

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Jian Omar und Catrin Wahlen (GRÜNE)

vom 27. März 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. März 2023)

zum Thema:

**Barrierefreie Senior*innenwohnungen in Besitz der städtischen
Wohnungsbaugesellschaften**

und **Antwort** vom 11. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. April 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Jian Omar und
Frau Abgeordnete Catrin Wahlen (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 / 15176

vom 27. März 2023

über Barrierefreie Senior*innenwohnungen in Besitz der städtischen
Wohnungsbaugesellschaften

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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen (WBG) um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen der WBG wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung der Abgeordneten: Für barrierefreie Wohnungen gilt DIN 18040-2. Jedoch unterscheidet die Norm zwischen den „barrierefrei“ und „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“. Damit sind an den semantisch umfassenderen Begriff „Barrierefreiheit“ geringere Anforderungen geknüpft. Aus diesem Grund soll im Folgenden Barrierefreiheit umfassender i. S. d. § 4 LGBG verstanden werden.

Frage 1:

Wie viele und welche barrierefreie und nicht barrierefreie Senior*innenwohnungen besitzen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im März 2023? (Bitte detailliert aufgeteilt nach Bezirken und Wohnungsbaugesellschaften auflisten)

1a. Welche Maßnahmen zur Schaffung der Barrierefreiheit sind für die bisher nicht barrierefreien Senior*innenwohnungen geplant oder werden zurzeit gebaut und wann ist die Fertigstellung geplant?

Antwort zu 1 und 1a:

degewo:

Der Bestand von degewo unterteilt sich (Stand März 2023) folgendermaßen in barrierefreie und nicht barrierefreie Wohnungen, wobei die barrierefreien Wohnungen nicht nur der Zielgruppe Seniorinnen und Senioren zur Verfügung stehen.

Bezirk	barrierefrei	nicht barrierefrei
Charlottenburg Wilmersdorf	16	4.444
Friedrichshain / Kreuzberg	13	1.312
Lichtenberg	0	624
Marzahn / Hellersdorf	524	18.848
Mitte	234	7.766
Neukölln	190	8.337
Pankow		964
Reinickendorf	21	879
Spandau	4	2.173
Steglitz / Zehlendorf	217	4.423
Tempelhof / Schöneberg	28	10.508
Treptow / Köpenick	443	15.017
Umland	27	523
Gesamtanzahl	1.717	75.818

Über die barrierefreien Wohnungen hinaus befinden sich im Bestand von degewo auch barrierearme Wohnungen, die ebenfalls für Seniorinnen und Senioren geeignet sind. Außerdem bietet degewo ein spezielles Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren, insbesondere in Form von Seniorenresidenzen sowie Wohnhäusern für Seniorinnen und Senioren. Einzelheiten finden sich auf der Homepage von degewo unter <https://www.degewo.de/wohnen-service/vorteile-bei-degewo/seniorenwohnen/wohnen/>.

Speziell dem Seniorenwohnen gewidmete Wohnungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Anzahl
Marzahn / Hellersdorf	285
Mitte	453
Neukölln	248
Tempelhof / Schöneberg	292
Treptow / Köpenick	271
Umland	104

Gesamtanzahl	1.653
--------------	-------

Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit werden bei degewo objekt- bzw. wohnungsspezifisch geplant.

GESOBAU:

Bei nachfolgenden Häusern handelt es sich um Gebäude, in denen sich ausschließlich Wohnungen für Senior*innen befinden:

Bezirk	Adresse	PLZ und Ort	Anzahl Wohnungen für Senior*innen gesamt	davon nicht barrierefrei	davon barrierefrei
Wedding	Ungarnstraße 83	13349 Berlin	97	89	8
Reinickendorf	Eichhorster Weg 44	13435 Berlin	146	13	133
Reinickendorf	Wilhelmsruher Damm 148	13439 Berlin	134	134	0
Reinickendorf	Senftenberger Ring 12	13439 Berlin	208	0	208
Marzahn-Hellersdorf	Gadebuscher Str. 25-25A/ Lion-Feuchtwanger-Straße 21- 21A	12619 Berlin	157	0	157
Marzahn-Hellersdorf	Tangermünder Straße 85- 89	12627 Berlin	150	0	150
Marzahn-Hellersdorf	Zossener Straße 138/ Brigitte-Reimann-Straße 27	12629 Berlin	110	0	110
Weißensee	Neumagener Straße 19	13088 Berlin	118	0	118
Gesamt			1.120	236	884

Darüber hinaus verfügt die GESOBAU in folgenden Neubauten über barrierefreie Wohnungen, die bei der Vermietung auch Seniorinnen und Senioren angeboten werden:

Bezirk	Adresse	PLZ und Ort	Anzahl barrierefreier Wohnung gesamt	davon barrierefreie Wohnung nach BauOBIn (ab 2012)	davon barrierefreier Wohnung nach BauOBIn (ab 2017)
Mitte	Nordbahnstraße 12- 14	13359 Berlin	21		21
Mitte	Winkelriedstraße 15 A	13407 Berlin	15		15
Mitte	Winkelriedstraße 20	13407 Berlin	14		14
Mitte	Tessiner Weg 20	13407 Berlin	27		27
Mitte	Gerichtstraße 72	13347 Berlin	24		24
Mitte	Bornemannstraße 14 A- B/ Uferstraße 19- 20D	13357 Berlin	30	30	
Mitte	Grüntaler Straße 46	13359 Berlin	13		13
Reinickendorf	Thurbrucher Steig 16A- 18B	13503 Berlin	8	8	
Reinickendorf	Senftenberger Ring 45- 47C	13435 Berlin	162		162
Reinickendorf	Senftenberger Ring 35- 35A	13435 Berlin	48		48
Reinickendorf	Finsterwalder Straße 102A	13435 Berlin	48		48
Reinickendorf	Alt-Wittenau 88 A- D	13437 Berlin	12	12	
Pankow	Kopenhagener Str. 93- 103	13158 Berlin	22	22	
Pankow	Dietzgenstraße 20/ Blankenburger Straße 1- 7/ Buchholzer Straße 102- 103	13156 Berlin	57	57	
Pankow	Blankenburger Straße 28B- 34	13156 Berlin	24		24

Pankow	Klothildestraße 12- 13	13156 Berlin	4	4	
Pankow	Klothildestraße 10C	13156 Berlin	14		14
Pankow	Kastanienallee 105/ Abajstraße 7- 9	13158 Berlin	14	14	
Pankow	Kastanienallee 21- 69	13158 Berlin	13	13	
Pankow	Treskowstraße 7	13156 Berlin	12		12
Pankow	Mühlenstraße 41	13187 Berlin	4	4	0
Pankow	Mühlenstraße 24A	13187 Berlin	24		24
Pankow	Elisabeth- Christinen- Straße 18- 22	13156 Berlin	4	4	
Pankow	Rolandstraße 69- 72	13156 Berlin	14	14	
Pankow	Stiftsweg 19A- 31 A/ Wolfshagener Straße 116	13187 Berlin	20		20
Pankow	Bleicheroder Str. 2-4/ Mendelstr. 6-11/ Harzb. Str. 1- 8	13187 Berlin	59	59	
Pankow	Am Schloßpark 30- 32	13187 Berlin	4	4	
Pankow	Schloßallee 4	13156 Berlin	7		7
Pankow	Bizetstraße 36	13088 Berlin	5	5	0
Pankow	Hedwigstraße 3- 5	13086 Berlin	4	4	0
Pankow	Gustav-Adolf- Straße 90- 91	13086 Berlin	14		14
Pankow	Thulestraße 29- 33	13189 Berlin	13	13	0
Pankow	Florastraße 75	13187 Berlin	3	3	0

Marzahn-Hellersdorf	Kummerower Ring 34- 40	12619 Berlin	26		26
Marzahn-Hellersdorf	Lion-Feuchtwanger-Str. 19A- C/ Gadebuscher Str. 27- 27C	12619 Berlin	61		61
Marzahn-Hellersdorf	Tangermünder Straße 73- 83	12627 Berlin	105		105
Marzahn-Hellersdorf	Stendaler Straße 73- 77	12627 Berlin	19	19	0
Marzahn-Hellersdorf	Alte Hellersdorfer Straße 108G - 108 P	12629 Berlin	77		77
Marzahn-Hellersdorf	Brigitte-Reimann-Straße 15- 25/ Zossener Str. 140- 152	12629 Berlin	234		234
Marzahn-Hellersdorf	Havelländer Ring 6 -16/ Brigitte-Reimann-Str. 2- 10	12629 Berlin	115		115
Marzahn-Hellersdorf	Havelländer Ring 34 - 38B	12629 Berlin	57		57
Gesamt			1.451	289	1.162

Derzeit wird die Modernisierung eines ehemaligen Wohnhauses für Seniorinnen und Senioren im Wilhelmsruher Damm 148 (Märkisches Viertel) mit insgesamt 134 derzeit noch nicht barrierefreien Wohnungen geprüft. Die Barrierefreiheit soll in diesem Zusammenhang hergestellt werden. Einen Termin zum Baubeginn bzw. für die Fertigstellung gibt es noch nicht.

Gewobag:

Die Gewobag hält die folgende Anzahl an Wohnungen für Seniorinnen und Senioren bereit:

Stadtbezirk	Anzahl Wohnungen Seniorenwohnen	davon Anzahl Wohnungen barrierefrei
Charlottenburg-Wilmersdorf	801	0
Friedrichshain-Kreuzberg	83	2
Lichtenberg	0	0
Marzahn-Hellersdorf	0	0
Mitte	87	0
Neukölln	337	0
Pankow	0	0
Reinickendorf	506	0
Spandau	686	1
Steglitz-Zehlendorf	411	12
Tempelhof-Schöneberg	535	7
Treptow-Köpenick	0	0
Berlin Gesamt	3.446	22

Die Bereitstellung von Wohnraum für Seniorinnen und Senioren ist integraler Bestandteil der Portfoliostrategie. Daher wurde bereits vor mehr als 10 Jahren ein gesamtheitliches Konzept für diese Zielgruppe entwickelt. Das Seniorinnen und Senioren Produkt, „Wohn!Aktiv“, beinhaltet natürlich auch bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Bestand. Z.B:

- Barrierefreie Hauseingänge (idealerweise rollstuhlgerecht) × z.B. Anbau von Rampen, Investitionen in Aufzüge
- Großzügige und möglichst barrierefreie Eingangsbereiche (Foyer) inkl. Empfang
- Möglichst barrierefreier Umbau der Aufzüge
- Barrierearme Etagengestaltung, inkl. Senior*innen gerechter Farb- und Lichtkonzepte im Gebäude
- Barrierearme Wohnungsgestaltung:
 - o Badumbau × möglichst rollstuhlgerecht, mindestens barrierearm, Einbau Duschen (möglichst mit Sitzmöglichkeit)
 - o Möglichst Vermeidung von Schwellen × innerhalb der Wohnung, Wohnungszugang, Balkonzugang
 - o Möglichst breite Türöffnungen
- Barrierearme Umgestaltung der Außenanlagen
- Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder/Rollatoren

Im Jahr 2016 ist das erste Wohn!Aktiv Haus in Reinickendorf eröffnet worden. Aktuell befindet sich ein Haus in Spandau im Bau (Fertigstellung 2024) und ein weiteres Projekt, in Neukölln, befindet sich in Bauvorbereitung (geplanter Baubeginn 2024, Bauzeit ca. 2 Jahre). Die Planung

für das Seniorinnen und Senioren Wohnhaus im Quartier „Buckower Höfe“, in Neukölln, beginnt voraussichtlich in 2024 und der Bau in 2026.

HOWOGE:

Bei der HOWOGE wird nicht zwischen barrierefreien und nicht barrierefreien Seniorenwohnungen unterschieden. Derzeit hat die HOWOGE mehr als 11.000 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen im Bestand, die für Seniorinnen und Senioren geeignet sind. In Lichtenberg bewirtschaftet die HOWOGE drei Projekte mit insgesamt 300 Wohnungen, die insbesondere für Seniorinnen und Senioren vorgehalten werden: Ruschestraße 43, Dolgenseestraße 29-31 und Mellenseestraße 39-41

Nahezu alle Neubauwohnungen der HOWOGE sind barrierearm, mehr als 1.800 davon barrierefrei. Rollstuhlgerecht im Sinne der Anfrage sind bisher 263 Wohnungen erstellt worden. Im Bestand hält die HOWOGE derzeit darüber hinaus mehr als 5.000 barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen. Aufgrund der hohen Anforderungen der DIN 18040-2 ist jedoch ein Umbau von Bestandswohnungen in weitestgehend rollstuhlgerechte Wohnungen nur mit unverhältnismäßig hohen Aufwendungen verbunden und entspricht nicht der Strategie der HOWOGE. Diese Bedarfe werden über den Neubau abgedeckt.

STADT UND LAND:

Im Berliner Besitz der STADT UND LAND befinden sich rd. 50.000 Wohnungen. Davon sind 5.695 Wohnungen mit „umfassender Barrierefreiheit“ nach § 4 LBGB zu bezeichnen. Dies betrifft nicht nur Seniorenwohnungen. Diese teilen sich wie folgt auf:

Bezirk	Anzahl
Treptow/Köpenick	1.990
Tempelhof/Schöneberg	230
Lichtenberg	210
Marzahn/Hellersdorf	2.900
Neukölln	350
Steglitz/Zehlendorf	15

Die bewährte Strategie der STADT UND LAND besteht darin, individuell auf Nachfrage einzelner Mieterinnen und Mieter, gemeinsame Lösungsmöglichkeiten zum Verbleib in der Wohnung zu finden. Dies betrifft nicht nur die Senioren, sondern auch Mieterinnen und Mieter mit körperlichen Behinderungen oder Einschränkungen. Allein ein barrierefreier Zugang ist nicht ausreichend, wenn in den jeweiligen Wohnungen keine Barrierefreiheit besteht, so dass dies immer im Zusammenhang betrachtet wird. Darüber hinaus werden alle Neubauwohnungen grundsätzlich barrierefrei und teilweise rollstuhlgerecht errichtet.

WBM:

Die WBM hält die folgende Anzahl an Wohnungen für Seniorinnen und Senioren bereit:
Mitte: 161 Wohnungen teilweise barrierefrei

Friedrichshain: 229 Wohnungen teilweise barrierefrei; 68 Wohnungen barrierefrei

Charlottenburg: 65 Wohnungen teilweise barrierefrei

Steglitz: 68 Wohnungen teilweise barrierefrei

Geplante Umbaumaßnahmen der WBM:

Charlottenburg: 65 Wohnungen, Umbau ist für 2024 geplant

Steglitz: 68 Wohnungen, Umbau erfolgt in 2023

Frage 2:

Wie viele und welche der Häuser, in denen sich Senior*innenwohnungen befinden, haben einen barrierefreien Eingang? (Bitte detailliert aufgeteilt nach Bezirken und Wohnungsbaugesellschaften auflisten)

2a. Welche Maßnahmen zur Schaffung der barrierefreien Hauszugänglichkeit sind geplant oder werden zurzeit gebaut und wann ist die Fertigstellung geplant?

Antwort zu 2 und 2a:

degewo:

Die nachfolgend aufgeschlüsselten 210 Häuser, in denen sich die unter Ziff. 1 genannten barrierefreien Wohnungen befinden, haben einen barrierefreien Eingang.

Bezirk	Anzahl
Charlottenburg / Wilmersdorf	5
Friedrichshain / Kreuzberg	2
Marzahn / Hellersdorf	45
Mitte	31
Neukölln	13
Reinickendorf	2
Spandau	4
Steglitz / Zehlendorf	19
Tempelhof / Schöneberg	14
Treptow / Köpenick	67
Umland	8
Gesamt	210

Weitere Maßnahmen sind aktuell nicht geplant.

GESOBAU:

Alle unter 1. genannten Gebäude mit Seniorinnen und Senioren Wohnungen verfügen über einen barrierefreien Hauseingang.

Gewobag:

Die Anzahl der barrierefreien Zugänge ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

Stadtbezirk	Anzahl Gebäude		davon Anzahl Häuser	
	Seniorenwohnen		barrierefreier Zugang	
Charlottenburg-Wilmers		16		6
Friedrichshain-Kreuzber		2		1
Lichtenberg		0		0
Marzahn-Hellersdorf		0		0
Mitte		3		0
Neukölln		3		3
Pankow		0		0
Reinickendorf		8		4
Spandau		9		5
Steglitz-Zehlendorf		7		0
Tempelhof-Schöneberg		8		8
Treptow-Köpenick		0		0
Berlin Gesamt		56		27

Neben den unter 1a) genannten Maßnahmen in den „Wohn!Aktiv“-Häusern werden bei allen umfassenden Investitionsmaßnahmen in den Bestand geprüft, ob ein barrierefreier Zugang baulich und wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar ist. Die Umsetzbarkeit ist jedoch individuell abhängig von den Gegebenheiten im jeweiligen Bestandsobjekt.

So wurde z.B. auch in den bisherigen Bauabschnitten im Projekt „Buckower Höfe“ in den „zielgruppenunspezifischen“ Wohnhäusern untersucht, ob die barrierefreie Zugänglichkeit umgesetzt werden kann. Im 2. Bauabschnitt, der sich aktuell im Bau befindet, ist es in 14 von 19 Hauseingängen gelungen, durch Investitionen in die barrierearme Umgestaltung der Aufzüge oder (bei Häusern mit Dachgeschossaufstockungen) durch den Anbau von Aufzügen, die Zugänge mindestens barrierearm und bei 5 von den 14 auch barrierefrei nach BauO Berlin zu gestalten.

In einem weiteren Projekt in Steglitz-Zehlendorf konnte der barrierearme Zugang durch den Anbau einer Rampe hergestellt werden. Die Fertigstellung der Maßnahme erfolgt in 2023.

HOWOGE:

Alle Wohnungen der unter Frage 1 benannten Objekte besitzen barrierefreie Eingänge.

Generell prüft die HOWOGE im Zuge von Aufzugsinstandsetzungen und -erneuerungen, ob eine Aufzugserweiterung zur Herstellung der Barrierefreiheit eine sinnvolle und umsetzbare Maßnahme ist. Bisher hat die HOWOGE neun Aufzugserweiterungen durchgeführt. In Einzelfällen werden auch Hauseingänge, die bislang nur durch Stufen erreichbar sind, zusätzlich durch Rampen erschlossen.

STADT UND LAND:

Alle Häuser mit rollstuhlgerechten und barrierefreien Seniorenwohnungen (Seniorenwohnhäuser) haben einen barrierefreien Eingang.

WBM:

Alle o.g. Häuser (außer Charlottenburg und Steglitz) haben einen barrierefreien Eingang.

Frage 3:

Welche Maßnahmen stehen generell zur Verfügung, um eine Senior*innenwohnung von städtischen Wohnungsbaugesellschaften barrierefrei umzubauen? (Bitte detailliert auflisten)

- 3a. Welche Voraussetzungen zur Umsetzung der Maßnahmen werden jeweils benötigt?
- 3b. Wie lange dauert durchschnittlich die Umsetzung der Maßnahmen?
- 3c. Wie viel kosten die jeweiligen Maßnahmen?

Antwort zu 3 und 3a-c:

Maßnahmen können verschiedene und individuelle Wohnraumanpassungen sein: z.B.: Pflegegerechter Umbau des Badezimmers (Austausch Badewannen gegen Duschen), Anbringung von Haltegriffen, Verbreiterung von Türen, Reduzierung von Schwellen (Balkontüren) etc. innerhalb der Wohnungen. Umfangreiche Maßnahmen in einzelnen Wohnungen vorzunehmen, führt für betroffene Mieterinnen und Mieter jedoch zu sehr hoher Belastung. Bestehenden Wohnraum seniorengerecht umzugestalten, lässt sich sozialverträglich nur im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen des gesamten Gebäudes realisieren, wenn Mieterinnen und Mieter in Umsetzwohnungen zumindest temporär untergebracht werden können.

- a) Im Haushalt der antragstellenden Person muss eine Person mit einem Pflegegrad wohnen, um die Kosten gegenüber der Pflegekasse abrechnen zu können. In diesen Fällen wird eine Genehmigung mit einem Rückbauverzicht erteilt (Forderung der Pflegekasse). Sofern kein Pflegegrad vorhanden ist, wird die Wohnraumanpassung bei Eigenfinanzierung durch den Mieter genehmigt.
- b) Je nach Umfang der Maßnahmen und abhängig von den Kapazitäten der zu beauftragenden Firmen dauert die Umsetzung der Maßnahmen mehrere Monate.
- c) Die Kosten hängen vom Umfang der erforderlichen Maßnahmen im konkreten Einzelfall ab und werden i. d. R. durch die Pflegekasse und/oder Eigenmittel der Mieterinnen und Mieter finanziert. Die nachstehenden Maßnahmen sind ausgewählte Bausteine, die je nach örtlicher Gegebenheit und Bedarf der Mieterinnen und Mieter bei der Schaffung von barrierefreien Wohnungen erforderlich sein können. Der Einbau oder Anbau eines Aufzuges für das gesamte Gebäude wurde nicht mit aufgeführt, da die Kosten hierfür stark schwanken.

Maßnahmen	Ca. EUR	Einheit
Bodengleiche Duschen Voraussetzung: abgehängte Decken in darunter liegender Wohnung	9.000	pro Wohnung
Rutschsichere Bodenbeläge (abhängig von der Größe der WE)	3.000	pro Wohnung
Haltegriffe im Bad inkl. Traversen in Trockenbau	2.500	pro Wohnung
Handläufe in Fluren Voraussetzung: ausreichende Flurbreite (Fluchtweg), Kosten abhängig von Länge des Flures	2.000	pro Wohnung
Türverbreiterungen Voraussetzung: statisch und brandschutztechnisch möglich; Kosten in Abhängigkeit von der Zimmeranzahl	3.000	pro Wohnung
Aufschlagrichtung Türen ändern Voraussetzung: ausreichende Bewegungsflächen; Kosten in Abhängigkeit von der Türanzahl	3.000	pro Wohnung
Schiebetüren einbauen Voraussetzung: Fläche für Parkposition der neuen Tür	4.000	pro Wohnung
Aufständigung des Balkonbelages zur Schwellenminimierung, Voraussetzung: ausreichende Brüstungshöhe	800	pro Balkon
Treppenlift für kurze Treppen Voraussetzung: Statik und Fläche für Parkposition	5.100	pro Lift
Rückbau Schwellen Voraussetzung: Änderung Türzargen und Boden; Kosten in Abhängigkeit der Türanzahl	2.000	pro Wohnung
Ausstattung Smart Living (smarte Heizkörperventile, Herd- und CO ₂ -Wächter, zentrale Lichtsteuerung einiger Zimmer)	3.500	pro Wohnung

Frage 4:

Welche Maßnahmen stehen generell zur Verfügung, um in einem Haus mit Senior*innenwohnungen von städtischen Wohnungsbaugesellschaften einen barrierefreien Eingang zu gewährleisten? (Bitte detailliert auflisten)

- 4a. Welche Voraussetzungen zur Umsetzung der Maßnahmen werden jeweils benötigt?
- 4b. Wie lange dauert durchschnittlich die Umsetzung der Maßnahmen?
- 4c. Wie viel kosten die jeweiligen Maßnahmen?

Antwort zu 4 und 4a-c:

Erforderliche Maßnahmen werden gebäudekonkret geprüft und festgelegt. Dazu kann der Bau von Rampen, der Einbau von Treppenliften oder auch der komplette Ersatz bzw. der Umbau einer Haustüranlage gehören. Auch Veränderungen der Außenanlagengestaltung sowie der Briefkastenanlagen sind denkbar.

- a) Die Umsetzung solcher Maßnahmen muss immer auch wirtschaftlich und technisch verhältnismäßig sein. Ggf. ist ein Bauantrag auf Basis einer Genehmigungsplanung erforderlich.

- b) Das ist abhängig vom projektkonkreten Aufwand und ggf. von den Lieferzeiten für z.B. Haustüranlagen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist abhängig vom Umfang, den technischen und baulichen Gegebenheiten vor Ort und kann im Rahmen einer Komplettmodernisierung des gesamten Gebäudes bis zu 24 Monate dauern.
- c) Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden, da dies immer von der Gebäudegröße und den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten abhängt. Die Investitionen für Aufzugserweiterung belaufen sich beispielsweise, je nach Gegebenheiten vor Ort und Umfang der nötigen Maßnahmen, auf durchschnittlich 150.000 € bis 175.000 €.

Frage 5:

Was sind die standardmäßigen Prozesse und Vorgänge bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit Anfragen, Beschwerden, Anliegen, etc. von Mieter*innen bezüglich der Herstellung der umfassenden Barrierefreiheit der Gebäude/Wohnungen? (Bitte detailliert beschreiben nach Wohnungsbaugesellschaften)

- 5a. Welche Stelle ist bei den jeweiligen städtischen Wohnungsbaugesellschaften zuständig für Anfragen, Beschwerden, Anliegen etc. von Mieter*innen?
- 5b. Wie viel Zeit ist standardmäßig vorgesehen, um die Anliegen von Mieter*innen zu bearbeiten und beantworten?
- 5c. Wie viele Mitarbeitende arbeiten in dem Bereich der diesbezüglichen Kommunikation mit den Mieter*innen?
- 5d. Mit welchen Mitteln und Strukturen wird sichergestellt, dass alle Anfragen bearbeitet und beantwortet werden?
- 5e. An welche Stellen können sich Betroffene mit Fragen, Beschwerden und Anregungen wenden, wenn die Wohnungsbaugesellschaft bisher keine ausreichenden Anstrengungen unternommen hat, um gewünschte Umbauten zur Barrierefreiheit vorzunehmen?

Antwort zu 5 und 5a-e:

degewo:

Anfragen von Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Barrierefreiheit betreffen i.d.R. einzelne Wohnungen und werden vom zuständigen Kundencenter geprüft und entschieden. Bei Bedarf vermittelt das Kundencenter eine Beratung durch die SOPHIA GmbH, die Umbaumaßnahmen fachlich einschätzt, vorschlägt und ebenso die Beantragung bei der Krankenkasse unterstützt. Maßnahmen zu Gebäuden werden im Rahmen der Investitionsplanung bewertet und bei entsprechenden Sanierungsprojekten umgesetzt.

- a) Alle Anliegen von Mieterinnen und Mietern gehen in der Zentralen Kundenberatung von degewo ein und werden, sofern erforderlich, an die zuständigen Fachbereiche weitergeleitet.
- b) Die Bearbeitungszeit richtet sich nach der individuellen Anfrage. Viele Anliegen können unmittelbar beantwortet werden, individuelle Themen und Genehmigungen, die mit weitergehenden Prüfungen verbunden sind, haben eine längere Bearbeitungszeit.
- c) Eine konkrete Zuordnung der Mitarbeitenden, die Anfragen von Mieterinnen und Mieter zur Herstellung von Barrierefreiheit bearbeiten, ist nicht möglich. Die zentralen Teams und auch die Mitarbeitenden, welche die Bestände vor Ort betreuen, kommunizieren dem Sachverhalt entsprechend mit den Mietenden.

- d) Alle Anliegen werden in einem Ticketsystem erfasst und bearbeitet, so dass Transparenz über den Bearbeitungsstand besteht.
- e) Fragen und Anregungen können, wie unter 5a beschrieben, an die Zentrale Kundenberatung gerichtet werden. Bei Beschwerden steht den Mieterinnen und Mietern das Beschwerdemanagement zur Verfügung.

GESOBAU:

Anfragen von Mieterinnen und Mietern zwecks barrierefreien Umbaus gehen beim Kundencenter ein und werden dort von den Mitarbeitenden bearbeitet. Handelt es sich um kleinere Umbaumaßnahmen, können diese direkt vom Mitarbeitenden genehmigt und/oder beauftragt werden. Handelt es sich um umfassende Umbauten, erfolgt eine Prüfung der baulichen Umsetzbarkeit durch eine/n Bautechniker*in. Sofern ein Umbau möglich ist und eine nachhaltige Wohnraumanpassung mit dem Umbau erreicht werden kann, erfolgt auch hier eine Zustimmung. Andererseits wird eine Unterstützung beim Wohnungswechsel angeboten.

- a) Mieterinnen und Mieter können sich bei der GESOBAU mit Ihrem Anliegen an die jeweilige zuständige Kundenbetreuung wenden. Bei Beschwerden kann im nächsten Schritt Kontakt mit der Kundencenterleitung oder mit der Kundenberatung/Kundenzufriedenheit im Bereich Sozial- und Quartiersmanagement aufgenommen werden.
- b) Für die Beantwortung von Kundenanliegen hat die GESOBAU AG ein Servicelevel festgelegt. So werden Anliegen zu baulichen Veränderungen und die damit verbundenen Genehmigungen innerhalb von 10 Arbeitstagen beantwortet. Bei offenen Fragen oder Klärungsbedarfen erfolgt innerhalb der 10 Arbeitstage eine Zwischeninformation an den Mietenden.
- c) In den Kundencentern bearbeiten insgesamt derzeit rd. 70 Mitarbeitende die Anliegen von Kunden.
- d) Für die Beantwortung von Kundenanliegen hat die GESOBAU AG ein Servicelevel festgelegt. So werden Anliegen zu baulichen Veränderungen und die damit verbundenen Genehmigungen innerhalb von 10 Arbeitstagen beantwortet. Bei offenen Fragen oder Klärungsbedarfen erfolgt innerhalb dieser 10 Arbeitstage eine Zwischeninformation an den Mietenden.
- e) Mieterinnen und Mieter können sich bei der GESOBAU mit Ihrem Anliegen an den/die jeweilige/n Kundenbetreuer*in wenden. Bei Beschwerden kann im nächsten Schritt Kontakt mit der Kundencenterleitung oder mit der Kundenberatung/Kundenzufriedenheit im Bereich Sozial- und Quartiersmanagement aufgenommen werden.

Gewobag:

- a) Das Service-Center der Gewobag ist die erste Anlaufstelle für die Mieterinnen und Mieter. Hier werden Anliegen zentral erfasst und bearbeitet. Alle Themen, die nicht durch das Service-Center erledigt werden können, werden in die zuständigen Fachbereiche weitergeleitet.
- a) Die Gewobag hat interne Service-Level zur Beantwortung von Anliegen.
- b) Im Service-Center der Gewobag sind 29 Mitarbeitende beschäftigt.

- c) Alle Anfragen werden zentral erfasst. Dadurch ist auch im Vertretungsfall der Zugriff auf die Anliegen gesichert. Im System wird erfasst, ob das Anliegen bereits beantwortet oder noch offen ist.
- d) Fragen und Beschwerde können an das zentrale Kundenmanagement gestellt werden.

HOWOGE:

Anfragen von Mieterinnen und Mieter werden in den Kundenzentren der HOWOGE aufgenommen und ggf. in Zusammenarbeit mit anderen Fachbereichen bearbeitet.

STADT UND LAND:

Mietendenanfragen und -beschwerden zur Barrierefreiheit werden durch die Kundenbetreuung in den jeweiligen Geschäftsstellen in den verschiedenen Stadtbezirken bearbeitet. Zur Unterstützung wird hier das Tochterunternehmen, die SOPHIA Berlin GmbH, eingebunden. Siehe dazu auch Beantwortung der Frage 3. Insgesamt sind rd. 90 Mitarbeitende neben dem sonstigen Verwaltungsaufwand mit dieser Aufgabe betraut. Beschwerden und Anregungen können über die Geschäftsstellen eingereicht werden. Diese werden dort in den entsprechenden Eskalationsstufen bearbeitet.

WBM:

Erster Ansprechpartner für Mieterinnen und Mieter ist immer der zuständige Quartiersbetreuer, welcher dann den Prozess ggf. in Abstimmung mit dem technischen Bereich begleitet.

Frage 6:

Für wie viele und welche Häuser mit Senior*innenwohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist zwischen 2020 und 2023 eine Anfrage einer oder mehrerer Mieter*innen eingegangen, das Haus oder Wohnungen darin barrierefrei umzubauen und wie viele einen barrierefreien Eingang zu gewährleisten? (Bitte detailliert Auflisten nach Bezirk und Wohnungsbaugesellschaften)

- 6a. Wie viele dieser Anfragen wurden beantwortet?
- 6b. Innerhalb welcher Frist wurden die Anfragen beantwortet?
- 6b. Wie viele wurden warum nicht beantwortet und warum?
- 6c. Wie viele wurden genehmigt?
- 6d. Wie viele wurden warum abgelehnt und warum?

Antwort zu 6 und 6a-d:

Zu Fragen zum barrierefreien Umbau einer Wohnung oder eines Hauses wird individuell beraten. Die Bedarfe und Wünsche sind oft sehr verschieden.

Eine statistische Erfassung der Beratungsgespräche oder eingehender Anfragen erfolgt bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen jedoch nicht. Entsprechend können die nachstehenden Fragen nicht beantwortet werden.

Frage 7:

Welche baulichen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit wurden seit Januar 2020 in welchen Gebäuden der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vorgenommen? (Bitte aufgeteilt nach Bezirken, Wohnungsbaugesellschaften und Adressen)

Antwort zu 7:

Eine statistisch auswertbare Erfassung zu dieser Frage erfolgt bei degewo nicht, so dass die Frage nicht mit vertretbarem Aufwand beantwortet werden kann.

Im Rahmen von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen wird derzeit das ehemalige Bürogebäude der GESOBAU im Wilhelmsruher Damm 142 zu einem Wohnhaus für Seniorinnen und Senioren umgebaut. Hier entstehen 72 barrierefreie Wohnungen. Die Fertigstellung ist für September 2023 geplant.

Im Rahmen des Neubaus sind seit 2020 folgende weitere barrierefreie Wohnung mit barrierefreien Gebäudezugängen bei der GESOBAU entstanden:

Bezirk	Adresse	PLZ und Ort	Anzahl barrierefreier Wohnung gesamt	davon barrierefreier Wohnung nach BauOBln (ab 2017)	Baujahr
Marzahn-Hellersdorf	Tangermünder Straße 73-83	12627 Berlin	105	105	01.01. 2020
Marzahn-Hellersdorf	Kummerower Ring 34- 40	12619 Berlin	26	26	16.04. 2020
Marzahn-Hellersdorf	Lion-Feuchtwanger-Straße 19A- C/ Gadebuscher Straße 27-27C	12619 Berlin	61	61	01.07. 2020
Pankow	Blankenburger Straße 28B- 34	13156 Berlin	24	24	16.08. 2020
Mitte	Gerichtstraße 72	13347 Berlin	24	24	01.09. 2020
Mitte	Nordbahnstraße 12- 14	13359 Berlin	21	21	01.11. 2020
Reinickendorf	Senftenberger Ring 45-47C	13435 Berlin	162	162	01.02. 2021
Pankow	Gustav-Adolf-Straße 90-91	13086 Berlin	14	14	16.06. 2021
Marzahn-Hellersdorf	Havelländer Ring 34 - 38B	12629 Berlin	57	57	01.07. 2021
Marzahn-Hellersdorf	Alte Hellersdorfer Str. 108G - 108 P	12629 Berlin	77	77	01.09. 2021

Marzahn-Hellersdorf	Havelländer Ring 6 -16/ Brigitte-Reimann-Straße 2- 10	12629 Berlin	115	115	01.03. 2022
Reinickendorf	Senftenberger Ring 35- 35A	13435 Berlin	48	48	01.04. 2022
Mitte	Grüntaler Straße 46	13359 Berlin	13	13	01.06. 2022
Pankow	Schloßallee 4	13156 Berlin	7	7	16.06. 2022
Mitte	Winkelriedstraße 15 A	13407 Berlin	15	15	01.08. 2022
Mitte	Winkelriedstraße 20	13407 Berlin	14	14	01.08. 2022
Mitte	Tessiner Weg 20	13407 Berlin	27	27	01.08. 2022
Marzahn-Hellersdorf	Brigitte-Reimann-Straße 15- 25/ Zossener Straße 140- 152/ Brigitte- Reimann-Straße 1- 13	12629 Berlin	234	234	01.08. 2022
Pankow	Stiftsweg 19A- 31 A/ Wolfshagener Straße 116	13187 Berlin	20	20	01.09. 2022
Pankow	Treskowstraße 7	13156 Berlin	12	12	16.10. 2022
Reinickendorf	Finsterwalder Straße 102A	13435 Berlin	48	48	01.11. 2022
Pankow	Klothildestraße 10C	13156 Berlin	14	14	01.02. 2023
Pankow	Mühlenstraße 24A	13187 Berlin	24	24	01.02. 2023
Gesamt:			1.162	1.162	

Die Gewobag hat folgende Maßnahmen umgesetzt:

Adresse	Bezirk	Maßnahme
Holtheimer Weg	Steglitz-Zehlendorf	Anbau Rampe – Fertigstellung 2023
Buckower Höfe 1. BA	Neukölln	Aufzugsanbau – Fertigstellung 2023
Eiserfelder Ring	Spandau	Wohn!Aktiv Haus – Fertigstellung 2024
Danziger Str.	Prenzlauer Berg	barrierefreie Rollstuhlwhg. im EG – Fertigstellung 2024
Buckower Höfe 2. BA	Neukölln	Aufzugsanbau, bzw. Umbau – Fertigstellung 2025

Bei der HOWOGE handelt es sich im Wesentlichen um die Schaffung barrierefreier Zugänge zum Haus und den Aufzügen, die mit umfangreichen Umbauten in den Erdgeschossbereichen der Gebäude einhergehen. U.a. wurden Müllräume geschlossen und zu einem Eingangsbereich für den barrierefreien Zugang zum Aufzug umgestaltet, zusätzliche Öffnungen in der Aufzugsschachtwand und der äußeren Gebäudewand geschaffen sowie die neu entstandenen Eingangsvorbauten mit automatischen Hauseingangstüren und neuen Türanlagen mit Schlüsseltaster und Klingeltableau ausgestattet.

Lichtenberg:

Charlottenstraße 1a-c (2019-2020)

Ribnitzer Straße 39 (2019-2020)

Karl-Vesper-Straße 7 (2020)

Zingster Straße 27 (2020)

Wiecker Straße 4 (2020)

Seefelder Straße 36 (2023)

Seefelder Straße 42 (2023)

Pankow:

Franz-Schmidt-Straße 13 (2023)

Die Umbaumaßnahmen bei der STADT UND LAND beziehen sich in aller Regel auf Einzelwohnungen, so dass auf eine umfangreiche Auflistung, nicht zuletzt auch aus Datenschutzgründen, verzichtet wird. Zudem wird auf die Beantwortung der Frage 3 verwiesen.

WBM:

Eine statistisch auswertbare Erfassung zu dieser Frage erfolgt bei der WBM nicht, so dass die Frage nicht mit vertretbarem Aufwand beantwortet werden kann.

Frage 8:

Gibt es in den Bezirken und städtischen Wohnungsbaugesellschaften Personalstellen, die sich mit Fragen des barrierefreien Wohnens und barrierefreien Zugänge in Senior*innenwohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften befassen?

8a. Wenn ja, wie viele?

8b. Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 8 und 8 a-b:

Bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen beschäftigen sich die Kundencenter und die technische Abteilung mit Fragen zum barrierefreien Wohnen. In Einzelfällen stehen der Bereich Sozial- und Quartiersmanagement den Seniorinnen und Senioren beratend zur Seite.

Für die Bezirke:

Das Thema Barrierefreiheit und barrierefreie Zugänge (i.S. des öffentlichen Bauordnungsrechts) findet sich unabhängig davon, ob ein Bauantrag für ein Bauvorhaben von einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft beantragt wurde, grundsätzlich in der BauO Bln in verschiedenen

Vorschriften wieder, insbesondere im § 50 BauO Bln – Barrierefreies Bauen -. Insofern könnte die gesamte Bauaufsichtsbehörde als eine entsprechende Personalstelle verstanden werden. Weiterhin gibt es in jedem Bezirksamt eine/n bezirklich Beauftragte/n für Menschen mit Behinderungen, welche in den Bezirken unterschiedlich angesiedelt ist.

Frage 9:

Welche Maßnahmen und welche Personalstellen sind in der Zukunft vorgesehen, um die gesetzlichen Mindestanforderungen zur Barrierefreiheit in Senior*innenwohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu gewährleisten? (Bitte gesondert für allgemeine Wohnungen und Senior*innenwohnungen nach Bezirk und Gesellschaft auflisten).

Antwort zu 9:

In allen Neubauprojekten werden nach BauO Berlin (Fassung vom 01.01.2017) derzeit mindestens 50 % der Wohnungen barrierefrei errichtet. Die in der BauO Berlin festgelegten Mindestanforderungen werden erfüllt. Für Seniorinnen- und Seniorenwohnungen gibt es nach BauO Berlin derzeit keine erweiterten Anforderungen an die Barrierefreiheit. Im Rahmen von Modernisierungs- und Neubauprojektentwicklung werden weitere Bedarfe definiert und auf Umsetzbarkeit geprüft sowie umgesetzt (Bsp.: elektrischer Türöffner Hauseingangstür, Rollatorabstellmöglichkeiten innerhalb und außerhalb der WE, z.T. mit Ladefunktion, etc.). Zusätzliches Personal ist für die Umsetzung dieser Maßnahmen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen derzeit nicht erforderlich.

Frage 10:

Welcher Zeitplan und Mittelansatz steht zur Verfügung und in welchem Umfang soll das Angebot zu barrierefreien Zugängen in Senior*innenwohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erweitert werden?

Antwort zu 10:

Die Errichtung barrierefreier Zugänge in Bestandsgebäuden wird bei vorhandener Notwendigkeit in die mehrjährige Investitionsplanung aufgenommen und nach Möglichkeit mit weitergehenden Maßnahmen kombiniert.

Im Neubau werden die Zugänge bereits barrierefrei erreicht, um die Anforderungen der BauO Bln zu erfüllen.

Frage 11:

Welche Vorgaben und Mindestanforderungen gibt es beim Neubau von Senior*innenhäusern oder Häusern mit Senior*innenwohnungen?

Antwort zu 11:

Die DIN 18040 ist bauordnungsrechtlich nicht eingeführt. Für die Zielgruppe Senioren gibt es keine spezifizierten Vorgaben. Für Barrierefreiheit im Neubau gilt daher die Bauordnung Berlin, hier § 50 in Verbindung mit § 39. Die Mindestanforderungen der Bauordnung werden

konkretisiert durch die „Verordnung über bauliche Anforderungen an barrierefreies Wohnen (Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin)“.

Frage 12:

Welche Vorgaben und Mindestanforderungen gibt es bei vorhandenen städtischen Senior*innenwohnungen hinsichtlich der Beseitigung und Vermeidung von Barrieren?

Antwort zu 12:

Es gibt keine verpflichtenden Vorgaben. Nach Möglichkeit werden aber die Vorgaben der „Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin“ umgesetzt.

Berlin, den 11.04.2023

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen