



STADT UND LAND

Sanierung/ Modernisierung am Bayernring

**Fragen und Antworten
zum Bauvorhaben**

**Zimmer,
Küche, Bad,
Berlin.**



Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH wird im Wohnkomplex Bayernring, Badener Ring, Loewenhardtdamm und Boelckestraße umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an Gebäuden und in Wohnungen durchführen. In dieser Broschüre finden Sie Informationen und Antworten auf häufig gestellte Fragen zum Bauvorhaben.

Der 3. Bauabschnitt mit dem Ausführungszeitraum Februar 2026 bis Februar 2027 betrifft die Aufgänge:

**Boelckestr. 12, 14, 16, 18, 20 und
Badener Ring 32 g, 32 f, 32 e, 32 d und
Bayernring 28 b, 28 a, 28.**

Welche gewählte Interessenvertretung ist für die Mieterinnen und Mieter in der Siedlung verantwortlich?

Das gewählte Gremium ist der Mieterbeirat Neu-Tempelhof. Frau Susanne Pedd ist hier im Vorsitz tätig. Sie erreichen den Mieterbeirat unter:
mieterbeiratpedd.neutempelhof@gmail.com

Gibt es einen Sanierungsbeirat?

Ja, Herr Johannes Laskowski wurde als Sanierungsbeirat gewählt. Neben dem zuständigen Mieterbeirat können Sie sich gerne vertrauensvoll an den Sanierungsbeirat wenden. Er ist telefonisch unter 030 7869487 zu erreichen. Regelmäßig wird im Zuge der Baumaßnahmen ein Dialog zwischen den beteiligten Mietergremien stattfinden.

Bei mir liegt ein Härtefall vor, was muss ich nun tun?

Sie haben die Möglichkeit, die Härtefallmitteilung bis zum Ende des auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgenden Monat schriftlich bei der STADT UND LAND einzureichen. Grundsätzlich können Sie auch über die Frist hinaus Ihre individuellen Bedarfe oder Herausforderungen gemeinsam mit der beauftragten Mieterbetreuung besprechen. Wir sind bestrebt, für Sie und Ihre persönlichen Umstände eine adäquate Lösung zu finden.

Ist es richtig, dass das Haus unter Denkmalschutz steht? Gibt es hier Besonderheiten oder Auswirkungen für die Mieterinnen und Mieter?

Das Wohnquartier steht unter Denkmalschutz und die beabsichtigten baulichen Maßnahmen wurden von der Denkmalschutzbehörde genehmigt. Darüber hinaus steht die STADT UND LAND in ständigem Austausch mit der Denkmalschutzbehörde und stimmt sich mit ihr ab. Dies betrifft beispielsweise geplante Abbrüche und/oder Erneuerungen denkmalwerter Bauteile, Ausstattung und Zubehör, Farbkonzept, Positionierung und Gestaltung der Photovoltaik Elemente etc.

In den Wohnungen trifft der Denkmalschutz auf folgende Ausstattungen zu: Terrazzoboden in der Küche, ggf. Küchenwandfliesen, Kastendoppelfenster, Rollläden in Erdgeschoss, Speisekammer, Einbauschränke Flur, Hängelboden Flur, Zierleiste Flur, Parkett und Dielenboden, Zimmertüren, Wohnungseingangstür und Klingelschild, Balkonkastenhalterung, Seitenverglasung Balkon und Türschwellen.

Erfolgt bei mir eine Wohnungsbegehung?

Ja, die Kolleginnen der Mieterbetreuung melden sich rechtzeitig bei Ihnen, um einen persönlichen Termin in Ihrer Wohnung mit Ihnen zu vereinbaren. Hierbei erfolgt die Klärung Ihrer offenen Fragen, die Erläuterung der Maßnahme, die Planung Ihres Umzugs, sowie die vorbereitende Besprechung zum Abschluss einer

Modernisierungsvereinbarung. Darüber hinaus erfolgt gleichzeitig eine technische Begehung sowie die Vorbesprechung der Umzugsplanung mit dem jeweiligen Umzugsunternehmen.

Wieso ist es erforderlich, während der Baumaßnahme die Wohnung zu verlassen?

Durch die Komplexität der Maßnahmen ist das Verbleiben in der Wohnung während der Maßnahme nicht möglich. Zum Teil werden umfangreiche Maßnahmen an der Elektroinstallation vorgenommen, sodass auch der Verbleib der Möbel in der Wohnung nicht möglich ist. Hierfür wird ein qualifiziertes Umzugsunternehmen Ihren Aus- und Wiedereinzug gemeinsam mit Ihnen rechtzeitig besprechen.

Wieso will die STADT UND LAND eine Modernisierungsvereinbarung mit mir abschließen?

Bei einer Modernisierungsvereinbarung handelt es sich um eine beiderseitige und individuelle Vereinbarung für die durchzuführenden Maßnahmen. Es bietet neben möglichen weiterführenden Abreden auch die Kostensicherheit für Sie als Mieterinnen und Mieter.

Der Senat hat einen Energiekostenzuschuss von 2.000 Euro beschlossen. Stellt die STADT UND LAND die entsprechenden Anträge?

Das Programm ist Teil des umfassenden Berliner Entlastungspakets und richtet sich an Privathaushalte und Gewerbetreibende, die mit den Energieträgern Öl, Pellets, Kohle oder Flüssiggas heizen. Mieterinnen und Mieter einer Wohn- oder Betriebsfläche sollen die Heizkostenhilfe im Rahmen der Nebenkostenabrechnung erhalten. Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen und Eigentümer einer mit Öl, Kohle, Pellets oder Flüssiggas betriebenen Feuerstätte. In Ihrer Wohnanlage sind die vorstehend genannten Kriterien nicht erfüllt, sodass eine Entlastung im Rahmen der Nebenkostenabrechnung nicht erfolgen kann.

Wurden oder werden Fördermittel des Landes und des Bundes in Anspruch genommen?

Die Anträge auf Förderung im Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) sind für Einzelmaßnahmen bei der BAFA (Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) gestellt worden. Es liegen zurzeit noch nicht alle Rückläufe vor.

Wie lange erfolgt der Auszug in die Umsetzwohnung?

Die Baumaßnahmen in der Wohnung sind mit einer reinen Bauzeit von zwölf Wochen angegeben. Zur Organisation der Umzüge und Rückzüge erfolgt der Auszug der Mieterinnen und Mieter bis zu fünf Wochen vor oder nach der

reinen Bauzeit. Die Keller müssen ebenfalls zum Teil vier Wochen vor Baubeginn geräumt sein. Wir haben festgelegt, diese zusätzliche Information der Auszugszeiten in der kommenden Modernisierungsankündigung deutlicher zu kommunizieren. Wir hoffen, damit für die weiterführenden Ankündigungen mehr Klarheit in diesem Thema zu schaffen.

Wohin werde ich umgesetzt?

Wir haben in den umliegenden Häusern entsprechende Umsetzwohnungen herrichten lassen. Es handelt sich dabei um Wohnungen im unmöblierten Zustand. In der Umsetzwohnung befinden sich ein Herd und ein Spültisch. Das Umzugsunternehmen wird mit Ihnen den Bedarf der Mitnahme Ihrer eigenen Möbel individuell besprechen. Das restliche Mobiliar wird in geeigneten Flächen trocken und sicher eingelagert.

Kann es sein, dass die Umsetzwohnung nicht genau die gleiche Größe der angemieteten Wohnung hat?

Das ist korrekt. Die Umsetzwohnungen können auf Grund der benötigten parallelen Nutzungskapazitäten nicht in identischer Wohnungsgröße zur Verfügung gestellt werden. Beim Abschluss der Umsetzvereinbarung wird dies bei der Berechnung des Nutzungsentgeltes berücksichtigt.

Muss ich für meine Wohnung weiterhin Miete bezahlen?

Ja und nein. Für die Zeit der Umsetzung in eine andere Wohnung erhalten Sie eine vollständige Mietminderung. Dem entgegen steht, das mit Ihnen für die Nutzung der Umsetzwohnung ein Nutzungsentgelt vereinbart wird, welches Sie in gewohnter Weise auf Ihr vorhandenes Mietkonto einzahlen.

Erhalte ich für die Zeit der Baumaßnahme eine Mietminderung?

Für die Maßnahme insgesamt erhalten Sie eine entsprechende Mietminderung, welche im Anschluss an die Maßnahme anhand des tatsächlichen Bauablaufs bewertet wird. Es gilt dabei zu berücksichtigen, dass bei energetischen Modernisierungen eine Mietminderung für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen ist.

Diese Gesetzmäßigkeiten werden wir bei der Berechnung der Mietminderung entsprechend in Abzug bringen.

Erfolgt ein weiterer finanzieller Ausgleich durch die STADT UND LAND?

Eine weiterführende Kompensationszahlung ist nicht vorgesehen. Die sodann ausgeschüttete Mietminderung

entspricht den vorstehend genannten Einschränkungen und bezieht sich auf gesetzliche Grundlagen sowie individuellen Gegebenheiten der Mieterinnen und Mieter. Die Kosten für notwendige Ummeldungen von Telefon- und Internet übernimmt nach vorheriger Prüfung die STADT UND LAND.

Ist in der Umsetzwohnung eine Telefon- und/oder Internetanschluss vorhanden?

Nein, in der Umsetzwohnung ist kein Telefon- und Internetanschluss vorhanden. Für den Zeitraum der Umsetzung müssen Sie Ihren Anschluss selbstständig ummelden. Die Kosten für die Ummeldung trägt die STADT UND LAND. Die Mieterbetreuung kann Ihnen hier beratend zur Seite stehen.

Habe ich in der Umsetzwohnung einen Keller?

Nein, auf Grund von häufigen Ein- und Auszügen ist das aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Bleibt die Briefkastenanlage weiterhin erhalten und kann ich meine Post weiterhin aus meinem Briefkasten holen?

Die Briefkastenanlage wird während der Sanierungsarbeiten weiterhin für Sie zugänglich bleiben. Während der Bauphase wird die Briefkastenanlage für einen gewissen Zeitraum am Gerüst vor der Haustür befestigt.

Wer entfernt meinen Hängeboden, wenn ich diesen nicht mehr in Anspruch nehmen möchte?

Die Hängeböden müssen aufgrund von Denkmalschutz erhalten bleiben und dürfen nicht entfernt werden. Die Höhe verringert sich durch den Einbau einer Abhangdecke.

Können verklebte Teppichböden in der Wohnung bleiben?

Fest verklebte Teppichböden können in der Wohnung erhalten bleiben, werden dementsprechend geschützt, aber es kann keine Garantie für mögliche Schäden während der Bauarbeiten übernommen werden. Bodenbelege, die nur fixiert und nicht fest verklebt sind, müssen aus Sicherheitsgründen entfernt werden..

Dürfen nach den Sanierungsmaßnahmen neue Teppiche verklebt werden?

Nein, Teppiche dürfen aufgrund von Denkmalschutz nicht mit den Dielen/dem Parkett verklebt werden.

Müssen lose verlegte Bodenbeläge entfernt werden?

Ja, alle lose verlegten Bodenbeläge müssen aus Sicherheitsgründen entfernt werden.

Meine Wohnung hat bereits ein modernes Badezimmer – wieso muss dieses erneuert werden?

Es handelt sich um eine vollständige Strangsanierung. Hierbei erfolgten der Austausch und der Neubau der wasserführenden Leitungen anhand der aktuellen technischen Vorgaben. Ein Erhalt der Objekte und der vorhandenen Fliesen ist auf Grund der massiven baulichen Eingriffe nicht möglich. Zum Teil ist es erforderlich, die Anordnung der Objekte im Bad neu zu organisieren.

Erfolgt dann auch eine Modernisierungsumlage für die neuen Fliesen im Badzimmer, wenn ich bereits vorher ein modernes Badezimmer hatte?

In Ihrer Modernisierungsankündigung sind wohnungskonkret die Kosten ermittelt worden. Sofern in Ihrer Wohnung bereits Ausstattungen vorhanden sind, beispielsweise ein modernes Badezimmer, sind diese umlagefähigen Kosten bereits in Abzug gebracht worden. Eine erneute Umlage dieser Kosten erfolgt damit nicht.

Ich habe bereits eine Einhebelmischbatterie – muss ich dafür zahlen?

Nein, die Kosten sind bereits in der Modernisierungsankündigung berücksichtigt worden. Es erfolgt keine Umlage dieser Kosten.

Ich habe eine Badewanne und möchte aber gerne eine Dusche eingebaut bekommen, geht das?

Im Bauvorhaben insgesamt ist die Wahlmöglichkeit zwischen Duschereinbau und Badewanneneinbau nicht vorgesehen. Sie können im Rahmen der Maßnahme einen Antrag auf Umbau bei Ihren zuständigen Servicebüro stellen, welcher sodann von der SOPHIA Berlin GmbH im Rahmen des altersgerechten Umbaus geprüft wird. Wir können an dieser Stelle bereits darauf hinweisen, dass für die Bewilligung der Maßnahmen ein Pflegegrad vorliegen muss. Darüber hinaus werden Duschen (Neuinstallation) in der Regel nur für 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen genehmigt werden können.

Ich habe in meiner Wohnung bereits eine Dusche – wird diese wieder eingebaut?

Ja, wenn Sie in Ihrer Wohnung eine Dusche eingebaut haben, wird Ihnen im Rahmen der Baumaßnahme eine neue Dusche hergestellt. Auf Grund diverser technischer Gegebenheiten ist es nicht immer möglich, die Maße der verbauten Duschen einzuhalten.

Welche Fliesen werden im Badezimmer eingebaut?

Wir haben uns dafür entschieden, drei verschiedene Fliesenfarben zur Auswahl für unsere Mieterinnen und Mieter zur Verfügung zu stellen. Sie können sich diese im Mieterbetreuungsbüro der SOPHIA, Boelckestraße 20, unter vorheriger Terminankündigung ansehen und Ihre entsprechende Auswahl treffen.

Werden die Fußbodenbeläge überarbeitet/erneuert?

Die Fußbodenbeläge in den Wohnräumen werden nicht überarbeitet/erneuert. Es erfolgt eine Erneuerung der Badezimmerfußböden sowie eine partielle und bedarfsgerechte Überarbeitung des Terrazzobodens in der Küche, sofern vorhanden. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine vollständige Aufarbeitung des vorhandenen Terrazzobodens.

Werden die Heizkörper erneuert?

Nein, die Heizkörper werden nicht erneuert. Sie werden instandgesetzt bzw. malermäßig überarbeitet. Neu ist nur der Heizkörper im Badezimmer (Handtuchheizkörper).

Werden die Zimmertüren überarbeitet?

Reparaturen der Zimmertüren sind nicht Bestand der Baumaßnahme.

Wird mein Bad/meine Küche durch die Wandverschiebung kleiner?

In einem Teil der Wohnungen ist es erforderlich, die Trennwand zwischen Küche und Badezimmer zu erneuern. In einigen dieser Wohnungen handelt es sich bei der neuen Trennwand um eine Installationswand mit notwendigen Versorgungsleitungen, wodurch sich die Trennwand um ca. 18 cm verbreitern wird. Durch mögliche abweichende Bestandssituationen, welche erst im Laufe des Baugeschehens ersichtlich sind, kann sich diese Angabe geringfügig verändern.

In der Modernisierungsankündigung steht, dass ich noch eine alte Elektroinstallation habe, das stimmt nicht. Was muss ich tun?

Es ist richtig, dass in der wohnungskonkreten Modernisierungsankündigung bei vereinzelt Mieterinnen und Mietern nicht die richtige Datengrundlage herangezogen wurde. Unsere Mieterbetreuung und das vor Ort tätige Baubüro haben dies bereits plausibilisiert.

Im Rahmen der technischen Vorbegehungen erfolgt eine erneute Bestandsaufnahme. Etwaig notwendige Anpassungen werden im Rahmen der persönlichen Gespräche zur Modernisierungsvereinbarungen mit Ihnen korrigiert und vereinbart.

Werden bei der Renovierung der Hausaufgänge die Schwellen zur Haustür entfernt?

Die Schwellen vor der Haustür werden nicht entfernt (Denkmalschutz). Bei Bedarf werden sie repariert.

Wie erfolgt die Reparatur oder der Austausch der Fenster?

Die Einfachfenster und Verbundfenster (teilweise in Bädern vorhanden) werden durch neue Kastendoppelfenster ersetzt. Verbliebene Kastendoppelfenster werden unter den erforderlichen Schutzmaßnahmen maler- und tischlermäßig überarbeitet. Abschließend erfolgt ein Gang- und Schließbarmachen aller anderen Fenster in der Wohnung.

Welche energetischen Maßnahmen werden im Rahmen der Modernisierung umgesetzt?

Folgende energetische Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes vorgesehen:

- Dachboden- und Kellerdeckendämmung, sowie Dämmung des Treppenhauskopfes und der Decke über den Durchfahrten/-gängen am Badener Ring
- Ertüchtigung der Kastendoppelfenster (isolierverglaste Innenflügel) sowie Einsetzen von Dichtungen
- Entfernen von Einfach- und Verbundfenstern und Ersatz durch neue Kastendoppelfenster
- tischlermäßige Überarbeitung der Wohnungseingangstüren (u. a. Einsetzen einer umlaufenden Dichtung)
- tischlermäßige Überarbeitung der Hauseingangstüren
- Treppenhaus bleibt als unbeheiztes Treppenhaus bestehen, kein Austausch der Fenster geplant
- Ein Bauphysiker/Energieberater stand während der gesamten Planungsphase dem Architekten und Bauherren beratend zu Seite
- Energieberichte wurden erstellt
- Neue Dämmung der Fassade. Die Fassade ist nach der Sanierung instandgesetzt und besser gedämmt
- Photovoltaikanlage auf den Dächern

Werden die Kellerverschläge erneuert?

Nein, die Kellerverschläge bleiben erhalten.

Erfolgt eine Überarbeitung der Kellerabdichtung?

Die Kellerabdichtung wird nicht überarbeitet.

Bekommt jeder Kellerverschlag ein eigenes Licht?

Nein, die Kellerverschläge erhalten keine Leuchten, das Licht in den Gängen bleibt erhalten.

Werden die Kellerfenster erneuert?

Die Kellerfenster werden gang- und schließbar gemacht und neu lackiert. Bei Bedarf werden die Fenster erneuert.

Wie viele neue Fahrradstellplätze werden angebracht und werden diese überdacht sein?

Die Anzahl der neuen Fahrradstellplätze beläuft sich voraussichtlich auf ca. 180, diese sind nicht überdacht.

Was mache ich mit meinem Fahrrad in der Zeit der Maßnahmen in den Kellerräumen?

Gemeinsam mit unserer Mitarbeiterin für Außenanlagen konnten wir zusätzliche mobile Fahrradständer installieren. Diese werden entsprechend des Bedarfs mit der Baustelle weiterziehen.

Wie verhält es sich mit bereits angemieteten Kinderwagenboxen?

Diese sind nach der Baumaßnahme wieder verfügbar.

Welche Maßnahmen werden zum Schutz der Flora und Fauna vorgenommen?

Sowohl Flora als auch Fauna finden im Rahmen der Baumaßnahmen Berücksichtigung. Es erfolgen behutsame Rück- und Pflegeschritte in Übereinstimmung mit dem Gartenhistorischen Gutachten/Konzept und unter Beachtung der Schutzzeiten (März bis September) gemäß Bundesnaturschutzgesetz; Schutz von Bäumen und Sträuchern während der Baumaßnahme. Zusätzlich findet eine Einbindung eines Ornithologen statt und die Sichtung von potenziellen Nistplätzen vor Baubeginn sowie das Anbringen von Ersatznistkästen nach Beendigung der Baumaßnahme.

Gibt es eine Entschädigung für mieter eigene Einbauten, wenn die Wohnung saniert wird und ich umziehen muss?

Nein, eine Entschädigungszahlung für mieter eigene Einbauten ist nicht vorgesehen. Mieter eigene Einbauten wie z. B. eine Küche, Einbauschränke oder spezielle Bädereinrichtungen sind Privatvermögen des oder der Mieters/ Mieterin. Die Verantwortung für diese Einbauten, ein-

schließlich ihrer Entfernung oder anderweitigen Verwertung, liegt daher nicht bei der STADT UND LAND.

Verringert sich die Miete, wenn sich meine Wohnfläche durch die Sanierung verkleinert?

Grundsätzlich gilt: Eine dauerhafte Mietminderung aufgrund einer geringfügigen Verkleinerung der Wohnfläche ist in der Regel nicht möglich, wenn die Abweichung unter zehn Prozent der ursprünglichen Wohnfläche liegt. Kleinere Flächenabweichungen sind im Mietrecht toleriert und führen nicht automatisch zu einer Anpassung der Miete. Da die Abweichungen unter zehn Prozent der ursprünglichen Gesamtwohnfläche liegen, wird keine dauerhafte Mietminderung seitens der STADT UND LAND gewährt.

Muss ich Mietminderungsansprüche wegen Baulärm, Einrüstung oder anderen Beeinträchtigungen gesondert beantragen?

Sie müssen keine gesonderten Anträge auf Mietminderung stellen. Die Gewährung einer Mietminderung erfolgt seitens der STADT UND LAND rückwirkend. Bitte beachten Sie, dass die Dauer sowie die Höhe der Mietminderung von den tatsächlichen Beeinträchtigungen aufgrund des Baugeschehens abhängen.

Hinweis: Gemäß § 536 Abs. 1a BGB ist eine Mietminderung bei einer energetischen Modernisierung für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen.

Erfolgt eine Grundreinigung der Wohnungen nach Abschluss der Baumaßnahmen?

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird eine Baufeinreinigung in Ihrer Wohnung durchgeführt. Wir möchten Sie jedoch darauf hinweisen, dass auch bei größter Sorgfalt nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass sich noch einzelne Staubpartikel in der Wohnung befinden.

Muss meine mieter eigene Einbauküche demontiert werden?

Ja, die Demontage Ihrer mieter eigenen Einbauküche ist notwendig. Das von uns beauftragte Umzugsunternehmen kümmert sich um die fachgerechte Demontage, die Einlagerung sowie die anschließende Wiedermontage Ihrer Küche nach Abschluss der Baumaßnahmen.

Ihre Ansprechpersonen

Für die Mieterbetreuung ist neben dem zuständigen Servicebüro Tempelhof die SOPHIA Berlin GmbH beauftragt. Das Team um Dennis Lindner besteht aus Laura Grünberg und Lidia Kunert. Neben den persönlichen Wohnungsbegehungen gemäß Baufortschritt erfolgt eine telefonische Erreichbarkeit sowie eine Mietersprechstunde im Mieterbetreuungsbüro in der Siedlung.

Mietersprechstunde im Sanierungsbüro:
donnerstags zwischen 14:00 und 16:00 Uhr
Boelckestraße 20, 12101 Berlin, Erdgeschoss

Laura Grünberg

Telefon: 01578 3031080

E-Mail: mieterbetreuungtempelhof@sophia-berlin.de

Lidia Kunert

Telefon: 01578 5141839

E-Mail: mieterbetreuungtempelhof@sophia-berlin.de

Außerdem können Sie den Mieterbeirat oder den Sanierungsbeirat ansprechen:

Mieterbeirat Susanne Pedd

E-Mail: mieterbeiratpedd.neutempelhof@gmail.com

Sanierungsbeirat Johannes Laskowski

Telefon: 030 7869487

Herausgeber

**STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Werbellostraße 12
12053 Berlin**

**Zimmer,
Küche, Bad,
Berlin.**