

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Lucas Schaal (CDU)**

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

zum Thema:

Mietminderung und Baustellenbelastungen in der Köpenicker Straße Nr. 104 bis 114

und **Antwort** vom 10. September 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Sep. 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Lucas Schaal (CDU)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23720

vom 27. August 2025

über Mietminderung und Baustellenbelastungen in der Köpenicker Straße Nr. 104 bis 114

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 das landeseigene Wohnungsunternehmen WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Die WBM baut seit Dezember 2023 auf dem Parkplatz vor den WBM-Häusern Köpenicker Straße Nr. 104 bis 114 zwei Baukörper mit insgesamt 102 Wohneinheiten und Gewerbenutzungen.

Frage 1:

Wie bewertet der Senat die Auswirkungen des Bauprozesses auf die Mieter in den benachbarten WBM-Bestandswohnungen der Köpenicker Straße Nr. 104 bis 114?

Antwort zu 1:

Der Senat und die WBM verfolgen einen integrativen Ansatz, um die Auswirkungen des Neubauprojekts auf die Mieter der benachbarten Bestandswohnungen zu minimieren. Durch frühzeitige Kommunikation, aktive Beteiligung der Mietenden und technische Lösungen werden

mögliche Beeinträchtigungen adressiert. Die Akzeptanz des Projekts bei den Bestandsmietenden scheint insgesamt positiv zu sein.

Frage 2:

Welche Maßnahmen wurden seitens der WBM ergriffen, um Emissionen wie Lärm, Schmutz und Staub für die Bestandswohnungen in der Köpenicker Straße Nr. 104 bis 114 möglichst gering zu halten?

Frage 3:

Wurden den Mietern der Köpenicker Straße Nr. 104 bis 114 seitens der WBM darüber hinaus Angebote gemacht, um die Baustellenbelastungen möglichst gering zu halten, z.B. eine dichtere Taktung bei der Hausreinigung?

Antwort zu 2 und 3:

Hierzu berichtet die WBM:

„Es wird ausschließlich innerhalb in den gesetzlich bzw. behördlich dafür vorgesehenen Arbeitszeiten gearbeitet. Die gesetzlichen Grenzwerte für Lärmbelastung werden strikt eingehalten. Die Baustelle wird regelmäßig von Abfällen bereinigt. Der zuständige Hausmeister entfernt zudem regelmäßig Müll, der nicht von der Baustelle verursacht wird, von den angrenzenden Gehwegen.“

Frage 4:

Wurde den Mietern der Köpenicker Straße Nr. 104 bis 114 seitens der WBM eine Mietminderung für die Dauer der Bauarbeiten angeboten?

Wenn ja,

- a) Wann erfolgte dieses Angebot?
- b) Welche Mietminderung wurde angeboten (in Prozent)?
- c) Wie viele Mieter haben dieses Angebot angenommen?

Frage 5:

Wenn ein Angebot zur Mietminderung nicht gemacht wurde, warum nicht? Wie bewertet dies der Senat?

Antwort zu 4, 4 a) – c), und 5:

Hierzu berichtet die WBM:

„Die WBM hat auf alle entsprechenden Mieteranfragen reagiert und mitgeteilt, dass der konkrete Minderungsbetrag erst nach Abschluss der Bauarbeiten ermittelt wird. Ein pauschales Angebot kam nicht in Betracht, da die Beeinträchtigung des Wohnwerts je nach Lage der Wohnung unterschiedlich ausfällt und zudem subjektiv verschieden wahrgenommen wird.“

Der Senat begrüßt die Vorgehensweise der WBM.

Frage 6:

Gibt es Mieter der Köpenicker Straße Nr. 104 bis 114 die unabhängig von einem Angebot eine Mietminderung von sich aus festgesetzt haben? Wenn ja,

- a) In wie vielen Fällen erfolgte eine Mietminderung durch die Mieter?
- b) In wie vielen Fällen wurde diese Mietminderung seitens der WBM akzeptiert?
- c) Wurden bzw. werden hierzu Rechtsstreitigkeiten geführt?
- d) Ist es zutreffend, dass die Mieter der Köpenicker Straße Nr. 104 bis 114 seitens der WBM auf eine Mietminderung nach Abschluss der Baumaßnahmen verwiesen wurden? Wenn ja, warum?

Antwort zu 6, 6 a) – d):

Hierzu berichtet die WBM:

„Derzeit läuft ein Rechtsstreit. In zwei Fällen wurde anlässlich anderer Streitgegenstände zusätzlich eine Einigung zur Minderungsquote erzielt. Generell erfolgt die Kommunikation mit den Mietenden bevorzugt außergerichtlich. Des Weiteren wird auf die Beantwortung zur Frage 4 verwiesen.“

Frage 7:

Wie bewertet der Senat den Umstand, dass andere angrenzende Vermietungsgesellschaften ihren Mietern aufgrund der betreffenden Baustelle der WBM eine pauschale Mietminderung für die Dauer der Bauarbeiten zugesprochen haben und bereits gewähren?

Antwort zu 7:

Dem Senat liegen hierzu keine Informationen vor. Er begrüßt jedoch, wenn Mietenden rechtlich zustehende Mietminderungen gewährt werden.

Frage 8:

Welche Maßnahmen plant die WBM nach Abschluss der Bauarbeiten, um die Wohn- und Lebensqualität der betroffenen Mieter der Köpenicker Straße Nr. 104 bis 114 wiederherzustellen bzw. nachhaltig zu verbessern?

Antwort zu 8:

Hierzu berichtet die WBM:

„Nach Abschluss der Bauarbeiten wird ein deutlich verbessertes Nahversorgungsangebot zur Verfügung stehen. Die Anliegerstraße wird begrünt und in die Planung der Außenanlagen integriert, um das Umfeld aufzuwerten. Die Müllplätze werden als Unterflurcontainer dezent im Boden installiert, wodurch die optische und hygienische Qualität der Außenbereiche erhöht wird. Zusätzlich werden ein neuer Spielplatz sowie Sitzmöglichkeiten geschaffen, die die Aufenthalts- und Lebensqualität im Außenbereich nachhaltig verbessern.“

Berlin, den 10.09.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen