

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 12. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. April 2023)

zum Thema:

Leerstand bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 28. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Mai 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 15277
vom 12. April 2023
über Leerstand 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 (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL), WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) sowie die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen stehen per 31.03.2023 aktuell bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen leer?
(Bitte nach Bezirken, Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo und differenziert nach Gründen des Leerstands auflisten.)

Antwort zu 1:

Die Bestandmanagements der LWU und der berlinovo führen keine einheitliche bzw. einheitlich definierte Dokumentation zu Gründen des Leerstands. Zu den Gründen gehören bei allen Gesellschaften im Wesentlichen der Leerstand wegen Sanierung und Modernisierung, insbesondere im Rahmen der Wiedervermietung, sowie der Leerstand, der sich aus der Vermietung von fertiggestellten Neubauprojekten ergibt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Leerstände der LWU zum Stand April 2023:

Bezirke / LWU	berlinovo	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
Charlottenburg-Wilmersdorf		212	27	161	1	5	12
Friedrichshain-Kreuzberg		38		128	55		175
Lichtenberg	28	6		27	602	22	
Marzahn-Hellersdorf	74	247	518	2	31	338	
Mitte	24	123	306	42	79	1	186
Neukölln	6	237		303	44	186	18
Pankow	18	14	467	115	80		
Reinickendorf	25	11	247	122	28	4	
Spandau	22	75		546	25		42
Steglitz-Zehlendorf		212		99	17	19	79
Tempelhof-Schöneberg		237		117	20	406	
Treptow-Köpenick	10	164		10	188	284	1
Gesamt	207	1.576	1.565	1.672	1.170	1.265	513

Frage 2:

Wie viele Monate dauert ein regulärer Leerstand (von Auszug bis Wiedervermietung) einer Wohneinheit bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen? (Bitte nach Bezirken, Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo und differenziert nach Gründen des Leerstands auflisten.)

Antwort zu 2:

Für den Leerstandsgrund Modernisierung/Sanierung ergibt sich keine reguläre, sondern eine einzelfallbezogene Leerstandsdauer, da diese abhängig von den durchzuführenden Maßnahmen und der Verfügbarkeit der ausführenden Handwerksunternehmen sowie Baumaterialien ist.

Bei einer direkten Anschlussvermietung oder Neuvermietung ist regulär je nach Lage und Mietpreisgestaltung von einer Leerstandsdauer von einem bis zu zwei Monaten auszugehen.

Frage 3:

Wie viele Monate dauert ein regulärer Leerstand (von Auszug bis Wiedervermietung) einer Gewerbeeinheit bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen? (Bitte nach Bezirken, Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo und differenziert nach Gründen des Leerstands auflisten.)

Antwort zu 3:

Auch bei den Gewerbeeinheiten sind Leerstandszeiten einzelfallbezogen und nicht regulär zu betrachten.

Bei Leerständen wegen Sanierung /Modernisierung wird die Dauer der Wiedervermietung u. a. vom Umfang erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen beeinflusst.

Lange Leerstandszeiten ergeben sich beispielsweise bei der GESOBAU in Marzahn-Hellersdorf, wo die Gewerbe des Stadtgutes umfänglich saniert bzw. unter denkmalrechtlichen Aspekten wiederaufgebaut werden.

Reguläre Leerstandszeiten sind auch bei den Neu- und Wiedervermietungen im Gewerbebereich nicht definierbar. Die LWU sind entsprechend der KoopV bestrebt, bei der Neu- und Wiedervermietung von Gewerbeeinheiten einen Mehrwert für das Quartier zu schaffen. Die Auswahl der für das Quartier einen Mehrwert schaffenden Gewerbetreibenden bei Neuvermietungen nimmt dabei beispielsweise mehr Zeit in Anspruch als eine Anschlussvermietung bereits für ein spezielles Gewerbe ausgestatteten Gewerberaums.

Frage 4:

Mit welchen Maßnahmen sorgen die jeweiligen Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo dafür, dass ein Leerstand von Wohnraum möglichst geringgehalten wird? Werden eigene Handwerker*innen-Kapazitäten aufgebaut?

Antwort zu 4:

Die LWU und die Berlinovo nutzen verschiedene Maßnahmen, um den Leerstand so gering wie möglich zu halten. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterwechselprozesses:

- Noch im bewohnten Zustand werden im Rahmen einer Vorbesichtigung nötige technische Prüfungen durchgeführt. Mit diesen Einschätzungen ist es möglich, frühzeitig Handwerkerinnen und Handwerker für notwendige Maßnahmen zu binden.

- Nach Kündigung einer Wohnung werden umgehend die erforderlichen Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen anhand des Bestandsmanagements ermittelt.
- Die Bindung von Rahmenvertragspartnern für die Instandhaltung/Instandsetzung ersetzt die einzelfallbezogene Ausschreibung von Aufträgen.
- Verstärkte Digitalisierung des Prozesses, um Aufträge schnell und gezielt auszulösen.
- Mit Kündigungseingang und noch während der Kündigungsfrist geht die Wohnung in die Vermarktung.

Darüber hinaus werden durch mieterschützende Maßnahmen Leerstände vermieden:

- Bei Änderung der Lebenssituation / des Wohnungsbedarfs werden Wohnungswechsel und Wohnungstausch entsprechend der Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung (KoopV) unterstützt.
- Bei Mietzahlungsproblemen werden durch Informations-, Beratungs- und Mediationsverfahren Kündigungen und in der Folge Leerstand vermieden.
- Durch Umsetzung der Härtefallregelung gemäß der KoopV werden Mieterinnen und Mieter finanziell entlastet und somit der Entstehung von Leerstand entgegengewirkt.

Bis auf die degewo, die sich der Eigenleistungen durch die 100 %ige Tochtergesellschaft degewo Technische Dienst GmbH bedient, ist bei den anderen LWU und der berlinovo kein Aufbau von eigenen Handwerkerinnen und Handwerker-Kapazitäten vorgesehen.

Berlin, den 28.04.2023

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen