Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 11 537
Kleine Anfrage

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Matthias Brauner (CDU)

vom 08. Februar 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Februar 2013) und **Antwort**

Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Berlin

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

Zur Beantwortung sind Informationen von den sechs städtischen Wohnungsbau-gesellschaften eingeholt worden. Die Antworten beziehen sich auf alle Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, nicht nur auf den sozialen Wohnungsbau.

Frage 1: In welchem Umfang wurden Sanierungsmaßnahmen (davon Grundsanierung) zwischen 2000 bis 2012 in den Beständen der Berliner Wohnungsbaugesellschaften getätigt?

Antwort zu 1: Der Begriff Grundsanierung ist unterschiedlich interpretierbar und nicht eindeutig.
Die degewo hat die Investitionen der Bestandspflege, d.h. laufende Instandhaltung, Großinstandsetzung und aktivierte Baukosten ausgewiesen. Die anderen Gesellschaften haben meist die „Modernisierung und Instandsetzung“ (Mod.-Inst.) sowie die Instandhaltung als Zeitreihen ausgewiesen. Die erhobenen Daten sind nicht vergleichbar. Die Angaben sind in Anlage 1 dargestellt.

Frage 2: In welcher Höhe haben die Wohnungsbaugesellschaften staatliche Zuschüsse (Bundes-, Landeszuschüsse, etc.) und Darlehen für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen in dieser Zeit erhalten?

Antwort zu 2: Die Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind in Anlage 2 dargestellt. Sie beziehen sich auch auf geförderte Baumaßnahmen der Vergangenheit und lassen sich nicht einfach den durchgeführten Maßnahmen des laufenden Jahres zurechnen.

Frage 3: Wie haben sich die Sanierungsmaßnahmen auf die Höhe der Betriebskosten ausgewirkt und wie haben sich die Nettokaltmieten in diesem Zeitraum in den bei den einzelnen Wohnungsbaugesellschaften entwickelt?

Antwort zu 3: Die Entwicklung der Nettokaltmiete und der Betriebskosten (warm und kalt) ist in Anlage 3 dargestellt.

Nachfolgend sind ergänzend drei Einzelbeispiele dargestellt.

Beispiel der DEGEWO

Projekt Lortzinghof im Brunnenviertel.

Miete vor Sanierung

Sollmiete	4,43 EUR/m²
warme Betriebskosten	1,08 EUR/m²
kalte Betriebskosten	1,92 EUR/m²
Gesamtmiete	7,43 EUR/m²

Mieten nach umfassender energetischer Sanierung

Sollmiete	4,93 EUR/m²
warme Betriebskosten	0,82 EUR/m²
kalte Betriebskosten	1,69 EUR/m²
Gesamtmiete	7,44 EUR/m²

Beispiel der GESOBAU

WHG 905 im Märkischen Viertel
632 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten

Miete vor Modernisierung	€/m² mtl.
Stichtag 31.12.2009	
Nettokaltmiete	4,49
Betriebskosten	3,32
Bruttowarmmiete	7,81

Miete nach Modernisierung	€/m² mtl.
Stichtag 31.12.2012	
Nettokaltmiete	4,70
Betriebskosten	2,76
Modernisierungsumlage	0,57
Bruttowarmmiete	8,03

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Beispiel der GEWOBAG

WE 72201 Zobeltitzstraße 95 u.a.
Jahr der Modernisierung: 2010-2011

Wohnungsmiete	
Vor Modernisierung	€/m² mtl.
Stichtag 31.12.2009	
Nettokaltmiete	4,28
Betriebskosten	3,36
Bruttowarmmiete	7,62
Nach Modernisierung	€/m² mtl.
Stichtag 31.12.2012	
Nettokaltmiete	5,39
Betriebskosten	3,15
Bruttowarmmiete	8,54

Frage 4: Wie hoch war und ist der Anteil landeseigener Wohnungen am Gesamt-Wohnungsbestand in den einzelnen Bezirken vor 2000, zwischen 2001 und 2010, nach 2010?

Antwort zu 4: Die Entwicklung des Anteils der Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in jedem Bezirk ist nachfolgend anhand der vorliegenden statistischen Daten zusammengestellt worden. Die Privatisierungen der GEHAG 1999 und der GSW 2004 haben wesentlich zur Reduzierung des Anteils städtischer Wohnungsbestände in den Bezirken beigetragen.

Entwicklung des Anteils der Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften* je Bezirk (in %)

	1996	1999	2005	2011
Mitte	19,6	16,7	13,3	12,7
Friedrichshain-Kreuzberg	27,4	22,0	15,9	13,9
Pankow	24,9	21,5	16,4	15,4
Charlottenburg-Wilmersdorf	14,8	10,6	7,3	7,0
Spandau	29,7	27,3	11,9	10,3
Steglitz-Zehlendorf	12,0	6,9	2,2	2,1
Tempelhof-Schöneberg	16,1	11,9	10,5	9,8
Neukölln	24,4	14,9	12,0	9,4
Treptow-Köpenick	28,4	23,2	21,0	18,6
Marzahn-Hellersdorf	54,2	40,4	27,2	25,1
Lichtenberg	44,7	36,5	35,1	34,1
Reinickendorf	31,3	20,3	17,3	16,3
Berlin gesamt	25,9	20,0	15,2	14,0

*) ab 2005 eigene und angepachtete Wohnungen

Berlin, den 02. April 2013

In Vertretung

Christian Gaebler
.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Apr. 2013)

Sanierung; Modernisierung und Instandsetzung in TEUR

Wohnungsbau-gesellschaften	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Gesamt
DEGEWO	61.519	83.811	75.303	65.919	56.508	90.218	114.385	547.663
GESOBAU	43.281	50.964	83.136	117.684	122.543	102.142	134.610	654.360
GEWOBAG	66.243	58.112	61.608	83.800	131.368	106.362	96.446	603.939
HOWOGE	47.509	50.360	45.658	46.932	45.444	75.881	80.936	392.720
Stadt u. Land	41.527	37.242	38.131	43.140	41.999	42.458	40.739	285.236
WBM	30.687	64.776	25.185	36.185	40.369	47.448	49.863	294.513

Quelle: Städtische Wohnungsbaugesellschaften, März 2013

Zuschüsse und Darlehen in TEUR

Wohnungsbau-gesellschaften		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Gesamt
DEGEWO	Zuschüsse	32.445	30.612	26.706	24.181	16.644	10.838	7.478	148.904
	Darlehen	0	0	0	936	961	7.959	16.507	26.363
GESOBAU	Zuschüsse	3.835	923	531	350	254	189	133	6.215
	Darlehen	k.A	k.A	k.A	k.A	k.A	k.A	k.A	k.A
GEWOBAG	Zuschüsse	432	139	97	0	368	185	1.288	2.509
	Darlehen	3.807	0	1.550	18.485	34.801	630	31.273	90.546
HOWOGE	Zuschüsse	3.304	2.840	2.399	2.196	2.053	1.759	1.341	15.892
	Darlehen	6.569	14.969	15.015	187	18.100	27.741	36.945	119.526
Stadt u. Land	Zuschüsse	3.694	5.291	2.835	3.054	2.012	1.621	1.327	19.834
	Darlehen	3.500	500	5.000	5.000	k.A	k.A	k.A	14.000
WBM	Zuschüsse	898	730	975	648	1.629	549	595	6.024
	Darlehen	729	701	323	257	1.165	2.254	3.579	9.008

Quelle: Städtische Wohnungsgesellschaften, März 2013

Betriebskosten und Nettokaltmiete des Wohnungsbestandes in Euro/qm

Wohnungsbau-gesellschaften		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
DEGEWO	Betriebskosten	2,21	2,30	2,38	2,37	2,44	2,51	2,47
	Nettokaltmiete	4,75	4,79	4,87	4,93	5,03	5,18	5,28
GESOBAU	Betriebskosten	2,69	2,55	2,63	2,80	2,72	2,74	2,75
	Nettokaltmiete	4,09	4,19	4,36	4,48	4,67	4,81	4,94
GEWOBAG	Betriebskosten	2,45	2,54	2,60	2,63	2,69	2,71	k.A
	Nettokaltmiete	4,45	4,54	4,72	4,89	5,02	5,14	5,27
HOWOGE	Betriebskosten	1,93	1,87	1,90	1,97	2,03	2,06	2,00
	Nettokaltmiete	4,94	5,02	5,11	5,16	5,20	5,27	5,37
Stadt u. Land	Betriebskosten	2,20	2,33	2,30	2,30	2,30	2,26	2,32
	Nettokaltmiete	4,37	4,42	4,63	4,73	4,82	4,90	4,97
WBM	Betriebskosten	2,36	2,43	2,51	2,56	2,66	2,65	2,59
	Nettokaltmiete	4,78	4,93	5,10	5,19	5,24	5,33	5,42

Quelle: Städtische Wohnungsbaugesellschaften, März 2013