

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 4. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. November 2024)

zum Thema:

**Masterplan der Berlinovo zur Modernisierung Falkenhagener Feld**

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

Senatsverwaltung für Finanzen

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. 19/20776

vom 4. November 2024

über Masterplan der Berlinovo zur Modernisierung Falkenhagener Feld

---

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 um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) um Stellungnahme gebeten. Die vorliegenden Informationen werden nachfolgend in ihren maßgeblichen Teilen wiedergegeben.

1. Wie der medialen Berichterstattung zu entnehmen ist, plant die Berlinovo umfassende Maßnahmen im Rahmen eines Masterplans für das Falkenhagener Feld. Welche Maßnahmen sind derzeit geplant?

Zu 1.:

Geplant ist eine Quartiersentwicklung des berlinovo Bestandes im Falkenhagener Feld. Darunter fallen Sanierungsmaßnahmen für die Bestandsgebäude und die Planung der Außenanlagen.

2. Welche Modernisierungsmaßnahmen plant die Berlinovo für ihren Wohnungsbestand im Falkenhagener Feld?

Zu 2.:

Die Maßnahmen umfassen eine energetische Aufwertung der Wohnungsbestände, wie u.a. Sanierung an Dach, Fenster und Fassade. Diese werden im Zuge der weiteren Planung plausibilisiert.

2a. Wie viele Wohnungen sollen modernisiert werden?

Zu 2a:

Konkrete Anzahl und Maßnahmen der zu sanierenden Wohnungen können erst mit den Ergebnissen der Planung genannt werden. Aktuell ist vorgesehen, marode Stränge zu sanieren und Wohnungen asbestfrei zu halten.

2b. Mit welchen durchschnittlichen Mietsteigerungen rechnet die Berlinovo durch die Modernisierungen?

Zu 2b:

Die Umlage für die Modernisierungskosten richten sich nach der aktuell gültigen KoopV und kann erst im Zuge der weiteren Maßnahmenplanung genauer ermittelt werden.

3. Inwiefern fallen Instandsetzungsmaßnahmen unter die Pläne der Berlinovo für das Falkenhagener Feld?

Zu 3.:

Instandsetzungsmaßnahmen werden in der zukünftigen Planung berücksichtigt.

3a. Um welche Maßnahmen handelt es sich?

Zu 3a:

Konkrete Instandsetzungsmaßnahmen werden im Zuge der weiteren Planung herausgearbeitet.

4. Inwiefern fallen Maßnahmen zur Verbesserung der infrastrukturellen Versorgung unter die Pläne der Berlinovo für das Falkenhagener Feld?

4 a. Um welche Maßnahmen handelt es sich?

Zu 4.:

Die Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur werden durch den Generalplaner erarbeitet. Die Vor-Ort-Situation und die aktuellen Bedürfnisse der Anwohner werden dabei berücksichtigt. Die Maßnahmen werden mit der Erstellung des Masterplanes durch den Generalplaner und mithilfe von partizipativen Maßnahmen konkretisiert.

5. Inwiefern fallen Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter die Pläne der Berlinovo für das Falkenhagener Feld?

5a. Um welche Maßnahmen handelt es sich?

Zu 5.:

Es wurden bereits zwei Jelbi-Punkte und eine Jelbi-Station im Quartier installiert, um die Mobilität im Quartier zu erhöhen. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung sind im Zuge der Planung zu analysieren.

6. Welche Durchschnittsmieten weisen die Bestände der Berlinovo im Falkenhagener Feld derzeit auf?

Zu 6.:

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt für die Wohnungen im Falkenhagener Feld 6,42€/m<sup>2</sup>.

6a. Inwiefern hat die Berlinovo für die Bestände in diesem Jahr Mieterhöhungen ausgesprochen bzw. plant dies für dieses Jahr?

Zu 6a:

Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.02.2024 im Rahmen der - bezogen auf den sog. Eigenbestand insgesamt - zulässigen Höhe (2,9% der Jahresnettokaltmiete über sämtliche Eigenbestände p.a.).

7. Inwiefern ist im Rahmen des Masterplans Neubau geplant?

Zu 7.:

Es gibt eine erste, frühe Machbarkeitsstudie und es wurden Gespräche mit dem Bezirk geführt. Die Ergebnisse sollen im Masterplan berücksichtigt werden.

7a. Wie viele Wohnungen sollen insgesamt entstehen?

Zu 7a:

Aufgrund der frühen Planungshase, kann noch keine Aussage darüber getroffen werden, wie viele Wohnungen insgesamt entstehen sollen.

b. Wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen sollen entstehen und in jeweils welchen Fördermodellen?

Zu 7b:

Mietpreisgebundener Wohnraum wird voraussichtlich Berücksichtigung finden, über Anzahl und Fördermodell kann, aufgrund der frühen Planungsphase, noch keine Aussage getroffen werden.

c. Inwiefern sollen alle Neubauten von der Berlinovo errichtet werden? Inwiefern kommen andere LWUs zum Zuge?

Zu 7c:

Auf den Grundstücken der Berlinovo erfolgt die Errichtung durch die Berlinovo.

d. Inwiefern könnten Verkäufe von Baufeldern ausgeschlossen werden?

Zu 7d:

Verkäufe sind nicht geplant.

8. Inwiefern werden die Planungen für einen Masterplan mit der Nutzung von städtebaulichen Förderprogrammen verbunden?

Zu 8.:

Städtebauliche Förderprogramme sollen Berücksichtigung finden. Aktuell laufen Anträge, die z.B. das Programm ‚Städtebauliche Einzelmaßnahmen (SE) zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts‘ betreffen.

9. Inwiefern sind Beteiligungsmaßnahmen für die Anwohner\*innen geplant?

Zu 9.:

Beteiligungsmaßnahmen sind geplant, um die Bewohnerinnen und Bewohner hinreichend zu informieren.

10. Inwiefern wird angesichts der Altersstruktur und dem hohen Anteil an Kinderarmut sowie Tranferleistungsbezugs der Bewohner\*innen des Falkenhagener Feldes Sozialplanverfahren im Rahmen der Generalsanierung angedacht?

Zu 10.:

Die Sozialstruktur im Quartier wird in der Planungsphase berücksichtigt. Das Quartiersmanagement der berlinovo ist im stetigen Austausch mit dem Quartiersmanagement Falkenhagener Feld Ost, um die Belange der Anwohnerschaft mitzudenken und in die Planung für die Quartiersentwicklung einzubringen.

Berlin, den 18. November 2024

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki  
Senatsverwaltung für Finanzen