

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg und Lars Rauchfuß (SPD)

vom 4. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Juni 2026)

zum Thema:

**Sanierungsbedarf und Sanierungsarbeiten der GEWOBAG in den
Liegenschaften Haustockweg/Hundsteineg in Mariendorf II**

und **Antwort** vom 22. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juni 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg und Herrn Abgeordneten Lars Rauchfuß (SPD)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26264

vom 4. Juni 2026

über Sanierungsbedarf und Sanierungsarbeiten der GEWOBAG in den
Liegenschaften Haustockweg/Hundsteineg in Mariendorf II

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

Vorbemerkung 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:

In der Antwort auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24664 hat der Senat mitgeteilt, dass die Gewobag im Haustockweg 43 bis 55 insgesamt 151 Wohnungen bewirtschaftet und dort eine umfassende energetische Sanierung mit einem voraussichtlichen Kostenvolumen von rund 25 Mio. Euro plant. Nach Angaben der Gewobag sollen unter anderem Fassadeninstandsetzung und Dämmung, Erneuerung der Fenster und Balkontüren, Strangsanierung Trink- und Abwasser, Erneuerung der Heizung einschließlich Verteilung, Erneuerung der Elektroverteilung sowie Schadstoffsanierung erfolgen. Weiter wurde mitgeteilt, die Maßnahmen müssten im unbewohnten Zustand durchgeführt werden. Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat ergänzend zur sozialverträglichen, transparenten und rechts-sicheren Umsetzung der geplanten Maßnahmen:

Frage 1:

In welchem aktuellen Planungsstand befindet sich die Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahme der Gewobag im Hausstockweg 43 bis 55, und welche wesentlichen Änderungen haben sich seit der Antwort auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24664 ergeben?

Frage 2:

Welche konkreten Maßnahmen sind nach aktuellem Planungsstand jeweils vorgesehen, bitte getrennt nach

- a) Instandhaltung,
- b) Instandsetzung,
- c) energetischer Modernisierung,
- d) Strangsanierung,
- e) Heizung und Wärmeversorgung,
- f) Elektroinstallation,
- g) Schadstoffsanierung,
- h) sonstigen baulichen Eingriffen?

Frage 3:

Für welche Aufgänge, Wohnungen, Räume und Wohnungsbereiche sind die jeweiligen Maßnahmen nach aktuellem Planungsstand vorgesehen, und wann sollen die betroffenen Mieterinnen und Mieter eine wohnungsbezogene schriftliche Darstellung der sie konkret betreffenden Arbeiten erhalten?

Frage 4:

Hat die Gewobag den betroffenen Mieterinnen und Mietern bereits eine den Anforderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechende schriftliche Modernisierungsankündigung übermittelt, aus der Art und Umfang der Maßnahmen, voraussichtlicher Beginn, voraussichtliche Dauer, zu erwartende Mieterhöhung und mögliche Betriebskostenveränderungen hervorgehen?

Frage 5:

Falls nein, wann ist die Übersendung einer solchen schriftlichen Modernisierungsankündigung vorgesehen, und wird diese für jede betroffene Wohnung nachvollziehbar darstellen, welche konkreten Arbeiten in welchen Räumen durchgeführt werden sollen?

Antwort zu 1 bis 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Maßnahme befindet sich aktuell im Abschluss der Leistungsphase 6; Leistungsphase 7 ist für Anfang Juli 2026 vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Beantwortung können darüber hinaus noch keine konkreten Angaben gemacht werden, da eine Gremienbefassung (Beschluss des Aufsichtsrates der Gewobag) noch erforderlich ist. Die Modernisierungsankündigung erfolgt unmittelbar nach der Gremienzustimmung. Bezüglich der transparenten Mietendenkommunikation wird auf die Beantwortung der nachfolgenden Fragen verwiesen.“

Frage 6:

Wie stellt die Gewobag sicher, dass mündliche Informationsgespräche, Haushaltsgespräche oder Wohnungsbesichtigungen von den betroffenen Mieterinnen und Mietern nicht als Zustimmung zu einem vorübergehenden Auszug, zu konkreten Baumaßnahmen oder zu sonstigen Änderungen ihrer Wohnsituation verstanden werden müssen oder gegenüber ihnen als solche gewertet werden?

Antwort zu 6:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Mieterinnen und Mieter haben vor den Haushaltsgesprächen und den laufenden beziehungsweise anstehenden Wohnungsbesichtigungen jeweils ein Schreiben erhalten, in dem Ziel und der Inhalt der Haushaltsgesprächen erläutert und die beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag als Ansprechpersonen benannt wurden. Die Mieterinnen und Mieter wurden schriftlich und mündlich darauf hingewiesen, dass das Projekt sich aktuell in einer fortgeschrittenen Planungsphase befindet und zu einem späteren Zeitpunkt die offizielle Modernisierungsankündigung versandt wird. Rechtlich verbindliche Erklärungen seitens der Mieterinnen und Mieter werden in diesem Stadium weder durch die Gewobag gefordert, noch abgegeben.

Sämtliche Haushaltsgespräche und Wohnungsbesichtigungen sind für die Mieterinnen und Mieter freiwillig. Sie dienen primär dazu, die Mieterschaft frühzeitig zu informieren, individuelle Fragen, gesundheitliche Belange, Bedenken sowie praktische Anregungen aufzunehmen und diese bestmöglich in die weitere Planung einfließen zu lassen. Ziel der Gewobag ist eine transparente Begleitung der Mieterinnen und Mieter, um eine verlässliche Vorbereitung auf die anstehende Modernisierung und Umsetzungen zu gewährleisten. Erst im Nachgang wird auf dieser Basis eine einvernehmliche, schriftliche und für beide Seiten verbindliche Modernisierungsvereinbarung geschlossen.“

Frage 7:

Wird die Gewobag sämtliche wesentlichen Informationen, Zusagen, Terminänderungen, Entscheidungen und Absprachen im Zusammenhang mit der Maßnahme künftig schriftlich gegenüber den betroffenen Mieterinnen und Mietern bestätigen, und falls nein, warum nicht?

Antwort zu 7:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Sämtliche wesentlichen Informationen, rechtserheblichen Zusagen, Terminänderungen sowie grundlegenden Entscheidungen und Absprachen im Zusammenhang mit dem Modernisierungsvorhaben wurden den betroffenen Mieterinnen und Mietern im bisherigen Verlauf der Planungsphase schriftlich kommuniziert. Diese transparente Informationspraxis behält die Gewobag auch in Zukunft lückenlos bei. Nach dem formellen Versand der gesetzeskonformen Modernisierungsankündigung und der Durchführung der Besichtigungen von potenziellen Zwischenumsetzwohnungen werden alle individuell getroffenen mündlichen Absprachen zwischen den Mieterinnen und Mietern und der Gewobag zusammengeführt. Diese Ergebnisse münden in einer schriftlichen Modernisierungsvereinbarung, die den Mietparteien zur Prüfung und Unterschrift zur Verfügung gestellt wird. Damit wird sichergestellt, dass jede individuelle Zusage rechtssicher fixiert ist.“

Frage 8:

Aus welchen konkreten bautechnischen, arbeitsschutzrechtlichen, schadstoffbezogenen oder sonstigen Gründen geht die Gewobag davon aus, dass die Maßnahmen in den betroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand durchgeführt werden müssen?

Antwort zu 8:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Aufgrund der vorhandenen Schadstoffbelastung der Wohnungen ist eine Sanierung im bewohnten Zustand zum Schutz der Mieterinnen und Mieter nicht möglich.“

Frage 9:

Für wie viele Wohnungen ist nach aktuellem Stand ein vorübergehender Auszug erforderlich, für welchen Zeitraum jeweils, und nach welchen Kriterien wird entschieden, ob eine Wohnung während der Bauphase bewohnbar bleibt oder nicht?

Antwort zu 9:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die genannte Notwendigkeit des Leerzugs gilt für alle Wohnungen. Die Mieterinnen und Mieter werden voraussichtlich für eine Dauer von drei Monaten umgesetzt.“

Frage 10:

Welche Ersatzwohnungen oder sonstigen Unterbringungsmöglichkeiten sollen den betroffenen Haushalten angeboten werden, und nach welchen Kriterien wird sichergestellt, dass diese hinsichtlich Lage, Größe, Barrierefreiheit, Miethöhe, Haushaltsgröße und besonderer persönlicher Bedarfslagen zumutbar sind?

Antwort zu 10:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Potentielle Ersatzwohnungen befinden sich primär in den Nachbargebäuden im Hausstockweg 43–55 (in späteren oder bereits fertiggestellten Bauabschnitten). Dadurch bleibt das gewohnte Lebensumfeld der Mieterinnen und Mieter mit der bestehenden sozialen Infrastruktur (Arztpraxen, Schulen, Kitas etc.) erhalten. In Einzelfällen wird auch auf nahegelegene Bestände der Gewobag oder auf Apartments zurückgegriffen. Die Ersatzwohnfläche orientiert sich bezüglich Lage, Größe, Barrierefreiheit, Miethöhe und Haushaltsgröße eng an der jeweiligen Bestandswohnung. Die im Rahmen der Haushaltsgespräche erfassten persönlichen Bedarfslagen fließen direkt in konkrete Wohnungsangebote ein. Ergänzend bietet die Gewobag im direkten Abgleich flexible, individuelle Lösungen an.“

Frage 11:

Wird die Gewobag gewährleisten, dass betroffenen Mieterinnen und Mietern durch einen vorübergehenden Umzug, Rückumzug oder eine Ersatzunterbringung keine zusätzlichen Kosten entstehen, insbesondere für Umzug, Rückumzug, Transport, Einlagerung, Ummeldungen, Telekommunikation, Renovierung, Wiederherstellung der Wohnung und sonstige Folgekosten?

Antwort zu 11:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Der Umzug, der Rückumzug und die Einlagerung werden direkt durch eine von der Gewobag beauftragte Fachspedition durchgeführt; die Kosten hierfür trägt die Gewobag. Auf Wunsch haben die Mieterinnen und Mieter die Option, den Umzug selbständig zu organisieren und hierfür

eine angemessene Aufwandspauschale zu erhalten. Bezüglich der Ersatzunterbringung ist zudem sichergestellt, dass diese je nach Wohnflächengröße entweder günstiger oder maximal gleich teuer wie die bisherige Bestandsmiete ist. Anfallende Kosten für die Ummeldung von Telekommunikationsanschlüssen sowie für Post-Nachsendeaufträge werden von der Gewobag nach entsprechender Rechnungsvorlage erstattet.“

Frage 12:

Wie wird mit miereigenen Küchen, Einbauten, Bodenbelägen, Möbeln und sonstigen Einrichtungsgegenständen umgegangen, die wegen der Baumaßnahmen demontiert, eingelagert, geschützt, ersetzt oder wieder montiert werden müssen?

Antwort zu 12:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Abstimmung zur Entfernung miereigener Gegenstände/Inventar erfolgt individuell bei einer Vor-Ort-Besichtigung mit einer Fachspedition. Möglich ist die Einlagerung oder der Umzug. Sofern Mobiliar/Inventar in die Umsetzwohnung mitgenommen werden soll, übernimmt dies die beauftragte Spedition. Wird die miereigene Küche komplett eingelagert, stellt die Gewobag auf Wunsch eine Basisausstattung (Herd und Spüle) bereit. Da es sich um eine temporäre Ersatzwohnung handelt, steht die Funktionalität im Vordergrund. Ziel ist ein reibungsloser Ablauf, bei dem sich die Mieterinnen und Mieter im Zuhause auf Zeit wohlfühlen.

Für miereigene Einbauten, die im Zuge der Modernisierung nachweislich nicht erhalten werden können, werden im Einzelfall – abhängig von deren Zustand, Alter und verbleibendem Abschreibungswert – angemessene Entschädigungen vereinbart. Gleiches gilt für eventuelle baubedingte Beschädigungen oder notwendige Renovierungen.“

Frage 13:

Wer trägt die Kosten für Demontage, Transport, Lagerung, Schutz, Wiedermontage oder gegebenenfalls Ersatz miereigener Einrichtungsgegenstände, insbesondere von Küchen, und wie werden etwaige Schäden dokumentiert und reguliert?

Antwort zu 13:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Demontage, der Transport, die Lagerung sowie die Wiedermontage miereigener Einrichtungsgegenstände (inklusive Küchen) werden durch spezialisierte, von der Gewobag beauftragte Umzugsspeditionen durchgeführt. Die Kosten hierfür trägt die Gewobag.

Für den Fall einer nachweislichen Beschädigung im Zuge des Umzugs oder der Einlagerung haftet primär das versicherte Speditionsunternehmen und sekundär die Gewobag. Betroffenen Mieterinnen und Mietern wird empfohlen, festgestellte Schäden umgehend schriftlich anzuzeigen und eine Fotodokumentation an das Speditionsunternehmen sowie an die Gewobag zu übermitteln.“

Frage 14:

Welche Auswirkungen auf die Nutzung der Wohnung während der Bauphase erwartet die Gewobag, insbesondere hinsichtlich Wasser, Abwasser, Heizung, Strom, Küche, Bad, WC, Balkon, Zugang zur Wohnung sowie Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen?

Antwort zu 14:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Da es sich um einen zusammenhängenden Gebäudekomplex mit sieben Hausaufgängen handelt, ist die Sanierung etappenweise in einzelnen Bauabschnitten pro Aufgang geplant. Im unmittelbaren Wohnumfeld sowie für die angrenzenden Hausaufgänge ist dabei zeitweise mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen zu rechnen. Die Gewobag ist sich dieser temporären Einschränkungen bewusst und ergreift gemeinsam mit den ausführenden Fachfirmen alle bautechnisch und organisatorisch möglichen Maßnahmen, um diese Auswirkungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.“

Frage 15:

Welche Mietminderungen, Entschädigungen oder sonstigen Ausgleichsleistungen sind während der Bauphase, während eines vorübergehenden Auszugs oder bei sonstigen Gebrauchsbeeinträchtigungen vorgesehen, und wird die Gewobag diese proaktiv anbieten oder nur auf Antrag prüfen?

Antwort zu 15:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Entsprechende Anträge auf Mietminderungen, Entschädigungen oder sonstige Ausgleichsleistungen werden individuell auf Antrag geprüft.“

Frage 16:

Welche Auswirkungen auf die Miethöhe erwartet die Gewobag nach Abschluss der Maßnahmen, insbesondere durch Modernisierungsumlagen, veränderte Betriebskosten, Heizkosten oder sonstige Kostenbestandteile, bitte soweit möglich mit Angabe erwarteter durchschnittlicher und maximaler Belastungen pro Quadratmeter?

Antwort zu 16:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Für die Maßnahme ist eine Förderung über die Soziale Wohnraummodernisierung (SWM) bewilligt. Aus den Förderbedingungen der SWM ergibt sich die Kappung der Modernisierungsumlagen auf max. 0,50 €/m², die zukünftige Neuvermietung zum Mietspiegel Mittelwert und eine 15-jährige Belegungsbindung mit Vermietung an WBS-berechtigte Personen.

Es ist in Bezug auf die Nebenkosten aufgrund der energetischen Sanierung eine Verringerung der Kosten zu erwarten. Die tatsächlichen Betriebskosten werden jedoch durch Faktoren bestimmt, die seitens der Gewobag weder vorhergesehen, noch beeinflusst werden können, wie das persönliche Verbrauchsverhalten, die Witterung oder die Entwicklung der Preise. Vor allem durch Kostenentwicklungen, der Auswirkung gesetzlicher Änderungen und gegebenenfalls Änderungen in der Höhe der Umsatzsteuer kann es trotz einer energetischen Einsparung zu Kostensteigerungen kommen. Die Änderung der Vorauszahlungen wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt und berechnet. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Jahr der Modernisierung die Effekte aus der Modernisierung noch nicht in vollem Umfang wirksam werden, da sie nicht das ganze Abrechnungsjahr betreffen.“

Frage 17:

Welche landeseigenen Vorgaben, Kooperationsvereinbarungen, Mieterschutzregelungen oder unternehmensinternen Sozialregelungen sind bei der geplanten Maßnahme anzuwenden, um Verdrängung, unzumutbare Mietsteigerungen oder soziale Härten zu vermeiden?

Antwort zu 17:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag schließt in der Regel vor Modernisierungen mit den Mieterinnen und Mietern Modernisierungsvereinbarungen ab. Diese regelt auch die Höhe der Mietanhebung nach der Modernisierung. Grundsätzlich orientieren sich diese an den Vorgaben des BGB und der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ des Landes Berlin mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins. Für alle Mieterinnen und Mieter wird dabei die Leistungsfähigkeit im Sinne der Einkommensverhältnisse berücksichtigt. In Summe liegen diese Vereinbarungen über alle Mietverhältnisse meist unter den maximal möglichen Beträgen. Darüber hinaus wird auf die Antwort zu Frage 16 verwiesen.“

Frage 18:

Welche Härtefallregelungen, Beratungsangebote und Unterstützungsleistungen stehen den betroffenen Mieterinnen und Mietern zur Verfügung, und wie werden diese über ihre Rechte, Fristen und Handlungsmöglichkeiten informiert?

Antwort zu 18:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Beratungs- und Unterstützungsangebote:

- Persönliche Sprechstunde: Seitens der Gewobag wird eine wöchentliche Vor-Ort-Sprechstunde zur Modernisierung, zum Ablauf und zur Besichtigung von Ersatzwohnraum stattfinden.
- Flexible Termine: Außerhalb der Sprechstunde werden bei Bedarf individuelle Vor-Ort-Termine angeboten, um Härtefälle vertraulich zu besprechen und gemeinsame, kundenorientierte Lösungen zu finden.
- Erreichbarkeit: Für alle telefonischen und schriftlichen Anfragen steht zudem das zentrale Servicecenter bereit.

Information über Rechte und Fristen:

Basis ist die Modernisierungsankündigung (geplanter Versand: nach der Gremienbefassung/Aufsichtsratsbeschluss), die über alle Rechte, Pflichten und Fristen aufklärt. Daraus resultierende Fragen werden direkt mit den Mieterinnen und Mietern erörtert.“

Frage 19:

Welche Erkenntnisse liegen der Gewobag über bestehende Mängel in den betroffenen Wohnungen vor, insbesondere zu Feuchtigkeit, Kondenswasserbildung, Wärmeverlusten, Schimmelbildung, undichten Fenstern, defekten Leitungen oder sonstigen baulichen Mängeln?

Antwort zu 19:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die im Gebäudekomplex bestehenden, baualtersbedingten Mängel und Bedarfe sind der primäre Anlass für die geplante Modernisierung und die damit verbundenen, umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen. Im Rahmen der durchgeführten Haushaltsgespräche wurden Mängel durch die Mitarbeitenden der Gewobag sowie das beauftragte Planungsbüro gesichtet. Akute Mängel wurden umgehend an den technischen Reparaturservice der Gewobag zur Behebung übermittelt. Durch die geplante Strangsanierung und die baulichen Maßnahmen werden diese Mängel künftig vollständig und nachhaltig beseitigt. Unabhängig von der anstehenden Gesamtmaßnahme steht den Mieterinnen und Mietern der Reparaturservice der Gewobag weiterhin uneingeschränkt für die Meldung und Behebung von Mängeln zur Verfügung.“

Frage 20:

Wie viele Mängelanzeigen von Mieterinnen und Mietern aus dem Hausstockweg 43 bis 55 sind seit dem Jahr 2020 bei der Gewobag eingegangen, bitte aufgeschlüsselt nach Jahr, Art des Mangels, Bearbeitungsstand, erfolgter Abhilfe und durchschnittlicher Bearbeitungsdauer?

Antwort zu 20:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die konkrete Anzahl der Mängelanzeigen durch Mieterinnen und Mieter ist nicht auswertbar.“

Frage 21:

Inwieweit werden die geplanten Maßnahmen gezielt dazu genutzt, bestehende Mängel wie Feuchtigkeit, Wärmeverluste und Schimmelbildung dauerhaft zu beseitigen, und wie wird der Erfolg dieser Mängelbeseitigung nach Abschluss der Arbeiten überprüft?

Antwort zu 21:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Es wird auf die Antwort zu Frage 19 verwiesen. Grundsätzlich werden solche Maßnahmen permanent durch mehrere beauftragten Architektur- und Ingenieurbüros überwacht. Nach Abschluss aller Arbeiten erfolgt eine Abnahme der Gesamtmaßnahme.“

Frage 22:

Welche Schadstoffe wurden oder werden in dem Gebäude Hausstockweg 43 bis 55 festgestellt oder vermutet, welche Wohnungen oder Gebäudeteile sind hiervon betroffen, und welche Schutzmaßnahmen sind für Mieterinnen und Mieter sowie Beschäftigte während der Schadstoffsanierung vorgesehen?

Antwort zu 22:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Seitens des beauftragten Schadstoffmanagers ist unter anderem Asbest in Fußbodenbelägen (Flexplatten inklusive Kleber und Keramikfliesen), Wandbelägen, Fallrohren, Fensterbänken und Blumenkästen festgestellt worden. Darüber hinaus existieren quecksilberhaltige Leuchtstoffröhren. Die Schadstoffsanierung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung der GefStoffV sowie

TRGS 519, 521, 524, 505. Die Schadstoffsanierung wird durch eine sachkundige Fachfirma ausgeführt. Es kommen unter anderem zugelassene emissionsarme BT-Verfahren gem. TRGS 519 zum Einsatz. Schadstoffsanierungsbereiche werden abgeschottet, nach der Demontage feingereinigt sowie anschließend freigemessen. Die Überwachung der Schadstoffsanierung sowie Kontrolle der Entsorgung anfallender (gefährlicher) Abfälle erfolgt durch einen Schadstoffmanager.“

Frage 23:

Wie definiert die Gewobag im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme eine Beschwerde, eine Mängelanzeige, eine Nachfrage oder eine Sorge von Mieterinnen und Mietern, und wie werden entsprechende Eingaben systematisch erfasst?

Antwort zu 23:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Meldungen der Mieterinnen und Mieter werden in einem EDV-System erfasst. Beschwerden, Mängelanzeigen sowie Nachfragen und Sorgen der Mieterinnen und Mieter zur Modernisierung werden priorisiert behandelt.“

Frage 24:

Wie viele schriftliche oder mündliche Rückmeldungen von Mieterinnen und Mietern zur geplanten Modernisierung, zu einem möglichen Auszug, zu Ersatzwohnraum, zu Kostenfolgen, zu Mängeln oder zu sonstigen Belastungen sind seit der ersten Information der Mieterschaft eingegangen?

Antwort zu 24:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Seit dem Erstanschreiben Ende Oktober 2025 sind insgesamt circa 90 Rückmeldungen von Mieterinnen und Mietern eingegangen. Zum Zeitpunkt der Beantwortung liegen keine offenen Anfragen vor.“

Frage 25:

Wird die Gewobag den betroffenen Mieterinnen und Mietern eine feste Ansprechperson oder ein festes Projektteam mit direkter Erreichbarkeit benennen, und welche Reaktionsfristen gelten für schriftliche Anfragen der Mieterinnen und Mieter?

Antwort zu 25:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Vorhaben ist ein festes, dreiköpfiges Projektteam für die Mieterinnen- und Mieterkommunikation und Freimachung eingesetzt. Die Mieterinnen und Mieter erreichen das Team jeden Donnerstag in der Vor-Ort-Sprechstunde sowie flexibel nach individueller Terminvereinbarung. Telefonische und schriftliche Anliegen werden über das Service-Center oder die zentrale E-Mail-Adresse der Gewobag direkt an die zuständigen Ansprechpersonen weitergeleitet, um eine schnellstmögliche Klärung sicherzustellen.

Für schriftliche Anfragen ist in der Regel eine Reaktionszeit innerhalb drei Arbeitstagen nach Meldungseingang eingeplant. Durch die direkte Zuweisung in den Arbeitsvorrat der zuständigen Ansprechpersonen wird eine fachlich fundierte und zeitnahe Bearbeitung der Mieterinnen- und

Mieteranliegen gewährleistet. Aufgrund von ungeplanten Kapazitätsengpässen (Krankheit etc.) kann es hierbei zu Abweichungen kommen.“

Frage 26:

Plant die Gewobag eine weitere Mieterversammlung, aufgangsbezogene Informationsveranstaltungen oder individuelle schriftliche Informationspakete, um die betroffenen Haushalte vor Beginn der Maßnahmen vollständig und nachvollziehbar zu informieren?

Antwort zu 26:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Im Rahmen der bereits durchgeführten Haushaltsgespräche wurden die Mieterinnen und Mieter aktiv nach ihrer bevorzugten Informationsform (Präsenzveranstaltung, digitales Format oder Einzelberatung) befragt. Die Auswertung ergab, dass die Mieterschaft nahezu geschlossen eine individuelle Einzelberatung ohne die Anwesenheit Dritter wünscht. Auf diesen expliziten Mieterinnen- und Mieterwunsch hin wurde im Sinne einer maximalen Kundenorientierung auf eine kollektive Informationsveranstaltung verzichtet. Die vollumfängliche Information der Haushalte wird stattdessen zweistufig sichergestellt: Zum einen durch den Versand der offiziellen Modernisierungsankündigung nach der erfolgten Gremienbefassung, welche ausführlich und detailliert über alle baulichen, zeitlichen und rechtlichen Aspekte der Maßnahme aufklärt. Zum anderen durch die anschließenden, individuellen Beratungen im Modernisierungsbüro. Hier können die Mieterinnen und Mieter spezifische Fragen klären sowie vor Ort Bildmaterial, technische Beratungen und zum Beispiel die Musterauswahl für die Badezimmerfliesen in Anspruch nehmen.“

Frage 27:

In welcher Weise begleitet der Senat als mittelbarer Eigentümer beziehungsweise im Rahmen seiner Zuständigkeit für die landeseigenen Wohnungsunternehmen die sozialverträgliche Durchführung der Maßnahme?

Antwort zu 27:

Der Senat wird durch seine Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat im Rahmen der Sitzungen über die bauliche Durchführung der Maßnahme informiert. Hierbei wurden auch Aspekte zur sozialverträglichen, transparenten und rechtssicheren Umsetzung der Maßnahme behandelt. Eine weitere Gremienbefassung steht zum Zeitpunkt der Beantwortung noch aus. Die Mieterinnen- und Mieterkommunikation erfolgt gemäß der Zielvorgaben des Zielbildes, der Leitlinien für Partizipation und der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“.

Frage 28:

Welche Erwartungen hat der Senat an die Gewobag hinsichtlich Transparenz, schriftlicher Kommunikation, Kostenübernahme, Ersatzwohnraum, Mieterschutz und Vermeidung sozialer Härten bei dieser konkreten Maßnahme?

Frage 29:

Wird der Senat gegenüber der Gewobag darauf hinwirken, dass vor Beginn der Maßnahmen für alle betroffenen Haushalte eine schriftliche, wohnungsbezogene und für Mieterinnen und Mieter verständliche Darstellung der geplanten Arbeiten, der voraussichtlichen Belastungen, der Kostenfolgen, der Ersatzwohnraumregelung und der zuständigen Ansprechpersonen vorliegt?

Frage 30:

Welche weiteren Informationen kann der Senat zur sozialverträglichen, transparenten und rechtssicheren Umsetzung der geplanten Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen im Hausstockweg 43 bis 55 mitteilen?

Antwort zu 28 bis 30:

Die Gewobag schließt in der Regel vor Modernisierungen mit den Mieterinnen und Mietern Modernisierungsvereinbarungen ab. Diese regelt auch die Höhe der Mietanhebung nach der Modernisierung. Grundsätzlich orientieren sich diese an den Vorgaben des Baugesetzbuch (BGB) und der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ des Landes Berlin mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins. Für alle Mieterinnen und Mieter wird dabei die Leistbarkeit im Sinne der Einkommensverhältnisse berücksichtigt.

Frage 31:

Welche übrigen Informationen kann der Senat zu diesem Sachverhalt mitteilen?

Antwort zu 31:

Dem Senat liegen keine weiteren Informationen zu dieser Modernisierungsmaßnahme vor.

Berlin, den 22.06.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen