

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Turgut Altuğ (GRÜNE)

vom 18. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juni 2024)

zum Thema:

**Mangelndes Engagement der Gewobag für die Mieter*innen des Neuen
Kreuzberger Zentrums (NKZ) - I -?**

und **Antwort** vom 1. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Juli 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Turgut Altuğ (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19462

vom 18. Juni 2024

über Mangelndes Engagement der Gewobag für die Mieter*innen des Neuen Kreuzberger
Zentrums (NKZ) - I -?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie ist in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Aus wie vielen Wohneinheiten besteht das NKZ – bitte einzeln aufschlüsseln nach Anzahl der Zimmer?

Frage 2:

Wie hoch ist der derzeitige Wohnungsleerstand?

Frage 3:

Wie hoch ist die Nettokaltmiete durchschnittlich in Euro/QM und wie hoch sind jeweils die Mieten der einzelnen Wohneinheiten?

Antwort zu 1 bis 3:

Zimmer	1	2	3	4	Gesamt
Anzahl der Wohnungen	77	146	64	8	295
Durchschn. Nettokaltmiete €/m ²	6,09	6,02	5,80	6,04	5,97

Der Wohnungsleerstand liegt per 31.05.2024 bei 1% (absolut 3 Wohnungen).

Frage 4:

Wie viele der Mieter*innen erhalten staatliche Unterstützung in Form von Bürgergeld oder Wohngeld?

Antwort zu 4:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden diese Informationen nicht erhoben.

Frage 5:

Wie viele der Mieter*innen haben seit 2021 eine Härtefallregelung (maximal 27% des Einkommens für die Nettokaltmiete) beantragt und wie viele der Anträge wurden bewilligt?

Antwort zu 5:

Im fraglichen Zeitraum wurde ein Antrag auf Absenkung der Miete gemäß dem Leistbarkeitsversprechen gestellt. Die erforderlichen Nachweise für die Anspruchsbegründung sind dabei nicht eingereicht worden, so dass dem Antrag nicht entsprochen werden konnte.

Frage 6:

Wie hoch sind die Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2021, 2022 und 2023 für die Mieter*innen jeweils sowie im Durchschnitt ausgefallen?

Antwort zu 6:

Um eine Entwicklung erkennbar zu machen, werden nachfolgend die Höhe des durchschnittlichen Guthabens und der durchschnittlichen Nachzahlungen in den Jahren 2021 und 2022 dargestellt. Die Betriebskostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2023 sind noch nicht erstellt.

Abrechnungsjahr	Durchschn. Guthaben	Durchschn. Nachzahlung
2021	90,98 €	174,39 €
2022	keine	1.109,90 €

Frage 7:

Wie hoch sind die seit 2023 zu zahlenden monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten jeweils?

Antwort zu 7:

Die Mieterinnen und Mieter zahlen durchschnittlich 2,97 €/m² Vorauszahlungen für Betriebskosten und durchschnittlich 2,45 €/m² Vorauszahlungen für Heizkosten.

Frage 8:

Wie viele Gewerbeeinheiten befinden sich im NKZ und um welche Gewerbearten/Nutzungen handelt es sich jeweils?
Bitte einzeln aufschlüsseln.

Frage 9:

Wie hoch sind die Mieten in besagten Gewerbeeinheiten jeweils (bitte nach Gewerbeart aufschlüsseln) in Euro/QM?

Antwort zu 8 und 9:

Gewerbeart	Anz. Gewerbe	durchschnittliche Nettokaltmiete €/m ²
Soziale Träger	5	
Büros / Praxen	19	
Einzelhandel / Supermärkte / andere Ladenflächen	17	
Gastronomie / Hotels / Kongress	30	
Produktionsflächen / Werkstätten / Lager	2	
Sonstiges	11	
Gesamtergebnis	84	15,26 €/m ²

Zu den durchschnittlichen Nettokaltmieten nach Gewerbeart können keine detaillierte Angaben gemacht werden, da dies Rückschlüsse auf einzelne Mietverhältnisse ermöglicht.

Frage 10:

Wie hoch sind die Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2021, 2022 und 2023 für die Mieter*innen der Gewerbeeinheiten jeweils ausgefallen?

Antwort zu 10:

Um eine Entwicklung erkennbar zu machen, wird die Höhe des durchschnittlichen Guthabens und der durchschnittlichen Nachzahlungen in den Jahren 2021 und 2022 dargestellt. Die Betriebskostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2023 sind noch nicht erstellt.

Abrechnungsjahr	Durchschnittliches Guthaben	Durchschnittliche Nachzahlung
2021	1.777,38 €	813,08 €
2022	424,05 €	3.366,16 €

Frage 11:

Wie hoch sind die seit 2023 zu zahlenden monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten der Gewerbeeinheiten im Vergleich zu den durchschnittlich erhobenen Nebenkosten?

Antwort zu 11:

Die Gewerbemieterinnen und –mieter zahlen durchschnittlich 3,12 €/m² Vorauszahlungen für die Betriebskosten und 1,66 €/m² Vorauszahlungen für die Heizkosten.

Berlin, den 01.07.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen