

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 20. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Februar 2024)

zum Thema:

Leerstand bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 6. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. März 2024)

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. 19/18322
vom 20. Februar 2024
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 Berlinovo GmbH (Berlinovo) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen stehen per 31.12.2023 aktuell bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen leer? (Bitte nach Bezirken, Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo und differenziert nach Gründen des Leerstands auflisten.)

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.)

Frage 3:

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

Antwort zu 1 bis 3:

Ausführliche Auswertungen zu Leerständen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte sind Bestandteil der jährlichen Berichte über das Wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, welche dem Abgeordnetenhaus vorliegen. Der Bericht über das Jahr 2023 wird voraussichtlich im Sommer 2024 vorgelegt.

Die Berlinovo hat die nachfolgenden Angaben gemacht:

Bezirk	Vermietbarer Leerstand			Investitionsbedingter Leerstand	
	Anzahl Wohnungen	Leerstands- dauer Wohnungen in Monaten	Gewerbe Leerstands- dauer in Monaten	Anzahl Wohnungen	Leerstands- dauer Gewerbe in Monaten
Marzahn-Hellersdorf	19	2,7	1,6	26	3,4
Spandau	18	2,3	3,0	30	3,9
Lichtenberg	6	3,6	28,0	7	6,6
Pankow	3	2,0	-	11	4,0
Mitte	2	2,6	11,1	1	4,4
Treptow-Köpenick	1	2,2	-	2	4,5
Reinickendorf	1	1,6	-	2	1,8
Neukölln	0	1,1	34,9	3	4,4
Friedrichshain-Kreuzberg	0	-	14,0	-	-
	50	Ø 2,3	Ø 14,8	82	Ø 4,1

Frage 4:

Mit welchen Maßnahmen sorgen die jeweiligen Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo dafür, dass ein Leerstand von Wohnraum möglichst geringgehalten wird?

Antwort zu 4:

Die LWU ergreifen alle notwendigen Maßnahmen, um den Leerstand von Wohnungen so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung von Leerstand ist die Ursache entscheidend. Ausweislich der Berichterstattung standen 2022 ca. 50 % der nicht vermieteten Wohnungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen leer. Diese werden, soweit möglich, über eine detaillierte Abstimmung und Planung der baulichen Maßnahmen so kurz wie möglich gehalten. Ca. 14% der Wohnungen standen in 2022 wegen baulicher Mängel leer. Hier traten die Mängel außerhalb der über den Bauplan geplanten Maßnahmen auf, deren Beseitigung ebenfalls schnellstmöglich umgesetzt wird. Ca. 34 % des Wohnungsleerstandes in 2022 dauerten weniger als 3 Monate an und waren bedingt durch Wohnungswechsel der Mieterschaft oder Leerstände im Rahmen der Erstvermietung von Wohnungen.

Die Berlinovo hat angegeben, dass alle Rahmenverträge genutzt und Instandsetzungsmaßnahmen genauestens nachgehalten werden, um den investitionsbedingten Leerstand gering zu halten. Der vermietbare Leerstand resultiert überwiegend aus Rechtsverfahren (oft über ein Jahr) und wird durch intensive Zusammenarbeit mit Nachlass- und Amtsgerichten permanent auf ein Mindestmaß begrenzt, bis die Wohnungen wieder in die Verfügungsgewalt der Berlinovo gelangen.

Berlin, den 06.03.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen