

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 06. November 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. November 2020)

zum Thema:

Leerstand bei landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 27. November 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Nov. 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25482
vom 06.11.2020
über Leerstand bei landeseigenen Wohnungsunternehmen

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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land, WBM, berlinovo und BIM um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften (inklusive Berlinovo und BIM) stehen mit welchen jeweiligen durchschnittlichen Leerstandszeiten in welchen Bezirken derzeit leer (bitte gesondert nach Wohnungsbaugesellschaften beantworten und die durchschnittlichen Leerstandszeiten je Bezirk aufgeschlüsselt darstellen)?

Antwort zu 1:

Die Anzahl der Wohnungen mit ihren durchschnittlichen Leerstandszeiten je Bezirk und städtischer Wohnungsbaugesellschaft können, soweit diese Informationen dem Senat vorliegen, den nachfolgenden Tabellen entnommen werden:

degewo

| Bezirk | Anzahl leerstehender WE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
|----------------------------|------------------------------------|---|
| Mitte | 263 | 44,9 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 40 | 36,2 |
| Pankow | 4 | 5,4 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 63 | 39,2 |
| Steglitz-Zehlendorf | 142 | 74,9 |
| Treptow-Köpenick | 194 | 11,5 |
| Marzahn-Hellersdorf | 591 | 31,5 |
| Reinickendorf | 40 | 66,5 |
| Spandau | 8 | 7,6 |
| Tempelhof-Schöneberg | 137 | 32,9 |
| Neukölln | 91 | 18,2 |
| Lichtenberg | 6 | 24,9 |

Gesobau

| Bezirk | Anzahl leerstehender WE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
|----------------------------|------------------------------------|---|
| Mitte | 141 | 65,9 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 0 | 0 |
| Pankow | 345 | 129,7 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 12 | 79,5 |
| Steglitz-Zehlendorf | 0 | 0 |
| Treptow-Köpenick | 0 | 0 |
| Marzahn-Hellersdorf | 149 | 87 |
| Reinickendorf | 139 | 39,8 |
| Spandau | 0 | 0 |
| Tempelhof-Schöneberg | 0 | 0 |
| Neukölln | 0 | 0 |
| Lichtenberg | 0 | 0 |

Gewobag

| Bezirk | Anzahl leerstehender WE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
|----------------------------|------------------------------------|---|
| Mitte | 35 | 25 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 172 | 44 |
| Pankow | 200 | 86 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 66 | 16 |
| Steglitz-Zehlendorf | 86 | 106 |
| Treptow-Köpenick | 5 | 10 |
| Marzahn-Hellersdorf | 6 | 10 |
| Reinickendorf | 191 | 40 |
| Spandau | 596 | 35 |
| Tempelhof-Schöneberg | 126 | 42 |
| Neukölln | 270 | 77 |
| Lichtenberg | 148 | 38 |

Howoge

| Bezirk | Anzahl leerstehender WE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
|----------------------------|------------------------------------|---|
| Mitte | 3 | 14 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 2 | 12 |
| Pankow | 81 | 165 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 0 | 0 |
| Steglitz-Zehlendorf | 0 | 0 |
| Treptow-Köpenick | 25 | 25 |
| Marzahn-Hellersdorf | 41 | 9 |
| Reinickendorf | 2 | 15 |
| Spandau | 23 | 61 |
| Tempelhof-Schöneberg | 8 | 18 |
| Neukölln | 0 | 0 |
| Lichtenberg | 607 | 14 |

Stadt und Land

| Bezirk | Anzahl leerstehender WE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| Mitte | 2 | 17,5 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 0 | 0 |
| Pankow | 0 | 0 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 6 | 10,8 |
| Steglitz-Zehlendorf | 24 | 5,9 |
| Treptow-Köpenick | 183 | 7,2 |
| Marzahn-Hellersdorf | 227 | 3,5 |
| Reinickendorf | 5 | 18,6 |
| Spandau | 0 | 0 |
| Tempelhof-Schöneberg | 320 | 15,3 |
| Neukölln | 173 | 9,1 |
| Lichtenberg | 19 | 13,4 |

WBM

| Bezirk | Anzahl leerstehender WE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| Mitte | 158 | 14,8 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 263 | 16,0 |
| Pankow | 1 | 8,6 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 12 | 31,3 |
| Steglitz-Zehlendorf | 28 | 63,7 |
| Treptow-Köpenick | 2 | 10,9 |
| Marzahn-Hellersdorf | 0 | 0 |
| Reinickendorf | 0 | 0 |
| Spandau | 37 | 24,6 |
| Tempelhof-Schöneberg | 0 | 0 |
| Neukölln | 10 | 23,5 |
| Lichtenberg | 0 | 0 |

berlinovo

| Bezirk | Anzahl leerstehender WE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| Mitte | 9 | 13 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 0 | 0 |
| Pankow | 8 | 13 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 0 | 0 |
| Steglitz-Zehlendorf | 0 | 0 |
| Treptow-Köpenick | 18 | 14 |
| Marzahn-Hellersdorf | 64 | 14 |
| Reinickendorf | 4 | 2 |
| Spandau | 18 | 12 |
| Tempelhof-Schöneberg | 0 | 0 |
| Neukölln | 4 | 6 |
| Lichtenberg | 34 | 17 |

BIM

| Bezirk | Anzahl leerstehender WE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| Mitte | 4 | Angabe nicht möglich |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 1 | |
| Pankow | 4 | |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 6 | |
| Steglitz-Zehlendorf | 4 | |
| Treptow-Köpenick | 6 | |
| Marzahn-Hellersdorf | 1 | |
| Reinickendorf | 4 | |
| Spandau | 3 | |
| Tempelhof-Schöneberg | 1 | |
| Neukölln | 1 | |
| Lichtenberg | 2 | |

Frage 2:

Welche Gründe für den Leerstand gibt es, wie viele Wohnungen sind je Grund betroffen und welche durchschnittlichen Leerstandszeiten ergeben sich für die jeweiligen Gründe?

Antwort zu 2:

Die jeweiligen Leerstandsgründe und die je Grund betroffenen Wohnungszahlen und durchschnittlichen Leerstandszeiten für die einzelnen städtischen Wohnungsbaugesellschaften können, soweit diese Informationen dem Senat vorliegen, den folgenden Tabellen entnommen werden:

| degewo | | |
|---|---|------------------------------|
| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener WE |
| vermietungsfähig | | 754 |
| Leerstand allgemein (Wohnungen, welche bspw. gerade abgenommen wurden und in denen bspw. eine bauliche Prüfung aussteht, bevor eine Wiedervermietung erfolgen kann.) | Zu der durchschnittlichen Leerstandszeit je Grund kann gemäß der degewo keine Aussage getroffen werden, da die Leerstandsgründe zwischenzeitig wechseln können (bspw. zuerst "bauliche Mängel", danach "Vermietung"). Eine Zuordnung der Leerstandszeit würde daher zu einer falschen Aussage führen. | 254 |
| bauliche Mängel | | 317 |
| Nachlass / Räumung | | 29 |
| Sanierung / Modernisierung | | 181 |
| Schadstoffbeseitigung | | 53 |

| Gesobau | | |
|--|--|------------------------------|
| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener WE |
| erhebliche Instandsetzung erforderlich | 80,7 | 10 |
| Instandsetzungsarbeiten laufen | 12 | 111 |
| Initial-Leerstand Neubau | 19,1 | 89 |
| laufende juristische Klärung mit Vormieter | 15,2 | 3 |
| strategischer Leerstand* | 153,5 | 326 |
| Umsetzwohnung wegen Modernisierung* | 100,7 | 148 |
| vermietungsfähig nach anderen Leerstandsgründen | 47,4 | 99 |
| <p>*Der „strategische Leerstand“ bezieht sich auf folgende Fälle: Diese Umsetzwohnungen werden im Rahmen der Vorbereitung von Modernisierungsvorhaben und für Havariefälle bei der GESOBAU AG zur temporären Nutzung für betroffenen Mieter*innen planmäßig bereitgestellt. Im Gegensatz zu den Fällen „Umsetzwohnung bei Modernisierung“, in denen Wohnungen ungeplant frei werden und anschließend als Umsetzwohnung freigehalten werden. Bspw. wird in einem Haus Hausschwamm festgestellt, eine Modernisierung wird erforderlich, gleichzeitig zieht in diesem Gebäude „durch Zufall“ eine Mietpartei aus. Dann wird diese frei werdende Wohnung als mögliche Umsetzwohnung freigehalten. Es handelt sich also hier eher um Einzelfälle.</p> | | |

Gewobag

| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener WE |
|---|---|-----------------------|
| vermarktungsfähig | 11 | 320 |
| Sanierung Mietobjekt | 17 | 295 |
| Initial-Leerstand | | |
| Neubau/Ankauf | 6 | 116 |
| Modernisierung/ Instandsetzung/ Sanierung | 99 | 395 |
| Umsetzwohnungen | 51 | 160 |
| bauliche Mängel | 67 | 25 |
| Asbestbelastung | 22 | 502 |
| sonstige Gründe | 46 | 88 |

Howoge

| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener WE |
|--|---|-----------------------|
| bauschadenbedingt | 74 | 46 |
| instandsetzungsbedingt (Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb der Leerwohnung) | 15 | 177 |
| sanierungsbedingt (Instandsetzungen des gesamten Gebäudes) | 72 | 17 |
| Nachlass | 20 | 59 |
| Umsetzwohnung | 17 | 14 |
| neubaubedingt (Erstvermietung Neubau) | 7 | 118 |
| vermietungsbedingt | 11 | 361 |

Stadt und Land

| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener WE |
|--|---|-----------------------|
| geplante/laufende Modernisierung/ Instandhaltung | 10,9 | 612 |
| geplanter Verkauf* | 168,3 | 3 |
| Mieterwechsel | 6,2 | 288 |
| Initial-Leerstand Neubau | 4,2 | 56 |

* Bei den Leerständen der geplanten Verkäufe handelt es sich um zwei Zwei-Familien-Häuser die faktisch unbewohnbar sind, aber noch durch zwei Mietverträge belegt sind.
Der Verkauf ist durch das Abgeordnetenhaus genehmigt.

| WBM | | |
|---|--|------------------------------|
| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener WE |
| aktiv in der Vermarktung/ vermietungsfähig | 13,6 | 176 |
| Bauleerstand | 20,5 | 321 |
| Versicherungsschaden | 16,9 | 2 |

| berlinovo | | |
|----------------------------|--|------------------------------|
| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener WE |
| Wiedervermietung | 13 | 99 |
| kurzfristige Reservierung | 17 | 2 |
| Instandhaltung | 15 | 53 |
| Modernisierung / Sanierung | 4 | 1 |
| bauliche Maßnahmen | 13 | 3 |
| nicht vermietbare Flächen | entfällt | 1 |

BIM:

Eine Auswertung des Wohnungsleerstands nach Leerstandsgründen und eine Erfassung der durchschnittlichen Leerstandszeit ist derzeit nicht systemisch für alle von der BIM verwalteten Vermögen (SILB, SODA, Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds) möglich. Die BIM ist kein klassisches Wohnungsbauunternehmen. Bei ca. 19 Millionen m² verwalteter Grundstücksfläche sind innerhalb des Portfolios der BIM lediglich rund 300 Wohnungen darunter, rund 10 % davon stehen leer. Autark liegende und marktfähige Wohnungen werden kurzfristig dem Wohnungsmarkt angeboten und vermietet; bei solchen Wohnungen entstehen so gut wie keine Leerstandszeiten. Zudem befinden sich einige Wohnungen in einem sehr schlechten baulichen Zustand; entsprechende Mittel zur Herrichtung stehen nicht zur Verfügung. Eine Amortisation der Baukosten durch die Mietzahlungen ist häufig aufgrund der Miethöhen nicht möglich. Hier kommt es ebenfalls zu längeren Leerstandszeiten.

Frage 3:

Wie viele Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften stehen seit mehr als 3 Monaten in welchen verschiedenen Bezirken leer und wie viele wurden gemäß Zweckentfremdungsverbots-Gesetz den bezirklichen Wohnungsämtern angezeigt (bitte nach Wohnungsbaugesellschaften und Bezirken aufgeschlüsselt darstellen)?

Frage 4:

Welche Begründungen für die Leerstände wurden im Rahmen der diesbezüglichen Regelungen des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes jeweils angegeben?

Antwort zu 3 und 4:

degewo:

Eine belastbare Aussage, wie viele Wohnungen den bezirklichen Wohnungsämtern angezeigt wurden, ist nicht möglich, da die Leerstandsanzeigen statistisch nicht erfasst werden. degewo kommt der Verpflichtung des Zweckentfremdungsverbotes nach. Die Leerstandszeiten beruhen auf baulichen Mängeln, Schadstoffsanierungen, Sanierungen / Modernisierungen oder der Nutzung als Umsetzwohnung.

BIM:

Die BIM hat für die von ihr verwalteten Wohneinheiten bisher selbst keine Leerstandsanzeigen gegenüber den Wohnungsämtern abgegeben. Der BIM liegen jedoch für eine Wohneinheit in Spandau (Leerstand seit 2017) und zwei Wohneinheiten in Steglitz-Zehlendorf (Leerstand seit 2015 bzw. 2017) Verfügungen der zuständigen Wohnungsämter nach Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vor. Für diese drei genannten Wohneinheiten, bei denen es sich um Einfamilienhäuser handelt, liegt der Leerstand zum einen in der Klärung der Nutzungsverhältnisse (Nachlass, Insolvenz, etc.) und zum anderen in der fehlenden Entscheidung zum einheitlichen Umgang mit Einfamilienhausgrundstücken, die aber inzwischen getroffen wurde.

Für alle anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften liegen Werte gemäß folgender Tabellen vor:

| Gesobau | | | |
|----------------------------|--|--|---|
| Bezirk | Anzahl WE mit Leerstand > 3 Monate | Anzahl angezeigter leerstehender WE mit Leerstand > 3 Monate beim bezirklichen Wohnungsamt | Angezeigter Grund für Leerstand > 3 Monate |
| Mitte | 84 | 67 | bei Mehrzahl ist Leerstandsgrund Modernisierungs- / große Instandsetzungsmaßnahme |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 0 | 0 | |
| Pankow | 292 | 292 | bei Mehrzahl ist Leerstandsgrund Modernisierungs- / große Instandsetzungsmaßnahme |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 8 | 8 | bei Mehrzahl ist Leerstandsgrund Modernisierungs- / große Instandsetzungsmaßnahme |
| Steglitz-Zehlendorf | 0 | 0 | |
| Treptow-Köpenick | 0 | 0 | |
| Marzahn-Hellersdorf | 43 | 43 | bei Mehrzahl ist Leerstandsgrund Modernisierungs- / große Instandsetzungsmaßnahme |
| Reinickendorf | 74 | 74 | bei Mehrzahl ist Leerstandsgrund Modernisierungs- / große Instandsetzungsmaßnahme |
| Spandau | 0 | 0 | |
| Tempelhof-Schöneberg | 0 | 0 | |
| Neukölln | 0 | 0 | |
| Lichtenberg | 0 | 0 | |

| Gewobag | | | |
|----------------------------|--|--|--|
| Bezirk | Anzahl WE mit Leerstand > 3 Monate | Anzahl angezeigter leerstehender WE mit Leerstand > 3 Monate beim bezirklichen Wohnungsamt | Angezeigter Grund für Leerstand > 3 Monate |
| Mitte | 16 | 11 | Begründung "Anzeige auf Grund Leerstand > 3 Monate", Modernisierung/ Instandsetzung, sonstiges |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 122 | 45 | |
| Pankow | 151 | 115 | |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 29 | 22 | |
| Steglitz-Zehlendorf | 80 | 73 | |
| Treptow-Köpenick | 1 | 1 | |
| Marzahn-Hellersdorf | 0 | 0 | |
| Reinickendorf | 119 | 95 | |
| Spandau | 440 | 255 | |
| Tempelhof-Schöneberg | 82 | 37 | |
| Neukölln | 209 | 117 | |
| Lichtenberg | 46 | 44 | |

| Howoge | | | |
|----------------------------|--|--|--|
| Bezirk | Anzahl WE mit Leerstand > 3 Monate | Anzahl angezeigter leerstehender WE mit Leerstand > 3 Monate beim bezirklichen Wohnungsamt | Angezeigter Grund für Leerstand > 3 Monate |
| Mitte | 2 | 0 | Bauschaden |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 1 | 0 | |
| Pankow | 41 | 17 | |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 0 | 0 | |
| Steglitz-Zehlendorf | 0 | 0 | |
| Treptow-Köpenick | 17 | 0 | |
| Marzahn-Hellersdorf | 9 | 0 | |
| Reinickendorf | 1 | 0 | |
| Spandau | 11 | 7 | |
| Tempelhof-Schöneberg | 4 | 0 | |
| Neukölln | 0 | 0 | |
| Lichtenberg | 174 | 0 | |

| Stadt und Land | | | |
|----------------------------|------------------------------------|--|--|
| Bezirk | Anzahl WE mit Leerstand > 3 Monate | Anzahl angezeigter leerstehender WE mit Leerstand > 3 Monate beim bezirklichen Wohnungsamt | Angezeigter Grund für Leerstand > 3 Monate |
| Mitte | 2 | 2 | Schadstoffe |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 0 | 0 | |
| Pankow | 0 | 0 | |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 5 | 5 | überw. Sanierungsarbeiten |
| Steglitz-Zehlendorf | 14 | 7 | überw. Sanierungsarbeiten |
| Treptow-Köpenick | 87 | 56 | überw. Sanierungsarbeiten |
| Marzahn-Hellersdorf | 92 | 92 | überw. Sanierungsarbeiten |
| Reinickendorf | 4 | 4 | Schadstoffe |
| Spandau | 0 | 0 | |
| Tempelhof-Schöneberg | 263 | 252 | überw. Sanierungsarbeiten |
| | | | WE im Angebot, Sanierungsarbeiten, |
| Neukölln | 120 | 119 | Schadstoffsanierungen |
| Lichtenberg | 18 | 17 | überw. Sanierungsarbeiten |

WBM

| Bezirk | Anzahl WE mit Leerstand > 3 Monate | Anzahl angezeigter leerstehender WE mit Leerstand > 3 Monate beim bezirklichen Wohnungsamt | Angezeigter Grund für Leerstand > 3 Monate |
|----------------------------|--|--|--|
| Mitte | 90 | 0 | Insgesamt haben sich die prozessualen Abläufe pandemiebedingt erschwert, sodass sowohl der Abnahmeprozess mit den Mietern, etwaige bauliche Maßnahmen, die Vermarktung und die Wiedervermietung mehr Zeit in Anspruch nehmen. Die strukturell bedingten Leerstände* ergeben sich in einem angekauften seniorengebundenen Objekt, welches umfänglich saniert und der Zielgruppe entsprechend hergerichtet werden muss - der Leerstand wurde entsprechend genehmigt. |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 163 | 0 | |
| Pankow | 0 | 0 | |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 10 | 0 | |
| Steglitz-Zehlendorf | 27 | 12 | |
| Treptow-Köpenick | 1 | 0 | |
| Marzahn-Hellersdorf | 0 | 0 | |
| Reinickendorf | 0 | 0 | |
| Spandau | 25 | 0 | |
| Tempelhof-Schöneberg | 0 | 0 | |
| Neukölln | 9 | 0 | |
| Lichtenberg | 0 | 0 | |

*Einzelbegründung zu § 2 Abs. 2 Nr. 4 Nr. 4 aus dem Gesetzentwurf des ersten Zweckentfremdungsgesetzes aus 2013. An dieser Gesetzespassage hat sich seitdem nichts geändert.

Zu § 2 Abs. Nr.4:

„Nr. 4 stellt klar, dass im Rahmen von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen notwendigerweise entstehender Leerstand bis zu zwölf Monaten nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterliegt. Innerhalb dieses Zeitraums bedarf es deshalb auch keiner Genehmigung oder Modernisierungsanzeige. Durch die zeitliche Begrenzung sollen die Verfügungsberechtigten angehalten werden, die Maßnahmen schnell durchzuführen. Nach Ablauf der zwölf Monate muss eine Genehmigung eingeholt werden. Auch der durch eine Klage auf Duldung von Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen bedingte Leerstand ist keine zweckfremde Nutzung.“

| berlinovo | | | |
|----------------------------|--|--|--|
| Bezirk | Anzahl WE mit Leerstand > 3 Monate | Anzahl angezeigter leerstehender WE mit Leerstand > 3 Monate beim bezirklichen Wohnungsamt | Angezeigter Grund für Leerstand > 3 Monate |
| Mitte | 1 | Gem. § 2 Abs. 2 ZweckentfremdungsG erfolgen regelmäßig keine Anzeigen ggü. den Bezirksamtern. | |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 0 | | |
| Pankow | 3 | | |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 0 | | |
| Steglitz-Zehlendorf | 0 | | |
| Treptow-Köpenick | 3 | | |
| Marzahn-Hellersdorf | 7 | | |
| Reinickendorf | 0 | | |
| Spandau | 2 | | |
| Tempelhof-Schöneberg | 0 | | |
| Neukölln | 0 | | |
| Lichtenberg | 16 | | |

Frage 5:

Wie viele Gewerbeeinheiten städtischer Wohnungsbaugesellschaften (inklusive Berlinovo und BIM) stehen mit welchen jeweiligen durchschnittlichen Leerstandszeiten in welchen Bezirken derzeit leer (bitte gesondert nach Wohnungsbaugesellschaften beantworten und die durchschnittlichen Leerstandszeiten je Bezirk aufgeschlüsselt darstellen)?

Antwort zu 5:

Die Anzahl der Gewerbeeinheiten mit ihren durchschnittlichen Leerstandszeiten je Bezirk und städtischer Wohnungsbaugesellschaft können, soweit diese Informationen dem Senat vorliegen, den nachfolgenden Tabellen entnommen werden:

| degewo | | |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| Bezirk | Anzahl leerstehender GE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
| Mitte | 3 | 31,33 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 0 | 0 |
| Pankow | 0 | 0 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 3 | 52 |
| Steglitz-Zehlendorf | 2 | 44 |
| Treptow-Köpenick | 3 | 11,33 |
| Marzahn-Hellersdorf | 10 | 118,4 |
| Reinickendorf | 0 | 0 |
| Spandau | 0 | 0 |
| Tempelhof-Schöneberg | 2 | 137 |
| Neukölln | 4 | 47 |
| Lichtenberg | 0 | 0 |

Gesobau

| Bezirk | Anzahl leerstehender GE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| Mitte | 14 | 75,2 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 0 | 0 |
| Pankow | 17 | 140,5 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 5 | 152,6 |
| Steglitz-Zehlendorf | 0 | 0 |
| Treptow-Köpenick | 0 | 0 |
| Marzahn-Hellersdorf | 31 | 42,6 |
| Reinickendorf | 12 | 58,2 |
| Spandau | 0 | 0 |
| Tempelhof-Schöneberg | 0 | 0 |
| Neukölln | 0 | 0 |
| Lichtenberg | 0 | 0 |

Gewobag

| Bezirk | Anzahl leerstehender GE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| Mitte | 8 | 120 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 24 | 57 |
| Pankow | 11 | 235 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 3 | 33 |
| Steglitz-Zehlendorf | 0 | 0 |
| Treptow-Köpenick | 0 | 0 |
| Marzahn-Hellersdorf | 56 | 21 |
| Reinickendorf | 11 | 150 |
| Spandau | 103 | 26 |
| Tempelhof-Schöneberg | 20 | 69 |
| Neukölln | 6 | 170 |
| Lichtenberg | 9 | 64 |

| Howoge | | |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| Bezirk | Anzahl leerstehender GE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
| Mitte | 0 | 0 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 0 | 0 |
| Pankow | 0 | 0 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 0 | 0 |
| Steglitz-Zehlendorf | 0 | 0 |
| Treptow-Köpenick | 1 | 83 |
| Marzahn-Hellersdorf | 0 | 0 |
| Reinickendorf | 0 | 0 |
| Spandau | 0 | 0 |
| Tempelhof-Schöneberg | 0 | 0 |
| Neukölln | 0 | 0 |
| Lichtenberg | 21 | 76 |

| Stadt und Land | | |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| Bezirk | Anzahl leerstehender GE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
| Mitte | 2 | 9 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 0 | 0 |
| Pankow | 0 | 0 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 0 | 0 |
| Steglitz-Zehlendorf | 0 | 0 |
| Treptow-Köpenick | 8 | 11,1 |
| Marzahn-Hellersdorf | 6 | 10,5 |
| Reinickendorf | 1 | 24 |
| Spandau | 0 | 0 |
| Tempelhof-Schöneberg | 5 | 7,8 |
| Neukölln | 22 | 25,6 |
| Lichtenberg | 0 | 0 |

WBM

| Bezirk | Anzahl leerstehender GE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
|----------------------------|------------------------------------|---|
| Mitte | 48 | 79 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 3 | 21,8 |
| Pankow | 0 | 0 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 0 | 0 |
| Steglitz-Zehlendorf | 1 | 552,3 |
| Treptow-Köpenick | 0 | 0 |
| Marzahn-Hellersdorf | 0 | 0 |
| Reinickendorf | 0 | 0 |
| Spandau | 0 | 0 |
| Tempelhof-Schöneberg | 0 | 0 |
| Neukölln | 0 | 0 |
| Lichtenberg | 0 | 0 |

berlinovo

| Bezirk | Anzahl leerstehender GE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
|----------------------------|------------------------------------|---|
| Mitte | 13 | 33 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 11 | 30,3 |
| Pankow | 3 | 91,1 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 1 | 4,1 |
| Steglitz-Zehlendorf | 1 | 0 |
| Treptow-Köpenick | 0 | 0 |
| Marzahn-Hellersdorf | 19 | 43 |
| Reinickendorf | 0 | 0 |
| Spandau | 10 | 42,7 |
| Tempelhof-Schöneberg | 0 | 0 |
| Neukölln | 6 | 23,4 |
| Lichtenberg | 36 | 86,6 |

| BIM | | |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| Bezirk | Anzahl leerstehender GE | Durchschnittliche Leerstandszeit in Wochen |
| Mitte | 75 | Angabe nicht möglich |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 39 | |
| Pankow | 39 | |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 9 | |
| Steglitz-Zehlendorf | 6 | |
| Treptow-Köpenick | 31 | |
| Marzahn-Hellersdorf | 21 | |
| Reinickendorf | 10 | |
| Spandau | 26 | |
| Tempelhof-Schöneberg | 89 | |
| Neukölln | 2 | |
| Lichtenberg | 38 | |

Frage 6:

Welche Gründe für den Gewerbeleerstand gibt es, wie viele Gewerbeeinheiten sind je Grund betroffen und welche durchschnittlichen Leerstandszeiten ergeben sich für die jeweiligen Gründe?

Antwort zu 6:

Die jeweiligen Leerstandsgründe und die je Grund betroffenen Gewerbeeinheiten und durchschnittlichen Leerstandszeiten für die einzelnen städtischen Wohnungsbaugesellschaften können, soweit diese Informationen dem Senat vorliegen, den folgenden Tabellen entnommen werden:

degewo

| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener GE |
|--|--|------------------------------|
| vermietungsfähig | | 7 |
| Umsetzwohnung | | 2 |
| bauliche Mängel | | 3 |
| Sanierung / Modernisierung | | 5 |
| reserviert (Zu der Gewerbeinheit gibt es bereits konkrete Verhandlungen mit einem Mietinteressenten.) | | 5 |
| gesperrt (Aus rechtlichen Gründen darf die Gewerbeinheit momentan noch nicht vermietet werden, da bspw. ein Insolvenzverfahren läuft und eine Zwangsversteigerung droht.) | Zu der durchschnittlichen Leerstandszeit je Grund kann keine Aussage getroffen werden, da die Leerstandsgründe zwischenzeitlich wechseln können (bspw. zuerst "bauliche Mängel", danach "Vermietung". Eine Zuordnung der Leerstandszeit würde daher zu einer falschen Aussage führen.) | 5 |

Gesobau

| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener GE |
|--|--|------------------------------|
| erhebliche Instandsetzung erforderlich | 237 | 4 |
| Instandsetzungsarbeiten laufen | 4,3 | 2 |
| Initial-Leerstand Neubau | 23 | 5 |
| Räumungsmanagement | 0 | 0 |
| strategischer Leerstand | 77,9 | 59 |
| Umsetzwohnung | | |
| Modernisierung | 0 | 0 |
| vermietungsfähig | 61,4 | 9 |

Gewobag

| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener GE |
|---|--|------------------------------|
| vermarktungsfähig | 116 | 37 |
| Sanierung Mietobjekt | 7 | 41 |
| Initial-Leerstand Neubau/Ankauf | 5 | 24 |
| Modernisierung/ Instandsetzung/ Sanierung | 20 | 87 |
| bauliche Mängel | 14 | 141 |
| Asbestbelastung | 5 | 70 |
| sonstige Gründe | 84 | 56 |

Howoge

| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener GE |
|---|--|------------------------------|
| instandsetzungsbedingt (Instandsetzungs- maßnahmen innerhalb der Leerwohnung) | 83 | 1 |
| neubaubedingt (Erstvermietung Neubau) | 11 | 6 |
| vermietungsbedingt | 102 | 15 |

Stadt und Land

| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener GE |
|--|--|------------------------------|
| geplante/laufende Modernisierung/ Instandhaltung | 25,5 | 22 |
| geplanter Verkauf | | 0 |
| Mieterwechsel | 12,7 | 16 |
| Initial-Leerstand Neubau | 5,3 | 6 |

WBM

| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener GE |
|-------------------------|--|------------------------------|
| Bauleerstand | 66,3 | 26 |
| struktureller Leerstand | 282,7 | 3 |
| vermietungsfähig | 79,7 | 23 |

| berlinovo | | |
|----------------------------|--|-----------------------|
| Leerstandsgrund | Durchschnittliche Leerstandszeit je Grund in Wochen | Anzahl betroffener GE |
| vermarktungsfähig | 62,6 | 25 |
| Wiedervermietung | 58,7 | 39 |
| Mieterauszug vorzeitig | 37,8 | 5 |
| kurzfristige Reservierung | 91,1 | 2 |
| Instandhaltung | 41,6 | 10 |
| Modernisierung / Sanierung | 31,1 | 1 |
| bauliche Maßnahmen | 36,1 | 5 |
| nicht separat vermietbar | 13 | 1 |
| nicht vermietbare Flächen | 89,7 | 9 |
| ohne Angabe von Gründen | 4,1 | 3 |

BIM:

Eine Auswertung des Gewerbeflächenleerstands nach Leerstandsgründen und eine Erfassung der durchschnittlichen Leerstandszeit ist derzeit nicht systemisch für alle von der BIM verwalteten Vermögen (SILB, SODA, Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds) möglich. Die Gründe für den Leerstand und damit einhergehende längere Leerstandszeiten sind im Wesentlichen:

- Baulicher Zustand und damit verbundene erhebliche Investition zur Herrichtung der Vermietbarkeit
- Geplante / laufende Baumaßnahmen
- Vorhalteflächen für Vorhaben / Projekte / Erbbaurechtsbestellungen / Umsetzung Clusterungsbeschlüsse

Marktfähige Gewerbeflächen werden kurzfristig angeboten und vermietet; bei solchen Gewerbeflächen entstehen so gut wie keine Leerstandszeiten

Berlin, den 27.11.20

In Vertretung

Wenke Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen