

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

vom 27. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Mai 2025)

zum Thema:

Siedlung Neu-Tempelhof der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) - Nachfragen zur Senatsantwort Drucksache 19/21942 vom 24.03.2025

und **Antwort** vom 11. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juni 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. 19/22727

vom 27. Mai 2025

über Siedlung Neu-Tempelhof der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) -
Nachfragen zur Senatsantwort Drucksache 19/21942 vom 24.03.2025

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft u.a. 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 ist in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Warum wurden bei den Umbaumaßnahmen in bestehenden barrierearmen Wohnungen diese durch Maßnahmen wie erhöhte Türschwellen, Verkleinerung der Bewegungsflächen usw. beseitigt bzw. der Zustand verschlechtert?

Frage 2:

Warum wurde von SuL bei der Sanierung nicht Rücksicht auf die älteren, teilweise mobilitätseingeschränkten Mieter genommen, die einen Anteil an entsprechenden Wohnungen rechtfertigen – auch zukünftig?

Antwort zu 1 und 2:

Die umgesetzten Maßnahmen innerhalb der Wohnungen sind nach Rücksprache und Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgt. Sie dienen der Einhaltung technisch notwendiger und baurechtlicher Bestimmungen.

Frage 3:

In dem Zusammenhang: Warum wird kein Anteil an barrierefreien und -armen Wohnungen definiert und realisiert unter Inanspruchnahme der Förderprogramme wie „altersgerechtes Bauen“? Warum lässt der Denkmalschutz dies in der Siedlung nicht zu bzw. gab es keine baulichen/technischen Lösungen?

Antwort zu 3:

Das Objekt ist grundsätzlich nicht barrierefrei, beispielsweise durch die Eingangsstufen, die Hochparterre-Treppen zum höher gelegenen Erdgeschoss und die Treppenhäuser, welche unabhängig vom Denkmalschutz aus Platzgründen keinen barrierefreien Umbau zulassen (siehe auch Antwort zu Frage 1).

Frage 4:

Welcher Energieeffizienzstandard wird bei der Sanierung der Siedlung Neu-Tempelhof erreicht?

Antwort zu 4:

Im Rahmen der Gebäudesanierung verbessert sich die Energieeffizienzklasse von „E“ auf „C bis D“.

Frage 5:

Wie werden beantragte Fördermittel, die in den überarbeiteten Modernisierungsumlagen berücksichtigt werden, ausbezahlt, und wann – nach Abschluss der gesamten Sanierungsdurchführung? In welcher Höhe wurden Fördermittel durch das BAFA pro Objekt/pro Wohnung bewilligt?

Antwort zu 5:

Die Fördermittel werden nach Maßgabe des § 559 a BGB berücksichtigt.

Eine Auszahlung erfordert eine Abrechnung auf Grundlage der tatsächlich durchgeführten Maßnahmen und der darauf entfallenden Kosten, da es sich bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG-EM) um prozentuale Förderung nach Maßgabe der getätigten nachweisbaren Aufwendungen handelt. Ein erster Förderabruf ist nach Abschluss des ersten und zweiten Bauabschnitts und dem Vorliegen geprüfter Rechnungen geplant.

Bewilligt wurde durch die BAFA aufgangsweise der jeweilige Höchstbetrag der Förderung. Dies trifft auf einen je nach Wohnung heterogenen Ausstattungszustand zu Baubeginn. Das bedeutet, dass je nach Wohnung eine Maßnahme vollständig, teilweise oder gar nicht durchgeführt werden muss. Daraus folgen wohnungsindividuelle Kosten- und davon abgeleitet Förderungsansätze. Sollten in einzelnen Wohnungen bis zur Abrechnung noch keine Maßnahmen durchgeführt worden sein, entfällt auf diese Wohnungen nur der Förderanteil für wohnungsübergreifende Maßnahmen, etwa die Fassade.

Die mittlerweile, unter anderem aufgrund von juristischen Auseinandersetzungen, eingetretenen Bauverzögerungen haben zu einer absehbaren Verfristung der Förderzusagen für den dritten und vierten Bauabschnitt geführt, so dass die diesbezüglichen Förderzusagen zurückgegeben werden mussten, um die Fördermittel mit neuer Frist erneut zu beantragen.

Frage 6:

Zur Asbestbelastung: Sind die auf Schadstoffe geprüften Wohnungen nach der Sanierung asbestfrei?

Antwort zu 6:

Es werden gemäß dem abgestimmten Schadstoffkonzept nur dort asbesthaltige Spachtelmassen entfernt, wo Arbeiten stattfinden, beispielsweise im Bereich der neuen Elektroinstallationen. Die Maßnahme verfolgt nicht das Ziel, die Mieteinheiten schadstofffrei zu sanieren. Auch in den negativ beprobten Mieteinheiten, wurden lediglich die Arbeitsbereiche beprobt.

Frage 7:

Warum müssen individuelle Mietminderungsanträge gestellt werden, wenn keine Freimeldung erfolgte, gibt es ein pauschales Entschädigungsverfahren? Konkret: Wenn in einer Wohnung Schadstoffe/Asbest festgestellt wurden und es keine Freimeldung gibt, sollte ein Anspruch auf Mietminderung nicht erst geprüft werden. Ist es möglich diesen Anspruch auf Mietminderung als vorausgesetzt anzuerkennen und eine automatische Mietminderung zu gewähren?

Antwort zu 7:

Ein Anspruch auf Mietminderung für das bloße Vorliegen eines Asbestverdachtes wird nicht gewährt. Bei Unversehrtheit der betroffenen Bereiche ist von keiner Beeinträchtigung der Mietenden auszugehen. Damit entfällt der Anspruch auf Mietminderung.

Frage 8:

Wie wurde und wird das Wohnungstauschportal der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins genutzt in Bezug auf Tauschwünsche in Neu-Tempelhof? Bitte erläutern Sie die „Erfolgsquote“ des Angebots, also die Anzahl der bereits erfolgten Wohnungstausche.

Antwort zu 8:

Seit 2023 gab es keinen Wohnungstausch in der Siedlungsanlage ‚Neu-Tempelhof‘.

Frage 9:

Gibt es die Möglichkeit, die temporären Aufenthalte in Umsetzwohnungen zu verstetigen und Familien dort dauerhafte Mietverträge anzubieten? Wenn ja, bitte Beispiele nennen, wenn nein, bitte begründen.

Antwort zu 9:

Anfragen auf vertragliche Übernahme der Umsetzwohnung werden wohlwollend unter Berücksichtigung des vorhandenen Angebotes im Rahmen des Bauablaufs im Einzelfall geprüft.

Frage 10:

Welche sozialen Unterstützungsangebote existieren derzeit konkret, um auf die Anliegen der Mieterschaft zu reagieren?

Antwort zu 10:

Neben der Möglichkeit der telefonischen Ansprache der Mietenden an die Mieterbetreuung oder der Wahrnehmung der wöchentlich stattfindenden Sprechstunden, erfolgen persönliche Vorbegehungen in den Wohnungen der Mietenden. Darüber hinaus ist für den weiterführenden dritten Bauabschnitt neben den bereits bestehenden Vorbegehungen jeder Mietwohnung, zusätzlich ein weiterer Präsenztermin zur Klärung etwaiger offener Fragestellungen im Mieterbetreuungsbüro geplant.

Frage 11:

In der Modernisierungsankündigung wurde den Mietern mitgeteilt, dass die PV-Anlage ausschließlich zur Warmwasserversorgung bestimmt ist. Da jedoch lt. Antwort von SuL die PV-Anlage sowohl zur Stromerzeugung als auch zum Betrieb einer Power-to-Heat-Anlage genutzt wird, dürfen demnach keine Modernisierungs- und Wartungskosten umgelegt werden? Bitte erläutern. In welcher Höhe wird eine Senkung des Gasverbrauches erwartet? Wie berechnen Sie diese bei SuL?

Antwort zu 11:

Die PV-Anlage liefert elektrische Energie, mit der die Power-to-Heat-Anlage im Heizungskeller betrieben wird. Dabei handelt es sich um einen großen elektrischen Durchlauferhitzer, der die Warmwasserbereitung unterstützt. Durch diese Maßnahme wird die erdgasbetriebene Heizungsanlage entlastet und Erdgas eingespart.

Die PV-Anlage wird in Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung voraussichtlich aufgrund ihrer Größe und geometrischen Ausrichtung jährlich rund 283.000 kWh elektrische Energie erzeugen. Bei einem durchschnittlichen Heizwert von Erdgas von 10 kWh/m³ entspricht dies einer Einsparung von rund 28.000 m³ Erdgas – das entspricht einem CO₂-Äquivalent von etwa 53,8 Tonnen pro Jahr.

Berlin, den 11.06.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen