

**Kleine Anfrage Nr. 15/372
des Abgeordneten Fritz Niedergesäß (CDU)
über: Umgang mit dem Wohnungsleerstand
in Berlin**

Ich frage den Senat:

1. Wie viele Wohnungen hält der Senat im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wohnungspolitisch für erforderlich?
2. Wie viele Wohnungen befinden sich derzeit im Bestand der mehrheitlich städtischen Wohnungsbaugesellschaften?
3. Wie viele leerstehende Wohnungen gibt es zur Zeit in Berlin (Angaben bitte nach Bezirken)?
4. Wie hoch ist der Leerstand bei den Wohnungsbau- gesellschaften, die mehrheitlich dem Land Berlin gehören?
5. Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um den Wohnungsbaugesellschaften, die über einen über- proportional hohen Leerstand verfügen, eine ge- gebenenfalls befristete finanzielle Entlastung zu ver- schaffen?
6. Wie hoch ist dabei der Anteil an Wohnungen, die aus städtebaulichen Gründen saniert und erhalten werden müssen?
7. Wie hoch ist der Anteil an Wohnungen, die nicht mehr sanierungsfähig sind und bei denen aus stadtgestalterischen Gründen ein Rückbau erfol- gen sollte?
8. Welches Konzept legt der Senat zu Grunde, um auch schon kurzfristig den Anteil leerstehender Wohnungen signifikant zu senken?
9. Wie viele Wohnungen plant der Senat durch Rück- bau im Rahmen seines Konzepts vom Markt zu nehmen, und in welchem Umfang werden die ein- zelnen Bezirke betroffen sein?
10. Welche Möglichkeiten sieht der Senat, durch radikale Preissenkungen im Segment qualitativ minderwertiger Wohnungen für einkommens- schwache Bevölkerungsschichten ein interes- san- tes Angebot zu schaffen?

Berlin, den 21. Mai 2002

Antwort (Schlussbericht) auf die Kleine Anfrage Nr. 372

Im Namen des Senats von Berlin
beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Zu 1.:

Um eine langfristige Sicherung der Wohnraumver- sorgung für breite Bevölkerungsschichten zu gewähr- leisten, muss den städtisch beeinflussten Wohnungs-

baugesellschaften ein angemessener Marktanteil ver- bleiben. Um zu bestimmen, welche Größenordnung solch angemessener Wohnungsbestand für die Woh- nungsbaugesellschaften in Berlin darstellt, wurde für Berlin ein Vergleich mit den vier nächstgrößeren Städ- ten in Deutschland angestellt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen besonderen Strukturen auf der Grundlage erreichbarer wohnungs- marktrelevanter Strukturdaten eine bei den städti- schen Wohnungsgesellschaften langfristig notwendige Wohnungszahl von rund 300 000 Wohnungen ermit- telt, die für Berlin keinen unbegründeten Ausstat- tungsvorsprung bedeuten würde.

Zu 2.:

Ende 2001 betrug der eigene Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsunternehmen rund 382 000 Wohnungen.

Zu 3.:

Flächendeckende und aktuelle Daten der amtlichen Statistik zum Leerstand in Berlin liegen zurzeit nicht vor. Die letzte flächendeckende Erhebung wurde vom Statistischen Landesamt im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 und nur für den Ostteil der Stadt durchgeführt. Eine Stichprobenerhebung für die Gesamtstadt erfolgte im Rahmen des Mikrozensus 1998. Die Mikrozensus-Stichprobe von 1998 weist für die Gesamtstadt eine Leerstandsquote von 8,5 % (ent- sprechend 155 000 Wohnungen) aus. Die erfasste Leer- standsquote lag im Ostteil der Stadt (76 500 Wohnun- gen, entsprechend 11,1 %) deutlich höher als im West- teil. Der Ostteil Berlins wies jedoch in Relation zu Ost- deutschland (Durchschnitt für Ostdeutschland 13,2 %) die niedrigste Leerstandsquote auf.

Die Mikrozensus-Erhebungen erfassen einen „Stich- tagsleerstand“, d. h. es werden sämtliche Wohnungen erfasst, die zum Erhebungsstichtag nach Einschätzung der Interviewer leer stehen. Der Mikrozensus ermög- licht keine Differenzierung nach Leerstandsdauer und Leerstandsgründen. Der beim Mikrozensus erfasste „Stichtagsleerstand“ ist zum einen um einen Anteil von Wohnungen zu bereinigen, die zwar nach Ein- schätzung der Interviewer leer stehen, faktisch aber vermietet sind. Zum andern muss die „Fluktuations- reserve“ von 3 % des Wohnungsbestandes zum Abzug gebracht werden. Bei in Berlin gegenwärtig insgesamt 1,863 Millionen Wohnungen sind das ca. 56 000 Woh- nungen notwendige Fluktuationsreserve.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat für Ende 1999 auf der Basis der Mikrozensus-Ergebnisse 1998 sowie weiterer differenzierter Leerstandsdaten zu Teilmärkten (Bestände von Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungs- unternehmen, städtischer Wohnungsunternehmen, Wohnungskataster zum Sozialwohnungsbestand) erst- mals eine eigene Analyse zum Leerstand durchge- führt, deren Ergebnisse im Wohnungsmarktbericht veröffentlicht sind (Senatsverwaltung für Stadtent-

wicklung und Investitionsbank Berlin, Der Berliner Wohnungsmarkt. Entwicklung und Strukturen 1991 bis 2000, Berlin 2002, S. 39, Tabelle 15).

Eine Aktualisierung dieser Einschätzung wird nach Auswertung der gegenwärtig laufenden Mikrozensus-Erhebung des Statistischen Landesamtes erfolgen.

Zu 4.:

Zum 31. Dezember 2001 standen 23 790 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften leer. Dieser Stichtagsleerstand entspricht einer Leerstandsquote von 6,3 %.

Zu 5.:

Bei Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland, deren Leerstandsquote 15 % der Wohnfläche überschreitet, besteht die Möglichkeit einer Entlastung von Altschulden gemäß § 6 a Altschuldenhilfegesetz in dem Umfang, wie die Wohnfläche durch Abriss vermindert wird. In Berlin hat die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn einen Antrag auf Altschuldenentlastung bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau gestellt. Andere städtische Gesellschaften erfüllen zurzeit die Voraussetzungen für Altschuldenentlastung, insbesondere die an den Leerstand von mindestens 15 % der eigenen Wohnfläche des Unternehmens gebundene Voraussetzung, nicht.

Auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind gehalten, im Wettbewerb am Wohnungsmarkt durch aktives Marketing den Wohnungsleerstand so gering wie möglich zu halten. Für finanzielle Entlastungen durch das Land bestehen gegenwärtig weder Veranlassung noch rechtliche Handlungsgrundlagen.

Zu 6.:

In den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten weisen noch ca. 20 000 von 80 000 Wohnungen umfassende Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsdefizite auf.

Die zurzeit verfügbaren Förderungsmöglichkeiten sind:

- § 7 h Einkommensteuergesetz (bei Projekten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten)
- § 7 i Einkommensteuergesetz (bei Baudenkmalen)
- § 3/§ 3 a Investitionszulagengesetz (nur im Ostteil der Stadt)
- KfW-CO₂ Gebäudesanierungsprogramm
- KfW-CO₂ Minderungsprogramm
- IBB ModInst-Programm

Eine Landesförderung ist auf Grund der schwierigen Berliner Haushaltslage auf mittlere Sicht nicht möglich.

In der Gesamtstadt dürften weitere 10 000 bis 15 000 Wohnungen ähnliche Probleme aufweisen. Da sie jedoch großräumiger verteilt sind, wirken sie sich in der Regel nicht negativ stadtbildprägend aus.

Zu 7.:

Wie die Erfahrungen von Städten mit mittelalterlicher Bausubstanz zeigen, sind grundsätzlich alle Wohngebäude bautechnisch sanierungsfähig. Das gilt auch für die vorwiegend durch gründerzeitliche Bebauung geprägten Berliner Altbauquartiere. Da sanierte Altbauwohnungen gut nachgefragt werden, geht in der Regel die Sanierung vor Abriss. Im Zuge der Sanierung verringert sich oft die Wohnungsanzahl pro Gebäude durch Zusammenlegung kleiner oder schlecht geschnittener Wohnungen. Innerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete verringert sich dadurch die Wohnungsanzahl um ca. 300 Wohnungen jährlich.

Der Abriss von Gebäudeteilen zur Verbesserung von Freifächensituation, Belichtung und Belüftung spielt in der Altbaukulisse nur eine untergeordnete Rolle, weil die Eigentümer im Regelfall bei sanierten Wohnungen gute Vermarktungsmöglichkeiten sehen.

Pro Jahr werden in Berlin insgesamt ca. 3 000 Wohnungen abgerissen und zumeist durch Neubauten (Wohnen, Gewerbe) ersetzt. Dies liegt weit unter der theoretischen Abrissquote von 1 %, die sich ergeben würde, wenn bei einem Berliner Wohnungsbestand von 1,85 Mio. Wohnungen tatsächlich Wohnungen regelmäßig nach Ende der unterstellten 100 jährigen Nutzungsdauer abgerissen würden.

Grundvoraussetzung für einen Rückbau aus städtebaulichen Gründen ist, dass das jeweilige Gebäude bereits nachfragebedingt eine hohe Leerstandsquote aufweist. Dies trifft für die demnächst abzureißenden Hochhäuser Marchwizastraße 1–3 in Marzahn und Frankfurter Allee 135 zu.

Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost werden zudem derzeit 10 großräumige Wettbewerbsgebiete auch auf ihre städtebaulichen Verbesserungspotentiale durch Rückbau untersucht.

Zu 8.

Die Leerstandssituation Berlins ist nicht mit derjenigen vieler ostdeutscher Großstädte und vor allem nicht mit der Situation der ostdeutschen Städte vergleichbar, in denen durch die regionale Wirtschaftspolitik der DDR Industrieneuansiedlungen betrieben wurden, die nach der deutschen Vereinigung nicht mehr wettbewerbsfähig waren.

Wie die Bevölkerungsstatistik der jüngsten Zeit andeutet, werden die – rückläufigen – Abwanderungstendenzen in das Umland zunehmend durch Zuzüge nach Berlin ausgeglichen. So ist erstmals seit 1996 für 2001 wieder ein Wanderungsgewinn (Stand November: 11 838 Personen) zu verzeichnen.

Allerdings gehen derzeitige Prognosen für Berlin eher von verhaltenen Zuzugsüberschüssen aus. Dagegen ist die Zahl der Haushalte durch fortschreitende Zunahme der Ein-Personen-Haushalte seit 1999 wieder angestiegen. Inwieweit dieser Anstieg zu einer

erhöhten Nachfrage nach Wohnraum und damit zu einem Abbau des Leerstandes führt, lässt sich gegenwärtig noch nicht eindeutig belegen. Solange Realeinkommenszuwächse gering bleiben, wird es auch keinen weiteren wesentlichen Abbau des Leerstandes durch zusätzliche Nachfrage nach Wohnfläche infolge gestiegener Haushaltseinkommen geben.

Die sofortige Verfügbarkeit von Wohnungen ist andererseits auch ein Standortvorteil Berlins.

Hauptziel des Senates ist es, räumlichen Konzentrationen von Leerständen entgegenzuwirken, die eine massive Verschlechterung der städtebaulichen Situation in bestimmten Stadtquartieren zur Folge haben könnten.

Das Hauptaugenmerk des Senats richtet sich deshalb auf die Fortführung der städtebaulichen Maßnahmen zur Aufwertung der am stärksten gefährdeten Großsiedlung Marzahn, gefolgt von Maßnahmen in der Großsiedlung Hellersdorf. Die Palette der Maßnahmen reicht vom Umbau leerer Kitas in Nachbarschaftszentren, der Gestaltung von öffentlichen Plätzen bis hin zum weiteren Ausbau eines Grünnetzes.

Recht fortgeschritten ist der Ansatz, durch Verkäufe von Beständen der städtischen Wohnungsgesellschaften an private Investoren und durch die Neugründung von Bewohnergenossenschaften sowohl den Kreis der Anbieter und Investoren am Wohnungsmarkt zu verbreitern als auch zusätzliche Initiativen für die Gewinnung von neuen Mieterinnen und Mietern anzustoßen.

Der Abriss von Wohngebäuden wird in diesem Zusammenhang vorwiegend als Mittel der städtebaulichen Situationsverbesserung zum Einsatz kommen.

Zu 9.:

Nach Verabschiedung des Landeshaushaltes 2002/2003 und nach Abschluss der laufenden Beteiligungsverfahren soll der Abriss der Hochhäuser Marchwitzstraße 1–3 (Marzahn) und Frankfurter Allee 135 (Lichtenberg) – insgesamt 432 Wohnungen – gefördert werden.

Im Rahmen der noch zu vertiefenden Untersuchungen zu Aufwertungsmaßnahmen in den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf wird zu erörtern sein, in welchem Umfang weitere Abrisse sinnvolle Beiträge zur städtebaulichen Aufwertung sind. Derzeit wird eine Rückbaugrößenordnung von ca. 3 100 Wohnungen diskutiert.

Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost werden die auf Berlin entfallenden Bundesmittel 2002 vorrangig für den Abriss dauerhaft nicht mehr benötigter Infrastruktureinrichtungen (Kitas, Schulen) eingesetzt. Der Senat wird sich in den anstehenden Verhandlungen mit dem Bund um eine Verlängerung dieser Sonderregelung für Berlin bemühen.

Der Senat ist aber auch der Auffassung, dass Wohnungseigentümer und Bezirke prüfen müssen, inwieweit sie die derzeit durch das Programm Stadtumbau Ost gegebenen Möglichkeiten der Rückbau-Förderung nutzen sollten, um Verbesserungen bei schwer vermietbaren Beständen vorzunehmen, die zugleich der städtebaulichen Situationsverbesserung dienen. Er ist bereit, mit den Bezirksämtern und Bewohnern abgestimmte Anträge von Eigentümern auf zielgerichteten, punktuellen Rückbau von Wohngebäuden im Programm Stadtumbau Ost zu unterstützen, wenn sie der städtebaulichen Situationsverbesserung dienen und die Nachnutzungen abgestimmt sind.

Zu 10.:

Die Preisbildung am Wohnungsmarkt wird bei Neuvermietung grundsätzlich durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Unter Beachtung der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Berlin berücksichtigen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften – wie auch die anderen Vermieter – durch eine marktgerechte Mietpreisgestaltung bei Neuvermietung den Wohnwert der Wohnungen angemessen. Dazu gehört auch die Orientierung der Mietpreisfestlegung bei Neuvermietung am Berliner Mietspiegel. Im Berliner Mietspiegel zeigt sich eine deutliche Differenzierung der ortsüblichen Mietpreise nach Ausstattung der Wohnungen.

Der Senat sichert die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte durch die Bereitstellung von Sozialwohnungen, belegungsgebundenen Wohnungen und preiswerter Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Zudem trägt das Wohngeld, das je zur Hälfte von Bund und Land finanziert wird, zur Sicherung der angemessenen Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte bei.

Die Preisgestaltung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird auch zukünftig darauf ausgerichtet sein, u. a. die angemessene Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte zu gewährleisten. Dabei werden die Wohnungsbaugesellschaften durch differenzierte und marktgerechte Mietstrukturen sichern müssen, dass Ihr Wohnungsbestand insgesamt kostendeckend bewirtschaftet wird. Für einen Eingriff in die Mietpreisgestaltung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, mit dem Ziel die Mietpreise minderwertiger Wohnungen weiter zu senken, besteht daher kein Spielraum.

Bei anhaltendem Leerstand ist damit zu rechnen, dass Wohnungen, die nicht über eine zeitgemäße Mindestausstattung verfügen, zumeist mittels Modernisierung einschließlich Wohnungszusammenlegung aufgewertet und damit nachfragegerecht gestaltet werden. Nur in Ausnahmefällen kommt bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein Rückbau oder Abriss dieser nicht mehr marktgerechten Wohnungen in

Betracht, wenn dies zur städtebaulichen Aufwertung und Vermeidung der Konzentration des Leerstandes notwendig ist. Bei länger anhaltendem Leerstand bestimmter Wohnungstypen mit Qualitätsmängeln ist in der Regel mit einer vom Markt erzwungenen Preisanpassung zu rechnen, damit der Wohnraum noch vermietet werden kann.

Berlin, den 26. Juli 2002

In Vertretung

Ingeborg Junge-Reyer
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung