

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elke Breitenbach und Niklas Schenker (LINKE)

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

zum Thema:

Wie ist die Wohnsituation im Mühlenviertel in Prenzlauer Berg?

und **Antwort** vom 19. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juli 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elke Breitenbach und 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. 19/19650

vom 4. Juli 2024

über Wie ist die Wohnsituation im Mühlenviertel in Prenzlauer Berg?

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 Pankow um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen umfasst das Mühlenviertel in Prenzlauer Berg?

Frage 1b:

Auf welche Eigentümer verteilen sich die restlichen Wohnungen im Quartier?

Frage 2:

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

Frage 2b:

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

Frage 3:

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

Frage 4b:

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

Frage 5:

Wie haben sich die durchschnittlichen Mieten im Mühlenviertel 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 Gewobeeinheiten gibt es im Mühlenviertel?

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 „Mühlenviertel“ abgegrenzt werden. Die Gewobag kann für ihre Bestände, soweit von ihr dem Quartier „Mühlenviertel“ zugeordnet, antworten.

Frage 1a:

Wie viele Wohnungen gehören davon der Gewobag?

Antwort zu 1 a:

Der Bestand der Gewobag umfasst im Quartier Mühlenviertel 2.017 Wohnungen.

Frage 2a:

Wie viele dieser Wohnungen gehören der Gewobag?

Antwort zu 2 a:

Die Gewobag ist Eigentümerin von 20 belegungsgebundenen Wohnungen im Quartier Mühlenviertel. Die Gewobag hält keine miethpreisgebundenen Wohnungen in diesem Quartier.

Frage 3a:

Wie viele dieser Wohnungen befinden sich im Bestand der Gewobag?

Antwort zu 3a:

Für 1.664 Wohnungen der Gewobag endete die Belegungsbindung seit dem Jahr 2019 im Quartier Mühlenviertel.

2019	2020	2021	2022	2023	2024
14	2	169	0	169	1.370

Frage 4a:

Wie viele dieser Wohnungen befinden sich im Bestand der Gewobag?

Antwort zu 4 a:

Bis 2030 laufen keine weiteren Belegungsbindungen im Mühlenviertel aus.

Frage 6:

Wie haben sich die durchschnittlichen Mieten in den Gewobag Beständen im Mühlenviertel 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.)

Antwort zu 6:

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.05.2024
Nettokaltmiete p.M.	5,76 EUR/m ²	5,81 EUR/m ²	5,82 EUR/m ²	6,25 EUR/m ²
%-Steigerung		0,9 %	0,2 %	7,4 %
Steigerung		0,05 EUR/m ²	0,01 EUR/m ²	0,43 EUR/m ²

Frage 6a:

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

Antwort zu 6a:

	2021	2022	2023	2024
Angebotsmiete p.M.	5,97 EUR/m ²	5,97 EUR/m ²	6,11 EUR/m ²	7,38 EUR/m ²

Frage 6b:

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

Antwort zu 6b:

Eine konkrete Zahl für das Quartier liegt nicht vor.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Seit 2020 wurden diverse Maßnahmen in einzelnen Objekten durchgeführt:

- Lüftungssanierung
- Strangsanierungsmaßnahmen
- Fassadenarbeiten
- Aufzugssanierungen
- Dachsanierung

Frage 7a:

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

Antwort zu 7a:

Bis 2027 sind der Umbau der Warmwasserbereitungsanlagen in einigen Objekten und die Aufzugssanierung in einem Objekt geplant.

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?

Frage 8a:

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

Antworten zu 8 und 8a:

Notwendige Instandsetzungsarbeiten in den Bestandsgebäuden werden regelmäßig erbracht. Unter Einbindung des Mieterbeirates werden immer wieder Einzelmaßnahmen umgesetzt, so wurde in 2023 zur Verhinderung von Vandalismus (Glasbruch durch Steinwurf) eine Lochblechplatte im Erdgeschoss eines Objektes eingesetzt. Weitere Maßnahmen sind aktuell nicht geplant.

Frage 9:

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

Frage 9a:

Welche Öffnungszeiten haben diese Anlaufstellen?

Antworten zu 9 und 9 a:

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

Frage 9b:

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

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 Mühlenviertel durch einen Mieterbeirat vertreten?

Frage 10a:

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

Antworten zu 10 und 10a:

Im Quartier Mühlenviertel haben die Mieterinnen und Mieter im Jahr 2023 einen Mieterbeirat gewählt. Die nächste Mieterbeiratswahl findet turnusmäßig zum Ende der Amtsperiode im Jahr 2028 statt.

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 11a:

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

Frage 12:

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

Antworten zu 11, 11a und 12:

Das Mühlenviertel wird seit 04.07.2017 als Fördergebiet Greifswalder Straße im Programm Nachhaltige Erneuerung gefördert. Gefördert wurden die Maßnahmen „Neue Bänke für den Mühlenkiez“, „Neugestaltung und Aufwertung des Ballspielplatzes in der Hanns-Eisler-Straße 6“, „Aufwertung der Grünfläche und des Spielplatzes hinter der Thomas-Mann-Str. 2-12“, „Aufwertung des Einsteinparks und Neugestaltung des Spielplatzes“ sowie „Neugestaltung des Platzes mit den "Drei Grazien" für alle Generationen“. Geplant sind die „Qualifizierung der Nordpromenade mit Bolzplatz“ sowie die „Qualifizierung der zentralen Promenade inkl. Wasserbecken, nördlich angrenzendem Spielplatz und Vorplatz Schwimmhalle“.

Frage 13a:

Wie viele gehören davon der Gewobag?

Antwort zu 13a:

Die Gewobag bewirtschaftet 30 Gewerbeeinheiten im Quartier Mühlenviertel.

Frage 13b:

An welche Nutzungsformen werden die Gewerbeeinheiten der Gewobag vermietet?

Antwort zu 13b:

Nutzungsform	Anzahl Gewerbe
Soziale Träger	3
Büros / Praxen	14
Einzelhandel/ Supermärkte/ andere Ladenflächen	4
Gastronomie/ Hotels/ Kongress	3
Produktionsflächen/ Werkstätten/ Lager	3
Sonstiges	3

Frage 13c:

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

Antwort zu 13c:

Die Entwicklung der Gewerbemieten seit 2021 im Mühlenviertel stellt sich bei der Gewobag wie folgt dar:

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.05.2024
8,95 EUR/m ²	8,78 EUR/m ²	8,99 EUR/m ²	9,00 EUR/m ²

Berlin, den 19.07.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen