

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Ülker Radziwill (SPD)**

vom 30. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Mai 2025)

zum Thema:

**Gewerbe in der GeWOBAG**

und **Antwort** vom 11. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juni 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Ülker Radziwill (SPD)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22722  
vom 30. April 2025  
über Gewerbe in der GeWOBAG

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 das landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Gewerberäume sind im Bestand der Gewobag und wie viele Gewerberäume stehen davon derzeit leer?

Antwort zu 1:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Im Eigentum der Gewobag befinden sich 2.796 Gewerbeeinheiten, von denen 487 aktuell leer stehen (Stand 30.04.2025).“

Frage 2:

Wie lange dauert der durchschnittliche Prozess von einem leeren Gewerbe (Auszug des Mieters) zu einer Neuvermietung? (Bitte um eine Erklärung des Prozesses.)

Antwort zu 2:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die durchschnittliche Wiedervermietungsdauer von Gewerbeeinheiten in 2024 betrug 8,8 Monate, davon 7,7 Monate unternehmerisch nicht gewollt und 1,1 Monate unternehmerisch gewollt.

Sobald es zu einer Kündigung von Bestandsflächen kommt, beginnt die Vorbereitung der Neuvermietung (Prüfung notwendiger Maßnahmen zur Ertüchtigung der Flächen, Renovierungsmaßnahmen). Sofern der Vormieter einen Nachmieter stellt, erfolgt eine Anschlussvermietung, ansonsten gehen die Flächen nach Vorabnahme circa 1-3 Monate vor Leerstand in die Vermarktung. Grundsätzlich wird immer eine Anschlussvermietung angestrebt. Die Vermarktung erfolgt anhand von Vermietungsschildern, Werbefolien in den Schaufenstern, Vermarktung über das eigene Internetportal sowie immobilenscout24.de. In Einzelfällen erfolgt zusätzlich eine Vermarktung über externe Maklerfirmen, insbesondere im Bürobereich.

Grundsätzlich erfolgt auch eine gezielte Vermarktung und Ansprache durch Nutzung einer eigenen Interessentendatenbank sowie die Ansprache von Bestandsmieter mit Expansionsplänen.

Sobald geeignete Mietinteressenten ihre Anmietabsicht mitgeteilt haben, erfolgen parallel Mietverhandlungen, Bonitäts- und Legitimationsprüfungsprozesse und die Mietvertragsgespräche.“

Frage 3:

Wie hoch sind die ausstehenden Mieten im Bereich Gewerbe bei der GeWO BAG?

Antwort zu 3:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Der Mietrückstand im Gewerbebereich beträgt aktuell 793.039 €. Darauf entfallen 79% auf aktive Mietverhältnisse und 21% auf ehemalige Mietverhältnisse (Stand 30.04.2025).“

Frage 4:

Wie hoch ist die durchschnittliche Kaltmiete von Gewerberäumen bei der GeWO BAG?

(Bitte um Auflistung nach den Bezirken)

Antwort zu 4:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 12,28 €/m<sup>2</sup> (Stand 30.04.2025).“

| Bezirk                     | Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> (Stand 30.04.2025) |
|----------------------------|--------------------------------------------------|
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 11,67 €                                          |
| Friedrichshain-Kreuzberg   | 14,80 €                                          |
| Lichtenberg                | 9,34 €                                           |
| Marzahn-Hellersdorf        | 7,63 €                                           |
| Mitte                      | 12,94 €                                          |
| Neukölln                   | 12,76 €                                          |
| Pankow                     | 15,06 €                                          |

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Reinickendorf        | 9,77 €  |
| Spandau              | 9,16 €  |
| Steglitz Zehlendorf  | 15,07 € |
| Tempelhof-Schöneberg | 14,42 € |
| Treptow-Köpenick     | 7,95 €  |
| Gliencke/ Nordbahn   | 6,28 €  |

Frage 5:

Wie hoch sind die durchschnittlichen jährlichen Gerichts- und Verfahrenskosten für die GeWO BAG? (Bitte um Auflistung der letzten drei Jahre.)

Antwort zu 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

| Jahr | Ø Gerichts- und Verfahrenskosten in Bezug auf<br>Gewerbemieten/-kündigungen |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 2022 | 10.100 €                                                                    |
| 2023 | 5.700 €                                                                     |
| 2024 | 2.500 €                                                                     |

Berlin, den 11.06.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen