

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Danny Freymark (CDU)

vom 27. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2026)

zum Thema:

Wohngebäude „LIESE“

und **Antwort** vom 9. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Februar 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25017
vom 27. Januar 2026
über Wohngebäude „LIESE“

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 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohneinheiten umfasst das Gebäude in der Frankfurter Allee 218 insgesamt und wie viele davon sind derzeit vermietet, stehen leer oder sind aus anderen Gründen nicht vermietbar?

Antwort zu 1:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Das Gebäude in der Frankfurter Allee 218 umfasst insgesamt 394 Wohneinheiten. Davon sind per 05. Februar 2026 390 Wohnungen vermietet und 4 Wohnungen befindet sich derzeit in Vermietung. Davon sind zwei Wohnungen bereits ab 16. Februar 2026 vermietet.“

Frage 2:

Wie viele Menschen wohnen dort insgesamt?

Antwort zu 2:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Aktuell sind rund 500 Personen als Vertragspartner erfasst. Teilweise sind größere Wohnungen an Familien mit Kindern vermietet. Da keine Verpflichtung zur Erfassung aller Bewohner besteht, können wir keine verlässliche Angabe zur tatsächlichen Anzahl der im Haus lebenden Personen machen.“

Frage 3:

Wie hoch ist die durchschnittliche Nettokaltmiete aktuell und wie hat sich diese seit Fertigstellung bzw. Erstbezug entwickelt?

Antwort zu 3:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die durchschnittliche Nettokaltmiete (freifinanziert und gefördert) beträgt per 31. Dezember 2025 rd. 10,08 €/ m² und hat sich seit Fertigstellung 2022 wie folgt entwickelt:

- 2022: 9,12 €/ m²
- 2023: 9,12 €/ m²
- 2024: 9,29 €/ m²
- 2025: 10,08 €/ m²“

Frage 4:

Wie viele der Wohnungen sind mietpreis- bzw. belegungsgebunden (z. B. WBS)?

Antwort zu 4:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„197 Wohnungen der 394 Wohnungen sind mietpreis- und belegungsgebunden. Dies entspricht einer Förderquote von 50 %.“

Frage 5:

Wie viele Mieterhaushalte im Gebäude zahlen aufgrund des Leistbarkeitsversprechens eine reduzierte Miete und wie hoch ist der durchschnittliche mietmindernde Effekt pro Haushalt?

Antwort zu 5:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Es gibt keine Haushalte in dem Gebäude, die aufgrund des Leistbarkeitsversprechens eine reduzierte Miete zahlen. Es gab in den Jahren 2024 und 2025 insgesamt vier Anträge auf Prüfung gemäß des Leistbarkeitsversprechens. Für die genannten vier Fälle erfolgte eine Prüfung der Einkommensverhältnisse. Die Mietbelastung überschreitet dabei in keinem Fall 27 Prozent des Haushaltseinkommens.“

Frage 6:

Wie viele Beschwerden, Meldungen oder Vorgänge von Mietern gab es seit dem Erstbezug des Gebäudes jährlich und welche Schwerpunkte (zum Beispiel Heizung, Warmwasser, Schimmel, Lärm, Aufzug, Schädlingsbefall,

Sicherheit, Hausreinigung) lagen dabei vor und wie lang war die durchschnittliche Bearbeitungszeit bis zur Erledigung (bitte nach Jahren und Schwerpunktgruppen auflisten)?

Antwort zu 6:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Im Zeitraum von 2022 bis 2026 wurden insgesamt rund 841 Anliegen an die HOWOGE herangetragen.

Etwa ein Drittel der Anfragen wird innerhalb von ein bis zu drei Tagen beantwortet. Weitere 28 Prozent werden innerhalb von zwei Wochen bearbeitet. Die verbleibenden Anliegen benötigen eine längere Bearbeitungszeit, was insbesondere auf die höhere Komplexität der Sachverhalte zurückzuführen ist.

Die Schwerpunkte der Anfrage betreffen Lärmbelästigungen, Themen zu Betriebskosten und sonstige Anliegen.“

Frage 7:

Wie viele bauliche oder technische Mängel wurden seitens der HOWOGE bisher festgestellt (bitte nach Jahren auflisten)?

Antwort zu 7:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Folgend die Anzahl der erfassten Aufträge zu baulichen oder technischen Mängeln:

	2022	2023	2024	2025	2026	Gesamtergebnis
Anzahl Aufträge	510	314	221	291	45	1381

Insbesondere in den ersten Jahren nach Nutzungsbeginn treten typischerweise überwiegend Gewährleistungsmängel auf, welche auf Kosten des Generalübernehmers abgearbeitet werden.“

Frage 8:

Wie viele Heiz- und Nebenkostenabrechnungen wurden seit Erstbezug jährlich beanstandet, welche Posten wurden am häufigsten beanstandet, wie viele Beanstandungen wurden ganz oder teilweise anerkannt, und welche Rückzahlungen ergaben sich daraus insgesamt (bitte nach Jahren auflisten)?

Antwort zu 8:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2023 wurden 70 Widersprüche vorgebracht, hinsichtlich der Abrechnung 2024 gingen 30 Widersprüche ein.

Bis zum heutigen Zeitpunkt liegt kein anerkannter oder teilweise anerkannter Widerspruch vor. Infolgedessen kam es zu keinen Rückzahlungen an Mieter aufgrund beanstandeter Betriebskostenabrechnungen. Der überwiegende Teil der Widersprüche bzw. Nachfragen zur Betriebskostenabrechnung bezieht sich auf die Höhe der kalten und warmen Betriebskosten.“

Frage 9:

Wurden seit Erstbezug durch die Bau- und Wohnungsaufsicht Lichtenberg oder andere zuständige Stellen Prüfungen im Gebäude durchgeführt, aus welchem Anlass, mit welchem Ergebnis und mit welchen Auflagen oder Folgemaßnahmen (bitte nach Jahren auflisten)?

Antwort zu 9:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Abgesehen von den planmäßigen Wartungen und den regelmäßigen Überprüfungen der Technischen Gebäudeausrüstung fanden keine außerordentlichen Prüfungen statt.

Nach Fertigstellung des Neubaus im Jahr 2022 wurde eine standardisierte Bauabnahmebegehung durch das Bauamt Lichtenberg durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Brüstungshöhe der Kastenfenster unterschritten wurde. Im Zuge der Nachbesserungsarbeiten wurde dies umgehend umgebaut und bei einer Nachbegehung durch das Bauamt abgenommen.

Da in den Gewerbeeinheiten im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mehrere Gewerbeflächen vorgesehen sind, die sukzessive vermietet und je nach Nutzung entsprechend ausgebaut werden, ist für diese Maßnahmen jeweils die Einholung einer Baugenehmigung erforderlich. Aus diesem Grund steht die HOWOGE im regelmäßigen Kontakt mit dem zuständigen Bauamt. Für jede Nutzungsänderung sowie für jede bauliche Anpassung wird eine entsprechende Genehmigung eingeholt.“

Berlin, den 09.02.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen