

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Turgut Altuğ (GRÜNE)

vom 18. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juni 2024)

zum Thema:

**Mangelndes Engagement der Gewobag für die Mieter*innen des Neuen
Kreuzberger Zentrums (NKZ) - II -?**

und **Antwort** vom 3. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. Juli 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Turgut Altuğ (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19463

vom 18. Juni 2024

über Mangelndes Engagement der Gewobag für die Mieter*innen des Neuen Kreuzberger
Zentrums (NKZ) - II -?

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 die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie ist in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Wie geht der Berliner Senat mit hohen bzw. sehr hohen Nebenkostenabrechnungen der Mieter*innen von Wohn- und Gewerbeeinheiten um? Welche Hilfsangebote leistet die Gewobag diesbezüglich?

Antwort zu 1:

In der Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) wurde die Begrenzung der Mietbelastung für Haushalte mit einem Einkommen innerhalb der WBS-Einkommensgrenzen aktuell auf einen Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltseinkommen von 27 % deutlich abgesenkt.

Alle Mieterinnen und Mieter der LWU wurden bereits innerhalb der Betriebskostenabrechnung darauf hingewiesen, dass sie sich bei Zahlungsschwierigkeiten an die einzelnen Wohnungs-

unternehmen wenden können. Bei entsprechenden Anfragen werden mit den Mieterinnen und Mietern individuelle Lösungen besprochen. Zusätzlich werden bei allen LWU auch diverse Klärungsgespräche durch das Forderungsmanagement im alltäglichen Geschäft vorgenommen. Die Gewobag bietet ihren Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit der Ratenzahlung und bei Bedarf auch Stundungen an. Außerdem weist die Gewobag in den Gesprächen auch auf die diversen Hilfsangebote des Landes und Bundes hin. Darüber hinaus können die Mieterinnen und Mieter bei offenen Fragen zu ihren Betriebskostenabrechnungen die kostenlosen bezirklichen Mieterberatungen in Anspruch nehmen.

Frage 2:

Sieht der Berliner Senat den Bedarf für einen Hilfsfonds, um Mieter*innen mit hohen Nachzahlungsforderungen der öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen zu unterstützen? Falls nein, warum nicht?

Frage 3:

Wie will der Berliner Senat angesichts der hohen Heizkosten im NKZ zukünftig sicher stellen, dass die Mieter*innen des Hauses entlastet werden?

Antwort zu 2 und 3:

Zwischen der Gewobag und dem Senat besteht weiterhin Einigkeit, dass kein Haushalt wegen der im Raum stehenden Forderungen seine Wohnung verliert oder in eine Privatinsolvenz gehen muss. Die Einführung eines Heizkostenfonds ist nicht angezeigt. Für leistungsberechtigte Personen nach dem SGB II (Bürgergeld) und SGB XII (Grundsicherung) sind die bestehenden Regelungen in der AV Wohnen ausreichend, um deren Bedarfslage Rechnung zu tragen. Rechtmäßige Nachzahlungen aus einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung werden grundsätzlich als leistungsrechtlicher Bedarf im Monat Ihrer Fälligkeit anerkannt und sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen. Sobald Zweifel an einer Rechtmäßigkeit bestehen, wird die leistungsberechtigte Person darauf hingewiesen, sich an die kostenfreien bezirklichen Mieterberatungen oder den mit dem Land Berlin kooperierenden Mieterberatungsstellen zu wenden und die Abrechnungen prüfen zu lassen.

Nachzahlungen aus einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung können auch in Einzelfällen dazu führen, dass ein einmaliger Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II und SGB XII im Fälligkeitsmonat besteht.

Frage 4:

Inwiefern ist der bereits bestehende Contracting-Vertrag vorzeitig kündbar? Inwiefern plant die Gewobag eine Übernahme des Blockheizkraftwerks? Falls nein, warum nicht? Wie bewertet der Senat die Verhältnismäßigkeit zwischen den Heiz- bzw. Betriebskosten und dem Kaufpreis eines Blockheizkraftwerks?

Antwort zu 4:

Zu einzelnen Vertragsbestandteilen können im Rahmen der Beantwortung einer Schriftlichen Anfrage keine Angaben gemacht werden.

Das strategische Ziel der Gewobag ist die Umstellung des Gebäudes auf Fernwärme. Dazu finden auskunftsgemäß Abstimmungen statt, die auf eine Anschlussmöglichkeit bis 2029 hindeuten.

Die Kosten für das Contracting im Neuen Kreuzberger Zentrum lagen in den vergangenen Jahren im bestandsweiten Durchschnitt und sind erst im Jahr 2022 aufgrund der bekannten Rahmenbedingungen stark angestiegen.

Frage 5:

Wie viele Mieter*innen der Gewobag sind von hohen Heizkosten durch o.g. Contracting-Verträge betroffen (bitte nach Bezirken und Wohnanlagen auflisten)?

Antwort zu 5:

Für 98% des Gewobag-Bestandes bestehen Contracting-Vereinbarungen. Aus Kapazitätsgründen kann keine Auflistung der jeweiligen Kosten nach Bezirk und Wohnanlagen erfolgen.

Frage 6:

Die Presse berichtet regelmäßig von teils katastrophalen Zuständen in den Wohneinheiten – auch im Wohnumfeld um das Kottbusser Tor. Laut Mieter*innen verschleppt der landeseigene Konzern Reparaturen bzw. Instandsetzungen von teils lebenswichtiger Infrastruktur. Mit welchen Maßnahmen möchte der Berliner Senat der Gewobag diesbezüglich begegnen, um den Menschen ihr vorgesehenes Recht auf angemessenen Wohnraum zu gewährleisten?

Antwort zu 6:

Reparaturen werden grundsätzlich schnellstmöglich umgesetzt. Nicht auszuschließen sind Verzögerungen durch notwendige Anfertigungen von Bauteilen, Lieferengpässe und bzw. oder Personalengpässe bei Dienstleistern.

Zu Darstellung der von der Gewobag durchgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten wird auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage S19-13432 vom 18.10.2022 verwiesen.

Darüber hinaus wurden nachfolgende Maßnahmen umgesetzt:

In 2023/2024 erfolgten in einzelnen Gewerben Brandschutzertüchtigungen.

2023:

- Umgestaltung und Instandsetzung Hinterhof Adalbertstraße 4 (Neupflasterung Teilfläche und Ersatzbepflanzung, Überarbeitung Pflanzkasten durch Hochbeetkiesabdeckung).
- Die Umgestaltung des Spielplatzes in der Adalbertstraße 2 wurde im Juni 2023 abgeschlossen.

2024:

- März - April 2024: Installation von Thermostatventilkappen in den Treppenhäusern des Wohnblocks
- Mai 2024: Ergänzung von Müllbehältern im Außenbereich der Adalbertstr.4/Skalitzer Str. 134a

- 2023 - 2024: Einzelmaßnahmen und Instandsetzungen, wie Montage einbruchhemmender Schutzbleche an Haustüren, Instandsetzung von Schlössern, Türen, Beleuchtung, Gehwegplatten, Reparaturen von Defekten an Aufzügen, teilw. Graffitibeseitigung

Ab voraussichtlich 2026 werden Maßnahmen zur Instandsetzung der Gewerbeeinheiten umgesetzt.

Frage 7:

Die Mieter*innen fordern aufgrund der hohen Belastung durch die Nutzung der Treppenhäuser als Drogenkonsum- und Übernachtungsorte sowie durch bereits erfolgte Brandlegungen einen Wachschutz bzw. Sicherheitspersonal; insbesondere, da die Türen lange Zeit nicht geschlossen werden konnten. Die Gewobag lehnt dies ab – mit welcher Begründung? Welche Maßnahme erachtet der Berliner Senat in dieser Situation für angemessen? Wie möchte der Berliner Senat sicherstellen, dass Mieter*innen der Wohn- und Gewerbeeinheiten im NKZ ihr Recht auf angemessenen Wohnraum uneingeschränkt wahrnehmen können, ohne gesundheitsschädlichen oder lebensbedrohlichen Umständen ausgesetzt zu werden?

Antwort zu 7:

Die angeführte und auch von der Gewobag in mehreren anderen Gewobag- Objekten durchgeführte Objektsicherung durch einen entsprechenden Sicherheitsdienst ist in dem Objekt NKZ aufgrund der baulichen Strukturen keine geeignete Lösung zur Verhinderung des Zutritts/der Nutzung durch unbefugte Dritte. Daneben sind auch mietrechtliche Aspekte zu beachten. Der Einsatz eines Sicherheitsdienstes in einem erfolgversprechenden Umfang ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Kosten müssten vollständig auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Um über das subjektive Sicherheitsempfinden hinaus auch objektiv die Sicherheit zu steigern, braucht es vor dem Hintergrund der komplexen Herausforderungen im Quartier gesamtgesellschaftliche Lösungen und die Unterstützung diverser Akteure.

Frage 8:

Wann werden die vor langer Zeit angekündigten Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen auch in den Gewerbeeinheiten des NKZ fortgeführt bzw. beendet?

Antwort zu 8:

Die im Jahr 2022 angekündigten Bau- und Sanierungsmaßnahmen sind aktuell in der Planung. Baubeginn soll nach aktuellem Planungsstand im Frühjahr 2026 sein. Aktuell geht die Gewobag von einer Bauzeit von ca. 2 Jahren aus.

Frage 9:

Warum werden nicht öffentliche Flächen des NKZ dennoch öffentlich genutzt, wodurch viele Probleme (gebrauchte Spritzen, Wildpinkeln, herumliegende Pflastersteine etc.) entstehen, die die Gewobag-Mieter*innen negativ beeinflussen? Was wird die Gewobag tun, um diesen Missstand zu beheben?

Antwort zu 9:

Der unbefugten Nutzung von Flächen und Objekten, die sich im Eigentum der Gewobag befinden, versucht die Gewobag mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln entgegenzuwirken. Insbesondere sind Maßnahmen zur Sicherung der Hauszugänge vor unbefugtem Zutritt Dritter

umgesetzt worden. Aufgrund von Vandalismusschäden an den Eingangstüren kann jedoch eine dauerhafte und nachhaltige Zutrittsbeschränkung nicht geschaffen werden. Die Reparatur der Hauseingangstüren wird grundsätzlich umgehend beauftragt und zeitnah ausgeführt.

Die Gewobag ermutigt ihre Mieterinnen und Mieter regelmäßig, die Polizei zu verständigen, wenn sie Fremde im Haus wahrnehmen oder auffällige Verhaltensweisen beobachten.

Frage 10:

An wen können sich Mieter*innen von Wohn- und Gewerbeeinheiten wenden, wenn die Gewobag nicht auf Anrufe oder E-Mails reagiert?

Antwort zu 10:

Die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag stehen mit den Mieterinnen und Mietern sowie dem „Mierrrat NKZ“ in regelmäßigem Austausch.

Darüber hinaus hat die Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB) im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine Ombudsstelle für Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen eingerichtet. Sie berät in allen Mietangelegenheiten, die spezifische Regelungen zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie der berlinovo (Segment „klassisches Wohnen“) und dem Land Berlin betreffen. Dies sind vorrangig die Regelungen der Kooperationsvereinbarung (KoopV) und die des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin (WoVG Bln). Mögliche Beratungsthemen sind unter anderem das Leistbarkeitsversprechen, Mieterhöhungen in Bezug zur KoopV und Wohnungstausch. Für Informationen zur Ombudsstelle wurde die Internetseite der Ombudsstelle eingerichtet: www.ombud-LWU.de.

Berlin, den 03.07.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen