar städtische Brachen entstanden sind, weil dort Fabriken ihre Produktion aufgeben mussten [...]

### **Sprecher**

Während im Ruhrgebiet der Niedergang der Kohleindustrie und die damit verbundene Arbeitslosigkeit dazu geführt haben, dass Gebäude zu Schrottimmobiliien verkommen sind, kamen der Verfall der Häuser und die Abwanderung der Menschen aus Luckenwalde südlich von Berlin mit der Wende. Und mit ihr kamen auch die Spekulanten, wie der Stadtplaner Werner Klinge erklärt. Er ist Mitgesellschafter des Berliner Büros *Plan und Praxis* und berät auch Peter Mann und die Stadt Luckenwalde in der Frage, wie man aus Schrottimmobiliien wieder sinnvoll genutzte Gebäude machen kann.

### **Klinge**

Die Produktion hat sich nach der Wiedervereinigung nicht mehr gelohnt, die Betriebe sind brach gefallen. Dann gab's jede Menge Glücksritter, die einfach, ich sage mal: wild spekuliert haben. Die Grundstücke von der Treuhand für nen symbolischen Euro erworben haben, in der Hoffnung, dass man sie wieder weiterverkaufen kann. Die haben nichts an den Gebäuden gemacht, weil sie auch gar nicht den Gedanken hatten, damit was zu machen, sondern: die Wertsteigerung nehmen wir mit, vielleicht kommt ja n Gewerbebetrieb und dann ham wa viel Geld verdient. Die ham die Häuser verfallen lassen.

### **Sprecher**

Weil die Besitzer oftmals nicht erreichbar waren, hat die Stadt die Gebäude zunächst auf eigene Kosten gesichert, damit Dächer und Außenwände nicht einstürzten und zur Gefahr für die Bevölkerung wurden. Eingetragen wurden die Kosten im Grundbuch. Gibt es für solche Immobilien später einen neuen Käufer, muss er die Kosten übernehmen. Das erschwert den Verkauf natürlich ungemein. Dazu kommt:

## **Klinge**

[...] die Produktion, die da war, Metallverarbeitung. Da sind auch noch ordentlich Altlasten im Boden. Und wenn man da ne sensible Nutzung draufbringt, wie Wohnen, oder Sportplätze oder Kindergarten oder ähnliches, dann muss man tierisch viel Geld in die Hand nehmen, um den Boden so rein zu sanieren, dass man überhaupt ne sensible Nutzung draufbringen kann. [...] und da muss man natürlich auch mutige Entwickler finden, die sich zutrauen, ein solches Paket zu stemmen.

## **Sprecher**

Gelungen ist das in weiten Teilen, weil Bund und Land in den vergangenen Jahrzehnten viele Millionen Fördergelder zur Verfügung gestellt haben. Und es gibt noch einen Grund: Luckenwalde liegt gerade einmal 60 Kilometer vom Berliner Hauptbahnhof entfernt und in der Hauptstadt herrscht akute Wohnungsnot.

## **Klinge**

In ner halben Stunde sind Sie von hier aus mitten in ner City und das führt dazu, dass der überlastete Wohnungsmarkt Berlin – 40.000 Einwohner pro Jahr kommen neu hinzu, 10.000 Wohnungen schaffen Sie zu bauen, also zieht man mit der Wohnnutzung auch weiter raus. Und davon profitiert Luckenwalde. Von daher ist eben auch in dem bisher leerstehenden Segment Wohnung ne richtig gute Entwicklung eingetreten.

## **Sprecher**

Solche Erfolge gibt es auch in anderen ostdeutschen Städten, beispielsweise in Leipzig. Wenn auch mit einem etwas anderen Konzept, wie Tim Rienits erklärt

## **Rienits**

Oder es gibt eben auch in Leipzig die Wächterhäuser, die auch letztlich auf die Idee zurückgehen, dass dort Menschen in diese Gebäude einziehen und sie auch in Stand halten, die eigentlich sonst nicht über die finanziellen Mittel verfügen würden, aber da durch ihre Eigenleistung, also auch durch ihre handwerkliche Leistung das kompensieren können, was da an finanzieller Leistung nicht erbracht werden kann.

## **Sprecher**

Vollständig gelöst ist das Problem trotzdem nicht: Mitten in der Innenstadt, zwischen Rathaus und Bahnhof, liegen noch immer 5 Hektar mit Schrottimmobilien brach. Stadtplaner Peter Mann hofft, dass auch sie in den nächsten Jahren größtenteils in Wohnraum für zuziehende Berliner umgewandelt werden können. Für Luckenwalde wäre das eine tolle Entwicklung. Schon jetzt ziehen jedes Jahr 150 Menschen mehr nach Luckenwalde als von dort weggehen. Doch wer eine Stadt wie Berlin, mit einem großen kulturellen Angebot und einer in weiten Teilen guten Infrastruktur verlässt, hat auch hohe Ansprüche an seine neue Heimat. Und die sind für Luckenwalde eine große Herausforderung.

## **Mann**

Die Menschen zu aktivieren erst mal überhaupt Luckenwalde wahrzunehmen, ist die erste Hürde, die man erklimmen muss. Das ham wir versucht eben mit sogenannten Immobilitagen, insbesondere Berliner [...] und Umland nach Luckenwalde zu locken und hier unsere erbaute Struktur erlebbar zu machen. Und das erfordert ebend ne Marketingstrategie, [...] Setzt eben voraus kulturelle und soziale Infrastruktur. Bei der kulturellen sind wir glaube ich sehr gut aufgestellt, bei der sozialen gibt's jetzt n paar Defizite.

## **Sprecher**

Besonders für junge Familien, glaubt Peter Mann, muss seine Stadt noch mehr bieten:

**Mann**

[...] Wir ham derzeit n Mangel an Kitaplätzen, wir ham ungefähr 140 mehr Anmeldungen an Kita-Bedarfslätzen, die wir einfach so schnell gar nicht neu schaffen können

**Sprecher**

Neben den neuen Bewohnern müssen Peter Mann und seine Kollegen deshalb auch neue Fachkräfte anwerben, die beispielsweise in den Schulen und Kitas arbeiten. Denn neu zugezogene junge Familien stellen in Aussicht, dass auch ihre Kinder und damit die nächste Generation, hier in Luckenwalde leben wird. Langfristig könnte so vielleicht die Zukunft der Stadt gesichert werden. Doch auch die anderen Kleinstädte rund um Berlin interessieren sich für die jungen Familien. Peter Mann hofft, dass seine Stadt auch in Zukunft konkurrenzfähig sein wird.

**Mann**

[...] Alle, die hier rund rum um Berlin sind [...] also alle, die an diesen Achsen sich bewegen, von Berlin strahlenförmig, die buhlen alle um die gleichen Menschen, die hier wohnen sollen, die hier arbeiten gehen wollen, die buhlen um die gleichen Wirtschaftsunternehmen von Gewerbeansiedlungen und ähnliches und da muss man eben immer versuchen besser zu sein als der andere [...].