

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Danny Freymark (CDU)

vom 17. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. August 2026)

zum Thema:

**Stand der Sanierung und Bewirtschaftung der HOWOGE-Wohnungsbestände
am Kottbusser Tor und Böcklerpark**

und **Antwort** vom 31. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. September 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26939

vom 17. August 2026

über Stand der Sanierung und Bewirtschaftung der HOWOGE-Wohnungsbestände am
Kottbusser Tor und Böcklerpark

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

Vorbemerkung des Senats:

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 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

In den HOWOGE-Wohnungsbeständen am Kottbusser Tor und am Böcklerpark bestehen bei zahlreichen Mietern erhebliche Fragen hinsichtlich der technischen Infrastruktur, der geplanten Sanierungsmaßnahmen, der Entwicklung der Betriebs- und Nebenkosten sowie der Information und Beteiligung der Bewohnerschaft. Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Frage 1:

Wie stellt der Senat sicher, dass die Aufzüge in den genannten Wohnanlagen dauerhaft zuverlässig funktionieren, insbesondere vor dem Hintergrund wiederholter und teilweise mehrmonatiger Ausfälle in der Vergangenheit?

Frage 2:

Welche Maßnahmen werden ergriffen, um insbesondere mobilitätseingeschränkten Bewohnern, beispielsweise Rollstuhlnutzern, jederzeit den barrierefreien Zugang zu ihren Wohnungen zu gewährleisten?

Antwort zu 1 und 2:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die HOWOGE ist sich der Tragweite von Aufzugsausfällen bewusst und ergreift gezielte Maßnahmen, um mobilitätseingeschränkte Bewohner zu unterstützen. Neben der aktiven Ansprache der Mietenden zur Bedarfserfassung helfen Kiezhelfer bei Einkäufen und Besorgungen, während für unaufschiebbare Termine ein Tragedienst engagiert wird. Zudem werden im Treppenhaus Stühle als Ruheplätze aufgestellt und, falls baulich möglich, Übergänge zu Aufzügen in Nachbargebäuden geöffnet.“

Frage 3:

Welche verbindlichen Vorgaben bestehen hinsichtlich der Reaktionszeiten bei technischen Ausfällen, insbesondere bei Störungen von Aufzügen oder der Warmwasserversorgung?

Antwort zu 3:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Bei technischen Ausfällen gelten strenge Vorgaben: Liegt eine Personenbefreiung aus einem Aufzug vor, besteht laut Betriebssicherheitsverordnung eine gesetzliche Sofortpflicht, bei der Dienstleister meist innerhalb von 20 bis 30 Minuten vor Ort sein müssen. Für allgemeine Störungen wie den Ausfall der Warmwasserversorgung oder leere, aber defekte Aufzüge verpflichtet das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) den Vermieter zur unverzüglichen Schadenseindämmung nach Meldung.“

Frage 4:

Inwiefern ist vorgesehen, die Handlungsmöglichkeiten der Mieter - insbesondere außerhalb der regulären Dienstzeiten - zu verbessern, etwa durch klar geregelte Notfallkontakte oder die Möglichkeit, dringende Reparaturen unmittelbar veranlassen zu können?

Antwort zu 4:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die HOWOGE ermöglicht eine garantierte Rund-um-die-Uhr-Erreichbarkeit für Notfälle auch außerhalb der regulären Dienstzeiten. Bei akuten Havarien und dringendem Reparaturbedarf können Mieterinnen und Mieter jederzeit direkt entweder die mobilen Bereitschaftshausmeister oder den beauftragten 24/7-Notdienst kontaktieren. Alle dafür erforderlichen, spezifischen Notfallkontakte und Telefonnummern sind für die Mieterinnen und Mieter transparent und schnell auffindbar in den Hausaushängen des jeweiligen Gebäudes hinterlegt.“

Frage 5:

Wie bewertet der Senat das geplante Modellvorhaben zur Nutzung von Aquifer-Speichern für Wärme und Kälte am Standort Böcklerpark?

Frage 6:

Welche konkreten Vorteile werden für die Mieter sowie für das lokale Mikroklima erwartet, insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Belastung durch sommerliche Hitzeperioden?

Antwort zu 5 und 6:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Ziel des Projektes, das sich noch in einer frühen Planungsphase befindet, ist eine zuverlässige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung des Quartiers. Dabei könnte das Quartier nicht nur klimaneutral beheizt, sondern über eine modernisierte Anlagentechnik im Sommer auch aktiv gekühlt werden. Diese Gebäudekühlung kann die Raumtemperaturen bei extremen Hitzeperioden spürbar senken.“

Frage 7:

Wie bewertet der Senat die Entwicklung der Betriebs- und Nebenkosten in den betroffenen Wohnungsbeständen, die nach Angaben von Mietern deutlich über dem Berliner Durchschnitt liegen?

Antwort zu 7:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bestände am Kottbusser Tor weisen in Teilen einen vergleichsweise ungünstigen energetischen Zustand auf; vereinzelt bestehen dort weiterhin Gasetagenheizungen. Diese Gebäude werden daher im Rahmen der rollierenden Sanierungsplanung der HOWOGE ausdrücklich betrachtet und in die Bewertung künftiger Maßnahmen einbezogen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass insbesondere ein erhöhtes Sperrmüllaufkommen, zusätzliche Sonderleerungen bei hohem Müllanfall sowie in einzelnen Fällen erforderliche Sonderreinigungen zu Kostenentwicklungen beitragen, die auch im Vergleich zu den HOWOGE-internen Benchmarks deutlich abweichen können. Gleichwohl ist die HOWOGE der Überzeugung, dass ein möglichst sauberes und gepflegtes Wohnumfeld wesentlich zur Wohn- und Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter beiträgt.“

Frage 8:

Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um insbesondere einkommensschwache Haushalte sowie ältere Mieter finanziell zu entlasten?

Antwort zu 8:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die HOWOGE nimmt ihre soziale Verantwortung vollumfänglich durch die Umsetzung der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin wahr. Diese sieht vor:

- Leistbarkeitsversprechen: Gemäß den Vorgaben des Landes wird die Nettokaltmiete für WBS-berechtigte Haushalte auf maximal 27 % des Haushaltseinkommens beschränkt.
- Strikte Mietpreisbremsen: Die Vereinbarung begrenzt reguläre Mieterhöhungen im Bestand auf 2,9 % jährlich sowie absolut auf maximal 50 bis 100 Euro (je nach Wohnungsgröße). Bei Modernisierungen gilt eine strikte Kappungsgrenze von höchstens 2,00 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren.
- Soziales Management: Neben der konsequenten Ausschöpfung staatlicher Fördermittel unterstützt das unternehmenseigene Soziale Management Mietende in schwierigen Lebenslagen. Für die Bestände am Kottbusser Tor wird zudem aktuell eine ergänzende

Grundsatzvereinbarung mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg finalisiert, um die Kriterien für eine sozialverträgliche Sanierung noch weiter zu konkretisieren.“

Frage 9:

Aus welchen Gründen werden gewählte Mietergremien nach Kenntnis des Senats bislang nur unzureichend über geplante Sanierungsmaßnahmen informiert?

Frage 10:

Welche Schritte unternimmt der Senat, um künftig eine frühzeitige, transparente und kontinuierliche Information sowie Beteiligung der Mieterschaft sicherzustellen?

Antwort zu 9 und 10:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Mietenden, welche von einer Maßnahme betroffen sind, werden frühzeitig über Art und Umfang der Sanierung informiert. Bei der einmal im Quartal stattfindenden Sanierungsbeiratssitzung am Mehringplatz wurde ebenfalls umfassend über die Themen der HOWOGE betreffend informiert. Der Mieterbeirat Kreuzberg der HOWOGE wurde mehrfach eingeladen, um insbesondere über Sanierungen und Betriebskostenabrechnungen zu sprechen. Den Einladungen wurde aber bisher nicht gefolgt.“

Frage 11:

Welcher Zeitrahmen ist nach aktuellem Stand für die geplanten Sanierungsmaßnahmen vorgesehen?

Antwort zu 11:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Der aktuelle Planungshorizont für die Sanierungstätigkeiten der HOWOGE am Kottbusser Tor beträgt mindestens 10 Jahre. Es handelt sich dabei um eine rollierende Planung, welche jährlich anhand neuer Bedarfe aktualisiert wird.“

Frage 12:

Wie wird gewährleistet, dass die Mieter frühzeitig Planungssicherheit über den Umfang, den Beginn und die Dauer der Maßnahmen erhalten?

Antwort zu 12:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Als landeseigenes Wohnungsunternehmen nimmt die HOWOGE ihre soziale Verantwortung sehr ernst und geht weit über das gesetzliche Mindestmaß hinaus, um den Mietenden frühestmögliche Planungssicherheit und verlässlichen Schutz zu bieten. Neben den gesetzlichen Ankündigungspflichten verhandelt die HOWOGE aktuell eine Grundsatzvereinbarung mit dem Bezirk, die umfassende, zusätzliche Informationsangebote der HOWOGE festschreibt. Ziel ist es, Betroffene nicht nur rechtzeitig über Umfang, Beginn und Dauer der Arbeiten aufzuklären, sondern im Dialog bei Bedarf erweiterte, soziale Härtefallregelung zu vereinbaren, die individuelle Lebenssituationen nachhaltig und verlässlich schützt.“

Frage 14:

Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um soziale Härten während der Sanierungsphase zu vermeiden und die betroffenen Haushalte angemessen-zu unterstützen?

Antwort zu 14:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Ziel und Auftrag der HOWOGE ist, soziale Härten im Rahmen ihrer Möglichkeiten während der Sanierungsphase zu minimieren und betroffene Haushalte bestmöglich zu unterstützen. Um soziale oder gesundheitliche Bedarfe frühzeitig zu erkennen, setzt das Unternehmen auf eine rechtzeitige Identifikation von Härtefällen, für die dann im gemeinsamen Dialog nach nachhaltigen Lösungen gesucht wird. Die Begleitung der Mietenden während der Sanierungszeit soll durch regelmäßige Mieterversammlungen und Sprechstunden sowie – je nach individuellem Bedarf und Verfügbarkeit – durch das Angebot von vorübergehendem oder langfristigem Ersatzwohnraum gewährleistet werden.“

Frage 13:

In den betroffenen Wohnanlagen leben zahlreiche ältere Menschen sowie Haushalte mit geringem Einkommen, häufig in Einraumwohnungen. Wie stellt der Senat sicher, dass vor Beginn umfangreicher Baumaßnahmen – insbesondere vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit früheren Strangsanierungen – eine unabhängige und qualifizierte Beratung der betroffenen Mieter erfolgt?

Antwort zu 13:

Siehe Antworten zu 12 und 14.

Berlin, den 31.08.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen