

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 3. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. Juni 2024)

zum Thema:

**Leerstand bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 20. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 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. 19/19300  
vom 3. Juni 2024  
über Leerstand bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

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) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung des Fragestellers:

Der Senat vermied in der Schriftliche Anfrage mit der Drucksache 19/18322 vom 20. Februar 2024 auf die Frage danach, wie viele Wohneinheiten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aktuell leer stehen, eine Antwort, obwohl diese Zahlen dem Senat vorliegen müssen. Das stellt aus Sicht des Fragestellers eine unzumutbare Einschränkung des Fragerechts von Abgeordneten dar.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen stehen per 31.05.2024 aktuell bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen leer? (Bitte nach Bezirken, Landeswohnungsunternehmen 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 und differenziert nach Gründen des Leerstands auflisten.)

Antwort zu 1 und 2:

Da nicht alle Wohnungsbaugesellschaften die detailreichen Angaben per 31.5.2024 kurzfristig vorlegen konnten, wurde um Meldung der Werte per 31.12.2023 gebeten. Der Wohnungsleerstand und dessen Dauer stellt sich bei den einzelnen Wohnungsbaugesellschaften mit Stand 31.12.2023 wie folgt dar:

Degewo:

	Anzahl WE Gesamt	Vermietbarer Leerstand		Investitionsbedingter Leerstand	
		Anzahl WE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten	Anzahl WE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten
Charlottenburg-Wilmersdorf	157	23	2,1	134	8,8
Friedrichshain-Kreuzberg	46	1	1,1	45	17,6
Lichtenberg	1	0	0,0	1	1,0
Marzahn-Hellersdorf	181	81	1,3	100	2,8
Mitte	157	25	1,9	132	10,1
Neukölln	258	16	1,1	242	15,1
Pankow	6	1	1,0	5	5,0
Reinickendorf	6	2	1,0	4	6,1
Spandau	49	5	1,6	44	5,0
Steglitz-Zehlendorf	285	102	1,3	183	20,0
Tempelhof-Schöneberg	262	25	1,6	237	16,7
Treptow-Köpenick	146	62	1,6	84	3,0
Umland	7	6	3,5	1	3,1
Gesamt	1.561	349		1.212	
durchschnittliche Gesamt-Leerstandsdauer			1,5		13,3

Gesobau:

	Anzahl WE Gesamt	Vermietbarer Leerstand		Investitionsbedingter Leerstand*	
		Anzahl WE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten	Anzahl WE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten
Charlottenburg-Wilmersdorf	32	1	1,0	31	12,2
Marzahn-Hellersdorf	37	0	0,0	37	24,0
Mitte	305	27	2,5	278	24,4
Pankow	457	30	2,0	427	29,0
Reinickendorf	247	83	2,5	164	21,4
Gesamt	1.078	141		937	
durchschnittliche Gesamt- Leerstandsdauer			2,4		25,6

\* Der investitionsbedingte Leerstand enthält stichtagsbezogene Leerstände und Leerstandszeiten von insgesamt 342 Umsetzwohnungen.

Gewobag:

	Anzahl WE Gesamt	Vermietbarer Leerstand		Investitionsbedingter Leerstand	
		Anzahl WE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten	Anzahl WE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten
Charlottenburg-Wilmersdorf	62	62	2,5	0	0,0
Friedrichshain-Kreuzberg	174	83	4,6	91	0,8
Lichtenberg	37	6	0,7	31	0,0
Marzahn-Hellersdorf	3	3	2,4	0	0,0
Mitte	52	25	1,3	27	0,0
Neukölln	436	104	3,5	332	4,9
Pankow	106	54	1,7	52	0,4
Reinickendorf	140	129	3,5	11	0,4
Spandau	507	218	3,9	289	0,7
Steglitz-Zehlendorf	12	11	3,3	1	32,7
Tempelhof-Schöneberg	160	131	3,5	29	0,5
Treptow-Köpenick	6	1	1,6	5	0,9
Gesamt	1.695	827		868	
durchschnittliche Gesamt- Leerstandsdauer			3,4		2,3

HOWOGE:

	Vermietbarer Leerstand			Investitionsbedingter Leerstand	
	Anzahl WE Gesamt	Anzahl WE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten	Anzahl WE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	3	5,3	0	0,0
Friedrichshain-Kreuzberg	170	98	4,6	72	2,2
Lichtenberg	495	249	3,1	246	5,5
Marzahn-Hellersdorf	26	17	1,6	9	7,4
Mitte	95	5	3,0	90	30,2*
Neukölln	45	24	8,2	21	5,3
Pankow	97	25	2,0	72	61,7**
Reinickendorf	33	21	4,7	12	4,5
Spandau	28	2	17,5	26	37,0***
Steglitz-Zehlendorf	21	14	2,6	7	4,0
Tempelhof-Schöneberg	21	2	0,5	19	15,0
Treptow-Köpenick	357	47	6,4	310	1,2
Gesamt	1.391	507		884	
durchschnittliche Gesamt-Leerstandsdauer			4,0		11,9

\* Ankaufsobjekt welches bereits zum Zeitpunkt des Ankaufs 2022 zur Sanierungsvorbereitung rd. 50 % leergezogen war - Sanierung läuft aktuell

\*\* hauptsächlich bauschadenbedingt tlw. auch abrißbedingter Leerstand was die durchschnittliche Leerstandsdauer erhöht

\*\*\* sehr geringer HOWOGE-Bestand in Spandau, darunter zwei Sanierungsobjekte

## STADT UND LAND

Die STADT UND LAND hat keine bezirkweise Aufgliederung des vermietbaren bzw. investitionsbedingtem Leerstandes von Wohnungen vorgelegt. Die Leerstandanzahl und – Dauer stellt sich wie folgt dar:

	Anzahl WE Gesamt	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten
Charlottenburg-Wilmersdorf	7	6,0
Lichtenberg	25	25,0
Marzahn-Hellersdorf	190	3,0
Mitte	2	2,0
Neukölln	210	6,0
Reinickendorf	4	18,0
Steglitz-Zehlendorf	31	8,0
Tempelhof-Schöneberg	441	18,0
Treptow-Köpenick	319	7,0
Gesamt	1.229	
durchschnittliche Gesamt- Leerstandsdauer		10,6

Die Gesellschaft hat Angaben zu den Leerstandsgründen und der Anzahl der Leerstände sowie den durchschnittlichen Leerstandsdauer je Grund wie folgt gemacht:

Leerstandsgründe	Anzahl Leerstände	Durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten
Geplante/laufende Modernisierung/Instandsetzung	948	12
Geplanter Verkauf*	5	128
Mieterwechsel	275	3
Neubau Erstvermietung	1	7
Gesamtergebnis	1.229	

\* Bei den Leerständen wg. geplantem Verkauf handelt es sich um fünf Wohnungen in drei Ein- und Zweifamilienhäusern, für die seit langem die Genehmigung des AbgH vorliegt. Bei einer Wohnung hat der Aufsichtsrat in 2008 beschlossen, diese zu veräußern; hierfür ist die Genehmigung für den Verkauf beim Unterausschuss Vermögen des Abgeordnetenhauses aktuell beantragt (die Einholung der Genehmigung ist zeitlich an den tatsächlichen Verkaufsvorgang gebunden).

WBM:

WBM	Anzahl WE Gesamt	Vermietbarer Leerstand		Investitionsbedingter Leerstand	
		Anzahl WE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten	Anzahl WE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten
Charlottenburg-Wilmersdorf	14	1	1,0	13	12,7
Friedrichshain-Kreuzberg	215	33	2,3	182	4,1
Mitte	252	15	2,2	237	5,4
Neukölln	33	0	0,0	33	11,3
Pankow	1	0	0,0	1	9,0
Spandau	30	5	2,3	25	3,6
Steglitz-Zehlendorf	39	3	1,5	36	20,3
Treptow-Köpenick	1	0	0,0	1	3,0
Gesamt	585	57		528	
durchschnittliche Gesamt- Leerstandsdauer			2,2		6,4

Frage 3:

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

Antwort zu 3:

Der gewerbliche Leerstand und dessen Dauer stellt sich bei den einzelnen Wohnungsbaugesellschaften mit Stand 31.12.2023 wie folgt dar:

Degewo:

	Anzahl Gewerbe Gesamt	Vermietbarer Leerstand		Investitionsbedingter Leerstand	
		Anzahl GE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten	Anzahl GE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten
Charlottenburg-Wilmersdorf	5	4	19,7	1	35,0
Friedrichshain-Kreuzberg	3	2	22,6	1	23,3
Lichtenberg	0	0	0,0	0	0,0
Marzahn-Hellersdorf	6	5	9,0	1	39,0
Mitte	9	5	3,8	4	25,9
Neukölln	4	3	1,0	1	5,1
Pankow	0	0	0,0	0	0,0
Reinickendorf	0	0	0,0	0	0,0
Spandau	0	0	0,0	0	0,0
Steglitz-Zehlendorf	3	3	11,9	0	0,0
Tempelhof-Schöneberg	5	2	6,6	3	35,0
Treptow-Köpenick	2	2	3,3	0	0,0
Gesamt	37	26		11	
durchschnittliche Gesamt- Leerstandsdauer			9,5		28,3

Gesobau:

	Anzahl Gewerbe Gesamt	Vermietbarer Leerstand		Investitionsbedingter Leerstand	
		Anzahl GE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten	Anzahl GE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten
Charlottenburg-Wilmersdorf	4	0	0,0	4	42,0
Marzahn-Hellersdorf	28	1	15,0	27	43,2
Mitte	13	1	18,0	12	59,2
Pankow	8	1	2,0	7	116,7
Reinickendorf	5	1	9,0	4	71,0
Gesamt	58	4		54	
durchschnittliche Gesamt- Leerstandsdauer			11,0		58,3

## Gewobag:

	Vermietbarer Leerstand*			Investitionsbedingter Leerstand*	
	Anzahl Gewerbe Gesamt	Anzahl GE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten	Anzahl GE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten
Charlottenburg-Wilmersdorf	9	9	7,3	0	0,4
Friedrichshain-Kreuzberg	14	14	7,7	0	4,6
Lichtenberg	8	8	14,9	0	0,0
Marzahn-Hellersdorf	104	93	12,3	11	0,0
Mitte	10	5	5,3	5	0,0
Neukölln	11	10	2,8	1	0,0
Pankow	21	10	1,6	11	0,0
Reinickendorf	5	4	11,8	1	0,0
Spandau	219	219	7,5	0	0,0
Steglitz-Zehlendorf	0	0	11,4	0	0,0
Tempelhof-Schöneberg	22	20	5,0	2	0,0
Treptow-Köpenick	6	5	6,6	1	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>429</b>	<b>397</b>		<b>32</b>	
durchschnittliche Gesamt-Leerstandsdauer			8,4		0,5

\* Hinweis: Die Gewobag hat bei ihren Angaben zum Leerstand der Gewerbeeinheiten stichtagsgenaue Leerstände per 31.12.2023 und Durchschnittswerte der Leerstandsdauern für das Jahr 2023 angegeben. So kann es vorkommen, dass sich, mathematisch abgerundet, eine Leerstandsdauer von 0 Monaten ergibt, obwohl zum 31.12.2023 eine oder mehr Gewerbeeinheiten leerstanden und umgekehrt Leerstandsdauern angegeben wurden, obwohl per 31.12.2023 keine Gewerbeeinheit leer stand.

## HOWOGE

	Vermietbarer Leerstand			Investitionsbedingter Leerstand	
	Anzahl GE Gesamt	Anzahl GE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten	Anzahl GE	durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten
Charlottenburg-Wilmersdorf	0	0	0	0	0
Friedrichshain-Kreuzberg	11	4	13	7	28
Lichtenberg	49	38	20	11	23
Marzahn-Hellersdorf	0	0	0	0	0
Mitte	5	1	23	4	57
Neukölln	6	6	12	0	0
Pankow	0	0	0	0	0
Reinickendorf	1	1	1	0	0
Spandau	1	1	11	0	0
Steglitz-Zehlendorf	4	4	8	0	0
Tempelhof-Schöneberg	0	0	0	0	0
Treptow-Köpenick	6	4	15	2	16
<b>Gesamt</b>	<b>83</b>	<b>59</b>		<b>24</b>	
durchschnittliche Gesamt-Leerstandsdauer			17,0		29,4

## STADT UND LAND

	durchschnittliche Leerstandsdauer Gewerbe in Monaten
Lichtenberg	16,0
Marzahn-Hellersdorf	23,0
Mitte	3,0
Neukölln	56,0
Reinickendorf	62,0
Steglitz-Zehlendorf	2,0
Tempelhof-Schöneberg	15,0
Treptow-Köpenick	18,0

Leerstandsgründe	Durchschnittliche Leerstandsdauer Gewerbe in Monaten
Geplante/laufende Modernisierung/Instandsetzung	42
Mieterwechsel	20
Neubau Erstvermietung	24

### WBM:

Die WBM hat zu den Leerständen bei Gewerbeeinheiten angegeben, dass sie über deutlich weniger leerstehende Gewerbeimmobilien als Wohnimmobilien verfügt. Längere Leerstände bei einzelnen Gewerbeimmobilien führen zu erheblichem Anstieg der durchschnittlichen Leerstandsdauer, da diese Berechnung nur auf der Anzahl der leerstehenden Objekte basiert. Ferner ist gemäß den Angaben der WBM zu berücksichtigen, dass die Leerstandsquote des Gewerbesegementes im Branchenvergleich einen vergleichsweise geringen Wert von 2,6 % beträgt.

Weiterhin hat die Gesellschaft die folgenden Werte zur mittleren Leerstandsdauer angegeben:

	Gewerbe per 31.12.2023 in Monaten
Friedrichshain	7,1
Mitte	18,2
Spandau	8,1

Frage 4:

Wann wird der jährliche Bericht über das Wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen dem Abgeordnetenhaus vorliegen?

Antwort zu 4:

Der jährliche Gesamtbericht über das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins 2023 wird voraussichtlich im August dieses Jahres dem Abgeordnetenhaus zugestellt.

Berlin, den 20.06.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen