

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Antonín Brousek

vom 25. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. September 2024)

zum Thema:

Das Land Berlin als Vermieter – Zustand des Objekts Zum Heckeshorn 4

und **Antwort** vom 4. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. Oktober 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Antonín Brousek
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage 19/20441
vom 25. September 2024
über: Das Land Berlin als Vermieter – Zustand des Objekts Zum Heckeshorn 4

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 landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Trifft es zu, dass das Objekt Zum Heckeshorn 4 im Eigentum der GewobagWohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin steht?

Antwort zu 1

Ja, die Gewobag ist Eigentümerin des Objektes Heckeshorn 4.

Frage 2:

Wann wurde das Objekt errichtet? Wann haben seither welche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen stattgefunden?

Antwort zu 2:

Das Objekt wurde im Jahr 1973 errichtet. Im Jahr 2014 erfolgte eine Aufzugsmodernisierung, weitere Maßnahmen beziehungsweise wurden im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung durchgeführt. Dazu gehören unter anderem Wohnungssanierungen und Instandhaltungsarbeiten.

Frage 3:

Wann und wie sind Lärmimmissionen durch Haustechnik (Hebeanlage, Heizung) in den einzelnen Wohnungen erfasst worden? Sind diese in allen Wohnungen im rechtlich zulässigen Rahmen? Falls ja, in welcher Belastung in dB maximal tags und in welcher nachts? Falls nicht, was unternimmt die Gewobag wann genau zur Behebung?

Antwort zu 3:

Es wurden keine Lärmimmissionen erfasst.

Frage 4:

Wie viele Wohnungen welcher Größe (nach Zimmern) umfasst das Objekt? Wie hat sich der Vermietungsgrad seit 01/2019 monatlich entwickelt?

Antwort zu 4:

Anzahl Zimmer	1-Zimmer	2,5-Zimmer	Gesamt
Anzahl Wohnungen	59	1	60

Der Vermietungsgrad seit 01/2019 liegt bei durchschnittlich ca. 97 %. Zum Zeitpunkt der Beantwortung stehen 2 Wohnungen leer. Das entspricht einem Vermietungsgrad von 97 %.

Frage 5:

Seit wann und ggf. bis wann wurde das Objekt als „Seniorenwohnhaus“ beworben?

Antwort zu 5:

Das Objekt wird seit seiner Errichtung als Seniorenwohnhaus genutzt.

Frage 6

Was versteht die Gewobag AG unter einem solchen „Seniorenwohnhaus“? Welche besonderen Leistungen werden erbracht, welche Anforderungen e.g. an die Mietinteressenten/Mieter gestellt?

Antwort zu 6:

Es werden keine besonderen Leistungen seitens der Gewobag erbracht. Bei dem Gebäude handelt es sich nicht um ein Seniorenwohnheim, sondern um reguläre Wohnungen. Die Vermietung erfolgt ab einer Altersgrenze von 45+ Jahren.

Frage 7:

Wie häufig wird die Außenanlage, wie häufig die allgemeinen Innenflächen wie Flure und Treppenhäuser gereinigt?

Antwort zu 7:

Es erfolgt eine wöchentliche Unterhaltsreinigung des Objektes. Die Reinigung der Außenanlage und Eingangsbereiche erfolgt analog beziehungsweise bedarfsbezogen durch den Hauswart.

Frage 8:

Wie viele Einsätze der Berliner Feuerwehr und wie viele der Polizei Berlin hat es in den Jahren 2020 bis 2023 und wie viele bisher im Jahr 2024 mit dem Einsatzort „Zum Heckeshorn 4“ gegeben?

Antwort zu 8:

Hierzu liegen der Gewobag keine Informationen vor.

Frage 9:

Sind der Gewobag AG Beschwerden von Mietern über (nächtlichen) Lärm durch psychisch gestörte Mitmieter bekannt? Falls ja, was unternimmt die Gewobag diesbezüglich? Falls nein, in welcher Weise erfasst die Gewobag solche Fälle?

Antwort zu 9:

Die Gewobag erreichen vereinzelt Lärmbeschwerden. Die Beschwerdeführerinnen und –führer werden gebeten, ein Lärmprotokoll anzufertigen. Die Beschwerdeverursacherinnen und –verursacher werden im Anschluss aufgefordert, die Störung zu unterlassen und gegebenenfalls um Stellungnahme gebeten. Sofern im Anschluss keine Verbesserung eintritt, führt die Gewobag ein persönliches Gespräch mit den entsprechenden Mieterinnen und Mietern.

Frage 10:

Sind der Gewobag AG Beschwerden von Mietern über Geruchs- und Schädlingsbelästigungen aus Wohnungen psychisch gestörter Mitmieter (sog „Messies“) bekannt? Falls ja, was unternimmt die Gewobag diesbezüglich? Falls nein, in welcher Weise erfasst die Gewobag solche Fälle?

Antwort zu 10:

Aktuell liegen der Gewobag keine Beschwerden vor. In der Vergangenheit kam es jedoch zu Beschwerden dieser Art. Die Mieterinnen und Mieter werden in diesen Fällen aufgefordert, die hygienischen Bedingungen wiederherzustellen. Sofern dies zu keinem Erfolg führt, wird das persönliche Gespräch mit den Mieterinnen und Mieter gesucht, und seitens der Gewobag entsprechende Maßnahmen beauftragt.

Frage 11:

Ist dem Senat oder der landeseigenen Gewobag bekannt, ob und wie viele Wohnungen in dem Haus nur zum Schein als Wohnraum genutzt werden, tatsächlich aber Lagerräume für das Unternehmen sind, dessen LKW vor dem Haus in der Wohnstraße parken?

Antwort zu 11:

Hierzu ist der Gewobag nichts bekannt. In der Vergangenheit erhielt die Gewobag lediglich einen entsprechenden Hinweis. Der betroffene Mieter wurde seitens der Gewobag angeschrieben. Eine Zweckentfremdung konnte nicht festgestellt werden.

Frage 12:

Gehen die Gewobag und alle anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften – wenn ja, wie konkret – Hinweisen nach, wenn Wohnraum zu gewerblichen Zwecken, insbesondere als reine Lager- oder Bürofläche zweckentfremdet wird? Falls ja, wie viele solcher Fälle sind in den Jahren 2020 bis heute in Berlin festgestellt worden?

Antwort zu 12:

Hinweisen zu Unregelmäßigkeiten wird seitens der Gewobag, wie bei den übrigen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, mit der gebotenen Sorgfalt und in dem rechtlich möglichen Rahmen nachgegangen. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden grundsätzlich schriftlich um Stellungnahme gebeten beziehungsweise aufgefordert, die Zweckentfremdung zu unterlassen. Eine systemische Auswertung der Zweckentfremdung von Wohnraum als Gewerbeflächen ist nicht möglich, da dieser Kausalzusammenhang statistisch nicht gesondert erfasst wird.

Berlin, den 04.10.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen