

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Catherina Pieroth und Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 09. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. November 2022)

zum Thema:

Hoher Leerstand und Sanierungsbedarf in den Schöneberger Terrassen durch die Degewo – wann werden die Wohnungen wieder vermietet?

und **Antwort** vom 05. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Catherina Pieroth und Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 13974
vom 09. November 2022

über Hoher Leerstand und Sanierungsbedarf in den Schöneberger Terrassen durch die
Degewo - wann werden die Wohnungen wieder vermietet?

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 degewo AG um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der degewo AG wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wann hat die Degewo den Wohnungsbestand in der Dominicusstraße 37-43 (ungerade Nr.), Ebersstraße 20, Feurigstraße 41-48 und Prinz-Georg-Straße 1, 2 - die Schöneberger Terrassen – von der Deutsche Wohnen übernommen und wie viele Wohnungen davon waren damals vermietet?

Antwort zu 1:

Die degewo AG hat die Wohnanlage zum 01.01.2021 übernommen. 430 Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Übernahme vermietet.

Frage 2:

Inwiefern wurden öffentliche Mittel des sozialen Wohnungsbaus bei der Errichtung des Bestandes durch welchen Akteur (privat, genossenschaftlich oder kommunal?) genutzt und wie lange gelten für wie viel Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen?

Antwort zu 2:

Im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus wurden 563 Wohnungen errichtet. Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endet für diese Wohnungen am 31.12.2022. Damit entfällt auch die Mietpreis- und Belegungsbindung. Für die Errichtung des Bestandes (Fertigstellung 1978) wurden der damaligen Eigentümerin „Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH“ Aufwendungshilfen des Landes Berlin und Bundessondermittel gewährt. Bei der Gesellschaft handelte es sich seinerzeit um ein kommunales Unternehmen. Sämtliche öffentliche Mittel wurden durch die Voreigentümerin, die GSW Immobilien AG, am 31.05.2012 zurückgezahlt.

Frage 3:

Wie viele Wohnungen stehen jeweils seit wann leer und wie viele Wohnungen umfasst die Wohnanlage insgesamt (bitte aufschlüsseln je nach Adresse)?

Antwort zu 3:

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 564 Wohnungen:

Dominicusstr. 37 - 43:	184 Wohnungen
Ebersstr. 20:	44 Wohnungen.
Feurigstr. 41- 48:	287 Wohnungen
Prinz-Georgstr. 1, 2:	49 Wohnungen

Zum 31.12.2021 standen 92 Wohnungen leer, seit dem Jahr 2022 stehen aktuell zusätzlich 14 Wohnungen leer.

Der Leerstand verteilt sich folgendermaßen:

2021

Dominicusstr. 37 - 43:	58 Wohnungen
Feurigstr. 41 - 48:	23 Wohnungen
Prinz-Georg-Str. 1, 2:	11 Wohnungen

2022

Dominicusstr. 37 - 43:	12 Wohnungen
Feurigstr. 41 - 48:	2 Wohnungen.

Frage 4:

Wie viele Gewerbeeinheiten mit jeweils welcher Fläche befinden sich in der Wohnanlage und wie viele davon stehen seit wann leer? Falls vermietet, welche Gewerbearten sind dort?

Antwort zu 4:

In der Wohnanlage gibt es insgesamt 14 Gewerbeeinheiten und aktuell keinen Leerstand.

Die ansässigen Gewerbearten der vermieteten Gewerbeeinheiten können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Dominicusstraße 37	2 Gewerbeeinheiten	Supermarkt und Gastronomie	1492,05 m ²
Dominicusstraße 39	4 Gewerbeeinheiten	Gastronomie und Wettbüro	432,19 m ²
Dominicusstraße 41	5 Gewerbeeinheiten	Friseur, Einzelhandel und Dienstleistungen	450,18 m ²
Dominicusstraße 43	3 Gewerbeeinheiten	Einzelhandel, Bäcker, Fahrschule	454,41 m ²

Frage 5:

Welche Gründe gibt es jeweils für den Leerstand und welche Maßnahmen sind notwendig, um diesen abzustellen?

Antwort zu 5:

Der Grund für den Wohnungsleerstand sind die Planung von Instandsetzungsmaßnahmen in der gesamten Wohnanlage, verbunden mit Schadstoffbeseitigungsmaßnahmen/Strangsanierungen in den Wohnungen.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Weitreichende Schadstoffsanierung in den Wohnungen und an den bautechnischen Leitungen und Anlagen in den Allgemeinbereichen
- Erneuerung der Elektroanlagen, Strangsanierung in den Wohnungen
- Bäder erhalten eine neue Sanitärausstattung und werden neu gefliest.
- Die Küchen erhalten einen neuen Fliesenspiegel.
- Die Wohnungen erhalten neue Bodenbeläge und werden malermäßig instandgesetzt.
- Die Etagenflure und Treppenhäuser werden bedarfsgerecht malermäßig überarbeitet.
- Fenster, Türen sowie Dach- und Terrassenflächen werden bei Bedarf instandgesetzt.

Frage 6:

Inwiefern dienen die frei stehenden Wohnungen als „strategischer Leerstand“, der bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen wohl für notwendige Ersatzwohnungen aufgrund von Sanierungen in anderen Beständen genutzt wird?

Antwort zu 6:

Ein strategischer Leerstand in diesem Sinne liegt nicht vor. Die Mietenden müssen aus ihren Wohnungen ausziehen, da eine Instandsetzung inkl. Schadstoffbeseitigung in den Wohnungen nicht im bewohnten Zustand erfolgen kann.

Frage 7:

Wann werden die leerstehenden Wohnungen wieder komplett für den Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen?

Antwort zu 7:

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im ersten Bauteil (Dominicusstraße 41/43) stehen diese Wohnungen voraussichtlich in 2024 wieder dem Markt zur Verfügung. Die Wohnungen des zweiten Bauteils stehen voraussichtlich ab Sommer 2025 wieder zur Vermietung bereit.

Frage 8:

Die Degewo hat Anfang des Jahres die Umsetzung eines umfassenden Sanierungskonzeptes angekündigt. Gibt es hierzu einen Sanierungsfahrplan und falls ja, was sieht der aktuelle Sanierungsfahrplan als Zeitschiene vor und welche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollen wann erfolgen?

Antwort zu 8:

Die Sanierungsplanung sieht vor, die Sanierung des Bauteils A (Dominicusstraße 41/43) in 2024 abzuschließen. Parallel dazu erfolgt die Planung am Bauteil B (Dominicusstraße 37/39), das im Anschluss an Bauteil A saniert werden soll. Dessen Fertigstellung soll im Sommer 2025 erfolgen.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auch auf die Veröffentlichung auf der Homepage der degewo AG

(https://www.degewo.de/fileadmin/user_upload/degewo/Wachstum/Partizipation_Unterseiten/Schoeneberger_terrassen/Plakat_Schoeneberger_terrassen/degewo_Partizipation_schoeneberger_terrasse_Plakate_komplett_final.pdf) verwiesen.

Frage 9:

Wie ist der aktuelle Sanierungsstand in den jeweiligen, betroffenen Wohnungen?

Antwort zu 9:

Eine weitreichende Schadstoffsanierung erfolgt im Bauteil A ab November 2022.

Frage 10:

Inwiefern ist der Denkmalschutz bezüglich der Sanierungen hinderlich und wie wird damit umgegangen?

Antwort zu 10:

Da die Wohnanlage unter Denkmalschutz steht, unterliegen bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen und der Rückbau dem jeweiligen Genehmigungsvorbehalt des Bezirksamtes. Dementsprechend müssen denkmalschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden und wurden im Vorfeld der Sanierungsumsetzung mit Vertretern der Denkmalbehörde abgestimmt. Weitere Detailabstimmungen erfolgen während der Sanierung.

Frage 11:

Wie werden bzw. wurden die Mieter*innen bisher über die erforderlichen Maßnahmen informiert bzw. bei den Maßnahmenplanungen auch einbezogen?

Antwort zu 11:

Die Mietenden wurden allgemein mit einem Flyer über die beabsichtigten Maßnahmen und die Mieterschaft im Bauteil A (Dominicusstr. 41/43) zusätzlich über die konkreten Maßnahmen informiert. Seit Mai 2022 ist eine Mieterbetreuung vor Ort tätig. degewo hat, in Anlehnung an die Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau, die Partizipationsstufe 3 festgelegt. Wesentliche Beteiligungsmaßnahmen sind die kontinuierliche Information der Mieterschaft, die Wahl zum Mieterbeirat, die Einrichtung einer Informationsstelle vor Ort, die Informationssausstellung zur Sanierungsmaßnahme im Foyer der Wohnanlage seit Ende Juli 2022 sowie die Konstituierung eines „Sanierungsrates“ zum 1. Quartal 2023.

Frage 12:

Wie hoch ist die durchschnittliche Miete im Bestand, wie hoch wird diese nach einer (umfassenden?) Sanierung angesetzt und wie viele der Wohnungen sollen als WBS-Wohnungen vermietet werden (sofern sie nicht mehr als Sozialwohnungen gelten)?

Antwort zu 12:

Die durchschnittliche Miete im Bestand beträgt zurzeit 5,82 EUR/qm Wohnfläche. Künftige Vermietungen erfolgen unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben.

Frage 13:

Welche Maßnahmen werden ergriffen, um eine gewisse, zunehmende Vermüllung des Grundstücks zu verhindern bzw. zu beseitigen?

Antwort zu 13:

Es erfolgt die regelmäßige Reinigung der Außenanlagen durch den vertraglich gebundenen Reinigungsdienst.

Frage 14:

Gibt es einen Hausmeister*innen-Service und falls ja, wie oft ist dieser vor Ort, um Missstände abzustellen?

Antwort zu 14:

Der Hausmeisterservice ist täglich vor Ort.

Frage 15:

Gibt es Erwägungen, vor Ort wieder einen Sicherheitsdienst oder Concierge-Service einzurichten?

Antwort zu 15:

Es wird in Erwägung gezogen, einen Concierge Service zu etablieren.

Berlin, den 05.12.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen