

Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin  
Fröbelstr. 17  
10400 Berlin

### **Petition der GESOBAU-Mieter der Florapromenade 21, 13187 Berlin**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Schreiben der Gesobau vom 27.11.2012 erfolgte die Ankündigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit voraussichtlichen Baubeginn zum 01.04.2013 und voraussichtlichen Bauende im Oktober 2013.

Grundsätzlich begrüßen wir die geplante Sanierung des Hauses Florapromenade 21. Wir sind uns aber in wesentlichen Grundforderungen einig mit den Mietern der Häuser Pestalozzistr. 4 und Trelleborgerstr. 29-41 / Hal-landstr. 27, die ebenfalls zur Gesobau gehören und in diesem Jahr modernisiert werden sollen. Wir sind mit den dortigen Mietergemeinschaften vernetzt.

Auch wir unterstützen die Erwartung, dass die Gesobau als städtisches Wohnungsbau-Unternehmen ihre soziale Verantwortung wahrnimmt und ihrer mietpreis-dämpfenden Funktion nachkommt. Lt. Mietspiegel für Gesamt-Berlin liegt der Mittelwert bei 5,21€/m<sup>2</sup>. Wir vertreten ebenfalls die Meinung, dass es das erklärte Ziel eines kommunalen Wohnungsbauunternehmens sein muss, genügend Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommen bereitzustellen.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen beinhalten bei den Mietern Mietsteigerungen von bis zu mehr als 100 %!

**Deshalb fordern auch wir die Herabsetzung der Kappungsgrenze auf den sozialverträglichen Mittelwert von 5,47 €/m<sup>2</sup> angelehnt an den Mietspiegel 2011** für das Haus Florapromenade 21, welches 1912 erbaut wurde.

**Wir bitten ebenfalls um Unterstützung durch Einbeziehung der unabhängigen Mieterberatung in die Verhandlungen mit der Gesobau mit dem Ziel, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit**

- **Sozialplan** zur Verhinderung der Verdrängung von Mietern und
- **verbindliche Regelungen** zum Ablauf der Modernisierungsmaßnahmen

zu erreichen.

Die zu erzielenden Modernisierungsvereinbarungen sollen formell nach dem Muster des Sozialplanverfahrens der GEWO BAG mit der Mieterberatung Prenzlauer Berg gestaltet werden, da es bei der GESOBAU kein abgestimmtes Verfahren gibt und uns Mietern bisher nur in Ausnahmefällen schriftliche Zusagen gemacht wurden, obwohl wir uns vielfach darum bemüht haben alle Fragen und Probleme zu lösen.

### **Zu den geplanten Maßnahmen**

#### **1. Die Gesobau sollte auf die Fassadendämmung verzichten und lediglich die Fassade durch Verputzarbeiten umlagefrei instand setzen.**

Das Wohngebäude hat solide 36 cm starke Wände, im Kellerbereich 50 cm starke Wände. Das ist ein grundsolider Altbau, Wir befürchten künftig Feuchtigkeitsschäden und evtl. Schimmelbildung in den Wohnungen. Auch die Brandgefahr wird stark erhöht. Wir lehnen die Fassadendämmung ab, um somit das gesunde Hausklima zu erhalten.

Jahrelang wurde am Wohngebäude mehrmals im Jahr durch Gerüststellung oder Autokrane lediglich loser, Putz abgeschlagen, so dass die Fassade sowohl straßen- als auch hofseitig nur noch wenig Fassadenputz hat. Das war alles andere als Instandhaltung!

Auch die Gegenüberstellung von Nutzen und Kosten (die Fassadendämmung wiegt nicht die Heizkostensparnis auf) stellt eine Verschlechterung der Wohnsituation dar und muss damit von uns nicht geduldet werden.

Eine Genehmigung seitens der Milieuschutzstelle im Bezirk Pankow/Abt.Stadtentwicklung/Stadtentwicklungsammt liegt weder für die Dämmung der Kellerdecke noch für Grundrissänderungen vor.

2. **Wir fordern die Gesobau auf, bei der Umstellung von Gasetagenheizungen auf Zentralheizung für diejenigen Wohnungen, bei denen Gasetagenheizung bereits vorhanden ist, keine Modernisierungsumlage vorzunehmen, da keine Wohnwertverbesserung erreicht wird.**
3. In unserem Haus war über 10 Jahre lang ein Restriktionsantrag anhängig, so dass bis zur Entscheidung darüber keine Umbauten seitens der Gesobau bestätigt werden konnten. Deshalb wurden vermehrt von den Mietern entsprechende Eigenleistungen, vorrangig Badsanierungen, erbracht. **Wir fordern von der Gesobau im Sinne einer Ressourcen schonenden und nachhaltigen Modernisierung die Anerkennung und den maximal möglichen Erhalt der Mietersanierungen, vor allem in den Bädern.**
4. **Wir fordern von der Gesobau** vor Beginn der Baumaßnahmen die Zusicherung zur Einhaltung des Bestandsschutzes des vertraglich vereinbarten Mietzustandes, z. B. **keine Grundrissänderungen vor zu nehmen**, wenn der Mieter dies nicht wünscht und z.B. die Abstellkammer behalten möchte. Dies war von Herrn Holborn, Gesobau, auf der Mieterbesprechung am 30.10.2012 vor allen anwesenden Mietern des Hauses auch bestätigt (s. Protokoll vom 30.10.2012) - aber die anderen Mitarbeiter der Gesobau ignorieren dies komplett und üben diesbezüglich starken Druck auf die Mieter aus.  
Auch für Grundrissänderungen liegt keine Genehmigung seitens der Milieuschutzstelle im Bezirk Pankow / Abt. Stadtentwicklung/Stadtentwicklungsamt vor.
5. **Wir fordern von der Gesobau den Verzicht auf neue Balkone und statt dessen die Instandsetzung der lediglich wegen Baufälligkeit 1975 abgebauten ehemaligen Balkone.**
6. Das Gleiche geschah bei den ehemals vorhandenen Jalousien, die wegen Baufälligkeit nicht ersetzt, sondern nur demontiert wurden. **Wir fordern, die Jalousien wieder instand zu setzen.**
7. **Wir fordern die Gesobau auf, den Mietern nach der Modernisierung eine Mietpreis-Festschreibung auf 5 Jahre zuzusichern.**
8. **Wir fordern von der Gesobau den Verzicht auf den Einbau von Sonderausstattungen/Merkmalen**, die nur dazu dienen, die Bewertung unserer Wohnungen nach Mietspiegel zu erhöhen, z.B. Auswechseln von vorhandenen, funktionierenden Armaturen und Sanitärobjekten. Das wären keine Modernisierungen im Zuge von Wertverbesserungen für die Mieter, sondern lediglich vorgezogene Instandsetzungsmaßnahmen auf Wunsch der Gesobau.
9. **Wir sind nicht mit der Teilumlage für die Ersetzung noch vorhandener Kastendoppelfenster einverstanden.**  
Sollten diese Fenster Schäden aufweisen, erwarten wir die Instandsetzung und verweisen dabei auf die Untersuchung des Umweltamtes Steglitz-Zehlendorf „Sanierung von alten Kastendoppelfenstern auf Neubausstandard“ (02/2011), die zu dem Ergebnis kommt, dass ein runderneuetes Kastendoppelfenster „bessere bauphysikalische Eigenschaften [hat], als ein heutiges Zweischeiben-Fenster, das der aktuellen Energieeinsparverordnung genügt“. Sollte der Vermieter auf dem Austausch der Kastendoppelfenster bestehen, so sehen wir dies als nicht umlagefähige Instandhaltung an.  
Da sich der Fenstertyp unserer Häuser von Wohnung zu Wohnung unterscheidet, ist hier jeweils eine individuelle Vereinbarung zu treffen.  
Auch bereits vorhanden Isolierglasfenster sollen hier nicht zwangsweise ausgetauscht werden. Es gilt Ressourcen zu schonen.
10. **Der Austausch bzw. der Rückbau der Gasherde und -leitungen sollen als Instandhaltungsmaßnahmen anerkannt werden. Das allein ist der Wunsch der Gesobau.**
11. **Für Mieter, die zwischen- oder endumgesetzt werden, bleiben die grundlegenden Vertragskonditionen, wie die erworbenen Kündigungsfristen und die oben angegebene Kappungsgrenze bestehen.**
12. Wir erwarten von der GESOBAU **fachgerechte und objektiv haltbare Aussagen über die Belastung des Dachstuhls durch Baugifte** sowie die Absicherung, dass die Wohnungen im obersten Geschöß gegen Baugift-Belastung abgeschirmt werden.

**Wir fordern von der Gesobau, dass so viele Maßnahmen wie möglich als Instandhaltung ausgeführt werden. Die Folgekosten der jahre- bzw. jahrzehntelangen Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht dürfen nicht als Modernisierung auf die Mieter abgewälzt werden.**

Auch wir hoffen und erwarten, dass die Gesobau uns Mietern ermöglicht, im gewohnten Umfeld zu bleiben und unsere sozialen Kontakte weiter erhalten zu können. Langfristige Mieter, die zusätzlich sozial eingebunden sind und jahrzehntelang schon in ihrem Umfeld glücklich und zufrieden sind, sind wichtig für das Leben im Stadtteil, da sie sich einbringen, z. B. in der Seniorenarbeit, beim Schiedsamt. Es kann nicht hingenommen werden,

wenn die Gesobau als kommunales Wohnungsbaunternehmen künftig vorrangig auf Mieter mit hohen Einkommen abzielt!

Wir vertreten auch die Meinung, dass der Erhalt einer gesunden Mischung im Kiez unabdingbar für eine gesunde Stadtteilgesellschaft ist.

Auch die Mieter des Hauses Florapromenade 21 sind grundsätzlich Gesprächsbereit und willens, eine Einigung mit der Gesobau zu erzielen, die für beide Seiten die Kosten dämpft und zu einem reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen führt, was wir auch bisher wiederholt der Gesobau angeboten haben, allerdings konnte bisher kein Verständnis für die Mieterprobleme seitens der Gesobau erkannt werden. Gerade deshalb halten wir die Einschaltung der unabhängigen Mieterberatung für unumgänglich. Wir fordern die Gesobau auf, uns endlich als Vertragspartner ernst zu nehmen und von weiteren Versuchen Abstand zu nehmen, uns als die schwächeren Parteien einzuschüchtern und übervorteilen zu wollen.

Mietergemeinschaft Florapromenade 21

Verteiler: Förderverein für soziales Wohnen, Florastr. 72  
Mietergemeinschaft Pestalozzistr. 4  
Mietergemeinschaft Trelleborgerstr.39/41+Hallandstr. 27  
Mietergemeinschaft Florapromenade 21  
BVV - Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen  
Gesobau - Herr Lars Holborn