

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Bettina Domer (SPD)**

vom 15. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Februar 2021)

zum Thema:

**Gutes Wohnen in den neuen landeseigenen Quartieren fördern:  
Pepitahöfe in Hakenfelde: Polizeieinsätze und Nachbarschaftskonflikte?**

und **Antwort** vom 03. März 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. März 2021)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Bettina Domer (SPD)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/26667  
vom 15.02.2021

über Gutes Wohnen in den neuen landeseigenen Quartieren fördern:  
Pepitahöfe in Hakenfelde: Polizeieinsätze und Nachbarschaftskonflikte?

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage 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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen degewo und WBM GmbH um eine Stellungnahme gebeten. Die gemeinsame Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung der Abgeordneten

Rund um Mertens- und Goltzstraße im Nordwesten in Hakenfelde sind innerhalb von zweieinhalb Jahren 1024 Mietwohnungen für die landeseigene Degewo und die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) entstanden: die Pepitahöfe.

Frage 1:

Welche Nachbarschaftskonflikte wurden der Geschäftsführung und dem Quartiersbeauftragten der Pepitahöfe seit Bezug 2018 gemeldet?

Antwort zu 1:

Nach aktuellem Kenntnisstand wurden im Zeitraum zwischen 06/2018 (Erstbezüge im Quartier) und 01/2021 keine konkreten Konflikte zwischen einzelnen Wohnungsmieter\*innen an die WBM als Verwalter der gemeinsamen Liegenschaft von WBM und degewo herangetragen.

Frage 2:

Wie viele Mieterbeschwerden und sonstige Anliegen wurden seit Vermietung der Pepitahöfe gemeldet und bearbeitet? (Bitte nach Jahr und Themenbereich darstellen)

Antwort zu 2:

Solche Vorgänge werden ungeachtet der jeweiligen Inhalte statistisch nicht erfasst.

Frage 3:

Seit wann gibt es einen Mieterbeirat und mit welchen Themen beschäftigt sich dieser?

Antwort zu 3:

Die Wahl des Mieterbeirats für die Vertretung allgemeiner Mieterinnen und Mieter Interessen erfolgte im Spätherbst 2019. Das auf Basis der Wahlergebnisse gebildete Gremium hat sich im Februar 2020 konstituiert. Der Mieterbeirat setzt sich unter Gesamtbetrachtung des Wohnquartiers regelmäßig u. a. mit den folgenden Themen auseinander: allgemeines Zusammenleben der Mieterinnen und Mieter im Quartier, Vorschläge zu möglichen Optimierungen im Quartier und hier insbesondere mit dem Fokus auf die Außenanlagen sowie die Sicherheit innerhalb der Wohnanlage, Verbesserungen im Zusammenhang mit der Beseitigung bestehender Gewährleistungsmängel; regelmäßige Durchführung von Sprechstunden sowie Veröffentlichung aktueller Informationen für die Mieter usw.

Frage 4:

Wieviele Verstöße der Hausordnung durch Mieter und Mieterinnen sind der Geschäftsführung und dem Quartiersbeauftragten bekannt?

Antwort zu 4:

Solche Vorgänge werden ungeachtet der jeweiligen Inhalte statistisch nicht erfasst.

Frage 5:

Trifft es zu, dass Polizeieinsätze seit Bestehen des Quartiers zu verzeichnen sind? Wieviele Polizeieinsätze gab es seit Bezug 2018?

Antwort zu 5:

Konkrete Informationen zu etwaigen Polizeieinsätzen im Wohnquartier liegen der WBM nicht vor.

Frage 6:

Gab es bislang sonstige sicherheitsrelevante oder strafrechtlich relevante Vorfälle auf dem Gelände der Pepitahöfen? (Wenn ja wie wurde darauf seitens der WBM reagiert?)

Antwort zu 6:

Solche Vorfälle sind der WBM nicht bekannt.

Frage 7:

Wie beurteilt die WBM das Thema Sicherheit und subjektives Sicherheitsempfinden der Mieter\*innen in den Pepitahöfen?

Frage 8:

Ist es geplant das Sicherheitsempfinden der Mieter\*innen durch eine Bestreifung eines privaten Sicherheitsdienstes zu erhöhen? (Bitte etwaige Probleme, Konzepte und Überlegungen hierzu kurz darlegen)

Antwort zu 7 und 8:

Durch Informationen seitens der Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmieter im Quartier ist der WBM bekannt, dass das Zusammenleben der Quartiersbewohner\*innen, insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus (1. BA) des Öfteren mit zwischenmenschlichen Problemen verbunden ist. Insbesondere in der warmen Jahreszeit kommt es wiederholt zu Störungen der allgemeingültigen Ruhezeiten (Verstöße Hausordnung). Aus diesem Grund trägt sich die WBM mit dem Gedanken, in den betreffenden Monaten einen Sicherheitsdienst mit einer regelmäßigen Bestreifung in einem konkreten Zeitfenster zu beauftragen.

Frage 9:

Wie viele Mieter\*innen leben derzeit in den Pepitahöfen?

Antwort zu 9:

Eine genaue Zahl liegt der WBM aus Datenschutzgründen nicht vor. Es ist von rund 2.500 Bewohnerinnen und Bewohner in den 1.024 Wohneinheiten auszugehen.

Frage 10:

Wie hoch ist durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in den Wohnungen der Pepitahöfe? (Bitte etwaige Auswirkungen des Mietendeckels auf die Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete der Pepitahöfe darstellen)

Antwort zu 10:

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 9,33 €/qm. Der Neubau wurde nach 2014 fertig gestellt und unterliegt somit nicht den Regelungen des Mietendeckels.

Frage 11:

Gibt es derzeit Beschwerden von Mieterinnen und Mietern bezüglich der Nebenkostenabrechnungen?

Antwort zu 11:

Ja, wobei sich die Einsprüche inhaltlich im Schwerpunkt auf die verbrauchsabhängigen Nebenkosten beziehen.

Frage 12:

Wie hoch ist der aktuelle Leerstand in den Pepitahöfen und wie hoch war er im Jahresmittel seit Beginn der Vermietung?

Antwort zu 12:

Per 31.01.2021 befanden sich 14 Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels im Leerstand, für neun davon werden aktuell Mietvertragsabschlüsse vorbereitet. Im Durchschnitt standen im Jahr 2020 7,5 Wohnungen im Zuge der Wiedervermietung leer (0,7%).

Frage 13:

Wieviel Personal hält die WBM im Bereich Service, Haustechnik und Mieterbetreuung in den Pepitahöfen derzeit vor? (Bitte nach VZE und Unternehmensbereichen in Relation zu den Mieter\*innen in den Pepitahöfen aufschlüsseln)

Antwort zu 13:

In den Pepitahöfen sind 1 Vollzeitbeschäftigte als Quartiersbetreuerin und 2,5 Vollzeitbeschäftigte im Hausmeisterservice tätig. Darüber hinaus ist eine weitere Quantifizierung nicht möglich, da die Fachabteilungen des Unternehmens aufgabenspezifisch dort tätig sind, z.B. aus der technischen Abteilung.

Frage 14:

Wie viele bauliche Fragen werden aktuell noch im Rahmen der Bauabnahme bzw. Gewährleistungspflicht durch die ausführenden Bauunternehmen bearbeitet, bzw. sind nach Einschätzung der WBM und Degewo durch die ausführenden Firmen noch vorzunehmen? (Bitte nach Art des Mangels, Ist und Soll-Stand und Gewerk und Umfang der Maßnahmen bzw. Mängel einzeln darlegen)

Antwort zu 14:

Derzeit sind noch 80 Beanstandungen durch Mieterinnen und Mieter als in Bearbeitung erfasst, wobei auch hiervon bereits viele Mängel beseitigt sind, aber noch keine Rückmeldung erfolgte. Die Mängel verteilen sich auf die Gewerke Heizung/Installation (27), Balkone (20), Elektrik (10), Türen/Fenster/Belüftung (14), Maler/Fußboden (5) und Abdichtung/Nässe (4). Aufgrund der Coronasituation war auch die Mängelbeseitigung grundsätzlich verlangsamt. Einige systematische Mängel konnten gemeinsam mit dem Gewährleistungsgeber abgearbeitet werden. Die Ursachen lagen dabei bei fehlerhaften Chargen der verbauten Komponenten. Hier sind etwa die Themen Heizkörperventile und WC-Spülungen zu nennen. Mängelbehaftet waren auch Warmwasserbereitung und Heizungsanlage. Hier wurde im Rahmen von Ersatzmaßnahmen umfänglich nachgearbeitet. Bezüglich der Balkone wird gerade eine technische Untersuchung vorbereitet.

Frage 15:

Wie beurteilt die WBM die Lage in den Pepitahöfen hinsichtlich der Nutzung der zur Verfügung gestellten und öffentlichen Stellflächen für KFZ?

Antwort zu 15:

In den vier Tiefgaragen, welche sich im Quartier befinden, gibt es rund 500 TG-Stellplätze, die in der Regel fortlaufend vermietet sind. Es gibt permanente Nachfrage. Öffentliche Stellplätze gibt es innerhalb der Pepitahöfe nicht.

Frage 16:

Gab es Situationen, in denen das Gelände der Pepitahöfe durch PKWs illegal befahren wurde? (Wenn ja, bitte Ursachen und geplante Gegenmaßnahmen aufführen)

Antwort zu 16:

In der Praxis ergeben sich immer wieder Situationen, welche eine Zwangsmaßnahme erfordern (Veranlassung kostenpflichtiger Abschleppungen durch eine für unser Unternehmen tätige Abschleppfirma). Außerdem wird das Quartier regelmäßig durch Zustelldienste unterschiedlicher Art trotz vorhandener Verbotsschilder befahren. Es gibt Überlegungen, die Poller mit anderen Schließsystemen auszustatten, wobei ein solches Vorhaben mit der örtlichen Feuerwehr sowie anderen Notdiensten (Polizei, Krankentransporte usw.) noch explizit abzustimmen wäre.

Frage 17:

Wie beurteilt die WBM die Entwicklung der Gewerberäume in den Pepitahöfen? (Bitte die Anzahl, die Vermietungssituation und die weiteren Pläne kurz erläutern)

Antwort zu 17:

Die acht Einheiten mit insgesamt 583,62 qm sind vollständig vermietet mit befristeten Verträgen an Mieterinnen und Mieter überwiegend aus dem Bereich haushaltsnaher Dienstleistungen.

Frage 18:

Wie viele bauliche und gestalterische Änderungen und Anpassungen wurden seit Vermietung auf dem Areal der Pepitahöfe aus welchen Gründen vorgenommen?

Antwort zu 18:

Bis auf den Rückbau/Umbau einzelner Spielgeräte im Bereich der Spielplätze aus Sicherheitsgründen wurden keine weiteren Änderungen des Gesamterscheinungsbildes innerhalb des Wohnquartiers vorgenommen.

Frage 19:

Wie beurteilt die WBM die Beschwerden von Mietern bezüglich der Erreichbarkeit (per Mail und per Telfon) der Geschäftsstelle bezüglich der Meldung von Mängeln und Beschwerden?

Antwort zu 19:

Ungeachtet der durch Corona seit längerer Zeit eingeschränkten persönlichen Erreichbarkeit sind die jeweils zuständigen Mitarbeiter bei der WBM regelmäßig telefonisch sowie schriftlich via Post bzw. E-Mail erreichbar.

Frage 20:

Sind Maßnahmen zur Planung bzw. Förderung von nachbarschaftlichen Aktivitäten durch die Förderungen von Aktionen, Veranstaltungen oder dem zur Verfügung stellen von Räumlichkeiten seitens der WBM geplant oder wurden bereits durchgeführt?

Antwort zu 20:

Nach Einzug der letzten Mieterinnen und Mieter wurde im Sommer 2019 das Mieter\*innenfest „Diner en Pepita“ gefeiert, das sehr gut angenommen wurde. Während des ersten Lockdowns im April 2020 fand ein „Fensterkonzert“ statt. Ein Organist fuhr auf einer auf einem LKW montierten Bühne vor und unterhielt die Mieterinnen und Mieter mit Orgelmusik. Auch diese Veranstaltung wurde von den Mieterinnen und Mieter sehr positiv aufgenommen.

Darüber hinaus bestehen zwischen dem Mieterbeirat, den für die Verwaltung zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und dem Sozialmanagement der WBM kurze Kommunikationswege, um bei Entstehen etwaiger Bedarfe auch konkrete Hilfsangebote anzubieten.

Dem Mieterbeirat wurden Räumlichkeiten in den Pepitahöfen zur Nutzung zur Verfügung gestellt.

Berlin, den 3.3.21

In Vertretung

Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen