

Willkommen zur Mieterversammlung

26. November 2025





26.11.2025 Mieterversammlung Präsentation
Sanierung Franz-Stenzer-Str. 47 - 53
in 12679 Berlin



Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH

Einführung



- ◉ **130 Wohnungen**
- ◉ **Dachinstandsetzung, Treppenhaus**
- ◉ **Strangsanierung, Photovoltaik**

Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Märkische Alle 210 A, 12679 Berlin

T: 030 / 54 99 42-0

info@marzahner-tor.de

GNEISE Planungs- und Beratungsgesellschaft
mbH

Kiefholzstr. 176, 12437 Berlin

T: 030 / 536 01-0

info@gneise.de

Gebäudeeckdaten, Überblick



Franz-Stenzer-Str. 47-53

(5. Bauabschnitt)

- Vollunterkellertes 11-Geschosser in Großtafelbauweise Wohnungsbauserie 70, Baujahr 1980er Jahre
- Innensanierung Heizung/Lüftung/Sanitär, Elektroinstallation, Treppenhaus, Keller, Müllraum
- Dachsanierung mit Aufstellung Photovoltaik-Anlage

Vorstellung der GNEISE Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH

- ◉ Gründung des Unternehmens am 01.07.1983 in Berlin-Kreuzberg, Gneisenaustraße
- ◉ Seit 1998 befindet sich der Sitz in der Kiefholzstraße 176 in Berlin-Treptow
- ◉ Im Unternehmen sind zur Zeit insgesamt 105 Mitarbeiter angestellt.
- ◉ Unsere Dienstleistungen liegen rund um die Immobilie und decken die Fachbereiche Hochbau, technische Gebäudeausrüstung und Erschließung auch als Generalplaner ab.
- ◉ Für diese Leistungen sind Architekten, Ingenieure, staatlich geprüfte Techniker und Zeichner im Unternehmen angestellt.
- ◉ Diverse Zertifizierungen und Mitgliedschaften zur Sicherstellung gleichbleibender Qualitäten

Die Modernisierung/ Instandsetzung des Objektes Franz- Stenzer-Str. 47 - 53 umfasst folgende Maßnahmen:

1. Wohnungsbegehung
2. Strangsanierung (Lüftung, Sanitär, Elektro)
3. Umbau der Heizungsanlage von 1- Rohr auf 2- Rohr Heizung
4. Umbau Elektroarbeiten in der Wohnung
5. Malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser und Durchgänge
6. Ertüchtigung der Aufzüge
7. Schließung der Müllabwurfschächte
8. Installation einer Photovoltaikanlage
9. Installation einer Abluftwärmeanlage

1. Wohnungsbegehung

- Zur Besprechung der wohnungsspezifischen Angelegenheiten erfolgt im Vorfeld eine Wohnungsbesichtigung durch Mitarbeiter der Genossenschaft, der beauftragten Bauleitung und der beauftragten Fachfirmen.
- Zu beachtende Besonderheiten und individuelle Absprachen werden während der Besichtigung protokollarisch festgehalten und den Vertretern der Fachfirmen übergeben.
- Die konkreten Termine der Wohnungsbegehungen sind in der Anlage 2 der Modernisierungsankündigung enthalten
- Das aus der Begehung entstehende Türprotokoll wird zu Beginn der Strangsanierung an der jeweiligen Wohnungseingangstür innenseitig angebracht.
- Ca. 2 Wochen vor dem Termin werden Sie nochmal schriftlich zum Termin informiert. Als Zeitfenster wird vorgesehen die 1. - 6. Etage von 8.00 bis 12.00 Uhr und die 7. - 11. Etage von 13.00 bis 17.00 Uhr zu begehen. Die Begehung erfolgt von unten nach oben.

	Hauseingang 53 Stränge (Küche/Bad)				Hauseingang 51 Stränge (Küche/Bad)			
	S14 3-Raum WE	S13 3-Raum WE	S12 4-Raum WE		S11 3-Raum WE	S10 3-Raum WE	S09 4-Raum WE	
	1101	1102	1103		1101	1102	1103	
	1001	1002	1003		1001	1002	1003	
	0901	0902	0903		0901	0902	0903	
	0801	0802	0803		0801	0802	0803	
	0701	0702	0703		0701	0702	0703	
	0601	0602	0603		0601	0602	0603	
	0501	0502	0503		0501	0502	0503	
	0401	0402	0403		0401	0402	0403	
	0301	0302	0303		0301	0302	0303	
	0201	0202	0203		0201	0202	0203	
	0103	GE0101	0102		0103	0101	0102	
Wohnungsbegehungen:	19.01.2026	20.01.2026	21.01.2026		26.01.2026	27.01.2026	28.01.2026	
Uhrzeit:	8.00 - 17.00	8.00 - 17.00	8.00 - 17.00		8.00 - 17.00	8.00 - 17.00	8.00 - 17.00	
Beginn Strangsanierung:	Di, 07.04.2026	Mo, 20.04.2026	Mo, 04.05.2026		Mo, 18.05.2026	Mo, 01.06.2026	Mo, 15.06.2026	
	bis	bis	bis		bis	bis	bis	
Ende Strangsanierung:	Mo, 27.04.2026	Mo, 11.05.2025	Di, 26.05.2026		Mo, 08.06.2026	Fr, 19.06.2026	Fr, 03.07.2026	
Ausweichtermine für die Wohnungsbegehungen: 22.01.2026 oder 29.01.2026								

gesetzliche Feiertage 2026 während der Bauzeit:

Tag der Arbeit: 01.05.2026

Christi Himmelfahrt: 14.05.2026

Pfingstmontag: 25.05.2026

	Hauseingang 49 Stränge (Küche/Bad und Gäste WC in 5-Raum WE)				Hauseingang 47 Stränge (Küche/Bad und Gäste WC in 5-Raum WE)			
	S08 3-Raum WE	S07 1-Raum WE	S06 5-Raum WE	S05 5-Raum WE	S04 5-Raum WE	S03 5-Raum WE	S02 1-Raum WE	S01 3-Raum WE
	1101	1102	1103		1101		1102	1103
	1001	1002	1003		1001		1002	1003
	0901	0902*	0903		0901		0902**	0903
	0801	0802	0803		0801		0802	0803
	0701	0702	0703		0701		0702	0703
	0601	0602	0603		0601		0602	0603
	0501	0502	0503		0501		0502	0503
	0401	0402	0403		0401		0402	0403
	0301	0302	0303		0301		0302	0303
	0201	0202	0203		0201		0202	0203
	0102	—	0101		0102		—	0101
Wohnungsbegehungen:	16.02.2026	17.02.2026	18.02.2026		23.02.2026		24.02.2026	25.02.2026
Uhrzeit:	8.00 - 17.00	8.00 - 17.00	8.00 - 17.00		8.00 - 17.00		8.00 - 17.00	8.00 - 17.00
Beginn Strangsanierung:	Mo, 29.06.2026	Mo, 13.07.2026	Mo, 27.07.2026		Mo, 17.08.2026		Mo, 31.08.2026	Mo, 14.09.2026
	bis	bis	bis		bis		bis	bis
Ende Strangsanierung:	Fr, 17.07.2026	Fr, 31.07.2026	Fr, 21.08.2026		Fr, 11.09.2026		Fr, 18.09.2026	Fr, 02.10.2026
* FSS 49 WE 0902 13.07.2026 - 21.08.2026								
** FSS 47 WE 0902 17.08.2026 - 18.09.2026								
Ausweichtermine für die Wohnungsbegehungen: 19.02.2026 oder 26.02.2026								

gesetzliche Feiertage 2026 während der Bauzeit:

Tag der Arbeit: 01.05.2026

Christi Himmelfahrt: 14.05.2026

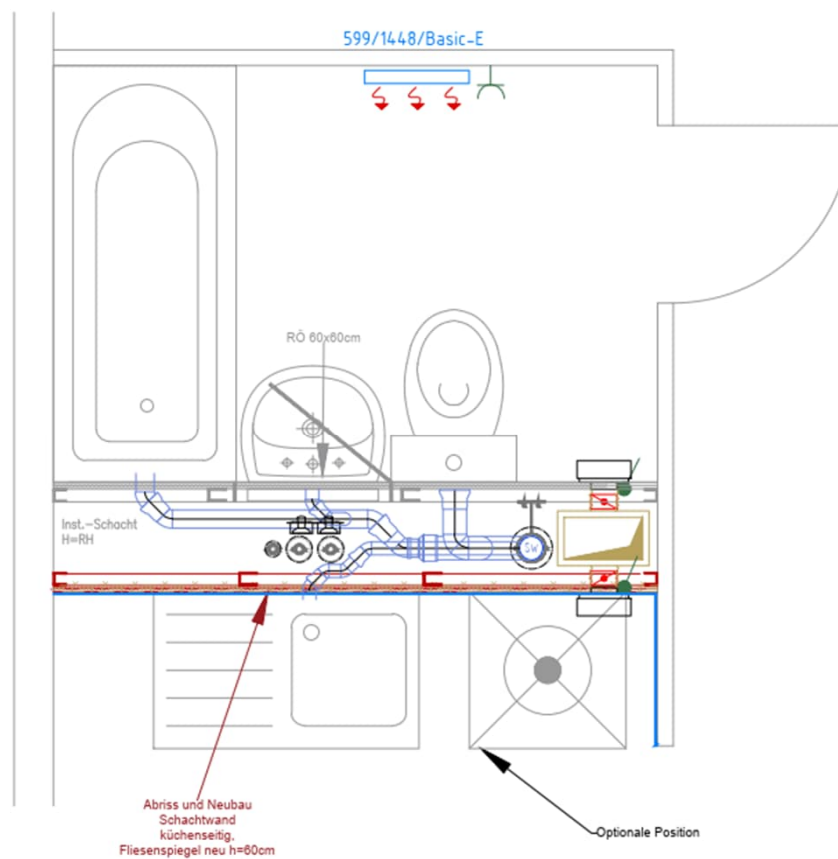
Pfingstmontag: 25.05.2026

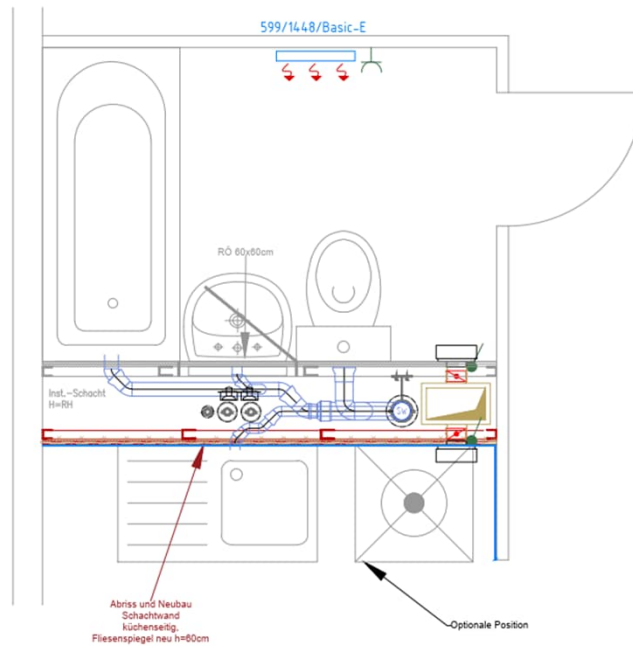
2.1 Strangsanierung in der Wohnung - Abwasserleitung, Regenwasserleitung

- Die Arbeiten in der Wohnung beginnen generell mit der Demontage der vorhandenen Einbauküche durch eine beauftragte Tischlerfirma. Nach Abschluss der Maßnahmen werden die Einbauküchen wieder aufgebaut und alle Geräte und Anschlüsse hergestellt.
- Die Strangöffnung erfolgt in allen Wohnungen küchenseitig, bei umgebauten Wohnungen im Bereich der ehemaligen Küche. Bevor die Abbrucharbeiten beginnen, wird je nach Erfordernis im Bereich der Küche eine Staubschutzwand gestellt. Die vorhandene Schachtwand in der Küche wird zurückgebaut und entsorgt.
- Für den Abtransport des anfallenden Bauschuttes aus der Wohnung legen die beauftragten Baufirmen die Laufwege aus.
- Nach der Schachtöffnung werden die Deckendurchbrüche im Schachtbereich geöffnet, die Abwasserleitung, ggf. die Regenwasserleitung sowie die Lüftungsanlage werden demontiert und entsorgt.
- Der Abwasserstrang inkl. aller Objektanbindungen wird erneuert. Der neue Abluftschacht wird installiert und neue Abluftventile werden montiert.
- Im Schlafzimmer und ggf. einem weiteren Raum (2 Stück in 4- und 5-Raum WE) wird ein Zuluftelement im Fensterflügel eingebaut.
- Nach Abschluss der Installationsarbeiten wird der Deckendurchbruch verschlossen und die Schachtwand in Trockenbauweise gestellt.
- In der Regel wird die neue Schachtwand malermäßig in Raufaser weiß hergerichtet und mit einem Fliesenspiegel nach Standard (25 cm x 40 cm, weiß) versehen, soweit dieser vorher auch vorhanden war.

Arbeiten in den Wohnungen

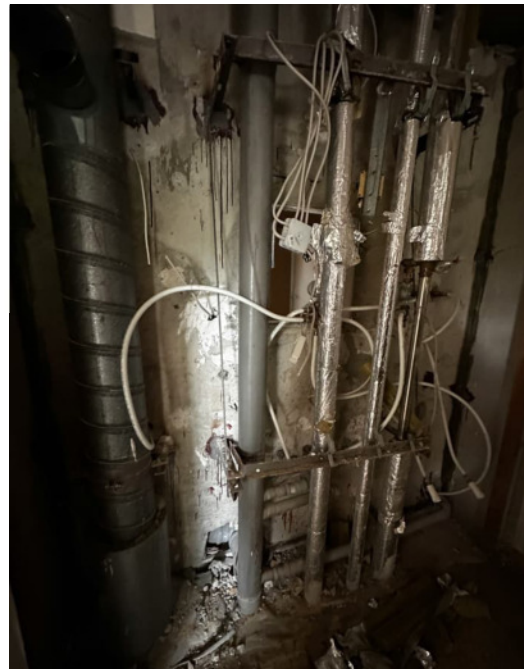
Beispielbad und Küche





Maßnahmen – Abwasserleitung, Regenwasserleitung

- Erneuerung des gesamten Entwässerungssystems im Gebäude
- Die Schmutzwasseranbindeleitungen zu den Sanitär-Objekten werden ebenfalls in den Wohnungen erneuert.
- Die Regenwasserleitung wird aus dem Versorgungsschacht in der Wohnung in den ehemaligen Müllschlucker Raum versetzt.



Beispielfoto: Schacht in Leer-Wohnung

2.2 Strangsanieerung in der Wohnung - Lüftungsanlage

- Erneuerung der gesamten Abluftstränge für die innenliegenden Bäder/WC und Küchen
- Erneuerung der Abluftelemente mit Feuchtesensor
- Im Schlafzimmer und ggf. einem weiteren Raum (2 Stück in 4- und 5-Raum WE) wird ein Zuluftelement im Fensterflügel eingebaut.



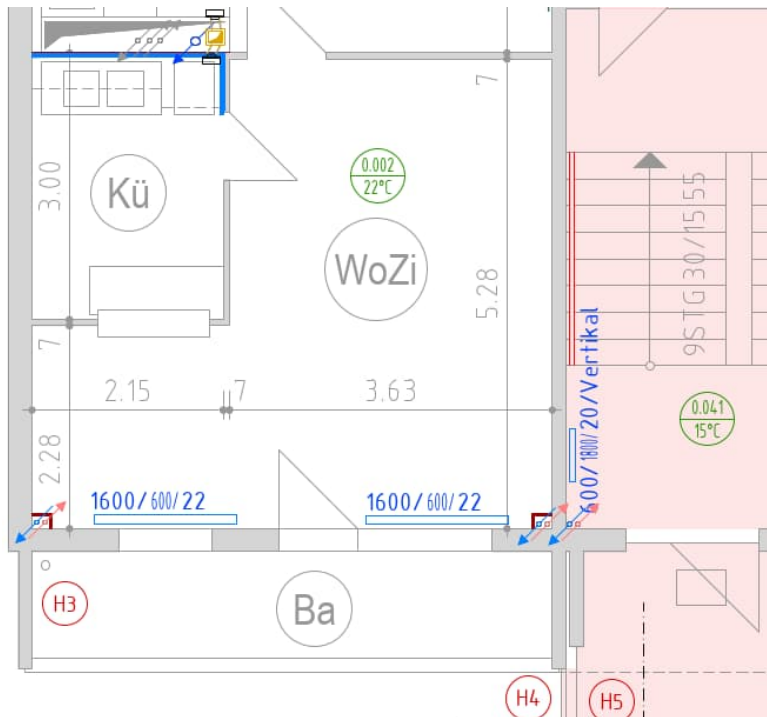
Beispielfoto: Die Abluftkanal für Küche und Bad

3. Umbau der Heizung in der Wohnung

- Die Arbeiten an der Heizungsanlage beginnen mit der Demontage aller alten Heizkörper sowie der Demontage aller Steigleitungen in der Wohnung.
- Zum Rückbau der Steigleitungen werden die vorhandenen Deckendurchbrüche im Ixel der Wohnungstrennwand/Außenwand geöffnet. In diesem Bereich muss für Baufreiheit gesorgt werden.
- Dann werden neue Heizkörper (die Heizkörpergrößen werden sich ändern) montiert und an die neu verlegten Steigstränge angeschlossen. Die Rohre werden mittels Pressverfahren miteinander verbunden.
- Abschließend werden die Öffnungen in Decke und Fußboden verschlossen und notwendige Ausbesserungsarbeiten ausgeführt.
- Die neuen Steigleitungen werden gemäß der geltenden Energieeinsparverordnung wärmegeklämt und in Trockenbauweise verkleidet. Die Verkleidung wird malermäßig mit Raufaser weiß instandgesetzt und erhält eine neue Sockelleiste.
- Die folgende Abbildung zeigt am Beispiel einer Wohnzimmeraußenwand die Lage der Trockenbauverkleidung. Diese werden mit den Abmessungen von 20 cm x 20 cm bis maximal 25 cm x 25 cm raumhoch hergestellt. Das betrifft die Wohnungen der 1. Etage bis 10. Etage. Alle in der Wohnung befindlichen Heizungssteigleitungen werden auf diese Weise verkleidet.



- In den Wohnungen der 11. Etage werden keine Verkleidungen benötigt. Hier werden die Anschlussleitungen im Wandbereich über dem Fußboden verlegt.



Maßnahmen – Heizung

- Erneuerung der Fernwärmestation
- Das komplette Heizungsrohrnetz wird von einer Einrohrheizung auf eine effiziente Zweirohrheizung umgebaut.
- Die gesamten Leitungen werden gemäß der aktuellen Gesetzgebung gedämmt.
- In den Wohnungen werden die Vertikale Leitungen verkleidet.
- Alle Plattenheizkörper werden ausgetauscht und neu angebunden.
- Die gesamte Heizungsanlage wird hydraulisch abgeglichen.

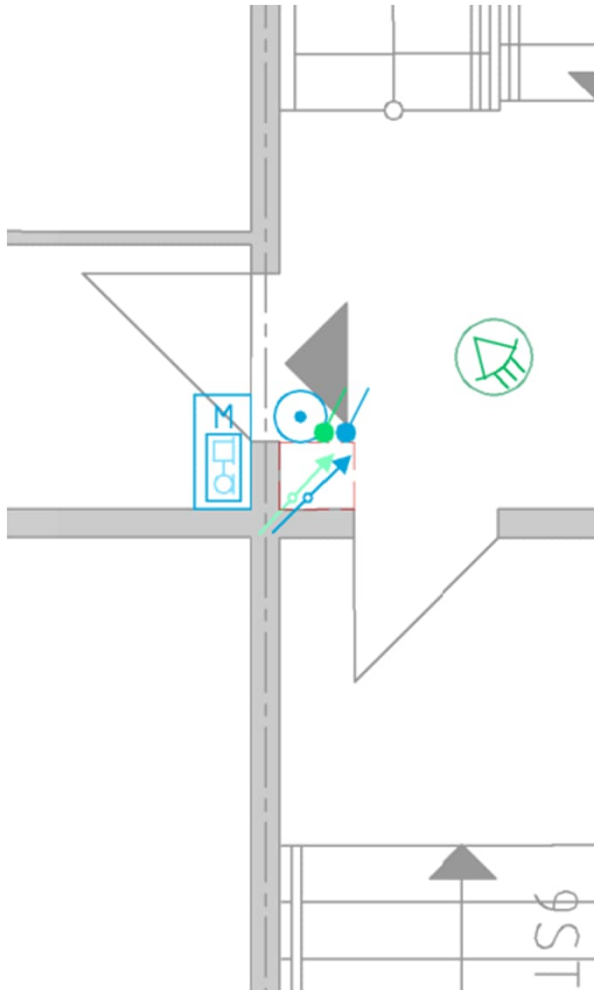


4. Umbau Elektroarbeiten in der Wohnung

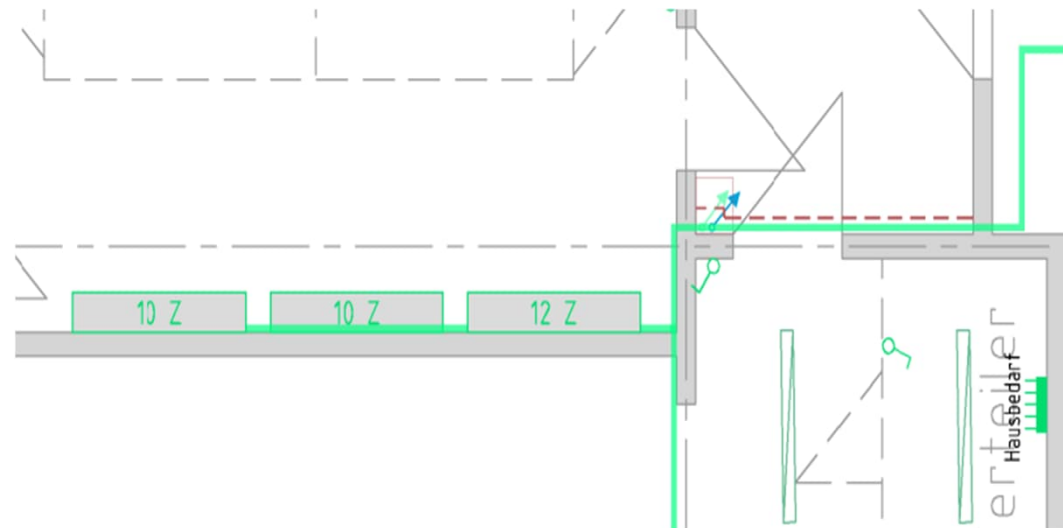
- Im Zusammenhang mit der Sanierung der elektrischen Anlage im Haus, werden die Wohnungsstromzähler im Kellerbereich zentralisiert.
- Es wird eine neue Zuleitung vom Stromzähler bis zum Elektroverteiler in der Wohnung gelegt. Die neue Zuleitung wird oberhalb der Eingangstür vom Treppenhaus in die Wohnung geführt.
- Alle neuen elektrischen Leitungen in der Wohnung werden in einem neu montierten Installationskanal verlegt.
- Die Elektroverteilerkästen in der Wohnung werden erneuert. Sollten die Stromkreise für Küche und Bad noch nicht mit einem Fehlerstromschalter (FI) ausgestattet sein, werden diese Stromkreise auch erneuert.
- Im Anschluss aller Arbeiten wird die gesamte Wohnung überprüft (E-Check). Hierzu ist die Zugänglichkeit zu jeder Steckdose erforderlich.
- Als zusätzliche Maßnahme wird eine neue moderne Videowechselsprechanlage in allen Wohnungen eingebaut.

Maßnahmen - Elektroinstallation

- Erneuerung der Hausanschlüsse, ggf. eine Verstärkung
- Austausch der Zähler sowie Zählerzentralisation im Keller
- Die Beleuchtung im Keller- und Treppenhausbereich wird erneuert und mit Bewegungsmeldern ausgestattet.
- Neue Zuleitung vom Kellergeschoss bis zur neuen Wohnungsverteilung



Treppenzugang mit neuer Steigeleitung



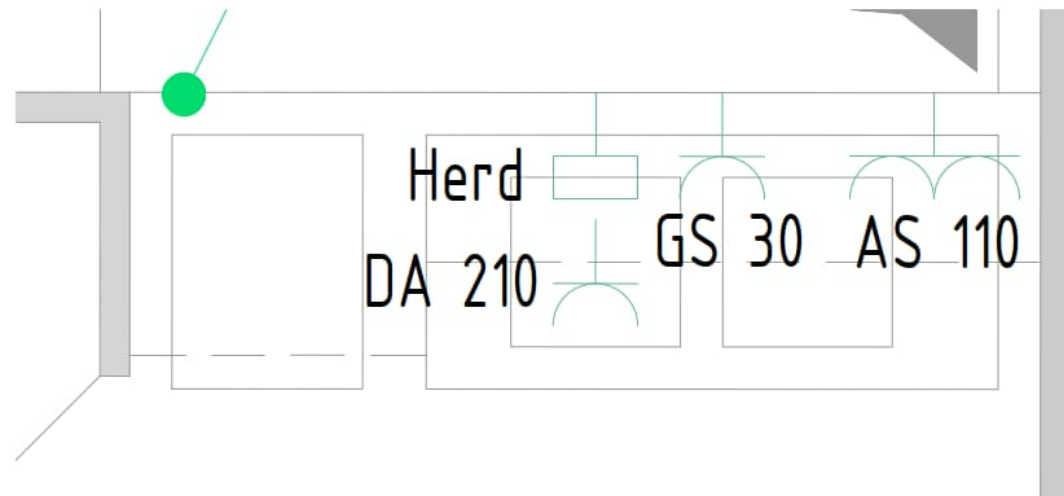
Grundriss Keller mit Wohnungsstromzähler

Maßnahmen - Elektroinstallation

- Neues Koaxialkabel vom Kellergeschoss bis zur Anschlussdose
- Vorhaltung Glasfaserkabel vom Kellergeschoss bis in die Wohnung
- Erneuerung der Gegensprechanlage sowie zusätzlich mit Videofunktion
- Anpassungsarbeiten am äußeren Blitzschutz zwecks der Dachsanierung



Beispielfoto: Gegensprechanlage



5. Malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser

- Die Treppenhäuser werden malermäßig instandgesetzt. Die vorhandenen Bodenbeläge werden erneuert und eine neue Treppenhausbeleuchtung wird installiert.

6. Modernisierung der Aufzüge

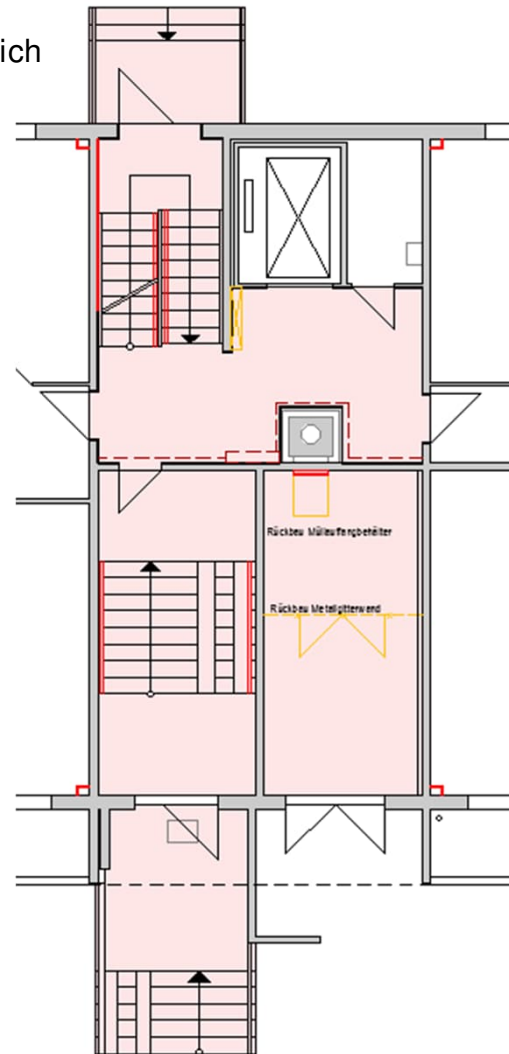
- Die Aufzüge werden überarbeitet und erhalten u.a. eine neue Steuerung und Regelung.

7. Schließung Müllabwurfschacht

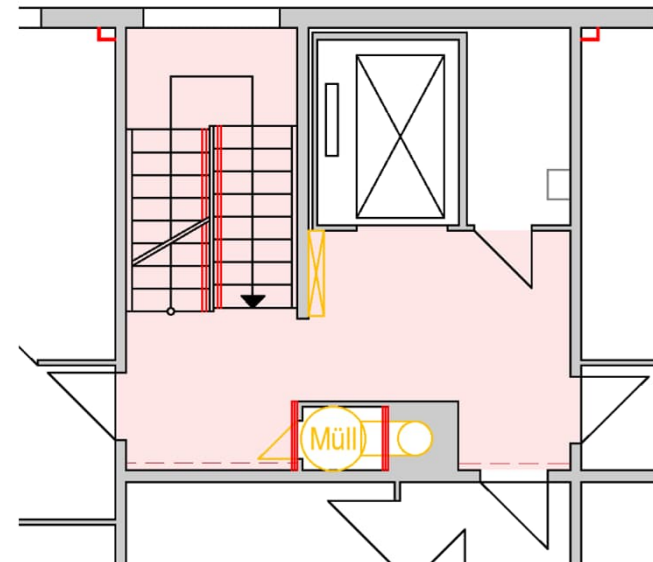
- Die Müllabwurfanlage wird außer Betrieb genommen, die Vorräume in den Etagen werden brandschutzgerecht vom Treppenhaus getrennt. Der vorhandene Müllraum neben dem Eingang wird hergerichtet und in der Zukunft als Müllsammelraum genutzt.

Arbeiten im Treppenhaus

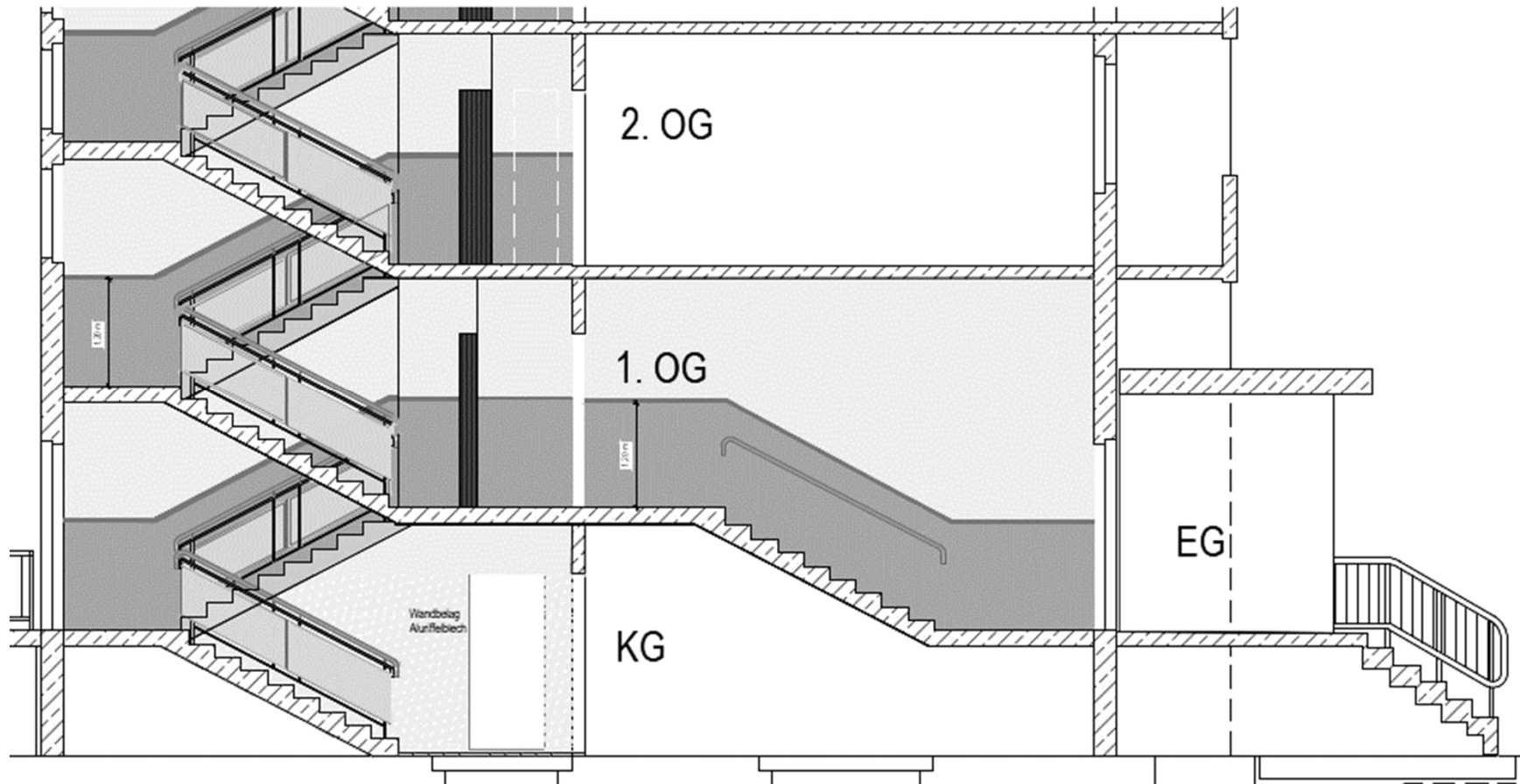
Treppenhaus Eingangsbereich
Müllraum



Treppenhaus Obergeschosse



Arbeiten im Treppenhaus - Maler- und Bodenbelagsarbeiten



Farbkonzept orientiert sich an den vergangen Bauabschnitten, z.B. Franz-Stenzer-Str. 55-57

8. Photovoltaikanlage und Dachsanierung

- Die Dächer werden, laut Vorgabe des „Solargesetz Berlin“, zu 30 % der Nettofläche mit Photovoltaikpanelen belegt.
- Zuvor wird die Dachabdichtung komplett erneuert
- Die alte Dämmung im Drennpel wird durch neue Dämmung ersetzt.
- Die Blitzschutzanlage wird erneuert.



9. Abluftwärmeanlage

- Die Wärmepumpe wird in die Fernwärmezentrale (HAST) integriert und zur Unterstützung der Heizung- und Warmwasserbereitung genutzt.
- Erneuerung des Dachventilators mit Wärmetauscher für die Abluft-Wärmepumpe
- Einbau einer Abluft-Wärmepumpe für die Unterstützung des Heizungs- und Warmwasserbedarfes

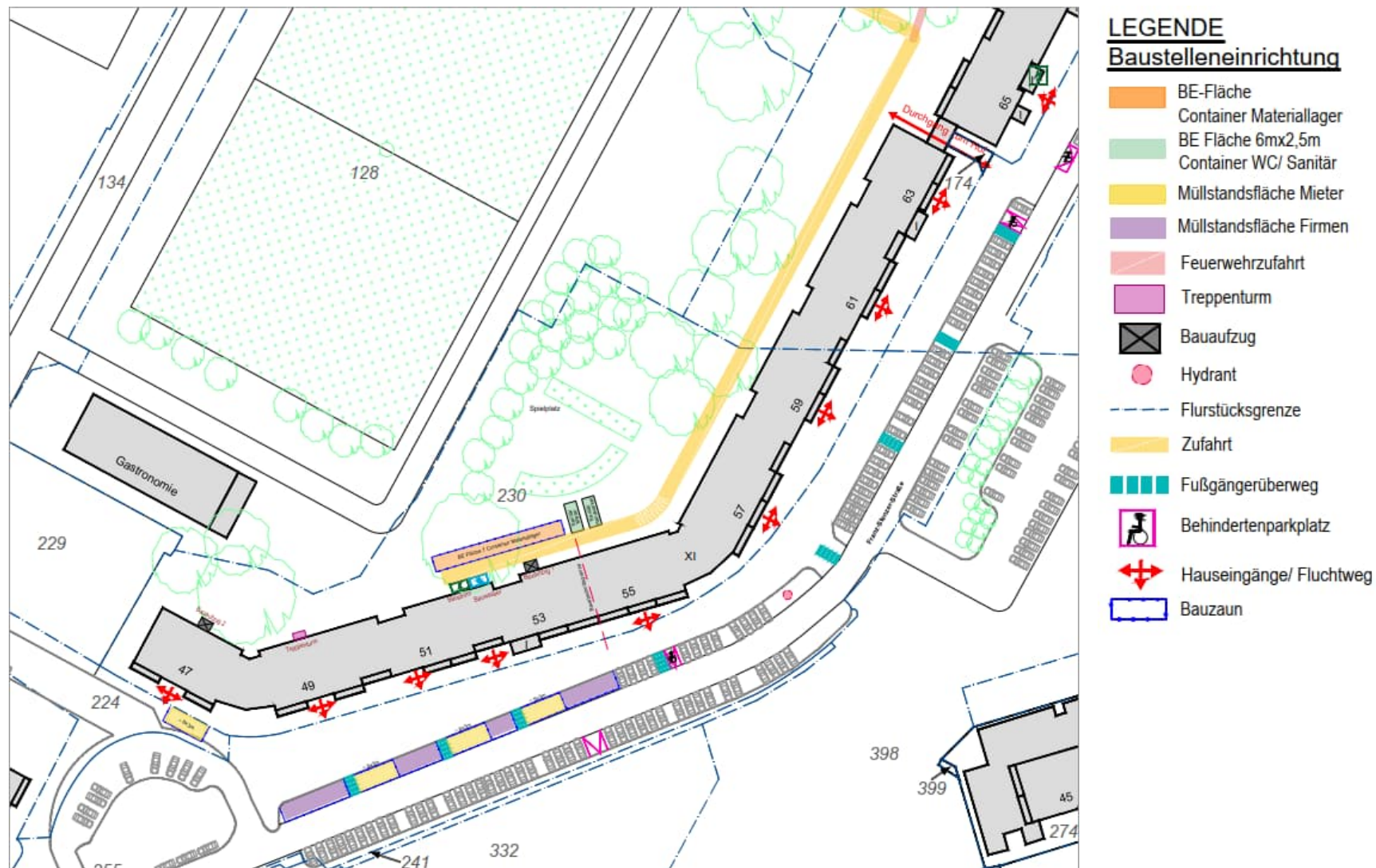


Beispielfoto:
Abluftwärmenutzungsmodule



Beispielfoto: Abluft-Wärmepumpe auf dem Dach

Baustelleneinrichtung Gebäude und Hof



Fragen aus Mietersicht

1. Wann wird in meiner Wohnung gearbeitet?

Die Arbeitszeiten sind Montag - Freitag von 07:00 bis 18:00 Uhr

Arbeiten in der Wohnung: 3 Wochen inkl. Restleistungen, 4 Wochen bei 5-Raum-Wohnungen siehe Terminplan in der Anlage zur Mod-Ankündigung

Wichtig: Vor Beginn der Arbeiten muss jeder Nutzer seine Hausratversicherung informieren!!

2. Wird es eine regelmäßige Sprechstunde geben?

Ja, wöchentlich. Genaue Termine und Ansprechpartner werden noch bekanntgegeben.

3. Was ist bei der Zugangsgewährung zu den Wohnungen zu beachten?

Es erfolgt eine strangweise Abarbeitung nach Ablaufplan - Voraussetzung ist die Zugänglichkeit der Wohnung (Abhängigkeit aller Nutzer eines Stranges!)

Übergabe von Wohnungsschlüsseln an den Vertreter des Bauherrn oder Nachbarn möglich

4. Was muss in der Wohnung durch den Nutzer freigeräumt werden?

Gemäß Bauablauf im Bereich der geplanten Steigleitungen, im Bereich der Heizkörper (ca. 1,00 m davor).

Mieterseitiges Ausräumen der Küchenschränke an Küchenschächten vor Möbelerückbau durch den Tischler. Das betrifft auch im Einzelfall Badmöbel, sofern sie am betroffenen Schacht hängen.

Fragen aus Mietersicht

5. Kann ich meine Küche und mein Bad benutzen?

Die Küche kann, außer in den 1-Raumwohnungen, eingeschränkt genutzt werden. Die Toiletten und eine Kaltwasserentnahme werden abends provisorisch angeschlossen. Tagsüber steht ein Toiletten- und Waschcontainer zur Verfügung.

6. Finden Arbeiten in den Kellern statt?

Ja. Dazu erfolgt eine Mitteilung an die Nutzer, welche durch die Kellerumbauten betroffen sind.

7. Wird es im Vorfeld der Arbeiten eine Wohnungsbegehung geben?

Ja, vor Baubeginn in den Wohnungen mit Firmen, Bauleitung und Mitarbeitern der Genossenschaft (siehe Anlage 2 der Modernisierungsankündigung)

8. Woran erkenne ich die Mitarbeiter der ausführenden Firmen?

An der Arbeitsbekleidung mit Firmenbeschriftung

Fragen aus Mietersicht

9. Wie erkennt der Handwerker den Umfang der Arbeiten vor Ort u. ggf. die Besonderheiten des Bestandes der Wohnung?

An der Wohnungstür wird ein sogenannter Mieterpass (auch Leistungsbeschreibung) als Info angebracht. Inhalte in der WE-Begehung abgestimmt.

10. Wie erfolgen der Schutz und die Reinigung des Arbeitsbereiches innerhalb der Wohnungen und im Treppenhaus?

Das Auslegen der Arbeitsbereiche erfolgt durch die Firmen. Die Verantwortlichkeit wird unter den bauausführenden Firmen geregelt. Der Schutz des Mobiliars erfolgt eigenständig durch die Nutzer. Geplant ist eine tägliche Grobreinigung des Treppenhauses sowie 1 x wöchentlich eine Nassreinigung.

Des weiteren erfolgt eine tägliche Beräumung des Arbeitsbereiches mit Grobreinigung in den Wohnungen. Die Feinreinigung erfolgt nach Abschluss der Arbeiten gemäß Ablaufplan.

11. Wie gehe ich mit meinem Kühlschrank um, wenn ich während der Bauarbeiten meine Wohnung nicht nutze?

Für den Fall, dass die Wohnungen für den Zeitraum der unmittelbaren Arbeiten in den Wohnungen nicht genutzt werden, bitten wir Kühlwaren aus Kühl- und Gefrierschränken zu entfernen und die Geräte für den Zeitraum abzutauen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



gneise.de

Unterlagen zur Modernisierung



Erhaltene Unterlagen

- Anschreiben
- gesetzliche Modernisierungsankündigung inkl. Duldungserklärung
- Vereinbarung zur Modernisierung in zweifacher Ausfertigung
- Anlage 1 – 4



Modernisierungsvereinbarung

Was bedeutet das?

- Beidseitig geltende vertragliche Regelung über die Konditionen während und nach der Baumaßnahme.

Warum bieten wir Ihnen das an?

- Mit der Vereinbarung bieten wir einen Mittelweg zwischen den wirtschaftlich notwendigen Aspekten und der geringst möglichen Kostenbelastung für die jeweilige Mietpartei an.



Vorteile des Vereinbarungsangebotes

- genaue Festlegung der Mietsteigerung
- monatliche Ersparnis gegenüber der Modernisierungsumlage
- genauer Zeitpunkt der Erhöhung ist bereits jetzt bekannt
- keine nachträgliche Mieterhöhung gemäß § 558 Bürgerliches Gesetzbuch innerhalb von min. 2 Jahren möglich



Zeitlicher Ablauf zur Mietänderung bei Vereinbarung

- aktuelle Grundmiete bleibt bis zum 31.12.2026 gleich
- ab dem 01.01.2027 ist die um die Vereinbarungssumme erhöhte Grundmiete zu zahlen
- durch die Vereinbarung sind keine nachträglichen Erhöhungen zur Baumaßnahme möglich



Einzelfallbeispiele

	1-RW 36,25 m ²	3-RW 70,74 m ²	5-RW 105,56 m ²
Umlagevarianten			
Modernisierungsumlage gesetzl.	37,16 €	64,74 €	92,60 €
Mod. Vereinbarung	18,58 €	32,37 €	46,30 €
monatl. Ersparnis:	<u>18,58 €</u>	<u>32,37 €</u>	<u>46,30 €</u>
<u>Durchschnittl. Mietminderungen während solcher Baumaßnahmen</u>			
Insgesamt	ca. 70 - 80,- €	bis zu 200,- €	bis zu 300,- €



Vereinbarungsangebot annehmen?

Was ist zu tun?

1. Bitte alle Unterlagen lesen
2. Vereinbarungangebote unterzeichnen
3. Uns ein Exemplar der unterschriebenen Vereinbarung bis spätestens 31.01.2026 zukommen lassen



Vielen Dank fürs Zuhören –
jetzt ist Zeit für Ihre Fragen

