



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - 10707 Berlin

Herrn

Sebastian Schlüsselburg, MDA

Mitglied der SPD-Fraktion

Margot-Friedländer-Platz

10111 Berlin

Geschäftszeichen (ggf. angeben)

Pb.: 529 584

Frau Mainus

Tel. +49 30 90173-3818

katrin.mainus@senstadt.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung ge-

mäß § 3a Absatz 1 VwVfG

post@senstadt.berlin.de

Württembergische Straße 6,

10707 Berlin

19. Mai 2026

## **Wohnverhältnisse in der Siedlung Kruckenbergstraße 40-64 der STADT UND LAND**

Sehr geehrter Herr Schlüsselburg,

mit Bedauern habe ich Ihre Ausführungen zu den Wohnverhältnissen in der Kruckenbergstraße 58 ff. im Rahmen der Haustürsprechstunden zur Kenntnis genommen. Ich habe mich hierzu umgehend an die STADT UND LAND gewandt und um Stellungnahme zu Ihren Fragen gebeten. Diese Stellungnahme der STADT UND LAND ist als Anlage diesem Schreiben beigelegt.

Mit dem Ankauf der Wohnanlage Kruckenbergstr. 40-64 in Berlin Tempelhof wurde eine besonders marode Immobilie (Baujahr 1974) in Landesbesitz genommen, deren Instandsetzung und Modernisierung für die STADT UND LAND eine besondere Herausforderung darstellt. Dies begründet sich nicht nur durch die Größe der Wohnanlage mit 543 Wohnungen, sondern resultiert auch aus den vorgefundenen massiven Schäden an der Bausubstanz sowie der Schadstoffbelastung mit Asbest.

Die Sanierungsstrategie der STADT UND LAND beinhaltet eine sukzessive Sanierung und Modernisierung und begann mit der Aufnahme in den Bestand der Gesellschaft im November 2019 und dauert bis heute an. Dies ist nicht nur für die Organisation des Bauablaufs eine enorme Herausforderung; auch die Mieterinnen und Mieter sind von Einschränkungen und Belastungen betroffen.

Die STADT UND LAND ist sich der Verantwortung für ihre Mieterinnen und Mieter in der Kruckenbergstraße bewusst und ist bemüht, trotz des massiven Schadensbildes eine strukturierte und zügige Sanierung vorzunehmen.

Jedoch zeigte sich nach Übernahme der Immobilien schnell, dass vielseitige Verkehrssicherungsmaßnahmen der eigentlichen Sanierung und Modernisierung vorgezogen werden mussten, darunter sind insbesondere die Schadstoffsanierungen, Instandsetzung des Daches und die Instandsetzung der Müllabwurfanlage und der weiteren Müllstandsflächen zu nennen. Dies hat negative Auswirkungen auf den Ablauf der eigentlichen Instandsetzung und Modernisierung, ist jedoch zur Sicherheit der Mieterschaft unbedingt notwendig. Die Gesellschaft geht davon aus, die baulichen Maßnahmen bis 2029 beenden zu können.

Ich hoffe, mit diesen Ausführungen und der Stellungnahme der Gesellschaft alle Fragen beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

  
Stephan Machulik

Ein gleichlautendes Schreiben wurde an Frau Marijke Höppner, Fraktionsvorsitzende der SPD in der BVV Tempelhof-Schöneberg versandt.

Anlage:

Stellungnahme der STADT UND LAND

## **Anlage:**

### **Stellungnahme der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH zur Anfrage vom 24.04.2026 des Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg zur Kruckenbergstraße**

1. Wie stellt sich der aktuelle Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf der Liegenschaften Kruckenbergstraße 58 ff. im Einzelnen dar, insbesondere bezogen auf Schadstoffbelastungen, Elektrik, Fenster, Türen, Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen?

Die Immobilie wurde zum Jahreswechsel 2018/2019 erworben. Seither wurde der Bestand analysiert und die dringendsten Arbeiten umgehend veranlasst. Dadurch wurden die Wohnungen in den obersten Geschossen wieder bewohnbar.

Das Gebäudeensemble befindet sich grundsätzlich im bauzeitlichen Zustand und weist einen hohen Instandsetzungsbedarf auf.

2. Welche konkreten Maßnahmen wurden bislang bereits in welchen Hausnummern, Aufgängen oder Wohnungen durchgeführt, um die drängenden Mängel zu beseitigen oder zumindest vorläufig abzusichern?

Seit mehreren Jahren wird in der Wohnanlage mit dem Fokus auf den Erhalt der Verkehrssicherheit und der Substanz kontinuierlich saniert. Die Dächer wurden energetisch ertüchtigt. Die erforderliche Sanierung der maroden Treppenhausfenster in der gesamten Anlage befindet sich aktuell in der Fertigstellung. Es erfolgten kontinuierliche Sanierungen von Wohnungen. Darüber hinaus wurden umfassende Sicherungsmaßnahmen an Fassaden sowie an Balkonen vorgenommen.

Zur Sicherstellung der Ordnung im ruhenden Verkehr wird die Wohnanlage regelmäßig durch einen externen Parkservice kontrolliert. Falschparker werden entsprechend der Beschilderung unverzüglich abgeschleppt. Diese Maßnahme wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach umgesetzt und ist den Mieterinnen und Mietern bekannt, auch wenn sie vereinzelt zu Unmut geführt hat.

3. Welche konkreten Erkenntnisse liegen Ihnen derzeit zu Art, Umfang und Lage festgestellter oder vermuteter Asbestbelastungen vor?

Der Bodenbelag der unsanierten Wohnungen ist mit asbesthaltigem Flexkleber verklebt. Darüber hinaus sind die Fassaden mit asbesthaltigen Eternitplatten versehen. In den Wand-

und Deckenputzen zeigt sich nach einer Vielzahl an Beprobungen ein diffuses Belastungsbild.

4. Welche Gutachten, Beprobungen oder sonstigen Untersuchungen wurden insoweit bislang durchgeführt und mit welchem Ergebnis?

Die STADT UND LAND hat in der Vergangenheit verschiedene Bauteile umfangreich beproben lassen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen werden externe Gutachter eingebunden, die maßnahmenscharf die Beprobungen der jeweiligen Bauteile festlegen und beproben. Die Ergebnisse sind unter Antwort zu Frage 3. genannt.

5. Welche Sofortmaßnahmen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter wurden beziehungsweise werden im Hinblick auf die Asbestproblematik und die sonstigen sicherheitsrelevanten Mängel ergriffen?

Im Bereich der Fassaden, Flure, Balkone und Außenanlagen wurden Schutzmaßnahmen umgesetzt.

Über die Asbestbelastung wurden die Mieterinnen und Mieter wiederholt schriftlich informiert. Die Informationsschreiben erfolgten jeweils entsprechend dem aktuellen Erkenntnisstand zu möglicherweise belasteten Bauteilen. Sofern im Einzelfall eine konkrete Gefährdung für Mieterinnen oder Mieter festgestellt wird, wird unverzüglich eine Umsetzung in eine Ausweichwohnung angeboten. Diese erfolgt zu gleichwertigen Konditionen, um gesundheitliche Risiken auszuschließen.

6. Wie lautet der aktuelle Zeitplan für die vollständige Sanierung beziehungsweise Mängelbeseitigung der betroffenen Gebäude und Wohnungen?

Die Sanierung erfolgt schrittweise und sukzessive. Die Priorisierung erfolgt nach Dringlichkeit, technischer Machbarkeit und Verfügbarkeit geeigneter Ersatz- oder Ausweichwohnungen.

7. Mit welchen Kosten rechnet die STADT UND LAND derzeit für die erforderlichen Maßnahmen insgesamt, welche Teile davon sind bereits finanziert oder beauftragt und aus welchen Finanzierungsquellen sollen die weiteren Maßnahmen gedeckt werden?

Die Instandsetzung erfolgt sukzessive. Im Mittelpunkt stehen dabei die Sicherung der Verkehrssicherheit und der Erhalt der Immobilie auch unter energetischen Gesichtspunkten. Der Bauplan der STADT UND LAND zum Erhalt ihres Gesamtportfolios ist umfangreich. Im Rahmen der Gesamtbetrachtung werden die Sanierungsmaßnahmen bewertet, eingeordnet und umgesetzt. Da die Instandsetzung ein laufender und sukzessiver Prozess ist, können die Gesamtkosten nicht genau ermittelt werden. Teile der Maßnahmen werden durch das Kleinreparaturmanagement durchgeführt, andere Maßnahmenpakete der Instandsetzung wurden bereits beauftragt.

8. Reichen die bei der STADT UND LAND hierfür derzeit vorhandenen finanziellen Mittel nach Ihrer Einschätzung aus, um die erforderlichen Maßnahmen im notwendigen Umfang und in angemessener Zeit umzusetzen?

Die STADT UND LAND priorisiert ihren Gesamtbauplan, der die umfassenden Sanierungsprojekte enthält, nach technischen Aspekten und nach Klimaschutz Gesichtspunkten sowie entlang der finanziellen und personellen Ressourcen. Hiernach ist die Generalsanierung des Objekts Kruckenbergstraße derzeit nicht prioritär. Jedoch sind wie in der bereits in den Vorjahren erhöhte Instandsetzungsaufwendungen vorgesehen.

9. Falls dies nicht oder nicht vollständig der Fall ist, welcher zusätzliche Finanzierungsbedarf besteht nach Ihrer derzeitigen Einschätzung und inwieweit wäre hierfür eine Eigenkapitalzuführung, eine andere Form der Unterstützung durch das Land Berlin oder eine haushaltsseitige Flankierung erforderlich?

Die Finanzierung der Instandsetzung ist grundsätzlich gesichert und wird durch regelmäßige Prüfung von Fördermöglichkeiten begleitet. Die STADT UND LAND wird bspw. nach Veröffentlichung des avisierten Landesprogramms zur Förderung sozialverträglicher und CO<sub>2</sub>-einsparender Modernisierung (VV-CO<sub>2</sub>) prüfen, ob das Objekt Kruckenbergstraße in der Priorisierung des internen Bauplans aufrückt.

10. In welchem Umfang sind Umsetzungen von Mieterinnen und Mietern während der Sanierungsmaßnahmen vorgesehen und wie wird sichergestellt, dass den Betroffenen hieraus keine unzumutbaren Belastungen entstehen?

Umsetzungen erfolgen bedarfsgerecht entweder als Zwischen- oder als Endumsetzung. Diese werden je nach Einzelfall entweder über eine Umsetzungsvereinbarung oder einen Neuvertrag in der Siedlung geregelt. In beiden Fällen entstehen den Mieterinnen und

Mietern keine finanziellen Mehrbelastungen. Notwendige Umzüge werden - soweit erforderlich - übernommen. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt stets im Rahmen individueller Absprachen mit den betroffenen Haushalten, um unzumutbare Belastungen zu vermeiden.

11. Welche Informationen wurden den Mieterinnen und Mietern bislang zu den festgestellten Mängeln, zu etwaigen Gesundheitsgefahren sowie zum weiteren Vorgehen erteilt und wann ist die nächste verbindliche Mieterinformation vorgesehen?

Die Mieterinnen und Mieter wurden bereits mehrfach über festgestellte Mängel, mögliche Gesundheitsgefahren sowie den jeweiligen Sachstand informiert. Dies gilt insbesondere für die Asbestproblematik, wie unter Punkt 5 dargestellt. Weitere Mieterinformationen erfolgen fortlaufend entsprechend dem Erkenntnisfortschritt und bei relevanten Änderungen des Maßnahmenstandes.

12. Wurden im Hinblick auf die geschilderten Zustände das zuständige Bezirksamt oder andere zuständige Behörden eingeschaltet? Falls ja, wann, aus welchem Anlass und mit welchem Ergebnis?

Zu einer Einschaltung des zuständigen Bezirksamtes oder anderer Behörden erfolgt eine Abstimmung im Bedarfsfall, insbesondere wenn dies aufgrund regulatorischer Vorgaben oder aus Sicherheitsgründen erforderlich ist.

13. Wer ist seitens der STADT UND LAND für die betroffenen Mieterinnen und Mieter aktuell der verbindliche Ansprechpartner für Beschwerden, Rückfragen und die Begleitung des weiteren Verfahrens?

Neben dem Zentralen Kundenservice ist unser Servicebüro Tempelhof-Neukölln mit konkreten Ansprechpartnern für die Kommunikation und Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter verantwortlich. Die konkreten Kontaktdaten sind in den Schaukästen im Treppenhaus ausgehängen und werden mit jeder Korrespondenz mitgeteilt.