

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)**

vom 25. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Oktober 2022)

zum Thema:

**Sanierungsbedingter Wohnungsleerstand bei städtischen Gesellschaften**

und **Antwort** vom 07. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. November 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark und Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 13691  
vom 25. Oktober 2022

über Sanierungsbedingter Wohnungsleerstand bei städtischen Gesellschaften

---

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 und WBM um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den landeseigenen Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie hoch ist der Anteil der leerstehenden Wohnungen bei den einzelnen städtischen Wohnungsbaugesellschaften?  
(Bitte Quoten in den einzelnen Ortsteilen in Lichtenberg angeben.)

Antwort zu 1:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) Gesobau und WBM halten aktuell keine Bestände im Bezirk Berlin-Lichtenberg und seinen Ortsteilen.

Die Leerstandsquoten für die in den einzelnen Ortsteilen von Berlin-Lichtenberg gehaltenen Wohnungsbestände der LWU degewo, Gewobag, Howoge und Stadt und Land können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Als Bezugsgröße der Leerstandsquoten dient der jeweilige Wohnungsbestand im Ortsteil.

Höhere Leerstandsquoten sind auf aktuelle Sanierungsprojekte der LWU zurückzuführen. Die teilweise sehr hohen Leerstandsquoten in den einzelnen Ortsteilen ergeben sich rein

rechnerisch im Falle eines- als Berechnungsbasis zu Grunde liegenden- sehr geringen Wohnungsbestandes im entsprechenden Ortsteil.

	<b>degewo</b>	<b>Gewobag</b>	<b>Howoge</b>	<b>Stadt und Land</b>
<b>Ortsteil</b>	Leerstandsquote in %			
Friedrichsfelde	0,4	0,1	0,8	-
Karlshorst	-	0,0	0,8	2,0
Lichtenberg	0,3	0,0	3,0	0,0
Falkenberg	-	0,6	-	19,6
Malchow	-	-	1,9	-
Wartenberg	-	-	12,2	-
Neu-Hohenschönhausen	2,5	-	1,5	-
Alt-Hohenschönhausen		2,2	0,9	-
Fennpfuhl	-	0,0	0,5	-
Rummelsburg	-	-	1,0	-

Frage 2:

Wie viele der leerstehenden Wohnungen der einzelnen städtischen Gesellschaften können wegen der mangelnden Verfügbarkeit von Firmen zu deren Sanierung nicht weitervermietet werden? (Bitte Quoten in den einzelnen Ortsteilen in Lichtenberg angeben)

Antwort zu 2:

Probleme, dass leerstehende Wohnungen auf Grund mangelnder Verfügbarkeit von Firmen zu deren Sanierung nicht weitervermietet werden können, existieren bei den LWU aktuell nicht.

Frage 3:

In wie vielen Fällen werden unsanierte Wohnungen bei den einzelnen städtischen Gesellschaften weitervermietet? (Bitte nach einzelnen Ortsteilen in Lichtenberg auflisten.)

Antwort zu 3:

Bevor Wohneinheiten der Vermietung zugeführt werden, erfolgt eine umfassende Begutachtung des Gesamtzustands der Wohnung. Darauf basierend werden die erforderlichen Maßnahmen veranlasst. Wohnungen werden nur in den Vermietungsprozess überführt, soweit die miethrechtlich vorgegebenen Standards erfüllt werden. Insoweit ist es grundsätzlich möglich, dass die LWU unsanierte Wohnungen, sofern sie in einem ordnungsgemäßen, bewohnbaren Zustand sind, wiedervermieten.

Frage 4:

Welche Probleme zur Weitervermietung von Wohnungen bei den städtischen Gesellschaften sind dem Berliner Senat bekannt und gibt es bereits Lösungsansätze hierfür?

Antwort zu 4:

Grundsätzlich streben die LWU bei Leerstand eine schnelle Wiedervermietung an. Im Einzelfall kann es insbesondere zu längeren Wiedervermietungszeiten kommen, sofern Instandsetzungsarbeiten in den Wohnungen durchgeführt werden.

Um Leerstand zu vermeiden, ergreifen die LWU verschiedene Maßnahmen:

- Vermarktung über die gängigen Internetportale sowie über die Homepages der LWU
- Direktansprache von potentiellen Mieter/innen (Unternehmen)
- Vermietungshinweise am Objekt
- Online-Marketing (unter Verwendung professioneller Objektfotos, inklusive interaktiver 360-Grad Videopräsentation)
- Zusammenarbeit mit BIM und Kassenärztlicher Vereinigung, den Wirtschaftsförderungsabteilungen der Bezirke sowie die Nutzung der Dienste externer Dienstleister (Makler-/Consulting Unternehmen)
- Bauliche Herrichtung von Flächen vor Nachvermietung
- Prüfung alternativer Nutzungsarten bei etwaigem längerfristigem Leerstand
- Abschluss langfristiger Mietverträge im Gewerbebereich
- Für die Sanierung von Einzelwohnungen sind Rahmenvertragsfirmen über mehrere Jahre gebunden worden, so dass direkt auf diese Firmkapazitäten zurückgegriffen werden kann.

Berlin, den 07.11.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen