

Gratis fernsehen für einen Mietvertrag

Mit immer neuen Geschenken kämpfen Vermieter gegen leer stehende Wohnungen

BETTINA BLASS

HANDELSBLATT, 4.6.2004

DÜSSELDORF. Ein Jahr kostenlos Premiere World empfangen, als Student für einen Festpreis von 139 Euro plus Heizkosten auf 40 Quadratmetern leben, drei Monate mietfrei wohnen oder für die Vermittlung eines Mieters 111 Euro bar auf die Hand bekommen – das ist Realität in Deutschland. Während in vielen Ballungszentren Mieten noch immer weit über dem Durchschnitt liegen, gibt es in Berlin, im Ruhrgebiet oder Ostdeutschland Leerstand. Dort müssen sich die Vermieter etwas einfal lassen.

Denn Leerstand bedeutet nicht allein Mietausfall. „Wer nicht heizt und lüftet, bekommt eine feuchte oder ausgekühlte Wohnung“, erklärt Thomas Empt, Pressesprecher der Bayerischen Immobilien Gruppe in München. „Die Sanitäreinrichtungen trocknen aus, es kommt zu unangenehmen Gerüchen. Rohrbrüche oder kaputte Scheiben werden zu spät bemerkt“, ergänzt Henryk Tabaczynski, Pressesprecher bei der Berliner Gehag. Außerdem nehme Vandalismus in leer stehenden Häusern zu, weiß Ulrich Löhlein vom Verband Deutscher Makler in Berlin. Je länger das Objekt leer steht, um so schwieriger wird es zusätzlich, einen Mieter zu finden.

Darum sollte Leerstand als Chance genutzt werden: „Wir modernisieren die Wohnungen dann rundum“, erklärt Michael Hermes, Vorstandsmitglied bei der Essener Viterra. Das Immobilienunternehmen hat im Ruhrgebiet in einigen Städten nur eine geringe Leerstandsquote von etwas über einem Prozent. Ein Grund dafür könnte der Mietfestpreis für Auszubildende, Zivildienstleistende, Soldaten und Studenten sein. Oder die Vermittlungsgebühr, die das Unternehmen für einen neuen Mieter zahlt. Viterra versucht außerdem Mieter an ihre Wohnungen zu binden, so dass es gar nicht erst zu Leerstand kommt: „In Castrop-Rauxel testen wir in unserem Kundenbüro mit Hilfe eines Sozialpädagogen Schuldnerrberatung für unsere Mieter“, sagt Hermes. Ein sinnvolles Angebot in Zeiten wach-



Die fehlenden Gardinen verraten es – dieses Haus steht fast leer. Plattenbauten sind nur schwer vermietbar.

Lästiger Leerstand

- **Pflicht:** Leer stehende Wohnungen müssen kontrolliert, geheizt und gelüftet werden. Sonst verkommen sie und das ganze Gebäude womöglich mit.
- **Abriss:** In einer leer stehenden Immobilie können die Wasserleitungen porös werden oder bei Frost platzen. Die Wohnung kühlt aus oder schimmelt. Es kommt zu Vandalismus. Die Wohnung wird unvermietbar.
- **Kosten:** Leerstand verursacht weiterhin Ausgaben. Ein Hausver-

walter muss bezahlt werden, Heizkosten, Wasser, möglicherweise Instandhaltungskosten, Gartenpflege, Hausmeister, Grundsteuer. Es fallen also die gesamten Betriebskosten an.

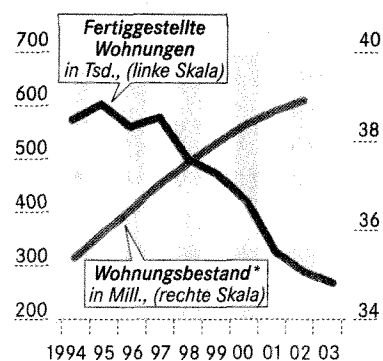
■ **Chance:** Leerstand kann aktiv genutzt werden, um eine Immobilie von Grund auf zu renovieren: neues Bad, moderne Einbauküche, andere Raumaufteilung, Fassade streichen. Wo Leerstand herrscht, müssen Immobilien besonders gut in Schuss sein.

sender Privatinsolvenzen – für Mieter als auch Vermieter. Die Deutsche Annington geht in den Häusern ihrer Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein einen anderen Weg. Mieter und Eigentümer bekommen Rabattgutscheine für den örtlichen Einzelhandel. Einkäufe werden bis zu 20 Prozent billiger.

Die Berliner Gehag nutzt Leerstandszeiten nicht allein, um zu reno-

vieren, sondern auch um Wohnungen neu aufzuteilen. Was für Wohnimmobilien gilt, lässt sich auch auf Gewerbegebäude übertragen: „Heute werden vor allem kleine Flächen bis zu 500 Quadratmeter angefragt“, weiß Thomas Empt. „Wir müssen also die 1 000 bis 4 000 Quadratmeter (qm) großen Objekte unterteilen und Foyers schaffen, die eine Adressbildung und Identität er-

Der Boom ist vorüber



*Wert für 2003 liegt noch nicht vor
Quelle: Institut für Städtebau

HANDELSBLATT-GRAFIK

möglichen.“ Das lässt sich nur machen, wenn ein ganzes Gebäude leer steht. Für Objekte, die nur zum Teil nicht vermietet sind, versucht die Bayerische Immobilien Gruppe mit Sonderaktionen Mieter zu gewinnen: In einigen Gebäuden kostet der Quadratmeter im ersten Jahr darum nur 6,66 Euro statt zehn Euro.

Ganz neue Wege geht das Unternehmen mit seinem Büro- und Ge-

schäftszentrum West 4. „Dort waren Raumpsychologen und Geomanten schon bei der Planung dabei“, erklärt Empt. Geomantie ist die Kunst, Zeichen der Erde zu deuten – etwa Energieströme zu erkennen und ihre Wirkung zu interpretieren. Empt erklärt: „Wir wollen mit einer besonderen Atmosphäre einen Gegenpol zur hektischen Welt schaffen.“ Dahinter steht die Überlegung, dass die meisten Leute mehr Zeit bei der Arbeit als zu Hause verbringen. „Und wir heben uns damit von anderen Anbietern ab. Fahrstühle und Teppichboden hat jeder“, argumentiert er. Schließlich bräuhete München hochwertige Neubauten. „Die einfachen Nachkriegsobjekte sind nicht mehr vermietbar.“

Bleibt nur abreißen und neu bauen. Doch das funktioniert nicht überall. Denn hier kommt wieder der wichtigste Faktor der Immobilienwirtschaft ins Spiel: Lage, Lage, Lage. Welche Bedeutung sie hat, erläutert Maklervertreter Löhlein an einen Berliner Beispiel Fall: In Köpenick stehen auf sieben Kilometer Entfernung zwei von Grund auf sanierte Plattenbauten. Beide ermöglichen es den Bewohnern, innerhalb von Minuten im Wald und am Wasser zu sein. Das eine Objekt steht an einem Ort, der schon zu DDR-Zeiten beliebt war, und ist zu 97 Prozent vermietet. Das andere liegt in einem Umfeld, wo niemand so gerne wohnt – und steht trotz des Premiere-World-Angebotes zu 30 Prozent leer.

Peter Hettenbach, Trendforscher und Geschäftsführer des Instituts für innovatives Bauen in Plankstadt gibt zu Bedenken, dass mit der Lage einer Immobilie oft auch die Lebensphasen der Bewohner verbunden sind. Passt beides nicht zusammen, kann es zu Leerstand kommen. „Familien akzeptieren stadtnahe Reihenhäuser, Singles und Senioren wollen möglichst große und zentral gelegene Wohnungen“, beobachtet Hettenbach. Fazit: Wer am Bedarf vorbei baut, findet auch mit Geschenken und Rabatten keine Mieter.

Weitere Informationen zu Immobilien finden Sie unter:
www.handelsblatt.com/immobilien

Prämien für den Abriss

HANDELSBLATT, 4.6.2004

bbl DÜSSELDORF. Alleine 8 200 Wohnungen haben die Mitglieder des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) seit dem Jahr 2000 abgerissen – davon 1 690 in Schwedt und 1 140 in Cottbus. Orte, in denen das Wohnungsangebot die Nachfrage übersteigt, weil weniger Menschen geboren werden als sterben und andere Brandenburg verlassen haben. Leerstand ist die Folge. „Menschen, die in solchen Vierteln wohnen, ziehen oft weg. Es droht eine Abwärtsspirale“, sagt BBU-Vorstand Ludwig Burkardt.

Darum müssen Häuser abgerissen werden. Problem für die Eigentümer: Befreite der Bund sie nicht von den Altsschulden, müssten sie noch jahrelang für nicht mehr existierende Häuser Tilgung und Zins zahlen – ohne Einnahmen zu haben. „Sie sind deshalb auf die von Bund und Land gewährten Mittel angewiesen“, verdeutlicht Burkardt. Außerdem kostet das Abreißen etwa 60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dafür bekommen Wohnungsunternehmen eine Abrissprämie. Zusätzlich zahlen sie oft Mietern, die noch in zum Abriss bestimmten Häusern leben, eine Entschädigung.

„Die Entschädigungsforderungen sind zum Teil überzogen“, sagt Manfred Neuhöfer, Pressesprecher des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) in Berlin. Um die letzten Mieter eines zum Abriss bestimmten Hauses zum Auszug zu bewegen, ist darum seit kurzem auch im Osten die Verwertungskündigung zugelassen. Aber nach einer solchen Kündigung muss das Grundstück in der Regel neu bebaut werden. Doch dadurch wird der Leerstand nicht weniger. Will man anstatt neue Häuser zu bauen Grünflächen anlegen, bedarf es einer Abrisskündigung. Sie wird als Gesetzesinitiative Mitte Juni im Bundestag diskutiert.

Neue Wege geht David Seidl, Architekt bei MWM Objects in Erfurt. Seine Idee: Plattenbausiedlungen nur zum Teil abreißen, so dass zwei- oder dreigeschossige Häuser überbleiben. Aus den unnötigen Bauelementen macht er beispielsweise Einfamilienhäuser.