

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 2. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. April 2024)

zum Thema:

Gewerbe zu Wohnraum – Vorbild öffentliche Hand?

und **Antwort** vom 22. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. April 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18754
vom 2. April 2024
über Gewerbe zu Wohnraum - Vorbild öffentliche Hand?

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 sowohl 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) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) als auch die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) und die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie sind in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele kleine Gewerbeeinheiten¹ im Eigentum der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), der Berlinovo, der BIM oder anderer landeseigener Unternehmen wurden in den letzten 5 Jahren in Wohnungen umgewandelt?

- a. Was war jeweils die letzte Gewerbenutzung vor der Umwandlung?
- b. Unter welchen rechtlichen Voraussetzungen ist eine Umwandlung von Gewerbeeinheiten zu Wohnraum im o.g. Rahmen möglich?
- c. Welche sonstigen Erwägungen spielen bei der Umwandlung von Gewerbeeinheiten zu Wohnraum bei den o.g. Akteurinnen eine Rolle?

¹ Als kleine Gewerbeeinheiten sollen hier solche abgeschlossenen Einheiten gelten, bei denen durch die Umwandlung maximal drei Wohnungen entstanden sind.

Antwort zu 1 und 1 a:

Eine Übersicht über die Anzahl der kleinen Gewerbeeinheiten (GE), die in den letzten fünf Jahren in Wohnungen bei den LWU umgewandelt wurden, kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

LWU	Anzahl der GE	Vorherige Gewerbenutzung
Degewo	20	Büro- und Praxisflächen (17 GE), Ladenfläche (3 GE)
GESOBAU	9	Gaststätte (1 GE), Büros (2 GE), Nähestudio (1 GE), Lagerräume (2 GE), Fotostudio (1 GE), Cafe (1 GE)
Gewobag	11	Büro- und Arztflächen (8 GE), Pension (2 GE)
HOWOGE	12	Arztpraxen (5GE), Büronutzung (7 GE)
SUL	1	Büronutzung
WBM	2	Büronutzung

Bei der berlinovo und in den von der BIM verwalteten Objekten wurden keine kleinen Gewerbeeinheiten in Wohnungen umgewandelt.

Antwort zu 1 b:

Voraussetzung für die Umwandlung ist die baurechtliche Zulässigkeit, d.h. dass der jeweilige Bebauungsplan eine Wohnnutzung zulässt. Zudem ist für eine Nutzungsänderung eine Baugenehmigung erforderlich. Diese wird erteilt, wenn die Räumlichkeiten den Anforderungen einer Wohnung entsprechen oder durch Umbau diesen Anforderungen genügen, beispielsweise hinsichtlich Tageslicht, Raumhöhe und Brandschutz.

Antwort zu 1 c:

Der Bedarf an Büro- und Geschäftsflächen ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Demgegenüber besteht ein dringender Bedarf, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum wird immer dann geprüft, wenn eine Gewerbeeinheit schwer zu vermieten ist oder längere Zeit leer steht. Hierbei können die Ausstattung, Standort oder Bedarf eine Rolle spielen.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen wurden bei den o.g. Akteurinnen in den letzten 5 Jahren in Gewerbeeinheiten umgewandelt?

Antwort zu 2:

In den letzten fünf Jahren wurden bei der degewo eine Wohnung und bei der GESOBAU zwei Wohnungen in Gewerbeeinheiten umgewandelt. Bei allen anderen Unternehmen wurden in den letzten fünf Jahren keine Wohnungen in Gewerbeeinheiten umgewandelt.

Von der BIM wird mitgeteilt, dass freigewordene Wohnungen in Dienstgebäuden der Berliner Verwaltung in den letzten Jahren in verschiedenen Einzelfällen hauptsächlich der Berliner Feuerwehr, der Polizei und der Justizvollzugsanstalten den ansässigen Verwaltungen zugeordnet

wurden, um deren Flächenbedarfe zu decken. Aufgrund der Sensibilität der Flächen in den Dienstgebäuden und erforderlichen Sicherheitsbeschränkungen können freiwerdende Wohnungen in enger Abstimmung mit der ansässigen Verwaltung an Mitarbeitende vergeben werden.

Frage 3:

Wie viele Gewerbeeinheiten standen bei den o.g. Akteurinnen 2018 bzw. 2023 länger als drei Monate leer? Bitte jeweils in absoluten Zahlen und als Leerstandsquoten angeben. Bitte die Größe der leerstehenden Fläche angeben. Bitte ebenfalls den Grund für den Leerstand angeben.

Antwort zu 3:

Eine Übersicht über die Anzahl der Gewerbeeinheiten, die in den Jahren 2018 und 2023 länger als drei Monate leer standen, können in den folgenden Tabellen entnommen werden:

Zum Stichtag 31.12.2018

	Anzahl GE	Fläche in qm	Leerstand in %	Leerstandsgründe
degewo	29	5.219,54	2,1 %	Allgemein, bauliche Mängel, Objekt gesperrt bzw. reserviert, Sanierung/Modernisierung
GESOBAU	42	k.A.	6,2 %	Sanierungsbedingter Leerstand*, Sanierung/Modernisierung, Umsetzwohnung
Gewobag	148	34.675,50	8 %	Modernisierung, Instandsetzung, Sanierung, bauliche Mängel, Vermarktungsfähigkeit, Initial-Leerstand Neubau/Ankauf, Asbestbelastung, sonstige Gründe
HOWOGE	5	2.062	0,67 %	Vermietungsbedingter Leerstand, Instandsetzung
SUL	48	18.180,9	3,0 %	Geplante/laufende Modernisierung, Instandhaltung, Mieterwechsel, Neubau
WBM	85	13.015,20	4,6 %	Instandhaltung/Instandsetzung, komplexe Baumaßnahmen, vermietungsfähiger Leerstand
berlinovo	482	145.000	12,8 %	Mangelnde Nachfrage
BIM Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB)	k.A.	24.000	0,56 %	Baumaßnahme, Portfolioprojekt, Allgmeinfläche
BIM Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht	k.A.	66.000	31,1 %	Liegenschaften mit einem schlechten baulichen Gebäudezustand, geplante / laufende Baumaßnahmen und

betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)				geplante Erbbaurechtsbestellungen
BIM Treuhandvermögen (THV)	k.A.	293.000	59 %	Liegenschaften mit einem schlechten baulichen Gebäudezustand

* sanierungsbedingter Leerstand bei der GESOBAU (Gerichtshöfe und Stadtgut Hellersdorf) in 2018 liegt bei 37 GE. Ohne den strategischen Leerstand liegt die Quote für 2018 bei 0,74 %

Zum Stichtag 31.12.2023

	Anzahl GE	Fläche in qm	Leerstand in %	Leerstandsgründe
degewo	45	6.743,46	3,0 %	Allgemein, bauliche Mängel, Objekt gesperrt bzw. reserviert, Sanierung/Modernisierung, Neubau, Umsetzwohnung
GESOBAU	57	8.699,76	7,22 %	Sanierungsbedingter Leerstand*, Sanierung Schadstoffbelastung, Neubau, Vermietungsfähigkeit
Gewobag	484	40.226,58	17 %	Modernisierung, Instandsetzung, Sanierung, bauliche Mängel, Vermarktungsfähigkeit, Initial-Leerstand Neubau/Ankauf, Asbestbelastung, sonstige Gründe
HOWOGE	72	12.088	6,26 %	Vermietungsbedingter Leerstand, bauschadensbedingter Leerstand, Neubaubedingter Leerstand (Erstvermietung)
SUL	42	16.961,1	2,0 %	Geplante/laufende Modernisierung, Instandhaltung, Neubau Erstvermietung
WBM	98	11.734,74	3,9 %	Instandhaltung/Instandsetzung, komplexe Baumaßnahmen, vermietungsfähiger Leerstand
Berlinovo	58	9.400	4,6 %	Mangelnde Nachfrage
BIM Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB)**	k.A.	19.000	0,41 %	Baumaßnahme, Portfolioprosjekt, Allgmeinfläche
BIM Sondervermögen für Daseinsvorsorge-	k.A.	133.00	37,7 %	Liegenschaften mit einem schlechten baulichen Gebäudezustand, geplante /

und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)**				laufende Baumaßnahmen und geplante Erbbaurechtsbestellungen
BIM Treuhandvermögen (THV)**	k.A.	130.000	66,6 %	Liegenschaften mit einem schlechten baulichen Gebäudezustand

*sanierungsbedingter Leerstand bei der GESOBAU in 2023 liegt bei 50 GE. Ohne den strategischen Leerstand liegt die Quote für 2023 bei 0,89 %

**Die BIM teilt mit, dass die Angabe von Wirtschaftseinheiten und Poolflächen systematisch erfasst werden. Darin können mehrere Gewerbeeinheiten enthalten sein. Daher ist die Auswertung in qm und Leerstandsquote maßgeblich.

Frage 4:

Wie viele größere Gewerbeeinheiten/-immobilien wurden bei den o.g. Akteurinnen in den letzten 10 Jahren in Wohnungen umgewandelt? Bitte angeben, um welche Immobilien welches Unternehmens es sich jeweils handelt, was die letzte Gewerbenutzung war, welche Gründe ausschlaggebend für die Aufgabe der Gewerbenutzung waren, wie viel Wohnraum dabei entstanden ist, welche (planungs-)rechtlichen Hürden dabei „überwunden“ werden mussten, welche Umbaumaßnahmen vollzogen werden mussten, wie hoch die Umbaukosten pro Wohneinheit waren, ob Förderungen in Anspruch genommen wurden und Mietpreis- und Belegungsbindungen entstanden sind.

Antwort zu 4:

Bei der GESOBAU wurden neun größere Gewerbeeinheiten zu 114 Wohnungen in den letzten zehn Jahren umgebaut.

Die Immobilienauflistung der GESOBAU inklusive weiterer oben genannter Merkmale können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

Anschrift	Anzahl GE	Anzahl WE	Fertigstellung /Umbau	Letzte Gewerbenutzung	Rechtliche Hürden	Umbaumaßnahmen	Förderung/Mietpreisbindungen
Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin	3	66	01.11.2023	Eigenes Verwaltungsg ebäude	Langwierige Bearbeitung des Bauantrages	Instandsetzung der Hülle und Fenster, massive Grundrissänderungen, Einbau von Bädern.	keine
Heinersdorfer Str. 3, 3a, 13086 Berlin	1	6	01.07.2016	Ehemals Handwerk, kein Bedarf mehr an diesem Standort	keine	Komplettumbau unter Denkmalschutzauflagen, teilweise Kompletterneuerung der Außenwände (Schwamm), energetische Ertüchtigung	

						(Innendämmung), Einbau von Bädern.	
Streusstr. 119, 13086 Berlin	2	15	01.06.2015	Eigenes Verwaltunggebäude	Verspätete Baugenehmigung	Erneuerung der Dächer, Instandsetzung der Hülle und Fenster, massive Grundrissänderungen, Einbau von Bädern, Trockenlegung Keller	
Streusstr. 118, 13086 Berlin	1	5	01.07.2015	Eigenes Verwaltunggebäude			
Streusstr. 117, 13086 Berlin	1	15	01.08.2015	Eigenes Verwaltunggebäude			
Börnestr. 5A, 13086 Berlin	1	7	01.05.2015	Eigenes Verwaltunggebäude			

Bei der WBM wurden 18 größere Gewerbeeinheiten zu 55 Wohnungen umgebaut. Die Immobilienauflistung der WBM inklusive weiterer oben genannter Merkmale können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

Anschrift	Anzahl GE	Anzahl WE	Letzte Gewerbenutzung	Rechtliche Hürden	Umbaumaßnahmen	Umbaukosten	Förderung/Mietpreisbindungen
Mainzer Str. 25	1	20	Büronutzung	keine	Umbau / Neuaufteilung Grundrisse, sanitärtechnische Erschließung, partielle Balkonanbauten	348 T €	Keine
Seydelstr. 29-37	2	14	Lagerflächen		bautechnische und energetische Modernisierung und Instandsetzung des gesamten Komplexes	11,16 Mio. €	
Karl-Liebknecht-Str. 15,17,19,21,23	1	7	Lagerflächen		bautechnische komplexe Sanierung und energetische Mod und IS des	8,17 Mio. €	

					gesamten Komplexes		
Petersburger Str. 72a-78/Weidenweg 51	14	14	Ferienwohnungen		Kein Umbau notwendig		

Frage 5:

Wie viele größere Gewerbeeinheiten/-immobilien sollen aktuell (in Planung oder Bau) bei den o.g. Akteurinnen zu Wohnungen umgewandelt werden? Bitte angeben, um welche Immobilien welches Unternehmens es sich jeweils handelt, was die letzte Gewerbebenutzung war (oder ist), welche Gründe ausschlaggebend für die Aufgabe der Gewerbebenutzung waren, wie viel Wohnraum dabei entstehen soll, welche (planungs-)rechtlichen Hürden dabei „überwunden“ werden müssen, welche Umbaumaßnahmen notwendig sind und mit welchen Umbaukosten pro Wohneinheit gerechnet wird, ob Förderungen in Anspruch genommen werden sollen und mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum vorgesehen ist.

Antwort zu 5:

Derzeit werden bei der HOWOGE und der SUL größere Gewerbeeinheiten in Wohnungen umgewandelt.

Bei der HOWOGE werden aktuell Gewerberäume in dem Projekt in der Konrad-Wolf-Str. 12 zu Wohnungen umgewandelt. Es handelt sich dabei um Gewerberäume, die vormals von der HOWOGE selbst genutzt wurden. Aufgrund der fehlenden Perspektive für Gewerbenachvermietung sowie der fehlenden Nachfrage und dem Wohnraummangel in Berlin wurde die Umwandlung beschlossen. Es handelt sich um ein Gebiet mit einer hohen Nachfrage nach Wohnungen. Es werden nach dem Umbau insgesamt sechs neue freifinanzierte Wohnungen entstehen. Hürden, die im Projekt überwunden werden müssen, sind vor allem technische Nachweise, z.B. Schallschutz und zweiter baulicher Rettungsweg sowie der Brandschutz. Es wird die Umsetzung von Neubaustandards in bestehenden Bestandsgebäuden gefordert. Zu den notwendigen Umbaumaßnahmen gehören der Einbau neuer Bodenaufbauten, die Verbesserung des Brandschutzes und der Austausch von Fenstern zur Erreichung des Schallschutzes.

Bei einer größeren Gewerbeimmobilie der SUL soll der überwiegende Anteil an Gewerbeeinheiten in Wohnungen umgewandelt werden, welche bisher überwiegend als Industriefläche zur Herstellung von Spielautomaten genutzt wurde. Der Mieter hat einen alternativen Standort für die Produktion gefunden. Durch die Umwandlung werden voraussichtlich 70 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 6.700 m² entstehen. Planungsrechtliche Voraussetzungen sind Befreiungsanträge aufgrund der Nutzungsänderung, Stellung eines Bauantrags sowie die Planung des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes. Die notwendigen Umbaumaßnahmen enthalten die Erschließung, Entkernungsarbeiten, neue Aufzugsanlagen sowie die Schadstoffsanierung und die Sanierung von Decken und Stützen. Die Umbaukosten (netto) liegen je Wohneinheit bei ca. 250 T €. Für die Bestandsgebäude sollen keine Förderungen in Anspruch genommen werden.

Frage 6:

Wie hoch schätzt der Senat das Potenzial für die Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnraum bei den o.g. Akteurinnen ein?

Antwort zu 6:

Auf Basis der übermittelten Daten ist es nicht möglich, für die oben genannten Akteure konkrete Zahlen zum insgesamt realisierbaren Potenzial für die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum zu nennen, da die Umwandlung von Gewerbeeinheiten von unterschiedlichen Kriterien und Rahmenbedingungen abhängt.

Frage 7:

Welche Strategie verfolgt der Senat, um die Umwandlung nicht mehr gebrauchter Gewerberäume zu Wohnraum zu unterstützen? Welche konkreten Maßnahmen plant bzw. führt der Senat in dieser Sache aus.

Antwort zu 7:

Der Berliner Senat unterstützt die Umwandlung von nicht mehr benötigten Gewerbeeinheiten in Wohnraum und bietet dazu in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) ein öffentliches Baudarlehen bei Nutzungsänderungen an. Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Clusterung landeseigenen Vermögens die Erörterung der zukünftigen Verwendung von Gewerberäumen.

Berlin, den 22.04.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen