Mietergemeinschaft
Pestalozzistraße 4
13187 Berlin

3. Februar 2013

Gesobau AG
Vorstand Herr Jörg Franzen &
Herr Christian Wilkens
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin

Modernisierung Wohnhaus Pestalozzistraße 4

Sehr geehrter Herr Franzen, sehr geehrter Herr Wilkens,

wir sind Mieter des Wohnhauses in der Pestalozzistraße 4 in Pankow. Es freut uns sehr, dass die Gesobau dieses Haus endlich instand setzen will. Bestimmte Punkte der angekündigten Modernisierungen werden von vielen Mietern ebenfalls begrüßt.

Auf Ihrer Internetseite werben Sie:

„Wir übernehmen als Unternehmen **aktiv gesellschaftliche Verantwortung**, auch Corporate Citizenship genannt und engagieren uns für ökologische und kulturelle Belange. Wir **kümmern uns intensiv um die Lebensqualität und die Geborgenheit unserer Mieter**: mit zahlreichen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten, mit Maßnahmen und Angeboten zur Partizipation und Integration von Minderheiten, dem Senioren-Wohnen und der Unterstützung von Künstlern. Außerdem wurden Mieterbeiräte und eine Schuldnerberatung eingerichtet. Mit der GESOBAU-Stiftung **unterstützen** wir die Senioren- und Jugendhilfe sowie **in Not geratene Mieter**.

"Nachhaltigkeit" ist das zentrale Thema des 21. Jahrhunderts: umweltorientiert planen, wirtschaftlich kalkulieren und sozial verantwortlich handeln. Dieser Grundsatz ist richtungsweisend für alle Akteure in Gesellschaft, Markt und Politik. Die Herausforderung für Unternehmen besteht darin, den ökonomischen Erfolg **mit sozialer Gerechtigkeit** und ökologischer Verträglichkeit in Einklang zu bringen.

Bei der Vermietung von Wohnungen vergessen wir nicht, **dass der Mensch im Mittelpunkt steht**. Ein Element der nachhaltigen Unternehmensstrategie der GESOBAU ist unser soziales Engagement. Im Rahmen unseres 2008 ins Leben gerufenen Integrationsprojektes "Gut miteinander wohnen!" **machen wir uns für die sozialen Belange unserer Mieter stark**, bündeln Ressourcen und stärken unsere Wohngebiete hinsichtlich ihrer Funktion als Kultur-, Lern- und Lebensort."

Wir Mieter begrüßen diese Selbstverpflichtung sehr. Bisher ist in Sachen sozialen Engagements und Gerechtigkeit, Kümmern um die Lebensqualität und Geborgenheit der Mieter sowie Unterstützung von in Not geratenen Mietern allerdings nicht viel geschehen.

Im Gegenteil.

Im Rahmen der Wohnungsbegehungen nach der Modernisierungsankündigung wurden wir Mieter unter Druck gesetzt, eingeschüchtert und mit Unwahrheiten konfrontiert. Es entsteht allgemein der Eindruck, dass die Mieter ihre Wohnungen aufgeben sollen, damit die Gesobau diese teuer neu vermieten kann. Es gab bisher keinerlei Beratungsgespräche zu Zuschüssen, die finanziell schlecht gestellte Mieter in Anspruch nehmen können, geschweige denn Angebote für kleinere Wohnungen zu einem Sozialtarif. Es gibt keine angemessenen Angebote für Umsetzwohnungen für Familien mit Kindern – der uns genannte Ansprechpartner für soziale Belange der Mieter, Herr Arndt, war bislang nicht erreichbar.

Mehrere Mieter haben sich bereits dem Druck der hohen Forderungen seitens der Gesobau gebeugt, und sind ausgezogen bzw. müssen ausziehen, weil sie keine Möglichkeit sehen, die angekündigten Mieten aufzubringen, die z.T. mehr als das Doppelte der alten Mieten betragen. Wir fordern konkrete Hilfestellungen für die Mieter, die sich weder die neue Miete, noch einen Umzug leisten können.

Wir haben als Mieter den Eindruck, dass bei der Modernisierung des Hauses nur das im Fokus steht, was dazu dient, einen gewissen Quadratmeterpreis zu erreichen. Hingegen sollen teilweise längst überfällige und von vielen Mietern gewünschte Instandsetzungsarbeiten weiterhin vermieden werden. Damit leisten Sie einen Beitrag zum sozial unverträglichen Anstieg der Mieten in dieser Stadt. Von sozialem Engagement kann hier ganz offensichtlich keine Rede sein.

Die Gesobau ist ein Mietenbündnis eingegangen. Wie wir im Kontakt zu wohnungsbaupolitischen Abgeordneten bestätigt fanden, haben Sie als kommunales Wohnungsunternehmen die Aufgabe übernommen, schwachen Mietparteien den Verbleib in ihrem vertrauten Wohnumfeld ermöglichen. Wir fordern Sie auf, Ihre gesellschaftliche und soziale Verantwortung als städtisches Wohnungsunternehmen wahrzunehmen, und nicht der Gewinnausschüttung an Ihre Aktionäre zu opfern.

Wir sind bereit, einer Instandsetzung und Modernisierung des von uns bewohnten Hauses zuzustimmen und über die Modernisierungsumlage mit zu finanzieren. Wir sind jedoch nicht bereit, überhöhte Kosten hinzunehmen. Wir verwahren uns dagegen, dass das Haus auf unsere Kosten „instand modernisiert“ werden soll.

An unserem Wohnhaus wurden in den letzten Jahrzehnten praktisch keinerlei Instandhaltungsarbeiten vorgenommen, und Reparaturarbeiten nur, wenn sie absolut unvermeidlich waren. Offenkundig sollen jetzt über Jahrzehnte verschleppte Instandsetzungsarbeiten als Modernisierung ausgewiesen werden. Doch die Mieter haben in erheblichem Umfang dafür gesorgt, dass ihre Wohnungen bewohnbar bleiben, und viel Geld, Zeit und Mühe darauf verwandt, selbst zu sanieren/modernisieren. Dies umfasst u.a. (teilweise oder komplett von den Mietern bezahlt) den Einbau zeitgemäßer Gasetagenheizungen, Badeinbau, die Aufarbeiten von Dielen, Türen und Fenstern, das Neuverputzen von Wänden, sowie Fliesenarbeiten. Wir fordern eine finanzielle Berücksichtigung der über viele Jahre hinweg erbrachten Mietereigenleistungen.

Wir fordern detaillierte und nachvollziehbare Auskunft, wie die angekündigten Kosten zustande kommen – insbesondere für die Fassadensanierung und für die geplante Zentralheizung/Warmwasserbereitung, deren Kalkulationen bisher nicht transparent ist. Warum z.B. setzen Sie für die Fassadensanierung Preise an, die 40–60% über dem ortsüblichen Preisniveau liegen? Warum sollen in einem Altbau Kaltwasserleitungen isoliert werden? Warum soll die Sanierung eines Bades von wenigen Quadratmetern eine fünfstellige Summe kosten?

Wir fordern eine faire Einbeziehung aller Mieter in die Planung der Instandsetzung und Modernisierung. Wir müssen in der Lage sein zu überprüfen, ob Sie gegen die sanierungspolitischen Vorgaben des Landes Berlin verstoßen.

Sehr geehrter Herr Franzen, sehr geehrter Herr Wilkens, wir bitten um konkrete und verbindliche Antwort von Ihnen. Wir verstehen, dass angesichts des angepeilten Baubeginns Eile geboten ist, benötigen als Laien jedoch eine fairen Zeitrahmen, um die uns bisher vorenthaltenen Fakten prüfen zu lassen. Trotz der Informationsveranstaltung der Gesobau und der inzwischen stattgefundenen Ortstermine in unseren Wohnungen sehen wir noch immer keine ausreichende Grundlage, über eine Zustimmung zur angekündigten Modernisierung zu entscheiden. Es fehlen uns wichtige Fakten.

Wir bitten Sie dringend um

- die Vorlage des Energieausweises für das Objekt
- detaillierte Auskunft darüber, wie der bisherige und der neue Energiebedarf für das Objekt ermittelt wurde
- eine Erläuterung, weshalb die vorhandenen Kastenfenster nicht aufgearbeitet werden können; detaillierte Angabe, in welcher Wohnung jeweils welche Fenster ersetzt werden sollen, sowie eine korrekte Aufrechnung der tatsächlich angefallenen Instandsetzungskosten für diese Fenster
- detaillierte Angabe der zu dämmenden Fassadenfläche (Aufstellung, wie die Fläche berechnet wurde) und eine nachvollziehbare Begründung für die erstaunlichen Quadratmeterkosten
- Offenlegung der Kalkulation für die Balkone; auch hier fehlen die Berechnungsgrundlagen
- Offenlegung, an welcher Stelle wir Mieter an Fördermitteln beteiligt werden, die Sie für die Sanierung des Hauses bekommen

Wir benötigen diese Informationen, um über eine Duldung der angekündigten Modernisierungsarbeiten zu entscheiden.

Wir als Mietergemeinschaft der Pestalozzistraße 4 werden uns weiterhin gemeinsam für unsere Interessen einsetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Mietergemeinschaft Pestalozzistr. 4