Berliner Wohnungsmarkt

Mieterverein bezweifelt Leerstandszahlen des Senats

Nach Angaben des Senats sollen weit über 100.000 Wohnungen im gesamten Berliner Stadtgebiet leer stehen. Doch der Senat hat die Ursachen des Leerstands nicht erfasst. Der Berliner Mieterverein geht davon aus, dass die Hälfte die angegebenen Wohnungen überhaupt nicht vermietbar ist.

Wohnungssuchende, die in Berlins Innenstadtbezirken nach einer neue Bleibe fahnden, wissen es längst: Bezugsfreie Wohnungen in zentraler Lage sind teure Mangelware. Die vom Senat veröffentlichten Zahlen verweisen jedoch auf rund 108.000 leer stehende Wohnungen im gesamten Stadtgebiet.

Der Berliner Mieterverein (BMV), hatte deshalb im Frühjahr die Berliner dazu aufgerufen, leer stehende Wohnungen in ihrer Nachbarschaft zu melden. Nun stellte der Verein das Ergebnis der Kampagne vor. "Wir gehen aufgrund der gemeldeten Leerstandsfälle davon aus, dass nur die Hälfte dieser Wohnungen überhaupt auf dem Markt verfügbar sind", so BMV-Hauptgeschäftsführer Hartmann Vetter.

Die Mieter hätten dem Verein 1389 Leerstandsfälle übermittelt, so der BMV-Chef. Im beigefügten Fragebogen wurde auch nach dem Grund für den Leerstand gefragt. Dabei wurde in erster Linie der Zustand des Hauses (30,3 Prozent), gefolgt von zu hohen Mietforderungen (13,2 Prozent) als Hauptursache des Leerstandes benannt. Zudem standen mit 55 Prozent mehr als die Hälfte der gemeldeten Objekte mehr als zwei Jahre leer. In den meisten Fällen deshalb, weil das Haus entmietet, verkauft (13,2 %) oder saniert (11,9 %) werden sollte.

Leerstand in bester Lage

In der Statistik des Senats tauchten diese Häuser dennoch auf. "Der Senat hat alle Wohnungen erfasst, für die kein Stromzähler angemeldet ist", so der Mietenexperte. "Wohnungspolitisch haben diese Zahlen jedoch keinen Wert." Zwar gebe es selbst in den begehrtesten Wohngegenden der Stadt tatsächlich leer stehenden Wohnraum. Doch das Problem: Die Wohnungen würden auf dem Markt gar nicht angeboten.

Zum Beleg dieser These haben die Leerstandsdetektive dem Mieterverein eindrucksvolle Beispiele übermittelt, darunter diese drei:

In bester Bergmannkiez-Lage in Kreuzberg stehen demnach 20 Wohnungen im Haus an der Kopischstraße 1 seit zwei Jahren leer. Für die Umwandlung in Eigentumswohnungen war das Haus entmietet worden. In den 72 Wohnungen Am Hegewinkel 3-7 im feinen Dahlem wohnt bereits seit zweieinhalb Jahren niemand mehr. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben will die unsanierten Häuser im Bieterverfahren bis zum 5. September an den Meistbietenden veräußern. An der Warschauer Straße 58-61 im quirligen Szenekiez von Friedrichshain sind gleich 115 Wohnungen seit fünf Jahren unbewohnt. Der private Eigentümer beginnt erst jetzt mit der Sanierung des Hauses Nummer 61.

Der Nachweis eines Wohnungsmangels in Berlin sei deshalb so wichtig, weil der Paragraf 5 des Wirtschaftsstrafgesetzbuchs, der Mietwucher verbietet, nur dann zur Anwendung kommen könne, wenn eine sogenannte Mangellage bestehe, so Vetter. Auch die Zweckentfremdungsverordnung, die eine Umwandlung von Wohn- in Feriendomizile oder Gewerbefläche genehmigungspflichtig mache, greife deshalb nicht. Mit Verweis auf 108 000 leer stehende Wohnungen (5,7 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestands) lehne der Senat eine aktive Wohnungspolitik ab. "Unsere Befragung hat gezeigt, dass viele Wohnungen wegen ihres schlechten Zustands oder anderer Gründe gar nicht vermietbar sind", so Vetter. Das müsse nun Auswirkungen auf die Mietpreispolitik in Berlin haben.

"Tatsächlich wird bei unserer Statistik die Leerstandsursache nicht erfasst", räumt Petra Rohland, Sprecherin der Senatorin für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reyer (SPD), ein. "Wir werden die Zahlen und Ergebnisse prüfen." Man gehe jedoch davon aus, dass die vom Mieterverein genannte Zahl von mehr als 50 000 unvermietbaren Wohnungen zu hoch gegriffen sei. "Wir gehen davon aus, dass es rund 25 000 sind." Und damit, so Rohland, betrüge der mietenrelevante Leerstand immer noch vier Prozent. Am 30. September wollen sich die Senatorin und der Mieterverein treffen, um über das weitere Vorgehen zu beraten. "Wir werden eine Eigentümerbefragung durch die Investitionsbank Berlin (IBB) vorschlagen", so die Sprecherin.

Berliner Morgenpost vom 3. September 2009