

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 03. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Februar 2022)

zum Thema:

Wie mieterfreundlich ist Heimstaden wirklich?

und **Antwort** vom 23. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Feb. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/10859
vom 3.2.22
über Wie mieterfreundlich ist Heimstaden wirklich?

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Erkenntnisse hat der Senat über Heizungsausfälle in den Berliner Wohnungsbeständen von Heimstaden seit Beginn der Heizperiode im Oktober 2021? (Bitte adressweise nach Datum und Bezirken auflisten.)

Frage 2:

Inwiefern sind die Wohnungsaufsichten der Bezirke oder andere Behörden in diesen Fällen bereits tätig geworden und mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 1 und 2:

- In Marzahn-Hellersdorf ist Heimstaden nicht präsent.
- Im Bezirksamt Treptow-Köpenick ist kein Fall wohnungsaufsichtlicher Ordnungsmaßnahmen gegen Heimstaden anhängig.
- Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind der Wohnungsaufsicht Heizungsausfälle in den Wohnungsbeständen von Heimstaden nicht bekannt. Bis heute bestand diesbezüglich kein Handlungsbedarf.
- Steglitz-Zehlendorf meldet Fehlanzeige.

- Wohnungsaufsichtliche Vorgänge zu Grundstücken, die dem genannten Unternehmen gehören, sind im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg nicht anhängig bzw. waren dies auch nicht in der Vergangenheit; zumindest sind solche weder in dem eBG angelegt noch anderweitig recherchierbar und erinnerlich.
- Die Wohnungsaufsicht Berlin Lichtenberg ist bisher in keinem Fall tätig geworden.
- Der BWA Friedrichshain-Kreuzberg liegen keine Informationen oder Erkenntnisse vor.
- In Reinickendorf gab es in einem Gebäude einen Heizungsausfall. Nach dessen Behebung kam es zu keinen weiteren Beschwerden der Mieter und Mieterinnen.
- Im Bezirk Mitte gab es in 4 Häusern einen Heizungsausfall. Zu beachten ist, dass Heimstaden die Häuser erst ab dem 01.12.2021 von Akelius übernommen hat.
Heimstaden hat sich selbst beim Bezirk gemeldet und mitgeteilt hat, dass sie
 1. am 01.12.2021 diese Häuser übernommen haben,
 2. es einen 24-Stunden-Havarieservice gibt, bei dem betroffene Mieter sich melden können,
 3. im Fall des Heizungsausfalls an Mieter, die den entsprechenden Bedarf anmelden, transportable Heizgeräte als Soforthilfe ausgegeben werden,
 4. nur ein Vorgang noch offen ist und
 5. alle übrigen Verfahren nach kurzer Laufzeit durch Feststellung der Mängelbeseitigung wieder abgeschlossen werden konnten.
- Im Bezirk Spandau drohte im Jahr 2021 auf einem Grundstück nach Mitteilung eines Stromversorgers eine Versorgungsunterbrechung der Hausbedarfsanlage (hier: Strom). Der Vorgang konnte jedoch sehr schnell abgeschlossen werden, da die offenen Forderung offensichtlich beglichen wurden. Ansonsten ist eine Firma "Heimstaden" in Spandau nicht negativ aufgefallen.
- Bei der Wohnungsaufsicht Neukölln war bisher ein (inzwischen abgeschlossener) Vorgang wegen Heizungsausfall und Warmwasserproblemen in Bearbeitung. Die Mängelanzeige ging im Bezirksamt am 12.01.2022 ein. Am Tag der Ortsbesichtigung (14.01.2022) war die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage bereits wiederhergestellt, die Warmwasserversorgung aber noch außer Funktion. Diese wurde dann zeitnah ebenfalls vollständig wiederhergestellt.

Frage 3:

Wie bewertet der Senat vor dem Hintergrund des Urteils des Amtsgerichts Charlottenburg vom 20.08.2020 (AZ 218 C 135/20) die Umlage der Kosten für einen hydraulischen Abgleich durch die Firma „MyWarm“ als vermeintliche Modernisierungsmaßnahme auf die Mieter*innen?

Antwort zu 3:

Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

Frage 4:

Wie ist der aktuelle Stand der Verhandlungen zwischen dem Senat und Heimstaden zum Abschluss einer „Sozialcharta“, die den Mieterschutz in den von Akelius Ende 2021 erworbenen Wohnungsbeständen sicherstellen soll?

a.) Welche Personen sind an den Verhandlungen beteiligt?

b) Wie viele Treffen zwischen dem Senat und Heimstaden haben bislang stattgefunden?

c) Welche konkreten Inhalte sind Gegenstand der Verhandlungen? Worüber wurde bereits eine Einigung erzielt?

Antwort zu 4:

Heimstaden ist an den Gesprächen zum Neubaubündnis beteiligt, das aus Sicht des Senats aktuell Vorrang vor individuellen Verhandlungen hat.

Frage 5:

Welche Erkenntnisse haben der Senat und die Bezirke über die Einhaltung der im November 2020 von Heimstaden unterzeichneten Abwendungsvereinbarungen für 82 erworbene Objekte in Milieuschutzgebieten vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (Az.: BVerwG 4 C 1.20)?

Antwort zu 5:

Gemäß Abfrage bei den betroffenen Bezirken sind keine Verstöße gegen die Abwendungsvereinbarungen seitens Heimstaden bekannt. Ebenfalls liegen diesbezüglich keine Beschwerden der Mieterschaft vor. Heimstaden hat gegenüber den Bezirken auch nicht geäußert, dass an der Wirksamkeit der Abwendungen gezweifelt wird.

Frage 6:

Wieso hat der Senat Heimstaden zum Auftakttreffen des „Bündnis für Neubau und bezahlbares Wohnen“ eingeladen?

a.) Werden die Verhandlungen zur Sozialcharta trotz der Teilnahme von Heimstaden am „Bündnis für Neubau und bezahlbares Wohnen“ in einem eigenständigen Rahmen weitergeführt?

Antwort zu 6:

Der Senat hat die Wohnungsunternehmen mit großen Beständen in Berlin eingeladen zum Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen, um mit ihnen zusammen Ziele und Maßnahmen zu vereinbaren, wie der Wohnungsmarkt entspannt werden kann. Große Wohnungsunternehmen unterliegen einer besonderen Verantwortung für die Ausweitung des Wohnungsangebots und der Wohnraumversorgung der Berliner Bevölkerung, insbesondere der Haushalte mit geringem Einkommen.

Antwort zu 6a:

Der Senat wird zunächst im Rahmen des Bündnisses mit allen großen Wohnungsunternehmen sprechen, um zugunsten möglichst vieler Berliner Haushalte gemeinsame Vereinbarungen zu erreichen.

Frage 7:

Welche Planungen zu künftigen Neubauvorhaben von Heimstaden sind dem Senat bekannt? (Bitte projektweise mit avisierten Baueinheiten auflisten.)

Antwort zu 7:

Dem Senat liegen keine Kenntnisse über Neubauvorhaben von Heimstaden vor.

Berlin, den 23.2.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen