

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Franziska Leschewitz und Niklas Schenker (LINKE)**

vom 9. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. März 2026)

zum Thema:

**Haselhorst II - Wohnen bei der GEWOBAG in der Reichsforschungssiedlung**

und **Antwort** vom 23. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. März 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Franziska Leschewitz und 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. 19/25466

vom 9. März 2026

über Haselhorst II - Wohnen bei der GEWOBAG in der Reichsforschungssiedlung

---

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

Vorbemerkungen der Verwaltung:

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 Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Bezugnehmend auf die Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Katrin Schmidberger Drucksache 19/19838 vom 29. Juli 2024 möchten wir im Hinblick auf die ursprünglichen Fragen und Antworten folgende Rückfragen stellen.

Frage 1:

Wie haben sich die durchschnittlichen Mieten im Bestand seit 2023 pro Jahr in der Reichsforschungssiedlung entwickelt? Bitte pro Jahr in €/m<sup>2</sup> ausweisen und jeweils getrennt nach 1; 1,5 bis 2; 2 ½ bis 3; 3,5 bis 4 Zimmerwohnungen ausweisen!

Antwort zu 1:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Wohnungsumfang	Stichtag 31.12.2023/€ je QM	Stichtag 31.12.2024/€ je QM	Stichtag 31.12.2025/€ je QM	Stichtag 28.02.2026/€ je QM
1 Zimmer	7,45	8,21	8,82	8,88
1,5 bis 2 Zimmer	7,24	7,88	8,21	8,29
2,5 bis 3 Zimmer	7,18	7,82	8,00	8,11
3,5 bis 4 Zimmer	6,95	7,54	7,67	7,82“

Frage 2:

Wie viele Mieterhöhungen wurden 2024, 2025 und 2026 verschickt? Bitte geben Sie jeweils die durchschnittliche Steigerung an, sowohl in € pro m<sup>2</sup> als auch in Prozent, sowie die geringste und höchste Mieterhöhung pro Jahr!

Antwort zu 2:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

	„2024	2025	2026
Anzahl der Mieterhöhungen	1.741	886	1.378
durchschnittliche Erhöhung in € je Qm	0,67	0,76	0,16
durchschnittliche Erhöhung in %	9,32	9,75	2,02
geringste Mieterhöhung in € je QM	0,05	0,09	0,06
höchste Mieterhöhung in € je QM	0,91	0,95	1,00“

Frage 3:

Zu Frage 3 und der dazu erteilten Antwort: Wie viele Wohnungen wurden in den einzelnen Jahren seit 2023 in der Siedlung neu vermietet? Wie viele Wohnungen davon jeweils an WBS-berechtigte Haushalte? Zu welchen Mietpreiskonditionen werden die Wohnungen, die nicht an WBS Berechtigte vermietet werden, vergeben?

Antwort zu 3:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

	„2023	2024	2025	2026
Anzahl Neuvermietungen	153	138	138	24
davon WBS Berechtigte	106	90	108	20
durchschnittlich €/Qm freifinanzierte WE	7,47	9,44	9,92	10,20“

Frage 4:

Zu Frage 6 und der dazu erteilten Antwort: Wieso zahlen rund 3,9% der Mieter in der Reichsforschungssiedlung eine Miete, die über der aktuellen örtlichen Vergleichsmieten liegt? Wie hat sich der Anteil seit 2024 entwickelt und wie stark wird der Mietspiegel überschritten? Bitte die Angaben nach Jahren aufschlüsseln und jeweils Durchschnitt, Median, Minimum sowie Maximum separat ausweisen!

Antwort zu 4:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

	„2023	2024	2025	2026
Anzahl Vermietungen über OüV	61	185	236	258
durchschnittlich €/Qm	7,95	9,08	9,71	9,73
Median	7,85	9,06	9,78	9,78
Minimum	6,33	7,54	7,54	7,54
Maximum	10,65	11,20	11,81	11,81

Alle Neuvermietungen erfolgen gemäß den geltenden Vorgaben des BGB und unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse (110% OVM).“

Frage 5:

Zu Frage 7 und der dazu erteilten Antwort: Nach welchen Kriterien wurden die 1.741 Haushalte, für die Mieterhöhungsverlangen ausgesprochen wurden, ausgewählt (auch in Abgrenzung zu den nicht-betroffenen Haushalten)?

Antwort zu 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Berechnung der Mietanpassung erfolgt im gesetzlichen Rahmen. Dies gilt für die ortsübliche Vergleichsmiete, die Kappungsgrenze gemäß § 558 BGB und auch für die Kappungsgrenze, die im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz festgelegt ist. Die Mieterhöhungen wurden gemäß dem Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen zusätzlich freiwillig begrenzt. Die Basis für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der jeweils gültige Berliner Mietspiegel. Weiterhin wird die gesetzliche Wartefrist eingehalten.“

Frage 6:

Zu Frage 19 und der dazu erteilten Antwort: Wie viele Beschwerden von Mieter\*innen gegen nicht wirksame Wärmedämmung oder baulicher Mängel gab es in den vergangenen Jahren? Hierzu zählen insbesondere Probleme mit Fenstern und Schimmelbildung im Fensterbereich. Bitte nach Grund der Beschwerde und den Jahren (2023-2025) aufschlüsseln!

- a. Wenn Schimmel in Fensterbereichen aufgetreten ist, kann ausgeschlossen werden, dass es sich um bauliche Mängel handelt und nicht um Fehlverhalten der Mieter\*innen? Wenn bauliche Mängel wahrscheinlich sind oder festgestellt wurden, wie hat die GEWO BAG darauf reagiert?
- b. Ist der GEWO BAG bekannt, dass die Doppelfenster im ersten Wohnblock der Sanierungsmaßnahmen in verkehrter Reihenfolge (außen/innen) verbaut wurden und die Mieter daher seit über 10 Jahren mit negativen Folgen für die Isolationseigenschaften zu kämpfen haben?

Antwort zu 6 und 6 a:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Anzahl an Beschwerden zu Fenstern und/oder Dämmung kann nicht benannt werden, da dies systemisch nicht gesondert erfasst wird.“

Zu Schimmelbefall in den Fensterbereichen kann keine pauschale Beantwortung erfolgen. Der Einbau der Fenster erfolgte gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes, sodass in Teilen (1. Bauabschnitt) nur kleine Lüftungsschlitze in den Außenrahmen vorhanden sind. Dies betrifft jedoch nur eine bestimmte Anzahl an Gebäuden. Sofern bauliche Mängel vorlagen, wurden die betroffenen Fenster repariert beziehungsweise erneuert.“

Antwort zu 6 b:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Der Gewobag ist das nicht bekannt. Die Fenster wurden wie oben geschildert korrekt eingebaut.“

Frage 7:

Zu Frage 20 und der dazu erteilten Antwort: Lassen die energetischen Vorgaben für Wohngebäude in der Reichsforschungssiedlung Berlin zu, dass die Treppenhäuser lediglich einfach verglast sind, die Hauseingangstüren sowie die Fensterrahmen aus Metall bestehen und somit kaum isolierend wirken und dass die zum Teil mehrfach gestückelten, sehr einfachen Wohnungseingangstüren einen Metallkern aufweisen?

Antwort zu 7:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Ja, die durchschnittliche Effizienzklasse in dem Quartier entspricht der Effizienzklasse D.“

Frage 8:

Zu Frage 23 und der dazu erteilten Antwort: Wie definiert die GEWOBAG einen „regelmäßigen Austausch mit dem Mieterbeirat“? Bitte geben Sie an, in welcher Form dieser Austausch erfolgt (z. B. telefonisch, per E-Mail, persönlich) und listen Sie die einzelnen Treffen nach Datum (Tag, Monat, Jahr) und Dauer auf! Gibt es weitere Formen des Austauschs mit den Mieter\*innen? Wenn ja, in welchen Formaten und wann haben diese stattgefunden?

Antwort zu 8:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Das Mietergremienmanagement der Gewobag ist Ansprechpartner für alle Anliegen des Mieterbeirats. Der Austausch findet per Mail, telefonisch und persönlich statt. Der Mieterbeirat wendet sich an die Gewobag mit den gebündelten Interessen der Mieterschaft, mit organisatorischen Anfragen und Nachfragen zu Informationsangeboten der Gewobag. Die Gewobag informiert den Mieterbeirat über alle dessen Arbeit betreffenden Angelegenheiten und bezieht das Gremium in Wohnumfeld betreffende Maßnahmen ein. So wurde beispielsweise im Sommer 2025 der Mieterbeirat in die Entscheidung zur Standortfindung mehrerer Sitzbänke einbezogen.

Die Kolleginnen und Kollegen des Mietergremienmanagements nehmen bei Bedarf und auf Einladung des Gremiums auch an der Sitzung des Mieterbeirates teil. Persönlicher Austausch findet im Rahmen der Jahresveranstaltung für die Mietergremien der Gewobag statt. Neben der bilateralen Kommunikation bietet die Gewobag ihren Mietergremien ca. alle acht Wochen Informationsveranstaltungen an. Diese werden in der Regel hybrid durchgeführt und bieten ebenfalls einen Rahmen für den persönlichen Austausch.

Hinweise zu Veranstaltungen, Informationen zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder zum Neubau sowie weiteren für die Mietergremien interessanten Themen werden über den „Newsletter für die Mietergremien“ der Gewobag übermittelt. Dieser Newsletter lebt nicht nur von Beiträgen der Gewobag, sondern bietet auch den Mietergremien die Möglichkeit über ihre Arbeit und Veranstaltungen zu berichten, dieses Angebot wurde bereits durch den Mieterbeirat Haselhorst genutzt.

Konkrete Austauschformate mit den Mieterinnen und Mietern finden anlassbezogen statt. Über relevante Themen werden Mieter und Mieterinnen jeweils in adäquater Form informiert.“

Berlin, den 23.03.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen