

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)**

vom 01. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. August 2023)

zum Thema:

**GEWOBAG VIII: Dauerhafter Leerstand der Gewerberäume Bülowstr. 91 in  
Schöneberg?**

und **Antwort** vom 16. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. August 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/16285  
vom 1. August 2023

über Gewobag VIII: Dauerhafter Leerstand der Gewerberäume Bülowstr. 91 in Schöneberg?

---

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 städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie sind die Eigentumsverhältnisse des Gebäudes Bülowstraße 91 in 10783 Berlin-Schöneberg? Ist es richtig, dass Grundstück und Immobilie der GEWOBAG bzw. einer Tochtergesellschaft der GEWOBAG gehören? Ist es richtig, dass das Gebäude von der GEWOBAG bzw. einer Tochtergesellschaft der GEWOABG verwaltet wird? Wer ist jeweils für die private und gewerbliche Vermietung zuständig? Bitte im Detail erläutern.

Antwort zu 1:

Eigentümerin des Gebäudes in der Bülowstraße 91 / Frobenstraße 22-25 ist eine Fondsgesellschaft. Die Verwaltung und Vermietung des Objektes im Auftrag der Eigentümerin (Wohnraum und Gewerbe) erfolgt durch die Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH.

Frage 2:

Wie viele Wohn- und Gewerbeeinheiten befinden sich in der Immobilie? Wie hoch ist der aktuelle Leerstand? Bitte nach Wohn- und Gewerbeeinheiten, Dauer und Gründe für Leerstand aufschlüsseln.

Antwort zu 2:

Das Objekt Bülowstraße 91 / Frobenstraße 22-25 umfasst insgesamt 55 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten. Der Leerstand mit Stichtag zum 07.08.2023 stellt sich wie folgt dar.

Anzahl	Nutzungsart	Leer ab	Leerstandsgrund
1	Wohnung	01.09.2022	umfassender Sanierungsbedarf
1	Gewerbe	14.03.2020	hoher Sanierungsbedarf – siehe auch Antwort zur Frage 3
1	Wohnung	01.05.2022	umfassender Sanierungsbedarf

Frage 3:

Die dort befindlichen ebenerdigen Gewerberäume Bülow-/Ecke Frobenstraße (ehemals „Stehcafé Froben“) stehen dauerhaft leer. Seit wann existiert dieser Leerstand, was sind die Gründe hierfür und welche Pläne gibt es bezüglich einer weiteren gewerblichen oder sonstigen Nutzung? Wann ist mit einer Neuvermietung zu rechnen und an wen?

Antwort zu 3:

Die Gewerbeeinheit steht seit 14.03.2020 leer. Die vorherige Nutzung und der Instandhaltungsrückstau hat eine vollständige Entkernung der Einheit notwendig gemacht. Pandemiebedingt hat die Entkernung und Entsorgung der Einbauten und Versorgungsleitungen übermäßig und unerwartet viel Zeit in Anspruch genommen. Die Gewobag rechnet mit einer Vermietungsfähigkeit zum Dezember 2023.

Frage 4:

Ist dem Senat und der GEWOBAG bzw. der zuständigen GEWOBAG-Tochtergesellschaft bekannt, dass sich ein zivilgesellschaftlicher Träger mit dem Schwerpunkt Beratung und Unterstützung von trans Sexarbeitenden im Kurfürstenkiez um eine Nutzung und einen Mietvertrag für die Gewerberäume des ehemaligen „Stehcafé Froben“ beworben hat? Warum wurde dieses Anliegen abgelehnt, obwohl die Gewerberäume dauerhaft leer stehen und das Projekt ein sozialer Zugewinn für den Kiez wäre? Wäre eine Vermietung an einen sozialen Träger grundsätzlich an dieser Stelle möglich und welche Kriterien müssten hierfür erfüllt werden?

Antwort zu 4:

Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft erhielt im Oktober bzw. November 2021 über das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Anfrage zur Nutzung der Gewerbeeinheit als Nachtcafé. Der Betrieb sollte durch mehrere zivilgesellschaftliche Träger erfolgen. Die Gewobag teilte dem Bezirksamt im Januar 2022 bzw. Februar 2022 mit, dass es sich bei dem angefragten Objekt um ein durch die Gewobag VB fremdverwaltetes Objekt handelt und dieses aufgrund der fortlaufenden Instandsetzungsmaßnahme nicht zur Vermietung steht.

Die Gewobag VB steht für Anfragen zwecks einer Anmietung nach Fertigstellung der Sanierung selbstverständlich zur Verfügung. Die schlussendliche Vermietungsentscheidung obliegt der Fondsgesellschaft.

Berlin, den 16.08.2023

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen