

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Gindra (**LINKE**)

vom 19. Januar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Januar 2021)

zum Thema:

Immobilienbestand der Gewobag im OT Schöneberg

und **Antwort** vom 04. Feb. 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Feb. 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Gindra (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/26244
vom 19.01.2021
über Immobilienbestand der Gewobag im OT Schöneberg

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:

Welche Neubauziele hat die Gewobag in Schöneberg in den nächsten 5 Jahren (bitte Angaben zu: Anzahl der Gebäude, Anzahl der Wohneinheiten und -größen und aufschlüsseln nach Jahren und Lage)?

Antwort zu 1:

Die Gewobag AG plant die Realisierung der nachfolgend aufgeführten Wohnungsbauprojekte in Schöneberg:

- Meraner Str./ Am Mühlenberg: 120 Wohnungen; Baubeginn: Ende 2021
- Südkreuz/ Schöneberger Linse: 210 Wohnungen; im Bau
- „Campus der Generationen“ (Kurmärkische Str./Frobenstr):110 Wohnungen; Baubeginn ab 2022

Frage 2:

Wie viele Wohngebäude und wie viele Wohneinheiten hat die Gewobag in Schöneberg in ihrem Bestand (bitte nach Jahren, Lage, Größe in qm und Leerstand aufschlüsseln)?

Antwort zu 2:

Anzahl Wohnungen	Altbau und 50er/60er				
Gruppierung Fläche	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage	Summe	davon Leerstand
bis unter 40 m ²	244	26	53	323	10
40 m ² bis unter 60 m ²	115	108	257	480	10
60 m ² bis unter 90 m ²	68	210	547	825	20
90 m ² und mehr	6	196	459	661	3
Gesamtergebnis	433	540	1.316	2.289	43
davon Leerstand abs.	20	6	17	43	
davon Leerstand rel.	4,62%	1,11%	1,29%	1,88%	
Anzahl Wohnungen	70er ff. Jahre				
Gruppierung Fläche	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage	Summe	davon Leerstand
bis unter 40 m ²	1	27	11	39	2
40 m ² bis unter 60 m ²		322	627	949	26
60 m ² bis unter 90 m ²	1	484	1.001	1.486	26
90 m ² und mehr		110	140	250	2
Gesamtergebnis	2	943	1.779	2.724	56
davon Leerstand abs.		17	39	56	
davon Leerstand rel.		1,80%	2,19%	2,06%	
Anzahl Wohnungen	Gesamtergebnis				
Gruppierung Fläche	Summe	davon Leerstand			
bis unter 40 m ²	362	12			
40 m ² bis unter 60 m ²	1.429	36			
60 m ² bis unter 90 m ²	2.311	46			
90 m ² und mehr	911	5			
Gesamtergebnis	5.013	99			
davon Leerstand abs.	99				
davon Leerstand rel.	1,97%				

Von den 5.013 Wohnungen stehen 99 (1,97 %) per Stichtag 31.12.2020 leer.

Bez. Lageklasse	Alt, 50er/60er	70er ff. Jahre	Gesamtergebnis
gute Wohnlage	26	1	27
mittlere Wohnlage	60	56	116
einfache Wohnlage	142	99	241
Gesamtergebnis	228	156	384

Die Gewobag hat in Schöneberg 384 Gebäude mit 5.013 Wohnungen.

Frage 3:

Wie viele Wohngebäude und wie viele Wohneinheiten hat die Gewobag in Schöneberg in den letzten zehn Jahren erworben (bitte Ankauf und Finanzierung darstellen)?

Antwort zu 3:

Anzahl Ankäufe Gebäude/Wohnungen im Ortsteil Schöneberg 2012 bis 2020

Ankäufe	2012	2013	2014	2015	2017	2018	2019	2020	Summe
Gebäude	4	3	8	7	2	8	22	4	58
Wohnungen	28	27	110	96	26	139	562	57	1045

Die Gewobag hat in Schöneberg in den Jahren 2012 bis 2020 58 Gebäude mit 1.045 Wohnungen erworben.

Die Kaufpreise dieser Ankäufe wurden mit Krediten, die Anschaffungsnebenkosten mit Eigenmitteln finanziert

Frage 4:

Wie viele Wohneinheiten wurden in Schöneberg seit 2010 saniert, modernisiert bzw. instandgesetzt? Wie hoch war jeweils die Investitionssumme und der Fördermittelanteil (bitte nach Jahren, Lage und Sanierungsobjekten aufschlüsseln)?

Antwort zu 4:

Die Investitionssummen verteilen sich auf die letzten 10 Jahre wie folgt:

Jahr	Investitionssumme in T€	Anzahl WE
2010	548	110
2011	873	175
2012	1.634	327
2013	968	194
2014	2.627	309
2015	2.417	284
2016	2.116	249
2017	2.277	268
2018	2.165	255
2019	2.022	238
2020	1.707	201
Gesamt	19.352	2.608

Hinweis: Ab 2014 wurden im Rahmen des Mieterwechselprozesses auch notwendige Asbestsanierungen durchgeführt. Daher steigt die Anzahl der Sanierungen und die Höhe der Gesamtinvestitionen. Die Höhe der in Anspruch genommenen Fördermittel sowie die Aufteilung in Lage und Sanierungsobjekten sind in der Kürze der Zeit nicht exakt ermittelbar.

Frage 5:

Wie hoch sind die Investitionsquoten für die Bereiche Neubau, Sanierung, Instandsetzung und Modernisierung in Schöneberg?

Antwort zu 5:

Auf der Grundlage der Gesamtzahl der sanierten 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 4,7%. Die Neubauquote lag 2019 bei 1,7%. In den restlichen Jahren wurden keine Neubauten fertiggestellt. Für die kommenden 3 Jahre wird die Quote bei durchschnittlich 2,9% liegen (gem. Pkt. 1).

Frage 6:

Wie hoch beziffert die Gewobag den Sanierungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungsbedarf in Schöneberg bis 2030? Gibt es einen Sanierungsstau (Angaben bitte nach Lage, Jahr, und Objekten aufschlüsseln)? Wie viele Wohneinheiten sollen in den Jahren 2021 und 2022 in Schöneberg saniert werden und wie hoch ist jeweils die Investitionssumme (bitte nach Jahren und nach Stadtteilen aufschlüsseln)?

Antwort zu 6:

Der auf Bauteilebene vorhandene Instandsetzungsbedarf wird aktuell mit rd. 20 Mio. € beziffert. Die Umsetzung der Maßnahmen wird grundsätzlich durch die Investitionsplanung für die nächsten zehn Jahre sichergestellt. Die Beseitigung erfolgt im Rahmen der geplanten Instandsetzung und größerer Sanierungsvorhaben (Mod./Inst.). Der Instandhaltungsstau von rd. 20 Mio. € teilt sich wie folgt auf die Quartiere auf:

Quartier Am Mühlenberg	9 Gebäude	2,0 Mio. €
Quartier Bülowstraße	190 Gebäude	16,9 Mio. €
Streubestand/Einzelobjekte	10 Gebäude	0,9 Mio. €

Frage 7:

Wie viele Wohneinheiten sollen in den Jahren 2021 und 2022 in Schöneberg saniert werden und wie hoch ist jeweils die Investitionssumme (bitte nach Jahren und nach Stadtteilen aufschlüsseln)?

Antwort zu 7:

Im Rahmen der geschätzten Wiedervermietungen nach einem Auszug und zum Abbau vorhandener Leerwohnungen werden in der Wohnungs- und Asbestsanierung nachfolgende Anzahl Wohnungen und Investitionen geplant:

2021:	rd. 210 Wohnungen	1,1 Mio. €
2022:	rd. 310 Wohnungen	1,5 Mio. €

Zusätzlich ist ein größeres Sanierungsvorhaben (Mod./Inst. Kleiststr. 3-6a/ Maienstr. 2-2a/ Courbierestr. 10.) mit Baubeginn 2022 mit 112 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rd. 9,1 Mio. € geplant.

Frage 8:

Welche Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung wurden seit 2010 von der Gewobag realisiert und wie hoch ist jeweils die Investitionssumme (bitte nach Jahren, Lage, Objekt und Maßnahme differenzieren)?

Antwort zu 8:

Im Zuge der Maßnahmen in 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 sind nicht auswertbar.

Berlin, den 4.2.21

In Vertretung

Christoph

.....
 Senatsverwaltung für
 Stadtentwicklung und Wohnen