

Gemeinsame Vereinbarung über den sozialverträglichen Ablauf von Sanierungsmaßnahmen in der Wohnanlage Grellstraße 8, 9, 9 a-e, 10 a-h, 11, 11 a-b, 12 und Prenzlauer Allee 86 a -f

zwischen dem
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Darßer Straße 203
13088 Berlin
vertreten durch Herrn Bezirksstadtrat Vollrad Kuhn

nachfolgend Bezirksamt genannt

und

Deutsche Wohnen SE
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

nachfolgend Deutsche Wohnen genannt

Präambel

Bestandsinvestition und Neubau in der o.g. Wohnanlage Grellstraße/ Prenzlauer Allee in Berlin-Pankow

Die Wohnanlage Grellstraße/Prenzlauer Allee in 10405 Berlin liegt im Sozialen Erhaltungsgebiet Berlin Pankow, Ostseestraße/Grellstraße (Verordnung über die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 12.03.2003, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 59. Jahrgang, Nr. 14 vom 02.04.2003, Seite 150).

Mit Antrag vom 11.04.2017 hat die GSW Immobilien AG, eine Tochtergesellschaft der Deutschen Wohnen SE, für die Wohnanlage Grellstraße/Prenzlauer Allee umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erhaltungsrechtlich beim Bezirksamt beantragt. Diese Maßnahmen dienen überwiegend der Herstellung eines zeitgemäßen Gebäudestandards. Im Folgenden wird das Unternehmen als „Deutsche Wohnen“ tituliert, dies schließt sowohl die GSW Immobilien AG als Eigentümerin als auch weitere mit der Investitionsmaßnahme involvierte Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen SE ein. Um den hohen Bedarf nach neuen Wohnungen in Berlin und auch im Bezirk Pankow zu decken, hat die Deutsche Wohnen mit dem Bezirk Pankow seit Anfang 2016 Gespräche über Nachverdichtungen geführt. Im Wohngebiet sind durch die Deutsche Wohnen Dachgeschossaufstockungen und drei Neubauten geplant. Auch barrierefreie Wohnungen sollen im Quartier entstehen. Die Bauanträge nach § 34 BauGB werden noch gestellt.

Städtebaulich sollen sich die Investitionen maßvoll in die vorhandene Substanz einfügen und zusammen mit der Neugestaltung der Grünanlagen im Quartier die Qualität und der Freiraum erhalten bleiben. Durch den lückenschließenden Neubau soll sich der Verkehrslärm im Inneren des Quartiers reduzieren. Die derzeitige Planung der Deutsche Wohnen geht davon aus, dass mit dem Neubau 2018 begonnen wird und 2020 die Anlage fertiggestellt sein soll.

Zeitlich sollen diese Maßnahmen parallel mit den Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die vorhandene Wohnungsstruktur (ausschließlich 1 –und 2-Zimmer Wohnungen), sowie der Umfang der Maßnahmen und die Belegung der Wohnanlage können eine Bereitstellung von Ersatzwohnraum während der Bauphase in den Wohnungen erfordern. Durch den Umfang der

Maßnahmen in der Wohnanlage und in den Wohnungen könnte es zu hohen Modernisierungsumlagen kommen, die nicht für sämtliche Mieter finanziell tragbar sind.

Aus diesem Grund wird unabhängig vom behördlichen Genehmigungsverfahren diese Vereinbarung zur Sicherung der Sozialverträglichkeit der geplanten Baumaßnahmen für die Bewohner der Wohnanlage zur Abwendung negativer Folgen geschlossen. Damit wird ein Beispiel für die sozialverträgliche Umsetzung von Vorhaben im Bezirk geschaffen.

Sofern sich die Deutsche Wohnen in dieser Vereinbarung zu einem Tun oder Unterlassen verpflichtet, besteht zwischen den Parteien Einigkeit, dass das Tun auch durch eine Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen SE erfolgen kann, und hinsichtlich eines Unterlassens nicht nur die Deutsche Wohnen SE, sondern auch deren Tochtergesellschaften entsprechend verpflichtet werden.

Genehmigungen und Neubauplanung

Die von der Deutschen Wohnen beantragten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind baugenehmigungsfrei und erhaltungsrechtlich genehmigungsfähig. Das Bezirksamt wird innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Bearbeitungsfrist die beantragte Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erteilen. Für die von der Deutschen Wohnen vorgestellten Neubaumaßnahmen ist der Bauantrag noch zu stellen. Das Bezirksamt wird das Vorhaben auf seine Genehmigungsfähigkeit hin prüfen und im Rahmen seiner Möglichkeiten nachdrücklich unterstützen.

Sanierung und Modernisierung im bewohnten Bestand

Die Deutsche Wohnen verpflichtet sich, nach folgenden Grundsätzen bei der Sanierung der o.g. Wohnanlage zu handeln:

Transparente Kommunikation mit allen Mietern

Da die formale Modernisierungsankündigung drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten aufgrund gesetzlicher Vorgaben (§ 555a BGB) sehr umfangreich und in technischer Sprache verfasst sein muss, ergänzt die Eigentümerin zum besseren Verständnis diese für die Mieter um folgende Zusatzinformationen:

- Telefonische, schriftliche und vor Ort-Erreichbarkeit von Ansprechpartnern der Deutsche Wohnen, von Planungsbüros oder externen Mieterbetreuungen der Deutsche Wohnen sowie regelmäßige Sprechstunden in einem von der Deutsche Wohnen benannten Mieterbüro.
- Bei gemeinsam festgestelltem Bedarf eine angemessene Anzahl von Mieterversammlungen oder Kleingruppentreffen
- Einzeltermine mit einer Begehung der Wohnung mit dem Mieter, je nach Umfang und Art des Projektes und wohnlicher Belastung. In diesen Gesprächen werden die individuellen Fragen der Mieter geklärt.
- Ca. 4-6 Wochen vor Baubeginn separate Begehung der Wohnung durch die bauausführende Firma
- Angebot zu Umsetzwohnungen/Ausweichquartieren sowie Hinweise auf Härtefallregelungen.

Bereitstellung von Ersatzwohnungen/Ausweichquartieren während der Sanierung

Bauarbeiten und Veränderungen in der eigenen Wohnung und dem Wohnumfeld werden eine Belastung für die Mieter darstellen. Dies betrifft insbesondere ältere und/oder kranke Menschen sowie Bewohner, die in Schichtarbeit tätig sind.

Die Deutsche Wohnen verpflichtet sich, aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen den Mietern während der Dauer der Baumaßnahmen in deren Wohnung eine Ersatzwohnung/ kostenfreies Ausweichquartier zur Verfügung zu stellen. Die erforderlichen und angemessenen Kosten der Umzüge, mit den persönlichen Utensilien, die für die ca. dreiwöchige Bauphase benötigt werden, übernimmt die Deutsche Wohnen. Mieter, die dies wünschen, erhalten von der Deutsche Wohnen statt eines Ausweichquartiers eine pauschale finanzielle Entschädigung.

Bei Wunsch des Mieters für einen dauerhaften Umzug, wird die Deutsche Wohnen ihre Wohnberatung beauftragen, bei der Organisation und/oder bei der Suche nach einer Wohnung in dem gewünschten Umfeld zu helfen.

Handhabung bei Härtefällen, Modernisierungsumlagen und Mietregelungen

Die Deutsche Wohnen wird sich konsequent dafür einsetzen, mit den Mietern individuelle und sozial verträgliche Lösungen zu vereinbaren. Wirkt der Mieter dabei nicht mit, so ist dies nicht der Deutsche Wohnen vorzuwerfen.

Es gelten folgende Regelungen unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung:

- Sofern die Mietwohnung nicht nur lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist und den veröffentlichten Prüfkriterien in den Erhaltungsgebieten entspricht, darf die Bruttowarmmiete bei finanziellen Härtefällen nach einer Modernisierung 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens der Mieter nicht übersteigen. Entsprechend legt die Deutsche Wohnen bei berechtigten Härtefällen die Kosten einer Modernisierung auch nur bis zu dieser Höhe um.
- In Wohnungen von Empfängern nach SGB II und SGB XII dürfen die Mietkosten nach Modernisierung die Werte der Wohnkostenrichtlinie der genannten Leistungsempfänger nicht übersteigen.
- Besondere Härtefallbetreuung: Bei besonderen gesundheitlichen und sonstigen Härten wird die Deutsche Wohnen adäquate Hilfsmaßnahmen anbieten.

Individuelle Modernisierungsvereinbarung

Die Deutsche Wohnen strebt an, mit jeder Mietpartei eine individuelle Modernisierungsvereinbarung abzuschließen. Hierzu wird mit jedem Mieter ein Einzeltermin vor Ort stattfinden und die Maßnahmen in der Wohnung besprochen. In die Modernisierungsvereinbarungen werden mit aufgenommen:

- Notwendige Hilfestellungen bei alters bzw. gesundheitlichen Einschränkungen,
- Regelungen zu Ersatzwohnungen/Ausweichquartieren, Aufwendungserstattungen, Mietminderungen und Wohnungsausstattungen sowie
- die Bestätigung der Anwendung von Härtefallregelungen.
- sowie die Miethöhe vor und nach der Modernisierung

Einbindung der vom Bezirksamt beauftragten eigentümerunabhängigen Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH

Um die bereits vorhandenen und bewährten Strukturen vor Ort zu nutzen, besteht Einvernehmen darüber, dass die vom Bezirksamt Pankow in den Sozialen Erhaltungsgebieten beauftragte eigentümerunabhängige Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH in den Sprechzeiten für Fragen und Probleme der betroffenen Mieter zur Verfügung steht.

Das Bezirksamt wird gemeinsam mit der Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH den Sanierungsprozess begleiten und die Einhaltung der vereinbarten Lösungen überprüfen. Hierzu gehören auch regelmäßig stattfindende Austauschtermine zwischen Bezirksamt, Deutsche Wohnen und Mieterberatung.

Es wird vereinbart, dass nach Versendung der Modernisierungsankündigung durch die Deutsche Wohnen eine gemeinsame Mieterversammlung durchgeführt wird, an der der Bezirksstadtrat, Vertreter des Stadtentwicklungsamtes, Vertreter der Deutsche Wohnen und Vertreter der Mieterberatung Prenzlauer Berg teilnehmen werden. Angestrebt wird ein Veranstaltungstermin im 2. Halbjahr 2017.

Beide Parteien erklären sich bereit, aktiv an der erfolgreichen Umsetzung dieser Vereinbarung mitzuwirken. Dabei steht insbesondere die sozialverträgliche Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Vordergrund. Bei aufkommenden Themen bzw. Problemen in diesem Zusammenhang werden beide Parteien gemeinsame Lösungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Interessen finden.

für die Deutsche Wohnen

vertreten durch den Vorstand

Berlin, den 7.08.2017

für das Bezirksamt

vertreten durch den Bezirksstadtrat

Berlin, den 07.08.2017