

Ungeliebte Betonburgen erleben eine Renaissance

IMMOBILIEN Weil Innenstadtwohnungen knapp werden, drängen Mieter in Blocks am Rand der Großstädte. Schon gibt es Warnungen, alte Fehler nicht zu wiederholen.

VON BURKHARD FRAUNE, DPA

BERLIN. Heute hat Andrej Eckhardt das nicht mehr nötig. Es ist zehn Jahre her, dass seine Inserate Aufsehen erregten: Junge Paare wohnen ein Jahr mietfrei! „Wir hatten elf Prozent Leerstand“, sagt der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Grüne Mitte im Berliner Plattenbau-Viertel Hellersdorf. Heute betont Eckhardt: „Wir machen längst keine Sonderaktionen mehr.“ Die Mieter kommen inzwischen auch ohne Werbegags. „Letztes Jahr hatten wir einen richtigen Run.“

Das ist nicht nur in Berlin so. Ob Köln, Hamburg, München, Leipzig – in den Hochhausvierteln rund um die deutschen Großstädte gibt es immer weniger freie Wohnungen. Aktionen mit Windel-Abos für Familien und Fahrräder zum Einzug oder Wellness-Wochenenden für alte Mieter sind dort meist Geschichte. Während in schrumpfenden Städten in Ost wie West die Abrissbirne noch in Zehntausende Wohnungen einschlagen soll, planen andere schon Neubauten zwischen 60er-Jahre-Wohnblöcken.

Ein Imagewandel der Quartiere

„Die Großsiedlungen erleben vielerorts eine Renaissance“, heißt es beim Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Vermieter sprechen von einem Imagewandel der Quartiere, von denen viele lange Zeit als soziale Brennpunkte verschrien waren. Denn allein in den sieben größten Städten stieg die Bevölkerungszahl laut Bundesbauministerium seit 2007 um rund 330 000. Der Wohnungsbau hält nicht Schritt. In



Trend zur Peripherie: Für viele Mieterhaushalte ist das Wohnen in der Innenstadt kaum noch bezahlbar. Foto: dpa

manchen Szenevierteln stehen Mietinteressenten bei Besichtigungen bis auf die Straße Schlange. Und die, die sich die angesagten Quartiere nicht leisten können, weichen aus.

Beispiel Berlin: Die Hauptstadt wuchs 2013 um 48 000 Einwohner. In zehn Jahren sank die Leerstandsquote in den 700 000 öffentlichen und Genossenschaftswohnungen von 5,4 Prozent auf 2 Prozent, wie der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen mitteilt. Seine Mitglieder halten viele Wohnungen in Großsiedlungen. Verbandssprecher David Eberhardt führt den Andrang nicht

nur auf die Knappheit in der Innenstadt zurück, sondern auch darauf, dass Unternehmen und öffentliche Hand Millionen in Siedlungen wie etwa das Märkische Viertel im Westen der Stadt steckten – in neue Bäder, Dämmung und das Umfeld. „Die Angst-Räume sind weggefallen“, sagt Eberhardt – „die dunklen Ecken, die uneinsehbaren Hauseingänge“.

Für den Deutschen Mieterbund steht aber die Wohnungsknappheit im Vordergrund, wenn es um Gründe für den Drang in die Betonriegel und Hochhäuser geht. „Für viele Mieterhaushalte ist das Wohnen in der In-

nstadt kaum noch bezahlbar“, kritisiert Geschäftsführer Ulrich Ropertz. Die Groß- und Uni-Städte zögen immer mehr Menschen an, ohne dass in den vergangenen Jahren neue Wohnungen hinzukamen. „Der Trend zur Peripherie ist da unausweichlich.“

Eine sozialverträgliche Mischung

Das macht der Branche auch Sorgen. „Man kann eine Siedlung schnell ruinieren“, warnt GdW-Städtebau-Fachmann Bernd Hunger. Kommunen sollten nicht Fehler der 70er und 80er Jahre wiederholen und die Großsiedlungen zu Sammelbecken einkommens-

DIE MEGATRENDS

► **Vor zehn Jahren** wurde das IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft gegründet und ein Immobilien-Symposium in Regensburg ins Leben gerufen. Am Samstag, 4. Oktober, findet an der Universität Regensburg das 10. Immobilien-Symposium statt. An diesem Tag werden unter anderem folgende Fragen erörtert: Wie sieht die Zukunft der Immobilienbranche aus? Welche Megatrends zeichnen sich für die Branche ab?

► **Sogenannte Megatrends** wie Konnektivität, Globalisierung, Urbanisierung und Demografie werden nach allgemeinen Einschätzungen maßgeblich auf die immobilienwirtschaftlichen Akteure einwirken und die strategische wie operative Ausrichtung von Geschäftsmodellen, Produkten und Dienstleistungen im Immobilienbereich beeinflussen.

► **Das Symposium** findet im Vorfeld der Expo Real (6. bis 8. Oktober 2014 in München) statt. Es steht unter dem Motto „Megatrends in der Immobilienwirtschaft“. Redner ist unter anderem der renommierte Zukunftsforscher und Gründer des Zukunftsinstituts Matthias Horx. Wie bereits im Vorjahr werden im Rahmen des Immobilien-Symposiums Forschungspreise durch die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung verliehen.

schwacher Haushalte machen. „Es muss eine sozialverträgliche Mischung da sein“, fordert Hunger. Die meist kommunalen Vermieter müssten ihre Mieter selbst auswählen dürfen. Für die Genossenschaft Grüne Mitte in Hellersdorf ist das selbstverständlich. „Wir wollen nicht auf Teufel komm raus vermieten“, sagt Vorstand Eckhardt. „Wir schauen, wer es sich leisten kann.“ Bei durchschnittlich gut fünf Euro Kaltmiete je Quadratmeter kämen aber auch Geringverdiener zum Zuge, es gebe kaum Mietausfälle. Bewerber kämen aus allen Teilen Berlins und des Bundesgebiets.