

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Franziska Leschewitz und Dr. Michail Nelken (LINKE)

vom 31. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Mai 2021)

zum Thema:

**Andauernde Missstände in Wohnanlagen der Gewobag im Quartier
Heerstraße Nord**

und **Antwort** vom 18. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Franziska Leschewitz und
Herrn Abgeordneten Dr. Michail Nelken (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27776

vom 31.05.2021

über Andauernde Missstände in Wohnanlagen der Gewobag im Quartier Heerstraße Nord

Der Senat ist sich des Stellenwerts des Fragerechts der Abgeordneten bewusst und die Beantwortung Schriftlicher Anfragen der Mitglieder des Abgeordnetenhauses nach Artikel 45 Absatz 1 der Verfassung von Berlin hat eine sehr hohe Priorität. Gegenwärtig konzentriert der Senat seine Arbeit und seinen Ressourceneinsatz aber auf die Bekämpfung der infektionsschutzrechtlichen Gefährdungslage für die Berliner Bevölkerung und setzt die zwischen Bund und Ländern verabredeten Maßnahmen zur Reduzierung von Kontakten um. Vor diesem Hintergrund beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage im Namen des Senats von Berlin wie folgt:

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 Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag AG um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von der Gewobag AG in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohnungsbestände unterhält die Gewobag derzeit in der Heerstraße Nord? (Bitte nach Straßen aufschlüsseln.)

Antwort zu 1

Die Wohnungsbestände in dem Gebiet „ Heerstraße Nord“ verteilen sich wie folgt:

Straße	Anzahl Wohnungen
Baedekerweg	64
Blasewitzer Ring	1.104
Cosmarweg	22
Gruberzeile	72
Heerstraße	917
Leubnitzer Weg	20
Magistratsweg	138
Mareyzeile	144
Maulbeerallee	1.085
Meydenbauerweg	168
Obstallee	1.202
Pfarrer-Theile-Straße	21
Räcknitzer Steig	32
Reclamweg	43
Richard-Münch-Straße	59
Sandstraße	182
Seeburger Weg	12
Semmelländerweg	169
Gesamtergebnis	5.454

Frage 2:

Wie viele Wohnungen stehen derzeit leer und aus welchen Gründen? (Bitte nach Straßen, Gründen und Zeitraum des Leerstandes auflisten.)

Antwort zu 2:

Von den unter Frage 1 angegebenen Wohnungen stehen aktuell 444 Wohnungen leer. Die Aufschlüsselung ist mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden. Ein wesentlicher Teil der leer stehenden Wohnungen befindet sich in der Sanierung bzw. ist zu sanieren. Entlang der strategischen Ausrichtung der Gewobag AG wird bei jedem Mieterwechsel eine Schadstoffprüfung und, wenn positive Befunde vorliegen, eine Asbestsanierung durchgeführt. Aufgrund der Baualtersklasse ist erwartungsgemäss ein hoher Anteil der Wohnungen von Asbest betroffen. Aktuell stehen Wohnungen im Quartier Heerstraße Nord durchschnittlich 11 Monate leer. Dies ist insbesondere den besonderen Herausforderungen der Asbestbeseitigung in Bauteilen, für die ausschließlich spezifische Sanierungsfachbetriebe zugelassen sind, sowie den pandemiebedingt angepassten Abläufen geschuldet. Infolge der Auswirkungen von COVID19 kam es zu Verzögerungen von Baumaßnahmen, beispielsweise durch eingeschränkte Kapazitäten bei Dienstleistern, Entsorgungs-engpässen, späteren Wohnungsübergaben und Beprobungen.

Frage 3:

Werden die Hausmeisterleistungen in den Beständen der Gewobag von eigenen Mitarbeitern erbracht oder von externen Dienstleistern?

Antwort zu 3:

Die Hausmeisterleistungen in den Beständen der Gewobag werden von externen Dienstleistern erbracht.

Frage 4:

Hat die Gewobag für die alten und die neu erworbenen Bestände unterschiedliche Dienstleister für den Hausmeisterservice verpflichtet?

Antwort zu 4:

Die Hausmeister- Dienstleistungen in den bisherigen und in den neu erworbenen Beständen werden nicht von unterschiedlichen Dienstleistern erbracht.

Frage 5:

Unterscheiden sich ggf. die vertraglichen Bindungen zwischen Altbestand und dem ehemaligen ADO-Bestand?

Antwort zu 5:

Die vertraglichen Bindungen unterscheiden sich nicht.

Frage 6:

Wie viele Hausmeister sind derzeit in den Wohnungsbeständen der Gewobag im Bereich Heerstraße Nord tätig bzw. sollten gemäß des Dienstleistungsvertrages tätig sein? (Bitte nach Straßen und Stellenzahl sowie Stundenumfang aufschlüsseln.)

Antwort zu 6:

Insgesamt sind 11 Hauswarte in den in Frage 1 benannten Objekten tätig. Weitere Informationen liegen dem Senat derzeit nicht vor.

Frage 7:

Wie hat sich der Aufwand der Gewobag für Hausmeisterleistungen im Bereich Heerstraße Nord gegenüber der Zeit vor dem Outsourcing verändert? (Bitte finanziell und nach Personenstunden sowie differenziert nach „Alt-“ und „Neu-“ Beständen angeben.)

Antwort zu 7:

Sechs Hauswarte haben seit 2020 im Quartier zusätzlich ihre Tätigkeit aufgenommen. Weitere Informationen liegen dem Senat derzeit nicht vor.

Frage 8:

Gab es in den letzten 5 Jahren eine Veränderung des in den Verträgen vereinbarten Leistungsumfanges hinsichtlich des Personaleinsatzes und des Aufgabenkatalogs?

Antwort zu 8:

Nach Ausschreibung der Dienstleistungen im Jahr 2018 wurde der Leistungsumfang auf der Grundlage des Ausschreibungsergebnisses vertraglich vereinbart. Vertragsbeginn war der 01.01.2019. Weitere Informationen liegen dem Senat derzeit nicht vor.

Frage 9:

Hat der Senat angesichts der Presseberichte der jüngsten Zeit über problematische Zustände in den Wohnanlagen im Bereich Heerstraße Nord eine Prüfung der Bewirtschaftungsleistungen der Gewobag

vorgenommen? Hält der Senat die diesbezüglichen Leistungen der Gewobag für ausreichend und angemessen?

Antwort zu 9:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist als fachaufsichtführende Verwaltung an den wesentlichen Planungs- und Entscheidungsprozessen der Gewobag beteiligt. Der Senat ist sich bewusst, dass die Übernahme der ehemaligen ADO Bestände ein große Herausforderung für die Gewobag AG war und ist, bei der sich die nachfolgenden Prozesse in der Kommunikation zwischen den Mietenden und der Gewobag AG verbessern werden. Er hat keine Zweifel daran, dass die Rekommunalisierung der Wohnungsbestände an der Heerstraße Nord sowohl für die Mietenden, als auch für das Land Berlin vorteilhaft ist. Die Gewobag AG kommt ihrem gesellschaftlichen Wohnraumversorgungsauftrag nach. Beleg hierfür ist u.a ihr gemeinsames soziales Engagement mit den Akteur/innen vor Ort zur Stabilisierung des Quartiers, insbesondere in Kooperation mit dem Quartiersmanagement.

Frage 10:

Wie wird der Senat bzw. die Gewobag auf die Forderung aus der Mieterschaft im Bereich der Heerstraße Nord reagieren, den von der ADO eingerichteten Sicherheitsdienst weiter im Quartier tätig sein zu lassen?

Antwort zu 10:

Der in Rede stehende Einsatz der Sicherheitsbestreifung wurde von der Gewobag evaluiert. Die Bestreifung des Ankaufsbestandes mit einer Grundstücksfläche von 281.000 m² wurde täglich in den Abendstunden für jeweils 8 Stunden von zwei Personen vorgenommen. Insbesondere hat der Sicherheitsdienst das Auffinden von Sperrmüll protokolliert. Nach sorgfältiger Prüfung der Einsatzberichte konnte ein tatsächlicher positiver Effekt auf die Sicherheitslage nicht festgestellt werden. Die Sicherheitslage wird von der Polizei verantwortet, die ebenfalls in regelmäßigem Austausch mit den Akteur/innen, insbesondere auch dem Quartiersmanagement, steht.

Frage 11:

Wie hoch sind derzeit die Frequenz und das Volumen der Müllabfuhr in den genannten Wohnungsbeständen? (Bitte nach Abfallart und Straße bzw. Aufgang aufschlüsseln.) Ist diese Frequenz in den letzten drei Jahren verändert worden? Wenn ja, wie?

Antwort zu 11:

Aktuell beträgt das wöchentliche Gesamtvolumen pro Abfallart:

Hausmüll	467.290 l - ein- bis zweimal wöchentliche Abholung
Biomüll	32.520 l - einmal wöchentliche Abholung
Papier	200.760 l - einmal wöchentliche Abholung
Wertstoffe	175.940 l - einmal wöchentliche Abholung
Sperrmüll	317 m ³ - dreimal wöchentliche regelmäßige Abholung

Neben dieser regelmäßigen Abholung gibt es variierende bedarfsbezogen Sonderbeauftragung. Das Abfuhrvolumen bzw. der Abfuhrturnus sind im Zeitablauf erhöht worden.

Frage 12:

Sieht der Senat bzw. die Gewobag den Bedarf damit als gedeckt an? Wie wurde der Bedarf ermittelt?

Antwort zu 12:

Das Abfuhrvolumen wird dem Bedarf angepasst. Dabei sind mögliche Schwankungen zu berücksichtigen. Im Interesse der Mietenden ist eine, den allgemeinen Erfordernissen angemessene, Beauftragung zu wählen, da die Kosten als Betriebskosten von den Mietenden finanziell getragen werden. Aufgrund eines vorübergehenden Müllmehranfalls, beispielsweise vor und nach Feiertagen, wird nicht unmittelbar eine häufigere Abholung beauftragt. Dagegen wurden in der vergangenen Zeit wegen der gesetzlich auferlegten Kontaktbeschränkungen zusätzliche Abholungen beauftragt.

Frage 13:

Wie bewerten Senat und Gewobag die Tatsache, dass die Mietervertreter*innen der Wohnanlagen die Müllplätze im Quartier Heerstraße Nord permanent als überfüllt und zugemüllt anzeigen?

Antwort zu 13:

Die Gewobag hat die Anzahl der Mülltonnen angepasst und steuert den Abfuhrturnus. Mit den Mietenden findet ein regelmäßiger Austausch zu möglichen Lösungen statt. So hat die Gewobag eine Projektgruppe mit Mietervertretenden eingerichtet, in der gemeinsam Maßnahmen für mehr Ordnung und Sauberkeit in den Quartieren erarbeitet werden.

Frage 14:

Ist der Gewobag bekannt, dass Fluchtwege in den Wohnhäusern regelmäßig mit Sperrmüll vollgestellt sind? Was unternimmt die Gewobag, um diese akuten Gefahrenquellen nachhaltig zu beseitigen?

Antwort zu 14:

Regelmäßige Kontrollen im Quartier und die Verbringung von unsachgemäß gelagertem Sperrmüll zu vorgesehenen Sammelstellen, wie von den Dienstleistern der Gewobag dreimal wöchentlich durchgeführt, ermöglichen nur dann eine „nachhaltige“ Beseitigung von Gefahrenquellen, wenn durch Dritte keine neuen geschaffen werden. Auch hier ist die Gewobag auf die Unterstützung der Mietenden angewiesen, die durch ihr Verhalten unmittelbar Einfluss nehmen können. Die Sperrmüllabholung wurde auf dreimal wöchentlich erhöht.

Frage 15:

Was hat die Gewobag gegen den andauernden Rattenbefall im Hof in den Wohnhäusern an der Obstallee unternommen und bis wann soll dieser Missstand beseitigt sein? Ist das bezirkliche Gesundheitsamt eingeschaltet worden?

Antwort zu 15:

Die Ungezieferproblematik ist berlinweit, gerade in Großsiedlungen bekannt. In enger Abstimmung mit einem Schädlingsbekämpfer arbeitet die Gewobag an wichtigen Bekämpfungsmaßnahmen. Der Schädlingsbekämpfer im Quartier führt dabei die Maßnahmen im Auftrag der Gewobag durch. Neben dem Auslegen von Ködern wurden Grünrückschnitte und Rückbauten an Müllständen veranlasst. Bedauerlicherweise begünstigt falsch gelagerter Müll das vermehrte Auftreten von Schädlingen erheblich.

Frage 16:

Wie viele Mietminderungen und aus welchen Gründen sind von Mietern in der Heerstraße Nord seit 2020 verlangt worden und wie vielen davon wurde stattgegeben? Wie hoch ist die Summe der so von der Gewobag nicht eingekommenen Mieten?

Antwort zu 16:

Die Mietminderungsquote und der prozentuale Zustimmungssatz bei Mietminderungsbegehren der Mietenden im Quartier der Heerstraße Nord entspricht den Quoten in vergleichbaren Großsiedlungen der Gewobag. Die Summe der von der Gewobag nicht eingenommenen Mieten kann zur Wahrung der Geschäftsgeheimnisse nicht im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage beantwortet werden.

Berlin, den 18.06.2021

In Vertretung

Wenke Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen