

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sevim Aydin (SPD)

vom 17. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Juli 2022)

zum Thema:

Leerstand bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 08. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Aug. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Sevim Aydin (SPD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 12713
vom 17.07.2022
über Leerstand bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land, WBM und berlinovo um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie hoch ist die Anzahl der Wohnungen, die aktuell bei den landeseigenen Unternehmen, einschließlich Berlinovo, leer stehen? Bitte getrennt nach den Unternehmen und nach Bezirken tabellarisch darstellen.

Antwort zu 1:

Die Anzahl der bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) leer stehenden Wohnungen, kann je Bezirk der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

Leerstand von Wohnungen je Wohnungsunternehmen und Bezirk

LWU/Stadtbezirk	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM	berlinovo
Mitte	154	241	46	87	3	251	15
Friedrichshain-Kreuzberg	39		149	79		293	0
Pankow	13	487	147	90			21
Charlottenburg-Wilmersdorf	77	4	76	3	4	17	0
Steglitz-Zehlendorf	202		83	25	18	47	0
Treptow-Köpenick	178		6	83	219	3	6
Marzahn-Hellersdorf	265	84	4	32	247		60
Reinickendorf	16	215	146	38	5		9
Spandau	50		617	23		62	6
Tempelhof-Schöneberg	294		153	15	325		0
Neukölln	191		253	29	185	11	3
Lichtenberg	9		36	568	20		33
Umland	10						0
Gesamt	1.498	1.031	1.716	1.072	1.026	684	153

Frage 2:

Wie hoch ist die durchschnittliche Dauer für den Leerstand und wie viele Wohnungen stehen länger als drei Monate leer? Bitte nach Unternehmen und Bezirken getrennt tabellarisch darstellen.

Antwort zu 2:

Die durchschnittliche Leerstandsdauer der bei den LWU betroffenen Wohnungen kann der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

Durchschnittlicher Leerstand von Wohnungen je Wohnungsunternehmen und Bezirk in Monaten

LWU/Stadtbezirk	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM	berlinovo
Mitte	1,5	14,3	10,9	17,3	15,0	6,0	3,8
Friedrichshain-Kreuzberg			12,4	13,0		4,8	
Pankow		28,5	22,4	45,3			3,8
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	3,5
Marzahn-Hellersdorf		15,3	3,5	3,2	3,2		4,8
Reinickendorf		12,7	7,1	27,4	27,4		33,5
Spandau			9,9			5,2	4,8
Tempelhof-Schöneberg			8,1	17,9	17,9		
Neukölln			16,0	7,9	7,9	6,6	6
Lichtenberg			6,5	15,9	15,9		8,3

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

Anzahl Leerstand > 3 Monate je Wohnungsunternehmen und Bezirk

LWU/Stadtbezirk	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM	berlinovo
Mitte	112	201	33	83	2	109	9
Friedrichshain-Kreuzberg	34		106	68		113	
Pankow	6	367	87				12
Charlottenburg-Wilmersdorf	44	1	27	52	3	9	
Steglitz-Zehlendorf	166		80	1	13	37	
Treptow-Köpenick	46		4	10	106		3
Marzahn-Hellersdorf	114	14	1	28	81		42
Reinickendorf	7		82	14	4		8
Spandau	20		411	24		29	5
Tempelhof-Schöneberg	224		65	11	275		0
Neukölln	132		172	22	131	5	1

Lichtenberg	3		19	178	18		19
Umland	2						

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

Frage 3:

Welche Gründe werden in der Regel für den Leerstand aufgeführt?

Antwort zu 3:

Eine Übersicht über die Gründe für den Leerstand von Wohnungen und die Anzahl der betroffenen Wohnungen kann für die degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, SUL und WBM, soweit von den Gesellschaften erfasst, der folgenden Übersicht 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.

Bei der berlinovo ist der Wohnungsleerstand fluktuationsbedingt, investitionsbedingt vor Neuvermietung oder tritt als interimswiseer Leerstand während des Vermietungsprozesses auf.

Frage 4:

Wie viele Gewerbeeinheiten stehen aktuell bei den landeseigenen Unternehmen leer? Bitte getrennt nach den Unternehmen und nach Bezirken tabellarisch darstellen.

Antwort zu 4:

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

Leerstand von Gewerbeeinheiten je Wohnungsunternehmen und Bezirk

LWU/Stadtbezirk	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM	berlinovo
Mitte	5	15	14	6	2	35	12
Friedrichshain-Kreuzberg	2		24	15		1	3
Pankow		9	21	1			3
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	2	5				0
Steglitz-Zehlendorf	5		1	3			0
Treptow-Köpenick	3		4	4	3		1
Marzahn-Hellersdorf	9	37	9		6		9
Reinickendorf		12	8	1	1		0
Spandau	1		13				7
Tempelhof-Schöneberg	5		20		8		0
Neukölln			10	4	19		3
Lichtenberg			13	38			31
Gesamt	33	75	142	72	39	36	69

Frage 5:

Wie hoch ist die durchschnittliche Dauer für den Leerstand bei Gewerbeeinheiten der landeseigenen Unternehmen und wie viele Gewerbeeinheiten stehen länger als sechs Monate leer? Bitte getrennt nach den Unternehmen und nach Bezirken tabellarisch darstellen.

Antwort zu 5:

Informationen zur durchschnittlichen Dauer für den Leerstand von Gewerbeeinheiten der LWU liegen dem Senat nicht vor.

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

Leerstand von Gewerbeeinheiten > 6 Monate bei den LWU je Bezirk

LWU/Stadtbezirk	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM	berlinovo
Mitte	4	15	9	4	2	16	1
Friedrichshain-Kreuzberg			17	11			1
Pankow		6	13	1			3
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	1	3				
Steglitz-Zehlendorf			1		1		
Treptow-Köpenick	3			3	3		1
Marzahn-Hellersdorf	5	36	7		4		8
Reinickendorf		10	7	1	1		
Spandau			9				6
Tempelhof-Schöneberg			14		6		
Neukölln			7	2	18		3
Lichtenberg			8	18			28

Frage 6:

Welche Gründe werden für den Leerstand bei Gewerbeeinheiten angegeben?

Antwort zu 6:

Eine Übersicht über die Gründe für den Leerstand von Gewerbeeinheiten und die Anzahl der betroffenen Gewerbeeinheiten je Wohnungsunternehmen kann für die degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, SUL und WBM der folgenden Übersicht 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			

Bei der berlinovo sind Leerstände vereinzelt in sowohl reinen Gewerbeobjekten als auch in Wohngebieten vorhanden. Die Leerstand tritt fluktuationsbedingt, investitionsbedingt vor

Neuvermietung oder während des Vermietungsprozesses auf. Zudem gibt es schwer vermietbare Flächen, insb. in Wohngebietslagen, auf Grund mangelnder Nachfrage.

Frage 7:

Welche Maßnahmen ergreifen die landeseigenen Unternehmen, um den Leerstand zu vermeiden bzw. diesen zu beenden?

Grundsätzlich streben die LWU bei Leerstand eine schnelle Wiedervermietung an. Um Leerstand zu vermeiden, ergreifen die LWU verschiedene Maßnahmen:

- Vermarktung über die gängigen Internetportale sowie über die Hompages der LWU
- Direktansprache von potentiellen MieterInnen (Unternehmen)
- Vermietungshinweise am Objekt
- Online-Marketing (unter Verwendung professioneller Objektfotos, inklusive interaktiver 360-Grad Videopräsentation)
- Zusammenarbeit mit BIM und Kassenärztlicher Vereinigung, der Wirtschaftsförderungsabteilungen der Bezirke sowie die Nutzung der Dienste externer Dienstleister (Makler-/Consulting Unternehmen)
- Bauliche Herrichtung von Flächen vor Nachvermietung
- Prüfung alternativer Nutzungsarten bei längerfristigem Leerstand
- Abschluss langfristiger Mietverträge im Gewerbebereich

Berlin, den 08.08.2022

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen