

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 21. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2022)

zum Thema:

Leerstand und Abriss bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 08. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juli 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12257

vom 21. Juni 2022

über Leerstand und Abriss bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

.

Frage 1:

Wie Wohnungen stehen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU; inkl. Berlinovo und BIM) aktuell leer und mit welcher durchschnittlichen Dauer (bitte nach Bezirken und Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 1:

Eine Übersicht über den Leerstand von Wohnungen und mit welcher durchschnittlichen Dauer bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen je Bezirk kann den nachfolgenden Tabellen entnommen werden:

Leerstand von Wohnungen je Wohnungsunternehmen und den Bezirk

LWU/Stadtbezirk	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
Mitte	154	241	46	87	3	251
Friedrichshain-Kreuzberg	39		149	79		293
Pankow	13	487	147	90		
Charlottenburg-Wilmersdorf	77	4	76	3	4	17
Steglitz-Zehlendorf	202		83	25	18	47
Treptow-Köpenick	178		6	83	219	3
Marzahn-Hellersdorf	265	84	4	32	247	
Reinickendorf	16	215	146	38	5	
Spandau	50		617	23		62
Tempelhof-Schöneberg	294		153	15	325	
Neukölln	191		253	29	185	11
Lichtenberg	9		36	568	20	
Umland	10					
Gesamt	1.498	1.031	1.716	1.072	1.026	684

Durchschnittlicher Leerstand von Wohnungen je Wohnungsunternehmen und Bezirk in Monaten

LWU/Stadtbezirk	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
Mitte	1,5	14,3	10,9	17,3	15,0	6,0
Friedrichshain-Kreuzberg			12,4	13,0		4,8
Pankow		28,5	22,4	45,3		
Charlottenburg-Wilmersdorf		2,3	4,4	2,8	8,0	6,7
Steglitz-Zehlendorf			42,7	3,3	9,1	22,9
Treptow-Köpenick			7,1	5,0	6,9	2,3
Marzahn-Hellersdorf		15,3	3,5	3,2	3,2	
Reinickendorf		12,7	7,1	27,4	27,4	
Spandau			9,9			5,2
Tempelhof-Schöneberg			8,1	17,9	17,9	
Neukölln			16,0	7,9	7,9	6,6
Lichtenberg			6,5	15,9	15,9	

Die Daten für die Wohnungsunternehmen Berlinovo und die BIM liegen nicht vor. In dem von der BIM verwalteten Sondervermögen gibt es keine Wohnungen im mietrechtlichen Sinne, weshalb auch kein Leerstand erfasst wird. Die Degewo hat die durchschnittliche Leerstandsdauer für alle vermietungsfähigen Wohnungen angegeben.

Frage 2:

Welche Gründe für den Leerstand von Wohnungen liegen dabei in der Regel vor und wie viele Wohnungen sind hierbei jeweils betroffen?

Antwort zu 2:

Eine Übersicht über die Gründe für den Leerstand von Wohnungen und Anzahl der betroffenen Wohnungen kann, soweit von den Gesellschaften erfasst, der folgenden Tabelle entnommen werden:

Leerstandsgründe und Anzahl der betroffenen Wohnungen

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Modernisierung/Instandsetzung	530	548	859	292	761	
Initial-Leerstand Neubau/Ankauf Erstvermietung/ Bauleerstand			56	101	16	333
Bauliche Mängel	472		18	239		
Umsetzwohnung		395	103	34		
Asbest			190			
Nachlass				44		
Geplanter Verkauf*					3	
vermietungsfähig fluktuationsbedingt/ vermietungsbedingt	456		325	362	246	306
Struktureller Leerstand						45
sonstige	40		165			

*Verkauf von drei Einfamilienhäuser bei der SUL ist geplant. Die Veräußerung erfolgt mit Genehmigung des Parlaments.

Frage 3:

Wie viele Wohnungen der LWU stehen seit mehr als 3 Monaten leer und inwiefern wurde der Leerstand hierbei den Bezirken angezeigt (bitte nach Bezirken und Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 3:

Eine Übersicht über die Anzahl der Wohnungen, die seit mehr als 3 Monaten leer stehen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen, je Bezirk kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Anzahl Leerstand > 3 Monate je Wohnungsunternehmen und Bezirk

LWU/Stadtbezirk	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
Mitte	112	201	33	83	2	109
Friedrichshain-Kreuzberg	34		106	68		113
Pankow	6	367	87			
Charlottenburg-Wilmersdorf	44	1	27	52	3	9
Steglitz-Zehlendorf	166		80	1	13	37
Treptow-Köpenick	46		4	10	106	
Marzahn-Hellersdorf	114	14	1	28	81	
Reinickendorf	7		82	14	4	
Spandau	20		411	24		29
Tempelhof-Schöneberg	224		65	11	275	
Neukölln	132		172	22	131	5
Lichtenberg	3		19	178	18	
Umland	2					

Der Leerstand von Wohnungen wird von den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen der Zweckentfremdungsanträge bei den Bezirksämtern angezeigt.

Frage 4:

Wie viele Gewerbeeinheiten stehen bei den LWU aktuell leer (bitte nach Bezirken und Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 4:

Eine Übersicht über den Leerstand von Gewerbeeinheiten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen je Bezirk kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Leerstand von Gewerbeeinheiten je Wohnungsunternehmen und Bezirk

LWU/Stadtbezirk	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
Mitte	5	15	14	6	2	35
Friedrichshain-Kreuzberg	2		24	15		1
Pankow		9	21	1		
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	2	5			
Steglitz-Zehlendorf	5		1	3		
Treptow-Köpenick	3		4	4	3	
Marzahn-Hellersdorf	9	37	9		6	
Reinickendorf		12	8	1	1	
Spandau	1		13			
Tempelhof-Schöneberg	5		20		8	
Neukölln			10	4	19	
Lichtenberg			13	38		
Gesamt	33	75	142	72	39	36

Frage 5:

Wie viele Gewerbeeinheiten stehen bei den LWU länger als 6 Monate leer (bitte nach Bezirken und Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 5:

Eine Übersicht des Leerstandes von Gewerbeeinheiten, die mehr als sechs Monate bei den LWU leer stehen, je Bezirk kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Leerstand von Gewerbeeinheiten > 6 Monate bei den LWU je Bezirk

LWU/Stadtbezirk	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
Mitte	4	15	9	4	2	16
Friedrichshain-Kreuzberg			17	11		
Pankow		6	13	1		
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	1	3			
Steglitz-Zehlendorf			1		1	
Treptow-Köpenick	3			3	3	
Marzahn-Hellersdorf	5	36	7		4	
Reinickendorf		10	7	1	1	
Spandau			9			

Tempelhof-Schöneberg			14		6	
Neukölln			7	2	18	
Lichtenberg			8	18		

Frage 6:

Welche Gründe für den Leerstand von Gewerbeeinheiten liegen dabei in der Regel vor und wie viele Gewerbeeinheiten sind hierbei jeweils betroffen?

Antwort zu 6:

Eine Übersicht über die Gründe für den Leerstand von Gewerbeeinheiten und Anzahl der betroffenen Gewerbeeinheiten je Wohnungsunternehmen kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Leerstandgründe und Anzahl der betroffenen Gewerbeeinheiten

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
Strategischer Leerstand		64				
Initial-Leerstand Neubau/Ankauf Erstvermietung		1	21		3	
Ruine/Abriss geplant		1				
Modernisierung/Instandsetzung	8		37	1	18	3
Bauliche Mängel	13		14	24		
Asbest			3			
Mieterwechsel/Fluktuation	12	9	55	34	18	24
Sonstige			10			

Frage 7:

Welche Strategien nutzen die LWU um einen längerfristigen Leerstand von Gewerbeeinheiten zu vermeiden bzw. zu beenden? Welche Ansätze haben sich dabei in den vergangenen Jahren als besonders erfolgreich erwiesen?

Antwort zu 7:

Grundsätzlich streben die LWU bei einem Leerstand von Gewerbeeinheiten eine schnelle Wiedervermietung an. Um einen langfristigen Leerstand zu vermeiden, nutzen die LWU verschiedene Strategien.

Um längerfristige Leerstände zu vermeiden, wird beispielsweise bei der Degewo, je nach Stand der Mietvertragsverhandlungen, gemeinsam mit möglichen den Interessenten die Ausgestaltung der Mieteinheit geplant und ausgebaut. Bei größeren Sanierungen hat sich bewährt, Objekte unausgebaut anzubieten und diese nach geschlossenem Vertrag nutzungsspezifisch auszubauen. Bei speziellen Nutzungsarten mit hohen baulichen bzw. genehmigungsrechtlichen Anforderungen arbeitet Degewo mit Baukostenzuschüssen. So wird

abgesichert, dass nutzungsspezifische Bau- und Ausstattungskriterien im Sinne des Mietenden eingehalten werden.

Bei der Gewobag werden heute gängige Vermarktungsinstrumente wie etwa Online-Marketing (unter Verwendung professioneller Objektfotos, inklusive interaktiver 360-Grad Videopräsentation), Direktansprache von Mieterinnen und Mieter und Bestandsmieterinnen und -mietern, Vermietungshinweise an Gewerbeobjekten und –Grundstücken verwendet. Hinzu kommen die intensivierte Zusammenarbeit mit BIM und Kassenärztlicher Vereinigung, der Wirtschaftsförderungsabteilungen der Bezirke sowie die Nutzung der Dienste externer Dienstleister (Makler-/Consulting Unternehmen). Darüber hinaus werden hinsichtlich der Reduzierung von Leerstandszeiten und potenziellem Leerstand Flächen gekündigter Verträge früh auf den Markt gebracht. Bei projektierten Vorhaben werden frühe Marktansprachen durchgeführt. Zudem werden beim längerfristigem Leerstand alternative Nutzungsarten, wie z.B. Umwandlung einer Einzelhandelsfläche in eine Kindertagesstätte, Umnutzung einer Gewerbefläche in ein Self-Storage-Konzept geprüft.

Bei der Gewobag gibt es ein spezialisiertes Team zum Management und zur Vermarktung/Vermietung der im Bestand befindlichen Gewerbeflächen und Projekte. Zur Reduzierung der Fluktuation werden bei der Gewobag längerfristige Festzeitmietverträge abgeschlossen sowie bei auslaufenden Mietverträgen frühzeitig auf eigene Mieterinnen und Mieter zugegangen. Bei der Gewobag hat sich gute Vorbereitung im Rahmen monatlicher Beratungen zu jeder Einzelfläche in Verbindung mit Online-Vermarktung und Vermietungshinweisen am Objekt als die effektivste und erfolgreichste Strategie zur Vermeidung bzw. Beseitigung längeren Leerstandes erwiesen.

Bei der WBM existieren zahlreiche langfristige Mietverträge. Die Vermietung, Vermarktung sowie Akquise von Mieterinnen und Mieter erfolgt bei der WBM aus eigener Hand und ist eine solide Grundlage für langfristige Mietverträge. Die Geschäftspartner schätzen die Vertrauensbasis, die Kontinuität und Sicherheit. Dies zieht auch neue Mieterinnen und Mieter an.

Bei der GESOBAU AG ist der Leerstand von Gewerbeeinheiten zum großen Teil auf die Fluktuation zurückzuführen. Die GESOBAU setzt für eine schnelle Wiedervermietung auf eine Vermarktung z.B. über die Plattform Immoscout. Zusätzlich wird vor Ort geworben und es werden Unternehmen angeschrieben. In Einzelfällen werden zur Vorbereitung der Vermietung Baumaßnahmen durchgeführt. Gegebenenfalls folgt eine Prüfung auf Umnutzung zu Wohnzwecken.

Die SUL setzt auf eine spezifische Zielgruppenansprache und Entwicklung eines gemeinsamen Konzepts mit den Gewerbetreibenden, was sich als besonderes erfolgreich herausgestellt hat. Dabei wird nach einer umfangreichen Analyse der Gewerbeeinheiten und der geeigneten Zielgruppenausrichtung ein Investitionsplan erstellt, welcher in der Regel mit Hilfe vorhandenen Mietinteressenten abgestimmt und umgesetzt wird.

Frage 8:

Wie viele Anträge auf Abriss und für wie viele Wohneinheiten haben die LWU seit 2017 gestellt (bitte nach Bezirken und Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 8:

Seit 2017 haben die drei Wohnungsbaugesellschaften Gewobag, STADT UND LAND und die WBM keine Anträge auf Abriss von Wohneinheiten gestellt. Aktuell wird bei der WBM lediglich ein Antrag auf Abriss für ein reines Gewerbeobjekt, welches einem starken Wasserschaden unterlegen ist, vorbereitet.

Bei der HOWOGE wurde ein Objekt in Pankow mit 47 Wohnungen abgerissen. Es handelte sich dabei um ein leerstehendes ehemaliges Schwesterwohnheim mit sehr hohem Instandsetzungsbedarf. Bei der GESOBAU AG wurden insgesamt elf Wohnungen (1 WE in Mitte, 8 WE in Pankow, 2 WE in Marzahn-Hellersdorf) abgerissen.

Die Degewo hat 7 Anträge auf Abbruch gestellt. Dabei bezogen sich fünf Anträge auf Gebäude, die zuvor keinen Wohnzwecken dienten. An 2 Standorten wurden Pflegeheime abgebrochen und durch neuen Wohnraum ersetzt.

Frage 9:

Inwiefern setzen die LWU auf Sanieren und Umbau statt Abriss und wie setzt sich dies in konkreten Projekten um?

Antwort zu 9:

Grundsätzlich setzen die LWU in ihrem Bestandsportfolio auf Sanierung, Umbau und wenn möglich auf Aufstockung bestehender Immobilien.

Sind Bestandsgebäude vorhanden, prüft degewo eine mögliche Sanierung. Der Zustand des Gebäudes, die bestehende Flächenaufteilung, mögliche Schadstoffbelastung und wirtschaftliche Umsetzungsmöglichkeiten werden dabei untersucht und sind maßgebend für die Entscheidung eines möglichen Erhalts und Umbaus zur Neunutzung. Aktuell baut degewo im Bornhagenweg 53A eine leerstehende Ladenfläche für eine zukünftige Kitanutzung um.

Die GESOBAU AG setzt neben dem Wohnungsneubau auf nachhaltige Modernisierungen, zu welcher unter anderem eine zeitgemäße Ausstattung gehört, die beispielweise mit einer Senkung der Betriebskosten durch energetische Optimierung von Gebäuden einhergeht. Bei der GESOBAU AG werden die Bestände jährlich auf Instandsetzungsbedarfe geprüft. Die Ergebnisse dieser Untersuchung bilden dann die Grundlage für die 5-Jahres-Investitionsplanung mit dem Ziel, die Gebäude auf einen zeitgemäßen Zustand zu bringen. Bei der Gewobag werden Bauvorhaben sowohl im Bestand als auch im Neubau projektspezifisch geplant, analysiert und realisiert. Aktuell befinden sich bei der Gewobag einige Neubauvorhaben auf ehemals gewerblich genutzten Grundstücken in Planung. Hierbei werden teilweise auch ehemals genutzte Objekte wie Lagerhallen rückgebaut, um Wohnungsneubau zu errichten.

Darüber hinaus kann aus der Sicht der Gewobag in projektkonkreten Einzelfällen durchaus aber Abriss eine sinnvolle Lösung sein, um zum Beispiel gering ausgenutzte Grundstücke zu revitalisieren, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Bei der HOWOGE und der WBM ist ein Großteils des Gebäudebestandes umfangreich modernisiert, saniert oder neu errichtet und befindet sich somit in einem guten Standard, so

dass Objekte, deren baulicher Zustand einen Abriss rechtfertigt, nicht vorhanden sind.
Grundsätzlich kann ein Abriss von Wohnraum aus der Sicht der SUL nur eine Option sein, wenn auf dem dann freiwerdenden Grundstück eine größere Anzahl an Wohnungen errichtet werden kann. Dies war bei der SUL bisher nicht der Fall.

Berlin, den 08.07.2022

In Vertretung

Radziwill

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen