



Thomas Heilmann
Mitglied des Deutschen Bundestages
Ausschuss Digitale Agenda und Arbeit und Soziales

Fragen an die BImA zur Liegenschaftspolitik in Steglitz-Zehlendorf (Veröffentlichung: Dezember 2018)

Wohnungstausch

1. Wäre für die BImA ein Modell denkbar, das den Mietern größerer Wohnungen ermöglichen würde zum alten Quadratmeterpreis in eine kleinere BImA-Wohnung umzuziehen (ähnlich der geplanten Wohnungstauschbörse des Berliner Senats)?

Antwort der BImA:

Bei Anfrage eines Mieters werden wir die Möglichkeit eines Wohnungstausches wohlwollend prüfen. Dabei können wir keine Garantie für den gleichbleibenden Quadratmeterpreis geben; dieser variiert

je nach Instandhaltungszustand und Größe der Wohnung. Das Ziel, dass die kleinere Wohnung im Ergebnis günstiger sein sollte, verstehen wir, jedoch hängt es aber vom Einzelfall ab.

Wohnungsverkauf an Berlin

2. Welche Gründe für das Scheitern der Verhandlungen sollen wir öffentlich kommunizieren?

Antwort der BImA:

Die Verhandlungen mit Berlin sind gescheitert, weil die Wirtschaftlichkeit des Paketverkaufs nicht darstellbar war. Das hat der BRH in seiner Stellungnahme auch kritisiert. Hinzu kommt: Das seitens der Stadt Berlin kommunizierte Ziel und die Begründung für den Kauf, den Mietwohnungsmarkt zu entlasten, war angesichts der geringen Leerstände nicht gegeben. Insofern ist seitens Berlins der originäre Grund für den Kauf entfallen.

Instandhaltungsmaßnahmen

3. In welchen Intervallen bzw. nach welchen Kriterien führt die Bim Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohnungen und Anlagen durch?

Antwort der BImA:

Die Objekte der BImA werden jährlich begangen. Im Ergebnis dieser Begehungen werden die Unterhaltungsmaßnahmen geplant und durchgeführt. Darüber hinaus werden Maßnahmen, die keines Aufschubs dulden (z.B. aufgrund der Verkehrssicherheit), unverzüglich durchgeführt.

4. Welche Investitionen sind zukünftig vorgesehen?

Antwort der BImA:

In Steglitz-Zehlendorf sind rund 2200 Wohnungen im Besitz der BImA.

Die BlmA investiert entsprechend dem bestehenden Bedarf. Insbesondere ist es vorgesehen – und zwar nicht nur in Steglitz-Zehlendorf – die Wohnungen an den heutigen, marktüblichen Standard heranzuführen, wo dies noch nicht erfolgt ist.

Das Bauunterhaltungsbudget für die Direktion Berlin beträgt für das Jahr 2018 rund 14,2 Mio. EUR. Das Ist lag 2017 bei rd. 8 Mio. EUR. In den Folgejahren wird es mindestens auf diesem Niveau bleiben.

5. Hält die BlmA die Beleuchtung der Außentreppen für ausreichend (im Speziellen Lindenthaler Allee 71-73)?

Antwort der BlmA:

Die BlmA hat die Außenanlagen überprüft. Die bestehende Beleuchtung funktioniert und wird als völlig ausreichend betrachtet, so dass kein Bedarf gesehen wird, neue, zusätzliche Beleuchtung zu installieren. Im Zusammenhang mit dieser Überprüfung wurden die Gehege erneuert und ggf. vorhanden lose „Stolperstellen“ beseitigt.

Abrechnungen von Handwerkern

6. Stimmt es, dass den Mietern nach Reparaturen durch Handwerker keine Kopie des „Arbeitszettels“ zur Verfügung gestellt wird? Wenn ja: Wie überprüft die BlmA die Angaben über die Arbeitszeit, durchgeführte Maßnahmen und aufgewendetes Personal?

Antwort der BlmA:

Die Mieter haben grundsätzlich das Recht auf eine Kopie des Arbeitsnachweises. Wir empfehlen sich eine Kopie herausgeben zu lassen oder das Papier abzufotografieren.

Energetischer Zustand der Gebäude und Mängel

7. Bei Gebäuden, die mit Fassadendämmung versehen sind: Welche Dämmstoffe sind zur Anwendung gekommen und in welchem Zeitraum wurden die Dämm-Maßnahmen durchgeführt (Angabe in Jahreszahlen)?

8. Wie beurteilt die BlmA die Entflammbarkeit der verwendeten Dämm-Materialien und daraus resultierend die Brandsicherheit der betreffenden Gebäude? (insbesondere: Lindenthaler Allee 71-73, Charles-H.-King-Straße 5-7)

Antwort der BlmA:

Nach Informationen unseres ehemaligen Architektur-/Ingenieurbüro ist festzuhalten, dass

- in der Lindenthaler Allee vermutlich eine EPS-Hartschaum Dämmung verbaut wurde. Dies war zur Zeit der Modernisierung das üblicherweise verwendete Material. Bei einer Dämmstoffdicke von bis zu 100 mm werden diese Systeme von den Herstellern als schwer entflammbar eingestuft. Ob eine stärkere Dämmung verwendet wurde, müsste geprüft werden.

- in der Charles-H.-King-Straße 5-7 wurde innerhalb der Maßnahme „nur“ gestrichen. Das Wärmedämmverbundsystem ist demnach aus 1999. Es ist davon auszugehen, dass es entsprechend den seinerzeit geltenden Regeln hergestellt wurde.

Die Hauptstelle Berlin hat hierzu nun einen Gutachter beauftragt, um eine konkrete Expertise über die Brennbarkeit der Fassaden zu erhalten. Gleichwohl wird derzeit davon ausgegangen, dass die Regeln der Technik eingehalten wurden und eine Brandgefahr nicht besteht. (Hinweis: Auch bei der Erstellung der technischen Due Dilligence-Prüfung im Rahmen des einmal ange-dachten Verkaufs der Geschosswohnungen an Berlin wurden die Fassaden nicht bemängelt.)

9. Stimmt es, dass es an Hausfassaden in der Lindenthaler Allee 71-73 durch Risse in den Putz-flächen zur Durchfeuchtung und damit zur Verminderung von Dämmung kommt? Wenn ja, wel-che Maßnahmen planen Sie zu ergreifen? Wenn nein, planen Sie, die Dämmung dahingehend zu untersuchen?

Antwort der BImA:

Es trifft nicht zu, dass es durch Risse in den Putzflächen zur Durchfeuchtung und damit zur Ver-minderung von Dämmung kommt. Die letzte Baubegehung des Objektes fand im Frühjahr dieses Jahres statt. Bei dieser konnten keine derartigen Auffälligkeiten festgestellt werden.

10. Welche Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Zustandes der Gebäude – auch zur Verminderung von bestehenden Wärmebrücken – plant die BImA in der Zukunft?

Antwort der BImA:

Auch bei der Durchführung von energetischen Maßnahmen prüft die BImA deren Wirtschaftlich-keit. Ausgehend vom Alter des Bestandes und der vorhandenen Substanz sind energetische Sa-nierungen immer im Einzelfall zu betrachten.

11. Kennt die BImA ein externes Gutachten von 2004, in dem die Asbestbelastung in einer Woh-nung der Jänickestr. 3 bewertet wurde und in Fußbodenreflexplatten asbesthaltige Materialien nachgewiesen wurden? Der Fußboden in dieser Wohnung ist beschädigt, sodass ein Austritt lun-gengängiger Asbestfasern nicht ausgeschlossen werden kann. Was wurde seit 2004 für die Be-seitigung dieses Gesundheitsrisikos getan?

Antwort der BImA:

Hier handelt es sich um einen Einzelfall aus der Vergangenheit. Die Problematik der Florflex-Platten ist der BImA bekannt, so dass im Falle von notwendigen Maßnahmen heute immer eine fachmännische Entsorgung stattfindet. Heute werden regelmäßig bei Mieterwechsel Untersu-chungen auf Asbest durchgeführt und bei Befund sachgerecht mit entsprechend zertifizierten Fachfirmen saniert.

12. Stimmt die Schilderung, dass Arbeiten einer Asbestsanierung in der Jänicke Str. nach der Meldung eines Mieters von der Polizei und dem Landesamt für Gesundheit gestoppt wurden, da

die Maßnahmen nicht angemeldet waren und die Bauarbeiter ohne Schutzvorrichtung arbeiten?

Wurde der Vorfall tatsächlich vom LKA untersucht und was ist das Ergebnis der Untersuchung?

Antwort der BImA:

Zu diesem Sachverhalt sind keine schriftlichen Informationen mehr auffindbar. Es gab wohl 2001 einmal eine Anzeige eines Mieters, der zum kurzfristigen Einschreiten der Polizei geführt hat. Die Baumaßnahme wurde aber nur kurz gestoppt und dann weitergeführt. Aktuelle Fälle in denen wir vom Gesundheitsamt/Polizei/LKA wegen einer unsachgemäßen Asbestsanierung in Anspruch genommen werden, gibt es nicht. (Siehe auch Frage 11).

13. Wasserleitungen: Plant die BImA die veralteten Installationen für Warmwasser in der Geranienstr. zu erneuern? (Mischbatterien ohne Thermostat führen zu Verbrühungen)

Antwort der BImA:

Aktuell ist eine Erneuerung der Installationen für Warmwasser in der Liegenschaft Geranienstr. nicht geplant. Weder der BImA noch der Fa. Reiser sind Beschwerden oder Meldungen von Mietern bekannt.

Gegenwärtig wird so verfahren, dass bei Mieterwechsel oder Defekten die älteren Mischbatterien gewechselt werden. Eine Notwendigkeit zum vollständigen Austausch der Armaturen wird nicht gesehen. Die Situation wird als völlig undramatisch eingeschätzt. Der Mieter sollte ggü. der wohnungsverwaltenden Stelle tätig werden. Dann könnte – spätestens – im Rahmen der nächsten Begehung der Liegenschaft das Anliegen geprüft werden.

14. Blitzschutzanlagen: Stimmt es, dass die Blitzschutzanlagen in den Hochhäusern der Sundgauer Str. 145 und Brettnacher Str. 1 durch eine Elektrofirma geprüft und als mangelhaft bewertet wurden?

Antwort der BImA:

Eine Überprüfung hat stattgefunden. Es wird kurzfristig – voraussichtlich in der 38. KW – mit Blick auf die Mobilfunkantennen ein Überspannungsschutz eingebaut, um die Sicherheit zu erhöhen.

Geranienstraße

15. Ist auf dem Grundstück der Geranienstraße 1 oder durch den Ausbau des Dachgeschosses (Geranienstr. 2-4) eine Nachverdichtung geplant?

Antwort der BImA:

Natürlich stellt die BlmA grundsätzliche Überlegungen an, wie neuer Wohnraum gerade in angespannten Wohnmärkten geschaffen werden kann. In den genannten Liegenschaften gibt es derzeit keine diesbezüglichen Planungen.

16. Gibt es Planungen, die Müllanlagen in der Geranienstr. zu umzäunen, damit sie nicht von der weiteren Öffentlichkeit mitgenutzt werden?

Antwort der BlmA:

Die Müllanlagen sind derzeit noch frei zugänglich. Es besteht lediglich ein Sichtschutz (zu drei Seiten). Aufgrund von Beschwerden aus der Mieterschaft bezüglich entsprechender „Mitnutzung“ durch Dritte wurde die Entscheidung getroffen, die Müllplätze abschließbar zu gestalten. Entsprechende Aufträge sind schon erteilt worden.

Hausverwaltung und Nebenkosten

17. Werden die Nebenkostenabrechnungen externer Hausverwaltungen durch die BlmA überprüft?

Antwort der BlmA:

Die Aufgaben der Wohnungsverwaltung – und dazu zählt auch die Erstellung der BK-Abrechnungen – sind an einen externen Dienstleister vergeben worden. Eine Überprüfung aller erstellten Abrechnungen ist der BlmA nicht möglich, jedoch finden stichprobenartige Überprüfungen statt. Sofern die Ergebnisse Auffälligkeiten zeigen, erfolgt eine umfassende Prüfung.

Spielverbot auf Spielplätzen

18. Stimmt es, dass auf einigen Spielplätzen der Liegenschaften zwischen 13 und 15 Uhr nicht gespielt werden darf? Wenn ja: Welchen Hintergrund hat das und wäre eine Aufhebung des Verbots zugunsten der Zufriedenheit der dort wohnenden Familien denkbar?

Antwort der BlmA:

Ein generelles Spielverbot auf den Spielplätzen gibt es nicht. Es scheint sich vielmehr um eine Interpretation der Hausordnung zu handeln. In dieser ist eine Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr geregelt.