

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 9. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Januar 2025)

zum Thema:

Leerstand in Marzahn-Hellersdorf

und **Antwort** vom 28. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2025)

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. 19/21285
vom 9. Januar 2025
über Leerstand in Marzahn- Hellersdorf

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), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) als auch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen stehen laut Kenntnissen des Bezirks derzeit in Marzahn-Hellersdorf leer?

Frage 2:

Wie viele Wohnungen stehen laut Kenntnissen des Bezirks länger als drei Monate in Marzahn-Hellersdorf leer? (Bitte möglichst adressscharf auflisten!)

Antwort zu 1 und 2:

Hierzu berichtet das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf:

„Es stehen 580 Wohnungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf leer (Stand 17.01.2024). Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die saniert oder modernisiert werden.“

Die Zahl weicht von den Angaben der LWU in der Antwort zu Frage 5 ab, da die LWU Angaben zum Leerstand per Stichtag 31.12.2024 gemacht haben und die LWU alle Leerstände mitgeteilt haben, während dem Bezirk nur Informationen und Daten zu dem gemeldeten Leerstand mit einer Leerstandsdauer länger als drei Monate vorliegen.

Frage 3:

In wie vielen der unter Frage 2 genannten Fälle wird derzeit auf Basis des Zweckentfremdungsverbots ermittelt?

Antwort zu 3:

Hierzu berichtet das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf:

„Es wird derzeit in drei Amtsverfahren aufgrund von Bürgerhinweisen ermittelt.“

Frage 4:

Wie viele leerstehende Wohnungen konnten aufgrund des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes in den einzelnen Jahren seit 2021 zurückgeführt werden?

Antwort zu 4:

Hierzu berichtet das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf:

„Es wurden 1.640 Wohnungen über die Neuvermietung zurückgeführt.“

Frage 5:

Wie viele Gewerbeeinheiten stehen laut Kenntnissen des Bezirks derzeit in Marzahn-Hellersdorf leer?

Antwort zu 5:

Hierzu berichtet das Bezirksamt Marzahn- Hellersdorf:

„Der Fachgruppe Gewerbe des Ordnungsamtes Marzahn-Hellersdorf sind keine Zahlen bezüglich des Leerstands von Gewerbeeinheiten bekannt. Weder sind die Eigentümer verpflichtet eine solche Information zu übermitteln, noch sind Gewerbetreibende, die ihr Gewerbe abmelden, dem Gewerbeamt gegenüber verpflichtet über die Nachmietersituation oder Ähnliches Auskunft zu erteilen.“

Frage 6:

Wie viele Wohnungen stehen per 31.12.2024 bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Marzahn-Hellersdorf leer? (Bitte möglichst adressscharf nach Landeswohnungsunternehmen und differenziert nach Gründen des Leerstands auflisten!)

a) Seit wann stehen die Wohnungen jeweils leer?

Antwort zu Frage 6:

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Per 31.12.2024 gibt es keinen Wohnungsleerstand im Gewobag-Konzern im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.“

Hierzu berichtet die Gesobau:

„Bei der GESOBAU stehen per 31.12.2024 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf 65 Wohnungen leer. Von den 65 leeren Wohnungen sind 11 bereits weitervermietet und 23 im aktuellen Vermarktungsprozess. Die übrigen Wohnungen sind den drei Bränden geschuldet, die die GESOBAU in den vergangenen 18 Monaten zu verzeichnen hatte. Hier finden Herrichtungsarbeiten statt bzw. es besteht Bedarf an Umsetzwohnungen, da die Mietenden immer noch nicht in ihre Ursprungswohnungen zurückkehren können.“

Hierzu berichtet die SuL:

„Bei der SuL befanden sich in Marzahn-Hellersdorf per 31.12.2024 insgesamt 408 Wohnungen im Leerstand. Davon waren 113 Wohnungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und 177 Wohnungen aufgrund von Mieterwechsel sowie 118 Wohnungen, die sich aufgrund des Neubaus in der Erstvermietung befanden, im Leerstand. Von den 408 Wohnungen standen 283 Wohnungen weniger als drei Monate leer, 113 Wohnungen zwischen drei und zwölf Monaten und die restlichen 12 Wohnungen länger als ein Jahr leer.“

Hierzu berichtet die degewo:

„Zum 31.12.2024 standen in Marzahn-Hellersdorf insgesamt 164 degewo-Wohnungen leer. Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Wohnungen nach den einzelnen Leerstandsgründen:

Leerstandsgrund	Anzahl Wohneinheiten
Bauliche Mängel	54
Nachlass/Räumung	2
Sanierung / Modernisierung/ Instandsetzung	9
Vermietungsbedingter Leerstand	99
Summe	164

Von den 164 Wohnungen standen 91 Wohnungen weniger als drei Monate leer, 51 Wohnungen zwischen drei und sechs Monaten, 20 Wohnungen zwischen sechs und zwölf Monaten und die restlichen zwei Wohnungen länger als ein Jahr.“

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Bei der HOWOGE stehen in Marzahn-Hellersdorf per 31.12.2024 insgesamt 28 Wohnungen leer. Bei 16 Wohnungen ist der Leerstand vermietungsbedingt. Neun Wohnungen weisen einen instandsetzungsbedingten Leerstand auf und drei Wohnungen stehen aufgrund eines Nachlasses leer. Per 31.12.2024 stehen 21 Wohnungen kürzer als drei Monate leer, im Schnitt 47 Tage. Sieben Wohnungen weisen eine Leerstandsdauer von mehr als drei Monaten auf, im Schnitt 175 Tage. Hierbei handelt es sich vorwiegend um den instandsetzungsbedingten Leerstand.“

Hierzu berichtet die WBM:

„Die WBM hat weder Wohnungen noch Gewerbe in Marzahn-Hellersdorf.“

Frage 7:

Wie viele Monate dauert ein regulärer Leerstand (von Auszug bis Wiedervermietung) einer Wohneinheit in Marzahn-Hellersdorf bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen? (Bitte nach Landeswohnungsunternehmen und differenziert nach Gründen des Leerstands auflisten!)

Antwort zu Frage 7:

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Die im Jahr 2024 wiedervermieteten Wohnungen standen zuvor im Durchschnitt 118 Tage leer. Dies wird vordergründig durch die Modernisierungs-/Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Wiedervermietung begründet“.

Hierzu berichtet die GESOBAU:

„Je nach Leerstandsgrund variieren die Leerstandszeiten. Eine vermietungsfähige Wohnung steht im Durchschnitt nicht länger als drei Monate leer. Wenn eine Wohnung als Umsetzwohnung wegen Modernisierungsarbeiten in einer anderen Wohnung gebraucht wird oder im strategischen Leerstand steht, weil Baumaßnahmen anstehen, so kann die Leerstandsdauer unter Umständen auch 12 Monate betragen. In den vergangenen 18 Monaten gab es in Marzahn-Hellersdorf in GESOBAU-Beständen drei Großbrände mit erheblichem Sachschaden. Die Folge sind Unbewohnbarkeit der gesamten betroffenen Gebäude, da unter anderem auch die Elektroanlagen beschädigt wurden.“

Hierzu berichtet die SuL:

„Wohnungen, die 2024 in Marzahn-Hellersdorf vermietet wurden, standen bis zum Vertragsbeginn durchschnittlich 3,8 Monate leer. Eine Darstellung nach Leerstandsgründen ist leider nicht möglich, da bis zur Vermietung einer Wohnung verschiedene Leerstandsgründe möglich sind.“

Hierzu berichtet degewo:

„Bei den degewo-Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf beträgt die durchschnittliche Leerstandsdauer bei frei vermietbaren Wohnungen (Leerstandsgrund: vermietungsbedingter Leerstand) 1,73 Monate. Die durchschnittliche Leerstandsdauer bei sanierungsbedingtem Leerstand liegt bei 4,5 Monaten.“

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Die Leerstandsdauer hängt im Wesentlichen vom baulichen Zustand der Wohnung oder sonstigen Gegebenheiten z.B. Nachlass, Instandsetzung ab. Vermietbare Wohnungen weisen zu 30% eine Anschlussvermietung auf, die restlichen 70% werden innerhalb von einem bis max. zwei Monaten neu vermietet.“

Hierzu berichtet die WBM:

„Die WBM hat weder Wohnungen noch Gewerbe in Marzahn-Hellersdorf.“

Frage 8:

Wie viele Gewerbeeinheiten stehen per 31.12.2024 bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Marzahn-Hellersdorf leer? (Bitte möglichst adressscharf nach Landeswohnungsunternehmen und differenziert nach Gründen des Leerstands auflisten!)

a) Seit wann stehen die Gewerbeeinheiten jeweils leer?

Antwort zu Frage 8:

Eine systematische Aufschlüsselung der Leerstandsdauer nach Gründen ist grundsätzlich nicht ohne einen erheblichen Analyseaufwand möglich.

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Per 31.12.2024 standen insgesamt 106 Gewerbeeinheiten leer.“

Leerstandsgrund	Leerstandsanzahl
Vermietungsbedingter Leerstand	17
Initialleerstand Neubau/ Ankauf	7
Sanierung/ Instandsetzung/ / Modernisierung	64
Sonstige Gründe	18

Hierzu berichtet die Gesobau:

„Bei der GESOBAU stehen per 31.12.2024 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf 36 Gewerbeeinheiten leer. Im Wesentlichen handelt es sich um strategischen Leerstand der Projektentwicklung Stadtgut Hellersdorf.“

Hierzu berichtet die SuL:

„Per 31.12.2024 befanden sich insgesamt 15 Gewerbeeinheiten im Leerstand. Eine Darstellung nach Leerstandsgründen ist leider nicht möglich, da bis zur Vermietung einer Gewerbeeinheit verschiedene Leerstandsgründe möglich sind. Es wird für die Einordnung in die Kategorien daher nur der jeweils letzte Leerstandsgrund berücksichtigt.“

Leerstandsgrund	Leerstandsanzahl
Vermietungsbedingter Leerstand	2
Initialleerstand Neubau	8
Sanierung/ Instandsetzung/ / Modernisierung	5

Insbesondere aufgrund von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen besteht bei fünf Einheiten ein Leerstand von mehr als sechs Monaten. Bei sieben Einheiten liegt der vermietungsbedingte Leerstandsdauer unterhalb von drei Monaten.“

Hierzu berichtet die degewo:

„Zum Stichtag 31.12.2024 standen in Marzahn-Hellersdorf sechs Gewerbeeinheiten von der degewo leer (zwei Gewerbeeinheiten bis zu einem Monat, eine Einheit bis drei Monate, eine Einheit unter einem Jahr, zwei Gewerbeeinheiten mehr als ein Jahr). Es handelt sich um einen vermietungsbedingten Leerstand.“

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Per 31.12.2024 steht eine Gewerbeeinheit in Marzahn-Hellersdorf bei der HOWOGE leer. Hierbei handelt es sich um einen vermietungsbedingten/neubaubedingten Leerstand in einem im Februar 2024 fertiggestellten Neubauprojekt.“

Frage 9:

Wie viele Monate dauert ein regulärer Leerstand (von Auszug bis Wiedervermietung) einer Gewerbeeinheit bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Marzahn-Hellersdorf? (Bitte nach Landeswohnungsunternehmen und differenziert nach Gründen des Leerstands auflisten!)

Antwort zu Frage 9:

Eine systematische Aufschlüsselung der Leerstandsdauer nach Gründen ist grundsätzlich nicht ohne einen erheblichen Analyseaufwand möglich.

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Die wiedervermieteten Gewerbe im Jahr 2024 standen zuvor im Durchschnitt 533 Tage leer. Dies wird vordergründig durch die Modernisierung/Instandsetzung/Sanierung einiger Gewerbeflächen begründet. Insbesondere bei Gewerbeflächen hängen die zu tätigen Investitionen stark sowohl von der Nutzungsart als auch den zukünftigen Mietenden ab.“

Hierzu berichtet die GESOBAU:

„Je nach Leerstandsgrund variieren die Leerstandszeiten. Eine vermietungsfähige Gewerbeeinheit steht im Durchschnitt nicht länger als drei Monate leer, es kommt auf die Nachfrage und die Verhandlungsdauer an. Das Stadtgut Hellersdorf mit 33 Leerständen befindet sich in einer kompletten Umbauphase und wird derzeit nicht vermarktet. Lediglich sechs fertiggestellte Gewerbe in Neubauten sind aktuell vermietungsfähig. Hier laufen derzeit Gespräche mit potenziellen Interessenten.“

Hierzu berichtet die SuL:

„Gewerbeeinheiten, die 2024 in Marzahn-Hellersdorf vermietet wurden, standen bis zum Vertragsbeginn durchschnittlich 0,1 Monate leer.“

Hierzu berichtet die degewo:

„Die reguläre Leerstandsdauer einer Gewerbeeinheit in Marzahn-Hellersdorf beträgt im Durchschnitt 6,5 Monate.“

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Die HOWOGE hat nur einen sehr geringen Gewerbebestand im Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit insgesamt 13 Gewerbeeinheiten. In den letzten fünf Jahren ist dabei lediglich zwei Mal ein Leerstand entstanden. Die Gewerbeeinheiten konnten innerhalb von zwei Monaten neu vermietet werden.“

Hierzu berichtet die WBM:

„Die WBM hat weder Wohnungen noch Gewerbe in Marzahn-Hellersdorf.“

Berlin, den 28.01.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen