

## **B E S C H L U S S**

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Grellstraße/Prenzlauer Allee: Sozialverträglichen Ablauf der Modernisierung sicherstellen!

Beschluss-Nr.: VIII-1713/2020 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 15.12.2020 Verteiler:  
- Bezirksbürgermeister  
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)  
- Leiter des Rechtsamtes  
- Leiter des Steuerungsdienstes  
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

An die  
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:  
VIII-0240

## **Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG**

### **4. Zwischenbericht**

#### **Grellstraße/Prenzlauer Allee: Sozialverträglichen Ablauf der Modernisierung sicherstellen“**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung des in der 9. Fortsetzungssitzung am 27.09.2017 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung – Drucksache Nr.: VIII-0240 –

„Das Bezirksamt hat am 07.08.2017 eine Vereinbarung mit der Deutschen Wohnen über einen sozialverträglichen Ablauf der Modernisierung des im sozialen Erhaltungsgebiet befindlichen städtebaulichen Ensembles Grellstraße 8, 9 a bis e, 10 a bis h, 11 a, b, 12 und 15 sowie Prenzlauer Allee 86 a bis f unterzeichnet.

Die Umsetzung dieser Vereinbarung soll sich weiterhin an den bei vergleichbaren Modernisierungen stets abgewandten Rahmenvorgaben und Zielen orientieren. Ziel der BVV Pankow ist es, das die BewohnerInnen des Quartiers – unabhängig von ihren finanziellen Möglichkeiten – in ihrer Wohnung oder im angestammten Wohnumfeld verbleiben können. Dazu erwartet die BVV Pankow im weiteren Verfahren die Einhaltung der folgenden Vorgaben:

- a. Die Mietspiegelwerte werden (ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen) nach Modernisierung eingehalten.
- b. In Wohnungen von Empfängern nach SGB II und SGB XII dürfen die Mietkosten nach der Modernisierung die Werte der Wohnkostenrichtlinie der genannten Leistungsempfänger nicht übersteigen.
- c. Bei sonstigen finanziellen und sozialen Härtefällen werden die Mieterhöhungen in den betreffenden Fällen gekappt, um den Mietern den Verbleib in ihrer Wohnung zu ermöglichen. Von einer sozialen Härte ist dabei immer auch schon dann auszugehen, wenn die

Brutto-Warm-Mietkosten ein Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens übersteigen. Einvernehmliche andere Lösungen können durch die Mieterberatung erarbeitet und abgestimmt werden.

Jeder Mieter kann nach Abschluss der Maßnahmen in seine Wohnung zurückkehren. Für diese werden für den Zeitraum der Sanierungsarbeiten Umsetzwohnungen bereitgestellt. Auf Wunsch der MieterInnen kann auch ein versetzter Umzug erfolgen. In beiden Fällen ist keine (neue oder höhere) Kautions zu erheben. Bestehende Mietverträge sind anzupassen, so dass keine Neuvermietungen erschlichen werden.

- d. Es werden nur Maßnahmen durchgeführt, die zur Erreichung der zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zwingend erforderlich sind.
- e. Die Bewohner werden zeitnah und umfänglich über die getroffenen Vereinbarungen informiert.

Das Bezirksamt wird ersucht, gemeinsam mit beauftragten Institutionen die Einhaltung der Vereinbarung sowie die Durchsetzung dieser Rahmenvorgaben zu kontrollieren und durchzusetzen.

Der BVV zu jeder zweiten Sitzung einen Sachstandsbericht vorzulegen.

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen ist der BVV ein dezidiertes Ergebnisbericht vorzulegen, der sich an den Berichten zur Grünen Stadt und zu den Blöcken an der Glasbrennerstraße und orientieren soll.“ –

wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

### **Berichtszeitraum**

Dezember 2019 bis November 2020

### **Derzeitiger Stand (25.11.2020)**

Nach Auskunft der Deutsche Wohnen stellt sich der aktuelle Stand wie folgt dar:

Im ersten Bauabschnitt (Prenzlauer Allee 86 A – 86 F und Grellstraße 10 A – 10 H) befinden sich die letzten Stränge, zu denen Ende 2019 noch keine Einigung erzielt war, in der Ausführung. Ende November sollen in diesem Abschnitt alle Stränge fertig gestellt sein.

Von den insgesamt 253 Wohnungen entfallen 131 Wohnungen in 31 Strängen auf den ersten Bauabschnitt. Die Leerstände belaufen sich auf 47 Wohnungen.

Die Deutsche Wohnen hat, bezogen auf die derzeit bewohnten Wohnungen im ersten Bauabschnitt, 75 Haushaltsgespräche geführt, 57 Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen und 18 Duldungen erhalten. 9 Wohnungen wurden seit Ende September 2019 neu vermietet. Unter Einbeziehung der Leerstände ergibt sich ein Duldungsstand von 100 %.

Der zweite Bauabschnitt (Grellstraße 8, 9, 9 A – 9 E, 11, 11 A + B, 12) wurde in diesem Jahr begonnen. Von den 122 Wohnungen in 27 Strängen stehen 33 Wohnungen leer.

Die Deutsche Wohnen hat, bezogen auf die derzeit bewohnten Wohnungen im zweiten Bauabschnitt, 80 Haushaltsgespräche geführt. Es wurden 62 Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen und 19 Duldungen erklärt. Eine Wohnung wurde Anfang November neu vermietet (Endumsetzung innerhalb der Siedlung). Für 7 Wohnungen sind noch Klärungen herbeizuführen. Unter Einbeziehung der Leerstände ergibt sich ein Duldungsstand von 94 %.

Von den 27 Strängen wurden/werden 20 Stränge bebaut.

Aufgrund des während des Verfahrens gestiegenen Leerstands durch Versorgung mit dauerhaftem Ersatzwohnraum, haben die vorgenannten Zahlen des Ist-Zustands keine eindeutige Bezugsgröße.

Außerdem teilt die Deutsche Wohnen mit, dass weitere Wohnungen sukzessive in die Neuvermietung gehen. Dabei ist anzumerken, dass die Leerstände in den obersten Geschossen der Bestandsbauten aufgrund der noch andauernden Aufstockung und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen derzeit noch nicht neu vermietet wurden. Außerdem wurden die Mieter der obersten Geschosse der Bestandsbauten überwiegend in Leerwohnungen der unteren Geschosse umgesetzt, damit diese den lärmintensiven Arbeiten im Zusammenhang mit der Aufstockung nicht direkt ausgesetzt sind.

In der Siedlung wurden bisher keine Mieterhöhungen nach erfolgter Modernisierung (§ 559 ff. BGB) durchgeführt. Aufgrund des Anschlusses an die neue zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage gab es lediglich Erhebungen der neuen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser.

Da sich nach Beginn der Bautätigkeit in der Wohnanlage keine Ratsuchenden mehr bei der Mieterberatung meldeten, wurde der Vertrag zur Durchführung regelmäßiger Sprechstunden nicht verlängert. Auch in den regulär für die Mieter in Sozialen Erhaltungsgebieten stattfindenden Sprechstunden der Mieterberatung meldeten sich keine Bewohner der Anlage.

## **Ausblick**

Die Bautätigkeit wird für die Aufstockungen, nebst Arbeiten am Gebäude in einigen Aufgängen, bis voraussichtlich November 2021 andauern. Im Anschluss werden dann die Außenanlagen hergerichtet.

Wann die Arbeiten in den noch ausstehenden Strängen ausgeführt werden können, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt schwer prognostizieren, da es hier vorrangig um gerichtliche Klärungen geht, die durchaus auch etwas länger andauern können.

Die Wirksamkeit einer Mieterhöhung nach § 559 ff. BGB werden insbesondere vor dem Hintergrund der noch andauernden Arbeiten an den Gebäuden nach heutigem Stand voraussichtlich ab bzw. nicht vor Mitte 2022 erfolgen.

## **Haushaltsmäßige Auswirkungen**

keine

## **Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen**

keine

## **Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**

keine

## **Kinder- und Familienverträglichkeit**

entfällt

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung  
und Bürgerdienste