

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Bahar Haghanipour und Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 10. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. August 2026)

zum Thema:

**Asbest-, Schadstoff- und Instandhaltungsprobleme im Rollbergviertel –
Kenntnisstand des Senats, Verantwortlichkeiten und Maßnahmen**

und **Antwort** vom 26. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. August 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Bahar Haghanipour und Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26818

vom 10. August 2026

über Asbest-, Schadstoff- und Instandhaltungsprobleme im Rollbergviertel – Kenntnisstand des
Senats, Verantwortlichkeiten und Maßnahmen

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 (LWU) STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH (SUL) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Kenntnisstand des Senats

Wurde der Senat von der Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND über die Asbestfunde beziehungsweise entsprechende Verdachtsfälle in Wohnungen des Rollbergviertels informiert? Wann wurde die Finanzverwaltung für Finanzen und wann die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen darüber informiert?

- 1.1 Welche Berichte, Gutachten, Lageeinschätzungen oder sonstigen Unterlagen hat die STADT UND LAND dem Land Berlin hierzu übermittelt? Bitte nach Datum und Art der Unterlagen auflisten.
- 1.2 Welche Schlussfolgerungen, Weisungen, Erwartungen oder sonstigen Maßnahmen hat der Senat beziehungsweise die zuständigen Senatsverwaltungen aus diesen Informationen abgeleitet?

Antwort zu 1 und 1.2:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Über die Erkenntnisse im Zusammenhang mit Schadstoffen (Asbest) wurden entsprechend den bestehenden Informationspflichten die betroffenen Mieterinnen und Mieter sowie die relevanten Dienstleistungsunternehmen informiert. Eine gesonderte Information der Senatsverwaltung für

Finanzen oder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen war nach den bestehenden Informations- und Meldepflichten nicht erforderlich und erfolgte daher nicht.“

Antwort zu 1.1:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Im Rahmen des jährlichen Berichts zur „Kooperationsvereinbarung und über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen“ wird für den Konzern der jeweilige Stand zu asbestbelasteten Wohnungen an den Senat übermittelt. Eine gesonderte Berichterstattung für die Bestände im Rollbergviertel erfolgt dabei nicht.“

Frage 2:

Erfassung der Problemlage

Wie viele Wohnungen beziehungsweise Gebäude im Rollbergviertel sind dem Senat bekannt, bei denen Asbest oder andere Schadstoffe festgestellt wurden oder ein entsprechender Verdacht besteht? Bitte nach Gebäude, Art des Schadstoffs und Bearbeitungsstand aufschlüsseln.

- 2.1 Wie viele Schimmelmeldungen liegen für das Rollbergviertel vor und in welchem Bearbeitungsstand befinden sich diese jeweils?
- 2.2 In wie vielen Gebäuden sind Ausfälle oder erhebliche Funktionsstörungen der zentralen Lüftungsanlagen bekannt?
- 2.3 In wie vielen Fällen kam es in den vergangenen fünf Jahren zu Ausfällen der hausinternen Wasser- oder Warmwasserversorgung? Bitte nach Dauer und Ursache aufschlüsseln.
- 2.4 Wie lange beträgt die durchschnittliche Bearbeitungszeit bei Schadensmeldungen im Rollbergviertel, bitte aufschlüsseln insbesondere nach Meldungen zu Schadstoffen, Schimmel, Lüftung, defekte Aufzüge und Schließanlagen sowie Wasser- und Warmwasserversorgung und weiterer bekannter Mängel?
- 2.5 Wie viele Mängelmeldungen sind derzeit noch offen?
- 2.6 Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über Beschwerden der Mieter*innen hinsichtlich Kommunikation, Erreichbarkeit und Informationsverhalten der STADT UND LAND vor?
- 2.7 Welche weiteren Untersuchungs-, Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind derzeit vorgesehen? Bitte nach Gebäude, Maßnahme und geplantem Zeitraum auflisten.

Antwort zu 2:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Der folgenden Übersicht sind die Angaben zu Schadstoffbefunden auf Gebäudeebene zu entnehmen:

Asbestverdacht (Doppelnennungen bei Art des Schadstoffs möglich)

Gebäude	Anzahl Wohnungen	Bodenbelag Asbestverdacht	Faserzementrohre	Abluftkanal Asbestverdacht	Wand/Deckenverkleidung Asbestverdacht	Gekapselter Kleber	
Kopfstr. 17, 18	92	49	92	0	65	6	
Kopfstr. 16	36	25	36	0	30	2	
Falkstr. 22, 23	120	65	120	0	78	4	
Falkstr. 24, 25	90	34	90	2	65	12	
Werbellinstr. 57, 59	119	54	119	0	87	19	
Morusstr. 20, 22	120	68	120	0	86	5	
Morusstr. 24	10	7	10	0	8	1	
Werbellinstr. 41, 51	98	76	98	83	85	0	
Morusstr. 16, 18	80	54	79	62	0	1	
Falkstr. 20	53	0	53	53	0	0	
Kopfstr. 25, 26	80	0	80	80	0	0	
Kopfstr. 15, 16	24	19	24	0	0	0	
Gesamt	922	451	921	280	504	50	“

Antwort zu 2.1:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Der STADT UND LAND liegen aufgrund der gesonderten Erfassung von Schimmelverdachtsmeldungen derzeit zehn Meldungen zu laufenden Schimmelbeseitigungsmaßnahmen vor.“

Antwort zu 2.2:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Der STADT UND LAND liegen derzeit keine Meldungen über erhebliche Funktionsstörungen oder Ausfälle der zentralen Lüftungsanlagen vor.“

Antwort zu 2.3:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„In den vergangenen fünf Jahren kam es vereinzelt zu Ausfällen der Warmwasserversorgung. Ein länger andauernder Ausfall trat 2025 in der Kopfstraße 17 auf – dort war die Warmwasserversorgung aufgrund eines defekten Wärmetauschers für etwa eine Woche unterbrochen. Weitere kurzfristige Ausfälle in den Jahren 2024 bis 2026 waren insbesondere auf defekte Zirkulations- oder Ladepumpen zurückzuführen und wurden jeweils schnellstmöglich durch die vertraglich gebundenen Serviceunternehmen behoben. Genaue Angaben zur jeweiligen Ausfalldauer liegen hierzu nicht vor.“

Antwort zu 2.4:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Seitens der STADT UND LAND kann keine belastbare Erhebung der durchschnittlichen Bearbeitungszeiten für die benannten Meldungen vorgenommen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Schadensbilder und der jeweils erforderlichen Maßnahmen variieren die Bearbeitungszeiten erheblich. Sie reichen von wenigen Stunden, beispielsweise bei Havariefällen, bis hin zu längeren Zeiträumen, etwa aufgrund von Lieferzeiten für Ersatzteile oder bei komplexen baulichen Instandsetzungsmaßnahmen.“

Antwort zu 2.5:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Es wird auf die Beantwortung der Frage 2.4 verwiesen. Bezüglich der Schimmelmeldungen wird auf die Beantwortung der Frage 2.1 verwiesen.“

Antwort zu 2.6:

Dem Senat wurde in 2023 eine Beschwerde über eine Betriebskostenabrechnung und in 2025 eine Beschwerde hinsichtlich des Ausfalls der Warmwasserversorgung vorgelegt; beide Anfragen bezogen sich auf konkrete Sachverhalte. Allgemeine Beschwerden zur Erreichbarkeit des Kundenservices oder einer als mangelhaft empfundenen Kommunikation der Gesellschaft gegenüber den Mieterinnen und Mietern der Rollbergsiedlung können Teil der vorgetragenen

Beschwerden sein, diese wurden stets problem- bzw. anlassbezogen mit der SUL thematisiert und gelöst.

Antwort zu 2.7:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Für die Bestände im Rollbergviertel (Werbellinstraße 41, 51, 57, 59; Morusstraße 14, 16, 16A, 19, 20, 22, 24; Kopfstraße 15, 16, 17, 18, 25, 26; Falkstraße 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27) ist vorgesehen, im Zeitraum von 2027 bis 2030 sukzessive Strangsanierungen in den Bädern und Küchen durchzuführen. Im Zuge dieser Maßnahmen werden auch schadstoffbelastete Bauteile in den betroffenen Schächten fachgerecht ausgebaut.“

Frage 3:

Berichtswesen und Verantwortlichkeiten

Welche Verantwortlichkeiten bestehen jeweils auf Ebene der STADT UND LAND sowie auf Seiten des Landes Berlin für die Aufklärung, Gefahrenabwehr und Beseitigung der festgestellten Mängel?

- 3.1 Welche Maßnahmen wurden bislang durch die STADT UND LAND beziehungsweise durch den Senat veranlasst oder umgesetzt? (Bitte um Auflistung)
- 3.2 Welche Maßnahmen stehen noch aus? (Bitte um Auflistung)
- 3.3 Welche Fristen bestehen für die Umsetzung der noch offenen Maßnahmen? (Bitte um Auflistung)
- 3.4 Wie kontrolliert der Senat die Umsetzung dieser Maßnahmen und in welchen zeitlichen Abständen erfolgt eine Berichterstattung?

Antwort zu 3:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Die Verantwortlichkeiten innerhalb der STADT UND LAND richten sich nach dem jeweils festgestellten Sachverhalt und dessen fachlicher Zuordnung zu den zuständigen Organisationseinheiten. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bestandsbewirtschaftung obliegen die Prüfung, Bewertung und Veranlassung erforderlicher Maßnahmen grundsätzlich dem Bestandsmanagement. Soweit zur weiteren Aufklärung, Gefahrenabwehr oder nachhaltigen Beseitigung festgestellter Mängel komplexe bauliche oder technische Maßnahmen erforderlich sind, erfolgt die Bearbeitung durch die zuständige Technische Fachabteilung.

Die jeweils zuständigen Organisationseinheiten stellen im Rahmen ihrer Verantwortlichkeiten sicher, dass erforderliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr unverzüglich eingeleitet und festgestellte Mängel fachgerecht sowie abschließend bearbeitet beziehungsweise beseitigt werden.“

Antwort zu 3.1:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Zusätzlich zur regulären Bestandsbewirtschaftung und der fortlaufenden Entfernung asbesthaltiger Bauteile im Zuge von Neuvermietungen hat die STADT UND LAND verschiedene weitere Maßnahmen umgesetzt.

Hierzu zählen insbesondere regelmäßige Bestandsbegehungen zur frühzeitigen Feststellung und Bewertung von Mängeln, eine Erhöhung der Reinigungsintervalle in den Außenanlagen sowie regelmäßige Maßnahmen zur Schädlingsbekämpfung. Ergänzend wurde eine wöchentliche

Abholung von Sperrmüllrückständen eingerichtet, zusätzlich zu den regulären Entsorgungsleistungen der BSR. Darüber hinaus steht die STADT UND LAND in einem regelmäßigen und konstruktiven Austausch mit dem gewählten Mieterbeirat, um weitere Verbesserungsmöglichkeiten im Quartier zu identifizieren und umzusetzen. Zur Eindämmung von Ruhestörungen und Vandalismus wird das Quartier zudem durch einen Sicherheitsdienst betreut.“

Antwort zu 3.2 und 3.3:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Es wird auf die Beantwortung der Frage 2.7 verwiesen.“

Antwort zu 3.4:

Die LWU verfolgen die auf der Basis der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ entwickelten langfristigen Sanierungspläne zur Verringerung von landeseigenen Wohnungen mit Asbestbelastung. Dazu werden vorrangig Wohnungen nach Auszug der Mieterinnen und Mieter umfangreich saniert; der Stand der Umsetzung wird jährlich im „Bericht zur Kooperationsvereinbarung und über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen“ dokumentiert.

In Bezug auf die Kontrollfunktionen des Senats wird auf die Beantwortung des Fragenkomplex 6 verwiesen.

Frage 4:

Maßnahmenplan

Hat der Senat gegenüber der STADT UND LAND einen objektbezogenen Maßnahmenplan für das Rollbergviertel eingefordert oder wird er einen solchen verlangen? Falls nein, warum nicht?

4.1 Falls ja, welche Inhalte umfasst beziehungsweise soll dieser Maßnahmenplan mindestens enthalten, insbesondere hinsichtlich

1. Verantwortlichkeiten,
2. fester Ansprechpartner*innen vor Ort,
3. Übersicht der betroffenen Gebäude und Wohnungen,
4. bekannter Asbest- und sonstiger Schadstoffbefunde,
5. weiterer Untersuchungen einschließlich Zeitplanung,
6. Schutzmaßnahmen bis zum Abschluss der Untersuchungen,
7. Maßnahmen gegen Schimmel und Feuchtigkeit,
8. Überprüfung und Instandsetzung der Lüftungsanlagen,
9. Sicherstellung der Wasser- und Warmwasserversorgung,
10. Sanierungsabschnitten einschließlich verbindlicher Fristen,
11. Bereitstellung von Ersatz- oder Umsetzwohnungen,
12. regelmäßiger schriftlicher sowie mehrsprachiger Information der Mieter*innen?

Antwort zu 4 und 4.1:

Anfragen, Beschwerden oder Anzeigen zu konkreten Mißständen von Mieterinnen und Mietern oder deren Vertretern werden anlass- und problembezogen von der SUL bearbeitet. Zu den Kontroll- und Prüfpflichten des Senates wird auf die Beantwortung zum Fragenkomplex 6 verwiesen.

Frage 5:

Transparenz und Informationsrechte der Mieter*innen

Welche Möglichkeiten haben betroffene Mieter*innen, Einsicht in die ihr Gebäude oder ihre Wohnung betreffenden Unterlagen zu erhalten?

5.1 Umfasst dies insbesondere Zugang zu:

Probenahmeplänen,
Untersuchungsberichten,
Laborergebnissen,
Schadstoffgutachten,
Risikobewertungen,
Freigaben nach abgeschlossenen Arbeiten,
Sanierungskonzepten sowie
den daraus abgeleiteten Schutzmaßnahmen?

5.2 Falls ein solcher Zugang nicht oder nur eingeschränkt besteht, aus welchen rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ist dies der Fall?

Antwort zu 5 und 5.1:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Gutachten und Planungsunterlagen werden Mieterinnen und Mietern grundsätzlich nicht zur Einsichtnahme oder Herausgabe zur Verfügung gestellt. Sofern sich aus Untersuchungen oder Gutachten für die betroffenen Wohnungen oder Gebäude relevante Erkenntnisse, insbesondere zu möglichen Schadstoffbelastungen, ergeben, werden die betroffenen Mieterinnen und Mieter entsprechend den geltenden Informationspflichten informiert.“

Antwort zu 5.2:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Gemäß aktuellem Kenntnisstand der STADT UND LAND besteht in diesem Zusammenhang kein zivilrechtlicher Anspruch.“

Frage 6:

Gesellschafterverantwortung

6.1 Wie nimmt die Senatsverwaltung für Finanzen ihre Gesellschafterrechte gegenüber der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND wahr?

6.2 Wurde die Senatsverwaltung für Finanzen als Gesellschaftervertretung des Landes Berlin über die im Rollbergviertel bekannt gewordenen Asbest- und sonstigen Schadstoffbefunde sowie die weiteren technischen und baulichen Mängel jeweils unverzüglich informiert? Falls ja, wann und in welcher Form? Falls nein, warum nicht?

6.3 Wurde der Aufsichtsrat der STADT UND LAND über die bekannten Mängel vollständig und zeitnah unterrichtet? Falls ja, wann und mit welchem wesentlichen Inhalt? Falls nein, warum nicht?

6.4 Welche Bewertungen hat die Senatsverwaltung für Finanzen hinsichtlich der Risiken für die Gesundheit der Mieter*innen, der Versorgungssicherheit, der Instandhaltung sowie der Unternehmensorganisation vorgenommen oder vornehmen lassen?

6.5 Welche Vorgaben, Erwartungen oder Weisungen hat die Senatsverwaltung für Finanzen gegenüber der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat der STADT UND LAND im Zusammenhang mit den festgestellten Mängeln formuliert?

6.6 Auf welche Weise kontrolliert die Senatsverwaltung für Finanzen als Gesellschaftervertretung die Umsetzung der von der STADT UND LAND angekündigten oder angeordneten Maßnahmen und in welchen zeitlichen Abständen erfolgt hierüber eine Berichterstattung?

Antwort zu 6, 6.1. bis 6.6:

Als Gesellschafter der SUL nimmt das Land Berlin die nach Gesellschaftsvertrag und nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß GmbHG und AktG geregelten Gesellschafterrechte wahr. Der Senat entsendet ferner nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages Aufsichtsratsmitglieder in den Aufsichtsrat der SUL.

Darüber hinaus sind in den vom Senat am 29.10.2024 beschlossenen Grundsätzen der Beteiligungsführung im Land Berlin (Beteiligungsgrundsätze), zuletzt geändert am 08.11.2025, die Verantwortlichkeiten und Kontrollfunktionen des Landes Berlin und der in den Aufsichtsrat der Beteiligungsgesellschaften entsendeten (Senats-) Mitglieder geregelt.

