

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Stephan Schmidt (CDU)**

vom 26. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2022)

zum Thema:

Misstände bei der Gewobag im Quartier Tegel-Süd: Werden lauwarmer Wohnungen zum Standard?

und **Antwort** vom 10. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Feb. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stephan Schmidt (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/10783

vom 26. Januar 2022

über Missstände bei der Gewobag im Quartier Tegel Süd: Werden lauwarme Wohnungen zum Standard?

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag AG um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde bei den Antworten zu den Fragen 4 und 5 vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Wohnungsbestände unterhält die Gewobag derzeit im Quartier Tegel-Süd? (Bitte nach Straßen aufschlüsseln).

Antwort zu 1:

Die Gewobag bewirtschaftet im Quartier Tegel-Süd 3.062 Wohnungen in den folgenden Straßen:

- Beckumer Straße,
- Berliner Straße,
- Bernauer Straße,
- Biedenkopfer Straße,
- Bottroper Weg,
- Egellsstraße,
- Namslaustraße,
- Neheimer Straße,

- Sterkrader Straße,
- Stockumer Straße,
- Wickeder Straße.

Frage 2:

Welche Heizungsausfälle sind in der Gewobag-Siedlung in Tegel-Süd in den Jahren 2020, 2021 und Januar 2022 aufgetreten? (Bitte einzeln datierte und nach Objekten geordnete Auflistung.)

Frage 3:

Welche Ausfälle der Warmwasserversorgung sind in der Gewobag-Siedlung in Tegel-Süd in den Jahren 2020, 2021 und Januar 2022 aufgetreten? (Bitte einzeln datierte und nach Objekten geordnete Auflistung.)

Antwort zu 2 und 3:

Tabelle zur Beantwortung von Frage 2 und 3

Jahr	Ausfall Heizung	Ausfall Warmwasser	Ausfall Heizung und Warmwasser
2020	3	8	7
2021		4	6
2022			1

Eine Auflistung nach Objekten ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Frage 4:

Welche der Ausfälle zu 2) und 3) sind der Bau- und Wohnungsaufsicht durch Mieter bekannt gegeben geworden?

Antwort zu 4:

In Tegel-Süd gab es in der Neheimer Str. 8, 13507 Berlin und umliegenden Gebäuden am 28.11.2020 durch einen Wasserrohrbruch einen Ausfall von Heizung und Warmwasser.

In der Sterkrader Str. 45 B, 13507 Berlin und umliegenden Gebäuden kam es am 26.05.2021 durch einen Defekt im Heizkraftwerk von Vattenfall Energy Solutions GmbH zu einem Ausfall der Versorgung mit Warmwasser. Beide Vorfälle wurden der Wohnungsaufsicht durch die Mietenden bekannt gegeben.

Frage 5:

Inwiefern sind die Wohnungsaufsicht des Bezirks Reinickendorf oder andere Behörden bereits tätig geworden und mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 5:

Die Defekte wurden behoben bzw. die Versorgung wiederhergestellt, ohne dass ein Tätigwerden der Wohnungsaufsicht des Bezirks Reinickendorf von Berlin notwendig wurde.

Frage 6:

Was waren jeweils die Ursachen für die Ausfälle der Heizungs- und Warmwasserversorgung?

Antwort zu 6:

Die Ursachen für die Unterbrechungen der Heizungs- und/oder Warmwasserversorgung sind vielfältig. Die wesentlichsten Ursachen für die Ausfälle sind:

- Störungen oder Defekte an Einzelteilen in der Heizzentrale der Vattenfall,
- notwendige Entlüftungsarbeiten,
- Stromausfälle,
- Rohrbrüche in der Wärmetrasse und Unterstationen.

In drei Fällen kam es zu einer unbefugten Betätigung des Notausschalters.

Diese Ursachen machen in der Regel eine Sperrung der Wärme- und Warmwasserversorgung erforderlich.

Frage 7:

Was hat die, in der DRS 18/26714 in der Antwort zu den Fragen 4 und 5 erwähnte jährliche Prüfung der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfe ergeben, welche kurz- bis mittelfristig entsprechende Maßnahmen zur Planung wurden identifiziert und welche Untersuchungen zu Heizsträngen in Verkehrsflächen und für die Ertüchtigung einer Heizanlage inklusive der erdverlegten Leitungen erfolgten? (Bitte um detaillierte Auflistung.)

Antwort zu 7:

Die Ergebnisse der Untersuchungen führten zu den in der Antwort zu Frage 9 aufgeführten Maßnahmen zur Sanierung von Grundleitungen und Strängen.

Frage 8:

Welche Ausfälle der Aufzüge sind in der Gewobag-Siedlung in Tegel-Süd in den Jahren 2020, 2021 und Januar 2022 aufgetreten? (Bitte die Gründe und Dauer der Maßnahmen auflisten.)

Antwort zu 8:

Eine detailliert nach Objekten aufgeschlüsselte Auflistung ist aufgrund des Umfangs im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage kurzfristig nicht möglich. Es gibt insgesamt 43 Aufzugsanlagen in Tegel-Süd.

Jahr	Störungen	davon Störungsbeseitigung innerhalb von max. 2 Tagen	Einsätze zur Instandhaltung
2020	124	(Zahl kann kurzfristig nicht ermittelt werden)	10
2021	294	176	52
Januar 2022	29	22	4

Neben dem Stillstand aufgrund technischer Störungen mussten die Aufzüge auch für Einsätze zur Instandhaltung kurzzeitig außer Betrieb genommen werden.

Frage 9:

Welche Investitionsmaßnahmen kommen 2022/23 zur Umsetzung, die dem gesamten Quartier Tegel-Süd eine reibungslose Heizungs- und Warmwasserversorgung garantieren sowie Sanierungsmaßnahmen an Aufzugsanlagen, die die zuverlässige Nutzung durch die Mietenden gewährleisten?

Antwort zu 9:

Derzeit werden Grundleitungssanierungen in der Berliner Straße durchgeführt. Geplant sind außerdem Strangsanierungen in der Namslaustraße, Neheimer Straße und in Teilen des Bottroper Wegs in 2023. Darüber hinaus sind für die Jahre 2024 ff Aufzugsanierungen in den Gewobag Wohnobjekten im Gebiet Tegel-Süd geplant.

Frage 10:

Was unternimmt die Gewobag, die Mietenden rechtzeitig und ausführlich über anstehende Reparaturen und Modernisierungen und Dauer der Maßnahme zu informieren?

Antwort zu 10:

Die Mietenden der Gewobag werden bei zentralen Heizungs- und Wasserausfällen und geplanten Unterbrechungen der Versorgung durch eine Mieterinformation in den betroffenen Häusern benachrichtigt. Modernisierungsmaßnahmen der Gewobag AG werden durch schriftliche Modernisierungsankündigungen im Vorfeld bekannt gegeben.

Frage 11:

In wie vielen Fällen kam es wegen eines Ausfalls der Heizungs- und Warmwasserversorgung zu Mietminderungen durch Gewobag-Mieter in Tegel-Süd? (Bitte um Auflistung der Anzahl der Fälle unter Angabe der prozentualen Minderung.)

Antwort zu 11:

Im Zeitraum 01.01.2020 bis 31.01.2022 kam es zu 1.703 Fällen von Mietminderungen aufgrund von Heizung- und/ oder Warmwasser in den Wohnungsbeständen der Gewobag im Quartier Tegel-Süd. Dabei wurde die Gesamtmiete um durchschnittlich 15% gemindert.

Berlin, den 10.2.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Zentralausfälle	Heizung/ Warmwasser	Betroffene Gebäude
16.01.2020	Heizung + Warmwasser	Bernauer Str. 92 Bottroper Weg 4, 7, 8, 16 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 81, 87, 89, 91 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
03.02.2020	Heizung + Warmwasser	Bernauer Str. 78, 80 Bottroper Weg 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12, 14 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
24.02 - 27.02.2020	Heizung	Namslaust. 75
05.03 - 09.03.2020	Heizung	Bottroper Weg 8
05.05.2020	Heizung + Warmwasser	Bernauer Str. 80, 88 Bottroper Weg 8, 10, 12, 14 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
14.05.2020	Heizung + Warmwasser	Bernauer Str. 78, 88, 92 Bottroper Weg 8, 10 Namslaust. 67 Neheimer Str. 4, 6, 8, 12
19.05 - 20.05.2020	Warmwasser	Bernauer Str. 70, 80, 82, 86, 88, 90, 92, 94, 138 Bottroper Weg 3, 4, 6, 7, 8, 9 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 81, 83, 85, 87, 89 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
30.05.2020	Warmwasser	Bernauer Str. 70, 76, 78, 80, 86, 88, 92, Bottroper Weg 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 75, 81, 83, 85, 87, 89, 91 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
22.07.2020	Warmwasser	Neheimer Str. 6
28.07. - 30.07.2020	Warmwasser	Bernauer Str. 76, 78, 80, 88, 90 Bottroper Weg 4, 6, 9 Sterkrader Str. 45
01.08 - 03.08.2020	Warmwasser	Bottroper Weg 4, Sterkrader Str. 45
04.08 - 06.08.2020	Warmwasser	Bernauer Str. 74, 78, 80, 88, 92, Bottroper Weg 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 77, 81, 83, 85, 87, 89, 91 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
15.08. - 17.08.2020	Warmwasser	Bottroper Weg 6
15.09. - 24.09.2020	Warmwasser	Bernauer Str. 70, 74, 78, 86, 88, 92, 94 Bottroper Weg 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 Namslaust. 65, 67, 69, 73, 81, 83, 85, 87, 89, 91 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
25.10.2020	Heizung + Warmwasser	Bernauer Str. 70, 78, 80, 86, 88, 90, 94 Bottroper Weg 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 75, 79, 81, 83, 85, 87, 89 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
01.10. - 31.12.2020	Heizung	Alle
03.11.2020	Heizung + Warmwasser	Neheimer Str. 4, 6, 8

28.11. - 30.11.2020	Heizung + Warmwasser	Bernauer Str. 70, 78, 80, 86, 88, 90, 92, 94 Bottroper Weg 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 77, 75, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
18.02. - 21.02.2021	Warmwasser	Neheimer Str. 8
20.03 - 24.03.2021	Heizung + Warmwasser	Bernauer Str. 70, 76, 78, 80, 86, 88, 92, Bottroper Weg 10, 11, 12, 14, 16 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 75, 81, 83, 85, 87, 89, 91 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
07.04 - 08.04.2021	Heizung + Warmwasser	Bernauer Str. 70, 76, 78, 80, 86, 88, 92, Bottroper Weg 10, 11, 12, 14, 16 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 75, 81, 83, 85, 87, 89, 91 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
09.05 - 10.05.2021	Heizung + Warmwasser	Bernauer Str. 70, 76, 78, 80, 86, 88, 92, Bottroper Weg 3, 4,6, 7, 8, 9, 10, 11
25.05 - 26.05.2021	Warmwasser	Bernauer Str. 70, 76, 78, 80, 86, 88, 92, Bottroper Weg 3, 4,6, 7, 8, 9, 10, 11
12.07. - 14.07.2021	Warmwasser	Bernauer Str. 70, 76, 78, 80, 86, 88, 92, Bottroper Weg 3, 4,6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 75, 81, 83, 85, 87, 89, 91 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
14.08.2021	Warmwasser	Bernauer Str. 70, 76, 78, 80, 86, 88, 92, Bottroper Weg 3, 4,6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 75, 81, 83, 85, 87, 89, 91 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
29.10.2021	Heizung + Warmwasser	Bernauer Str. 70, 76, 78, 80, 86, 88, 92, Bottroper Weg 3, 4,6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 75, 81, 83, 85, 87, 89, 91 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12
03.12 - 07.12.2021	Heizung + Warmwasser	Neheimer Str. 2, 4, 6, 8
25.12 - 28.12.2021	Heizung + Warmwasser	Neheimer Str. 2, 4, 6, 8
20.01. - 21.01.2022	Heizung + Warmwasser	Bernauer Str. 70, 76, 78, 80, 86, 88, 92, Bottroper Weg 3, 4,6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16 Namslaust. 65, 67, 69, 71, 73, 75, 81, 83, 85, 87, 89, 91 Neheimer Str. 2, 4, 6, 8, 12