

Pressemitteilung

GESOBAU führt Modernisierungen in Pankow sozialverträglich durch

Berlin, 08.04.2013. In drei Wohnanlagen der GESOBAU AG in Pankow, die derzeit modernisiert werden sollen und in denen die GESOBAU individuelle Gespräche mit betroffenen Mietern führt sowie auf Mieterversammlungen das Vorgehen erläutert, haben sich Mieter zu einem „Pankower Mieterprotest“ vereinigt. Auf ihrer Internetseite stellt die Mietervereinigung Forderungen an die GESOBAU und an die Durchführung und den Umfang der geplanten Maßnahmen. Außerdem wurden mehrere Positionspapiere in Umlauf gebracht.

Dazu stellt die GESOBAU fest:

Die GESOBAU plant derzeit, die Wohnanlagen Florapromenade 21, Trelleborger Str. 39/41/43 / Hallandstraße 27 sowie Pestalozzistraße 4 in Pankow umfänglich instandzusetzen und zu modernisieren. Es handelt sich um eine Gesamtinvestition von rund 6,1 Mio. EUR für 87 Wohnungen, wobei der Instandhaltungsanteil 3,6 Mio. EUR beträgt, der Modernisierungsanteil 2,5 Mio. EUR. Zur Vorbereitung der Bauarbeiten wurden den betroffenen Mietern in diesen Wohnanlagen in den vergangenen Monaten detaillierte Modernisierungsankündigungen geschickt, mehrere Mieterversammlungen durchgeführt und zahlreiche Einzelgespräche mit den Bewohnern geführt. Ziel ist, durch Erläuterung der vorgesehenen Maßnahmen und über die zeitliche Durchführung der Arbeiten eine einvernehmliche Duldungserklärung der Mieter zu erhalten oder jeweils individuelle Lösungen zu finden, sollte eine Duldung etwa aufgrund eines Härtefalls nicht möglich sein.

Die GESOBAU arbeitet aktiv daran, keine Kunden aufgrund einer Modernisierung zu verdrängen. So erfolgt immer eine individuelle Betrachtung der sozialen Situation der betroffenen Bewohner, wobei viele Aspekte der jeweiligen Lebensführung in Betracht gezogen werden, die über gesetzliche Vorgaben hinausgehen, etwa bei der Bewilligung von Wohngeld etc. Die GESOBAU bietet Mietern temporäre und auch dauerhafte Umsetzwohnungen im eigenen, städtischen Bestand in Pankow an. Neben der selbstverständlichen Beachtung aller Regelungen aus dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ werden Einzelfälle kulant geregelt, sofern Mieter mit angemessenem Wohnraum betroffen sind. Die Höhe der Modernisierungsumlage (9% entsprechend Bündnis statt gesetzlich zulässig 11%) wurde in etlichen bereits abgeschlossenen Duldungsgesprächen gekappt. In einem Fall zahlt ein Mieter nach der

Pressekontakt:

GESOBAU AG
Kirsten Huthmann
Pressesprecherin
Tel.: (030) 4073-1236
Kirsten.Huthmann@gesobau.de

GESOBAU AG
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin
www.gesobau.de

Modernisierung weniger Bruttowarmmiete als davor, weil er wegen der Anerkennung einer sozialen Härte keine Umlage erhält, jedoch von der Betriebskosteneinsparung profitiert.

Allerdings entsprechen einige der vorgetragenen und sicher auch faktisch vorhandenen sozialen Härten nicht den Bündnisvorgaben, da in diesen auch die angemessene Wohnungsgröße von Bedeutung ist. In den Beständen der GESOBAU in Pankow leben verhältnismäßig viele Mietparteien auf großzügig bemessenem Wohnraum. Es kommt bereits jetzt schon vor, dass sich vereinzelt Mieter die Miete für eine sehr große Wohnung schon vor einer Modernisierung eigentlich nicht leisten können und etwa im Falle von Transfereinkommensbeziehern hierfür auch keine Zuschüsse erhalten. In diesen Fällen bietet die GESOBAU die dauerhafte Umsetzung in eine kleinere Wohnung im Bestand der GESOBAU in Pankow an. Durch diese Maßnahme arbeitet die GESOBAU aktiv daraufhin, dass Pankower Mieter nicht aus ihrem Quartier verdrängt werden

Wie sich die Miete nach der Modernisierung entwickelt – ein Beispiel:

Die Investitionssumme für die Häuser Trelleborger Str. 39-43 / Hallandstr. 27 (36 Wohnungen) beträgt derzeit geschätzt 2 Mio. EUR. Davon entfallen nur 33 % auf Modernisierungskosten. Gemäß der gültigen Gesetzeslage könnte eine Modernisierungsumlage von insgesamt 2,82 €/m² angesetzt werden. Aufgrund des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, in welchem eine Reduzierung der Modernisierungsumlage auf 9 % sowie eine Kappung der Modernisierungsumlage vereinbart worden sind, hat die GESOBAU die angekündigte Modernisierungsumlage auf durchschnittlich 2,12 €/m² begrenzt. Durch die geplante energetische Modernisierung werden zudem die Betriebskosten um durchschnittlich 1,29 €/m² reduziert. Zusammen entspricht dies einem Anstieg der Bruttowarmmiete um durchschnittlich 11 Prozent bei einer künftig abgebremsten Entwicklung der Energiekosten für die Bewohner und einem verbesserten Wohnkomfort.

Zum Umfang der geplanten Maßnahmen:

In den Positionspapieren der Mietervereinigung und auch in vereinzelten Mietergesprächen wird im Hinblick auf die Modernisierungsumlage und die dadurch steigenden Mieten die Notwendigkeit zur Durchführung einiger Modernisierungsmaßnahmen angezweifelt. So liegen etwa vielfältige Heizungsarten in einem Haus vor, von Gamat-Außenheizungen über Kachelöfen bis hin zur Gasetagenheizung. Die GESOBAU plant in solchen Fällen den Einbau von zentralen, effizienten Heizungssystemen, die auf die künftig reduzierten Primärenergiebedarfe durch gedämmte Fassaden und Isolierglasfenster ausgelegt sind. Die Mietervereinigung schlägt vor, Gasetagenheizungen oder Kohleöfen in einzelnen Wohnungen zu erhalten, während die übrigen Wohnungen eine Zentralheizung erhalten oder an das

Fernwärmenetz angeschlossen werden. Dies ist weder effektiv noch energetisch geboten und würde die Maßnahme darüberhinaus für einige Mietparteien verteuern. Ähnlich verhält es sich mit alten Kastendoppelfenstern: Die erforderliche energetische Aufwertung der bestehenden Kastendoppelfenster ist deutlich teurer als der Fensteraustausch und führt trotz stark erhöhter Instandsetzungskostenanteile für die GESOBAU im Ergebnis auch zu höheren Modernisierungsumlagen bei den Mietern. Ohnehin entstehende Instandsetzungsanteile für Arbeiten an Fenstern (und allen anderen Bauteilen) reduzieren selbstverständlich den Modernisierungskostenanteil.

Zur Höhe des Modernisierungskostenanteils:

In der gesetzlich vorgeschriebenen Modernisierungsankündigung, die vor Beginn einer solchen Maßnahme jedem Mieter zugestellt wird, müssen die auszuführenden Modernisierungsarbeiten sowie die sich daraus ergebenden Kostenanteile für die Miete nach Modernisierung angegeben werden. Mit der gleichen Baumaßnahme ebenfalls geplante Instandsetzungsarbeiten dagegen werden in der Modernisierungsankündigung nicht ausgewiesen, da deren Kosten die Miete nicht erhöhen. Grundsätzlich sind bei allen Sanierungsprojekten der GESOBAU die Einzelmaßnahmen und Kostenanteile, die auf Instandsetzungs- und auf Modernisierungsarbeiten entfallen, strikt getrennt und werden in der Modernisierungsabrechnung gesondert ausgewiesen. Bei allen Fassaden-, Dach-, Fenster- und Badarbeiten sind diese Anteile jeweils berücksichtigt, der Instandhaltungsanteil in den beschriebenen Projekten beträgt durchschnittlich rund 60 Prozent.

Bei der Berechnung von Modernisierungsumlagen werden grundsätzlich bestehende vermietereigene Ausstattungen berücksichtigt. Für die Erneuerung von Bestandsfliesen fallen keine Umlagen an. Es ist gesetzlich geregelt, welche verbesserten Eigenschaften Badinstallationen aufweisen müssen, um überhaupt umlagefähig zu sein. Hieran hält sich die GESOBAU selbstverständlich. Mietereigene Bäder werden in Einzelfällen, soweit es technisch überhaupt möglich und vertretbar ist, erhalten. Bei einer Strangsanierung, wie sie aufgrund des Baualters der vorhandenen Anlagen nötig ist, ist es allerdings sehr schwierig, Fliesenspiegel zu erhalten.

Nachhaltige Modernisierungsstrategie der GESOBAU AG

Die Modernisierungsstrategie der GESOBAU AG folgt einem nachhaltigen Konzept der dauerhaft vorteilhaften Bruttowarmmietenentwicklung für ihre Kunden und der langfristigen Werterhaltung. Die Reduktion von Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen sind integraler Bestandteil. Der gebaute Standard etwa in Bädern zielt auf breite Schichten der Bevölkerung. Dieses Konzept wird vom Land Berlin unterstützt und wurde u.a. aufgrund der

Kosten-Leistungs-Relation mehrfach ausgezeichnet. Reine Pinselsanierungen und nicht gemäß dem Stand der Technik ausgeführte (energetische) Modernisierungsmaßnahmen entsprechen nicht einer nachhaltigen Werterhaltung der landeseigenen Immobilien. Sie kosten die Kunden, die GESOBAU und somit das Land Berlin und alle Berlinerinnen und Berliner unverhältnismäßig mehr als eine werterhaltende Komplettmaßnahme unter individueller Beachtung sozialer Härten für die derzeitigen Bewohner.

Zum Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit dem Bezirk Pankow:

Die ebenfalls landeseigene GEWOBAG hat mit dem Bezirk Pankow eine Vereinbarung getroffen, die für einzelne Modernisierungsprojekte in Pankower Milieuschutz- und Erhaltungsgebieten gilt und bestimmte Nettokaltmieten nach Modernisierung festschreibt. An diesem Beispiel solle sich die GESOBAU orientieren, heißt es jetzt z.B. seitens der Mietervereinigung sowie des Mietervereins. Die Bestände der GESOBAU liegen überwiegend außerhalb der Milieuschutz- und Erhaltungsgebiete im Großbezirk Pankow, Modernisierungsvorhaben beider Wohnungsunternehmen sind unter anderem deswegen nur bedingt vergleichbar. Die GESOBAU hat in den vergangenen Jahren mit dem Bezirk Pankow über Sinnhaftigkeit und Durchführbarkeit einer vergleichbaren Maßnahme diskutiert. Da die GESOBAU, wie die anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen auch, mit dem Berliner Senat im September 2012 das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschlossen hat, das weitestgehende Sozialklauseln für alle städtischen Wohnungen umfasst, waren Bezirk wie GESOBAU zunächst übereingekommen, dass dieses Bündnis eine Einzelregelung für den Bezirk Pankow obsolet machen würde.

Gleichwohl steht die GESOBAU derzeit erneut in Verhandlungen mit dem Bezirksbürgermeister von Pankow, Matthias Köhne, sowie dem Baustadtrat des Bezirks, Jens-Holger Kirchner.

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, ist ihre markanteste Einzelbestandsmarke. Die GESOBAU 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. Für ihre gesamte Unternehmenstätigkeit, die wirtschaftlichen Erfolg mit sozialer Verantwortung und dem schonenden Umgang mit der Umwelt verbindet, wurde sie 2012 unter „Deutschlands Beste“ gewählt, einem Unternehmenswettbewerb von PriceWaterhouseCoopers und der Welt-Gruppe.