

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

vom 6. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. März 2025)

zum Thema:

SOPHIA Berlin GmbH – Mieterunterstützung oder Hindernis im energetischen Sanierungsvorhaben Siedlung Neu-Tempelhof?

und **Antwort** vom 21. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. März 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21875

vom 6. März 2025

über SOPHIA Berlin GmbH – Mieterunterstützung oder Hindernis im energetischen
Sanierungsvorhaben Siedlung Neu-Tempelhof?

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Die Siedlung Neu-Tempelhof wird von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) energetisch saniert, in welchem Bauabschnitt befindet sich das Vorhaben und wie ist der aktuelle Stand?

Antwort zu 1:

Aktuell befindet sich die Baumaßnahme im zweiten von insgesamt vier Bauabschnitten (BA). In diesem BA wurden aktuell ca. 30 % der Instandsetzungs- sowie energetischen Sanierungsmaßnahmen umgesetzt.

Frage 2:

Die SOPHIA Berlin GmbH als Tochterunternehmen der kommunalen Wohnungsunternehmen degewo AG und SUL wurde zur externen Mieterbetreuung beauftragt (vgl. Anschreiben an die Mieter vom 17.03.2023) sowie ein Mieterbetreuungsbüro vor Ort mit zwei Mitarbeiterinnen eingerichtet. Welche Aufgaben hat die SOPHIA und trifft es zu, dass die SOPHIA ihre vertraglich vereinbarten Aufgaben vollständig erfüllt? Wie wird das dokumentiert?

Antwort zu 2:

Die SOPHIA Berlin GmbH steht den Mietenden mit ihrer langjährigen Expertise während der gesamten Sanierungsphase für sämtliche Belange rund um das Bauvorhaben als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Dabei koordiniert sie Zwischenumsetzungen, Rückzüge und Endumsetzungen und bietet Sprechstunden an, um individuelle Belange aufzunehmen, Fragen zu erläutern und Klärungen herbeizuführen.

Die vereinbarten Aufgaben werden seitens der SOPHIA Berlin GmbH geleistet. Es finden in regelmäßigen Abständen Abstimmungen zur Zielerreichung statt.

Frage 3:

SOPHIA als sozialer Dienstleister der SUL soll „unkomplizierte Unterstützungsleistungen“ für die Mieter während der Modernisierungsmaßnahmen anbieten. Wie erfolgt der Austausch mit den Mietern und wie wird mit individuellen Problemen umgegangen? Werden diese an SUL direkt weitergegeben oder nur von der SOPHIA bearbeitet?

Antwort zu 3:

Der Austausch mit den Mietenden erfolgt im Rahmen regelmäßiger Sprechstunden, individuellen Terminvereinbarungen und dem Angebot der telefonischen Erreichbarkeit.

Anliegen der Mietenden werden, sofern möglich, direkt geklärt oder bei Bedarf erfasst und mit der SUL abgestimmt. Insbesondere Anfragen zu konkreten technischen Ausführungen oder Anforderungen werden stets in Zusammenarbeit mit der SUL und dem beauftragten Ingenieurbüro bearbeitet.

Frage 4:

Wie viele Mitarbeiter sind bei der SOPHIA im Modernisierungsvorhaben Neu-Tempelhof beschäftigt, welche Personalkosten und sonstige Kosten für die Sozialberatung sind damit verbunden? Bitte Angaben während der gesamten Durchführung der Baumaßnahmen aufschlüsseln.

Antwort zu 4:

Insgesamt sind drei Mitarbeitende der SOPHIA Berlin GmbH in dem Modernisierungsvorhaben Neu-Tempelhof eingebunden. Die aufgewendeten Kosten unterliegen einer vertraglichen Vertraulichkeit, sodass die SUL hierzu keine Auskünfte erteilen kann.

Frage 5:

Die Mieterinitiative Neu-Tempelhof berichtet u.a. beim Mietertreffen vom 05.03.2025, von Vorgängen, die eine fragwürdige und vertrauensschädigende Wirkung auf die Mieterschaft haben. Ist das der SUL bekannt? Es werden demnach einzelne private und datenschutzrechtlich zu behandelnde Einzelgespräche und Vorgänge über die SOPHIA an die GF SUL weitergegeben, dabei soll die SOPHIA doch eine vermittelnde Schnittstelle zwischen dem Bauträger SUL und der Mieterschaft sein. Bitte nehmen Sie dazu Stellung.

Antwort zu 5:

Die SOPHIA Berlin GmbH ist datenschutzrechtlich als Auftragsverarbeiterin für die SUL tätig. Sämtliche Vorgänge werden datenschutzkonform bearbeitet. Eine fragwürdige Verarbeitung wird ausdrücklich zurückgewiesen. Darüber hinaus agiert die SOPHIA Berlin GmbH im Auftrag der SUL kooperativ und vertrauensvoll nach Maßgabe der bestehenden vertraglichen Vereinbarungen.

Frage 6:

Die SOPHIA trägt, so die Sanierungsbetroffenen, zur Spaltung der Mieterschaft bei, indem Mieter, die die Modernisierung nicht dulden, als „Verweigerer“ und „Verhinderer“ bezeichnet und diffamiert werden. Auch gibt es Forderungen zu Kostenübernahmen dieser Mieter seitens der SUL, die Mieter aufgrund angeblicher Baube- und -verhinderung tragen müssten. Wie wird dies rechtlich begründet und durchgesetzt? Wie steht SUL zu den Vorwürfen?

Antwort zu 6:

Die weit überwiegende Mehrzahl der Mietenden begrüßt die Maßnahmen und zeigt Bereitschaft, in gebotenem Maße mitzuwirken bis hin zum Umzug in die von der SUL gestellten Umsetzwohnungen.

Die SUL agiert im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Vorgaben. Das BGB definiert für Mietende eine Pflicht zur Duldung von Maßnahmen der Modernisierung. Auf berechnigte Ausnahmen von diesem Grundsatz geht die SUL ein. Unberechnigte Missachtungen der gesetzlichen Duldungspflicht lösen Schadensersatzansprüche aus.

Frage 7:

SOPHIA ist offensichtlich keine unabhängige Mieterberatungsstelle und wird ihren Aufgaben nicht gerecht. Wird SUL dem Wunsch und der Erforderlichkeit nach einer unabhängigen Mieterberatung nachkommen und ein externes Büro damit beauftragen, um die Konflikte während der gesamten Restbauzeit zu entschärfen und echte soziale Hilfen bereitzustellen?

Antwort zu 7:

Als ein Tochterunternehmen der degewo AG und SUL stellt die SOPHIA Berlin GmbH mit ihrer langjährigen Expertise auf dem Gebiet der sozialen Betreuung und Beratung der Mietenden erfolgreich sicher, dass Konflikte während der Bauzeit entschärft werden.

Die SOPHIA Berlin GmbH hat eine klare Beauftragung seitens der SUL und versteht sich als Vermittler zwischen der SUL und den Mietenden. Es ist gegenwärtig nicht vorgesehen, ein externes Büro mit dieser Leistung zu beauftragen.

Frage 8:

Wie viele Mieter mit Einschränkungen, Behinderungen oder psychischen Erkrankungen und wie viele Senioren, die soziale Unterstützung benötigen, leben in der Siedlung? Liegen die entsprechenden Angaben der Begründung des Einsatzes der SOPHIA (Soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag – dafür steht SOPHIA) im Bauprozess zugrunde?

Antwort zu 8:

Einschränkungen, Krankheiten und Behinderungen unterliegen dem Datenschutz und werden von der SUL daher systemisch nicht erfasst.

Frage 9:

Gibt es Leitlinien der Mieterbeteiligung bei Modernisierungsvorhaben für die landeseigenen Wohnungsunternehmen? Die SUL ist lt. Kooperationsvereinbarung verpflichtet, Partizipation nicht nur zu ermöglichen, sondern auch die Berücksichtigung der Mieterprobleme zu gewährleisten. Wie wird dies in Neu-Tempelhof umgesetzt?

Antwort zu 9:

Der Partizipationsprozess sieht vor, dass die Mietenden über das geplante Bauvorhaben informiert werden. Dies erfolgt im Rahmen des Projektablaufes.

Im Bauvorhaben Neu-Tempelhof erfolgte neben der Ankündigung zur Bestandsbegehung zum Planungsbeginn des Bauvorhabens auch eine weiterführende Information im Vorfeld der Modernisierungsankündigung Ende 2022. Neben dem Aufbau einer FAQ-Rubrik auf der Website der SUL, regelmäßigen Mieterinformationen und dem persönlichen Kundenverkehr im Sanierungsbüro finden persönliche Gespräche in den Mieterwohnungen im Rahmen der Vorbegehungen statt. Darüber hinaus wurden bereits zwei Mieterinformationsveranstaltungen durchgeführt. Diese erfolgen sukzessive für die jeweiligen Bauabschnitte. Auch ein Sanierungsbeirat wurde im Quartier gebildet.

Frage 10:

Wie erfolgen die Anweisungen seitens der Geschäftsführung SUL an die SOPHIA, da es erkennbar keine erfolgreiche Sozialberatung gibt, sondern Beschwerden und Betroffenheit in der Mieterschaft. Bitte nehmen Sie zu diesem Widerspruch Stellung mit Begründung.

Antwort zu 10:

In regelmäßigen Sitzungen der Projektteilnehmer erfolgen Abstimmungen und Anweisungen an die SOPHIA Berlin GmbH.

Die SOPHIA Berlin GmbH wurde für das Bauvorhaben in Neu-Tempelhof mit der Mieterbetreuung im Rahmen des Bauprojektes beauftragt, um einen möglichst konfliktfreien und reibungslosen Bauablauf zu fördern.

Frage 11:

Die Instrumente und Formate zur Partizipation und Mitbestimmung wie die Runden Tische wurden inzwischen ausgesetzt, wann beabsichtigt SUL diese wieder aufzunehmen? Der aus den Reihen des Mieterbeirates gewählte Sanierungsbeirat hat welche Kompetenzen und wird wie eingebunden in den Bauablauf und die Beseitigung der Mängelmeldungen seitens der Mieter?

Antwort zu 11:

Zuletzt fand am 12. November 2024 ein gemeinsamer Austausch zwischen Vertretern der Mieterinitiative und der SUL statt. Wichtige Informationen werden in gewohnter Weise an die Teamleitung oder Servicebüroleitung durch die Sprecherin der Mieterinitiative kommuniziert. Der zuständige Sanierungsbeirat fungiert als Beratungs- und Austauschgremium zwischen der SUL und der Mieterschaft. Er nimmt durch die Ausübung dieser Funktion Einfluss auf Prozessoptimierungen, schafft Transparenz und trägt zum Interessenausgleich bei.

Frage 12:

Wird die SUL, da SOPHIA offensichtlich nicht zu einer Verbesserung der Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen in der Mieterschaft beiträgt, einen Sozialplan gem. §180 BauGB aufstellen und Mieter- und Sozialberatungsstellen wie AG SPAS, ASUM o.a. beauftragen, um die negativen Auswirkungen zu beseitigen. Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 12:

Die SUL ist der Überzeugung, dass die Modernisierungsmaßnahmen langfristig positive Effekte für alle Mietenden mit sich bringen. Mit der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen verfolgt sie das Ziel, die Lebensqualität der Mietenden zu verbessern und die Nachhaltigkeit sowie den Wert der Gebäude langfristig zu sichern.

Die Aufstellung eines Sozialplanes gem. § 180 BauGB erachtet sie als nicht notwendig, da sich die Maßnahme nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt.

Die Beauftragung der vorgenannten Sozialberatungsstellen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeplant. Eine perspektivische Zusammenarbeit wird nicht ausgeschlossen. Mietende haben nach eigenem Ermessen die Möglichkeit, diese Angebote in Anspruch zu nehmen.

Frage 13:

Welche Maßnahmen wird SUL treffen, um die Probleme der Mieter in Bezug auf Umsetzwohnungen, Mängelmeldungen, Einfluss auf Bad- und Küchengestaltungen, Barrierefreiheit, Diskriminierung von Mietern, die die Modernisierungsduldung nicht unterzeichnet haben usw. zu beseitigen?

Antwort zu 13:

Um die individuellen Anliegen der Mieterschaft der SUL zu besprechen, bietet die Gesellschaft die Möglichkeit des persönlichen Dialogs. Dies ermöglicht es der SUL, Missverständnisse frühzeitig zu erkennen und gezielt auf die Anliegen einzugehen.

Die SUL weist darauf hin, dass jedwede Form der Diskriminierung in der Unternehmensphilosophie keinen Platz hat. Derartige Haltungen sind mit den Unternehmenswerten nicht vereinbar und finden somit in der täglichen Praxis keinen Raum.

Berlin, den 21.03.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen