

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Stefan Evers (CDU)**

vom 08. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Dezember 2022)

zum Thema:

**Sanierungsbedarf der landeseigenen Wohnungsbestände im Kosmosviertel**

und **Antwort** vom 20. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Evers (CDU)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14241  
vom 08.12.2022  
über  
Sanierungsbedarf der landeseigenen Wohnungsbestände im Kosmosviertel

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht vollständig aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, wurde das landeseigene Wohnungsunternehmen Stadt und Land GmbH, um Informationen gebeten, die von dieser in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie werden nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1:

Welche Kosten sind der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land nach dem Kauf von Wohnungen im Kosmosviertel inzwischen aufgrund jeweils welcher Modernisierungsmaßnahmen entstanden?

Antwort zu 1:

In den Jahren seit dem Ankauf 2019 wurden ausschließlich Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt. Aktuell wird das Gebäude Venusstraße 40-46 mit einem WDV-System gedämmt, die Kosten hierfür betragen knapp 2,5 Mio. €. Die Kosten für diese Modernisierungsmaßnahme werden jedoch nicht auf die Mieter/innen umgelegt.

Frage 2:

Mit welchen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist jeweils in den kommenden Jahren zu rechnen, in welchem Zeitraum sollen die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden und mit jeweils welchen Kosten wird dabei gerechnet?

Antwort zu 2:

Der Planungshorizont für das Kosmosviertel reicht bis zum Jahr 2038.

Für diesen Zeitraum hat die Gesellschaft Instandhaltungsmaßnahmen inklusive Außenanlagen in einer Höhe von knapp 42 Mio. € eingeplant. Zusätzlich werden ca. 30 Mio. € für die Komplexsanierung im Kosmosviertel investiert. Wie hoch der Modernisierungsanteil an den Kosten der Komplexsanierung ist, kann aktuell noch nicht beziffert werden. Die Instandsetzungsmaßnahmen beinhalten Dacharbeiten, Maßnahmen an der Fassade, an den Fenstern, im Treppenhaus und außerdem an den Heizungen, Aufzügen, Heizung/Lüftung/Sanitär und den Außenanlagen.

Frage 3:

Wie viele Mieterbeschwerden gab es im Jahr 2022, die sich auf bauliche Mängel des Wohnungsbestands bezogen, und inwieweit konnte ihnen jeweils abgeholfen werden?

Antwort zu 3:

In Bezug auf Mieter- und Mieterinnenbeschwerden gibt es einige Probleme grundsätzlicher Art in der Siedlung, die wie folgt durch die Gesellschaft zusammengefasst wurden:

- Probleme mit dem vorhandenen Fassadenanstrich
- Erneuerungsbedarf Dachabdichtung
- Probleme mit der vorhandenen Einrohrheizung
- Ausfall von Aufzugsanlagen
- Probleme mit Lüftungsanlagen
- teilweise Erneuerungsbedarf bei Fenstern
- Zustand Elektroanlage im gesamten Wohnhaus Venusstr. 42

Eine konkrete Anzahl an Beschwerden kann in diesem Zusammenhang nicht benannt werden, da diese Daten nicht gesondert systemisch erfasst werden. Grundsätzlich werden alle technischen Mängel und Probleme im Einzelfall über unser Kleinreparaturmanagement im laufenden Prozess abgearbeitet. Da es sich hier um Reparaturleistungen handelt, wurde in unserer Wirtschafts- und Bauplanung die Erneuerung einzelner Bauteile an den betreffenden Gebäudeteilen eingeplant (siehe Beantwortung zu Frage 2).

Frage 4:

Wie viele Mieterbeschwerden anderer Art gab es im Jahr 2022 und worauf waren sie jeweils bezogen?

Antwort zu 4:

Die Gesellschaft meldete Beschwerden zu zwei Grundsatzthemen. Diese bezogen sich zum einen auf die Vermietung im Rahmen des Betrauungsaktes. Inhaltlich geht es darum, dass alle neu zu vermietenden Wohnungen ausnahmslos an WBS-Inhaber/innen zu vermieten sind. Zum anderen waren weitere Beschwerdegründe in Bezug auf die Vermüllung und ein damit verbundenes Rattenproblem im Kosmosviertel. Dem wurde bereits durch umfangreiche Sperrmüllbeseitigungen und die Neuorganisation von Müllstandorten begegnet.

Berlin, den 20.12.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen