

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

vom 22. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. November 2024)

zum Thema:

**Wohnungen barrierefrei zugänglich machen: Transparenz herstellen**

und **Antwort** vom 10. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Dez. 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark und Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20945

vom 22. November 2024

über Wohnungen barrierefrei zugänglich machen: Transparenz herstellen

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Was haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin bisher geplant bzw. schon umgesetzt, um möglichst alle Eingänge und Zugänge zu den Wohnungen der Wohnhäuser in ihrem Bestand in einen barrierefreien Zugang zu versetzen ?

Antwort zu 1:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften teilten dazu Folgendes mit:

**Degewo** gibt an, dass sie im Rahmen von Gebäudesanierungen prüfen, ob mit angemessenem Aufwand wesentliche Barrieren beseitigt werden können. Ist dies der Fall, erfolgt beispielsweise der Anbau von Hubliften oder Rampen zur barrierefreien Erreichung des Aufzugs sowie gegebenenfalls die Beseitigung oder Reduzierung von Schwellen oder Absätzen.

Die **GESOBAU** gibt an, dass ihre Neubauten grundsätzlich barrierearm bzw. barrierefrei errichtet werden. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen ist es ebenfalls ihr Ziel, vorhandene Barrieren in Gebäuden und Wohnungen zu beseitigen, sofern es technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Ein aktuelles Beispiel ist das alte Bürogebäude am Wilhelmsruher Damm 142. Dieses wurde zu einem Wohnhaus mit 72 barrierefreien Wohnungen umgebaut.

Die **Gewobag** untersucht bei allen Investitionsmaßnahmen in ihrem Bestand, ob ein barrierefreier Zugang baulich und wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar ist. Die Umsetzbarkeit ist jedoch individuell abhängig vom Umfang der geplanten bzw. notwendigen Maßnahmen und von den Gegebenheiten im jeweiligen Bestandsobjekt. Insbesondere bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, wo Treppenhäuser, Außenanlagen und Aufzüge betroffen sind, wird die barrierefreie Zugänglichkeit geprüft und wenn möglich umgesetzt. So wurde z.B. auch in den bisherigen Bauabschnitten in dem Projekt „Buckower Höfe“ in den „zielgruppenunspezifischen“ Wohnhäusern untersucht, ob die barrierefreie Zugänglichkeit umgesetzt werden kann. Im 2. Bauabschnitt ist es in 14 von 19 Hauseingängen gelungen, durch Investitionen in die barrierearme Umgestaltung der Aufzüge oder (bei Häusern mit Dachgeschossaufstockungen) durch den Anbau von Aufzügen, die Zugänge mindestens barrierearm und bei 5 von den 14 auch barrierefrei nach BauO Berlin zu gestalten.

Die **HOWOGE** hat bereits mehrfach Aufzüge und Hauseingänge im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen zu ebenerdigen Anlagen umgebaut. Dabei sind bei einzelnen Umbauten auch Rampen zur Herstellung des barrierefreien Zugangs errichtet worden. Aufgrund teils sehr unterschiedlicher baulicher Gegebenheiten sind vollständig barrierefreie Zugänge nicht für alle Häuser umsetzbar. Beim Wohnungsneubau werden heute nahezu alle Projekte, bei denen es möglich ist, mit barrierefreien Haus- und Wohnungszugängen geplant und errichtet.

Seitens der **STADT UND LAND** wird aktuell keine Strategie verfolgt, die darauf abzielt, den gesamten Wohnungsbestand mit barrierefreien Ein- und Zugängen auszustatten. Jedoch wächst der Anteil an barrierefreien Wohnungen und Zugängen aufgrund der aktuellen Neubautätigkeit stetig. Dies ist insbesondere auf die Vorgaben der Bauordnung für Berlin (§ 50 BauO Bln) und konkrete Förderrichtlinien der Investitionsbank Berlin (IBB) zurückzuführen.

Die **WBM** setzt die Schaffung barrierefreier Zugänge in der Regel im Rahmen umfassender Baumaßnahmen um. Dabei wird für jedes Gebäude individuell geprüft, ob ein Umbau der Eingänge technisch machbar und wirtschaftlich vertretbar ist. Aktuell baut die WBM die Aufzüge im Seniorenhaus Wielandstr. 39/ Niebuhrstr. 7 (Charlottenburg) und in der Karl-Marx-Allee 38-44 (Mitte) zu Aufzügen mit ebenerdigen Zugängen um.

Frage 2:

Welche Angebote machen die einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen ihren Bestandmietern, wenn die Schaffung eines barrierefreien Zugangs aus baulichen Gegebenheiten nicht möglich ist?

Antwort zu 2:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften teilten dazu Folgendes mit:

Wenn der barrierefreie Zugang zu Objekten aus baulichen Gegebenheiten nicht möglich ist, strebt **degewo** mit den Mieterinnen und Mietern individuelle Lösungen an, zum Beispiel durch das Angebot einer barrierearmen Wohnung aus dem Bestand.

Die **GESOBAU** ist bemüht, betroffenen Mieterinnen und Mietern eine Ausweichwohnung in ihrem Bestand oder über das Tauschportal im Bestand eines anderen landeseigenen Unternehmens zur Verfügung zu stellen.

Die **Gewobag** unterstützt Mieterinnen und Mieter bei Bedarf individuell. Jeder Einzelfall wird unter Berücksichtigung der baulichen Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit und der transparenten Wohnungsvergabe geprüft und beantwortet. Sofern die Schaffung eines barrierefreien Zugangs aus baulichen Gegebenheiten nicht möglich ist, werden die Mieterinnen und Mieter bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung im Bestand der Gewobag unterstützt (z.B. für ältere Menschen in ein Seniorenwohnhaus oder Wohn! Aktiv-Haus).

Die **HOWOGE** unterstützt und berät ihre Mieterinnen und Mieter bei der Suche nach passendem Wohnraum in ihrem Bestand. Siehe dazu auch Antwort zu Frage 3.

Die spezifischen Maßnahmen und Angebote, die die **STADT UND LAND** in solchen Fällen ihren Mieterinnen und Mietern unterbreitet, können je nach Situation, Möglichkeiten und unternehmensinternen Vorgaben variieren. Im Rahmen der sozialen Verantwortung und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben werden Lösungen gesucht, um den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter so gut wie möglich gerecht zu werden. Die Erfahrung zeigt, dass selbst kleinere Anpassungen innerhalb der Wohnung eine große Wirkung entfalten können. So kann die Beseitigung einer Bad- oder Balkonschwelle, die täglich mehrfach überwunden werden muss, oft zweckmäßiger sein als etwa die Umgestaltung des Hauseingangs, welcher vergleichsweise seltener genutzt wird.

Die **WBM** teilt mit, falls für Mieterinnen und Mieter aufgrund veränderter Lebensumstände ein barrierefreier Zugang erforderlich wird, jedoch ein Umbau des Eingangsbereiches aus baulichen Gründen nicht möglich ist, wird im Rahmen der mietrechtlichen Vorgaben jeder Einzelfall individuell geprüft. Dabei kann geprüft werden, ob den betroffenen Mieterinnen und Mietern ein Umzugsangebot in eine andere, barrierefreie oder barrierearm gestaltete Wohnung unterbreitet werden kann.

Frage 3:

Werden Mieter mit entsprechendem Bedarf bei der Vergabe von Bestandswohnungen mit barrierefreiem Zugang bevorzugt und entfällt in diesen Fällen das vorgeschriebene Vergabeverfahren (Losverfahren)?

Antwort zu 3:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften teilten dazu Folgendes mit:

Um eine rechtskonforme und diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe zu gewährleisten, arbeitet **degewo** bei der Vermietung von Wohnraum nach einem einheitlichen Vermietungsprozess, der den Regelungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) und der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) entspricht. Durch dieses Verfahren werden Interessentinnen und Interessenten mit Bedarf an einer barrierefreien Wohnung bei der Vergabe von Wohnungen weder bevorzugt noch benachteiligt. Wenn eine Mieterin oder ein Mieter einen Bedarf vorlegt, wird wie bei der Beantwortung zu Frage 2 beschrieben nach einer individuellen Lösung gesucht.

Sofern eine barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung bei der **GESOBAU** in der Vermietung ist, wird diese entsprechend im Vermarktungstool gekennzeichnet und vorzugsweise bedarfsgerecht an mobilitätseingeschränkte Bewerberinnen und Bewerber vergeben.

Bei der **Gewobag** wird der besondere Bedarf bei der Vergabe von Bestandswohnungen mit barrierefreiem Zugang berücksichtigt. Dabei entfällt das Losverfahren nicht. Der Prozess der transparenten Wohnungsvergabe gilt für alle Wohnungen. Selbstverständlich ist es in ihrem Interesse, Wohnungen mit barrierefreiem Zugang an Mietinteressentinnen und -interessenten mit entsprechendem Bedarf zu vermieten. Grundsätzlich prüft die Gewobag bei der Vermietung von solchen Wohnungen vor Auswahl durch den Zufallsgenerator auch die entsprechenden Berechtigungen (WBS für Rollstuhlfahrer etc.). Sofern eine Wohnung aufgrund von Förderbestimmungen zweckgebunden vermietet wird, erfolgt eine Vermietung ausschließlich an den entsprechenden Personenkreis.

Bei der **HOWOGE** können Mietinteressentinnen und -interessenten mit entsprechendem Bedarf, z.B. Personen mit Mobilitätseinschränkung, ohne Losverfahren mit adäquatem Wohnraum versorgt werden. Sollte es mehrere derartige Bewerbungen auf eine Wohnung geben, entscheidet auch dann das Los.

Bei der **STADT UND LAND** erfolgt die Vergabe von Wohnungen mit barrierefreiem Zugang im Rahmen der geltenden rechtlichen und organisatorischen Vorgaben, die grundsätzlich die Gleichbehandlung aller Mieterinnen und Mieter sicherstellen sollen. Im Sinne des sozialen Auftrages kann angenommen werden, dass in begründeten Fällen der individuelle Bedarf in den Entscheidungsprozess einfließt, jedoch ohne die grundlegenden Prinzipien des Vergabeverfahrens zu unterlaufen. Die STADT UND LAND arbeitet zudem mit der Internet-Plattform **www.adira.de** des Blinden- und Sehbehindertenverbands Niedersachsen e.V. zusammen. Auf dieser Webseite werden ausschließlich barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen angeboten, um die konkrete Zielgruppe direkt zu erreichen. Darüber hinaus verwaltet die STADT UND LAND zahlreiche Wohnungsbestände, die an spezifische Belegungsbindungen und Förderrichtlinien geknüpft sind. Diese Regelungen stellen sicher, dass die Wohnungen gezielt an Bedarfsgruppen vergeben werden. Zu diesen Personengruppen

gehören unter anderem ältere Menschen sowie Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind. So wird gewährleistet, dass die Förderung genau dort ankommt, wo sie am dringendsten benötigt wird.

Bei der **WBM** wird im Vergabeverfahren die Barrierefreiheit in der Regel nicht gesondert berücksichtigt. Eine Ausnahme bilden jedoch rollstuhlgerechte Wohnungen, die ausschließlich an Bewerberinnen und Bewerber vermietet werden, die die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen.

Frage 4:

An welche Stelle müssen sich betroffene Mieter bei den einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen bei Bedarf wenden?

Antwort zu 4:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften teilten dazu Folgendes mit:

Bei **degewo** können sich betroffene Mieterinnen und Mieter über die regulären Kontaktwege wie Mieter-App, E-Mail oder Telefon an die Zentrale Kundenberatung wenden, um ihr Anliegen an degewo weiterzugeben.

Bei der **GESOBAU** können sich Mietinteressentinnen und -interessenten auf der Webseite registrieren. Bei der Registrierung können körperliche Einschränkungen und besondere Bedarfe an eine Wohnung angegeben werden. Das Vermarktungstool berücksichtigt diese dann bei der Suche nach einer passenden freien Wohnung.

Bei der **Gewobag** steht der Vermietungs-Service der Gewobag allen Mietinteressentinnen und -interessenten für Rückfragen zum Vermietungsprozess zur Verfügung. Für alle Wohnungen der Gewobag findet der Prozess der transparenten Wohnungsvergabe Anwendung.

Die **HOWOGE** hat dafür eigens eine entsprechende Ansprechpartnerin im Bereich des Asset Managements eingerichtet.

Bei der **STADT UND LAND** sollten sich Betroffene beim Zentralen Kundenservice melden. Von dort wird die Anfrage an die entsprechende Fachabteilung weitergeleitet, um eine effiziente und effektive Bearbeitung sicherzustellen. Je nach Schwerpunkt der Anfrage erfolgt ggf. eine Hinzuziehung des Tochterunternehmens, der SOPHIA Berlin GmbH. Auch über die Homepage der STADT UND LAND sind die Kontakte zur SOPHIA Berlin GmbH unter der Rubrik „Wohnen Beratungs- und Betreuungsangebote“ aufzufinden. Die SOPHIA bietet u. a. eine umfangreiche Beratungsleistung rund um die Anpassung von Wohnraum an. Dazu zählen beispielsweise ein Hausbesuch und die Erarbeitung von konkreten Vorschlägen zur Verbesserung der Lebenssituation, insbesondere zu erforderlichen baulichen Veränderungen der Wohnung und des Wohnumfeldes. Zudem unterstützt sie bei der Antragstellung bei verschiedenen Kostenträgern und Pflegekassen sowie der Beantragung von erforderlichen Genehmigungen.

Sollte eine Ertüchtigung der aktuellen Wohnung dem tatsächlichen Bedarf nicht gerecht werden, können auf der Webseite der STADT UND LAND und auf [www.adira.de](http://www.adira.de) passende Wohnungsangebote gesucht werden. Auch das Wohnungstauschportal, das auf [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) zu finden ist, kann bei einem notwendig gewordenen Umzug genutzt werden.

Bei der **WBM** können die Mieterinnen und Mieter einen Antrag direkt beim zuständigen Sachbearbeiter oder der zuständigen Sachbearbeiterin stellen.

Berlin, den 10.12.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen