

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Danny Freymark und Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

vom 17. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. März 2025)

zum Thema:

Sanierungsbedingten Leerstand bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften darstellen

und **Antwort** vom 2. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. April 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freyemark und Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22019

vom 17. März 2025

über Sanierungsbedingten Leerstand bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften darstellen

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 Frage 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 die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie hat sich der Anteil der leerstehenden Wohnungen bei den einzelnen städtischen Wohnungsbaugesellschaften seit Januar 2022 in Lichtenberg entwickelt? (Bitte Quoten in den einzelnen Ortsteilen in Lichtenberg angeben.)

Frage 2:

Wie viele der leerstehenden Wohnungen der einzelnen städtischen Gesellschaften konnten in Lichtenberg seit Januar 2022 wegen der mangelnden Verfügbarkeit von Firmen zu deren Sanierung nicht weitervermietet werden? (Bitte Quoten in den einzelnen Ortsteilen in Lichtenberg angeben.)

Antwort zu 1 und 2:

Eine detaillierte Auflistung der leerstehenden Wohnungen bei den einzelnen LWU im Bezirk Lichtenberg wird in den nachfolgenden Tabellen dargestellt:

Entwicklung des Leerstandes im Bestandsportfolio der degewo

Ortsteil/Stichtag	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2024
Friedrichsfelde	0,9%	1,3%	0,9%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%
Hohenschönhausen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lichtenberg	2,0%	1,1%	1,1%	2,0%	0,3%	1,4%	0,8%
Gesamt Lichtenberg	1,4%	1,1%	1,0%	1,1%	0,2%	1,1%	0,5%

Entwicklung des Leerstandes im Bestandsportfolio der Gewobag

Ortsteil/Stichtag	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2024
Friedrichsfelde	0,9%	0,3%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,3%
Alt-Hohenschönhausen	1,8%	2,0%	1,9%	2,7%	2,5%	2,8%	2,3%
Falkenberg	14,2%*	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%
Fennpfuhl	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Karlshorst	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	0,0%	0,0%
Lichtenberg	0,0%	1,4%	0,3%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%
Gesamt Lichtenberg	3,2%	1,1%	0,8%	1,2%	1,2%	1,2%	1,1%

*erhöhter Initialleerstand durch Fertigstellung im Neubau

Entwicklung des Leerstands im Bestandsportfolio der HOWOGE

Ortsteil/Stichtag	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2024
Friedrichsfelde	0,84%	0,80%	1,08%	1,00%	0,80%	0,58%	0,54%
Alt-Hohenschönhausen	0,82%	0,91%	1,49%	1,16%	1,14%	1,19%	1,35%

Fennpfuhl	0,61%	0,64%	0,64%	0,61%	0,37%	0,38%	0,38%
Karlshorst	0,69%	0,55%	0,78%	0,68%	0,48%	0,79%	0,79%
Lichtenberg	0,67%	5,26%	0,95%	0,93%	0,82%	0,72%	0,53%
Malchow	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Neu-Hohenschönhausen	0,97%	1,13%	0,99%	0,79%	0,78%	0,60%	0,74%
Rummelsburg	2,28%	0,66%	0,83%	0,69%	1,94%	0,73%	0,51%
Wartenberg*	12,20%	14,63%	14,63%	17,07%	24,39%	34,15%	41,46%
Gesamt Lichtenberg	0,92%	1,51%	1,02%	0,88%	0,87%	0,72%	0,74%

*Der Anstieg im Ortsteil Wartenberg lässt sich auf die geringe Wohnungsanzahl (41 Wohnungen) und den geplanten Abbruch von 6 Gebäuden zum Zwecke eines Neubaus zurückführen. Die Gebäude sind entsprechend leergezogen.

Entwicklung des Leerstands im Bestandsportfolio der STADT UND LAND

Ortsteil/Stichtag	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2024
Friedrichsfelde	0,0%	1,6%	1,6%	1,6%	0,0%	1,6%	1,6%
Karlshorst	0,0%	1,4%	0,0%	1,4%	2,0%	1,4%	2,0%
Falkenberg*	15,9%	18,7%	17,8%	19,6%	20,6%	22,4%	21,5%
Gesamt Lichtenberg	5,3%	7,2%	6,3%	7,5%	7,9%	8,5%	8,4%

*Die Bestände in Falkenberg befinden sich gegenwärtig in einer komplexen Sanierung und werden voraussichtlich Ende 2027 bezugsfertig sein.

Die LWU teilen mit, dass eine fehlende Verfügbarkeit von Fachfirmen im Bezirk Lichtenberg bislang kein wesentliches Hindernis für die Sanierung der leerstehenden Wohnungen darstellt. Bei der HOWOGE ist der Wohnungsbestand in Lichtenberg nahezu vollständig saniert. Die GESOBAU AG und die WBM haben keine Bestände im Bezirk Lichtenberg.

Frage 3:

Welche aktuellen Probleme zur Weitervermietung von Wohnungen bei den städtischen Gesellschaften sind dem Berliner Senat bekannt und gibt es bereits Lösungsansätze hierfür?

Antwort zu 3:

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen stehen die LWU bei der Wiedervermietung vor der Herausforderung, Wohnungen unter Berücksichtigung aller geltenden Rahmenbedingungen zügig wieder dem Markt verfügbar zu machen.

Im Rahmen des Mieterwechsels bemühen sich die LWU um Optimierungen des Prozesses, um den Zeitraum bis zur Wiedervermietung durch eine effizientere Bearbeitung der Schritte wie Kündigungsabwicklung, Wohnungsabnahme, Handwerkerbeauftragung und Vermarktung zu verkürzen.

Berlin, den 02.04.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen