

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Dr. Michael Efler, Niklas Schenker und Niklas Schrader**  
(**LINKE**)

vom 28. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Mai 2026)

zum Thema:

**Wohnverhältnisse, Bauliche Situation der Gesobag-Gebäude und die sozialpolitische Entwicklung am Wassertorplatz**

und **Antwort** vom 17. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juni 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Michael Efler, Herrn Abgeordneten Niklas Schenker und  
Herrn Abgeordneten Niklas Schrader (Linke)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26202

vom 28. Mai 2026

über Wohnverhältnisse, Bauliche Situation der Gesobag-Gebäude und die sozialpolitische  
Entwicklung am Wassertorplatz

---

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 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 ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie ist der Zeitplan der Gewobag um die bekannten Probleme im Gebäude der Wassertorstraße 65 / Bergfriedstraße 19 zu lösen?

- a. Wann soll eine Firma zur Mängelbeseitigung für das undichte Dach beauftragt werden und bis wann soll der Auftrag erledigt sein?
- b. Wann soll die Eingangstür in der Wassertorstraße 65 endlich wieder vollständig ordnungsgemäß funktionstüchtig sein? Wann wird sie so leicht bedienbar sein, dass sie auch von mobilitätseingeschränkten Personen benutzt werden kann? Wann wird sie über die Gegensprechanlage der Wohnungen geöffnet werden können?
- c. Welche sofortigen Maßnahmen ergreift die Gewobag, um den gesundheitsgefährdenden, hygienischen Missstand, verursacht durch Obdachlose und Tauben in leerstehenden Wohnungen, zu beseitigen?

- d. Inwiefern plant die Gewobag den Sicherheitsdienst bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten vor Ort zu belassen und auf 24/7 mit ausreichend Personal auszuweiten und die Kosten zu übernehmen.
- e. Was plant die Gewobag um die langfristige Sicherheit der Häuser Wassertorstraße 65 und Bergfriedstraße 19 zu gewährleisten und welche Rolle könnte dabei der von den Mieter:innen geforderte Concierge-Dienst spielen, der abgeschafft wurde, obwohl die Mieter:innen bereit waren, ihn über entsprechende Mietaufschläge zu finanzieren?

Antwort zu 1 a:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Für die Gebäude Wassertorstr. 65/Bergfriedstr. 17, 19 ist eine umfassende energetische Modernisierung und Instandsetzung geplant. Diese beinhaltet unter anderem auch die Dämmung des Dachs, der Fassade und der Kellerdecke. Ein Baubeginn ist noch in diesem Jahr vorgesehen. Die Maßnahme wird voraussichtlich bis Ende 2029 andauern.“

Antwort zu 1 b:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Aufrüstung/Verstärkung der Hauseingangstür ist beauftragt. Im Rahmen der Sanierung wird die Hauseingangstür schwellenlos ausgeführt und öffnet und schließt anschließend automatisch.“

Antwort zu 1 c und d:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag hat die Kontrolle der Gebäude und Nottreppenhäuser durch Hauswarte sowie den Sicherheitsdienst erhöht. Darüber hinaus werden zusätzliche Reinigungsleistungen beauftragt. Die Beräumung von widerrechtlich abgestelltem Sperrmüll erfolgt jeweils kurzfristig. Der Einsatz des Sicherheitsdienstes wurde bis auf weiteres beauftragt, die Einsatzzeiten bereits erweitert. Die Kosten hierfür trägt die Gewobag.“

Antwort zu 1 e:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Um kurzfristig Abhilfe zu schaffen, wurden Kontrollen ausgebaut sowie der Sicherheitsdienst beauftragt. Auftretende Mängel an Zugängen zu den Gebäuden werden schnellstmöglich behoben. Mittel- und langfristig soll die Sanierung der Gebäude ebenfalls zu einer Verbesserung beitragen, unter anderem durch besser gesicherte Zugänge, weniger sanierungsbedingten Leerstand und eine insgesamt stabilere Bewirtschaftungssituation. Darüber hinaus zeigt die Erfahrung, dass die langfristige Sicherheit nicht allein durch Maßnahmen der Gewobag als Wohnungsunternehmen gewährleistet werden kann, sondern eines gesamtgesellschaftlichen Handelns bedarf. Eine dauerhafte Verbesserung der Situation erfordert das koordinierte Zusammenwirken aller Akteure im Quartier. In diesem Rahmen kommt insbesondere der Entwicklung und Bereitstellung geeigneter Angebote für sensible Anspruchsgruppen eine wichtige Bedeutung zu. Die Einführung eines Concierge-Dienstes ist aktuell nicht vorgesehen. Eine Zustimmung aller Mieterinnen und Mieter liegt hierzu nicht vor und ist erfahrungsgemäß nicht realistisch.“

Frage 2:

Plant die Gewobag, den betroffenen Mietern aufgrund der erheblichen Einschränkungen der Gebrauchstauglichkeit (Sicherheit, Hygiene, Zugänglichkeit, Gesundheitsgefahren, offene Asbestböden) eine angemessene, rückwirkende Mietminderung anzubieten?

Antwort zu 2:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Zunächst weist die Gewobag darauf hin, dass eine unmittelbare Gefährdung für die Mieterinnen und Mieter nach aktueller Einschätzung nicht gegeben ist. Die Gewobag stellt durch regelmäßige Kontrollen sicher, dass sich die betroffenen Bereiche in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden und Einwirkungen vermieden werden, die zu einer möglichen Freisetzung von Asbestfasern führen könnten.

Sobald Hauswarte im Rahmen ihrer Kontrollgänge Beschädigungen feststellen, greift ein standardisierter Sicherungsprozess. Als Erstmaßnahme werden die betroffenen Stellen umgehend fachgerecht abgeklebt, um eine Gefährdung auszuschließen und den Bereich bis zur endgültigen Instandsetzung zu sichern. Darüber hinaus geht die Gewobag Hinweisen auf Beschädigungen oder mögliche Schadstellen im gesamten Haus nach, sowohl in Gemeinschaftsbereichen als auch, anlassbezogen, in Wohnungen. Soweit erforderlich, veranlasst die Gewobag eine fachgerechte Sicherung beziehungsweise Instandsetzung. Die Mieterinnen und Mieter erhalten im Falle der Beeinträchtigung im Rahmen des Mietverhältnisses auf Antrag jeweils auf Basis einer individuellen Prüfung eine angemessene Mietminderung.“

Frage 3:

Welche Erkenntnisse hat die Gewobag über die Videoüberwachung zur Situation des Hauses gewonnen, etwa zur Frage wie hausfremde Personen sich Zugang zum Haus verschaffen?

Antwort zu 3:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Auswertung von Videomaterial erfolgte und erfolgt nur im Rahmen von konkreten Vorfällen, zum Beispiel im Rahmen von polizeilichen Ermittlungen. Grundsätzlich ist dies nur innerhalb von 72 Stunden nach Eintritt des Vorfalls möglich. Die Gewobag ist an der Auswertung des Materials nicht beteiligt. Dies erfolgt im Bedarfsfall durch die Polizei. Entsprechende Informationen hierzu liegen der Gewobag nicht vor.“

Frage 4:

Wie beurteilt die Gewobag das Problem der wiederholten Wohnungseinbrüche?

- a. In wie viele der leerstehenden Wohnungen wurde nach Kenntnis der Gewobag eingebrochen?
- b. In wie viele Wohnungen der Mieter:innen wurde in den letzten zwei Jahren nach Kenntnis der Gewobag eingebrochen?
- c. Warum hat die Gewobag angesichts der langen Zeiträume bis zum Baubeginn circa ein Drittel der Wohnungen leerstehen lassen, anstatt sie bis zum Baubeginn wenigstens auf Zeit zu vermieten, um so das Problem der Fremdnutzung und Belastung der Mieter:innen zu verhindern?
- d. Warum wurden die aufgebrochenen Türen von leeren Wohnungen auf so unterschiedliche und offensichtlich sehr unterschiedlich geeignete Weisen gesichert?

Antwort zu 4:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Wohnungseinbrüche werden entsprechend zur Anzeige gebracht und die betroffenen Wohnungen im Nachgang erneut gesichert. Die Gewobag nimmt die wiederholten Einbrüche und das unbefugte Eindringen in leerstehende Wohnungen sehr ernst. Die betroffenen Wohnungen stehen sanierungsbedingt leer und werden für die anstehenden Maßnahmen vorgehalten. Die Gewobag reagiert mit zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen, regelmäßigen Kontrollen, dem Einsatz eines Sicherheitsdienstes sowie der Sicherung aufgebrochener Wohnungstüren. Strafrechtlich relevante Vorfälle werden angezeigt.“

Antwort zu 4 a:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Zum Zeitpunkt der Beantwortung sind der Gewobag ca. 20 Einbrüche in leerstehende Wohnungen bekannt.“

Antwort zu 4 b:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Zum Zeitpunkt der Beantwortung sind der Gewobag 3 Einbrüche in bewohnte Wohnungen bekannt.“

Antwort zu 4 c:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die leerstehenden Wohnungen werden als Umsetzungsmöglichkeiten für die Sanierungsmaßnahme vorgehalten. Eine Zwischenvermietung kommt aus baulichen, organisatorischen und rechtlichen Gründen nicht in Betracht.“

Antwort zu 4 d:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Je nach Schadensbild werden die Wohnungen zunächst individuell gesichert, um weiteren unbefugten Zutritt zu verhindern. Da das Objekt kurz vor der Sanierung/Modernisierung steht, handelt es sich hierbei um Notsicherungen. Im Zuge der Sanierungen erfolgen weitere Maßnahmen an den Wohnungseingangstüren.“

Frage 5:

Welche Vorbereitungen gibt es bei der Gewobag um während der geplanten Bauphase zusätzliche Belastungen der Sicherheit der Mieter:innen und ein mögliche weitere Einbrüche in leerstehende und bewohnte Wohnungen aufgrund des Baugerüsts zu verhindern?

Antwort zu 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Sanierungsmaßnahme erfolgt bauabschnittsweise. Für die Baumaßnahme ist ein entsprechendes Sicherheitskonzept in Erstellung.“

Frage 6:

Wie geht die Gewobag mit dem dauerhaften Aufenthalt von obdachlosen Menschen und Drogenkonsumenten in den Hausfluren und den leerstehenden Wohnungen um?

- a. Welchen Beitrag leistete aus Sicht der Gewobag der tägliche Rundgang der Mieter:innen für die Verbesserung der Situation?
- b. Ist der Gewobag bekannt, dass sich die Probleme seit dem Einsatz der Mieter:innen und des Sicherheitsdienstes auf andere Häuser der Gewobag in der Gegend z.B. in die Gitschiner Straße verlagert haben?

Antwort zu 6, 6 a und 6 b:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag ergreift alle im Rahmen ihrer Möglichkeiten stehenden Maßnahmen, um den Zutritt für unbefugte Dritte zu den Wohnhäusern zu erschweren. Für eine nachhaltige und langfristige Entlastung der Mieterinnen und Mieter ist ein gesamtgesellschaftlicher Maßnahmenkatalog unter Beteiligung unter anderem von Polizei, Behörden, sozialen Trägern und Akteuren im Quartier erforderlich, der in enger Abstimmung konzeptionell auf die Bedarfe im Quartier zu erarbeiten ist. Im Fokus steht insbesondere die Schaffung von adäquaten Angeboten für sensible Anspruchsgruppen.

Seit dem Einsatz des Sicherheitsdienstes ist bereits eine Verbesserung der Situation zu erkennen. Auch die Wachsamkeit der MieterInnen leistet hierzu einen Beitrag.

Die Situation in den umliegenden Gebäuden ist der Gewobag bekannt. Es wurden entsprechende Maßnahmen ergriffen.“

Frage 7:

Wie kam es dazu, dass statt einer Vertretung der Gewobag am 13. Mai 2026 die Polizei zum eingeladenen gemeinsamen Begehungstermin mit den Mieterinnen und Mietern erschienen ist?

- a. Welchen Auftrag hatte der Sicherheitsdienst von der Gewobag, insbesondere was den freien Zugang zum Haus für Presseberichterstattung angeht?
- b. Inwiefern hat die Gewobag die Polizei mit der Unterbindung der Presseberichterstattung aus den Hausfluren beauftragt?
- c. Inwiefern hat der Senat die Polizei über den angekündigten Termin informiert und gegebenenfalls mit welchem Auftrag angewiesen, vor Ort zu sein?

Antwort zu 7 a:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Teilnahme der Gewobag war nicht zugesagt. Der Sicherheitsdienst ist angewiesen, unbefugte Dritte des Hauses zu verweisen. Hierzu zählen auch unangemeldete Presseaufnahmen. Der Sicherheitsdienst hat keinen pressebezogenen Auftrag. Er dient dem Schutz der Mieterinnen und Mieter sowie der Gebäude.

Wohnhäuser und Gemeinschaftsflächen sind keine öffentlich zugänglichen Räume. Der Zugang zu Treppenhäusern, Kellern und Gemeinschaftsräumen unterliegt dem Hausrecht. Foto-, Film- oder Tonaufnahmen dort bedürfen einer vorherigen Genehmigung. Dies richtet sich nicht gegen Presseberichterstattung. Aus dem öffentlichen Raum kann selbstverständlich berichtet werden. Für Aufnahmen oder Aufenthalte in den genannten Gebäudebereichen ist jedoch eine vorherige Abstimmung mit dem Eigentümer erforderlich.“

Antwort zu 7 b und c:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag kann eine Beauftragung der Polizei nicht vornehmen und hat das entsprechend auch nicht getan.“

Frage 8:

Wie bewertet der Senat, dass die Gewobag die Einladung zu einem Termin mit den Mieterinnen und Mietern abgesagt hat und selbst eine Veranstaltung durchführen wollte und dafür von den Mieter-Aktivistinnen die Namen der aktiven Bewohner:innen erfragt hat, was bei vielen als Einschüchterungsversuch angekommen ist? Stellt sich der Senat so die Partizipation der Haus-Bewohner:innen in einer Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft vor?

Antwort zu 8:

Der Einladung der Mieterinnen und Mieter für den 13.05.2026 ist die Gewobag nicht gefolgt, da die Verpflichtung zu politischer Neutralität als landeseigenes Unternehmen eine Teilnahme nicht zugelassen hat. Hintergrund ist, dass politische Mandatsträgerinnen und -träger als Mitveranstalter eingeplant waren. Die Gewobag hat die Mieterinnen und Mieter zu einem persönlichen Gespräch eingeladen, an dem neben Vertreterinnen und Vertretern der zuständigen Polizeidirektion und des Sicherheitsdienstes auch die Landessuchtbeauftragte teilgenommen hat.

Dass die Mieterinnen und Mieter die Bitte um Nennung von Namen als Einschüchterung empfanden, bedauert die Gewobag. Die Gewobag hat das Missverständnis im persönlichen Gespräch ausgeräumt.

Frage 9:

Ist die Gewobag bereit, zeitnah ein verbindliches Gespräch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Häuser Wassertorstraße 65 und Bergfriedstraße 19 abzuhalten, um deren Ängste, Nöte und konkreten Verbesserungsvorschläge anzuhören? Was ist aus der vom Senator Gaebler im Ausschuss für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 11. Mai 2026 laufenden Terminfindung geworden?

Antwort zu 9:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Das Gespräch hat bereits stattgefunden.“

Frage 10:

Wie bewertet der Senat die Situation im landeseigenen Wohnblock der Gewobag in der Bergfried- und Wassertorstraße und was unternimmt der Senat konkret, damit für die Bewohner\*innen zumutbare Wohnverhältnisse hergestellt werden, hilfsbedürftige Menschen im Umfeld der Wohnsiedlung Unterstützung erhalten und ein weiterer Reputationsschaden für die landeseigene Wohnraumversorgung verhindert wird?

Antwort zu 10:

Dem Senat ist es wichtig, dass die Gewobag einen Maßnahmenmix aus Prävention, Kontrolle und schneller Instandsetzung verfolgt. Hierzu befindet sich der Senat im Austausch mit der Gewobag. Zielsetzung des Senats und der Gewobag ist es, dass die Maßnahmen schnell zu Verbesserungen der Situation führen, etwa bei der Reduzierung von Einbrüchen und der Anzahl an unbefugten Personen in den Gebäuden.

Ergänzend wurde die Gewobag angehalten, das Sicherheitskonzept fortlaufend zu überprüfen und anzupassen. Dazu gehört, die Einsatzzeiten und Kontrollgänge des Sicherheitsdienstes auszuwerten, zusätzliche Kontrollen zu prüfen und technische Verbesserungen an Zugängen umzusetzen. Ergänzend soll sich die Gewobag mit Polizei und zuständigen Behörden abstimmen, um die Lage weiter zu stabilisieren.

Frage 11:

Wie soll nach dem Ende des Quartiersmanagements und des Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ zum Ende 2027 die Nachbarschaft in diesem sozial benachteiligten und besonders belasteten Ortsteil weiter unterstützt werden?

Antwort zu 11:

Mit Ablauf des Jahres endet das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ im Gebiet Wassertorplatz. Es wird dort dann keine Mittel der Städtebauförderung für investive oder sozio-integrative Einzelmaßnahmen mehr geben. Der Senat hat jedoch Ende April beschlossen, das erfolgreiche Instrument Quartiersmanagement in weiterhin sozial auffälligen Quartieren aus Landesmitteln fortzusetzen („Quartiersmanagement light“).

Die Aufgaben des Quartiersmanagements light umfassen Verbesserung nachbarschaftlicher Beziehungen, Netzwerk- und Akteurskoordination, Förderung von ehrenamtlichem Engagement, Beteiligung und Bedarfsermittlung, Schnittstelle zwischen Quartier und Verwaltung, Bearbeitung von Konflikten im Quartier, Koordination von Aktivitäten im und für den Stadtteil, Information über Fördermöglichkeiten, ggf. Bewerbung des Verfügungsfonds, Bündelung von Informationen über Angebote im Stadtteil, Brücke zwischen dem Quartier und gesamtstädtischen Projekten und Programmen.

Berlin, den 17.06.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen