

# Berliner Morgenpost

<http://www.morgenpost.de/printarchiv/berlin/article1635918/60000-Wohnungen-fehlen.html>

## IMMOBILIEN

### 60000 Wohnungen fehlen

Mittwoch, 11. Mai 2011 03:20 - Von Isabell Jürgens

**Noch vor zehn Jahren standen in Berlin so viele Wohnungen leer, dass der Senat Millionenzuschüsse gewährte, damit in den Plattenbausiedlungen von Marzahn und Hellersdorf mehrere Tausend Wohnungen abgerissen werden konnten. Inzwischen hat sich die Situation komplett geändert.**

Innerhalb der vergangenen Dekade hat sich die Zahl der leer stehenden Wohnungen Berlinweit von sechs auf drei Prozent halbiert. Das geht aus einer Studie hervor, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) am Dienstag vorgelegt hat. In einigen Bezirken liegt dieser Wert sogar deutlich unter zwei Prozent (siehe Karte).

Brisant ist diese Zahl, weil damit die für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt erforderliche Leerstandsreserve erreicht, beziehungsweise in Teilbereichen bereits unterschritten ist. Wohnungsexperten gehen davon aus, dass drei Prozent frei verfügbare Wohnungen optimal sind, damit Umzüge oder Wohnungsmodernisierungen problemlos erfolgen können. Angesichts dieser Zahlen forderte BBU-Vorstand Maren Kern vom Senat ein wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept, das vor allem Rahmenbedingungen für dringend benötigte Neubauten schaffe.

Nach den Berechnungen des BBU, deren Mitglieder rund 40 Prozent des gesamten Berliner Wohnungsbestandes verwalten, standen im Jahr 2010 von den knapp 700 000 Wohnungen im Verband nur noch rund 20 100 leer - 0,5 Prozentpunkte weniger als 2009.

#### DER TREND HÄLT BIS 2020 AN

Bei 16 000 neuen Haushalten pro Jahr, denen lediglich etwa 3000 neuen Wohnungen jährlich gegenüberstünden, sei absehbar, dass Berlin auf ein Angebotsproblem zusteure, zumal der Trend nach Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung anhalten soll. Demnach wird für die Stadt bis zum Jahr 2020 ein Anstieg um bis zu 130 000 Haushalte erwartet.

Der Bedarf an neuen Wohnungen beziffert der BBU deshalb bis zum Jahr 2020 auf mindestens 60 000. "Das bedeutet, dass die jährliche Neubautätigkeit in Berlin verdoppelt werden muss", sagte die BBU-Chefin. Der Investitionsbedarf betrage rund acht Milliarden Euro in den kommenden zehn Jahren.

Bedenklich sei die geringe Zahl von neu gebauten Wohnungen besonders deshalb, weil diese nahezu ausschließlich für Mieten an den Markt kämen, die sich die meisten Berliner gar nicht leisten könnten. Kern forderte darum vom Senat, bessere Rahmenbedingungen für Neubauten zu schaffen, damit man Miete zwischen sechs und sieben Euro anbieten könne. "Die aktuellen Kosten führen jedoch zu Mieten nicht unter 9,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter", sagte Maren Kern. Diese Preislücke müsse der Senat schließen, forderte die BBU-Chefin. So sollte der Senat über den Liegenschaftsfonds Grundstücke bevorzugt zu

günstigen Preisen an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften vergeben. Insbesondere innerhalb des S-Bahnringes müssten mehr Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen werden.

Als echtes Investitionshemmnis sieht Kern auch die oft sehr unterschiedlich gehandhabte Baupolitik in den Bezirken. "Oft verhindern die Bezirksversammlungen mit ihren Einsprüchen gegen eine Nachverdichtung jedoch, dass Bauvorhaben zügig und damit kostengünstig umgesetzt werden können", beklagte Maren Kern. Hier sei der Senat etwa mit einer neu zu schaffenden Wohnungsbauleitstelle gefordert, endlich einheitliche Richtlinien zu erarbeiten und in Konfliktfällen die Entscheidungshoheit an sich zu ziehen. Zudem müsse über neue Förderprogramme des Landes nachgedacht werden, etwa in Form zinsverbilligter Darlehen und Baukostenzuschüssen.

#### **TIERGARTEN HOLT AUF**

Die Analyse des Leerstandes bei den 142 Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen haben zudem starke bezirkliche Unterschiede offenbart - mit zum Teil überraschenden Zahlen. Den stärksten Rückgang gab es demnach 2010 im Vergleich mit dem Vorjahr in den Ortsteilen Tiergarten (-1,4 Prozent), Spandau (-1,3 Prozent) und Wedding (-1 Prozent) und Hellersdorf (-1 Prozent). "Wir führen das vor allem darauf zurück, dass unsere Mitgliedsunternehmen viel in die Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung investiert haben", so Kern. Besonders Tiergarten und Wedding würden nun endlich auch von der Innenstadtlage profitieren.

Die größten Zuwächse beim Leerstand des BBU-Bestandes habe es 2010 dagegen in Pankow (+ 1 Prozent auf 3,3 Prozent) und Steglitz (+0,8 Prozent auf 2,7 Prozent) gegeben. Diese Zahlen müssten allerdings vor dem Hintergrund andauernder Sanierungsmaßnahmen gesehen werden.

Die meisten leeren Wohnungen gab es der BBU-Erhebung zufolge weiterhin in Hellersdorf (5,9 Prozent), auch wenn dort der Leerstandsniveaudeutlich rückläufig ist. "Dort zeigen gezielte Programme zur Aufwertung des Umfeldes ihre Wirkung", so Kern. Überraschend hoch ist der Leerstand dagegen in Zehlendorf (5,7 Prozent), der traditionell begehrten Wohnlage im Berliner Südwesten. Der Leerstand dort sei wie auch in Steglitz und Pankow zumeist modernisierungsbedingt. Nachdem die Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren vor allem die Bestände im Ostteil der Stadt saniert hätten, sei nun der Westteil dran. Dies gelte auch für Reinickendorf (5,3 Prozent), wo die Anzahl leer stehender Wohnungen ebenfalls deutlich über dem Berliner Durchschnitt liegt.

Nahezu gar keine frei verfügbaren Wohnungen gibt es in den Wohnungen der BBU-Mitglieder in Wilmersdorf (1,3 Prozent), Charlottenburg (1,5 Prozent) und Prenzlauer Berg (1,6 Prozent). "Die Zahlen, die der BBU bei seinen Mitgliedern ermittelt hat, decken sich weitgehend mit den Zahlen, die die landeseigene Investitionsbank Berlin (IBB) kürzlich veröffentlicht hat. Nach den IBB-Berechnungen sind nur 2,7 Prozent (etwa 50 000) der insgesamt rund 1,9 Millionen Berliner Wohnungen "marktaktiv", können also sofort von Interessenten angemietet werden.