

Berlin, 19. März 2015

*Pressemitteilung anlässlich der heutigen Pressekonferenz von „Denk mal an Berlin e.V.“ und dem „Verein zur Bewahrung historisch-wohnkulturell bedeutender Gebäude in der Kavallerstraße, Berlin-Pankow“ zur geplanten Modernisierung der Kavallerstraße 19/19A durch die GESOBAU AG.*

## Behutsame Modernisierung in der Kavallerstraße 19/19A

**Die GESOBAU AG gewährleistet mit der energetischen Modernisierung des Pankower Wohnhauses bezahlbare Mieten und übererfüllt die gesetzlichen Anforderungen an den bauhistorischen Erhalt des Gebäudes.**

Vor wenigen Tagen entschied sich die GESOBAU AG für die Verschiebung der Modernisierung des Wohnhauses in der Kavallerstraße 19/19 A um ein Jahr auf 2016. Grund hierfür ist die Ablehnung der Modernisierungsmaßnahme durch die Mieter des Hauses, für die trotz der Individualgespräche mit der unabhängigen Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH im Rahmen des für Modernisierungen in Pankow verabschiedeten Sozialplanverfahrens kein Konsens erzielt werden konnte. Als vorrangige Gründe nannte die Mietergemeinschaft gegenüber der GESOBAU die Unwirtschaftlichkeit der Modernisierung für die Bewohner und die Zerstörung des baukulturellen Charakters des Hauses, welche auch auf der heutigen Pressekonferenz thematisiert werden sollten.

Dazu stellen wir fest:

Das Modernisierungskonzept der GESOBAU AG ist das Ergebnis eines intensiven Austauschs mit dem Bezirk Pankow und beruht auf einer fachplanerischen Ausarbeitung unter Beachtung aller Vorgaben der Energieeinsparverordnung. Demnach liegt der Anteil der Modernisierungskosten an der Gesamtinvestition bei lediglich 24 Prozent (76 Prozent Instandsetzungskosten), von denen wiederum nur 9 Prozent jährlich auf die Mieter umgelegt werden. Im Ergebnis erhöht sich die Warmmiete in der Kavallerstraße 19/19A nach der Modernisierung unter Berücksichtigung der Betriebskosteneinsparungen im Durchschnitt um nur 1,45 Euro/m<sup>2</sup>.

### **Sozialplanverfahren sichert sozialverträgliche Mieten**

In dem Sozialplanverfahren, das wir in allen Modernisierungsprojekten in Pankow durchführen, prüft die unabhängige Mieterberatung zudem in jedem Einzelfall, ob finanzielle, gesundheitliche oder individuelle Härten vorliegen, die zur Vereinbarung einer niedrigeren Bruttowarmmiete führen. Dies wird dann vertraglich vereinbart. Eine wirtschaftliche Überforderung der Mieter kann somit ausgeschlossen werden. Nach der Modernisierung zahlen manche unserer Mieter sogar eine geringere Warmmiete als zuvor, weil sie von Betriebskosteneinsparungen profitieren, aber gar keine Modernisierungsumlage zahlen müssen. Jeder Fall wird individuell betrachtet und berücksichtigt die soziale Situation des Bewohners.

---

#### **Pressekontakt:**

Kirsten Huthmann, Pressesprecherin  
Tel.: (030) 4073-1236, [Kirsten.Huthmann@gesobau.de](mailto:Kirsten.Huthmann@gesobau.de)  
GESOBAU AG | Wilhelmsruher Damm 142 | 13439 Berlin | [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

Da die Bewohner in der Kavaliertstraße 19/19 A das Modernisierungsvorhaben insgesamt ablehnen, musste das Sozialplanverfahren vorerst beendet werden, ohne dass einzelne Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen werden konnten.

## **Kein Denkmal – dennoch weitestgehend denkmalgerechte Modernisierung**

Obwohl es sich bei dem Wohnhaus in der Kavaliertstraße um *kein* denkmalgeschütztes Gebäude handelt, wird es von der GESOBAU AG bei der Modernisierung weitestgehend als solches behandelt. So wird straßenseitig zum Beispiel Dämmputz anstelle der üblichen Dämmplatten verwendet, auch der Eingangsbereich und das Treppenhaus werden hochwertig instandgesetzt und eines der beiden Mädchentreppenhäuser wiederhergestellt, um die Gebäudestruktur und damit den historisch wertvollen Charakter des Altbaus zu erhalten. Die von der Mietergemeinschaft geforderte Aufarbeitung der alten Holzkastendoppelfenster gehört jedoch nicht zum vorgesehenen Maßnahmenpaket: „Als kommunales Unternehmen wollen wir im nachgefragten Bezirk besonders wirtschaftlich modernisieren und die Mieten klein halten. Wir wägen deshalb sehr sorgfältig ab, welche Maßnahmen wir durchführen können, ohne dass die Wirtschaftlichkeit für uns und unsere Mieter abhanden kommt. Dies gelingt uns nicht, wenn wir die alten Holzkastendoppelfenster aufarbeiten lassen und damit einen beträchtlichen Mehraufwand von 350 Prozent im Vergleich zum gängigen Austausch der Fenster produzieren, der sich auch auf die zukünftige Miete der Bewohner niederschlagen würde. Für alle Beteiligten wäre dies höchst unwirtschaftlich“, sagt Lars Holborn, Prokurist der GESOBAU AG.

Der großen Nachfrage nach Wohnungen in Pankow wird durch die Modernisierung ebenfalls Rechnung getragen. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entstehen nicht nur 5 zusätzliche Wohnungen, von der Maßnahme profitieren auch alle anderen Mieter im Haus: „Die Kosten für die Modernisierung werden auf eine größere Fläche bzw. mehr Wohnungen verteilt, wodurch der Anteil an den Modernisierungskosten und damit die Modernisierungsumlage für jeden Mieter sinkt“, erklärt Holborn.

## **Über die Modernisierung in Pankow**

Seit 2007 hat die GESOBAU AG 68 Wohnhäuser mit fast 5.000 Wohnungen in Pankow energetisch modernisiert. Dabei arbeitete das städtische Wohnungsunternehmen eng mit der Denkmalschutzbehörde zusammen. Anfang 2014 unterzeichneten der Bezirk Pankow, die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH und die GESOBAU AG einen Rahmenvertrag zum sozialverträglichen Ablauf von Modernisierungen in GESOBAU-Wohnhäusern in Pankow. Erklärtes gemeinsames Ziel ist der Erhalt bestehender Nachbarschaften bei der sozialverträglichen Umsetzung von Modernisierungsstandards für breite Schichten der Bevölkerung.

## **GESOBAU AG**

Die landeseigene GESOBAU AG bewirtschaftet einen Bestand von rund 40.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Die 60er-Jahre-Großsiedlung „Märkisches Viertel“, die zurzeit zur Niedrigenergiesiedlung umgebaut wird und 2014 ihr 50. Jubiläum beging, ist ihre

---

### **Pressekontakt:**

Kirsten Huthmann, Pressesprecherin  
Tel.: (030) 4073-1236, [Kirsten.Huthmann@gesobau.de](mailto:Kirsten.Huthmann@gesobau.de)  
GESOBAU AG | Wilhelmsruher Damm 142 | 13439 Berlin | [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

markanteste Einzelbestandsmarke. Die GESOBAU AG engagiert sich nachhaltig für gute Nachbarschaften in ihren Quartieren, unterstützt Bildungsinitiativen und Schulen und wirkt auf die sozialräumliche Integration aller Menschen hin, die in ihren Beständen leben. Eine nachhaltige Entwicklung ist das Geschäftsmodell der GESOBAU AG. 2010 wurde die GESOBAU AG als erstes Immobilienunternehmen mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet.

---

**Pressekontakt:**

Kirsten Huthmann, Pressesprecherin  
Tel.: (030) 4073-1236, [Kirsten.Huthmann@gesobau.de](mailto:Kirsten.Huthmann@gesobau.de)  
GESOBAU AG | Wilhelmsruher Damm 142 | 13439 Berlin | [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)