

## „Salzgitter braucht frisches Blut“

Interview mit Rechtsanwalt Martin Möller über Ursachen, Vor- und Nachteile von Wohnungsleerstand

**SALZGITTER.** Der Hannoveraner Anwalt Martin Möller, 33, ist in Salzgitter aufgewachsen. In den vergangenen Jahren hat er zahlreiche Mieter des umstrittenen Verwalters Krüger-Immobilien vertreten. Möller hat jetzt einen Artikel über den Wohnungsleerstand für die „Zeitschrift für Miet- und Raumrecht“ geschrieben. SZ-Redakteur Ingo Kumbusch sprach mit ihm über Ausmaß und Ursachen dieses Problems in Salzgitter.

Herr Möller, die Colonia Real Estate AG (CRE), Salzgitters größter Wohnungseigentümer, meldet erschreckende Zahlen zum Wohnungsleerstand: im Durchschnitt 20 Prozent, in Hallendorf stehen gar 30 Prozent der Wohnungen leer. Was sind die Gründe?

Allgemein entsteht Leerstand unter anderem dadurch, dass bestimmte Stadtteile nicht mehr so beliebt sind oder dass bestimmte Altersgruppen keine geeigneten Wohnungen finden. In Salzgitter kommt der demografische Faktor hinzu: Es werden immer weniger Kinder geboren, die Stadt verliert jedes Jahr 1000 Einwohner.

Warum stehen so viele CRE-Wohnungen leer?

Die CRE hat mit dem Image aus Krüger-Zeiten zu kämpfen.

Der Wohnungsverwalter Krüger-Immobilien hat sich in Salzgitter durch dramatisch gestiegene Betriebskosten und schlechten Service einen katastrophalen Ruf erworben. Jetzt verwaltet aber Treureal die Wohnungen.

„In der Krüger-Zeit haben viele Leute ganz einfach resigniert und sind ausgezogen“

Rechtsanwalt Martin Möller



Rechtsanwalt Martin Möller.

Foto: privat

nicht besser oder schlechter als andere Wohnungen in Salzgitter, und die Krüger-Zeit betrifft eigentlich auch nur einen kleinen Zeitraum. Vorher gehörten die Wohnungen viele Jahre Preussag-Immobilien. Trotzdem haben in der Krüger-Zeit viele Leute einfach resigniert und sind ausgezogen.

CRE und Verwalter Treureal haben ein ambitioniertes Ziel: Bis Ende 2013 soll die Leerstandsquote halbiert werden. Dazu werden jeden Monat 100 bis 200 Wohnungen renoviert. Außerdem will CRE einen Runden Tisch der Wohnungswirtschaft mit anderen Anbietern und der Stadt gründen. Ist das der richtige Weg?

Natürlich muss der Wohnraum auf der einen Seite attraktiver

werden. Auf der anderen Seite ist es für Treureal aber genauso wichtig,

auch einen Vorteil: Er findet einen sehr, sehr interessanten Wohnungsmarkt vor – ein großes Angebot zu guten Preisen.

Es könnte aber auch Nachteile geben. Wer übernimmt zum Beispiel, wenn in einem Wohnblock mehrere Wohnungen leer stehen, Winterdienst und Straßenreinigung?

Ein Einzelner, der in einem Vier-Parteien-Wohnhaus sitzt, ist nicht für den Winterdienst oder die Straßenreinigung der leer stehenden Wohnungen verantwortlich. Die Sicherungspflichten bleiben beim Vermieter, hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Was passiert, wenn mehrere Wohnungen in der Nachbarschaft leer stehen? Kann der Mieter verlangen, dass diese auf Kosten des Vermieters geheizt werden, damit seine Heizkosten wegen der kalten Wände nicht steigen?

Da hört die Mieterfreundlichkeit auf. Heizkosten sind heutzutage sehr hoch. Hier muss das Prinzip der Verhältnismäßigkeit gewahrt werden. Der Vermieter hat trotzdem eine Pflicht hinsichtlich der leeren

Wohnungen: Er muss dafür sorgen, dass sie so warm sind, dass im Winter nicht die Wasserrohre einfrieren, platzen und die anderen Wohnungen in Mitleidenenschaft ziehen. Da reicht es aber, die Heizung auf Frostsicherung zu schalten. Dem Mieter steht keine Wärme von unten oder oben zu – auch das hat der BGH entschieden.

Zum Schluss: Was ist Ihre Prognose für Salzgitter?

Ich sehe, dass die Stadt eine überalterte Bevölkerung hat. Was Salzgitter braucht, ist frisches Blut von außen. Salzgitter muss über seine Grenzen hinaus zu einem attraktiven Wohnplatz gemacht werden.

„Dem Mieter steht laut Bundesgerichtshof keine Wärme von unten oder oben zu“

Rechtsanwalt Martin Möller



Kann der Leerstand für die Mieter auch von Vorteil sein?

Eindeutig: Ja.

Warum?

Wer in einem Haus wohnt, in dem viele Wohnungen leer stehen, kann selbst mitbeeinflussen, wer dort einzieht: Er muss ja nur in seiner Bekanntheit oder Verwandtschaft die Werbetrommel rühren. Und wer gerade eine Wohnung sucht, hat

Genau. Die Wohnungen sind von ihrer Bauweise und Architektur