

156 000 Wohnungen stehen leer

In unsanierte Plattenbauten und in alte Häuser in schlechter Lage möchte niemand ziehen

VON ULRICH PAUL

In Berlin findet sich für eine große Anzahl von Wohnungen kein Mieter. Rund 156 000 Wohnungen standen im vergangenen Jahr leer, das sind 8,3 Prozent aller Wohnungen in der Stadt. 108 000 davon waren sogar länger als sechs Monate unbewohnt. Das geht aus der gestern veröffentlichten Antwort von Bau-Staatssekretärin Hella Dunger-Löper (SPD) auf eine Anfrage des FDP-Abgeordneten Klaus-Peter von Lüdeke hervor.

Besonders viele unvermietete Wohnungen gibt es nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in den Plattenbausiedlungen von Marzahn und Hellersdorf, An der Wuhlheide in Oberschöneweide, an der Sonnenallee und der Karl-Marx-Straße in Neukölln-Nord sowie im Gebiet um das Ostkreuz. Zugenommen habe der Leerstand außerdem in Altbauten an der Moabiter Beusselstraße und der Kleist- und Bülowstraße in Schöneberg, aber auch in den Neubau-Quartieren von Karow-Nord, Altglienicke und Rudow-Süd.

Zwar wurde in Marzahn die Zahl der leerstehenden Wohnungen durch den Abriss ganzer Häuserblocks verringert. Doch die Zahl der Unterkünfte in Berlin, die mehr als sechs Monate unvermietet sind, ist dennoch weiter gestiegen: von 94 300 im September 2003 über 104 500 im Juli 2005 auf 108 000 im Jahr 2006. Ab einer Dauer von sechs Monaten sprechen die Experten von einem „problematischen Leerstand“.

Die Gründe für den Leerstand sind vielfältig. Unterkünfte in den Plattenbauten lassen sich oftmals deswegen nicht vermieten, weil sie nicht saniert sind oder weil den Mietern das Umfeld nicht



BERLINER ZEITUNG/GERD ENGELSMANN

Problemgebiet Ostkreuz: Hier stehen viele Wohnungen leer.



BERLINER ZEITUNG/PAULUS PONIZAK

Auch in die Beusselstraße in Moabit wollen nicht mehr so viele ziehen.

mehr gefällt. „Lagenachteile“, sagt Reiner Wild vom Berliner Mieterverein (BMV) dazu. Wenig gefragt seien auch Altbauwohnungen in Neukölln oder Wedding, die sich in dunklen Seitenflügeln im Hinterhaus befinden. Immer häufiger stünden zudem Wohnungen leer, die in der Einfugschneise zu den

Flughäfen Tegel oder Schönefeld liegen, so Wild. Auch an lauten Straßen mögen viele nicht wohnen. Darüber hinaus sei bei einigen Wohnungen die Miete zu hoch. Welcher Preis noch akzeptiert wird und welcher nicht mehr, hänge von Lage und Ausstattung der Wohnungen ab, so Wild. In

Prenzlauer Berg ließen sich am Kollwitzplatz Wohnungen für eine Miete von neun Euro pro Quadratmeter monatlich noch ohne Probleme vermieten, in Weißensee dagegen würden Wohnungen mitunter gerade noch für fünf Euro den Quadratmeter monatlich weggehen, sagt Wild.

Anders als erwartet, kann die große Masse von Mietern nicht davon profitieren, dass es so viele leer stehende Wohnungen gibt. Schickt der Vermieter eine Mieterhöhung zu, wird diese in der Regel akzeptiert. Nur die wenigsten Mieter drohen mit einer Kündigung oder ziehen wegen einer Mieterhöhung aus. Zu hoch wären die Kosten für einen Umzug, sagt Reiner Wild. Die hohe Zahl der leer stehenden Wohnungen sei deshalb kein Beleg für einen entspannten Wohnungsmarkt.

Die Wohnungen stehen jedoch nicht nur leer, weil sie schwer vermietbar sind. Nach einer Erhebung des BBU sind 28 Prozent der Wohnungen nicht belegt, weil es gerade einen Mieterwechsel gebe. Zwölf Prozent stünden leer, weil die Wohnungen verkauft werden sollen. Zehn Prozent der Wohnungen seien unvermietet, weil sie gerade in Stand gesetzt oder modernisiert werden, drei Prozent sind wegen baulicher Schäden unbewohnbar und zwei Prozent stehen leer, weil sie zum Abriss oder Rückbau vorgesehen sind.

Der Senat ist der Ansicht, er habe mit seinen Programmen zum Stadtumbau Ost und West sowie mit dem Quartiersmanagement an sozialen Brennpunkten genug gegen den Leerstand unternommen. Es seien ausreichend Wohnungen zu kriegen, auch das Preis-Leistungs-Verhältnis sei „stimmig“, sagte eine Sprecherin der Stadtentwicklungsbehörde.

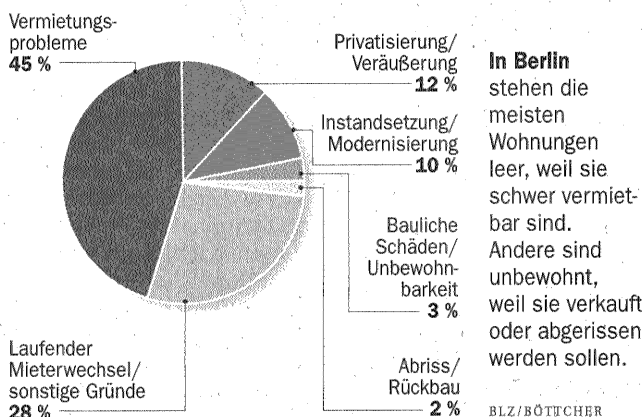
Leerstand bei Alt- und Neubauten

Die aktuellen Zahlen über leer stehende Wohnungen in Berlin stammen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Stichtag für die Erhebung war der 1. Januar 2006.

Eine Stromzähleranalyse des Energieversorgers Vattenfall dient als Grundlage für die Zahlen. Dabei werden die Wohnungen gezählt, für die kein Stromzählervertrag besteht. Die Experten gehen davon aus, dass diese Wohnungen leer stehen.

Stichtagsleerstand und längerfristiger Leerstand sind die Unterscheidungsmerkmale der Senatsverwaltung. Der Stichtagsleerstand ist nur eine Momentaufnahme. Nach ihm waren am 1. Januar 2006 rund 156 000 Wohnungen nicht vermietet. Das sind 8,3 Prozent der Berliner Wohnungen. Der längerfristige Leerstand erfasst Wohnungen, die mehr als sechs Monate unvermietet sind. Das waren am 1. Januar 2006 rund 108 000 Wohnungen (5,8 Prozent der Berliner Wohnungen).

Gründe für den Wohnungsleerstand in Berlin



In Berlin stehen die meisten Wohnungen leer, weil sie schwer vermietbar sind. Andere sind unbewohnt, weil sie verkauft oder abgerissen werden sollen.

BLZ/BÖTTCHER

Bis 1918 errichtete Wohnungen stehen zu rund acht Prozent länger als sechs Monate leer.

Von 1919 bis 1948 gebaute Wohnungen sind zu 6,1 Prozent länger als sechs Monate unvermietet.

Von 1949 bis 1990 errichtete Wohnungen stehen zu 4,9 Prozent länger als ein halbes Jahr leer.

Nach 1991 erbaute Wohnungen sind zu 9,5 Prozent längerfristig unvermietet.

Berlin



156 000 Wohnungen stehen leer

In unsanierte Plattenbauten und in alte Häuser in schlechter Lage möchte niemand ziehen

Ulrich Paul

Gerd Engelsmann
Problemgebiet Ostkreuz: Hier stehen viele Wohnungen leer.



In Berlin findet sich für eine große Anzahl von Wohnungen kein Mieter. Rund 156 000 Wohnungen standen im

vergangenen Jahr leer, das sind 8,3 Prozent aller Wohnungen in der Stadt. 108 000 davon waren sogar länger als sechs Monate unbewohnt. Das geht aus der gestern veröffentlichten Antwort von Bau-Staatssekretärin Hella Dunger-Löper (SPD) auf eine Anfrage des FDP-Abgeordneten Klaus-Peter von Lüdeke hervor.

Besonders viele unvermietete Wohnungen gibt es nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in den Plattenbau-Siedlungen von Marzahn und Hellersdorf, An der Wuhlheide in Oberschöneweide, an der Sonnenallee und der Karl-Marx-Straße in Neukölln-Nord sowie im Gebiet um das Ostkreuz. Zugenommen habe der Leerstand außerdem in Altbauten an der Moabiter Beusselstraße und der Kleist- und Bülowstraße in Schöneberg, aber auch in den Neubau-Quartieren von Karow-Nord, Altglienicke und Rudow-Süd.

Zwar wurde in Marzahn die Zahl der leerstehenden Wohnungen durch den Abriss ganzer Häuserblocks verringert. Doch die Zahl der Unterkünfte in Berlin, die mehr als sechs Monate unvermietet sind, ist dennoch weiter gestiegen: von 94 300 im September 2003 über 104 500 im Juli 2005 auf 108 000 im Jahr 2006. Ab einer Dauer von sechs Monaten sprechen die Experten von einem "problematischen Leerstand".

Die Gründe für den Leerstand sind vielfältig. Unterkünfte in den Plattenbauten lassen sich oftmals deswegen nicht vermieten, weil sie nicht saniert sind oder weil den Mietern das Umfeld nicht mehr gefällt. "Lagenachteile", sagt Reiner Wild vom Berliner Mieterverein (BMV) dazu. Wenig gefragt seien auch

Altbauwohnungen in Neukölln oder Wedding, die sich in dunklen Seitenflügeln im Hinterhaus befinden. Immer häufiger stünden zudem Wohnungen leer, die in der Einfugschneise zu den Flughäfen Tegel oder Schönefeld liegen, so Wild. Auch an lauten Straßen mögen viele nicht wohnen. Darüber hinaus sei bei einigen Wohnungen die Miete zu hoch. Welcher Preis noch akzeptiert wird und welcher nicht mehr, hänge von Lage und Ausstattung der Wohnungen ab, so Wild. In Prenzlauer Berg ließen sich am Kollwitzplatz Wohnungen für eine Miete von neun Euro pro Quadratmeter monatlich noch ohne Probleme vermieten, in Weißensee dagegen würden Wohnungen mitunter gerade noch für fünf Euro den Quadratmeter monatlich weggehen, sagt Wild.

Anders als erwartet, kann die große Masse von Mietern nicht davon profitieren, dass es so viele leer stehende Wohnungen gibt. Schickt der Vermieter eine Mieterhöhung zu, wird diese in der Regel akzeptiert. Nur die wenigsten Mieter drohen mit einer Kündigung oder ziehen wegen einer Mieterhöhung aus. Zu hoch wären die Kosten für einen Umzug, sagt Reiner Wild. Die hohe Zahl der leer stehenden Wohnungen sei deshalb kein Beleg für einen entspannten Wohnungsmarkt.

Die Wohnungen stehen jedoch nicht nur leer, weil sie schwer vermietbar sind. Nach einer Erhebung des BBU sind 28 Prozent der Wohnungen nicht belegt, weil es gerade einen Mieterwechsel gebe. Zwölf Prozent stünden leer, weil die Wohnungen verkauft werden sollen. Zehn Prozent der Wohnungen seien unvermietet, weil sie gerade in Stand gesetzt oder modernisiert werden, drei Prozent sind wegen baulicher Schäden unbewohnbar und zwei Prozent stehen leer, weil sie zum Abriss oder Rückbau vorgesehen sind.

Der Senat ist der Ansicht, er habe mit seinen Programmen zum Stadtumbau Ost und West sowie mit dem Quartiersmanagement an sozialen Brennpunkten genug gegen den Leerstand unternommen. Es seien ausreichend Wohnungen zu kriegen, auch das Preis-Leistungs-Verhältnis sei "stimmig", sagte eine Sprecherin der Stadtentwicklungsbehörde.

Berliner Zeitung, 31.05.2007

Lesen Sie auch:

[Leerstand bei Alt- und Neubauten](#)

[Weitere Artikel aus dem Ressort »](#)

[Ähnliche Artikel im Archiv »](#)

[Leserbrief »](#)