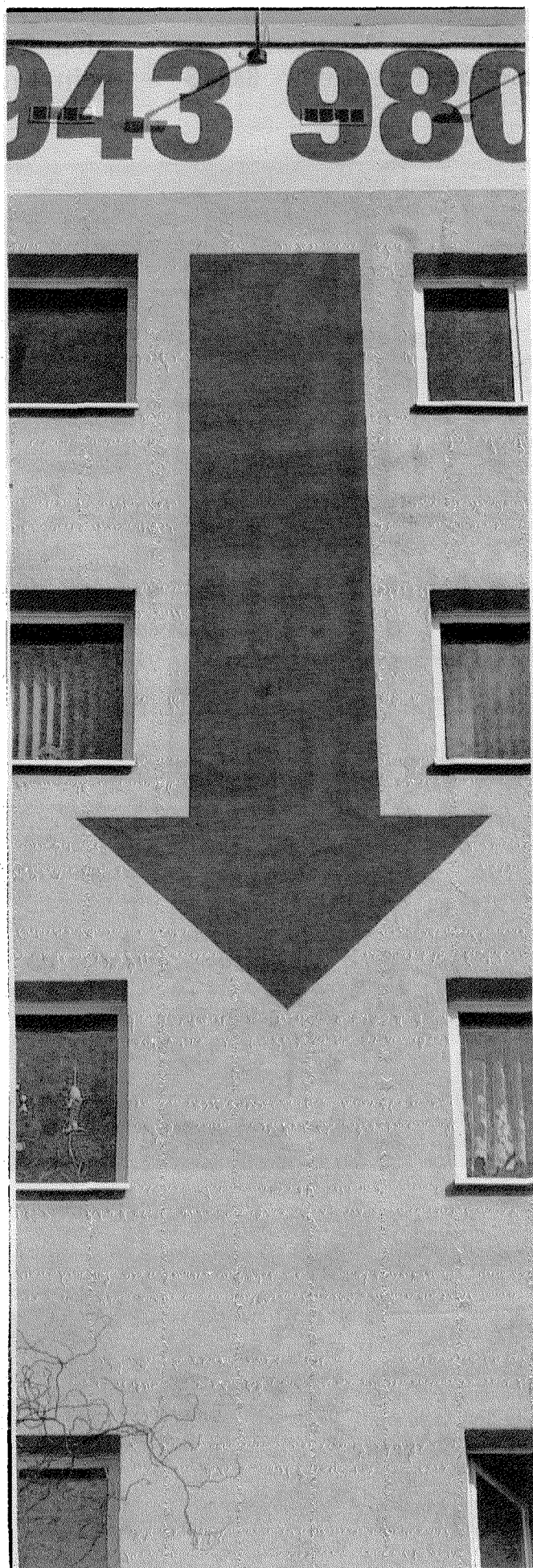


Die große Leere



BERLINER KURIER/THOMAS UHLEMANN

Wer auf einem übersättigten Markt auffallen will, muss sich anstrengen.

VON UDO HILDENSTAB

Die veröffentlichten Zahlen über den Wohnungsleerstand in Berlin gehen weit auseinander. So spricht der „Verband der „Berlin-Brandenburgischen Wohnungsbauunternehmen“ (BBU) von 5,1, das Forschungsinstitut „Empirica“ von 5,6 und die Berliner Senatsverwaltung gar von einer Leerstandsquote von 8,3 Prozent.

Dennoch sind unterschiedliche Ergebnisse zum gleichen Phänomen kein Indiz für fehlerhafte Berechnungen: „Es kommt immer darauf an, was man betrachtet“, sagt Harald Simons von der Forschungseinrichtung „Empirica“. So ermittelt sein Institut den Leerstand zum Beispiel anhand von Heizkostenabrechnungen zentral beheizter Mehrfamilienhäuser und lässt dabei ganz bewusst Ein- und Zweifamilienhäuser und jene mit Substandard außer Acht. „Ein Investor kann die nicht marktfähige Wohnung getrost ignorieren – seine Neubauwohnung steht nicht in Konkurrenz zu ihr“, so Empirica.

Leerstand ist ein Dauerthema

Ganz so einfach kann es sich der Senat mit seiner Erhebung allerdings nicht machen: Eine Kommune muss schließlich auch für nicht vermietbare Wohnungsbestände die Infrastruktur bereitstellen. Mehr noch: Sie muss sich ganz besonders um solche Quartiere kümmern, wo Unvermietbarkeit überhandnimmt.

Zur ständigen Kontrolle des Leerstands bedient er sich deshalb des Stromzählverfahrens: Eine Wohnung, für die zu einem bestimmten Stichtag kein Liefervertrag existiert, wird als leer gewertet. Diese

Methode erlaubt Leerstandsermittlungen in Halbjahresabständen mit vertretbarem Kostenaufwand und eine Analyse, die dem kleinräumlich sehr unterschiedlich auftretenden Leerstand gerecht wird.

Mitte trauriger Spitzenreiter

Mithilfe der Stromzählernalyse ermittelte der Senat im vergangenen Jahr 156 500 leere Wohnungen in der Hauptstadt. Zum geringeren Teil sind dafür Abriss und Rückbau (2 Prozent) sowie bauliche Schäden und Unbewohnbarkeit (3 Prozent) verantwortlich. Der Hauptgrund sind laut Marktbericht mit 45 Prozent „Vermietungsprobleme“. Mehr als sechs Monate, so die Statistik, stehen 108.000 Wohnungen leer, annähernd zwei Drittel des unvermieteten Bestands. Die Randbezirke Steglitz-Zehlendorf (3,91 Prozent Leerstand über sechs Monate) und Reinickendorf (3,90 Prozent) liegen im unteren Bereich. Am oberen Ende steht der Plattenbaubezirk Marzahn-Hellersdorf mit 7,48 Prozent. Extreme Leerstände offenbaren auch eine Reihe von Quartieren in den Innenstadtbezirken: Teile von Friedrichshain-Kreuzberg,

Nord-Neukölln sowie Tiergarten und Wedding. Letztere sind mit dafür verantwortlich, dass der Regierungsbezirk Mitte mit 8,95 Prozent die höchste Leerstandsquote der Stadt aufweist. Diese Altbaugebiete weisen auch den höchsten Zuwachs bei den Leerständen aus. „Ein Grund sind die unsanierten Wohnungen in den schlecht belichteten und belüfteten Hinterhauslagen“, erklärt der Wohnungswissenschaftler Armin Hentschel vom „Institut für Soziale Stadtentwicklung“

SERVICE

Leerstand in Deutschland

In westdeutschen Städten wie Ingolstadt, Kempten (Allgäu) und Karlsruhe liegt der Leerstand bei unter 0,5 Prozent. Die Spitzenpositionen jedoch belegen die Städte im Osten Deutschlands: Halle/Saale hat 11,7 Prozent, Brandenburg, 12,2 und Frankfurt/Oder 16,1 Prozent.

Leerstand als Kündigungsgrund

Der durch Leerstand bedingte Mietverlust trifft manche Vermieter existentiell. Tritt er aufgrund veränderter Nachfrage am Markt auf, so liegt eine Kündigung des Mieters zwecks Abriss des Wohnraums im berechtigten Interesse des Vermieters. (Landgericht Berlin, 9. Januar 2007, Aktenzeichen: 63 T 132/06)

Der Berliner Wohnungsmarkt ist alles andere als ausgeglichen: Dreimal mehr Wohnungen stehen leer, als für den Markt gesund wären

(IFFS) in Potsdam. Sind es bei den Wohnungsunternehmen die knappen finanziellen Mittel, die den Spielraum für Umbau und Modernisierung einengen, so hat Hentschel bei älteren Einzeleigentümern eine gewisse Starre gegenüber dem Markt beobachtet: In der Vergangenheit war Wohnraum auch bei schlechtem Standard über kurz oder lang vermietbar – offensichtlich glauben viele, dass diese Zeiten wiederkehren. Auch der Eigentümerverband „Haus & Grund“ beklagt, dass das „leerstehende Wohnungsangebot nicht den Wohnwünschen und der Nachfrage entspricht“. Angebot und Nachfrage seien anzupassen, das Preis-Leistungsverhältnis spiele dabei eine wichtige Rolle.

Auch in einem Abriss, der das Wohnumfeld verbessert, sieht Hentschel vom IFSS einen gangbaren Weg, um „Leerstand, der bekanntlich weiteren Leerstand hervorruft“, zu vermeiden. Dabei könne, wenn dies Licht und Luft schafft, auch schon mal ein dunkler Seitenflügel der Abrissbirne geopfert werden. Selbst für den Berliner Mieterverein (BMV) – gewiss kein Fürsprecher von Wohnungsabriss-Szenarien – sind solche Strategien nicht undenkbar. Der stellvertretende BMV-Hauptgeschäftsführer Reiner Wild: „Wenn man durch Teilabriss und größere Freiflächen aus unvermieteten Wohnquartieren beliebte Wohnviertel macht, dann profitiert davon die ganze Stadt.“



Nicht angemeldete Stromzähler geben Aufschluss über den Leerstand.

Noch größer sind freilich die Probleme beim Plattenbau. Der Trend zum zunehmenden Leerstand ist auch durch die im Rahmen des Umbauprogramms Ost vorgenommenen Abrisse nicht

gestoppt worden, eine Trendumkehr nicht in Sicht. Armin Hentschel vom IFSS: „Wer es sich in den Plattenbausiedlungen erlauben kann, geht, trotz aller organisierten Liebesbekundungen.“ Als vorbildlich gepriesene Sanierungen wie der Um- und Rückbau von Plattenbauten in der Havemannstraße werden indes ohne staatliche Subventionen schnell an die Grenze des Machbaren stoßen.

Wenn Berlin im nationalen wie europäischen Vergleich als mieterfreundliche Stadt gilt – an seinen freistehenden Wohnungen kann es kaum liegen. IFFS-Forscher Hentschel: „Eines ist die Berliner Leerstandsquote ganz sicher nicht: Ausdruck eines entspannten Wohnungsmarkts.“