

Auswertung der Tagespresse zur Jahrespressekonferenz Berlin

am 22. April 2004

Berliner Morgenpost 23.04.04

Vandalismus rückläufig, Mietschulden steigen

Lage der Wohnungsunternehmen „absolut stabil“

Die Wohnungsunternehmen in Berlin haben in den vergangenen Jahren einen erfreulichen Rückgang bei Graffiti und Vandalismus festgestellt. Das teilte gestern der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) mit, dessen Mitglieder in Berlin 717 000 Wohnungen verwalten. Während 1997 umgerechnet noch 7 Millionen Euro für derartige Schäden aufgewendet werden mussten, waren es 2003 „nur“ noch 3,5 Millionen Euro. Denn seit der Aktion „Saubere Stadt“ 1997 seien die Mitgliedsunternehmen dazu übergegangen, Schmierereien sofort zu beseitigen, sagt BBU-Vorstand Ludwig Burkardt.

Weiter gestiegen sind hingegen die Mietschulden, die sich noch 2000/2001 rückläufig entwickelt hatten. Von 2002 auf 2003 stieg die Summe der Mietrückstände bei den Berliner Unternehmen von etwa 156 auf 164 Millionen Euro.

Die finanzielle Lage der BBU-Mitglieder bezeichnete Burkardt hingegen als „absolut stabil“. 2003 seien 867 Millionen Euro investiert worden, für 2004 sind 884 Millionen eingeplant. Die hohen Investitionen drücken sich laut BBU im Modernisierungsstand der Berliner Wohnungen aus. Danach sind in den Ostbezirken nur noch 18 Prozent des Bestandes noch nicht oder nur geringfügig modernisiert. ha

Mietschulden stark gestiegen

Schuldnerberater helfen

Die Berliner Wohnungsunternehmen bekommen zunehmend die finanziell angespannte Situation vieler privater Haushalte zu spüren. Die Mietschulden haben sich in den vergangenen zehn Jahren um fast 100 Millionen Euro erhöht. Von gut 68 Millionen Euro im Jahr 1994 wuchs die Summe bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) bis Ende vergangenen Jahres auf 164 Millionen Euro an. Das berichtete am Donnerstag BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Die Entwicklung zeige, dass sich „die Sozialstruktur tendenziell eher verschlechtert“. Mit dem Einsatz von mehr als 50 Schuldnerberatern versuchten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, den betroffenen Haushalten zu helfen.

Um keine Mieter zu verlieren, könne der zum 1. April erfolgte zusätzliche Abbau der Förderung für den sozialen Wohnungsbau von vielen Vermietern nicht komplett als Mieterhöhung an die Haushalte weitergegeben werden, sagte Burkardt. (ulp.)

Wohnungseigentümer: Vandalismus rückläufig - Mietschulden steigen

Die Wohnungsunternehmen in Berlin haben in den vergangenen Jahren einen erfreulichen Rückgang bei Graffiti und Vandalismus festgestellt. Das teilte gestern der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) mit, dessen Mitglieder in Berlin 717 000 Wohnungen verwalten. Während 1997 umgerechnet noch 7 Millionen Euro für derartige Schäden aufgewendet werden mussten, waren es im vergangenen Jahr „nur“ noch 3,5 Millionen Euro. Denn seit der Aktion „Saubere Stadt“ 1997 seien die Mitgliedsunternehmen dazu übergegangen, Schmierereien sofort zu beseitigen, sagte BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt.

Erneut gestiegen sind hingegen die Mietschulden, die sich noch 2000/2001 rückläufig entwickelt hatten. Von 2002 auf 2003 stieg die Summe der angelaufenen Mietrückstände bei den Berliner Mitgliedsunternehmen von etwa 156 auf 164 Millionen Euro.

Die finanzielle Lage der BBU-Mitglieder, insbesondere auch der 14 städtischen Wohnungsunternehmen, bezeichnete Burkardt hingegen als „absolut stabil“. Insgesamt seien im vergangenen Jahr 867 Millionen Euro investiert worden, für dieses Jahr sind etwa 884 Millionen eingeplant.

Die hohen Investitionen drücken sich laut BBU im Modernisierungsstand der Berliner Wohnungen aus. Danach sind in den Ostbezirken mittlerweile nur noch 18 Prozent der 374 000 Bestandswohnungen noch nicht oder nur geringfügig modernisiert. Im ehemaligen Westen, wo über die Jahrzehnte kontinuierlich in die Bestände investiert worden sei, liegt diese Quote bei 12 Prozent. ha

164 Mio Euro! Immer höhere Mietschulden

HILFE Es gibt 50 spezielle Berater

Berlin - Die Mietschulden der Berliner wachsen: Allein bei den 145 öffentlichen, privaten und genossenschaftlichen Mitgliedern des Wohnungsunternehmens-Verband BBU waren es Ende 2003 rund 164 Millionen Euro.

Das sind acht Millionen Euro mehr als ein Jahr zuvor und eine Million mehr als beim bishe-

rigen Spitzenjahr 1999. 1994 waren es nur 69 Millionen Euro.

BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt: „Das ist ein Zeichen dafür, dass sich die Sozialstruktur Berlins verschlechtert.“

Insgesamt sind die Mietschulden in Berlin noch viel höher: Die BBU-Unternehmen besitzen oder verwalten nur 717 000 der 1,874 Millionen Wohnungen.

Ludwig: „Die städtischen Unternehmen setzen 50 Mietschuldenberater ein, weil jede Räumung teurer ist, als wenn der Mieter in der Wohnung bleibt.“

Christian Herberg, Schuldnerberater beim Diakonischen Werks: „Leider haben die Leute mehr Angst vor der Bank oder der Firma, bei denen sie Kredite laufen haben, als vor ihrem Vermieter.“ Der Rat an Menschen, die „klamm“ sind, sei deshalb: „Erst Miete zahlen!“ Alles andere sei leichter zu regeln.

Viele wüssten nicht, dass sie bei niedrigem Verdienst Anspruch auf ergänzende Sozialhilfe hätten. In Miet-Not kämen aber auch Sozialhilfeempfänger, weil sie das Miet-Geld für andere Dinge ausgeben würden. Oft seien Mütter betroffen, die von ihren Männern sitzengelassen wurden. GL

WENIGER GRAFFITI

Im Gegensatz zu den Mietschulden sinken bei den BBU-Unternehmen die Kosten für die Beseitigung von Graffiti und Vandalismus.

Mussten 1998 noch 7,7 Millionen Euro dafür aufgewendet werden, waren es 2003 „nur“ noch 3,5 Millionen Euro.

Ludwig Burkardt: „Seit der Senatsaktion ‚Saubere Stadt‘ 1997 sind unsere Mitgliedsunternehmen dazu übergegangen, Schmierereien sofort zu beseitigen.“

Es habe die Schmierer offenbar vielfach abgeschreckt, weil ihre „Werke“ nicht lange zu sehen seien.

Mietschulden steigen, Sozialmieten auch

Wohnungsunternehmen beklagen Einnahmeausfälle / Leerstand leicht rückläufig

Von Bernd Kammer

Die Mietschulden in Berlin steigen wieder an. Innerhalb von zwei Jahren erhöhten sich dadurch die Einnahmeausfälle bei den 145 Mitgliedsfirmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) um rund 20 Millionen auf 164 Millionen Euro. Einen ähnlich hohen Stand hatte es bei ihnen nur 1999 gegeben, danach waren die Schulden auf 143 Millionen Euro 2001 zurückgegangen. 1994 lagen sie noch bei rund 69 Millionen Euro. Die BBU-Unternehmen, zu denen auch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gehören, verwalten fast jede zweite Berliner Mietwohnung.

»Der Anstieg spiegelt die insgesamt schwierige wirtschaftliche Lage vieler

Haushalte wider«, konstatierte BBU-Vorstand Ludwig Burkardt. Obwohl die Zahl der Sozialhilfeempfänger leicht rückläufig sei, liege Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten weiter auf Platz eins. Durch die schleppende Bearbeitung der Wohngeldanträge in manchen Bezirken würde sich das Problem verschärfen. Ost-West-Unterschiede sieht Burkardt nicht, die Schuldner würden sich über die gesamte Stadt verteilen. Die Mitgliedsunternehmen seien bemüht, ihnen aus der Misere zu helfen. Allein die Wohnungsbaugesellschaften beschäftigten 50 Schuldnerberater. »Eine Räumungsklage ist die schlechteste Lösung«, so Burkardt, weil offene Rechnungen meist nicht bezahlt und außerdem Renovierungen fällig würden.

Höhere Belastungen befürchtet der BBU auch durch den vom Senat beschlossenen außerplanmäßigen Förderabbau bei So-

zialwohnungen. Zum 1. April 2004 wie auch zum 1. April 2005 können dadurch die Mieten um jeweils 0,30 Euro pro Quadratmeter erhöht werden. Für eine 70 Quadratmeter große Wohnung bedeutet das einen Mietsprung von 42 Euro. Laut Burkardt haben die meisten Unternehmen die erste Erhöhung vollzogen, die zweite Stufe im nächsten Jahr sei jedoch kaum zu realisieren. »Sozialwohnungen sind bald teurer als auf dem freien Wohnungsmarkt, und das in einer Zeit, wo die Leute immer weniger bezahlen können.«

Trotz eines Schuldenbergs der Wohnungsbaugesellschaften von zehn Milliarden Euro bezeichnete Burkardt die finanzielle Lage der BBU-Mietglieder als »absolut stabil«. Durch die vorzeitige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen in Höhe von 290 Millionen Euro habe man auch einen Beitrag geleistet, um das Haushalts-

loch des Landes etwa zu schließen. »Undramatisch« sei auch die Leerstandssituation. Mit 39 000 Wohnungen standen Ende 2003 rund 1500 weniger leer als ein Jahr zuvor. Das entspricht einer Quote von 5,5 Prozent. In den Ostbezirken liegt sie bei 7,4 Prozent und ist damit leicht rückläufig, in den Westbezirken stagnierte sie bei 3,4 Prozent. Wegen echter Vermietungsschwierigkeiten stehen laut Burkardt lediglich knapp 16 700 Wohnungen leer (2,3 Prozent).

Die BBU-Zahlen widerlegen auch die Legende, wonach Berlin einen zu großen Bestand an kommunalen Wohnungen habe. Mit 345 000 Quartieren liegt er derzeit bei 18,4 Prozent, nach dem geplanten Verkauf der GSW wären noch 15,4 Prozent in öffentlicher Hand. In Frankfurt/Main sind es 18,3 Prozent, in Essen 18,1, in Hamburg 15,6 und in München 11,5 Prozent.

taz 23.04.04

Viele Mieter zahlen nicht

In Berlin gibt es nach Angaben der Wohnungswirtschaft im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten die meisten säumigen Mieter. Die Mietschulden seien von 68 Millionen Euro 1994 auf inzwischen 164 Millionen Euro gestiegen, teilte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) gestern mit. „Das spiegelt die insgesamt schwierige wirtschaftliche Lage vieler Haushalte wieder“, sagte BBU-Vorstand Ludwig Burkardt. Die 145 BBU-Mitglieder mit insgesamt 717.000 verwalteten Wohnungen seien bemüht, säumigen Mietern mit Beratern aus der Misere zu helfen, erklärte Burkardt. Eine Räumungsklage sei der letzte und schlechteste Weg, weil in der Regel die offene Mietrechnung nicht mehr bezahlt werde. DPA

BILD 23.04.04

164 Mio Euro Mietschulden in Berlin angesammelt

Berlin, auch Hauptstadt der säumigen Mieter. Die Mietschulden stiegen von 68 Mio Euro (1994) auf 164 Mio Euro (2003).

„Das spiegelt die insgesamt schwierige wirtschaftliche Lage vieler Haushalte wider“, sagte Ludwig Burkardt (57), Vorstand des Verbandes der Woh-

nungsunternehmen (BBU).

Die Schuldner verteilen sich über die gesamte Stadt. Burkardt: „Die Räumungsklage ist der schlechteste Weg, weil dann meist offene Rechnungen und Renovierung nicht mehr bezahlt werden.“

Pro Jahr gibt es rund 6000 Kla-

gen. Bei Sozialhilfeempfängern springt meist das Sozialamt ein, übernimmt die Schulden. Danach überweist es die Miete direkt, damit sie nicht wieder für etwas anderes ausgegeben wird.

Wann gekündigt werden kann? Bei zwei Monatsmieten im Rückstand. Br.

Immer mehr Berliner bleiben die Miete schuldig

Hilfe, ich kann meine Wohnung nicht mehr zahlen

BERLIN - Diese Zahl macht betroffen. 164 Millionen Euro schulden Berlins Mieter den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften. So viel wie noch nie! Und so viel wie in ganz Deutschland nicht.

„Das spiegelt die insgesamt schwierige wirtschaftliche Lage vieler Haushalte wieder“, so Ludwig Burkhardt, Vorstandsmitglied im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Die Schuldner verteilen sich dabei über die gesamte Stadt.

Hinter der nackten Zahl verbergen sich zehntausende Schicksale. Wie das von Familie Koch aus Steglitz. Rund 6750 Euro schulden Michaela und Detlev Koch der Wohnungsbaugesellschaft GSW. Jetzt haben sie die Räumung erhalten.

Mutter Michaela ist zum vierten Mal Hochschwanger. Vater Detlev muss die bald sechsköpfige Familie mit 1200 Euro Monatsverdienst durchbringen. „Seit März warten wir darauf, dass uns das Sozialamt unterstützt. Aber nichts passiert.“

Marco Preiß, 26, aus Spandau wurde wegen seiner Mietschulden von 890,67 Euro gekündigt. „Bisher habe ich mich noch nicht zur Vermietergesellschaft getraut. Ich

dachte, ich warte einfach mal ab was passiert.“

Eine Taktik, die viele säumige Mieter anwenden, wie Hartmann Vetter, Chef des Mietervereins weiß: „Den Kopf in den Sand zu stecken ist ein großer Fehler, am Ende droht der Verlust der Wohnung.“ Besser ist es zu den Schuldenberatern der Wohnungsgesell-

schaften zu gehen. Allein bei den BBU-Unternehmen gibt es 50 Berater.

Insgesamt liegen die Mietschulden der Berliner wahrscheinlich sogar doppelt so hoch. Die im BBU zusammengeschlossenen Unternehmen verwalten nur rund 42 Prozent der Berliner Wohnungen.



Hat Mietschulden: Michaela Koch mit ihren Kindern Justin, 1, Sebastian, 3, und Steven, 5

Foto: Ralf Lutter

Beitrag in der Berliner Abendschau am 22. 04.04

Wie leer steht Berlin?

Wohnungswirtschaft: Nicht jede unbenutzte Wohnung hat Vermietungsprobleme

Welche Perspektiven hat der Berliner Wohnungsmarkt? Manch Investor meint, dass die Zukunft nur noch besser werden kann, und will kaufen. Ein wichtiges Indiz dabei sind Leerstandszahlen – und hier will der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ein Entwarnungszeichen setzen: Die Leerstandsquote sieht man im Verband bei 5,5 Prozent, wobei es im Osten bei „weiterhin leicht rückläufigen“ Zahlen 7,4 Prozent sind und im Westen der Wert bei etwa 3,4 Prozent stagniert. Und die Realität sei noch geringer – beziehungsweise positiver.

Die Zahlen haben Gewicht, denn der Verband BBU vertritt öffentliche und private Wohnungsunternehmen, die zusammen 42 Prozent aller Berliner Wohnungen besitzen oder verwalten. Von diesen rund 717 000 Wohnungen standen Ende 2003 genau 39 200 leer, das ergab die Leerstandsquote von 5,5 Prozent. Wie die Grafik zeigt, waren es in den vergangenen Jahren immer ähn-

lich viele. Rechnet man die Zahl auf den gesamten Berliner Wohnungsbestand hoch, so schätzt BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt eher mit 100 000 als mit den schon kursierenden 150 000 bis 160 000 Leer-Einheiten.

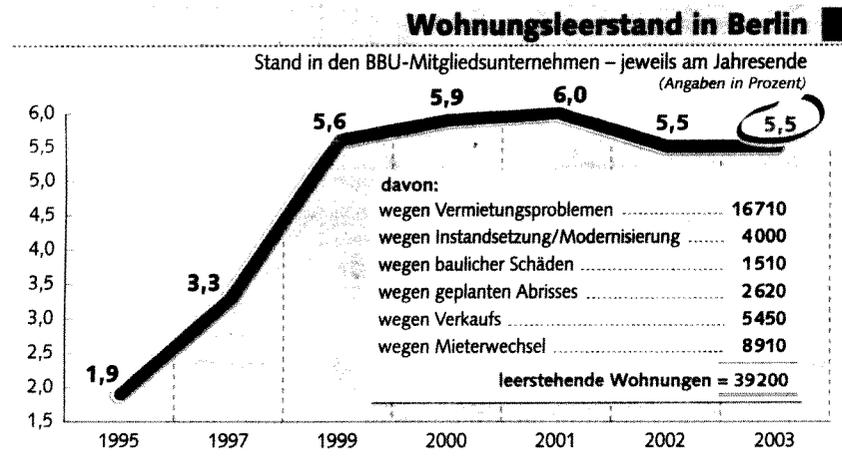
Daraus kann man noch nicht den Schluss ziehen, diese 39 200 leeren Wohnungen seien nicht mehr markt-

gerecht. 4000 Wohnungen stünden leer wegen Instandsetzung oder Modernisierung, 1510 seien nicht bewohnbar wegen noch nicht abgestellter baulicher Mängel. Weitere 5450 stünden leer, weil ein Haus zum Verkauf stand und BBU-Unternehmen bei solchen Aktionen darauf achten, dass in einem Umwandlungsprozess alte Mie-

ter und neue Eigentümer nicht aneinander geraten – da lassen die Unternehmen lieber ein paar (Miet-)Wohnungen vorübergehend leerstehen. Weitere 8910 Wohnungen waren schon maximal drei Monate unbenutzt, weil hier Mieter ausgezogen waren, sich die nach Auszug nötige Renovierung hinzog und neue Mieter noch nicht kamen oder erst später einziehen wollten.

An nicht marktgerechten Objekten blieben unterm Strich jene 2620 Wohnungen, die leerstanden, weil das Haus abgerissen werden soll, und 16 710 Wohneinheiten, bei denen es echte Vermietungsschwierigkeiten gab. Das waren, so BBU-Sprecherin Christa Fluhr, vor allem Wohnungen im Erdgeschoss, in ungünstigen Lagen oder mit nicht mehr gefragten Grundrisszuschnitten, „Ein-Zimmer-Wohnungen sind fast unvermietbar“.

Eine Leerstandsquote von 2,3 Prozent (die 16 710 Wohnungen) werde laut Burkardt „gemeinhin als gesunde Fluktuationsreserve“ angesehen. tr



BBU: Leerstandssituation in Berlin undramatisch – Stadtumbau in Brandenburg beginnt zu greifen

Berlin/ Potsdam (tahl) – Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hat auf seinen Jahrespressekonferenzen in Berlin und Potsdam ein Resümee des Jahres 2003 gezogen und – insbesondere für Brandenburg – eine Reihe von politischen Forderungen erhoben. „Die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin sind eine starke Säule in der Berliner Wirtschaft. Im Jahr 2003 haben sie 867 Mio. Euro investiert und somit weiterhin für rund 10.000 Menschen die Arbeitsplätze gesichert. Auch für das Jahr 2004 liegen die Planungen mit 884 Mio. Euro in der gleichen Größenordnung“, sagte BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. In Brandenburg haben die BBU-Mitglieder im vergangenen Jahr trotz schwieriger wirtschaftlicher Bedingungen 313 Mio. Euro investiert.

Die Situation in Berlin:

Lediglich 18 % des Wohnungsbestandes in Berlin-Ost ist noch nicht oder geringfügig modernisiert. In Anbetracht des riesigen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs seit der Wende eine enorme Leistung. Bis zum Jahr 2000 betrug der Anteil der komplett modernisierten Wohnungen im Ostteil der Stadt 54 %, bei den teilmodernisierten lag die Quote bei 22 % und bei den geringfügig oder gar nicht modernisierten betrug sie 24 %. Der langsamere Anstieg seit 2000 macht deutlich, dass ein Sättigungsgrad im Bereich der Modernisierungen erreicht ist. In den westlichen Berliner Bezirken sind 88 % des Bestandes voll- bzw. teilmodernisiert. Hier wurde kontinuierlich über die Jahrzehnte in die Bestände investiert.

Bereits 1999 haben die Mitgliedsunternehmen des BBU dem Senat von Berlin die vorzeitige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen im Nominalwert von insgesamt 750 Mio. Euro zu einem Barwert von rund 380 Mio. Euro angeboten. Nach längeren Verhandlungen konnte im Dezember 2001 eine vertragliche Rege-

lung für die Wohnungsgenossenschaften, im Oktober 2002 eine Regelung für die im BBU organisierten Wohnungsgesellschaften erreicht werden für die in den Wohnungsbauprogrammen 1972 bis 1976 gewährten Aufwendungsdarlehen. Auf der Grundlage dieser vertraglichen Vereinbarungen flossen bis zum 31.12.03 290 Mio. Euro Darlehensmittel an das Land Berlin vorzeitig zurück. Das Angebot, auch Aufwendungsdarlehen aus den nachfolgenden Wohnungsbauprogrammen ab dem Wohnungsbauprogramm 1977 vorzeitig zurückzuzahlen, stößt auf Ablehnung durch die Senatsverwaltung für Finanzen. Damit entgeht dem Land Berlin eine weitere beachtliche Haushaltseinnahme von rund 100 Mio. Euro.

Begründet wird das mit der Erwartung, dass die Darlehensmittel ohnehin in absehbarer Zeit regulär an das Land Berlin zurückfließen. Üblicherweise beginnt aber die Bedienung der Aufwendungsdarlehen erst nach 30 Jahren. Dann ist jedoch mit erheblichen Finanzierungskosten im Zusammenhang mit der erforderlichen Grunderneuerung der Wohngebäude zu rechnen. Erträge für die reguläre Bedienung des Aufwendungsdarlehens

dürften dann, wenn überhaupt, nur in geringer Höhe anfallen.

Berlins städtische Wohnungsbaugesellschaften betreiben derzeit eine nachhaltige finanzielle Konsolidierung einschließlich Sondertilgungen durch hohe Tilgungsraten, den Verkauf von Wohnungsbeständen, und eine nachhaltige Kostenreduzierung.

In den letzten drei Jahren haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen ihrer Kreditverpflichtungen ihre Tilgungsraten von 19,1 % in 2000 auf 33,2 % in 2003 gesteigert.

In den letzten zwölf Jahren haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften 136.323 Wohnungen verkauft (ohne Verkauf der GEHAG), davon rund 42.000 WE in Berlin (Ost) im Rahmen des Alt-schuldenhilfegesetzes und die restlichen rund 95.000 WE, um das Eigenkapital aufzustocken für notwendige Investitionen zu erwirtschaften. Allein im letzten Jahr waren es über 8.000 Wohnungen.

Der BBU kritisierte allerdings, dass die finanziellen Anstrengungen durch Senatsentscheidungen konterkariert werden. Zwei gravierende wohnungspolitische Fehlentscheidungen in diesem Zusammenhang sind:

1. Wegfall der Anschlussförderung mit einem Liquiditätsausfall für die BBU-Wohnungsunternehmen von 750 Mio. Euro, davon 510 Mio. Euro bei den städtischen Wohnungsgesellschaften. Dieser Liquiditätsausfall würde sich über 26 Jahre verteilen und in der Spitze im Jahr 2014 einen Betrag von 226 Mio. Euro ausmachen.

2. Außerplanmäßiger Förderabbau bei 90.000 Sozialwohnungen jeweils zum 01.04.2004 und 2005 um 0,30 Euro/m².

Die daraus resultierenden Mieterhöhungen von 42 Euro bei Zugrundelegung einer 70 m²-Wohnungen kann ganz überwiegend nicht an die Mieter weitergereicht werden, was ebenfalls zu einem erheblichen Liquiditätsausfall für die betroffenen Wohnungsunternehmen führen wird.

Seit 1995 konnte der BBU 26 neue Berliner Genossenschaften bei ihrer Gründung begleiten und beraten. Sie verwalten insgesamt 10.874 Wohnungen. Das ist deutscher Rekord. Mit der vorzeitigen Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen in Höhe von 130 Mio. Euro im Jahr 2003 haben alle 91 Berliner Wohnungsgenossenschaften zudem einen ganz erheblichen Beitrag zur Konsolidierung des Berliner Haushalts geleistet.

Von den BBU-Mitgliedsunternehmen werden in Berlin per 31.12.2003 insgesamt 717.000 Wohneinheiten verwaltet. Davon stehen Ende 2003 39.000 WE leer. Das entspricht einer Quote von 5,5 Prozent. In Berlin (Ost) sind es 7,4 Prozent (weiterhin rückläufig) und in Berlin (West) sind es 3,4 % (stagnierend). Betrachtet man die Leerstandsgründe differenziert, ergibt sich ein ganz anderes Bild. Wegen echter Vermietungsschwierigkeiten stehen lediglich 16.710 WE oder 2,3 Prozent leer. In der Wohnungswirtschaft gilt das gemeinhin als gesunde Fluktuationsreserve.

Die Mietschulden entwickelten sich in den Jahren 2000 und 2001 erfreulich rückläufig. Seit dem Jahr 2002 ist leider wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Die Mietschulden erreichen kumulativ am Stichtag 31.12.2003 eine Höhe von 164 Mio. Euro. Die Zahl der Sozialhilfeempfänger ist zwar leicht rückläufig, dennoch liegt Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten wie Hannover, Hamburg, Frankfurt/M., Leipzig oder München auf dem 1. Platz. Das spiegelt die insgesamt schwierigere wirtschaftliche Lage vieler Haushalte wider.

In den Wohnungsbeständen der BBU-Mitglieder kann ein erfreulicher Rückgang bei Schmierereien und Vandalismus festgestellt werden. Im Jahr 1997 mussten die BBU-Mitglieder noch gut 7 Mio. Euro für derartige Schäden aufwenden. Ende 2003 waren es „nur“ noch 3,5 Mio. Euro. Seit der Senatsaktion „Saubere Stadt“ im Jahr 1997 sind die Wohnungsunternehmen dazu übergegangen, Graffitischmierereien sofort zu beseitigen. Das hat ganz offensichtlich Wirkung gezeigt.

Die Situation in Brandenburg

Durch Investitionen von über 10 Mrd. Euro sind heute über 50 Prozent des brandenburgischen Wohnungsbestandes vollständig, weitere 28 Prozent teilweise saniert. Aufgrund der gesunkenen Nachfrage nach Wohnraum sind die Investitionen erneut deutlich von 439,4 Mio. Euro in 2002 auf 313,4 Mio. Euro in 2003 (-29 %) zurückgegangen. Vor allem im äußeren Entwicklungsraum wurde kaum noch in den Neubau investiert. Aber auch die Modernisierungsaufwendungen sanken gegenüber dem Vorjahr in ganz Brandenburg mit -38 % erheblich.

Dank des konsequenten Abrisses von Wohnungen stehen im Land noch 60.200 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote konnte damit auf einem Niveau von 14,9 Prozent stabilisiert werden. Dabei ist die Quote im engeren Verflechtungsraum mit 6,9 Prozent unverändert. Aber auch im äußeren Entwicklungsraum stieg sie nur geringfügig und liegt bei 18,3 Prozent. Damit beginnt der Stadtumbau zu greifen. Dieser Erfolg war nur aufgrund der umfangreichen Abrissaktivitäten der BBU-Mitglieder möglich. Insgesamt nahmen sie im Jahr 2003 4.920 Wohnungen vom Markt. Ohne diese Maßnahmen läge der Leerstand im äußeren Entwicklungsraum heute bei 20 Prozent! Damit sind die BBU-Mitgliedsunternehmen zusammen mit den Städten und Kommunen die wesentlichen Träger des Stadtumbaus im Land.

Beim Abriss entstehen Kosten von 35 bis 200 Euro/qm Wohnfläche, für die das Land eine pauschale Förderung von 60 Euro/qm zahlt. Insgesamt haben die BBU-Mitglieder im Jahr 2003 Abrisskosten von rund 17 Mio. Euro aufgebracht. Über die Förderung hinaus entstehen aber weitere Belastungen, die die Unternehmen selbst tragen: Durch den Umzug verbliebener Mieter in Ausweichwohnungen entstehen Kosten (Entschädigungen, Umzugsbeihilfen u. a.), auf den Abrissobjekten lastende Modernisierungskredite müssen weiter getilgt werden. Die Wohnungsunternehmen bringen zusätzlich zur Förderung also selbst erhebliche Mittel für den Abriss auf! Auch in den kommenden Jahren werden die BBU-Mitglieder den Stadtumbau weiter vorantreiben. Die 44 Unternehmen, die Anträge auf zusätzliche Altschulden-Entlastung gestellt haben, wollen nochmals 44.100 Wohnungen abreißen.

Allerdings werden – so die Prognose des BBU – bis 2012 weitere 87.000 leer stehende Wohnungen hinzukommen. Die

Pläne der Landesregierung, bis zu diesem Zeitpunkt 53.000 bis 55.000 abreißen zu lassen, reichen daher nicht aus. Beim gegenwärtigen Tempo des Stadtumbaus wird der Leerstand im äußeren Entwicklungsraum deshalb weiter massiv zunehmen!

Forderungen

Angesichts von Bevölkerungsrückgang und Leerstandszunahme muss dem Stadtumbau höchste Priorität zukommen. Seine Förderung ist kein Almosen, sondern ureigenste Aufgabe der Landesregierung: Nur schnelle Abrisse und ein konsequenter Stadtumbau können die brandenburgischen Städte als attraktive Lebensräume erhalten. Ohne die Wohnungsunternehmen wird kein weiterer Stadtumbau stattfinden. Nur wenn sie von Land und Bund dauerhaft und massiv unterstützt werden, kann der Stadtumbau vor dem Scheitern bewahrt werden. Scheitert er, werden die Städte sterben – und mit ihnen das gesamte Land.

Soll ein Stocken des Stadtumbaus verhindert werden, müssen die Mittel der Abrissförderung deshalb unmittelbar dann ausgereicht werden, wenn die Abrissmaßnahmen erfolgen. Insgesamt wurden bislang Zusagen für Altschuldenhilfe in Höhe von 657 Mio. Euro erteilt, davon 70 Mio. Euro an brandenburgische Wohnungsunternehmen. Entsprechend dem Bevölkerungsschlüssel der neuen Länder hätten aber 110 Mio. Euro auf Brandenburg entfallen müssen. Das Land hinkt also schon heute bei den zugesagten Mitteln hinterher! Hinzu kommt, dass die Anträge in der Reihenfolge ihres Eingehens bearbeitet werden („Windhundverfahren“). Da die brandenburgischen Unternehmen ihre Anträge teils spät stellen konnten, ist davon auszugehen, dass ein wesentlicher Teil durch die derzeit bereitstehenden Mittel nicht abgedeckt ist. Der BBU fordert deshalb eine Aufstockung der Mittel für Härtefallverordnung nach § 6a AHG. Letztendlich müssen alle dauerhaft leer stehenden Wohnungen von den Altschulden entlastet werden, unabhängig von der Höhe des Leerstandes des Wohnungsunternehmens.

Außerdem setzt sich der BBU für eine Verlängerung der Investitionszulage ein, die auch weiterhin im gesamten Stadtgebiet der Stadtumbaustädte gelten muss. Er fordert außerdem, ein Landesumschulungsprogramm wie in Sachsen einzuführen, um den Unternehmen Ersatzsicherheiten bei Abrissen zu verschaffen. Die noch bestehenden Belegungsbindungen müssen gestrichen werden. ■

Wohnen in Berlin / Brandenburg

Die große deutsche Mieterzeitung mit aktuellen Themen

Ausgabe Mai/Juni 2004

**Mietschuldenberg wuchs auf 164 Millionen Euro
Hauptgrund: Allgemeine Verschlechterung der
wirtschaftlichen Lage
Gute Nachricht: Weniger Vandalismus**

Das ist eine gute Nachricht für Berlin: Die Wohnungsunternehmen verzeichnen weniger hässliche Graffiti-Schmierereien an Häuserwänden. Was Mietschulden anbetrifft, ergibt sich dagegen eine eher negative Entwicklung. In den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) sind die Ausfälle im vergangenen Jahr wieder gestiegen. Anders stellt es sich bei den Leerständen dar. Hier verzeichnet die Statistik leichte Rückgänge im Ostteil Berlins sowie eine Stagnation in den westlichen Wohngebieten. Der BBU vertritt in Berlin 145 Unternehmen, darunter kommunale und private Wohnungsgesellschaften sowie Genossenschaften, die insgesamt rund 717.000 Wohneinheiten verwalten.

In diesen Beständen haben Vandalismus und Graffiti-Schmierereien deutlich nachgelassen. So konnten die für die Beseitigung der Schäden aufgewendeten Mittel erheblich gesenkt werden. Mussten die Unternehmen 1997 noch sieben Millionen Euro dafür ausgeben, so waren es 2003 nur noch 3,5 Millionen. Gründe für den Rückgang: Einige Vermieter bieten Jugendlichen legale Flächen zum Besprayen. Andere sorgen dafür, dass entdeckte Bemalungen sofort entfernt werden. Und nicht zuletzt dürften auch einige Bestrafungen von Übeltätern ein Umdenken bewirkt haben. Nach dem Gesetz sind sogar Freiheitsstrafen von bis zu drei Jahren möglich. In Berlin wurde ein erwachsener Intensivtäter schon einmal zu einem Gefängnisaufenthalt von 18 Monaten verurteilt. Bei Jugendlichen setzt die Justiz oft auf einen Erziehungseffekt durch gemeinnützige Arbeiten.

Die wieder anwachsenden Mietschulden sind für den BBU eine Folge der allgemeinen Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage. Konnte man in den Jahren 2000 und 2001 erfreulicherweise den Berg etwas abbauen, so hat sich der Trend seit 2002 wieder gedreht. Trotzdem halten die Unternehmen an der Schuldnerberatung fest. Nach wie vor gilt, dass es immer die schlechteste und teuerste Lösung ist, wenn ein Mieter seine Wohnung verlassen muss. mehr...

**Ein Abo ist nie
ausverkauft**

info@wohnen-in-berlinbrandenburg.de

Gelbe Seiten

Gesurft und gefunden:

www.gelbe-seiten-berlin.de

- **Geballe Kompetenz**
Brandenburgische Immobilien
Landesverband
- **Domain-Abfrage**
für Berlin-Brandenburg und Ostdeutschland
- **Internet-Lexikon**
266.000 Seiten online
- **Links zu Online-Diensten**
Neuzeitliche Internetseiten, Weblogs, E-Mail-Adressen, etc.
- **Schneller Server**

www.gelbe-seiten-berlin.de

BFB

BFB ist ein eingetragenes Zeichen
Bundesverband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen

Wohnen in Berlin / Brandenburg

Die große deutsche Mieterzeitung mit aktuellen Themen

19. Jahrgang • Nr. 5/6 Mai/Juni 2004

www.wohnen-in-berlinbrandenburg.de

Mietschuldenberg wuchs auf 164 Millionen Euro

Hauptgrund: Allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage • Gute Nachricht: Weniger Vandalismus

Das ist eine gute Nachricht für Berlin: Die Wohnungsunternehmen verzeichnen weniger hässliche Graffiti-Schmierereien an Häuserwänden. Was Mietschulden anbetrifft, ergibt sich dagegen eine eher negative Entwicklung. In den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) sind die Ausfälle im vergangenen Jahr wieder gestiegen. Anders stellt es sich bei den Leerständen dar. Hier verzeichnet die Statistik leichte Rückgänge im Ostteil Berlins sowie eine Stagnation in den westlichen Wohngebieten.

Der BBU vertritt in Berlin 145 Unternehmen, darunter kommunale und private Wohnungsgesellschaften sowie Genossenschaften, die insgesamt rund 717.000 Wohneinheiten verwalten.

In diesen Beständen haben Vandalismus und Graffiti-Schmierereien deutlich nachgelassen. So konnten die für die Beseitigung der Schäden aufgewendeten Mittel erheblich gesenkt werden. Mussten die Unternehmen 1997 noch sieben Millionen Euro dafür ausgeben, so waren es 2003 nur noch 3,5 Millionen.

Gründe für den Rückgang: Einige Vermieter bieten Jugendlichen legale Flächen zum Besprayen. Andere sorgen dafür, dass entdeckte Bemalungen sofort entfernt werden. Und nicht zuletzt dürften auch einige Bestrafungen von Übeltätern ein Umdenken bewirkt haben.

Nach dem Gesetz sind sogar Freiheitsstrafen von bis zu drei Jahren möglich. In Berlin wurde ein erwachsener Intensivtäter schon einmal zu einem Gefängnisaufenthalt von 18 Monaten verurteilt. Bei Jugendlichen setzt die Justiz oft auf einen Erziehungseffekt durch gemeinnützige Arbeiten.

Die wieder anwachsenden Mietschulden sind für den BBU eine Folge der allgemeinen Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage. Konnte man in den Jahren 2000 und 2001 erfreulicherweise den Berg etwas abbauen, so hat sich der Trend seit 2002 wieder gedreht. Insgesamt wuchsen die Mietschulden in den vergangenen 10 Jahren von 68 auf 164 Millionen Euro.

Trotzdem halten die Unternehmen an der Schuldnerberatung fest. Nach wie vor gilt, dass es immer die schlechteste und teuerste Lösung ist, wenn ein Mieter seine Wohnung verlassen muss.

→ Lesen Sie weiter auf Seite 2

Fortsetzung von Seite 1

Situation auf dem Wohnungsmarkt Berlin/Brandenburg

Bei der vor allem seit Mitte der 90er Jahre feststellbaren Leerstandsproblematik gibt es Anzeichen einer Besserung. Insgesamt sind aber nach vorsichtigen Schätzungen in Berlin immer noch rund 100.000 Wohnungen unvermietet.

Bei größeren Flächenwünschen sieht man indes sogar wieder eine steigende Nachfrage. Als hoffnungslose Fälle gelten vor allem unsanierte Plattenwohnungen. Hier verspricht jetzt der öffentlich geförderte Stadtumbau Ost neue Impulse. Durch Abbruch werden nicht mehr vermietungsfähige Objekte vom Markt genommen. Die intensive Instandsetzung und Modernisierung in den Jahren seit der Wende hat das Gesamtbild entscheidend verändert. So sind im Ostteil Berlins bereits 82 Prozent aller Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen voll- oder teilsaniert, im Westteil gar 88 Prozent.

Diese Zahlen belegen einen insgesamt sehr hohen Modernisierungsgrad. Jetzt kommt es bei vielen Unternehmen darauf an, die kleinen Zimmer aus den Wohnungsbauprojekten nach den Kriegen aus den 20er und 50er Jahren zusammenzulegen, um so den gestiegenen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen.

Dass die Arbeit in den Beständen weiter geht, zeigt sich auch in den anhaltend hohen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung, die bei fast 800 Millionen Euro im vergangenen Jahr lagen. Der Neubau landete bei den Investitionen dagegen mit nur noch 72 Millionen Euro auf dem niedrigsten Wert seit langem. Im laufenden Jahr soll der gesamte Aufwand für Baukosten sogar wieder etwas steigen. Auch beim Neubau wird ein geringes Wachstum prognostiziert.

In einer anderen Kategorie setzt Berlin bundesweit Maßstäbe, nämlich als „Stadt der Genossenschaftsneugründungen“. Seit 1995 wurden 26 neue Unternehmen mit der gemeinschaftlichen Eigentumsform geschaffen.

Allein diese „Neulinge“ verwalten fast 11.000 Wohnungen. Auch die Genossenschaften steuern mit erheblichen Investitionen positive Impulse zum Baugeschehen bei.

Die Situation im Land Brandenburg

Im Land Brandenburg haben im Jahr 2003 die BBU-Mitglieder trotz schwieriger wirtschaftlicher Lage 313 Millionen Euro investiert. Die Hälfte davon gaben die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften für Instandhaltung und Instandsetzung ihrer Wohnanlagen aus. Laut BBU sind zur Zeit über 50 Prozent des brandenburgischen Wohnungsbestandes vollständig, weitere 28 Prozent teilweise, saniert. Dennoch seien die Investitionen, wegen der weiterhin sinkenden Nachfrage von Wohnungen, deutlich zu-

rückgegangen. Erheblich weniger wurde auch für Modernisierungsmaßnahmen ausgegeben. Durch den konsequenten Abriss von 4.920 Wohnungen im Jahr 2003 stehen in Brandenburg noch 60.200 Wohnungen leer.

Die Leerstandsquote liegt nun bei 14,9 Prozent. Damit sind die Mitgliedsunternehmen, so Ludwig Burkardt, Vorstand der BBU, zusammen mit den Städten und Kommunen die wesentlichen Träger des Stadtumbaus und bringen zusätzlich zur Förderung des Landes selbst erhebliche Mittel für den Abriss auf. Denn durch den Umzug verbliebener Mieter in Ausweichwohnungen entstehen Kosten wie zum Beispiel Entschädigungen und Umzugsbeihilfen. Auch die auf den abgerissenen Gebäuden lastenden Modernisierungskredite müssen weiter getilgt werden. Der BBU kritisiert, dass das Tempo des Stadtumbaus nicht ausreicht.



Ludwig Burkardt,
Mitglied des Vorstandes des BBU.

Der Leerstand sei in den letzten vier Jahren um 36.000 Wohnungen gestiegen. Geht man von diesem Zuwachs aus, so werden bis 2012 nochmals 87.000 hinzukommen. Nach Schätzungen der Landesregierung sollen bis 2012 lediglich 55.000 Wohnungen abgerissen werden. Ludwig Burkardt: „Hinzu kommt ein dramatischer Rückgang der Bevölkerung.“

Laut der Prognose des Landesumweltamtes und des Landesamtes für Statistik Brandenburgs wird die Einwohnerzahl im äußeren Entwicklungsraum bis zum Jahr 2025 um 320.000 Personen bzw. 118.000 Haushalte abnehmen. Dies bedeutet nochmals, dass 118.000 Wohnungen dauerhaft nicht mehr benötigt werden.“

Demzufolge müsse dem Stadtumbau höchste Priorität zugesprochen werden. „Seine Förderung ist kein Almosen, sondern ureigenste Aufgabe der Landesregierung und des Bundes. Scheitert er, werden die Städte sterben - und mit ihnen das gesamte Land,“ so der Vorstand des BBU.

Auch die Mittel für die Altschuldenentlastung müssen weiterhin aufgestockt werden und alle dauerhaft leerstehenden Wohnungen sollten von Altschulden entlastet werden.

Trotz der Leerstände besteht im Land Brandenburg nach wie vor eine Belegungsbindung - die dafür gedacht ist, einkommensschwache Menschen mit Wohnraum zu versorgen - für rund 149.000 Wohnungen. Sie erzeugen einen hohen und teuren Verwaltungsaufwand und sind laut BBU heute durch nichts mehr zu rechtfertigen. Selbst in Potsdam stehen 1.720 der 36.300 Wohnungen der Mitgliedsunternehmen leer.

Der Verband fordert deshalb dringend: Alle brandenburgischen Wohnungen dauerhaft, jedoch mindestens für zehn Jahre, von der Belegungsbindung zu befreien. In Brandenburg vertritt der BBU 244 Mitglieder mit einem Bestand von 404.000 Wohnungen.

Paul F. Duwe/ Gisela Schur

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Markt bleibt gespalten

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt entwickelt sich in Berlin und in Brandenburg weiterhin sehr unterschiedlich. Während der Leerstand in der Hauptstadt stabil bleibt, kratzt er in den Randregionen Brandenburgs trotz Abrissmaßnahmen noch immer an der 20%-Marke.

Nach aktuellen Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Berlin, standen Ende des vergangenen Jahres 5,5% der 717.000 von den Mitgliedsunternehmen in Berlin bewirtschafteten Wohnungen leer. Im Westteil der Stadt stagnierte die Quote bei 3,4%, im Ostteil ging sie auf 7,4% zurück. Wegen echter Vermietungsschwierigkeiten stünden jedoch nur 16.710 Wohneinheiten oder 2,3% leer, sagt BBU-Vorstand Ludwig Burkardt; die anderen würden wegen baulicher Schäden, geplanter Privatisierung oder bevorstehenden Rückbaus nicht am Markt angeboten. Deshalb sei die Leerstandssituation „undramatisch“. Burkardt empfiehlt, die in der Öffentlichkeit gehandelten Zahlen von insgesamt bis zu 160.000 leer stehenden Wohnungen in Berlin kritisch zu betrachten: „Ich habe den Eindruck, dass mit diesen Zahlen auch Politik gemacht wird.“

Probleme bereiten den Wohnungsunternehmen laut Burkardt zwei Entscheidungen

des Berliner Senats: zum einen der vielfach diskutierte Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau, zum anderen der außerplanmäßige Förderabbau um jeweils 0,30 EUR/m² in diesem und dem nächsten Jahr. Davon sind 90.000 Sozialwohnungen betroffen. Die daraus resultierende Mieterhöhung könnten die Unternehmen in vielen Fällen nicht voll an die Mieter weiterreichen, da diese sonst wohl auszögen, sagt Burkardt. Dies werde zu einem erheblichen Liquiditätsausfall führen.

Noch schwerer wiegen die Probleme, mit denen die Wohnungsunternehmen in Brandenburg zu kämpfen haben. Während der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im engeren Verflechtungsraum um Berlin mit 6,9% einigermaßen moderat ist, steht in den weiter von Berlin entfernten Regionen (dem so genannten äußeren Entwicklungsraum) fast jede fünfte Wohnung leer. Dass die Quote mit 18,3% gegenüber 2002 nur um 0,2 Prozentpunkte anstieg, ist laut BBU einzig Abrissmaßnahmen zu verdanken. Im Jahr 2003 nahmen die brandenburgischen Verbandsmitglieder 4.920 Wohneinheiten vom Markt. Der Löwenanteil davon entfiel auf Guben (1.119), Cottbus (922), Frankfurt an der Oder (788) und Schwedt (560). In den kommenden Jahren wollen allein diejenigen Unternehmen, die Anträge auf zusätzliche Altschulden-Entlastung gestellt haben, nochmals 44.100 Wohneinheiten abreißen. (ch)