

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 4. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Juli 2024)

zum Thema:

**Wie ist die Wohnsituation im Opernviertel in Charlottenburg?**

und **Antwort** vom 18. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juli 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19649  
vom 4. Juli 2024  
über Wie ist die Wohnsituation im Opernviertel in Charlottenburg?

---

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) sowie das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen umfasst das Opernviertel in Charlottenburg?

Frage 1b:

Auf welche Eigentümer verteilen sich die restlichen Wohnungen im Quartier?

Frage 2:

Wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen befinden sich im Opernviertel?

Frage 2b:

Auf welche Eigentümer verteilen sich die restlichen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Quartier?

Frage 3:

Wie viele Mietpreis- und Belegungsbindungen im Opernviertel sind in den einzelnen Jahren seit 2019 ausgelaufen? (Bitte nach Jahren getrennt auflisten.)

Frage 3b:

Auf welche Eigentümer verteilen sich die restlichen Wohnungen mit ausgelaufenen Bindungen?

Frage 4:

Wie viele Mietpreis- und Belegungsbindungen im Opernviertel laufen in den einzelnen Jahren bis 2030 aus? (Bitte nach Jahren getrennt auflisten.)

Frage 4 b:

Auf welche Eigentümer verteilen sich die restlichen Wohnungen mit auslaufenden Bindungen?

Frage 5:

Wie haben sich die durchschnittlichen Mieten im Opernviertel in den einzelnen Jahren seit 2021 entwickelt? (Bitte nach Jahren getrennt die Mietentwicklung im Bestand nach Mietspiegel sowie nach Angebotsmiete getrennt auflisten.)

Frage 13:

Wie viele Gewerbeeinheiten gibt es im Opernviertel?

Antworten zu 1, 1b, 2, 2b, 3, 3b, 4, 4b, 5 und 13:

Die dem Senat vorliegenden Informationen basieren auf Planungsräumen mit dem Zuschnitt auf „Lebensweltlich orientierte Räume“ (LOR) und können nicht auf das nicht näher definierte „Opernviertel“ abgegrenzt werden. Die Gewobag kann für ihre Bestände, soweit von ihr dem Quartier „Opernviertel“ zugeordnet, antworten.

Frage 1a:

Wie viele Wohnungen gehören davon der Gewobag?

Antwort zu 1 a:

Der Bestand der Gewobag umfasst im Quartier Opernviertel 816 Wohnungen.

Frage 2a:

Wie viele dieser Wohnungen gehören der Gewobag?

Antwort zu 2a:

Die Gewobag ist Eigentümerin von 470 mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Wohnungen im Quartier Opernviertel.

Frage 3a:

Wie viele dieser Wohnungen befinden sich im Bestand der Gewobag?

Antwort zu 3a:

Für 62 Wohnungen der Gewobag endete die Belegungs- und/oder Mietpreisbindung seit dem Jahr 2019, davon eine Belegungsbindung in 2019 und 61 Mietpreisbindungen in 2022.

Frage 4a:

Wie viele dieser Wohnungen befinden sich im Bestand der Gewobag?

Antwort zu 4a:

Bis 2030 laufen 107 weitere Mietpreis- und Belegungsbindungen aus, davon 9 in 2025, 68 in 2027 und 30 in 2029.

Frage 6:

Wie haben sich die durchschnittlichen Mieten in den Gewobag Beständen im Opernviertel in den einzelnen Jahren seit 2021 entwickelt? (Bitte nach Jahren getrennt den durchschnittlichen Mietpreis in Euro pro Quadratmeter, sowie prozentuale Steigerung und Steigerung in Euro pro Quadratmeter ausweisen.)

Frage 6 a

Wie haben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten in den Gewobag Beständen im Opernviertel in den einzelnen Jahren seit 2021 entwickelt? (Bitte nach Jahren getrennt auflisten.)

Antwort zu 6 und 6a:

|                     | 31.12.2021              | 31.12.2022              | 31.12.2023              | 31.05.2024              |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Nettokaltmiete p.M. | 6,80 EUR/m <sup>2</sup> | 6,94 EUR/m <sup>2</sup> | 7,30 EUR/m <sup>2</sup> | 7,62 EUR/m <sup>2</sup> |
| %-Steigerung        |                         | 2,1 %                   | 5,2 %                   | 4,4 %                   |
| Steigerung          |                         | 0,14 EUR/m <sup>2</sup> | 0,36 EUR/m <sup>2</sup> | 0,32 EUR/m <sup>2</sup> |

|                    | 2021                    | 2022                    | 2023                    | 2024                    |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Angebotsmiete p.M. | 7,24 EUR/m <sup>2</sup> | 7,84 EUR/m <sup>2</sup> | 9,37 EUR/m <sup>2</sup> | 7,67 EUR/m <sup>2</sup> |

Der Anstieg in 2023 begründet sich aus der Fertigstellung und dem Vermarktungsbeginn eines Neubaus im Opernviertel.

Frage 6 b:

Wie viele Mieterhöhungen der Gewobag sind für das Jahr 2025 im Opernviertel geplant?

Antwort zu 6b:

Eine konkrete Zahl für das Quartier liegt nicht vor.

Frage 7:

Wann wurden die Gewobag Bestände im Opernviertel zuletzt modernisiert? Welche Maßnahmen wurden dort vorgenommen?

Antwort zu 7:

Die Gebäude des Quartiers wurden überwiegend in den 1980er Jahren errichtet. Modernisierungen (wie z.B. energetische Sanierungen, Strangsanierungen o.ä.) dieser Bestände sind bisher nicht erfolgt.

Frage 7a:

Inwiefern sind Modernisierungen und Sanierungen in den kommenden Jahren bis 2027 geplant? Welche Maßnahmen sind geplant?

Antwort zu 7a:

Bis 2027 sind keine Modernisierungsmaßnahmen geplant. Bis 2027 geplante Maßnahmen werden unter der Antwort zur Frage 8a aufgelistet.

Frage 8:

Inwiefern wurden seitens der Gewobag seit 2019 Investitionen in die Bestandsentwicklung, Aufwertung des Wohnumfeldes, Grünanlagen oder Müllentsorgung getätigt? In welche Maßnahmen wurden jeweils investiert?

Antwort zu 8:

Seit 2019 wurden im Wesentlichen typische altersbedingte Gebäudemängel behoben, z.B. Dachsanierung, Erneuerung der Warmwasserbereitung, Sanierung von Treppenhausfluren, Sanierung von Aufzugsanlagen.

Frage 8 a:

Inwiefern sind in den kommenden Jahren bis 2027 solche Investitionen geplant?

Antwort zu 8a:

Im Zeitraum bis 2027 sind in einzelnen Liegenschaften Maßnahmen geplant, die auf die Behebung typischer altersbedingter Gebäudemängel gerichtet sind, beispielsweise die Erneuerung der Warmwasserbereitung und Strangabsperrentile, Sanierung von Aufzügen, Fenstersanierung, Sanierung von Abwassergrundleitungen, Sanierung von Treppenhausfluren.

Frage 9:

Wo befinden sich die nächstgelegenen Kundenzentren oder anderweitigen Anlaufstellen für Gewobag Mieterinnen und Mieter im Opernviertel?

Frage 9a:

Welche Öffnungszeiten haben diese Anlaufstellen?

Antworten zu 9 und 9a:

Den Mieterinnen und Mietern stehen Ansprechpersonen der Gewobag nach vorheriger Terminabstimmung im Quartierbüro der Gewobag am Klausenerplatz zur Verfügung.

Frage 9b

Inwiefern gibt es unternehmensintern eine konkrete Ansprechperson seitens der Gewobag für Anliegen von Mieterinnen und Mieter im Opernviertel?

Antwort zu 9b:

Alle Mieterinnen und Mieter können sich mit ihren das Mietverhältnis betreffenden Anliegen an das Service-Center der Gewobag wenden. Für die Bewirtschaftung des Quartiers sind jeweils zugeordnete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zuständig.

Frage 10

Inwiefern werden die Mieterinnen und Mieter im Opernviertel durch einen Mieterbeirat vertreten?

Frage 10 a

Inwiefern bzw. wann sind Wahlen für den Mieterbeirat Opernviertel in kommenden Jahren geplant?

Frage 10b

Woran scheiterte bislang die Wahl eines Mieterbeirates für das Opernviertel?

Antworten zu 10, 10a und 10b:

Zum Zeitpunkt der Beantwortung der Anfrage sind die Wahlen eines Mieterbeirates im Quartier Klausenerplatz/Opernviertel in Durchführung. Die Konstituierung des zu wählenden Mieterbeirates wird voraussichtlich im Herbst dieses Jahres stattfinden. Bisher scheiterten die Wahlen eines Mieterbeirates im Quartier Opernviertel aufgrund fehlender Kandidatinnen und Kandidaten.

Frage 11

Inwiefern wurden seitens des Bezirks seit 2019 Maßnahmen zu Wohnfeldverbesserungen, Ertüchtigung von Grünanlagen, Spiel- und Sportstätten gefördert? Um welche Maßnahmen handelte es sich jeweils?

Frage 11 a:

Inwiefern sind in den kommenden Jahren bis 2027 solche Fördermaßnahmen geplant?

Frage 12

Inwiefern ist das Opernviertel Gegenstand städtebaulicher Förderkulissen bzw. sind städtebauliche Fördermaßnahmen dort geplant?

Antwort zu 11, 11a und 12:

Der Spielplatz in der Grünfläche nördlich des Stadtbades Charlottenburg wurde zuletzt vor 2019 erneuert. Der Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf hat sich mit der Wilmersdorfer Straße und den umliegenden Kiezen erfolgreich um die Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ (LZQ) beworben. Der Fokus von Maßnahmen in der Wilmersdorfer Straße als Teil des Zentrumsbereichskerns City-West liegt auf der Stärkung der Zentrenfunktion sowohl hinsichtlich der übergeordneten Versorgungsfunktion wie auch für die umliegenden Wohnquartiere und Kiezstrukturen. Die Förderung soll auf die klimaresiliente Umgestaltung und die Aufwertung des öffentlichen Raums in der Wilmersdorfer Straße bei gleichzeitiger Stärkung des Einzelhandelbesatzes abzielen.

Voraussetzung für den Erhalt von Fördergeldern ist die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), welches derzeit unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachämter erarbeitet wird. Das Opernviertel liegt im erweiterten Betrachtungsraum des ISEKs, das zum Ende des Jahres mit einem Maßnahmenplan in einer festgelegten Gebietskulisse (innerhalb des erweiterten Betrachtungsraumes) beschlossen werden soll. Sofern das Opernviertel innerhalb der festgelegten Gebietskulisse/ Förderkulisse liegen wird, könnten zukünftig auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Opernviertel, unter Beachtung der Zielsetzungen des LZQ-Programms, umgesetzt werden.

Frage 13a

Wie viele gehören davon der Gewobag?

Antwort zu 13a:

Die Gewobag bewirtschaftet 31 Gewerbeeinheiten im Quartier Opernviertel.

Frage 13b

An welche Nutzungsformen werden die Gewerbeeinheiten der Gewobag vermietet?

Antwort zu 13b:

| Nutzungsform                                      | Anzahl Gewerbe |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Büros / Praxen                                    | 13             |
| Einzelhandel/ Supermärkte/ andere<br>Ladenflächen | 11             |
| Gastronomie/ Hotels/ Kongress                     | 2              |
| Produktionsflächen/ Werkstätten/ Lager            | 2              |
| Sonstiges                                         | 3              |

Frage 13 c

Wie hoch sind die durchschnittlichen Gewerbemieten im Opernviertel (bei der Gewobag und allgemein) und wie haben sich diese in den vergangenen Jahren seit 2021 entwickelt?

Antwort zu 13c:

|                        | 31.12.2021               | 31.12.2022               | 31.12.2023               | 31.05.2024               |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nettokaltmiete<br>p.M. | 15,22 EUR/m <sup>2</sup> | 14,24 EUR/m <sup>2</sup> | 13,44 EUR/m <sup>2</sup> | 14,41 EUR/m <sup>2</sup> |

Berlin, den 18.07.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen