

newsTICKER - Netscape

newsTICKER

Suche: | gat Themen heute

Meldungen vom: 26.04.
12:45 Wohnungsunternehmen fordern mehr Geld für Abriss

Wohnungsunternehmen fordern mehr Geld für Abriss

Potsdam (dpa/bb) - Die Wohnungsunternehmen in Brandenburg fordern mehr öffentliche Mittel und Unterstützung für den Abriss leer stehender und nicht zu vermarktender Wohnungen. Ansonsten sei mit der sinkenden Nachfrage auf Grund zurückgehender Einwohnerzahlen nicht Schritt zu halten, sagte das Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin- Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, Ludwig Burkardt, am Montag in Potsdam. Die 244 Mitgliedsfirmen planen bis 2013 rund 44 000 Wohnungen vor allem in den Randregionen abzureißen.

erschiene n am 26.04.2004 um 12:45 Uhr
© Berliner Morgenpost

BERLINER MORGENPOST

Wohnungsverband sieht Stadtumbau in Gefahr

Abriss hinkt steigendem Leerstand
hinterher / Langfristig fehlen
Mieter für 220 000 Wohnungen

VON SUSANN FISCHER

Potsdam. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sieht den Stadtumbau in der Mark in Gefahr.

Das Tempo des Stadtumbaus reiche nicht aus, sagte Vorstand Ludwig Burkardt am Montag in Potsdam. Die Zahl leer stehender Wohnungen wachse schneller als Einheiten abgerissen werden könnten. Deshalb gingen die bisherigen Stadtumbau-Pläne des Landes nicht weit genug. Dem Programm müsse „höchste Priorität“ eingeräumt werden. Dazu müssten Bund und Land mehr finanzielle Mittel bereitstellen.

Während derzeit rund 165 000 Wohnungen in Brandenburg leer stünden, kämen bis 2012 noch einmal etwa 87 000 hinzu, sagte Burkardt. Nach den Plänen des Landes sollten bis 2012 aber nur bis zu 55 000 Wohnungen abgerissen werden. Hinzu komme ein weiterer Bevölkerungsrückgang vor allem im ländlichen Raum – bis 2025 um rund 320 000 Einwohner. Damit würden langfristig weitere rund 120 000 Wohnungen nicht mehr benötigt. Insgesamt rechnet Burkardt mit rund 220 000 Wohnungen, die dauerhaft leer stehen.

Angesichts dieser Zahlen verlangt der BBU bessere Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung und den Abriss von Wohnungen. So müssten Fördermittel für den Abriss bereitgestellt werden, wenn die Kosten entstehen. Derzeit werden bewilligte Mittel über fünf Haushaltsjahre verteilt ausgereicht. Die Wohnungsunternehmen müssen deshalb in Vorleistung gehen.

Entlastung von den Altschulden

Ferner dringt der BBU auf eine vollständige Entlastung der Wohnungsunternehmen von ihren Altschulden. Dazu müssten die Mittel des Bundes weiter aufgestockt werden, sagte Burkardt. Zwar sei die Summe bereits um 274 Millionen auf 932 Millionen Euro erhöht worden.

Doch reiche das Geld immer noch nicht aus. Bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) lägen Anträge auf Altschuldenhilfe im Volumen von rund 1,1 Milliarden Euro vor.

Burkardt befürchtet, dass gerade Brandenburger Unternehmen leer ausgehen. Denn die Anträge würden bei der KfW in der Reihenfolge des Eingangs bearbeitet. Die Brandenburger Anträge seien mit als letzte eingereicht worden. Als Grund dafür nannte Burkardt lange Planungen des Landes. Das sei die „Hürde“ gewesen. Das Land habe erst das Stadtumbau-Programm erarbeitet. Zudem mussten die Gemeinden wohnungspolitische Konzepte vorlegen.

Der BBU verlangt ferner vom Bund die weitere Zahlung von Investitionszulagen bei der Modernisierung von Wohnungen. Die Zulage sei nur noch bis zum Jahresende gesetzlich gesichert. Sie sei aber von „fundamentaler Bedeutung“. Von den 313 Millionen Euro, die die BBU-Unternehmen 2003 investierten, wurden rund 25 Millionen Euro aus der Zulage finanziert. Beim Land will der BBU außerdem ein Umschuldungsprogramm durchsetzen. Damit soll auch der Abriss von Wohnungen ermöglicht werden, die mit Modernisierungskrediten belastet sind. Den Banken muss bei einem Abriss solcher sanierten Wohnungen eine Ersatzsicherheit geboten werden. Sachsen hat den Angaben nach bereits ein Umschuldungsprogramm. Der Freistaat gewährt Unternehmen, die die Kredite selber tilgen können, Darlehen und Zinszuschüsse sowie eine Bürgschaft.

Wohnungsabriss kostet mehr Geld

Unternehmen fordern Nachschlag

Potsdam (dpa) Die Wohnungsunternehmen in Brandenburg fordern mehr öffentliche Mittel und Unterstützung für den Abriss leer stehender und nicht zu vermarktender Wohnungen. Ansonsten sei nicht mit der sinkenden Nachfrage Schritt zu halten, sagte das Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), Ludwig Burkardt, gestern in Potsdam. 44 der 244 Mitgliedsfirmen wollen sich bis 2013 von rund 44 100 Wohnungen, vor allem in den Randregionen, trennen. Der Verband erwartet, dass beim gegenwärtigen Tempo des Stadtumbaus der Leer-

stand im so genannten äußeren Entwicklungsraum massiv zunimmt. Nach Hochrechnungen würden zu den jetzt schon leer stehenden 165 000 Wohnungen bis 2012 noch einmal 87 000 hinzukommen. Gleichzeitig seien aber laut Landesregierung für diese Zeitspanne nur bis zu 55 000 Abrisse geplant. Im eigenen Bestand konnte der BBU die Leerstandsquote bei 14,9 Prozent halten. Ohne den Abriss von 4920 Wohnungen 2003 würde der Leerstand aber bei 20 Prozent liegen. Den Löwenanteil steuerten hier die Grenzstädte Guben, Frankfurt (Oder), Schwedt und die Lausitz-Stadt Cottbus bei.

Märkische Allgemeine • Dienstag, 27. April 2004

Stadtumbau geht nicht schnell genug

Wohnungsunternehmen klagen über rapide zunehmenden Leerstand

POTS DAM ■ Der Stadtumbau in Brandenburg ist nach Meinung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) gefährdet. Das Tempo der Abrissmaßnahmen reiche nicht aus, um mit dem drohenden Leer-

stand gerade in den äußeren Regionen Schritt zu halten, sagte BBU-Vorstand Ludwig Burkardt gestern in Potsdam. Der BBU vertritt rund 250 Wohnungsbaugenossenschaften und kommunale Unternehmen, die ein Drittel der 1,26

Millionen Wohnungen in Brandenburg stellen. Bis 2012 ist nach Angaben von Burkardt damit zu rechnen, dass sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen von derzeit 165 000 um weitere 87 000 erhöht. Bis 2025 würden noch einmal weitere 120 000 Wohnung nicht mehr benötigt.

Nach Angaben der Landesregierung sollen bis 2012 aber nur 55 000 Wohnungen abgerissen werden. Die BBU-Mitgliedsfirmen haben 2003 fast 5000 Wohnungen zu Schutt zerlegt. 2004 stehen 8400 Abrisse an. Dem Stadtumbau-Programm müsse „höchste Priorität“ eingeräumt werden, forderte Burkardt.

Zudem will der BBU eine vollständige Entlastung der Wohnungsunternehmen von ihren Altschulden. Dazu müsste der Bund mehr Geld bereitstellen. Zwar seien die dafür vorgesehenen Mittel bereits um 274 Millionen auf 932 Millionen Euro aufgestockt worden. Bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) würden aber Anträge auf Altschuldenerhilfe in Höhe von 1,1 Milliarden Euro vorliegen. Bei der Vergabe könnten vor allem märkische Unternehmen den Kürzeren ziehen. Ihre Anträge seien mit als letzte eingereicht worden, sagte Burkardt. Bearbeitet werden sie aber in der Reihenfolge des Eingangs. *gd*

■ Stadtumbau in Brandenburg

Geisterstädte für Häuserkampf

Potsdam. Kürzlich hielt der Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) seine Jahrespressekonferenz.

In Brandenburg vereinigt das BBU zurzeit 244 Mitgliedsunternehmen. Mit über 400.000 Wohneinheiten betreut das BBU damit rund ein Drittel aller Wohnungen in Brandenburg. Ludwig Burkhardt, Vorstandsmitglied des BBU, gab besonders die gesunkene Nachfrage nach Wohnraum für sinkende Investitionen an. Es gäbe reichlich Angebote an leer stehenden Wohnungen und für Neubau bestehe zurzeit keine Notwendigkeit. Im Gegenteil: Ohne das groß angelegte Abrissprogramm der BBU läge der Leerstand im äußeren Entwicklungsraum heute bei



Leerstand: Traurig fürs Stadtbild.

Foto: BP/ CeHa

20 Prozent. Der Bund zahlt beim Abriss eine pauschale Förderung von 60 Euro/qm. Neben den Abrisskosten kommen auf die Wohnungsunternehmen zusätzliche Kosten zu, z.B. für den Umzug der verbliebenen Mieter.

Verständlicherweise ist ein Abriss für das Unternehmen nur dann wirtschaftlich tragbar, wenn der Mieter dem Wohnungsunternehmen erhalten bleibt. Dazu kommen als weitere Belastung noch die auf den Abrissobjekten la-

stenden Modernisierungskredite. Bei der derzeitigen Entwicklung sieht Ludwig Burkhardt ein schwarzes Zukunftsbild von Brandenburg: "Die Tendenzen sprechen dafür, dass sich in einigen Jahren Trabantenstädte in Geisterstädte verwandeln, die höchstens noch für den Häuserkampf dienen." Die demographische Entwicklung und auch der Abzug der Jüngeren aus den äußeren Gebieten Brandenburgs wird besonders den Wettbewerb unter den Gemeinden fördern. Damit das Bild Brandenburgs aber nicht von "Häuserleichen" geprägt ist, fordert das BBU vom Bund eine Aufstockung der Altschuldentlastung. Bisher hat der Bund Altschuldenhilfe in Höhe von 657 Millionen Eu-

ro erteilt, davon gehen 70 Millionen an Brandenburg, in Burkhardts Augen "viel zu wenig, dem Bevölkerungsschlüssel entsprechend, aber auch die besonders prekäre Situation in Brandenburg betrachtend."

BP/CeHa

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. ■

Wohnungsunternehmen beklagen Leerstandssituation

Tempo des Stadtumbaus reicht nicht aus

Potsdam (el). Der Stadtumbau im Land Brandenburg ist nach Ansicht der Mitglieder im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) in Gefahr. Das Tempo der Abrissmaßnahmen reiche nicht aus, um mit dem drohenden Leerstand vor allem in den äußeren Regionen Schritt zu halten, erklärte BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt vergangene Woche in Potsdam. Der BBU vertritt 141 brandenburgische Mitglieder, die gut ein Drittel des Wohnungsbestandes im Land bewirtschaften.

„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,“ erklärte Ludwig Burkardt. Wie der Vergleich des Mikrozensus 1998 und 2002 zeigt, ist der Leerstand in den letzten vier Jahren um

36.000 Wohnungen gestiegen. Schreibt man diesen Zuwachs für weitere zehn Jahre fort, werden bis zum Jahr 2012 nochmals 87.000 Wohnungen hinzukommen. Nach Schätzungen der Landesregierung, so Ludwig Burkardt, sollen bis zum gleichen Jahr aber lediglich 53.000 bis 55.000 Wohnungen abgerissen werden. „Diese Pläne genügen nicht einmal, um den erwartbaren Leerstandszuwachs zu beherrschen,“ schlussfolgert Ludwig Burkardt, „um einen langfristigen Abbau zu erreichen, sind sie völlig unzureichend!“ Hinzu kommt ein dramatischer Rückgang der Bevölkerung: Laut Prognose vom Land wird die Einwohnerzahl im äußeren Entwicklungsraum bis zum Jahr 2025 um 320.000 Personen beziehungsweise 118.000 Haushalte abnehmen. Dies hat nochmals 118.000 leerstehende Wohnungen zur Folge.

Eine Forderung der BBU

lautet: Dem Stadtumbau höchste Priorität einzuräumen. Außerdem erwarten die Wohnungsunternehmen eine vollständige Entlastung von den Altschulden. Zwar seien die dafür vorgesehenen Mittel vom Bund bereits auf 932 Millionen Euro aufgestockt worden, doch das reiche bei weitem noch nicht aus. Denn: Bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) würden Entlastungsanträge in Höhe von 1,1 Milliarden Euro vorliegen. Um alle Anträge berücksichtigen zu können, fehlen demnach momentan weitere 220 Millionen Euro. Bei der Vergabe könnten allerdings vor allem brandenburgische Unternehmen das Nachsehen haben, denn ihre Anträge wurden aufgrund einer besonders extensiven Planungskultur im Land Brandenburg als letzte eingereicht. Die Bearbeitung erfolgt aber in der Reihenfolge des Eingangs, so Ludwig Burkardt.

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)