

Berlin, 6. Juli 2015

Pressemitteilung

## GESOBAU: Ergebnis der Rahmenvereinbarung zum sozialverträglichen Ablauf der Modernisierungen in Pankow

**GESOBAU AG, Bezirk Pankow und Mieterberatung Prenzlauer Berg stellen den Abschlussbericht zu den Ergebnissen des Sozialplanverfahrens vor. Die zugrundeliegende Rahmenvereinbarung hatten die drei Parteien im Februar 2014 unterzeichnet.**

Bezirksstadtrat Jens-Holger Kirchner (Bündnis90/DIE GRÜNEN), Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin der Mieterberatung Prenzlauer Berg, und Lars Holborn, Prokurist der GESOBAU AG, stellten heute die Ergebnisse der Sozialplanung gemäß des öffentlich-rechtlichen Abkommens vom 14. Februar 2014 zum sozialverträglichen Ablauf von Modernisierungen in GESOBAU-Wohnhäusern in Berlin-Pankow vor. Einstimmig werten sie die erklärte Zielsetzung der Rahmenvereinbarung, den Erhalt bestehender Nachbarschaften bei der sozialverträglichen Umsetzung von Modernisierungsstandards für breite Schichten der Bevölkerung zu sichern, als erfolgreich erfüllt.

**Bezirksstadtrat Jens-Holger Kirchner** sagt: „Das Hauptanliegen der Vereinbarung war, dass die Mieter in ihrer vertrauten Umgebung weiterhin zu finanziell tragbaren Konditionen wohnen können. Das haben wir geschafft. Diese Rahmenvereinbarung wird nicht nur zukünftig im Bezirk Pankow die Stadtentwicklung beeinflussen, sondern auch als positives Beispiel für praktizierbare Konfliktlösungen auf dem Wohnungsmarkt über die Bezirksgrenzen hinaus strahlen.“

**Lars Holborn, Prokurist der GESOBAU AG**, betont: „Oberste Priorität eines kommunalen Wohnungsbauunternehmens ist es, Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten für alle Bevölkerungsgruppen anzubieten. Das ist bei den 15 GESOBAU-Modernisierungsprojekten in Pankow und Weißensee nicht anders. Die von einer neutralen Instanz, der Mieterberatung Prenzlauer Berg, erhobenen Daten belegen deutlich, dass wir auch hier bei der Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen sozialverträglich handeln und darüber hinaus durch eine große Kulanz die oft zitierten negativen Auswirkungen effektiv verhindern.“

**Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin der Mieterberatung Prenzlauer Berg**, ergänzt: „In den Gesprächen wurde die Lebenssituation der Mieter besprochen und gemeinsam Lösungen erarbeitet, wie besondere Lebensumstände berücksichtigt werden können. Das Spektrum der angewandten Lösungsmöglichkeiten reicht von der vorübergehenden Bereitstellung einer Umsetzwohnung bis zur Unterbringung der Haustiere in einer Tierpension. Als Mieterberatung haben wir intensiv zwischen Mietern und Vermietern

<b>Pressekontakt:</b>	
Kirsten Huthmann, Pressesprecherin Tel.: (030) 4073-1236, Kirsten.Huthmann@gesobau.de GESOBAU AG   Wilhelmsruher Damm 142   13439 Berlin   www.gesobau.de	Tobias Schietzelt, Pressesprecher Tel.: (030) 90295-2306, Tobias.Schietzelt@ba-pankow.berlin.de Bezirksamt Pankow von Berlin   Breite Str. 24A-26   13187 Berlin   www.berlin.de/pankow

vermittelt, so dass wir uns über den positiven Ausgang des Sozialplanverfahrens sehr freuen.“

Die Mieterberatung führte zwischen Februar 2014 bis ca. Juni 2015 ausführliche Haushaltsgespräche mit 255 Mietparteien (98 Prozent der betroffenen Mietparteien der Modernisierungsprojekte), um die soziale und finanzielle Situation zu prüfen. Daraus resultieren 218 einvernehmliche Modernisierungsvereinbarungen zwischen Mietern und der GESOBAU als Vermieterin in 14 Häusern. Mit 37 Mietparteien konnte trotz mehrfacher Bemühungen, kein Einvernehmen erzielt werden. Die Gründe hierfür sind vielfältig; 20 Modernisierungsvereinbarungen konnten aufgrund der grundsätzlichen Kritik an den geplanten Maßnahmen nicht abgeschlossen werden.

Über die Prüfung der sozialen und finanziellen Situation konnte eine finanzielle Härte bei 88 Haushalten (40,37 Prozent der betroffenen Mietparteien der Modernisierungsprojekte) festgestellt werden. Folglich sank die ursprünglich angekündigte Nettokaltmiete nach Modernisierung in Höhe von durchschnittlich 6,49 €/m<sup>2</sup> auf durchschnittlich 5,77 €/m<sup>2</sup>. Daraus resultiert ein monatlicher Mietverzicht der GESOBAU AG von durchschnittlich 0,72 €/m<sup>2</sup>.

Bei den 88 vorliegenden Härtefällen wurden Mietobergrenzen und Kulanzregelungen gewährt, die weit über das geltende bundesweite Mietrecht sowie über die Regelungen des "Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" hinausgehen. Die Modernisierungsvereinbarungen zwischen Mietern und GESOBAU sehen unter anderem vor, dass die Modernisierungsumlage (9 Prozent entsprechend Bündnis anstatt gesetzlich zulässig 11 Prozent) von vornherein gekappt und bei Vorliegen von Härtefällen weiter reduziert wird. Insgesamt soll die Bruttowarmmiete nach Modernisierung bei angemessener Wohnfläche maximal 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens betragen, und das ohne Beachtung von Einkommensgrenzen. 42 Haushalte konnten von der 30-Prozent-Regelung profitieren, indem sich die angekündigte Modernisierungsumlage reduziert. Bei 25 Haushalten, deren Einkommen auf Transferleistungen basiert, kamen die Höchstsätze der Wohnaufwendungsverordnung in Kombination mit den Modernisierungsumlagen zur Anwendung. Sie werden bei einer angemessenen Wohnfläche nicht mehr Miete zahlen als die Leistungsstelle gewährt. Individuelle Kulanzregelungen wurden mit Mietern getroffen, deren soziale Besonderheiten und deren besondere Lebensumstände nicht von den Regelungen der Rahmenvereinbarung erfasst wurden. Im Laufe des Verfahrens wurden insgesamt 21 Kulanzregelungen getroffen und entsprechend mietvertraglich abgesichert. In vielen dieser 88 Härtefälle wird die Miete nach Modernisierung durch die Betriebskosteneinsparung geringer sein als vor der Modernisierung.

<b>Pressekontakt:</b>	
Kirsten Huthmann, Pressesprecherin Tel.: (030) 4073-1236, Kirsten.Huthmann@gesobau.de GESOBAU AG   Wilhelmsruher Damm 142   13439 Berlin   www.gesobau.de	Tobias Schietzelt, Pressesprecher Tel.: (030) 90295-2306, Tobias.Schietzelt@ba-pankow.berlin.de Bezirksamt Pankow von Berlin   Breite Str. 24A-26   13187 Berlin   www.berlin.de/pankow

**Hintergrund I: Rahmenvereinbarung zur sozialverträglichen Modernisierung in Pankow im Februar 2014 geschlossen**

Die „Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zum sozialverträglichen Ablauf geplanter Modernisierungen in Pankow“ zwischen dem Bezirk Pankow, der Mieterberatung Prenzlauer Berg und der GESOBAU AG stellte sicher, dass kein Mieter unter Berücksichtigung sozialer Kriterien durch eine Modernisierung und damit verbundene Mietsteigerung aus einer Wohnung der GESOBAU verdrängt wurde. Die Vereinbarung sah den Abschluss von individuellen Modernisierungsvereinbarungen unter umfassender Berücksichtigung sozialer Kriterien mit den Bewohnern der GESOBAU-Modernisierungsobjekte in Pankow und Weißensee, 15 Häuser und 259 Haushalte, bis Ende 2015 vor. Eine Verlängerung wird derzeit verhandelt.

Die Rahmenvereinbarung basierte auf den Regelungen des Sozialplanverfahrens, das im Sommer 2013 für das Pilotprojekt, die Pestalozzistraße 4, getroffen und im Dezember 2013 erfolgreich abgeschlossen wurde. Ihr Kern war wie bereits im Pilotprojekt die Einsetzung einer unabhängigen, externen Mieterberatung, die die soziale und finanzielle Situation jedes Mieters, den Ausstattungszustand der Wohnung vor Modernisierung sowie den etwaigen Bedarf an Ersatzwohnraum in haushaltsweisen Vor-Ort-Gesprächen erfasste. Die Ergebnisse wurden in Ergänzung und Abänderung zur rechtlich erforderlichen Modernisierungsankündigung in einer individuellen Modernisierungsvereinbarung zwischen jedem einzelnen Mieter und der GESOBAU fest vereinbart.

**Hintergrund II: Modernisierungsstopp im Frühjahr 2013**

Die GESOBAU hatte im Frühjahr 2013 die Vorbereitungen für ein gutes Dutzend Modernisierungsprojekte und 236 Wohnungen im Bezirk Pankow gestoppt. In diesen Projekten begrüßte zwar die Mehrzahl der Bewohner die bevorstehenden Arbeiten am Haus und in ihren Wohnungen ausdrücklich. Allerdings lagen trotz zahlreicher Infoveranstaltungen, Einzelgespräche und Angebote der GESOBAU zum Baustart nicht überall ausreichend Duldungserklärungen vor. Die GESOBAU verzichtete zunächst auf den Gang vors Gericht und beriet stattdessen mit dem Bezirk Pankow über eine nachhaltige, tragfähige Lösung zur Durchführung sämtlicher noch bevorstehender Komplettmodernisierungen im Großbezirk Pankow.

<b>Pressekontakt:</b>	
Kirsten Huthmann, Pressesprecherin Tel.: (030) 4073-1236, Kirsten.Huthmann@gesobau.de GESOBAU AG   Wilhelmsruher Damm 142   13439 Berlin   www.gesobau.de	Tobias Schietzelt, Pressesprecher Tel.: (030) 90295-2306, Tobias.Schietzelt@ba-pankow.berlin.de Bezirksamt Pankow von Berlin   Breite Str. 24A-26   13187 Berlin   www.berlin.de/pankow



*Bezirksstadtrat Jens-Holger Kirchner erklärt die Vorbildfunktion der GESOBAU-Rahmenvereinbarung zum sozialverträglichen Ablauf der Modernisierungen in Pankow. Auf dem Bild: Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin der Mieterberatung Prenzlauer Berg; Jens-Holger Kirchner, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und stellvertretender Bezirksbürgermeister von Berlin-Pankow und Lars Holborn, Prokurist der GESOBAU AG (v.l.n.r.).*

<p><b>Pressekontakt:</b></p>	
<p>Kirsten Huthmann, Pressesprecherin          Tel.: (030) 4073-1236,          Kirsten.Huthmann@gesobau.de          GESOBAU AG   Wilhelmsruher Damm 142            13439 Berlin   <a href="http://www.gesobau.de">www.gesobau.de</a></p>	<p>Tobias Schietzelt, Pressesprecher          Tel.: (030) 90295-2306,          Tobias.Schietzelt@ba-pankow.berlin.de          Bezirksamt Pankow von Berlin   Breite Str. 24A-26            13187 Berlin   <a href="http://www.berlin.de/pankow">www.berlin.de/pankow</a></p>



*Ein gemeinsamer Erfolg – der Abschlussbericht zu den Ergebnissen des Sozialplanverfahrens: Die Akteure Bernd Scherbarth, Mieterberatung Prenzlauer Berg; Jens-Holger Kirchner, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung von Berlin-Pankow; Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin der Mieterberatung Prenzlauer Berg und Lars Holborn, Prokurist der GESOBAU AG sowie Klaus Mindrup, MdB als Teilnehmer der Pressekonferenz (v.l.n.r.).*

## **GESOBAU AG**

Die landeseigene GESOBAU AG bewirtschaftet mit Tochtergesellschaften einen Bestand von rund 41.000 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. Eine nachhaltige Entwicklung ist das Geschäftsmodell der GESOBAU. So hat sie unter anderem bereits große Erfolge bei der Reduzierung von Treibhausgasen durch energetische Modernisierung in der Großsiedlung Märkisches Viertel in Berlin-Reinickendorf erzielt. Seit 2014 baut die GESOBAU auch wieder neu, und erweitert durch Neubau und Ankauf den städtischen Wohnungsbestand.

<b>Pressekontakt:</b>	
Kirsten Huthmann, Pressesprecherin Tel.: (030) 4073-1236, Kirsten.Huthmann@gesobau.de GESOBAU AG   Wilhelmsruher Damm 142   13439 Berlin   <a href="http://www.gesobau.de">www.gesobau.de</a>	Tobias Schietzelt, Pressesprecher Tel.: (030) 90295-2306, Tobias.Schietzelt@ba-pankow.berlin.de Bezirksamt Pankow von Berlin   Breite Str. 24A-26   13187 Berlin   <a href="http://www.berlin.de/pankow">www.berlin.de/pankow</a>