

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Franziska Leschewitz (LINKE)**

vom 15. Dezember 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Dezember 2020)

zum Thema:

**Gewobag**

und **Antwort** vom 28. Dezember 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Dez. 2020)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Franziska Leschewitz (Linke)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25930  
vom 15.12.2020  
über Gewobag

---

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag AG um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von der Gewobag AG in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Gebäude mit jeweils wie vielen Wohneinheiten in Spandau beabsichtigt die Gewobag in den nächsten fünf Jahren zu bauen? Bitte nach Jahren und Stadtteilen aufschlüsseln.

Antwort zu 1:

Die Gewobag AG plant in Hakenfelde 3 Wohnungsbauprojekte mit rd. 200 Wohnungen, in Haselhorst ist die Durchführung von 7 Wohnungsbauprojekten mit rd. 1.700 Wohnungen geplant und in Siemensstadt plant die Gewobag AG die Errichtung von rund 1.200 Wohnungen in zwei Wohnungsbauprojekten.

Frage 2:

Wie viele Wohngebäude und wie viele Wohneinheiten hat die Gewobag in Spandau in ihrem Bestand? Bitte nach Jahren und nach Stadtteilen aufschlüsseln.

Antwort zu 2:

Vgl. Anlage 1

Frage 3:

Wie viele Wohngebäude und wie viele Wohneinheiten hat die Gewobag in Spandau in den letzten zehn Jahren erworben?

Antwort zu 3:

Seit 2010 hat die Gewobag AG 42 Wirtschaftseinheiten mit 6.524 Wohneinheiten in Spandau erworben.

Frage 4:

Wie viele Wohneinheiten wurden in Spandau seit 2010 saniert, modernisiert bzw. instandgesetzt und wie hoch war jeweils die Investitionssumme? Bitte nach Jahren und nach Stadtteilen aufschlüsseln.

Antwort zu 4:

Vgl. Anlage 2

Frage 5:

Wie hoch sind die Investitionsquoten für die Bereiche Neubau, Sanierung, Instandsetzung und Modernisierung in Spandau in den Jahren 2010 bis 2020?

Antwort zu 5:

Auf Grundlage der Gesamtzahl sanierter Wohnungen im Zeitraum 2010-2020 (gem. Pkt. 4) ergibt sich im Verhältnis zu der aktuellen Gesamtzahl der Wohnungen (gem. Pkt. 2) eine durchschnittliche jährliche Sanierungs-/Modernisierungsquote von 6,4%. Die Neubauquote lag 2017 bei 0,5%, 2018 bei 0,4% und 2020 bei 2,1%. In den Jahren 2010-2016 und 2019 wurden keine Neubauten in Spandau fertiggestellt. Für die kommenden 5 Jahre wird die Quote bei durchschnittlich 3,6% liegen (gem. Pkt. 1).

Frage 6:

Wie hoch beziffert die Gewobag den Sanierungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungsbedarf in Spandau für die nächsten 10 Jahre? Bitte nach Stadtteilen aufschlüsseln.

Antwort zu 6:

Der auf Bauteilebene vorhandene Instandsetzungsbedarf wird aktuell mit rd. 34 Mio. € beziffert. Die Abarbeitung wird grundsätzlich durch die Investitionsplanung für die nächsten 10 Jahre sichergestellt. Die Beseitigung erfolgt i.R. der geplanten Instandsetzung und größerer Sanierungsvorhaben (Mod./Inst.). Der Bedarf gliedert sich wie folgt auf (gerundet):

<b>Ortsteil</b>	<b>Inst.-Bedarf</b>
Falkenhagener Feld	930 T€
Gatow	60 T€
Hakenfelde	120 T€
Haselhorst	3.000 T€

Kladow	0 T€
Spandau	18.670 T€
Staaken	8.130 T€
Wilhelmstadt	3.150 T€
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>34.060 T€</b>

Die 10-Jahresplanung sieht des weiteren für 10 große Modernisierungsvorhaben folgende Investitionen in in Spandau vor (gerundet).

<b>Ortsteil</b>	<b>Mod./Inst.- Volumen</b>
Falkenhagener Feld	58.720 T€
Spandau	97.410 T€
Wilhelmstadt	15.470 T€
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>171.600 T€</b>

Frage 7:

Wie viele Wohneinheiten sollen in den Jahren 2021 und 2022 in Spandau saniert werden und wie hoch ist jeweils die Investitionssumme? Bitte nach Jahren und nach Stadtteilen aufschlüsseln

Antwort zu 7:

Im Rahmen der jährlichen Mieterwechsel und zum Abbau vorhandener Leerwohnungen werden in der Wohnungs- und Asbestsanierung der Gewobag AG nachfolgende Investitionsvolumina eingeplant:

2021: 5,70 Mio. € für die Sanierung von ca. 1.300 Wohnungen  
 2022: 5,90 Mio. € für die Sanierung von ca.1.300-1.400 Wohnungen

Zusätzlich ist die Durchführung des Sanierungsvorhabens „Eiserfelder Ring“ (Mod./Inst.) mit Baubeginn 2022 geplant. Das Vorhaben umfasst 129 Wohnungen (davon 23 als Neubau durch Aufstockung) mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rd. 14,7 Mio. €

Frage 8:

Welche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes wurden in den letzten 10 Jahren seitens der Gewobag in Spandau umgesetzt und wie hoch ist jeweils die Investitionssumme? Bitte nach Jahren und nach Stadtteilen aufschlüsseln

Antwort zu 8:

Im Zuge der Maßnahmen der geplanten Instandhaltung und im Rahmen großer Mod./Inst.Maßnahmen werden auch immer Außenanlagen, wie Grünflächen, Gemeinschaftsgärten, Wege, Spielplätze, Müllplätze, PKW- und Fahrradabstellanlagen sowie Gehölze instandgesetzt, erneuert oder neu gebaut. Eine genaue Zuordnung auf Jahre und anteilige Investitionssummen je Stadtteil liegt dem Senat nicht vor und ist nicht ohne erheblichen zusätzlichen Erfassungs- und Auswertungsaufwand auswertbar.

Frage 9:

In welcher Höhe wurden zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes in Spandau Förderprogramme in Anspruch genommen?

Antwort zu 9:

Es wurden auch im geringen Umfang Fördermittel zur Wohnunfeldverbesserung genutzt. Die Höhe der in Anspruch genommenen Fördermittel ist kurzfristig nicht ermittelbar.

Frage 10:

Beabsichtigt die Gewobag, weitere Bestände zu erwerben und in welcher Größenordnung ist das beabsichtigt?

Antwort zu 10:

Die Gewobag hat ihr mit dem Senat vereinbartes Ankaufsziel gemäß Roadmap mit den großen Ankaufpaketen der vergangenen Jahre frühzeitig erfüllt und wird deshalb in Zukunft nur noch bei ausgewählten, wirtschaftlich günstigen Ankaufsoportunitäten in geringem Umfang Bestände hinzukaufen.

Frage 11:

Wie viele Mittel wurden bisher für den Ankauf von Wohnungen aufgewendet?

Antwort zu 11:

Hierbei handelt es sich um vertrauliche interne Daten aus Grundstücksgeschäften, die im Rahmen von schriftlichen Anfragen nicht veröffentlicht werden können.

Berlin, den 28.12.2020

In Vertretung

W. Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

2. Wie viele Wohngebäude und wie viele Wohneinheiten hat die Gewobag in Spandau in ihrem Bestand? Bitte nach Jahren und nach Stadtteilen aufschlüsseln.

Baulalter

Baulalter Ortsteil	bis 1918		01.01.1919-31.12.1949		01.01.1950-31.12.1964		01.01.1965-31.12.1972		01.01.1973-31.12.1990		01.01.1991-31.12.2002		01.01.2003-31.12.2017		ab 2018		Gesamt	
	Anz. Wirtschafts- einheiten	Anz. Wohnunge n	Anz. Wirtschafts- einheiten	Anz. Wohnunge n	Anz. Wirtschafts- einheiten	Anz. Wohnunge n	Anz. Wirtschafts- einheiten	Anz. Wohnunge n	Anz. Wirtschafts- einheiten	Anz. Wohnunge n	Anz. Wirtschafts- einheiten	Anz. Wohnunge n	Anz. Wirtschafts- einheiten	Anz. Wohnunge n	Anz. Wirtschafts- einheiten	Anz. Wohnunge n	Anz. Wirtschafts- einheiten	Anz. Wohnunge n
Falkenhagener Feld							1	943									1	943
Gatow									2	86							2	86
Hakenfelde					1	17			1	6					1	61	3	84
Haselhorst			12	2.694	8	460	2	87	3	699	2	25		1	361	28	4.326	
Kladow									1	70							1	70
Spandau	4	62	4	225	10	2.769	8	1.925	15	1.506	7	367	1	71			49	6.925
Staaken							5	1.557	7	2.047	4	200					16	3.804
Wilhelmstadt	2	39					2	369	3	508							7	916
<b>Gesamt Spandau</b>	<b>6</b>	<b>101</b>	<b>16</b>	<b>2.919</b>	<b>19</b>	<b>3.246</b>	<b>18</b>	<b>4.881</b>	<b>32</b>	<b>4.922</b>	<b>13</b>	<b>592</b>	<b>1</b>	<b>71</b>	<b>2</b>	<b>422</b>	<b>107</b>	<b>17.154</b>

4. Wie viele Wohneinheiten wurden in Spandau seit 2010 saniert, modernisiert bzw. instandgesetzt und wie hoch war jeweils die Investitionssumme? Bitte nach Jahren und nach Stadtteilen aufschlüsseln.

Ortsteil	Spandau		Haselhorst		Falkenhagener Feld		Staaken		Wilhelmstadt		Gatow		Kladow		Hakenfelde	
	Investition	Anz. WO	Investition	Anz. WO	Investition	Anz. WO	Investition	Anz. WO	Investition	Anz. WO	Investition	Anz. WO	Investition	Anz. WO	Investition	Anz. WO
2010	1.491 T€	298	6.487 T€	419			111 T€	22	9.600 T€	199	6 T€	1	0 T€	0		
2011	1.296 T€	259	9.992 T€	618			151 T€	30			15 T€	3	13 T€	3		
2012	1.009 T€	202	155 T€	31			121 T€	24			16 T€	3	27 T€	5		
2013	1.023 T€	205	66.506 T€	1.252	13.074 T€	617	44 T€	9	3 T€	1	41 T€	8	15 T€	3		
2014	2.350 T€	470	113 T€	23	9.333 T€	382	287 T€	57	108 T€	22	91 T€	18	16 T€	3		
2015	4.594 T€	919	8.419 T€	375	754 T€	151	1.628 T€	326	85 T€	17	192 T€	38	117 T€	23	8 T€	2
2016	4.505 T€	901	299 T€	60	864 T€	173	1.035 T€	207	103 T€	21	102 T€	20	46 T€	9	4 T€	1
2017	3.178 T€	636	370 T€	74	1.014 T€	203	821 T€	164	80 T€	16	54 T€	11	49 T€	10	3 T€	1
2018	2.236 T€	447	323 T€	65	417 T€	83	339 T€	68	74 T€	15	37 T€	7	14 T€	3	3 T€	1
2019	2.724 T€	545	477 T€	95	783 T€	157	457 T€	91	89 T€	18	4 T€	1	25 T€	5	22 T€	4
2020	2.309 T€	462	313 T€	63	409 T€	82	1.337 T€	267	235 T€	47	14 T€	3	34 T€	7		