Gemäß Rdnr. 18 der Beteiligungsgrundsätzen ist festgelegt: „Die Steuerung der Berliner Beteiligungsunternehmen und die Beratung und Kontrolle der Geschäftsleitung erfolgt im Wesentlichen über die Aufsichtsräte. Der Aufsichtsrat ist neben der Gesellschafterversammlung das zentrale Unternehmensorgan, über den das Land Berlin den nach § 65 Abs. 1 Nr. 3 LHO haushaltsrechtlich gebotenen und politisch erforderlichen Einfluss auf seine Beteiligungsunternehmen ausübt. Wesentliche Aufgabe der aktiven Beteiligungsführung ist die umfassende Steuerung der Beteiligungsunternehmen hinsichtlich der Umsetzung von fachpolitischen Leistungszielen und Wirtschaftlichkeitszielen.“

Die SUL und ihre Schwestergesellschaften sind eigenständige, privatwirtschaftlich organisierte Unternehmen – jedoch mit besonderem gesetzlichen Auftrag, die u.a. im Wohnraumversorgungsgesetz festgelegt wurden. Direkte Eingriffe in das operative Geschäft der SUL, die über die rechtlichen- und satzungsgemäßen Regelungen hinausgehen, finden grundsätzlich nicht statt und haben auch in diesem Fall nicht stattgefunden.

Frage 7:

Welche verbindlichen Mindeststandards gelten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen des Landes Berlin für:

- die Schadstofferkundung vor Baumaßnahmen,
- das Asbestmanagement,
- den Umgang mit Schimmel und Feuchtigkeit,
- die regelmäßige Funktionskontrolle zentraler Lüftungssysteme,
- den Umgang mit Ausfällen der hausinternen Wasser- und Warmwasserversorgung,
- die Information der Mieterschaft bei Gesundheits- oder Versorgungsrisiken,
- den Schutz besonders vulnerabler Personen sowie
- die transparente Veröffentlichung von Maßnahmen- und Sanierungsplänen? (Bitte um jeweilige Aufschlüsselung)

7.1 Wie überprüft der Senat die Einhaltung dieser Standards durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?

7.2 Welche Konsequenzen sind vorgesehen, wenn diese Standards nicht eingehalten werden?

Antwort zu 7:

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Das Vorgehen der STADT UND LAND richtet sich maßgeblich nach den jeweils einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Vorgaben, den anerkannten Regeln der Technik sowie den hieraus abgeleiteten unternehmensinternen Regelungen und Prozessen. Dies umfasst insbesondere die bedarfsgerechte Prüfung und Bewertung möglicher Schadstoffbelastungen, den fachgerechten Umgang mit Asbest sowie mit Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden und die regelmäßige Wartung und Funktionssicherung technischer Anlagen, einschließlich zentraler Lüftungssysteme. Störungen der hausinternen Wasser- und Warmwasserversorgung werden entsprechend ihrer Art und Dringlichkeit bearbeitet. Erforderliche Maßnahmen zur schnellstmöglichen Wiederherstellung der Versorgung werden veranlasst.

Bei relevanten Gesundheits- oder Versorgungsrisiken werden die betroffenen Mieterinnen und Mieter im Rahmen der geltenden Informationspflichten informiert. Besondere Schutzbedarfe vulnerabler Personen werden, soweit diese bekannt und im jeweiligen Einzelfall von Bedeutung sind, angemessen berücksichtigt.

Eine generelle Veröffentlichung interner Gutachten, Maßnahmen- oder Sanierungsplanungen ist nicht vorgesehen. Betroffene Mieterinnen und Mieter werden über die für sie relevanten Maßnahmen sowie deren mögliche Auswirkungen entsprechend den bestehenden Informationspflichten informiert.“

Antwort zu Frage 7.1 und 7.2:

Es wird auf die Beantwortung des Fragenkomplex 6 verwiesen.

Frage 8:

Finanzierung von Bestandserhaltung, Neubau und energetischer Sanierung

8.1 Wie hoch ist nach Kenntnis des Senats der derzeitige Instandhaltungs- und Sanierungsrückstau bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften? Bitte nach Möglichkeit nach Bestandsgebäuden, Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionsvolumen aufschlüsseln.

Antwort zu 8.1:

Die Investitionen der LWU in Modernisierung und Instandhaltung sind Bestandteil des Gesamtberichts im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der Landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins, der jährlich dem Abgeordnetenhaus vorgelegt wird.

Berlin, den 26.08.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen