

**Kleine Anfrage Nr. 15/378
der Abgeordneten Gabriele Hiller (PDS)
über: Wohnungsleerstand**

Ich frage den Senat:

1. Wie ist die aktuelle Verteilung des Wohnungsleerstandes bezogen auf
 - a) die Bezirke (Regionen) der Stadt,
 - b) den baulichen Zustand (Altbau, Neubau, Neubau nach 1990/saniert, unsaniert),
 - c) die Eigentumsverhältnisse (kommunal, privat),
 - d) die Miethöhe?
2. Gibt es Konzepte zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand, wenn ja, wie sehen diese aus, und wenn nicht, in welchem zeitlichen Rahmen werden diese erstellt bzw. veröffentlicht?

Berlin, den 21. Mai 2002

Antwort (Schlussbericht) auf die Kleine Anfrage Nr. 378

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

Zu 1. a):

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. Danach wies die Gesamtstadt eine Leerstandsquote von 8,5 % auf. Die Leerstandsquote war im Ostteil der Stadt (11,1 %) deutlich höher als im Westteil (6,9 %), lag aber unter dem Durchschnitt für Ostdeutschland (13,2 %).

Der bei der Zusatzerhebung zum Mikrozensus erfasste „Stichtagsleerstand“, welcher nichts über die Zeitdauer und Ursachen des zum Stichtag ermittelten aussagt, kann jedoch nur sehr eingeschränkt für eine Abschätzung des tatsächlichen Umfangs von Wohnungsleerstand herangezogen werden. Einerseits handelt es sich um eine haushalts- und nicht wohnungsbezogene Erhebung, und andererseits muss der ermittelte Leerstand um einen Anteil von Wohnungen bereinigt werden, die zwar nach Einschätzung der Interviewer leer stehen, faktisch aber vermietet sind. Zudem muss die zum Funktionieren des Wohnungsmarktes notwendige „Fluktuationsreserve“ zum Abzug gebracht werden. (Die Fluktuationsreserve bezeichnet die Quote freier Wohnungen, die für ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes erforderlich ist. Sie wird in der wohnungswirtschaft-

lichen Fachliteratur mit 3 % angegeben).

Zwar wurden im Rahmen des Mikrozensus 1998 auch Leerstände auf bezirklicher Ebene ermittelt. Die Ergebnisse sind jedoch wegen der jeweils geringeren Erhebungsumfänge mit noch größeren Unsicherheiten behaftet als die Daten für die Gesamtstadt und zudem nicht mehr aktuell.

Gemäß Einzelauswertungen zu Teilbereichen des Wohnungsbestandes ist aktuell vorrangig der Ostteil der Stadt von Leerstandsproblemen betroffen, während im Westteil die Leerstandsquote nahe der Fluktuationsreserve liegt. Ein über diese pauschal berechnete Fluktuationsreserve hinausgehender Anstieg des Wohnungsleerstandes ist erstmals in der Geschichte Berlins seit 1997 zu beobachten. Der Anstieg nahm bis 1999 rapide zu und hat sich seit 2000 deutlich verlangsamt. Räumliche Schwerpunkte des Leerstandes im Ostteil sind zum einen die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf, zum anderen die meisten der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete im Ostteil der Stadt.

Zu 1. b):

Einzeluntersuchungen zu Teilbereichen des Wohnungsbestandes belegen, dass der Leerstand in unsanierten Wohnungsbeständen generell deutlich höher ist als in sanierten Beständen. So wiesen z. B. Ende 2000 die Bestände der im Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen vertretenen Berliner Wohnungsunternehmen (dies sind vor allem städtische Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften mit einem Anteil von rund 40 % des Berliner Wohnungsbestandes) folgende Leerstandsquoten auf:

Baualter	Altbau vor 1949	Altbau vor 1949	Neubau ab 1949	Neubau ab 1949
Zustand	Saniert	Unsaniert	Saniert	Unsaniert
Anzahl WE	135 000	55 500	423 500	82 500
Davon leer .	7 050	8 800	19 500	7 300
Quote	5,2 %	15,9 %	4,6 %	8,8 %

Auch in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht ein eindeutiger Zusammenhang zwischen Bauzustand und Leerstandssituation. Der Leerstand konzentriert sich auf Wohnungen in unsanierten Gebäuden und mit unzureichendem Ausstattungsstand. Bei sanierten Gebäuden mit Ausstattungs-„Vollstandard“ (Wohnungen mit moderner Heizung, Bad/Dusche und Innen-WC) liegt die Leerstandsquote dagegen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

In den Wohnungsbeständen in industrieller Bauweise im Ostteil, die die überwiegende Bebauungsform der Großsiedlungen ausmachen, besteht zum einen ein eindeutiger Zusammenhang zwischen dem Modernisierungs- und Instandsetzungsstand der Wohnungen und der Leerstandsquote, welche in unsanier-

ten Beständen deutlich höher ist. Zum andern weisen – auch in sanierten Beständen – vor allem größere Wohnungen (ab drei Zimmern) in bestimmten Gebieten erhöhte Leerstandsquoten auf. Dies ist aber nicht stadtweit der Fall. So sind gemäß Preisspiegel 2001 des Rings Deutscher Makler insbesondere große Wohnungen in guten Wohnlagen knapp. Die geringsten Leerstände und in vielen Bezirken anhaltende Wohnungsknappheit sind bei den Zwei-Zimmer-Wohnungen zu verzeichnen. Indizien auf künftig steigende Leerstandstendenzen bestehen bei Ein-Zimmer-Wohnungen, deren Vermietungssituation derzeit durch besonders hohe Fluktuationsraten gekennzeichnet ist.

Zu 1. c):

Zum 31. Dezember 2001 standen 23 790 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften leer. Dieser Stichtagsleerstand entspricht einer Leerstandsquote von 6,3 %. Vergleichbar aktuelle Zahlen zu Leerständen bei den privaten Eigentümern liegen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht vor.

Zu 1. d):

Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegen keine Informationen zur Verteilung des Wohnungsleerstandes nach Miethöhen vor.

Zu 2.:

Konzepte zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand (z. B. verbessertes Marketing, qualitative und preisliche Anpassung an die Nachfragesituation) müssen die jeweils betroffenen Wohnungseigentümer im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und ihrer finanziellen Möglichkeiten selbst entwickeln und umsetzen.

Das Land Berlin kann diesen Prozess mittels geeigneter wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Instrumente begrenzt beeinflussen. Berlin ist aber mit einem eigenen Bestand von rund 382 000 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften selbst von Leerstandsproblemen finanziell betroffen.

Als Konsequenz u. a. aus der Leerstandszunahme hat Berlin die öffentliche Förderung des Wohnungsneubaus – zuerst im Mietwohnungsbau, danach auch im Wohneigentumsbereich – eingestellt. Bestehen bleibt aber nach wie vor eine gewisse Sogwirkung für die Abwanderung wohneigentumsorientierter Haushalte in das Brandenburger Umland, die sich insbesondere aus dem Bodenpreisgefälle sowie auch der bei Neubau und Bestandserwerb unterschiedlichen Höhe der Eigenheimzulage ergibt.

Wie die Bevölkerungsstatistik der jüngsten Zeit andeutet, werden sich abschwächende Abwanderungstendenzen in das Umland zunehmend durch Zuzüge nach Berlin ausgeglichen.

Allerdings werden nach derzeitigen Prognosen Zuzüge nach Berlin und der anhaltende Prozess der Haushaltsverkleinerung nicht ausreichen, um den Leerstand nachhaltig zu verringern. Solange Realein-

kommenszuwächse gering bleiben, wird es auch keinen 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.

Im Zusammenhang mit dem Programm Stadtumbau Ost werden zunächst für 10 Gebiete im Ostteil der Stadt integrierte Stadtentwicklungskonzepte erarbeitet. Die Ergebnisse liegen im Spätsommer 2002 vor. Es handelt sich um Gebiete, für die besonderer Handlungsbedarf im Zusammenhang mit Wohnungs- und Infrastrukturleerständen und/oder Defiziten der Gestaltung des öffentlichen Raumes besteht.

In enger Abstimmung mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern der großen Wohnungsbestände werden u. a. auch wohnungswirtschaftliche Maßnahmen zur Leerstandsreduzierung beraten. So wird z. B. zurzeit für die Großsiedlung Buch ein Maßnahmenkatalog erarbeitet, der ca. 30 Möglichkeiten der Leerstandsreduzierung mit den jeweiligen Kosten enthält. Beispiele sind Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen, Umbau von Wohnungen in Abstellräume, Unterbringung von nicht-störendem Gewerbe etc.

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

In den übrigen Gebieten des Programms Stadtbau Ost haben Aufwertungsmaßnahmen eine besondere Bedeutung. Die notwendige Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum wird angesichts der schwierigen Haushaltslage des Landes Berlin überwiegend privat – bzw. mit Unterstützung der hierzu verfügbaren bundeseinheitlichen Fördermöglichkeiten (erhöhte Abschreibungen nach §§ 7 h, 7 i Einkommensteuergesetz, Investitionszulagen nach §§ 3, 3 a Investitionszulagengesetz, zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für energiesparende Maßnahmen) – zu finanzieren sein.

Berlin, den 26. Juli 2002

In Vertretung

Ingeborg Junge-Reyer
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung