



Kleine Anfrage

Nummer: **0348/XXI**
Anfragende/r: **Gindra, Harald**

Adler- / ADO-Wohnimmobilien Nahariya-Siedlung, Lichtenrade

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
Stadträtin



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 10820 Berlin

Herrn Bezirksverordnetenvorsteher
Stefan Böltes

über

Herrn Bezirksbürgermeister
Jörn Oltmann

Geschäfts-/Stellenzeichen (bitte angeben):

StadtFMDezJur

Bearbeiter: Herr Aleku

Dienstgebäude: Rathaus Schöneberg
John-F.-Kennedy-Platz
10825 Berlin

Zimmer: 3004

Telefon: +49 30 90277-2404

Telefax: +49 30 90277-2265

Vermittlung: +49 30 90277-0

E-Mail: aris.aleku@ba-ts.berlin.de

**E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur**

Datum: September 2024

Adler- / ADO-Wohnimmobilien Nahariya-Siedlung, Lichtenrade

Sehr geehrter Herr Böltes,

die vorbezeichnete Kleine Anfrage beantworte ich für das Bezirksamt wie folgt:

1. Wie oft wendeten sich seit 2019 Mietparteien an die Wohnungsaufsicht wegen schwerwiegenden Mängeln in den Wohnhäusern (bitte einzeln auflühren mit Datum)?

04.06.2019	Wasserschaden in einem großen Teil einer Wohnung wegen Rohrbruch
28.06.2019	Folgenbeseitigung Wasserschaden in einer Wohnung
28.06.2019	Mangelfeststellung von Amts wegen: Brandlasten in den Gemeinschaftsräumen, nicht fachgerecht verlegte Stromleitungen, Terrassenschäden vor einer Wohnung
15.08.2019	Wassereinträge in einer Wohnung aufgrund von Dachundichtigkeiten
20.08.2019	Aufzugsausfall
13.09.2019	zeitweiliger Stromausfall und Kriechstrom im Wohnzimmer einer Wohnung als Folge nasser Wände
02.02.2020	Wohnungsmängel (nicht näher benannt) in einer Wohnung sowie kurzzeitiger Aufzugsausfall
05.03.2020	Defekte Fenster, Lüftung im Bad und Küchenarmatur in einer Wohnung (Beschwerde wurde zurückgenommen)
20.10.2021	Wasserschaden im Schlafzimmer einer Wohnung
21.06.2021	Rattenbefall auf der Terrasse einer Wohnung
30.11.2021	Loch unter der Badewanne sowie Rattenbefall in einer Wohnung
13.12.2021	lose Wandkacheln im Bad einer Wohnung
14.01.2022	Meldung der AG Spas über Vermüllung, Rattenbefall und Wasserschaden Skarbinastraße 66
15.03.2023	Knackgeräusche in der Heizung einer Wohnung
13.11.2023	Schimmel im Schlafzimmer einer Wohnung
10.01.2024	Schimmel im Bad einer Wohnung

2. Wie viele Meldungen betrafen:

a. Aufzugsausfall,

10

b. Heizungsausfall,

0

Es wurden telefonisch Minderleistungen bemängelt. Auf Nachfrage stellt sich allerdings heraus, dass die Raumtemperatur nicht gemessen wurde. In einem Fall war die Mieterin nicht willens, die volle Leistung am Thermostat einzustellen, da Sie befürchtete, dass die Heizkosten damit steigen.

c. Nässe/ Feuchtigkeitseinbrüche

5

d. Schimmel,

2

Es ist darauf hinzuweisen, dass Schimmel für sich betrachtet keinen wohnungsaufsichtlichen Mangel darstellt. Er kann aber ein Indiz für eine wohnungsaufsichtlich relevante Durchfeuchtung von Wänden und Decken aufgrund baulicher Mängel sein. Die Wohnungsaufsicht wirkt dann darauf hin, dass der bauliche Mangel beseitigt wird.

e. Rattenbefall,

2

f. Schadstoffverdacht (z.B. Asbestbelastung)

Es wurden ca. sechs Informationsgespräche geführt.

g. Verwahrlosung Außenanlagen/Müllablagerungen?

Diesbezügliche Beschwerden wurden überwiegend telefonisch im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung geäußert. Der Zustand wird leider dadurch begünstigt, dass die Einhausung der Müllcontainer von Mietern häufig offengelassen wird.

3. Hat die Wohnungsaufsicht den Eindruck, dass die Hausverwaltung zügig die Mängel beseitigt?

Das Bezirksamt hat hierzu keine vertieften Erkenntnisse. Allerdings würde die Situation oftmals allein dadurch entschärft, wenn die Mieter über bereits vergebene Aufträge an Fachfirmen zur Behebung der Mängel informiert werden würden. Dieser Befund betrifft aber keineswegs nur Adler/ADO.

4. Ist der Wohnungsaufsicht bekannt, dass auf den Flachdächern sich wieder Bäume einnisten, die in früheren Jahren schon zu Undichtigkeiten führten und durch Wassereintritt Schimmel in Wohnungen erzeugten?

Solche Schäden wurden seit 2020 nicht mehr gemeldet. Anlässlich mehrerer Begehungen mit Vertretern der Adler/ADO in den Jahren 2019/20 ist man so verblieben, dass die Instandsetzung der Dacheindeckungen sukzessive erfolgen soll, der Bewuchs jedoch regelmäßig von den Dächern zu entfernen ist.

5. Auch die Durchwegung in der Siedlung ist teilweise schadhaft und schlecht beleuchtet. Wer ist zuständig für deren Tauglichkeit (z.B. auch für Rollatoren, Rollstühle), die Verkehrssicherheit und ausreichende Beleuchtung?

Für die Verkehrssicherheit trägt grundsätzlich der Eigentümer die Verantwortung. Die Wohnungsaufsicht kann nötigenfalls im Rahmen der Gefahrenabwehr nach § 9 Wohnungsaufsichtsgesetz tätig werden. Die Beleuchtung und mehrere Treppenaufgänge wurden in 2019/2020 überarbeitet und somit etliche Gefahrenstellen behoben.

6. Die Spielplätze in der Siedlung wirken auch vernachlässigt. Wie kann eine ausreichende Pflege (z.B. regelmäßiger Austausch des Spielsandes wegen Verschmutzung) erreicht werden?

Keiner der Spielplätze in der Nahariya-Siedlung wird durch den Fachbereich Grünflächen des Straßen- und Grünflächenamtes betreut. Die Spielplätze liegen alle in der Verantwortung des Eigentümers. Notwendige Spielplätze sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Bauordnung instand zu halten. Verletzt der Eigentümer seine Instandhaltungspflicht, kann die Bauaufsicht nötigenfalls durch Anordnung tätig werden.

7. Welche Erfahrungen hat das Quartiersmanagement bei Projekten zur Erhöhung der Lebensqualität im Kiez mit der Kooperationsbereitschaft der Adler-Hausverwaltung gemacht?

Das Quartiersmanagement und die Projektträger benötigen bei der Umsetzung von sozio-integrativen Projekten auf Flächen im Besitz der Adler-Group S.A. eine Genehmigung der zuständigen Hausverwaltung des Immobilienunternehmens. Die Kommunikation gestaltet sich oftmals schwierig. Bisher wurden jedoch die meisten Anfragen, insbesondere zur Nutzung von Freiflächen (z.B. Veranstaltungen am Marktplatz an der Nahariyastraße) oder zur Ausstattungsverbesserung (hier: in der Jugendfreizeiteinrichtung im Waschhaus/Groß-Ziethener Straße) von der Adler Group S.A. genehmigt. Es erfolgte bisher keine Mitwirkung an Veranstaltungen oder Projektentwicklungsgesprächen des Quartiersmanagements vor Ort. Die Adler Group S.A. nimmt an der jährlichen Runde der großen Eigentümer des Fördergebiets teil, die die Bezirkskoordination Quartiersmanagement organisiert. Die Adler Group S.A. zeigt kein Interesse, Fördermittel des Programms Sozialer Zusammenhalt im Rahmen des Baufonds für etwaige Umbauten (Freiflächen, Spiel- und Bolzplätze) zu nutzen, da sie die verpflichtende Eigenbeteiligung in Höhe von 50 Prozent ausschließt. Sie erklärte sich jedoch bereit, den Bolzplatz an der Groß-Ziethener Straße an das Jugendamt des Bezirks zu verkaufen.

8. Welche Einschätzung der wirtschaftlichen Lage der Adler Group hat das Bezirksamt und könnte damit die schleppende Mängelbeseitigung zusammenhängen?

Das Bezirksamt kann die wirtschaftliche Lage der Adler Group nicht beurteilen.

9. Gibt es Gespräche des Bezirksamts bzw. von zuständigen Senatsverwaltungen mit der Adler Group um dauerhafte Verbesserungen zu erreichen bzw. deren Bestände in gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung zu überführen?

Das Bezirksamt steht wie oben dargestellt (siehe insbesondere 7.) im Kontakt zur Adler Group. Ob und gegebenenfalls welche Gespräch die Senatsverwaltung mit der Adler Group führt und ob es dabei auch um eine Überführung der Wohnungsbestände in gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung geht, ist dem Bezirksamt nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Eva Majewski

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und

Facility Management

