

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

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

zum Thema:

Kein Warmwasser, kalte Heizungen und kaputte Schlösser - Wann behebt die Gewobag die Probleme am Klausenerplatz?

und **Antwort** vom 23. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Nov. 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17303
vom 09. November 2023

über Kein Warmwasser, kalte Heizungen und kaputte Schlösser – Wann behebt die Gewobag die Probleme am Klausenerplatz?

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

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 Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Wohneinheiten in wie vielen Häusern besitzt die Gewobag rund um den Klausenerplatz?

- a. Wie viele dieser Wohneinheiten unterliegen derzeit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen?
- b. Wann laufen wie viele dieser Sozialbindungen in den kommenden Jahren bis 2028 aus? (Bitte getrennt nach Jahren aufschlüsseln.)
- c. Inwiefern plant die Gewobag die auslaufenden Sozialbindungen zu verlängern?
- d. Inwiefern müssen Mieter*innen von Wohnungen mit ausgelaufenen Bindungen mit Mieterhöhungen rechnen und inwiefern ist eine Heranführung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete geplant?

Antwort zu 1:

Antwort zu 1a):

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf den LOR Klausenerplatz:

Anzahl Wohnungen	Hausaufgänge	mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohneinheiten
2.300	236	402

Antwort zu 1b):

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf den LOR Klausenerplatz:

Auslaufzeitpunkt	Bis Ende 2023	Bis Ende 2024	Bis Ende 2025	Bis Ende 2026	Bis Ende 2027
Anzahl auslaufender Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen	216	29	157	0	0

Antwort zu 1c):

Mit Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung gelten für die betroffenen Wohnungen bestandsweit die gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin (WoVG Bln) sowie die der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ in der jeweiligen Fassung. Über die aus der Inanspruchnahme von Förderungen resultierenden Belegungsbindungen hinaus erfolgen weitere Vermietungen an Inhaberinnen und Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen oder Einkommensbescheinigungen gem. § 9 Absatz 2 WoFG (Wohnraumförderungsgesetz).

Antwort zu 1d):

Vergleiche Antwort zu Frage 1c. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben informiert.

Frage 2:

Die neue Kooperationsvereinbarung erlaubt Mieterhöhungen von durchschnittlich 2,9 Prozent pro Jahr in den kommunalen Wohnungsbeständen. Wie viele Mieterhöhungen in welcher durchschnittlichen Höhe plant die Gewobag in ihren Beständen am Klausenerplatz? Zu wann werden die Mieterhöhungen voraussichtlich verschickt und zu wann sollen sie voraussichtlich wirksam werden?

Antwort zu 2:

Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden zu gegebener Zeit informiert. Da diese Frage einzelne Mietverhältnisse betrifft, kann keine Auskunft gegeben werden, bevor die betroffenen Mieterinnen und Mieter informiert wurden.

Frage 3:

Wie hoch sind die Mieteinnahmen der Gewobag aus den Beständen am Klausenerplatz aktuell und auf welche Höhe belaufen sich die Rückstellungen, bezogen auf die letzten 10 Jahre? (Bitte getrennt nach Jahren auflisten.)

Antwort zu 3:

Aus Gründen der Vertraulichkeit kann zu Mieteinnahmen und Rückstellungen im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage keine Auskunft gegeben werden.

Frage 4:

Wie hoch sind die (Ist) Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung der Gewobag-Bestände in den vergangenen 10 Jahren? (Bitte getrennt nach Jahren auflisten.)

Antwort zu 4:

Diese Angaben werden jährlich im Geschäftsbericht der Gewobag veröffentlicht. Der Geschäftsbericht ist über die Gewobag Internetseite per Download öffentlich abrufbar.

Frage 5:

Welche Strategie verfolgt die Gewobag in ihren Beständen am Klausenerplatz hinsichtlich ihrer Verpflichtung gemäß § 535 Abs. 1 BGB, die sie zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet?

Antwort zu 5:

Die Gewobag kommt den gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 535 Abs. 1 BGB nach.

Frage 6:

Seit 2018 gibt es wiederkehrende Probleme mit der Heizungs- und Warmwasserversorgung in den Beständen der Gewobag rund um den Klausenerplatz. Wie viele Wohneinheiten und wie viele Hausaufgänge sind von den Problemen betroffen?

- a) Was sind die Ursachen für die Probleme?
- b) Wie wurde auf die einzelnen Ausfälle seit 2018 jeweils reagiert? Welche Reparaturen wurden vorgenommen? (Bitte getrennt nach Jahr und Fall sowie getroffenen Maßnahmen aufschlüsseln.)
- c) Inwiefern wurden Mieter*innen in den einzelnen Ausfällen seit 2018 auf die Möglichkeit von Mietminderungen hingewiesen? (Bitte getrennt nach Jahr und Fall auflisten.)
- d) In wie vielen Fällen wurden Mietminderungen von Mieter*innen beantragt und wie vielen Fällen wurden diese von der Gewobag gewährt? Wie hoch waren die Mietminderungen im Durchschnitt? (Bitte getrennt nach Jahren aufschlüsseln.)
- e) Inwiefern wurden die Mieter*innen bei den einzelnen Ausfällen seit 2018 auf die Möglichkeit einer Bereitstellung von Heizlüftern hingewiesen? (Bitte getrennt nach Jahr und Fall auflisten.)
- f) In wie vielen Fällen wurden Heizlüfter von Mieter*innen beantragt und wie vielen Fällen wurden diese von der Gewobag tatsächlich bereitgestellt? (Bitte getrennt nach Jahren aufschlüsseln.)
- g) Welche Kompensation hat die Gewobag für die erhöhten Stromkosten für den Betrieb von Heizlüftern gewährt und inwiefern ist diese ausreichend, um die erhöhten Kosten für die Mieter*innen zu decken?
- h) Welche Maßnahmen will die Gewobag künftig ergreifen, um die Probleme mit der Warmwasser- und Heizungsversorgung nachhaltig zu beheben? (Bitte geplante Maßnahmen mit konkreter Zeitschiene untersetzen.)

Antwort zu 6 a bis h:

Die Ursachen für Probleme bei der Heizungs- und Warmwasserversorgung sind vielfältig. Am Klausenerplatz gibt es eine Vielzahl von Heizungsanlagen, die aufgrund ihres Baualters störanfällig sind. Die Beseitigung von Defekten an Heizanlagen wird grundsätzlich umgehend beauftragt. In der Regel werden zentrale Ausfälle innerhalb von 24 Stunden behoben oder es wird eine provisorische Versorgung sichergestellt, bis zum Beispiel notwendige Bauteile eintreffen. In wenigen Einzelfällen, wie z. B. bei Rohrbrüchen an relevanten Verteilleitungen, kommt es bedauerlicherweise zu längeren Ausfällen. Die Modernisierungen von Anlagen, die einen erhöhten Bedienungsbedarf haben, zum Beispiel aufgrund wiederkehrender Ausfälle, werden in der Wirtschaftsplanung der Gewobag berücksichtigt. Bis zur Umsetzung einer Modernisierung müssen notwendige Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden, um die Versorgung der Mieterinnen und Mieter sicherzustellen. Diese Maßnahmen werden in Abstimmung mit den Servicepartnern beauftragt und ausgeführt.

Grundsätzlich erhalten alle Mieterinnen und Mieter auf Antrag und nach einer entsprechenden Angemessenheitsprüfung der Gewobag eine Mietminderung für etwaige Ausfälle der Versorgung.

Bei einem Heizungsausfall haben die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit der Anschaffung eines Heizlüfters im Wert von 100,00 EUR (bei größeren Wohnungen auch zwei Geräte). Die Kosten der Anschaffung werden durch die Gewobag erstattet. Für die Zeit der Nutzung des Heizlüfters werden den Mieterinnen und Mietern auskunftsgemäß Stromkosten in Höhe von 5,00 €/Tag erstattet.

Frage 7:

Inwiefern gibt es seitens der Gewobag oder des Senats Überlegungen, die Gewobag-Bestände am Klausenerplatz an das Fernwärmenetz anzuschließen? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, was bedeutet das in Bezug auf die Kosten für die Mieter*innen?

Antwort zu 7:

Die Gewobag prüft aktuell die Möglichkeiten des Anschlusses an das Fernwärmenetz.

Frage 8:

In einigen Häusern der Gewobag-Bestände rund um den Klausenerplatz gibt es Probleme mit der Schließanlage. Wieviele dieser Fälle sind der Gewobag derzeit bekannt und wann werden die Schlösser repariert?

Antwort zu 8:

Zum Zeitpunkt der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage liegen auskunftsgemäß bei der Gewobag keine offenen Schadensmeldungen vor.

Frage 9:

In einigen Häusern gibt es vermehrte Beschwerden aus der Mieterschaft über ein erhöhtes Müllaufkommen und unzureichende Möglichkeiten der Entsorgung. Inwiefern sind diese Beschwerden der Gewobag bekannt und welche Maßnahmen sind geplant, um diese Situation zu verbessern?

Antwort zu 9:

Meldungen über erhöhtes Müllaufkommen nimmt die Gewobag zum Anlass der Überprüfung notwendiger Optimierungen. In Einzelfällen wird auch der Abholturnus geändert und/oder die Behälteranzahl angepasst. Die anfallenden Kosten muss die Gewobag im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung auf die Mieterinnen und Mieter umlegen.

Die Gewobag achtet dabei darauf, eine unangemessene Belastung der Mieterinnen und Mieter zu vermeiden und wägt daher das Kosten-Nutzen-Verhältnis sorgsam ab.

Das Müllaufkommen wächst berlinweit. Die Gewobag sensibilisiert die Mieterinnen und Mieter über Öffentlichkeitskampagnen für eine ordnungsgemäße Müllentsorgung.

Frage 10:

In einigen Häusern sind über einen längeren Zeitraum keine Fenster-Außenanstriche vorgenommen worden. In welchem Turnus sind Fenster-Anstriche in den Gewobag-Beständen vorgesehen und inwiefern sind diese in den kommenden Jahren bis 2026 rund um den Klausenerplatz geplant?

Antwort zu 10:

Reparaturarbeiten, auch an Fenstern, werden entsprechend den Erfordernissen vorgenommen, sofern ein Mangel vorliegt. Lediglich optische Beeinträchtigungen werden aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nur dann beseitigt, sofern die Funktionstüchtigkeit dadurch beeinflusst wird.

Frage 11:

Inwiefern existiert seitens der Gewobag eine konkrete Finanz- und Investitionsplanung für Instandhaltung, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die Bestände rund um den Klausenerplatz in den kommenden Jahren bis 2026? Welche Strategie gibt es seitens der Gewobag hinsichtlich der Umsetzung des novellierten Gebäudeenergiegesetzes?

Antwort zu 11:

Die Gewobag erstellt für alle Bestände im Rahmen der Mittelfristplanung eine Investitionsplanung. Gesetzliche Vorschriften werden entsprechend berücksichtigt. Die Investitionsplanung wird jährlich vom Aufsichtsrat der Gewobag AG beschlossen.

Im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage können zu den Inhalten der Planungen keine Aussagen gemacht werden.

Berlin, den 23.11.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen