

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Tuba Bozkurt (GRÜNE)**

vom 8. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. November 2023)

zum Thema:

Von Vonovia zur HOWOGE = vom Regen in die Traufe?

und **Antwort** vom 20. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Nov. 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Tuba Bozkurt (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 17298
vom 08.11.2023
über Von Vonovia zur HOWOGE = vom Regen in die Traufe?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Im Zusammenhang mit der Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE im Jahr 2020/2021, hat das Land Berlin in Gestalt seiner HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) in der Soldiner Str. 70/71 (Gesundbrunnen) insg. 77 bzw. 68 Wohneinheiten aus deren Beständen erworben.

Seit der Übernahme häufen sich die Berichte über Qualitätsmängel in den Häusern, die aus Vernachlässigung der Gebäudeunterhaltung, unterbliebenen dringenden Instandsetzungen der Wohn- und Gemeinflächen sowie der nötigen Grünpflegearbeiten herrühren.

Be- und getroffene Anwohnende schildern den Eindruck, bei den privaten Mietkonzernen wären sie selbst und die Gebäude auch nicht schlechter behandelt worden, als bei der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft.

Frage 1:

Teilt der Senat die Auffassung, dass es trotz der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt, trotz des Arbeits- und Fachkräftemangels und trotz der Rohstoffknappheit nötig ist, die anvertraute Gebäudesubstanz in optisch und (sicherheits-) technisch einwandfreiem Zustand zu erhalten sowie die Wohnqualität für die vorhandenen Mieter:innen durch ausgeprägten professionellen Kundendialog und Maßnahmen der ständigen Qualitätssicherung auf ein Optimum zu heben?

Frage 7:

Wie stellt der Senat sicher, dass vernachlässigte Pflege und Unterhaltung sowie verschleppte Sanierungen im landeseigenen Wohnungsbestand nicht zur Verwahrlosung ganzer Kieze führt oder beiträgt?

Antwort zu 1 und 7:

Der Senat hat im Rahmen der mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ explizit vereinbart, dass die LWU sich als verlässlicher Bestandhalter und Entwickler bestehender wie auch künftiger Stadtquartiere in öffentlicher Hand verstehen und zudem eine enge Kooperation mit den relevanten Akteuren sowie die Kommunikation mit den Mietenden vor Ort ein klarer Auftrag für die LWU ist.

Voraussetzung für eine soziale und nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, die Umsetzung der gesetzlichen Klimaschutzziele sowie die Weiterführung des dringend benötigten Wohnungsneubaus, ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der LWU. Zur Unterstützung der Klimaschutz- und Neubauziele stellt das Land Berlin Fördermittel und ggf. zinsgünstiges Fremdkapital sicher.

Frage 2:

Die Anwohnenden schildern monatelang unterbliebene Reinigungsarbeiten, Verwahrlosung der Grünflächen, unterbliebene Müllabholung, demontierte Elektroanlagen (Alarmanlage/Wechselsprechanlage), kaputte Zugangstüren (bei gleichzeitiger Aufforderung, diese stets geschlossen zu halten) – und dadurch vermehrt Einbruchsvorkommnisse.

a) Wie schätzt der Senat die Situation in Bezug auf die 145 Wohnungen der Soldiner Straße ein?

b) Welche Defizite und Mängel sind ihm bekannt?

Antwort zu 2a und b:

Das Objekt ist seit Sommer 2023 eine Baustelle. Die Arbeiten umfassen mittlerweile nahezu alle Gebäudeteile. Wie üblich ist für die Dauer der Bauarbeiten die sonst übliche Hausreinigung ausgesetzt. Die Baufirmen sind während des Bauvorhabens verpflichtet, die Hausaufgänge besenrein zu halten. Die Müllentsorgung erfolgt regelmäßig, allerdings häufen sich solche Sperrmüllablagerungen auf den Höfen.

Frage 3:

Wie wurde sichergestellt, dass die übernommenen Wohngebäude entsprechend des Anspruchs des Landes Berlin und des eigenen Anspruchs der HOWOGE, mit preiswertem Wohnraum ein lebenswertes Berlin zu gestalten, bewirtschaftet werden?

Antwort zu 3:

Die Gebäude unterliegen denselben Bewirtschaftungsprinzipien wie alle Bestände der HOWOGE.

Frage 4:

Im Zuge einer geplanten Sanierung – so viel wurde im 2. Quartal 2023 bekannt – sollen die Mietparteien nun das Gebäude verlassen. Es werde aber nicht kommuniziert, was genau wann geplant ist und welche Veränderungen sich für die Mietenden ergeben. Insbesondere sorgt für Verunsicherung, wie die Mietenden ggf. mit Ersatzwohnraum für den Zeitraum des sanierungsbedingten Ausfalls ihrer bestehenden Mietwohnungen versorgt werden sollen.

- a) Welches Konzept bildet hier die Grundlage für den Umgang mit den Bewohner:innen?
- b) Welche Informationspolitik wird betrieben?

Antwort zu 4a und b:

Auf einer Mieterinnen- und Mieterversammlung im Mai 2023 wurde das Vorhaben ausführlich erläutert. Der Bauablaufplan wurde vorgestellt und das Vorgehen in Bezug auf die Umsetzung der Mieterinnen und Mieter konkret erklärt. Die Zustimmungsquote zu den versandten Modernisierungsankündigungen liegt bei 100%.

Parallel zur bereits begonnenen Sanierung wird die Umsetzung der betroffenen Mieterinnen und Mieter individuell und persönlich mit einem Betreuungsteam zusammen geplant. Dabei haben die Mieterinnen und Mieter die Wahl, dauerhaft in andere Wohnungen umzuziehen, was insbesondere bei dem Wunsch nach Wohnraumvergrößerung in Anspruch genommen wird. Oder es wird eine Zwischenumsetzung mit späterer Rückkehr in die Wohnung organisiert. Die Betreuung ist eng und individuell und entspricht den vielen Erfahrungswerten, die die HOWOGE bei der komplexen Instandsetzung nahezu ihres gesamten Kern-Wohnungsbestandes gesammelt hat.

Frage 5:

- a) Was genau ist in welchem Zeitraum an Sanierungsmaßnahmen in welchen Wohneinheiten geplant?
- b) Wie wird die Information der Bewohnenden erfolgen?

Antwort zu 5a: Die Gebäude in der Soldiner Straße 70/71 werden seit Juli 2023 und somit nur 1 Jahre nach Übernahme durch die HOWOGE umfassend instandgesetzt. Die Maßnahmen dauern voraussichtlich bis Ende 2024 an und umfassen im Wesentlichen folgende Arbeiten:

- Wohnungsinstandsetzung (inkl. Holzbalkendeckensanierung)
- Treppenhausinstandsetzung
- Dachsanierung, Dachstuhlansanierung
- E-Installation für die Wohnungen
- Teilerneuerung Technische Gebäudeausstattung; elektr. Durchlauferhitzer
- Außenanlagen

- Bauwerksabdichtung

Antwort zu 5 b:

Siehe Antwort zu Frage 4.

Frage 6:

Wie wird der Dialog mit den Mietenden verbessert, so dass es zur möglichst konfliktfreien Bewältigung des Sanierungsgeschehens unter zufrieden stellender Beteiligung der Bestandsmietenden und ggf. des betroffenen Umfelds kommt?

Antwort zu 6:

Die HOWOGE ist im laufenden Dialog mit den Mietenden.

Berlin, den 20.11.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen