

Berlin, den xx.xx.2026

Adler Immobilien Management GmbH

George-Stephenson-Str. 17

10557 Berlin

Brandbrief der Bewohner*innen des Nahariyakiez in Lichtenrade

Sehr geehrte Damen und Herren der Adler Immobilien Management GmbH,

Wir sind eine Initiative von Mieter*innen aus dem Nahariya-Kiez in Lichtenrade und vertreten die Mieter*innen aus rund 700 Wohnungen in der Nahariyastraße, Skarbinastraße und Groß-Ziethener-Straße. Unterstützt werden wir vom Berliner Mieterverein sowie von der Initiative 'Deutsche Wohnen & Co enteignen' und Lichtenrade Solidarisch.

Als Besitzerin und Verwalterin der Wohnungen sind Sie verpflichtet, unsere Häuser und Außenanlagen instand zu halten. Leider kommen Sie dieser Pflicht nicht nach. Viele unserer Wohnungen weisen **zahlreiche, erhebliche und tlw. gesundheitsschädliche Mängel** auf. Auf unsere Mängelanzeigen **erfolgen wenig bis keine Reaktionen** Ihrerseits. Auch außerhalb unserer Wohnungen gibt es gravierende Mängel in den Gebäuden und Außenanlagen und fehlende Instandsetzungen. Im Folgenden liefern wir einen Überblick zu den verschiedensten Mängeln, die wir als Bewohner*innen gesammelt haben. Die größten und häufigsten Mängel sind hervorgehoben:

Mängel mit dem Wasser und den Rohren

- Defektes Warmwasser
- Alte und tlw. kaputte Rohre
- **Wasserqualität** ist nicht gut bis eklig
- Wasserrohrbrüche
- Legionellen im Leitungswasser

Mängel rund um die Fenster

- **Undichte Fenster**
- Kaputte Fensterscharniere
- Damit verbundener Energieverlust und **Schimmelbildung**
- Nur einfache Verglasung

Mängel an Wänden, Türen und im Mauerwerk

- **Wasserschäden:** Feuchtigkeit in den Wänden und Decken
- **Schimmel an den Wänden**
- Risse mit Asbest in den Wänden
- Risse zum Balkon, durch die Mäuse in die Wohnungen kommen
- Risse im Mauerwerk der Wohnungen
- Undichte, verzogene nicht isolierte Wohnungstüren

Mängel an Heizungen & Lüftungen

- Defekte Heizungen, die nicht funktionieren oder selbst im Sommer an sind
- Lauwarme Heizungen, die die Mindesttemperaturen nicht erreichen
- Heizungen nachts gedrosselt
- **Defekte oder verstopfte Entlüftungsgeräte**, werden nicht gewartet oder gereinigt
- Laute Entlüftungsgeräte

Mängel in den Treppenhäusern und Haustüren

- Verwahrlosung von Hauseingängen, Treppenhäusern, Fluren und Fahrstühlen
- Fehlende Grundreinigungen der Häuser
- Laute Geräusche vom Fahrstuhl
- Ratten und Mäuse in den Treppenhäusern
- Ungeziefer in Treppenhäusern und Wohnungen
- **Regelmäßig defekte Fahrstühle**, sodass bewegungseingeschränkte Mieter*innen in ihren Wohnungen feststecken bzw. nicht mehr in diese zurückkehren können
- **Kaputte Haustüren, so kommen Ratten und fremde Personen in die Häuser**
- Defekte Türschlösser
- Defekte Gegensprechanlagen

Weiteres

- **Hausverwaltung ist nicht erreichbar und macht nichts, es gibt keine offiziellen Ansprechpersonen, Sicherheitspersonal oder ein Büro**
- Wasserschäden in Kellern, Brand in Keller durch ein defektes Kabel
- Defekte Beleuchtungen
- Defekte Tiefgaragentore
- Zugemüllter Innenhof, volle Müllplätze
- **Ratten auf den Balkonen und im Hof**
- Kaputte Spielplätze, die nicht Instand gehalten werden und gefährlich für Kinder sind
- **Falsche Betriebskostenabrechnungen**
- Nicht zugängliche oder einsehbare Stromzähler
- Kindergarten in der Skarbinastraße hat keinen eigenen Eingang
- Die zur Verfügung stehenden Parkplätze für Mieter*innen werden fremdgenutzt
- Anfragen für die Nutzung der Tiefgarage werden nicht beantwortet
- Die Bewegungsmelder bei den Lichanlagen sind defekt und sie leuchten die ganze Nacht.

Alle diese Mängel haben Mieter*innen aus der Siedlung Ihnen bereits wiederholt per Telefon oder schriftlich gemeldet. Wir haben unserem Schreiben eine Fotodokumentation beigelegt.

Da die Belange der einzelnen Mieter*innen bei Ihnen kein Gehör zu finden scheinen, wenden wir uns nun gemeinsam als Mietergemeinschaft an Sie und **richten die folgenden Forderungen an die Adler Immobilien Management GmbH:**

Allgemein

- Wir fordern die Beseitigung aller Mängel in unseren Häusern.
- Wir fordern ein direktes Gespräch zwischen Verantwortlichen von ADLER und Mieter*innen über die Zustände in unseren Häusern.

Kontakt & Ansprechpartner

- Wir fordern die zeitnahe Beantwortung von Mieteranfragen.
- Wir fordern die Einsetzung eines oder mehrerer Hauswarte. Sie sollen ansprechbar für Mängel, Reparaturen oder sonstige Probleme sein. Sie sollen auch am Wochenende erreichbar sein.
- Wir fordern ein Büro vor Ort in dem Nahariyakiez, wo diese Ansprechpersonen für uns erreichbar und die zuständig für die Probleme der Mieter*innen sind.

Reinigung

- Wir fordern die Schimmelbeseitigung in unseren Wohnungen.
- Wir fordern die Beauftragung eines Reinigungsdienstes, der in und vor unseren Häusern regelmäßig für Sauberkeit sorgt.
- Wir fordern, die schnelle und regelmäßige Abholung des Mülls von den Müllplätzen, so dass diese nicht mehr überfüllt und dreckig sind.
- Wir fordern, die Türen der Müllplätze abschließbar zu machen und zu halten.
- Wir fordern, eine regelmäßige Pflege der Grünflächen und der Bäume.

Sanierung und Reparatur

- Wir fordern die Reparatur aller Heizungen.
- Wir fordern die sofortige Reparatur aller kaputten Fahrstühle.
- Wir fordern, nicht mehr nur die Symptome von Schimmel usw. zu bekämpfen, sondern die Ursachen zu beseitigen, die im schlechten Zustand der Häuser liegen.
- Wir fordern die vollständige neue Dämmung der Häuser.
- Wir fordern die Sanierung und den Austausch der alten Fenster.
- Wir fordern die Sanierung der Bäder.
- Wir fordern die Reparatur, die Sanierung oder den Austausch der Fahrstühle, so dass diese nicht mehr so oft kaputt gehen.
- Wir fordern die Sanierung der Rohre.

Sonstiges

- Wir fordern die Veröffentlichung der Ergebnisse der Wasserproben, die aufgrund einer möglichen Legionellenbelastung in den Häusern genommen wurden und werden.
- Wir fordern die sofortige Beseitigung von Legionellenbelastung.
- Wir fordern, dass die Stromzähler zugänglich und einsehbar gemacht werden und die Warmwasserzähler repariert werden.
- Wir fordern die Installation von Bewegungsmeldern bei den Lichtanlagen.

Weiteres

- Wir fordern die korrekte Abrechnung von Heiz- und Nebenkosten.

Wir möchten Sie ausdrücklich an Artikel 14 (2) im Grundgesetz erinnern, der besagt: „Eigentum verpflichtet: Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“
Kommen Sie dieser Verpflichtung nach!

Mieter*innen-Initiative Nahariyakiez

Anlage 1: Unterschriftenliste

Anlage 2: Fotodokumentation der Mängel