

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 7. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. April 2026)

zum Thema:

**Stadt und Land im Kosmosviertel**

und **Antwort** vom 24. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Apr. 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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. 19/25768  
vom 7. April 2026  
über Stadt und Land im Kosmosviertel

---

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

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 die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohn- und Gewerbeeinheiten besitzt die Stadt und Land im Kosmosviertel (und wie viele ggf. andere Landeseigene Wohnungsunternehmen)?

Antwort zu 1:

Die SuL verfügt über 1.811 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten.

Frage 2:

Wie haben sich die durchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten der Stadt und Land im Kosmosviertel jeweils in den Jahren seit 2019 entwickelt (bitte getrennt für Wohnen und Gewerbe angeben!)?

Antwort zu 2:

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
„ Bestands- miete in €/m <sup>2</sup> (Vertragsmiete)								
Wohnungen	5,87 €	5,67 €	5,46 €	5,50 €	5,55 €	5,82 €	5,96 €	5,96 €
Bestandsmiete in €/m <sup>2</sup> (Vertragsmiete)								
Gewerbe	6,39 €	6,39 €	5,99 €	6,12 €	6,22 €	7,43 €	8,16 €	8,92 €
Angebotsmiete in €/m <sup>2</sup> (Wohnen)	6,88 €	5,91 €	6,06 €	6,63 €	6,76 €	6,86 €	6,58 €	6,96 €
Angebotsmiete in €/m <sup>2</sup> (Gewerbe)	7,42 €	6,93 €	2,75 €	8,01 €	./.	7,96 €	10,40 €	11,88 €“

Frage 3:

Wie viele Neuvermietungen (Wohnen) haben jeweils in den letzten drei Jahren bei der Stadt und Land im Kosmosviertel stattgefunden (bitte Gesamtzahl und davon an WBS mit Angabe des jeweiligen WBS angeben!)?

Antwort zu 3:

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„	2023	2024	2025	2026
Neuvermietungen gesamt	86	83	86	19
davon WBS 100	33	68	75	9
davon WBS 140	51	14	5	8
davon WBS 160	0	1	3	1
davon WBS 180	2	0	2	1
davon ohne WBS	0	0	1	0“

Frage 4:

Wie haben sich die Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen bei der Stadt und Land im Kosmosviertel in den Jahren seit 2019 entwickelt (bitte jährlich in Gesamtausgaben und Ausgaben pro Quadratmeter Wohnfläche angeben!)?

Antwort zu 4:

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„	Gesamtausgaben	Ausgaben pro m <sup>2</sup>
2019	1.165.392,14 €	9,94 €
2020	2.322.068,95 €	19,80 €
2021	3.340.692,61 €	28,49 €
2022	6.199.435,56 €	52,87 €
2023	5.593.469,89 €	47,69 €
2024	6.922.406,77 €	59,03 €
2025	9.993.152,25 €	85,21 €

2026 1.894.338,38 € 16,15 €  
 37.430.956,55 €"

Frage 5:

Welche Modernisierungsmaßnahmen wurden seit 2019 durch die Stadt und Land im Kosmosviertel durchgeführt bzw. sind aktuell und für wann in Planung? In welcher Höhe wurden dabei Kosten auf die Miete umgelegt bzw. inwiefern ist dies geplant? Mit welchen Energieeinsparungen plant die Stadt und Land jeweils bei diesen Maßnahmen und, sofern schon Maßnahmen umgesetzt wurden, welche Einsparungen konnten tatsächlich erreicht werden?

Antwort zu 5:

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Seit 2019 wurden im Kosmosviertel keine Modernisierungskosten umgelegt. In den Jahren 2020 und 2021 wurden Modernisierungserhöhungen des Voreigentümers zurückgenommen. In der Langfristplanung sind für die Jahre 2034 und 2038 Maßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen umfassen: Wärmedämmung, Geschossdeckendämmung, Kellerdeckendämmung, Fenstererneuerung, Heizungsoptimierung und Installation von PV-Anlagen. Die Kosten, die Umlagefähigkeit als auch für die Einsparungen sind in Hinblick auf den Zeitpunkt der Modernisierung nicht seriös einzuschätzen.“

Frage 6:

Wie viele Wohnungen der Stadt und Land im Kosmosviertel befinden sich in welchen Energieeffizienzklassen und mit welchen Zielen arbeitet die Stadt und Land (bitte die Einteilung nach Energieeffizienzklassen für die Jahre 2019, 2026, 2031 und 2040 angeben!)?

Antwort zu 6:

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr	Klasse A	Klasse C	Klasse D
2019		714	1.097
2026		714	1.097
2031		714	1.097
2040	1.811"		

Frage 7:

Wie haben sich die durchschnittlichen Heizkosten in den Wohnungen der Stadt und Land im Kosmosviertel in den Jahren seit 2021 entwickelt?

a) Wie viele Nachzahlungsforderungen gab es in den Jahren seit 2021, die sich im Bereich von (1) 300-500€, (2) 501-1.000€, (3) 1.001 bis 2.000€ und (3) über 2.000€ bewegt haben? Wie viele Widersprüche gab es und wie vielen dieser Widersprüche wurde stattgegeben?

Antwort zu 7 und 7 a):

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr	Heizkosten/m <sup>2</sup> /Monat
2021	0,91 €
2022	0,99 €

2023 1,11 €  
 2024 1,50 €

Eine systematische Erfassung der Einwendungen nach spezifischen Kostenarten erfolgt grundsätzlich nicht, da sich diese häufig auf mehrere Positionen gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung beziehen oder allgemein gehalten sind. Ein Großteil dieser Widersprüche genügt nach der Rechtsprechung nicht den Anforderungen an einen Einwand nach § 556 Abs. 3 S. 5 BGB.

Einsprüche nach Jahr des Eingangs des Einspruches. Für 2025 sind die Betriebskosten noch nicht abgerechnet:

Kategorie	2021	2022	2023	2024	2025
unter 300	715	998	332	572	
300 bis 500	297	190	58	128	
501 bis 1000	303	66	33	97	
1001 bis 2000	69	12	13	39	
größer 2000	2	1	3	10	
Anzahl Einsprüche	97	156	79	80	85
davon stattgegeben	10	13	4	4	4"

Frage 8:

Wie entwickelt sich der Gewerbeleerstand bei der Stadt und Land im Kosmosviertel (bitte für die Jahre seit 2019 jeweils angeben, wie viele Gewerbeeinheiten und wie viele Quadratmeter Gewerbefläche leer standen!)?

Antwort zu 8:

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

"	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Anzahl Gewerbe leer	1	1	2	2	3	4	4	3
Fläche in m <sup>2</sup>								
Gewerbe leer	221	221	76	76	114	475	592	456"

Frage 9:

Seit wann steht die Gewerbeeinheit in der Ortolfstraße 206b leer, warum steht diese leer und wie sieht die weitere Planung für die Einheit aus?

a) Wie viele Anfragen für eine Nutzung oder Zwischennutzung der Einheit gab es seit dem Leerfall, welche Nutzung wurde angefragt und warum kam dies nicht zu Stande?

Antwort zu 9 und 9 a):

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewerbeeinheit ist seit dem 25.09.2024 nicht mehr vermietet und wird bei der SuL unter der Adresse Ortolfstraße 206 geführt. Wir befinden uns gegenwärtig in der Planungsphase für ein umfangreiches Bauprojekt. Es soll ein Stadtteilzentrum als zentraler Begegnungs- und Ankerort für soziale und kulturelle Angebote entstehen.

Das geförderte Bauvorhaben wird gemeinsam mit der Senatsverwaltung, dem Bezirksamt, dem Quartiersmanagement im Kosmosviertel sowie dem sozialen Träger offensiv '91 geplant. Mit einer Fertigstellung ist aktuell nicht vor dem Jahr 2028 zu rechnen.

Es gab vereinzelte Anfragen von unterschiedlichen sozialen Trägern und Vereinen, die wir aus den vorgenannten Gründen ablehnten.“

Frage 10:

Wie nimmt die Stadt und Land zu folgenden Berichten von Mieter\*innen aus dem Kosmosviertel Stellung?

- a) Außenflächen, die zur Stadt und Land gehören, wurden teilweise nie mit einer Beleuchtung ausgestattet oder die vorhandene Beleuchtung fällt häufig aus,
- b) Modernisierungen seien angekündigt und Mieten entsprechend angehoben worden, die Maßnahme werde jedoch seitdem nicht umgesetzt,
- c) Heizkosten würden abgerechnet, auch wenn nicht geheizt werde, eine angekündigte Vor-Ort-Kontrolle durch die Stadt und Land habe nie stattgefunden,
- d) Aufforderungen zur Mietminderung während eines sechswöchigen Ausfalls eines Aufzuges im vergangenen Jahr seien durch die Stadt und Land ignoriert worden und
- e) Ein kürzlich erneuerter Aufzug fahre weiterhin nur in den ersten Stock und nicht ins Erdgeschoss, sodass das Haus weiterhin nicht barrierefrei erreichbar ist.

Antwort zu 10, 10 a) bis e):

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Im Dezember 2025 wurde hierzu eine Begehung gemeinsam mit dem zuständigen Quartiersmanagement durchgeführt. Die im Rahmen dieser Begehung identifizierten Mängel wurden erfasst und einer Bearbeitung zugeführt.

Die Beleuchtung der Außenanlagen wird regelmäßig im Rahmen von Sichtkontrollen überprüft. Zusätzlich sollten Mängelmeldungen durch die Mieterinnen und Mieter unmittelbar dem Kleinreparaturmanagement gemeldet werden, um schnellstmöglich eine Reparatur zu veranlassen. Außenflächen ohne Beleuchtung sind uns gegenwärtig nicht bekannt.

Es ist keine Maßnahme bekannt, die den Mietern offiziell angekündigt und nicht umgesetzt wurde.

Heizkosten werden nicht ausschließlich nach individuellem Heizverhalten, sondern gemäß den gesetzlichen Vorgaben der Heizkostenverordnung abgerechnet. Diese sieht vor, dass die Kosten anteilig verbrauchsabhängig und anteilig verursachungsunabhängig (Grundkosten) verteilt werden. Grundkosten entstehen auch dann, wenn einzelne Haushalte subjektiv nicht oder kaum heizen, da das Gebäude insgesamt beheizt wird (z. B. durch Wärmeabgabe aus Nachbarwohnungen oder Leitungen). Im Kosmosviertel erfolgt die Abrechnung zu 50 % nach Verbrauch und zu 50 % nach Grundkosten (Verteilerschlüssel 50:50).

Die Abrechnung basiert auf den von zertifizierten Messdienstleistern erfassten Daten und erfolgt entsprechend den rechtlichen Vorgaben. Sollten Mietende Zweifel an der Richtigkeit einzelner Abrechnungen haben, besteht die Möglichkeit, Einsicht in die Abrechnungsunterlagen (speziell auch Messwertkonten der Verbrauchserfassungsgeräte) zu nehmen.

Gemeldete Mängel werden grundsätzlich vor Ort geprüft. Sofern Mietende eine Meldung über ein defektes Messgerät an die SuL kommunizieren, wird das beauftragte Messdienstunternehmen

mit der Behebung des Defektes/dem Einbau eines neuen Messgerätes beauftragt. Die von den vertraglich gebundenen Messdienstleistern verbauten Messgeräte unterliegen den Anforderungen des Mess- und Eichgesetzes. Die Funktionsfähigkeit von Verbrauchserfassungsgeräten kann mieterseitig eigenständig und im laufenden Jahr in Form von eigenständiger Ablesung der wohnungsspezifischen Messgeräte durchgeführt werden. Anhand der messdienstseitigen Erstellung von Messwertkonten, im Zusammenhang der Abrechnungserstellung, kann die Plausibilität von Messergebnissen ebenso nachvollzogen und geprüft werden.

Mietminderungsanträge im Zusammenhang mit der Aufzugssanierung oder Aufzugsausfällen wurden bearbeitet und eine Mietminderung gewährt.

Die Aufzugsanlage startet im Erdgeschoss, zu welchem wenige Stufen vorhanden sind. Eine Modernisierung zur Barrierefreiheit durch eine Verlängerung des Aufzugsschachtes war im Zuge der Aufzugssanierung nicht geplant. Durch die Sanierungsmaßnahmen haben die Aufzüge einen verbesserten Standard sowie größere Kabinen erhalten.“

Frage 11:

Bitte die Fragen 5, 6 und 7 analog für die Bestände der Stadt und Land im angrenzenden Kölner Viertel beantworten!

Antwort zu 11:

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Seit 2019 wurden im Kölner Viertel lediglich "Modernisierungskosten" für die Installation von Rauchwarnmeldern umgelegt. Diese beliefen sich insgesamt pro Mietenden auf weniger als 1,00 €. Für das Kölner Viertel ist nach aktueller Planung in 2027 und 2028 eine (teilweise) Umstellung der Heizung auf Fernwärme sowie eine Heizungsoptimierung vorgesehen. In 2028 sollen zudem die Fenster erneuert werden. Weitere Maßnahmen sind erst sehr grob in den Jahren nach 2040 geplant. Konkrete Aussagen lassen sich dazu noch nicht treffen. Aktuell ist keine Modernisierungsumlage geplant. Bei den Einsparungen wird zunächst mit pauschalen Ansätzen eine prozentuale Einsparung je Maßnahme gerechnet. Die Einsparungen sind in Hinblick auf den Zeitpunkt der Modernisierung nicht seriös einzuschätzen.

Kölner Viertel	A	B	C	D	E	ohne Angabe
2019	174	652	841	185	71	245
2026	0	557	829	618	164	0
2031	2.168					
2040	2.168					

Jahr	Heizkosten/m <sup>2</sup> /Monat
„2021	1,10 €
2022	2,08 €
2023	1,16 €
2024	1,24 €

Eine systematische Erfassung der Einwendungen nach spezifischen Kostenarten erfolgt grundsätzlich nicht, da sich diese häufig auf mehrere Positionen gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung beziehen oder allgemein gehalten sind.

Ein Großteil dieser Widersprüche genügt nach der Rechtsprechung nicht den Anforderungen an einen Einwand nach § 556 Abs. 3 S. 5 BGB.

Einsprüche nach Jahr des Eingangs des Einspruches. Für 2025 sind die Betriebskosten noch nicht abgerechnet.

Kategorie	2021	2022	2023	2024	2025
unter 300	765	368	188	269	
300 bis 500	350	183	38	86	
501 bis 1000	273	538	49	77	
1001 bis 2000	67	464	25	37	
größer 2000	7	124	1	3	
Anzahl Einsprüche	54	195	285	126	71
davon stattgegeben	0	0	2	4	0"

Berlin, den 24.04.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen