

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Silke Gebel und Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 27. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. August 2024)

zum Thema:

Was unternimmt der Senat, um die unhaltbaren Zustände in der Lehrterstraße 39 ff. zu beenden?

und **Antwort** vom 13. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Sep. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Silke Gebel und Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20099

vom 27. August 2024

über Was unternimmt der Senat, um die unhaltbaren Zustände in der Lehrterstraße 39 ff. zu beenden?

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 degewo AG (degewo) um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme zu den Teilaspekten wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Am 2.8.2024 berichtete die Berliner Zeitung über die Zustände in der Lehrterstraße 39 ff.:

<https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/wut-der-anwohner-in-berlin-moabit-wir-schaemen-uns-in-so-einemdreckshaus-zu-leben-li.2240061>

Frage 1:

Hat der Senat eine Mängelliste der Objekte Lehrter Straße 39, 39a, 40 und 40a, 38a, 38b und 43+45 erstellen lassen, bevor er die Immobilien 2020 und 2021 von der Deutsche Wohnen SE erworben hat?

Antwort zu 1:

Der Senat hat die benannten Wohngebäude nicht erworben. Der Erwerb erfolgte durch das landeseigene Wohnungsunternehmen degewo.

Die degewo hat die Wohngebäude Lehrter Straße 39, 39A, 40 und 40A zum 01.07.2021 von der Deutsche Wohnen und die Wohngebäude 38A, 38B sowie 43-45 zum 01.04.2020 von einem anderen Eigentümer übernommen. Für beide Ankäufe wurden jeweils technische Zustandsbewertungen in Rahmen einer technischen Due Diligence durchgeführt.

Frage 2:

Falls ja, welche Mängel wurden schon damals festgestellt?

Frage 3:

Inwiefern haben die Mängel den Kaufpreis gesenkt oder inwiefern wurde dieser Mangel bei den Paketankäufen berücksichtigt?

Antworten zu 2 und 3:

Bei der technischen Objektbegehung wurden u.a. Mängel identifiziert, die durch den Verkäufer bis zur Übergabe am 01.07.2021 beseitigt wurden bzw. beseitigt werden sollten. Für Durchfeuchtungsschäden an Fensterelementen im Bereich des Treppenhauses/des Laubengangs der Lehrter Straße 39 straßenseitig sowie für nicht bis zur Übergabe erfolgte Arbeiten wurden wertmäßige Regelungen vereinbart.

Frage 4:

Sollte der Senat keine Mängelliste vor dem Kauf erstellt haben lassen bzw. erstellt haben: Warum hat der Senat keine Mängelliste erstellt und damit quasi die "Katze im Sack" gekauft? Inwiefern hat der Senat sichergestellt, dass die Deutsche Wohnen SE für die Mängel noch belangt werden oder in die finanzielle Verantwortung für die Mängel bzw. Schäden genommen werden kann, z.B. durch Schadensersatz?

Antwort zu 4:

Siehe Antworten zu Fragen 1 bis 3

Frage 5:

Hat der Senat bzw. die Degewo als Eigentümerin nach dem Kauf eine Mängelliste bzw. daraus resultierend einen Sanierungsfahrplan erstellt, um die Wohnobjekte für die Mieterinnen und Mieter angemessenen Zustand zu versetzen? Falls ja, bitte darstellen.

Antwort zu 5:

Das Objekt wurde im Rahmen der Investitionsplanung der degewo berücksichtigt. Die Ergebnisse der Due-Diligence-Prüfung sind in die Planungen eingeflossen. Geplant sind u.a. eine Treppenhaus- und Fassadensanierung einschließlich Taubenabwehr. Die Ausführung der Maßnahmen ist ab Ende 2024 geplant und wird voraussichtlich bis einschließlich 2027 andauern.

Frage 6:

Welche Mängel und Schäden haben die Mieter*innen in den besagten Beständen seit dem Ankauf gemeldet? Bitte um Auflistung der Mängel/Schadensfälle pro Wohnobjekt.

Antwort zu 6:

Die Themen rund um das Haus Lehrter Str. 39 sind der degewo bekannt. Aufgrund der Situation, dass hier mehrere Eigentümer Anteile an diesem Gebäude haben, müssen Maßnahmen entsprechend komplex behandelt werden. Die degewo steht hierzu mit vielen Mieterinnen und Mietern im Austausch. Mängelmeldungen werden je nach Art und Umfang begutachtet und entsprechend bearbeitet.

Frage 7:

Hat die Degewo den Bestand auf Schimmelbefall untersucht?

Antwort zu 7:

Die degewo reagiert anlassbezogen auf entsprechende Mängelmeldungen.

Frage 8:

Mit welchen Gesamtkosten rechnet das Unternehmen und wie verteilen diese sich auf die nächsten fünf Jahre? Stehen dem Unternehmen genug liquide Mittel zur Verfügung?

Antwort zu 8:

Bei der technischen Begehung identifizierte, nicht behobene Mängel wurden wertmäßig berücksichtigt (siehe Antworten zu Fragen 1-3). Daraus abgeleitete Instandhaltungskosten sowie zusätzliche Instandsetzungskosten wurden in der Planung berücksichtigt. Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Mittelfristplanung eingeplant. Weitere notwendige Maßnahmen werden ebenso berücksichtigt und die dafür notwendigen Mittel zur Verfügung gestellt.

Frage 9:

Welchen Zeitplan hat die Degewo bis die Mängel/die Schäden behoben werden bzw. wie sieht der Sanierungsfahrplan zeitlich aus?

Antwort zu 9:

Siehe Antwort zu Frage 5.

Frage 10:

Sind der Senat und die Degewo bereits vor dem Zeitungsartikel der Berliner Zeitung am 02.08.2024 tätig geworden, um die Mängel zu beheben? Oder brauchte es die Medienberichterstattung, damit sich die Situation für die Mieterinnen und Mieter verbessert?

Antwort zu 10:

Seit Übernahme der Anlage wurden bereits zahlreiche Maßnahmen im Rahmen der Bewirtschaftung eingeleitet, die der negativen Entwicklung der Anlage entgegenwirken sollen. So werden regelmäßig Schädlingsbekämpfungen, wöchentliche Sperrmülltouren und Sonderabholungen sowie tägliche Begehungen durch Hausmeister durchgeführt. Auch die Betreuung der Müllplätze wurde teilweise neugestaltet, um sie attraktiver und nutzbarer zu halten. Die Grünflächenpflege wurde intensiviert.

Frage 11:

Welche Mietminderung können die Mieter*innen für die aufgeführten Mängel geltend machen – laut Mieter-verein 5-15% und sogar bis zu einer ganzen Monatsmiete?

Antwort zu 11:

Die Höhe der Mietminderung wird je nach Beeinträchtigung individuell ermittelt.

Frage 12:

Hat die Degewo die Mieterinnen und Mieter darüber informiert, dass sie eine Mietminderung geltend machen können aufgrund der Mängel wie z.B. Taubenkot?

Antwort zu 12:

Nein.

Frage 13:

Wie viele Haushalte haben Mietminderung geltend gemacht? Welcher finanzielle Schaden entsteht damit der Degewo pro Monat?

Antwort zu 13:

Mietminderungen können verschiedene Gründe haben, die nicht immer im Zusammenhang mit Mängeln stehen. Eine systemische Auswertung in Bezug auf Minderungen wegen Mängeln ist nicht möglich.

Frage 14:

Wie viele Hausmeister*innen sind für den oben genannten Bestand eingeplant und wie oft bzw. wie lange sind diese vor Ort?

Antwort zu 14:

Für den Bestand ist täglich ein Hausmeister der degewo vor Ort.

Frage 15:

Wie viel Sperrmüll wird regelmäßig auf dem Grundstück entsorgt? (Bitte um Angabe der jeweiligen Monate seit 2019) Was unternimmt die Degewo gegen die Ablagerung von Sperrmüll?

Antwort zu 15:

Neben wöchentlichen Sperrmülltouren der BSR erfolgen auch regelmäßig Sonderabholungen. So wurden in den vergangenen 12 Monaten über 240 m³ Sperrmüll im Bereich des degewo-Bestandes entsorgt. Eine detaillierte Aufschlüsselung sämtlicher Sperrmüllentsorgungen ist systemisch nicht abbildbar.

Frage 16:

Ist das bezirkliche Gesundheitsamt bereits eingeschaltet oder tätig geworden? Falls ja, mit welchem Ergebnis? Falls nein, wird der Senat oder die Degewo das Gesundheitsamt informieren und bitten tätig zu werden, um gesundheitliche Risiken auszuschließen?

Antwort zu 16:

Die degewo arbeitet mit zertifizierten Schädlingsbekämpfungsunternehmen zusammen, die entsprechende Maßnahmen an das Gesundheitsamt melden.

Frage 17:

Ist die Bauaufsicht bereits eingeschaltet oder tätig geworden? Falls nein, warum nicht? Falls ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 17:

Es bestand Kontakt zur Bauaufsicht, durch die keine weiteren Anforderungen gestellt wurden.

Frage 18:

Inwiefern ist die Kita, die sich auf dem Grundstück befindet, von den Mängeln betroffen? Ergeben sich gesundheitliche Risiken insbesondere durch den Taubenkot für die Kita (Kinder und Personal)? Hat die Degewo die Kita über die gesundheitlichen Risiken informiert? Welche Vorsorge wurde hier getroffen?

Antwort zu 18:

Die degewo ist mit vielen ansässigen Akteuren vor Ort im regelmäßigen Austausch zu Sauberkeit und Ordnung der Anlage, auch mit der Kita.

Frage 19:

Inwiefern ist die Moschee, die sich auf dem Grundstück befindet, von den Mängeln betroffen? Ergeben sich gesundheitliche Risiken für die Moschee-Besucher*innen, durch den Taubenkot, den Ameisenbefall und andere Mängel der Gebäude? Hat die Degewo die Gemeinde über die Gesundheitsrisiken informiert? Welche Maßnahmen zum Schutz der Gemeinde wurden getroffen?

Antwort zu 19:

Die Gemeinde meldet unregelmäßig Verschmutzungen durch Taubenkot, dessen Beseitigung durch die degewo anschließend beauftragt wird.

Frage 20:

Inwiefern wäre es sinnvoll aus Sicht des Senats und Bezirks, zur Problematik einen Runden Tisch mit allen Beteiligten (Bezirk, Land, Degewo, BSR, Mieter*innen, Bewohnerrat Lehrter Straße) einzuberufen, um begleitend bei der Verbesserung der Wohn- und Lebenssituationen zu unterstützen?

Antwort zu 20:

Die Wohnanlage Lehrter Straße umfasst einen Gebäudekomplex mit mehreren Eigentümern, neben der degewo unter anderem das Land Berlin mit einer Kita, dem Job Center und weiteren Vertretern. Die gesamte Wohnanlage ist neben den Besuchern der Anwohnenden aufgrund der ansässigen Gewerbebetriebe und öffentlichen Einrichtungen, zu denen unter anderem das Job Center, eine Kita sowie eine Moschee gehören, stark frequentiert. Dies führt häufig zu Vandalismus, insbesondere Graffiti und Sachbeschädigungen. Weiterhin wird durch die Anwohnenden der gesamten Anlage immer wieder illegal Sperrmüll entsorgt und das Füttern von Tauben verschlimmert die Verschmutzung zusätzlich.

Die degewo befindet sich bereits im ständigen Austausch mit allen Akteuren vor Ort und organisiert Vernetzungsrunden mit allen Eigentümerinnen und Eigentümern und anliegenden Gewerbetreibenden. In Zusammenarbeit mit dem degewo-Quartiersmanagement wird der Austausch mit den Eigentümerversprechern noch intensiviert. Hier soll unter anderem geklärt werden, ob die Anlage für den Durchgangsverkehr geschlossen werden kann, um die Frequentierung zu verringern. Um die Mieterschaft stärker einzubinden, wurde 2023 eine Mieterbeiratswahl angestrebt, die aufgrund mangelnder Beteiligung erfolglos blieb.

Berlin, den 13.09.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen