

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniela Kluckert, Christoph Meyer, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP – Drucksache 19/1954 –

Leerstand von bundeseigenen Immobilien in Berlin

Vorbemerkung der Fragesteller

Mieten und Kaufpreise haben sich in der Bundeshauptstadt Berlin in den vergangenen 20 Jahren rasant entwickelt. Allein in den letzten sieben Jahren sind die Nettokaltmieten in Berlin im Schnitt um etwa 13 Prozent angestiegen (vgl.: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/434962/umfrage/index-der-nettokaltmieten-fuer-berlin/>). Die Kaufpreise haben sich im selben Zeitraum beispielsweise im Bezirk Pankow um mehr als 75 Prozent erhöht (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/252943/umfrage/kaufpreise-fuer-eigentumswohnungen-in-berlin-nach-bezirken/>). Zunehmend wird die Nachfrage nach Wohnraum größer, ohne dass sich das Wohnraumangebot proportional mit entwickelt. Das führt zu höheren Preisen.

In Zeiten wie diesen sind ungenutzte und leerstehende Immobilien ein besonderes Ärgernis. Gerade die öffentliche Hand hat daher eine besondere Verantwortung, bundeseigene Immobilien so zu verwalten, dass Leerstand weitestgehend vermieden wird.

1. Welche Immobilien besitzt der Bund mittelbar oder unmittelbar in Berlin (bitte nach Bezirken aufschlüsseln)?
2. Welche Immobilien sind für die Nutzung von
 - a) Gewerbe
 - b) Wohnenvorgesehen?

Die Fragen 1 und 2 werden im Zusammenhang beantwortet.

Nach Art der Nutzung sind die Gewerbeimmobilien der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) sowie die Wohnimmobilien und Dienstliegenschaften der BImA und die Wohnimmobilien des BEV in Berlin aufgeteilt nach Bezirken in den folgenden Tabellen dargestellt:

Gewerbeimmobilien

	BImA	BEV		
Berliner Bezirk	Gewerbe und Sonstiges	gewerbl. Vermietung	Leerstand gewerbl. Flächen	Kleingärten nach BKleingG
Charlottenburg-Wilmersdorf	5	3	1	2
Friedrichsfelde	1			
Friedrichshain-Kreuzberg	9	1		
Karlshorst				
Lichtenberg	10	2	2	1
Marzahn-Hellersdorf	24		1	
Mitte	14		1	1
Neukölln	2			
Pankow	44			
Reinickendorf	10	6	7	2
Spandau	33	5	5	5
Steglitz-Zehlendorf	36	8	10	8
Tempelhof-Schöneberg	6	45	10	12
Treptow-Köpenick	61	2	2	1
Weißensee				1
Summe:	255	72	39	33

Wohnimmobilien*/Dienstliegenschaften

	BImA		BEV
Berliner Bezirk	Dienstliegenschaften	Wohnimmobilien	Wohnimmobilien
Charlottenburg-Wilmersdorf	24	74	110
Friedrichsfelde		1	1
Friedrichshain-Kreuzberg	6		7
Karlshorst	4	5	11
Lichtenberg	4	3	7
Marzahn-Hellersdorf	3	2	7
Mitte	75	8	91
Neukölln	2	1	5
Pankow	7	18	33
Reinickendorf	4	35	47
Spandau	8	30	46
Steglitz-Zehlendorf	12	38	66
Tempelhof-Schöneberg	9	55	81
Treptow-Köpenick	10	14	69
Summe:	168	284	581

* (Wohnimmobilien sind sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Geschosswohnliegenschaften)

Sonstige Immobilien des BEV, bei denen eine anderweitige Nutzung aufgrund Beschaffenheit, Flächenzuschnitt oder vertraglicher Bindungen (z. B.: Erbbaurechtsverträge) nicht möglich ist, sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben.

Berliner Bezirk	Verkehrswege/ Randflächen	Kleingärten nach BKleingG	Sportflächen
Charlottenburg-Wilmersdorf	2	9	
Friedrichshain-Kreuzberg	1		
Lichtenberg	2		
Mitte	1		
Pankow	1	3	
Reinickendorf	6	7	
Schöneberg	1		
Spandau	7	4	
Steglitz-Zehlendorf	8	26	1
Tempelhof-Schöneberg	10	16	
Treptow-Köpenick	2	1	4
Summe:	41	66	5

3. Welche Immobilien in Frage 2, aufgeschlüsselt nach a und b, stehen davon leer, und wie lange stehen diese Immobilien bereits leer?

In den 255 gewerblichen Wirtschaftseinheiten der BImA stehen derzeit 87 Mietobjekte leer, davon 63 länger als ein Jahr. Diese Objekte liegen in folgenden Bezirken:

BImA	
Berliner Bezirk	Anzahl Mietobjekte
Friedrichshain-Kreuzberg	3
Karlshorst	3
Marzahn-Hellersdorf	5
Reinickendorf	1
Spandau	60
Steglitz-Zehlendorf	5
Tempelhof-Schöneberg	6
Treptow-Köpenick	4

Hinsichtlich der Zahlen zum Leerstand der gewerblichen Immobilien des BEV wird auf die Tabelle Gewerbeimmobilien in der Antwort zu den Fragen 1 und 2 verwiesen.

4. Wie viele Wohneinheiten in mittelbarem oder unmittelbarem Eigentum des Bundes stehen in Berlin leer, und welche Größen haben diese Wohneinheiten?

Insgesamt stehen 117 Wohneinheiten leer. Davon sind 68 Einheiten bis 75 m², 25 zwischen 75 und 100 m² und 24 über 100 m² groß. Einzelheiten ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle. Wohnungen, die einen vermietungsfähigen Zustand aufweisen, stehen in der Regel nicht länger als vier Monate leer. Der verhältnismäßig hohe Leerstand im Bezirk Berlin-Reinickendorf beruht hierbei auf leerstehende Wohnungen in der Siedlung Cité Pasteur, die unmittelbar an den Flughafen Tegel grenzt. Ursprünglich wurden in diesem Bereich - aufgrund laufenden Planungsverfahrens im Bereich der Cité Pasteur - Wohnungen nicht mehr vermietet. Zwischenzeitlich hat die BImA die Vermietungsbemühungen in der Cité Pasteur wieder aufgenommen. Lediglich in zwei Gebäuden der Siedlung stehen noch Wohnungen leer, die jedoch wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben sind.

Übersicht der leerstehenden Wohnimmobilien der BImA in Berlin

Bezirk	Wohnfläche in m ²					
	bis 50	bis 75	bis 100	bis 150	bis 200	über 200
Charlottenburg-Wilmersdorf		2	1	2	1	2
Friedrichsfelde		1				
Karlshorst		3				
Lichtenberg		2				
Mitte		1				
Pankow		3	1			1
Reinickendorf	1	38	7	5	4	
Spandau			7			
Steglitz-Zehlendorf		13	4	6	1	1
Tempelhof-Schöneberg			2			
Treptow-Köpenick	1	3	3			1

Übersicht der leerstehenden Wohnimmobilien des BEV

		Wohnfläche in m ²						
Objekt	Bezirk	WE 1	WE 2	WE 3	WE 4	WE 5	WE 6	WE 7
1	Treptow-Köpenick	95,04						
2	Treptow-Köpenick	60,09						
3	Treptow-Köpenick	102,39	51,77	55,79	36,11			
4	Treptow-Köpenick	59,16	62,88	70,57				
5	Mitte	52,36	54,96	69,07	92,84	93,60	94,34	
6	Mitte	90,15	93,55	93,76	113,25	125,63	156,17	157,08
7	Mitte	63,36	115,60					
8	Mitte	56,64						
9	Mitte	72,09						
10	Mitte	102,57	119,20					
11	Lichtenberg	45,79	45,59	45,59				
12	Lichtenberg	55,62	107,35					
13	Charlottenburg-Wilmersdorf	64,32						
14	Charlottenburg-Wilmersdorf	76,24						
15	Steglitz-Zehlendorf	82,25						
16	Steglitz-Zehlendorf	75,17						
17	Reinickendorf	72,05						
18	Reinickendorf	50,29						
19	Reinickendorf	68,39						
20	Tempelhof-Schöneberg	72,18						
21	Tempelhof-Schöneberg	71,52						

Zur Dauer der Leerstände bei Wohnnutzungen und zur Anzahl sowie Dauer der Leerstände bei Gewerbenutzungen liegen für den Bereich des BEV Angaben in der erfragten Detailtiefe nicht vor.

5. Welche Nutzung ist für diese leerstehenden Bundesliegenschaften vorgesehen (bitte nach Funktion aufschlüsseln)?

Grundsätzlich wird die Nutzung entsprechend der Qualifizierung der jeweiligen Objekte beibehalten. So werden beispielsweise leerstehende Wohnungen - ggf. nach Durchführung notwendiger baulicher Maßnahmen - wieder am Markt platziert.

6. Welche Gründe sieht die Bundesregierung für den jeweiligen Leerstand?

Die Gründe für den Leerstand sind vielfältig. Im Wohnungsbereich ergeben sie sich beim BEV hauptsächlich aus Mieterwechseln. Wohn- und Gewerbeobjekte, die nicht vermietet werden können, führt das BEV der Verwertung zu.

Bei der BImA stehen einige Objekte neben dem fluktuationsbedingten Leerstand auch aufgrund fehlenden Planungsrechts leer. Ein weiterer Leerstandgrund ergibt sich insbesondere nach einem Mieterwechsel aus der Notwendigkeit, Sanierungsarbeiten durchzuführen.

7. In welchem baulichen Zustand befinden sich die Objekte jeweils?

Der bauliche Zustand ist sehr unterschiedlich, daher ist eine pauschale Aussage für die Objekte der BImA nicht möglich. Sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte differieren von sanierungsbedürftig über renovierungsbedürftig bis zu einem guten Zustand. Bei ungenutzten Gewerbeflächen wird der Zustand des Objektes baulich der beabsichtigten Nutzung angepasst.

8. Welche Maßnahmen plant die Bundesregierung, um leerstehende, nutzbare Gebäude umzufunktionieren, bzw. welche Maßnahmen werden bereits umgesetzt?

Die BImA hat u. a. das Ziel, eine einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen vorzunehmen. Bei einem bestehenden Bedarf werden daher geeignete leerstehende bzw. hierfür nutzbare Gebäude - sofern sich die beabsichtigte Maßnahme wirtschaftlich darstellt - auch baulich hergerichtet. Derzeit wird so die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden in moderne Einheiten für die Unterbringung von Dienststellen der Bundesverwaltung und/oder zur Schaffung von Wohnraum z.B. in der Heerstraße 3, 14052 Berlin und der Schloßstraße 60-62a, 14059 Berlin geprüft.

Im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel und anhand wirtschaftlicher Kriterien werden vom BEV vornehmlich Wohnimmobilien baulich soweit hergerichtet, dass eine Vermietung zu Wohnzwecken möglich wird. Umnutzungen z.B. von Gewerbe- zu Wohnzwecken werden hierbei nicht vorgenommen.

9. Werden derzeit leerstehende Immobilien in mittelbarem oder unmittelbarem Eigentum des Bundes dem Land Berlin oder Bezirken zum Kauf angeboten, und wenn ja, um welche Immobilien handelt es sich?

10. Wie ist der aktuelle Sachstand der Verhandlungen zu den in Frage 9 genannten Immobilien?

Die Fragen 9 und 10 werden im Zusammenhang beantwortet.

Die BImA führt bereits mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) zu den in der beigelegten Anlage aufgeführten 44 Potenzialflächen Gespräche. Die für den Wohnungsbau und für Infrastruktureinrichtungen geeigneten Grundstücke sind in den Spalten 4 und 5 gekennzeichnet. Der jeweilige aktuelle Sachstand ergibt sich aus den nachfolgenden Spalten.

Das BEV teilt der BIM jährlich die zum Verkauf vorgesehenen Objekte mit. Damit hat das Land Berlin bereits im Vorfeld die Möglichkeit, sich über die jeweils zum Verkauf anstehenden Liegenschaften genau zu informieren. An der öffentlichen Ausbietung der jeweiligen Liegenschaften des BEV kann sich das Land Berlin dann beteiligen. Derzeit besteht seitens des Landes Berlin Kaufinteresse an einer Immobilie des BEV. Die Verhandlungen dazu laufen.

Anlage

Standortliste bebauter derzeit leerstehender und unbebauter derzeit ungenutzter Immobilien der BImA									
44	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ifd. Nr	Standortbezeichnung Potenzialfläche	tatsächliche Nutzung	Größ&em2	ggf. Eignung für sozialen Wohnungsbau	ggf. Eignung klassische Infrastruktur- einrichtung	Datum des ersten Verkaufsangebot der BImA	Datum der verbindlichen Ankaufserklärung von Berlin, falls vorhanden	Zweck	Planungsrecht vorhanden ja/nein entsprechend der Zweckerklärung bzw. Nutzungsabsicht
1	10969 Berlin Alexandrinenstr. 75-79 und Sebastianstr. 61	unbebaut	1,801		X	18.03.2015		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
2	13597 Berlin Am Schlangengraben, Grenadierstr. 8-1o	gewerbliche Nutzung und Gartennutzung	21,915		X	18.03.2015	22.12. 2017	Schule	nein
3	13585 Berlin Askaniering 154, 155	gewerbliche Nutzung (bebauet) und Gartennutzung	33,038	X		18.03.2015	19.12.2017	Geschosswohnungsbau	nein
4	13587 Berlin Askaniering 70-108A ohne 85-87A (Alexander Barracks)	gewerbliche Nutzung (bebauet) und Freiflächen	119,205	X		18.03.2015	16.08.2017	MUF (Teilfläche)	nein
5	10115 Berlin Bernauer Str. 25-30, Bernauer Str. 33-35/ Ruppiner Str. 40	unbebaut	3,225	X		18.03.2015	27.03.2017	Geschosswohnungsbau	ja
6	10435 Berlin Bernauer Str. 47c/ Hinter Kremmener Str. 5-8	unbebaut	746	X		18.03.2015		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
7	12524 Berlin Bohnsdorfer Weg 109-119 und Bohnsdorfer Weg 99- 103	unbebaut und Abrissgebäude	51,906	X		18.03.2015	21.11.2017	MUF (Teilfläche) Geschosswohnungsbau	nein
8	14089 Berlin Kladower Damm 217- 217j/ Breithornweg 34	unbebaut (Forstfläche)	156,708		X	16.11.2016	16.11.2016	Waldfläche	ja
9	12101 Berlin General-Pape-Straße 2-66	gewerbliche Nutzung (bebauet), Garten- nutzung, Wohngebäude und Dienstliegenschaft	127,988	X		18.03.2015		MUF (Teilfläche)	bisher ungeklärt
10	13059 Berlin Lindenberger Straße o. Nr. östlich am Schilf (FS'e 1481, 1479)	unbebaut	27,835		X	18.03.2015		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
11	12277 Berlin Marienfelder Allee 66-80	Flüchtlings- heim und Gedenkstätte	26,415		X	14.12.2016	20.07.2017	Flüchtlingsheim und Gedenkstätte	ja
12	12587 Berlin Müggelseedamm 109 - 111	unbebaut und Abrissgebäude, teilweise bewaldet	88,064	X		18.03.2015	21.11.2017	MUF (Teilfläche) Geschosswohnungsbau	nein
13	12207 Berlin Ortlerweg 19	unbebaut	1,848		X	18.03.2015		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
14	10318 Berlin Rheinpfalzallee 83	unbebaut und Abrissgebäude	17,019	X		18.03.2015 und erneutes Kaufangebot am 11.04.2018		Geschosswohnungsbau	bisher ungeklärt

Standortliste bebauter derzeit leerstehender und unbebauter derzeit ungenutzter Immobilien der BImA									
44	1	2	3	4	5	6	7	8	9
lfd. Nr	Standortbezeichnung Potenzialfläche	tatsächliche Nutzung	Größe	ggf. Eignung für sozialen Wohnungsbau	ggf. Eignung klassische Infrastruktureinrichtung	Datum des ersten Verkaufsangebot der BImA	Datum der verbindlichen Ankaufserklärung von Berlin, falls vorhanden	Zweck	Planungsrecht vorhanden ja/nein entsprechend der Zweckerklärung bzw. Nutzungsabsicht
15	10318 Berlin Rheinpfalzallee 91, 93	Unbebaut und Abrissgebäude	2,042	X		18.03.2015 und erneutes Kaufangebot am 11.04.2018		Geschosswohnungsbau	bisher ungeklärt
16	10178 Berlin Breite Straße 12, Neumannsgasse 1, Scharrenstraße 2-3	Bürogebäude (leer) und Garagen	3,254	X		18.03.2015	27.03.2017	Geschosswohnungsbau (Anteil Wohnen für Direkterwerb zu gering, Gewerbeanteil zu hoch)	nein
17	10318 Berlin Waldowallee 117-119 (ohne FS 358) und Rheinsteinstr. 70	unbebaut und Abrissgebäude	55,944	X		18.03.2015	14.09.2017	Geschosswohnungsbau	nein
18	10963 Berlin Mehringdamm 20, 28, Obentrautstraße 19, 21 "Dragonerareal"	gewerbliche Nutzung	47,132	X		08.05.2017 (HFV)	08.05.2017 (HFV)	Geschosswohnungsbau und Gewerbe	nein
19	10999 Berlin Ratiborstraße 14 c - g, (+ Kita Reichenberger Straße 92)	gewerbliche Nutzung	17,393	X		von BIM genannt 24.08.2016	von BIM genannt 24.08.2016, Planjahr 2020	MUF (Teilfläche) Geschosswohnungsbau Gewerbe	ja
20	13088 Berlin Indira-Gandhi-Straße 6	gewerbliche Nutzung (Garagen und Stellplätze)	1,437	X		von BIM genannt 29.03.2017	von BIM genannt 29.03.2017, Planjahr 2018	Geschosswohnungsbau	ja
21	13405 Berlin Flughafensee Tegel	Flughafensee mit öffentlicher Bade- stelle			X	20.10.2016		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
22	13187 Pankow Wilhelm-Kuhr-Straße 59-62	unbebaut (Grünfläche)	3,554		X	13.04.2017	12.05.2017	Geschosswohnungsbau	nein
23	12435 Treptow Karpfenteichstraße/ Kieholzstraße 370-377	unbebaut (Grünfläche)	7,332		X	13.04.2017	10.05.2017	öffentliche Grünfläche	ja
24	12435 Treptow Am Teltowkanal, Königsheideweg 200 FS 226, 161	Naturschutzgebiet	15,344		X	24.05.2017		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
25	10319 Lichtenberg Dolgenseestraße 8, 61-64	unbebaut	892		X	24.05.2017	21.09.2017	Jugendfreizeiteinrichtung	ja
26	14089 Spandau Landschaftspark Gattow	unbebaut	900,000		X	24.05.2017	unentgeltliche Übertragung lt. städtebaulichem Vertrag von 1998 angestrebt	Landschaftspark	ja
27	12437 Berlin Südostallee 2	Kleingartenanlage	32		X	20.06.2017		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
28	14089 Berlin Kladower Damm	unbebaut	1,941		X	20.06.2017	unentgeltliche Übertragung lt. städtebaulichem Vertrag von 1998 angestrebt	Landschaftspark	ja
29	12101 Berlin Bahngelände am Flughafen Tempelhof	unbebaut	3,172		X	20.06.2017		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
30	12459 Berlin Wilhelminenhofstraße 76/77	Uferwanderweg	788		X	20.06.2017	20.06.2017	Uferwanderweg	ja

Standortliste bebauter derzeit leerstehender und unbebauter derzeit ungenutzter Immobilien der BImA									
44	1	2	3	4	5	6	7	8	9
lfd. Nr	Standortbezeichnung Potenzialfläche	tatsächliche Nutzung	Grö&em2	ggf. Eignung für sozialen Wohnungsbau	ggf. Eignung klassische Infrastruktureinrichtung	Datum des ersten Verkaufsangebot der BImA	Datum der verbindlichen Ankaufserklärung von Berlin, falls vorhanden	Zweck	Planungsrecht vorhanden ja/nein entsprechend der Zweckerklärung bzw. Nutzungsabsicht
31	12527 Berlin östlich Regattastraße 167	Uferstreifen	814		X	20.06.2017	20.06.2017	Uferstreifen	ja
32	12623 Berlin Alt-Mahlsdorf 104	Verkehrsfläche	4,930		X	20.06.2017		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
33	12439 Berlin Obersprestraße 61 L	Verkehrsfläche	465		X	20.06.2017	20.06.2017	Verkehrsfläche	ja
34	12559 Berlin Appelbacher Weg 41	Verkehrsfläche	116		X	20.06.2017	20.06.2017	Verkehrsfläche	ja
35	13595 Berlin Gatower Str. 145	Verkehrsfläche	nicht bekannt, es sind jeweils nur wenigem'		X	20.07.2017		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
36	10319 Lichtenberg Waldowallee 119	Kleingartenanlage	892		X	27.09.2017	27.11.2017	Teil einer landeseigenen KGA	ja
37	13589 Berlin Darbystraße Frankewaldstraße/Falkener Chaussee	unbebaute Fläche am Rande der Wohnsiedlung	7,781		X	27.09.2017	22.12.2017	Sporthalle Kita	ja
38	10115 Berlin Chausseestraße	unbebaut (Grünfläche Pankepark)	171		X	27.11.2017		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
39	13951 Berlin Hamburger Straße	unbebaut (Forstfläche)	4,428 (Teilfläche)		X	27.11.2017	27.11.2017	Radweg	ja
40	10318 Berlin Zwieseler Straße/ Kötztinger Straße	gewerbliche Nutzung (Garagen)	15,178		X	09.10.2017		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
41	10965 Berlin Columbiadamm 160/Oderstraße 172, 174, 176, 182	Zuwegung Jugendfreizeithai m Sportplatz	107,379		X	von BIM genannt 2018		Sportanlagen, Jugendeinrichtung	bisher ungeklärt
42	12435 Berlin Lohmühlenstraße FS 301	unbebaut	2,153	X	X	von BIM genannt 01.09.2016		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
43	10965 Berlin Columbiadamm 71 - 109 (ungerade), Lilienthaistraße 32, Züllichauer Straße	Kleingartenanlage Randflächen	34,668		X	09.01.2016		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt
44	13156 Benin Stille Straße 12 und 14	EFH mit großem Garten, abtrennbaren Garten	2,638	X		Vorgesehen 05.2018		bisher ungeklärt	bisher ungeklärt

