

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 27. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. August 2026)

zum Thema:

Gewerbemieten in Berlin: Entwicklung der Miethöhen, Leerstandsquote und Vermietungspraxis durch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie auf dem privaten Markt – 2026

und **Antwort** vom 17. Sept. 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Sept. 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/27055

vom 27. August 2026

über Gewerbemieten in Berlin: Entwicklung der Miethöhen, Leerstandsquote und Vermietungspraxis durch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie auf dem privaten Markt – 2026

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 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 die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) sowie die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) und die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche Erkenntnisse haben der Senat und/oder die Bezirke über die Entwicklung der Gewerbemieten seit 2025 in Berlin (bitte einzeln nach Bezirk aufschlüsseln)? In der Antwort auf die Drs. 19/21071 verwies der Senat darauf, dass keine amtlichen Daten vorliegen und die Validität gewerblicher Datenanbieter nicht beurteilt werden könne: Welche Schritte hat der Senat seitdem unternommen, um eine eigene belastbare Datengrundlage zu schaffen, und falls keine, warum nicht?

Antwort zu 1:

Zu der Entwicklung der Gewerbemieten seit 2025 sind auf Ebene der Bundesländer keine amtlichen Statistiken veröffentlicht. Beispiele für gewerbliche Daten mit Entwicklungen seit 2025 sind online veröffentlicht durch den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf „Gewerbemieten im Bezirk - Berlin.de (siehe Gewerbe-Pulsschlag 2025 der GSG Berlin und bulwiengesa)“ oder über <https://www.ivd-bildungsinstitut.de/gewerbemieten-in-berlin-2025/>. Bei der Erhebung umfassender differenzierter amtlicher Gewerbemietendaten sind verschiedene Restriktionen zu beachten. Dazu gehört auch der bürokratische Aufwand, der mit der erforderlichen umfassenden Datenerhebung einhergehen würde und im Zielkonflikt mit dem angestrebten Bürokratieabbau steht.

Frage 2:

Wie ist der Stand der in den Richtlinien der Regierungspolitik vereinbarten und laut Antwort auf die Drs. 19/21071 geprüften Bundesratsinitiative zur Einführung eines Gewerbemietenspiegels? Mit welchem Ergebnis wurde die Prüfung abgeschlossen und wann wurde bzw. wird die Initiative eingebracht?

Frage 7:

Wie bewertet der Senat die Einführung einer Leerstandsabgabe für dauerhaft leerstehende Gewerbeflächen und welche rechtlichen oder tatsächlichen Hinderungsgründe sieht er?

Antwort zu 2 und 7:

Zur Umsetzung des in den Richtlinien der Regierungspolitik vereinbarten Auftrags hat der Senat im März 2026 – nach einem vorgeschalteten intensiven verwaltungsinternen Prüfverfahren zu rechtlichen und empirischen Fragen einer möglichen Gewerbemietenreform – Vertreterinnen und Vertreter von Kammern und Verbänden zu einem Runden Tisch eingeladen.

Einvernehmen bestand darüber, dass mehr Transparenz im Gewerbemietmarkt grundsätzlich zu begrüßen ist. Die Entwicklung eines verbindlichen Mietspiegels nach dem Vorbild des Wohnungsmarkts wurde hingegen kritisch gesehen. Der Gewerbemietmarkt sei sehr heterogen, dynamisch und volatil; Gewerbemieten seien hochgradig individuell ausgestaltet. Einheitliche Preisgefüge ließen sich nicht sinnvoll abbilden, da die Preisspannen in einem Gewerbemietenspiegel – abhängig von Lage, Nutzung, Zustand der Immobilie sowie der jeweiligen konjunkturellen Lage – oft sehr groß seien. Dies erschwere eine Orientierung an solchen Werten und biete Mieterinnen und Mietern keinen wirksamen Schutz.

Da darüber hinaus sowohl die Bundesregierung (das Gewerbemietrecht ist Bundesrecht) als auch die große Mehrzahl der Bundesländer mit Verweis auf die Vertrags- und Berufsfreiheit sowie den Eigentumsschutz keine Notwendigkeit für Eingriffe in den Gewerbemietenmarkt sieht, wird – so das Ergebnis des Prüfauftrags – der Einbringung einer entsprechenden EntschlieÙung in den Bundesrat keine Erfolgschance beigemessen.

Stattdessen bedürfe es einer vielschichtigen, der spezifischen „Berliner Mischung“ aus einem konstruktiven Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe entsprechenden Strategie auf mehreren Ebenen. Dazu zählen etwa die verstärkte Nutzung des Erbbaurechts, Kooperationsmodelle zwischen öffentlicher Hand und privaten Eigentümerinnen und Eigentümern, die Fortführung des

Dialog- und Koordinationsformats „Zentren Gipfel“, die Schaffung landeseigener Gewerbehöfe sowie die Etablierung weiterer Business Improvement Districts.

Frage 3:

Inwiefern werden negative Entwicklungen wie die Herausbildung von Monostrukturen und die Verdrängung von kleinen Gewerbebetrieben und von Gewerbe, das für die Nahversorgung zentral ist, beobachtet (bitte einzeln nach Bezirk)?

Antwort zu 3:

Hierzu wird auf die Beantwortung der Frage 2 der Schriftlichen Anfrage 19/21071 verwiesen; darüber hinaus liegen dem Senat keine neueren Erkenntnisse vor.

Frage 4:

Wurde eine Fortschreibung des 2021 vorgelegten Gutachtens zur räumlichen Dimension der Berliner Gewerbestruktur und der Gewerbemieten vorgelegt, und falls nein, warum nicht?

Antwort zu 4:

Das 2021 vorgelegte Gutachten zur räumlichen Dimension der Berliner Gewerbestruktur und der Gewerbemieten zeigte zwar einen starken Anstieg der Gewerbemieten in Berlin zwischen 2012 und 2021 – teils eine Verdopplung der Durchschnittsmieten – sowie deutliche Belastungen insbesondere für kleinteilige Läden und das Handwerk auf; lokale Verdrängungseffekte konnten jedoch aufgrund der mangelnden kleinräumigen Datenlage nicht belegt werden. An dieser unzureichenden Datenverfügbarkeit hat sich bis heute nichts geändert. Aufgrund dessen wurde keine Fortschreibung beauftragt.

Frage 5:

Welche Erkenntnisse haben Senat und Bezirke über den Leerstand von Ladenflächen, insbesondere in den Innenstadtquartieren sowie in Shoppingcentern (bitte einzeln nach Bezirk)? Die Einzelhandelserhebung von 2021 wies eine Leerstandsquote von 20 Prozent aus: Wann wurde bzw. wird diese Erhebung fortgeschrieben und welche aktuelleren Zahlen liegen vor?

Antwort zu 5:

Im aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 von Dezember 2025 wird weiterhin auf die Einzelhandelserhebung von 2021 verwiesen. Aktuellere Zahlen sind dem Senat dazu nicht bekannt.

Frage 6:

Wie hoch wird der Leerstand bei Büroimmobilien aktuell eingeschätzt (bitte in Prozent sowie Fläche und einzeln nach Bezirk, soweit möglich)?

Antwort zu 6:

Dem Senat liegen keine eigenen Daten zum Leerstand bei Büroimmobilien vor. In verschiedenen Makler- und Analyseberichten wird für die Büro-Leerstandsquote im Jahr 2025 in Berlin eine Größenordnung von rund 8 Prozent genannt. Zum Jahresende 2024 gab es auf dem Berliner

Büromarkt gemäß Gewerbe-Pulsschlag 2025 der GSG Berlin und bulwiengesa rund 1,5 Millionen Quadratmeter Leerstand. Zahlen zu den Bezirken sind dem Senat nicht bekannt.

Frage 8:

Welche Kenntnisse hat der Senat über seit 2024 gekündigte bzw. aktuell von Kündigung bedrohte soziale Einrichtungen (z. B. Kindertagesstätten, Einrichtungen der Jugendhilfe und Bildung, Einrichtungen für Drogenhilfe und Betreuung, zur Unterstützung der Wohnungslosenhilfe, der Gewaltprävention, der Geflüchtetenhilfe sowie Einrichtungen zur Unterstützung von Frauen*) in Berlin (wenn möglich namentliche Nennung und Zuordnung zu Bezirken, sonst Aufschlüsselung nach Bezirk, Typ der Einrichtung, Kündigungsgrund, aktueller Status sowie Information über die Existenz eines Ersatzstandortes)?

Antwort zu 8:

Grundsätzlich sind soziale Träger in der Geflüchtetenhilfe – insbesondere solche, die ehrenamtlich organisiert sind – von den aktuellen Herausforderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt betroffen. Dazu zählen steigende Mieten sowie mögliche Kündigungen von Mietverhältnissen, die die Arbeit dieser Träger erschweren können. Konkret liegen Kenntnisse zu Moabit hilft e.V. vor (siehe auch schriftliche Anfragen Nr. 19/22219 und Nr. 19/22420). Der Träger setzt die Arbeit weiterhin an wechselnden Orten fort.

Der Notübernachtung „Evas Obdach“ des Sozialdienstes katholischer Frauen e. V. (SkF) drohte zu Mitte 2025 die Schließung, da das Haus aufgrund eines Eigentümerwechsels und der Teilung der Wohnungen zum Verkauf angeboten war. Das Projekt bietet 30 niedrigschwellige Übernachtungsplätze für wohnungslose Frauen. Der Mietvertrag für die Räumlichkeiten des Projekts wurde dem Träger zum 30.06.2025 gekündigt. Aufgrund der angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt konnte damals keine passende Immobilie für einen Umzug des Projekts gefunden werden. Durch den Ankauf der Räumlichkeiten durch das Land Berlin, konnte der Erhalt der Notübernachtung für wohnungslose Frauen letztlich langfristig gesichert werden.

Des Weiteren ist nach Kenntnis des Senats der Frauentreff Olga der Drogennotdienst Berlin gGmbH im Bezirk Tempelhof-Schöneberg vom Verlust seines bisherigen Standorts betroffen. Der seit rund 40 Jahren bestehende Frauentreff Olga bietet insbesondere niedrigschwellige Unterstützung und Beratung für drogengebrauchende Frauen, trans* Frauen und Sexarbeiterinnen und ist seit 20 Jahren direkt an der Kurfürstenstraße ansässig. Der dort bestehende Mietvertrag läuft zum 31.07.2027 aus und wird seitens des Vermieters nicht verlängert. Nach Angaben des Trägers verweist der Vermieter als Begründung für die Nichtverlängerung des Mietvertrags auf zunehmende Konflikte und Belastungen im Umfeld des Standorts, insbesondere im Zusammenhang mit Drogenkonsum. Die Einrichtung ist weiterhin am bisherigen Standort tätig; ein Ersatzstandort ist derzeit nicht bekannt.

Frage 9:

Der Senat teilte mit, dass eine statistische Erfassung von Kündigungen und Kündigungsgründen grundsätzlich nicht erfolgt: Beabsichtigt er, eine solche Erfassung einzuführen, und falls nein, auf welcher Grundlage will er beurteilen, in welchem Umfang soziale Infrastruktur in Berlin verdrängt wird?

Antwort zu 9:

Der Senat hat keine systematisch erfassten Daten über gekündigte oder bedrohte soziale Einrichtungen. Über mögliche Tendenzen zur Verdrängung sozialer Infrastruktur erfährt der Senat durch einen regelmäßigen Austausch mit den Bezirken und durch direkte Ansprache der Träger und Institutionen.

Frage 10:

Wie hoch waren seit 2024 bzw. wie hoch sind die aktuellen durchschnittlichen Gewerbemieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), bei der berlinovo und bei der BIM (bitte jeweils nach Jahr, Gesellschaft, Nutzungsart und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 10:

Es wird auf die als Anlage 1 beigefügten Tabellen verwiesen.

Zu den weiteren Vorjahreswerten wird auf die tabellarischen Zusammenstellungen der Schriftlichen Anfrage 19/21071 verwiesen.

Abweichungen zu den Zahlen aus der Vorjahresabfrage sind bei einzelnen Gesellschaften darauf zurückzuführen, dass die Werte stichtagsbezogen angegeben wurden. Bei der aktuellen Abfrage haben die Gesellschaften das gesamte Jahr betrachtet und dargestellt.

Frage 11:

Wie hoch sind die durchschnittlichen Mieten bei Neuvermietung von Gewerbeeinheiten bei den LWU, bei der berlinovo und bei der BIM und wie haben sie sich seit 2024 entwickelt (bitte nach Jahr, Gesellschaft, Nutzungsart und Bezirk)? Wie groß ist die Spanne zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten?

Antwort zu 11:

Es wird auf die als Anlage 2 beigefügten Tabellen verwiesen.

Zu den weiteren Vorjahreswerten wird auf die tabellarischen Zusammenstellungen der Schriftlichen Anfrage 19/21071 verwiesen.

Bei der BIM ist eine detaillierte Auswertung datentechnisch nicht möglich.

Frage 12:

Wie stellt sich die Mieterstruktur im Gewerbebereich bei den LWU, bei der berlinovo und bei der BIM dar, z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, soziale Träger, Kultureinrichtungen (bitte nach Gesellschaft und Bezirk, Fortschreibung der Anlage 2 zur Drs. 19/21351)?

Antwort zu 12:

Es wird auf die als Anlage 3 beigefügten Tabellen zum Stichtag 13.12.2025 verwiesen.

Bei der BIM ist eine detaillierte Auswertung datentechnisch nicht möglich.

Frage 13:

Wie hat sich der Bestand an Gewerbeflächen bei den LWU, bei der berlinovo und bei der BIM seit 2023 entwickelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten, bitte nach Jahr, Gesellschaft und Bezirk)?

Antwort zu 13:

Es wird auf die als Anlage 4 beigefügten Tabellen verwiesen.

Zu den weiteren Vorjahreswerten wird auf die tabellarischen Zusammenstellungen der Schriftlichen Anfrage 19/21071 verwiesen.

Frage 14:

Welche Neubauvorhaben für die Schaffung von Gewerbeflächen planen oder bauen die LWU, bei der berlinovo und bei der BIM derzeit bzw. an welchen sind sie beteiligt (bitte einzeln nach Projekt, mit Zahl der Gewerbeeinheiten, Fläche und geplanter Fertigstellung)? Welche der in der Antwort auf die Drs. 19/21351 genannten Vorhaben sind inzwischen fertiggestellt, verschoben oder aufgegeben worden und zu welchen Mieten werden die fertiggestellten Flächen vermietet?

Antwort zu 14:

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Objekt	Anzahl	Qm	Bezirk	Fertigstellung
Maybachufer Umbau	22	7439	Neukölln	2029
Maybachufer Neubau	2	829	Neukölln	2029
Kaserne Hessenwinkel	2	2500	Treptow-K.	2033
KGA Fliedergrund	1	750	Neukölln	2030
Johannes -Tobei Str.	6	1676	Treptow-K.	2028
Staytion C2	1	2313	Pankow	2028
Sonnenallee 2010	1	187	Neukölln	2028
Weinstraße 9	1	1400	Friedrichshain	2028
Seelenbinder St. 112	1	829	Treptow-K.	2032

22 Gewerbeeinheiten wurden in den Buckower Feldern in Neukölln fertiggestellt. Die Objekte werden zu einer durchschnittlichen Miete i. H. v. 13,70 €/m².“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Durch die WBM ist der Neubau von Gewerbeflächen im Zusammenhang mit größeren Quartiersentwicklungen oder als unterlagerndes Gewerbe meist im Erdgeschoss vorgesehen: In größeren Quartiersentwicklungen ergibt sich dies teilweise aus Bebauungsplänen mit Festsetzungen als Urbanes Gebiet oder Mischgebiet mit verpflichtendem Gewerbeanteil. In den kleineren Bestandsnachverdichtungen handelt sich meist um ein oder zwei Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen.

Die Vermietung erfolgt in der Regel zur Marktmiete - entsprechend der jeweiligen Nutzung unter Berücksichtigung Angebot/Nachfrage; Branchen- und Mietermix, Bedarfe des Quartiers.

Als konkrete Projekte

sind dabei zu nennen:

	Fertigstellung	
• Bernauer Straße 25A - 30, 34 10115 Berlin	01.10.2024/01.03.2025	5 413,3 qm
• Berolinastr. 9A, 9B, 9C (neben 9-11), 10178 Berlin	16.06.2026	3 801,8 qm
• Köpenicker Straße vor 104-114, 10179 Berlin	01.09.2026	24 8440 qm
• Rathenower Str. 16, 10559 Berlin-Moabit		
• Ashdodstr. 2, 4, 6, 8, 10, Iznikstr. 1, 2, 4, 6,		
• Asnieresstr. 5 13587 Berlin	16.10.2025	1 1414 qm
	01.11.2025	2 597,4 qm
• Landsberger Allee 315-319 ungerade, Arendsweg 2, Heldburger Str. 2-6 gerade,	01.07.2025	1 164,5 qm
• Konrad-Wolf-Str. 40 - 45, 13055 Berlin	01.11.2026	1 318 qm
• Breite Straße (ohne Hausnummer), 10178 Berlin		
• Daumstraße/Pohleseestraße 75-85, 13599 Berlin		
• „Dragoner Areal“ Mehringdamm 20-28, Obentrautstr. 19-21, 10963 Berlin		
• Lebuser Straße/Palisadenstraße neben 35a 10243 Berlin		
• „Haus der Statistik“ Karl-Marx-Allee/ Berolinastraße, 10178 Berlin		
• Jerusalemer Str./Schützenstr. 49-52, 10117 Berlin		
• Molkenmarkt, 10179 Berlin		
• Neue Jakobstraße neben 42, 10179 Berlin-Mitte		
• „Areal Landsberger Allee / Danziger Str.“ (ehem. SEZ)“		

Die BIM teilt dazu Folgendes mit:

„Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH plant und realisiert derzeit keine Neubauvorhaben zur Schaffung von Gewerbeflächen. Flächenzuwächse werden ausschließlich

im Rahmen von Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand geprüft und gegebenenfalls realisiert.“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Objekt	Anzahl	qm	Bezirk	Fertigstellung
Waterkant Daumstraße	5	1.500	Spandau	2026/2027
Meraner Straße	4	400	Schöneberg	2026
Fröbelstraße	1	4.730	Pankow	2026
Insel Gartenfeld	72	27.900	Spandau	2027
Landsberger Allee	19	3.700	Lichtenberg	2027
Hohensaater Str.	6	3.400	Marzahn	2027
Allee der Kosmonauten	2	600	Marzahn	2027
Wendenschlossstraße	3	29.400	Treptow-K.	2031
Heiligensee			Reinickendorf	2030
Bitzer Damm			Neukölln	i.P.

i.P: im Planungsstadium“

Die berlinovo teilt dazu Folgendes mit:

„Objekt	Anzahl	Fläche	Beginn Bewirtsch.
Ringslebenstraße1,2a,2b	5	870	2025
Iranische Straße 4-4d	1	34	2026
Teterower Ring 3,7,13,153,161,165	4	1.037	2026
Dröpkeweg 11	2	113	2026
Buschkrugallee 62,62 A	1	784	2026
Fidicinstraße3	1	487	2026
Kladower Damm 333	2	1.000	2027
Halemweg 17-19	1	483	2027
Prinzregentenstraße 67	1	444	2028
Ella- Barowsky-Straße 34/ Wilhem- Kabus Str.90	18	26.138	2029
Holzmarktstraße	20	6.089	2030
Buckower Damm 91-93;109-115;135-137	2	549	2030
Hermann.Schmidt Weg	4	627	2030
Sollingzeile	2	538	2030
Popitzweg 5-7	97	i.P	2030
Zeughofst. 23	9	i.P	2030
Klausd. Straße/ Alte Hellersdorfer Str.	4	i.P	2030
Wernersee; Ridbacher Str.44	i.P	7.500	2032“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Neubauvorhaben Anne-Frank-Str./Mohnweg mit 6 Gewerbeeinheiten und einer Gewerbefläche von 1.824m² sowie Lückstr. 33-37 mit 5 Gewerbeeinheiten und einer Gewerbefläche von 662m² sind erfolgreich fertiggestellt.

Die Gewerbeeinheiten in der Lückstr. 33-37 befinden sich allesamt in der Vermietung und sollen zu durchschnittlich 17,00€/m² vermietet werden.

In der Anne-Frank-Str. 2 ist eine Gewerbeeinheit mit 1.171m² Gewerbefläche zu 12,90€/m² vermietet. Die weiteren Einheiten befinden sich aktuell in der Vermietung und sollen zu maximal 20€/m²abhängig vom durch die HOWOGE erbrachten Ausbaustandard vermietet werden.

Weiterhin ist die Entwicklung des Industriegeländes „Georg-Knorr“ (KONNEKT) in Berlin-Marzahn eines der größten Vorhaben. In dem Quartier sollen bis 2031 insgesamt rd. 24.500 m² Gewerbefläche entstehen.

Weitere Gewerbeeinheiten sind in den aktuell im Bau befindlichen Neubauprojekten

- Alfred-Kowalke-Straße 22 (geplante Fertigstellung 2027),
- Barther Str. 17, 19 (geplante Fertigstellung 2028),
- Indira-Gandhi-Straße 6 (geplante Fertigstellung 2027) sowie
- Mahlower Str. 44 (geplante Fertigstellung Ende 2026)

vorgesehen.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Objekt	Anzahl	geplante Miete in €	Fertigstellung
Schuhmacher Quartier	i.P	i.P	i.P
Roedernallee 118	6	15-20	2026
Pankower Allee	2	i.P	im Bau
Jacobsohnstraße	6	17-23,50	2026
Frieda-Seidlitz-Straße			2026
Reinickendorfer Str.	2	i.P	2026
Wilhelmsruher Damm	6	i.P	im Bau
Alt- Hellersdorf 1	1	17	2026
Alt- Hellersdorf 13	1	i.P	im Bau
Karl- Bonhoeffer Quartier	i.P	i.P	i.P

i.P =in Planungsstadium“

Frage 15:

Wie viele zuvor für Gewerbe genutzte Flächen wurden seit 2021 bei den LWU, bei der berlinovo und bei der BIM in Wohnraum umgewandelt (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten, bitte nach Jahr, Gesellschaft und Bezirk)?

Antwort zu 15:

	degewo	Gewobag	Gesobau	Howoge	SuL	WBM
Mitte Anzahl	1		2		2	
Mitte qm	97,00		115,41		154,00	
Friedrichsh.-Kreuzb. Anzahl						172,41
Friedrichsh.-Kreuzb. qm						
Pankow Anzahl		3	1			
Pankow qm		134,50	44,40			
Charlott.-Wilmer. Anzahl		1	2			
Charlotten.-Wilmer. qm		139,17	153,00			
Steglitz-Zehlendorf Anzahl						
Steglitz-Zehlendorf qm						
Treptow-Köpenick Anzahl		1				
Treptow-Köpenick qm		117,23				
Marzahn-Hellers. Anzahl	4				3	
Marzahn-Hellers. qm	308				148,00	
Reinickendorf Anzahl	1	1	10			
Reinickendorf qm	139	130,00	6.334,39			
Spandau Anzahl		3		1		
Spandau qm		240,29		150		
Tempel.-Schöneb. Anzahl	1	1			1	
Tempel.-Schöneberg qm	176	90,72			75,00	
Neukölln Anzahl					1,00	
Neukölln qm					30,00	
Lichtenberg Anzahl				9		
Lichtenberg qm				1.638,34		

Die BIM teilt dazu Folgendes mit:

„Bei der BIM lassen sich vergangene Zahlen datentechnisch nicht auswerten. Die BIM wandelt derzeit gewerblich genutzte Flächen nicht in Wohnraum um.“

Die berlinovo teilt dazu Folgendes mit:

„Es sind keine zu Wohnraum umgenutzten Flächen bekannt.“

Frage 16:

Wie hoch ist der aktuelle Leerstand von Gewerbeflächen bei den LWU, bei der berlinovo und bei der BIM (bitte nach Gesellschaft, Bezirk und Zahl der Gewerbeeinheiten) und wie lange stehen diese Einheiten jeweils leer (bitte nach Leerstandsdauer aufschlüsseln: unter 6 Monate, 6 bis 12 Monate, über 12 Monate, über 24 Monate)?

Antwort zu 16:

Dauer	degewo	Gewobag**	Gesobau	Howoge	SuL	WBM*	berlinovo
unter 6 Monate	19	48	20	37	5	11	22
6 bis 12 Monate	17	44	2	17	18	15	16
über 12 Monate	9	53	6	48	17	14	19
über 24 Monate	16	320	42	28	28	38	62

*davon 37 Lagerflächen

**In den Leerständen "über 24 Monate" sind 221 Gewerbeeinheiten enthalten, die perspektivisch zugunsten von Neubau entwickelt werden.

Weitere 58 Einheiten liegen unmittelbar in einem im Bau befindlichen Neubaugebiet.

Die BIM teilt dazu Folgendes mit:

„Der aktuelle Leerstand von Gewerbeflächen beträgt ca. 87.600 m². Die Leerstände sind überwiegend auf einen unzureichenden baulichen Zustand, geplante Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie vorgesehene Erbbaurechtsbestellungen zurückzuführen. Die beschriebenen Gründe führen dazu, dass nur knapp die Hälfte des ausgewiesenen gewerblichen Leerstands tatsächlich vermietet werden können. Dies entspricht einem real vermietbaren Leerstand von 38.900 m² (Gebäudefläche) für Gewerbeimmobilien.

Eine Auswertung der Leerstände nach Leerstandsdauer ist derzeit nur mit erheblichem manuellem Aufwand möglich und kann kurzfristig nicht bereitgestellt werden.“

Frage 17:

Die Gewobag wies in der Antwort auf die Drs. 19/21351 berlinweit 438 leerstehende Gewerbeeinheiten aus, davon allein 230 in Spandau und 106 in Marzahn-Hellersdorf. Wie erklärt der Senat diese Zahlen, wie hat sich der Leerstand dort seither entwickelt und welche Maßnahmen ergreifen Senat und Gewobag, um diese Einheiten wieder zu vermieten?

Antwort zu 17:

Die Vermietung erfolgt durch die Gewobag.

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Leerstand der Gewobag per 31.12.2025	
Bezirk	Anzahl
Mitte	6
Friedrichshain- Kreuzberg	22
Pankow	30

Charlottenburg-Wilm.	4
Steglitz- Zehlendorf	1
Treptow- Köpenick	4
Marzahn- Hellersdorf *	128
Reinickendorf	1
Spandau *	243
Tempelhof- Schöneberg	16
Neukölln	3
Lichtenberg	7

*Leerstand wg. Entwicklung der Flächen im Rahmen eines Neubauprojektes“

Frage 18:

Wie viele zuvor für Gewerbe genutzte Flächen wurden seit 2021 durch die LWU, bei der berlinovo und bei der BIM veräußert (Fläche in Quadratmetern sowie Zahl der Gewerbeeinheiten, bitte einzeln nach Gesellschaft und Bezirk)?

Antwort zu 18:

Im Zeitraum von 2021 bis 2025 wurden durch die SuL, degewo, Gewobag und WBM keine zuvor für Gewerbe genutzte Flächen veräußert.

Die HOWOGE veräußerte im vorgenannten Zeitraum eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von 4.588 qm

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr	Anzahl	Fläche qm	Bezirk
2021	1	281,38	Charlottenburg- Wilmersdorf
2026	1	118,91	Charlottenburg- Wilmersdorf
Summe	2	400,29“	

Die berlinovo teilt dazu Folgendes mit:

„Im genannten Zeitraum fanden keine Veräußerungen statt. Im Jahr 2026 wurde 1 Objekt mit 1 Gewerbeeinheit und einer Fläche von 5.866 Qm im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf veräußert.“

Die BIM teilt dazu Folgendes mit:

„Verkäufe von Grundstücken mit gewerblicher Nutzung (Grundstücksfläche in m²) im Zeitraum 2021 – 2025:

Bezirk	Anzahl Verkäufe	Summe der Fläche
Charlottenburg-Wilmersdorf	2	5.470
Lichtenberg	3	18.271
Marzahn-Hellersdorf	2	1.792

Mitte	3	3.734
Neukölln	5	36.135
Pankow	2	47.406
Spandau	3	106.680
Tempelhof-Schöneberg	2	4.465
Treptow-Köpenick	1	21.746
Gesamtergebnis	23	245.699

Erbbaurechtsbestellungen an Grundstücken zur gewerblichen Nutzung (Grundstücksfläche in m²) im Zeitraum 2021 – 2025:

Bezirk	Anzahl Erbbaurechte	Summe der Fläche
Friedrichshain-Kreuzberg	2	2.597
Mitte	1	5.039
Pankow	5	20.452
Reinickendorf	1	5.500
Steglitz-Zehlendorf	2	4.544
Tempelhof-Schöneberg	1	1.755
Treptow-Köpenick	1	1.862
Gesamtergebnis	13	41.749

Zur Anzahl der jeweiligen Gewerbeeinheiten und deren Größe (Gebäudefläche) kann die BIM mangels Auswertungsmöglichkeit keine Aussage treffen.“

Frage 19:

In der Kooperationsvereinbarung haben sich die LWU verpflichtet, Flächen für Kleingewerbe, Kulturbetriebe und soziale Einrichtungen zu bezahlbaren Mieten bereitzustellen: Wie ist „bezahlbar“ hier definiert, wie viele Einheiten wurden auf dieser Grundlage seit 2021 zu welchen Mieten vergeben und wie überprüft der Senat die Einhaltung dieser Verpflichtung?

Antwort zu 19:

Mit Stand Ende 2025 haben die LWU insgesamt 9.129 Gewerbeeinheiten im Bestand, die zum großen Teil für kleine Gewerbe zur Verfügung stehen. Die LWU entwickeln keine separaten Bauwerke oder Flächen für Gewerbe oder Industrie. Vielmehr werden einzelne Gewerberäume im Rahmen von Wohnungsbauvorhaben mit errichtet. In dem Bericht Wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins, 2025, Band 2 Seite 116 ff wird über den Eigenbestand der Gewerbeeinheiten nach Nutzungskategorien und über die Leerstandsquote der Gewerbeeinheiten berichtet. Dieser Bericht wird jährlich erstellt und liegt dem Abgeordnetenhaus von Berlin vor. Aus den vorangegangenen Berichten ist die Quantitätsentwicklung der Gewerbeeinheiten im Bestand der LWU ableitbar.

Der Begriff „bezahlbar“ ist nicht eindeutig definiert. Der Berliner Senat beabsichtigt nicht, verbindlichen Vorgaben in der Kooperationsvereinbarung für die Gewerbevermietung der LWU zu verankern.

Im Gegensatz zur Wohnraumvermietung der LWU bei dem der Senat den Mieterinnen und Mietern besonderen sozialen Schutz bietet, gilt bei der Gewerbevermietung der Grundsatz der unternehmerischen Vertragsfreiheit. Die Mieten, Vertragslaufzeiten und Kündigungsfristen können die LWU grundsätzlich mit den Vertragsparteien frei aushandeln. Der Senat geht davon aus, dass sich hier die Vermietungsabteilungen der LWU und die Gewerbetreibenden „auf Augenhöhe“ gegenüberstehen.

Der Senat vertraut darauf, dass die LWU als Vermieter bei den eigenen, landeseigenen Immobilien freiwillig moderate Mieten verlangen, besonders bei der Vermietung an kleine kieznahe Gewerbeunternehmen oder soziale Träger. Ziel der LWU ist es dabei stets, im Dialog mit den Interessentinnen und Interessenten die wirtschaftliche Situation der jeweiligen Projekte und Einrichtungen zu berücksichtigen und gemeinsam eine tragfähige Lösung zu finden. Bei Kleingewerben, Kulturbetrieben und sozialen Einrichtungen wird hierauf ein besonderes Augenmerk gelegt. Das setzen die LWU bei ihrer Gewerbevermietung auch im Wesentlichen um.

Frage 20:

Nach welchen Kriterien vergeben die LWU, die berlinovo und die BIM freiwerdende Gewerbeeinheiten und in wie vielen Fällen kamen seit 2023 Konzeptvergaben oder vergünstigte Mieten für gemeinwohlorientierte Nutzungen zum Einsatz (bitte nach Gesellschaft und Bezirk)?

Frage 21:

Warum macht der Senat den LWU keine verbindlichen Vorgaben für die Gewerbevermietung, etwa Mietobergrenzen, nach Nutzungsart gestaffelte Mieten oder verbindliche Vergabekriterien, und unter welchen Voraussetzungen wäre er bereit, solche Vorgaben in die Kooperationsvereinbarung aufzunehmen?

Antwort zu 20 und 21:

Grundsätzlich gilt, dass die LWU in Berlin Verantwortung für ihre Quartiere übernehmen. Dazu gehört es, ein ausreichendes Angebot an Gewerbeeinheiten für unterschiedliche Nutzungszwecke bereitzustellen. Die Nutzungsmischung ist dabei stark abhängig von den infrastrukturellen Bedingungen der jeweiligen Standorte und der Nachfrage von Gewerbetreibenden. Grundsätzlich sollen die Gewerbe einen Mehrwert für die Bewohner der jeweiligen Wohnquartier bilden, zusätzliche auch künstlerische und kulturelle Bedarfe sowie die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigen.

Die Nutzung reicht von sozialen Infrastruktureinrichtungen, Einrichtungen des Gesundheitswesens über Kitas, Büroeinheiten, Einzelhandel sowie Werkstätten für Handwerker und Kunstschaaffende. Bei der Vermietung werden dabei wirtschaftliche Faktoren und soziale Bedürfnisse im Quartier sorgfältig abgewogen.

Zum Nachweis einer schwierigen wirtschaftlichen Lage ist es bei den LWU dabei gängige Praxis, dass der Träger beziehungsweise Gewerbmietinteressent entsprechende Nachweisunterlagen wie zum Beispiel geprüfte Jahresabschlüsse oder bestätigte betriebswirtschaftliche Monats- und Jahresauswertungen zur Verifizierung seiner aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage beibringt. Die Erfahrung zeigt, dass die LWU grundsätzlich immer bereit sind, individuelle Lösungen für ihre

Gewerbemieterrinnen und -mieter zu finden, wenn diese in eine wirtschaftliche Schieflage geraten sind.

Zu beachten ist, dass die LWU im Rahmen ihres sozialen Engagements soziale Infrastruktureinrichtungen unter anderem durch Spenden, Sponsoring, Mietverzichte oder den Einsatz eigener Ressourcen, wie Räume, finanzielle Mittel und Know-how unterstützen. Mit der Bereitstellung von Räumen und Flächen für soziale Nutzungen sowie der Förderung wohnortnaher, informeller Angebote unterstützen sie den Zugang und die soziale Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner und tragen langfristig zur Entwicklung eines vielfältigen und lebenswerten Wohnumfelds bei.

Der Berliner Senat beabsichtigt nicht, verbindlichen Vorgaben in der Kooperationsvereinbarung für die Gewerbevermietung der LWU zu verankern. Mangels der landeseigenen Gesetzgebungskompetenz im Gewerbevermietungs Bereich bestehen bei der privaten Gewerbevermietung die Möglichkeiten zur Regulierung nicht. Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Frage 2 hingewiesen.

Frage 22:

Wie viele Gewerbeeinheiten der LWU, bei der berlinovo und bei der BIM sind an Mitglieder des Abgeordnetenhauses zur Nutzung als Wahlkreis- oder Bürger*innenbüro vermietet (bitte anonymisiert nach Gesellschaft und Bezirk) und nach welchen Regeln wird mit Bewerbungen von Wahlkreisabgeordneten umgegangen?

Antwort zu 22:

Hierzu wird auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfragen 19/26621 und 19/21352 verwiesen. Da bei den einzelnen LWU nur wenige Vermietungen vorliegen, könnten bei konkreteren Angaben Rückschlüsse auf vertrauenswürdige Vertragsinhalte hergestellt werden. Aus Gründen der Vertraulichkeit und des Datenschutzes können somit keine Angaben gemacht werden. Bewerbungen von Mitgliedern des Abgeordnetenhauses werden bei der Vergabe von Gewerbeeinheiten grundsätzlich nach denselben Kriterien und Verfahren berücksichtigt und geprüft wie alle anderen Bewerbungen. Eine gesonderte oder bevorzugte Behandlung findet nicht statt.

Frage 23:

Gibt es eine finanzielle Förderung des Landes oder der Bezirke für die Beratung von Gewerbetreibenden bei Problemen mit ihren Vermieterinnen, etwa bei Kündigung oder hohen Mieterhöhungen? Plant der Senat ein eigenständiges Beratungsangebot für Gewerbemieterrinnen analog zur Mieter*innenberatung?

Antwort zu 23:

Grundsätzlich stehen auch die bezirklichen Wirtschaftsförderungen den Gewerbetreibenden unterstützend zur Seite.

Um das Verschwinden der sozialen und wirtschaftlichen Kiezstrukturen einzudämmen, wurden verschiedene Initiativen angestoßen:

Ansatz / Initiative	Fokus und Maßnahmen
„Gewerbehöfe 2.0“ & WISTA	Ausbau landeseigener und genossenschaftlicher Gewerbehöfe, um Handwerk und Kleingewerbe langfristig bezahlbare Mieten zu garantieren.
Berliner Initiative Innovative Gewerbestandorte	Ein vom Senat gestartetes Programm (offizieller Auftakt im Sommer im Gewerbegebiet Herzbergstraße), das bestehende Industrie- und Gewerbeflächen planerisch sichern und modernisieren soll.
Förderprogramme für Gemeinwohl	Das Bundeswirtschaftsministerium stellt im Rahmen des Programms „Nachhaltig wirken“ bis 2029 signifikante Millionenmittel bereit, um gemeinwohlorientierte und soziale Unternehmen finanziell resilienter zu machen.

Zudem wird auf die Beantwortung der Fragen 17 bis 20 der Schriftlichen Anfrage 19/21071 verwiesen.

Frage 24:

Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um soziale Träger (Kitas, Kinderläden, soziale Projekte) und gesundheitliche Einrichtungen wie Arztpraxen vor Verdrängung durch Mieterhöhungen und Kündigungen zu schützen, und inwiefern stellt er ihnen Ersatzräume zur Verfügung, insbesondere über die LWU und die BIM?

Antwort zu 24:

Im konkreten Einzelfall/Bedarfsfall koordiniert und unterstützt der Senat im Rahmen seiner Möglichkeiten die Findung individueller Lösungswege. In diesem Zusammenhang wird auf die Beantwortung zu Frage 8 verwiesen.

Die LWU als Partner des Senats unterstützen im Rahmen ihres sozialen Engagements soziale Infrastruktureinrichtungen durch Spenden, Mietverzichte oder den Einsatz eigener Ressourcen, wie Räume, finanzielle Mittel und Know-how. Ein Beispiel hierfür ist die Bereitstellung der Gewobag von Räumen das soziale Projekt „Familienwohnungen“. Sie ist ein einladender, freundlicher und geschützter Raum für Kinder, Jugendliche und ihre Familien.

Dort können Kinder und Jugendliche zusammenkommen, gemeinsam ihre Freizeit verbringen und auch ihre Hausaufgaben machen.

Mit der Bereitstellung von Räumen und Flächen für soziale Nutzungen sowie der Förderung wohnortnaher, informeller Angebote unterstützen die LWU allgemein somit den Zusammenhalt in den Quartieren und stärken die Nachbarschaften.

Frage 25:

Welche Bundesratsinitiativen zum Schutz von Gewerbemieter*innen (Kündigungsschutz, Vertragslaufzeiten, Gewerbemietpreisbremse) hat Berlin seit 2024 ergriffen oder unterstützt, wie hat sich der Senat jeweils verhalten und welche Schritte plant er in dieser Legislaturperiode noch?

Antwort zu 25:

Es wird auf die Beantwortung der Fragen 2 und 7 verwiesen.

Frage 26:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 26:

Es erfolgte keine Abfrage bei den Bezirken.

Berlin, den 17.09.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlage 1 zur sA 27055

degewo			
Bezirk		31.12.2025	31.12.2024
Mitte		7,69	7,39
Friedrichshain-Kreuzberg		16,36	16,02
Pankow		9,29	9,13
Charlottenburg-Wilmersdorf		10,79	10,58
Steglitz-Zehlendorf		13,37	12,83
Treptow-Köpenick		11,18	10,46
Marzahn-Hellersdorf		8,16	7,99
Reinickendorf		11,74	10,15
Spandau		9,34	9,34
Tempelhof-Schöneberg		10,83	11,27
Neukölln		14,60	14,28
Lichtenberg		14,08	8,20
Umland		13,39	12,42

Gewobag			
Bezirk		31.12.2025	31.12.2024
Mitte		12,84	12,71
Friedrichshain-Kreuzberg		15,03	14,57
Pankow		15,27	14,96
Charlottenburg-Wilmersdorf		12,06	11,47
Steglitz-Zehlendorf		15,18	14,80
Treptow-Köpenick		8,06	6,33
Marzahn-Hellersdorf		7,48	7,70
Reinickendorf		10,18	9,56
Spandau		9,66	9,15
Tempelhof-Schöneberg		15,14	14,24
Neukölln		13,23	12,51
Lichtenberg		9,69	9,38

Gesobau			
Bezirk		31.12.2025	31.12.2024
Mitte		6,70	6,28
Friedrichshain-Kreuzberg		-	-
Pankow		10,79	9,71
Charlottenburg-Wilmersdorf		10,72	9,88
Steglitz-Zehlendorf		-	-
Treptow-Köpenick		-	-
Marzahn-Hellersdorf		13,32	13,30
Reinickendorf		7,79	9,42
Spandau		-	-
Tempelhof-Schöneberg		-	-
Neukölln		-	-
Lichtenberg		-	-

HOWOGE			
Bezirk		31.12.2025	31.12.2024
Mitte		11,22	10,90
Friedrichshain-Kreuzberg		14,20	14,07
Pankow		9,40	9,35
Charlottenburg-Wilmersdorf		5,88	5,88
Steglitz-Zehlendorf		7,71	7,32
Treptow-Köpenick		10,05	9,52
Marzahn-Hellersdorf		7,65	7,14
Reinickendorf		7,72	7,57
Spandau		9,08	8,89
Tempelhof-Schöneberg		8,32	8,26
Neukölln		6,39	6,30
Lichtenberg		10,14	9,83
Umland		11,35	0,00

Anlage 1 zur sA 27055

SuL			
	Bezirk	31.12.2025	31.12.2024
	Mitte	8,65	8,54
	Friedrichshain-Kreuzberg	-	k.A
	Pankow	-	k.A
	Charlottenburg-Wilmersdorf	12,94	12,14
	Steglitz-Zehlendorf	11,37	11,18
	Treptow-Köpenick	8,69	8,34
	Marzahn-Hellersdorf	7,56	7,35
	Reinickendorf	-	-
	Spandau	-	-
	Tempelhof-Schöneberg	10,61	10,06
	Neukölln	10,36	9,93
	Lichtenberg	-	k.A

WBM			
	Bezirk	31.12.2025	31.12.2024
	Mitte	17,25	17,15
	Friedrichshain-Kreuzberg	10,29	10,37
	Pankow	-	-
	Charlottenburg-Wilmersdorf	16,85	10,20
	Steglitz-Zehlendorf	7,02	7,02
	Treptow-Köpenick	-	-
	Marzahn-Hellersdorf	-	-
	Reinickendorf	-	-
	Spandau	14,16	9,88
	Tempelhof-Schöneberg	-	-
	Neukölln	-	-
	Lichtenberg	12,60	-

berlinovo			
	Bezirk	31.12.2025	31.12.2024
	Mitte	18,31	17,23
	Friedrichshain-Kreuzberg	23,52	23,28
	Pankow	9,76	9,67
	Charlottenburg-Wilmersdorf	26,72	26,42
	Steglitz-Zehlendorf	14,00	14,00
	Treptow-Köpenick	9,23	9,54
	Marzahn-Hellersdorf	7,42	7,32
	Reinickendorf	7,35	7,38
	Spandau	9,92	10,14
	Tempelhof-Schöneberg	9,24	11,12
	Neukölln	9,70	9,13
	Lichtenberg	9,62	9,46

BIM			
	Bezirk	31.12.2025	31.12.2024
	Mitte	6,94	6,45
	Friedrichshain-Kreuzberg	4,85	4,79
	Pankow	3,39	3,42
	Charlottenburg-Wilmersdorf	5,91	7,12
	Steglitz-Zehlendorf	5,06	4,60
	Treptow-Köpenick	3,25	3,22
	Marzahn-Hellersdorf	6,59	8,36
	Reinickendorf	3,95	3,43
	Spandau	6,11	4,80
	Tempelhof-Schöneberg	6,96	6,26
	Neukölln	5,27	4,04
	Lichtenberg	5,19	7,61

Anlage 2 zur sA 27055

degewo		
Bezirk	31.12.2025	31.12.2024
Mitte	16,08	10,15
Friedrichshain-Kreuzberg	14,05	16,00
Pankow	16,50	-
Charlottenburg-Wilmersdorf	12,76	11,60
Steglitz-Zehlendorf	12,90	15,05
Treptow-Köpenick	11,66	12,93
Marzahn-Hellersdorf	8,83	10,92
Reinickendorf	13,12	-
Spandau	-	-
Tempelhof-Schöneberg	11,70	11,58
Neukölln	16,72	17,84
Lichtenberg	-	8,20
Umland	10,87	-

Gewobag		
Bezirk	31.12.2025	31.12.2024
Mitte	14,92	17,35
Friedrichshain-Kreuzberg	21,97	20,32
Pankow	17,51	19,15
Charlottenburg-Wilmersdorf	16,77	18,54
Steglitz-Zehlendorf	22,58	17,00
Treptow-Köpenick	12,32	7,34
Marzahn-Hellersdorf	10,04	11,27
Reinickendorf	10,76	9,35
Spandau	13,01	12,29
Tempelhof-Schöneberg	16,87	17,11
Neukölln	14,23	14,56
Lichtenberg	17,62	8,21

Gesobau		
Bezirk	31.12.2025	31.12.2024
Mitte	14,20	9,58
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-
Pankow	12,99	18,85
Charlottenburg-Wilmersdorf	16,64	12,88
Steglitz-Zehlendorf	-	-
Treptow-Köpenick	-	-
Marzahn-Hellersdorf	15,09	11,32
Reinickendorf	10,02	14,01

Anlage 2 zur sA 27055

Spandau	-	-
Tempelhof-Schöneberg	-	-
Neukölln	-	-
Lichtenberg	-	-

HOWOGE

Bezirk	31.12.2025	31.12.2024
Mitte	0,00	16,46
Friedrichshain-Kreuzberg	12,46	11,00
Pankow	7,79	8,81
Charlottenburg-Wilmersdorf	0,00	0,00
Steglitz-Zehlendorf	5,52	7,07
Treptow-Köpenick	13,00	15,10
Marzahn-Hellersdorf	5,00	8,12
Reinickendorf	0,00	16,66
Spandau	0,00	0,00
Tempelhof-Schöneberg	13,00	15,09
Neukölln	14,71	8,00
Lichtenberg	11,69	11,95
Umland	15,00	0,00

SuL

Bezirk	31.12.2025	31.12.2024
Mitte	-	20,35
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-
Pankow	-	-
Charlottenburg-Wilmersdorf	12,00	-
Steglitz-Zehlendorf	-	12,00
Treptow-Köpenick	11,88	9,22
Marzahn-Hellersdorf	9,78	7,11
Reinickendorf	-	-
Spandau	-	-
Tempelhof-Schöneberg	15,18	17,06
Neukölln	17,54	11,83
Lichtenberg	-	-

WBM

Bezirk	31.12.2025	31.12.2024
Mitte	18,87	19,21
Friedrichshain-Kreuzberg	9,80	12,94
Pankow	-	-

Anlage 2 zur sA 27055

Charlottenburg-Wilmersdorf	16,44	14,38
Steglitz-Zehlendorf	-	-
Treptow-Köpenick	-	-
Marzahn-Hellersdorf	-	-
Reinickendorf	-	-
Spandau	13,92	18,86
Tempelhof-Schöneberg	-	-
Neukölln	-	-
Lichtenberg	12,60	-

berlinovo		
Bezirk	31.12.2025	31.12.2024
Mitte	-	-
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-
Pankow	19,14	18,88
Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-
Steglitz-Zehlendorf	-	-
Treptow-Köpenick	11,89	11,55
Marzahn-Hellersdorf	-	-
Reinickendorf	13,20	11,77
Spandau	-	-
Tempelhof-Schöneberg	-	-
Neukölln	12,50	-
Lichtenberg	15,26	14,44

Die Spanne zwischen den durchschnittlichen Neuvertrags- und Bestandsmieten liegt zwischen 17,9 €/m² und 15,7 €/m².

Anlage 3 zur sA 27055

Frage 12 Stichtag 31.12.2025

Degewo

Bezirk	Büro/Praxis	Gastronomie	Kult./Freiz./Dienstl.	Laden	Lager	Sonstig./Werbef.	Werkstätten / Atelier	Soz. Einricht.
Mitte	48	16	5	205	4	23	55	0
Friedrichshain-Kreuzberg	8	1	0	22	0	2	0	0
Pankow	1	0	1	11	3	1	0	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	42	10	0	80	8	18	0	0
Steglitz-Zehlendorf	30	7	1	46	2	28	0	0
Treptow-Köpenick	79	12	8	125	16	52	13	0
Marzahn-Hellersdorf	138	15	10	138	41	46	7	0
Reinickendorf	1	0	1	0	0	8	0	0
Spandau	6	1	0	2	0	50	0	0
Tempelhof-Schöneberg	65	11	7	99	8	58	0	0
Neukölln	39	2	4	54	4	42	0	0
Lichtenberg	1	0	0	2	0	1	0	0
Umland	13	1	0	14	2	5	0	0
Gesamt	471	76	37	798	88	334	75	0

Gewobag

Bezirk	Büro/Praxis	Gastronomie	Kult./Freiz./Dienstl.	Laden	Lager	Sonstig./Werbef.	Werkstätten / Atelier	Soz. Einricht.
Mitte	35	21	1	31	2		5	14
Friedrichshain-Kreuzberg	177	66	18	77	10		27	32
Pankow	198	45	40	105	23	1	37	46
Charlottenburg-Wilmersdorf	94	31	20	55	13		11	26
Steglitz-Zehlendorf	13	2	1	6				2

Anlage 3 zur sA 27055

Treptow-Köpenick	11	5	3	12	1			2
Marzahn-Hellersdorf	441	1	6	59	1		1	67
Reinickendorf	32	9	9	24	2			15
Spandau	349	23	30	41	4		4	34
Tempelhof-Schöneberg	158	36	33	54	7		24	64
Neukölln	47	31	13	39	2		3	20
Lichtenberg	43	12	18	32	8		1	23
Gesamt	1598	282	192	535	73	1	113	345

Von den ausgewiesenen Einheiten werden bei der Gewobag 223 Gewerbeeinheiten an Soziale Träger vermietet.

Gesobau					Medizin.		Werkstätten /	Soz.
Bezirk	Büro/Praxis	Gastronomie	Kult./Freiz./Dienstl.	Laden	Einr.	Sonstig./Werbef.	Atelier	Einricht.
Mitte	29	22	17	5	17	99	10	45
Friedrichshain-Kreuzberg								
Pankow	75	17	22	13	13	210	3	44
Charlottenburg-Wilmersdorf	20	5	2	3	2	17	0	13
Steglitz-Zehlendorf								
Treptow-Köpenick								
Marzahn-Hellersdorf	2	0	2	1	1	25	1	5
Reinickendorf	18	3	7	1	10	64	2	18
Spandau								
Tempelhof-Schöneberg								
Neukölln								
Lichtenberg								
Gesamt	144	47	50	23	43	415	16	125

Anlage 3 zur sA 27055

Howoge							Werkstätten /	Soz.
Bezirk	Büro/Praxis	Gastronomie	Kult./Freiz./Dienstl.	Laden	Lager	Sonstig./Werbef.	Atelier	Einricht.
Mitte	2	3	6	7	0	4	0	2
Friedrichshain-Kreuzberg	18	16	17	21	0	5	4	4
Pankow	7	4	8	7	0	0	1	1
Charlottenburg-Wilmersdorf	4	1	2	2	0	0	1	0
Steglitz-Zehlendorf	17	4	5	5	0	0	2	0
Treptow-Köpenick	20	9	21	16	0	5	5	2
Marzahn-Hellersdorf	10	1	0	2	0	0	0	0
Reinickendorf	5	3	1	2	0	0	3	1
Spandau	1	1	1	1	0	0	0	0
Tempelhof-Schöneberg	0	1	5	4	0	0	0	1
Neukölln	9	5	3	8	0	0	0	1
Lichtenberg	9	5	3	8	0	0	0	1
Gesamt	102	53	72	83	0	14	16	13

SuL							Werkstätten /	Soz.
Bezirk	Büro/Praxis	Gastronomie	Kult./Freiz./Dienstl.	Laden	Lager	Sonstig./Werbef.	Atelier	Einricht.
Mitte		1		4				
Friedrichshain-Kreuzberg								
Pankow								
Charlottenburg-Wilmersdorf	1	1		3				
Steglitz-Zehlendorf		1		6				
Treptow-Köpenick	86	17		121	3		3	11

Anlage 3 zur sA 27055

Marzahn-Hellersdorf	88	8		37	13		1	12
Reinickendorf				1				
Spandau								
Tempelhof-Schöneberg	80	21		88	4		17	2
Neukölln	88	10		105	11		19	10
Lichtenberg								
Gesamt	343	59		365	31		40	35

WBM							Werkstätten /	Soz.
Bezirk	Büro/Praxis	Gastronomie	Kult./Freiz./Dienstl.	Laden	Lager	Sonstig./Werbef.	Atelier	Einricht.
Mitte	431	82	128	201	225	5		
Friedrichshain-Kreuzberg	117	38	130	48	24	6		
Pankow								
Charlottenburg-Wilmersdorf	2	2	8	2				
Steglitz-Zehlendorf			2	1				
Treptow-Köpenick								
Marzahn-Hellersdorf								
Reinickendorf								
Spandau	11	2	7	7	6	4		
Tempelhof-Schöneberg								
Neukölln								
Lichtenberg			1					
Gesamt	561	124	276	259	255	15		0 0

Von den ausgewiesenen Einheiten werden bei der WBM 133 Gewerbeeinheiten an Soziale Träger vermietet.

Anlage 3 zur sA 27055

berlinovo								
Bezirk	Büro/Praxis	Gastronomie/ Hotel	Kult./Freiz./Dienstl.	Laden	Lager	Sonstig./Werbef.	Werkstätten / Atelier	Soz. Einricht.
Mitte	50	2	1	36	9	0	0	2
Friedrichshain-Kreuzberg	41	1	4	2	0	0	0	0
Pankow	28	1	0	10	1	0	3	2
Charlottenburg-Wilmersdorf	5	2	0	5	0	0	0	2
Steglitz-Zehlendorf	1	0	0	0	0	0	0	0
Treptow-Köpenick	2	1	0	4	0	0	0	1
Marzahn-Hellersdorf	80	7	16	59	14	0	0	7
Reinickendorf	0	2	0	1	1	0	0	0
Spandau	31	2	1	34	1	1	0	204
Tempelhof-Schöneberg	1	1	0	1	0	0	0	0
Neukölln	7	1	0	30	1	0	0	3
Lichtenberg	97	123	3	25	25	0	0	4
Gesamt	343	143	25	207	52	1	3	225

Anlage 4 zur sA 27055

Degewo				
	2025	2025	2024	2024
Bezirk	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Mitte	356	47.195	355	54.986
Friedrichshain-Kreuzberg	33	3.697	28	2.819
Pankow	17	1.211	17	1.211
Charlottenburg-Wilmersdorf	158	18.358	155	18.041
Steglitz-Zehlendorf	114	23.091	108	23.091
Treptow-Köpenick	305	42.553	299	42.348
Marzahn-Hellersdorf	395	41.737	399	49.617
Reinickendorf	10	597	10	735
Spandau	59	1.945	55	1.953
Tempelhof-Schöneberg	248	30.456	243	30.076
Neukölln	145	23.380	141	23.336
Lichtenberg	4	122	4	122
Umland	35	3.647	35	3.647
Gesamt	1.879	237.989	1.849	251.982

Gewobag				
	2025	2025	2024	2024
Bezirk	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Mitte	95	12.729	97	13.245
Friedrichshain-Kreuzberg	375	45.893	375	45.893
Pankow	449	54.632	450	54.418
Charlottenburg-Wilmersdorf	224	24.307	222	24.253
Steglitz-Zehlendorf	22	3.321	22	3.321
Treptow-Köpenick	32	5.973	33	7.853
Marzahn-Hellersdorf	509	26.101	508	25.993
Reinickendorf	76	9.051	77	9.159
Spandau	451	35.719	447	34.996
Tempelhof-Schöneberg	312	44.982	311	44.933
Neukölln	135	14.592	135	14.592
Lichtenberg	114	31.356	115	31.580
Gesamt	2.794	308.656	2.792	310.234

Gesobau				
	2025	2025	2024	2024
Bezirk	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Mitte	227	36.345	228	36.389
Friedrichshain-Kreuzberg			-	-
Pankow	406	60.692	401	59.618

Anlage 4 zur sA 27055

Charlottenburg-Wilmersdorf	58	8.273	58	8.273
Steglitz-Zehlendorf			-	-
Treptow-Köpenick			-	-
Marzahn-Hellersdorf	67	10.641	66	10.421
Reinickendorf	127	31.790	124	21.870
Spandau	-	-	-	-
Tempelhof-Schöneberg	-	-	-	-
Neukölln	-	-	-	-
Lichtenberg	-	-	-	-
Umland	-	-	-	-
Gesamt	885	147.741	877	136.572

Howoge				
	2025	2025	2024	2024
Bezirk	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Mitte	24	2.262	24	2.262
Friedrichshain-Kreuzberg	85	13.708	88	13.864
Pankow	28	4.835	28	4.888
Charlottenburg-Wilmersdorf	10	1.871	10	1.871
Steglitz-Zehlendorf	33	4.043	35	4.252
Treptow-Köpenick	78	9.408	69	7.641
Marzahn-Hellersdorf	13	1.302	13	1.339
Reinickendorf	15	1.554	16	1.715
Spandau	4	422	4	422
Tempelhof-Schöneberg	11	2.611	11	2.611
Neukölln	26	3.839	26	3.839
Lichtenberg	841	137.656	827	133.577
Umland	8	836		
Gesamt	1.176	184.347	1.151	178.281

SuL				
	2025	2025	2024	2024
Bezirk	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Mitte	5	651	5	651
Friedrichshain-Kreuzberg			-	-
Pankow			-	-
Charlottenburg-Wilmersdorf	5	763	5	763
Steglitz-Zehlendorf	7	1.063	7	1.063
Treptow-Köpenick	241	29.183	240	29.021
Marzahn-Hellersdorf	158	20.966	160	21.088
Reinickendorf	1	91	1	91

Anlage 4 zur sA 27055

Spandau			-	-
Tempelhof-Schöneberg	212	33.448	212	33.448
Neukölln	243	51.511	219	47.540
Lichtenberg			1	70
Gesamt	872	137.676	850	133.735

WBM				
	2025	2025	2024	2024
Bezirk	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Mitte	1.072	225.748	1.067	225.449
Friedrichshain-Kreuzberg	363	62.685	370	60.827
Pankow	-	-		
Charlottenburg-Wilmersdorf	14	4.770	14	4.770
Steglitz-Zehlendorf	3	262	3	262
Treptow-Köpenick			-	-
Marzahn-Hellersdorf			-	-
Reinickendorf			-	-
Spandau	37	19.285	34	16.842
Tempelhof-Schöneberg			-	-
Neukölln			-	-
Lichtenberg	1	165	-	-
Gesamt	1.490	312.915	1.488	308.150

berlinovo				
	2025	2025	2024	2024
Bezirk	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Mitte	99	26.958	99	26.958
Friedrichshain-Kreuzberg	48	10.472	48	10.472
Pankow	46	25.457	45	25.554
Charlottenburg-Wilmersdorf	15	58.477	15	58.477
Steglitz-Zehlendorf	1	71	1	71
Treptow-Köpenick	8	907	8	907
Marzahn-Hellersdorf	182	29.522	181	29.515
Reinickendorf	10	1.404	11	1.290
Spandau	273	30.540	273	30.380
Tempelhof-Schöneberg	3	491	3	491
Neukölln	42	4.985	37	4.115
Lichtenberg	542	26.530	674	26.666
Gesamt	1.269	215.814	1.395	214.896