

Streit um Sanierung in Berlin-Pankow

Gesobau verklagt Mieter

19.06.2015 15:19 Uhr Von [Ulrike Scheffer](#)

Die Mieter der Kavallerstraße 19 in Berlin-Pankow wehren sich gegen die energetische Sanierung ihres Hauses durch die Gesobau. Die hat nun rechtliche Schritte eingeleitet.



Fünf Zentimeter Dämmputz sollen auf die Fassade in der Kavallerstraße 19 aufgebracht werden. - Foto: Ulrike Scheffer

Die Mieter der Kavallerstraße 19 haben es jetzt schwarz auf weiß: Ihr Vermieter, die landeseigene Gesobau, verklagt sie. In der vergangenen Woche flatterten sogenannte Duldungsklagen ins Haus, [denn die Mieter wehren sich gegen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen](#) und verweigern der Gesobau den Zugang zu ihren Wohnungen. Streitpunkt ist vor allem die geplante energetische Sanierung. Dafür sollen unter anderem die alten Doppelkastenfenster aus Holz durch Kunststofffenster ersetzt und die Fassade des kurz vor dem Ersten Weltkrieg erbauten Hauses gedämmt werden. Die Mieter sagen, damit würde die historische Substanz des Hauses zerstört. Die Gesobau erklärt dagegen, sie saniere so schonend und wirtschaftlich wie möglich.

Mieter sind geschockt

Die streitbaren Hausbewohner wussten, dass die Wohnungsbaugesellschaft ihr Vorhaben durchsetzen will. Als sie nun die Klageschriften bekamen, waren viele dennoch geschockt. „Wir sind ganz normale Menschen, die arbeitstätig sind und Kinder haben oder einen geruhsamen Lebensabend verbringen wollen, und dann wird man einfach verklagt“, sagt Mietersprecherin Eva Köppen. Mündige Mieter, die sich kritisch mit der geplanten energetischen Sanierung auseinandersetzen, seien offenbar nicht erwünscht. Ein

Vermittlungsgespräch beim zuständigen Stadtrat Jens-Holger Kirchner (Grüne) kam nicht zustande. Die Verantwortung dafür schreiben sich Mieter und Gesobau gegenseitig zu.

In ganz Berlin wird gestritten

Die Kavallerstraße 19 ist nicht das einzige Sanierungsobjekt, um das gestritten wird. In ganz Berlin gibt es Ärger, seit immer mehr alte Mietshäuser mit Dämmplatten oder Dämmputz versehen werden. [Denn die Kosten für eine solche energetische Sanierung dürfen zum Teil auf die Mieter umgelegt werden.](#) In manchen Fällen steigen die Mieten dadurch erheblich – trotz der gerade erst beschlossenen Mietpreisbremse. In vielen Bezirken haben sich bereits Mietervereine gegründet, auch in Pankow. Sie fürchten, für Vermieter könnte die energetische Sanierung ein willkommenes Mittel sein, die Mietpreisbremse zu umgehen. Ein weiterer Vorwurf: Gedämmt werde oft nur, um Fördergelder einzustreichen. Ohnehin erforderliche Sanierungsmaßnahmen würden so billiger. Dämmung statt Fassadenanstrich also.

Dämmputz gefährdet Ornamente

Die Mieter der Kavallerstraße haben sich inzwischen ebenfalls als Verein organisiert. Sie wollen vor allem verhindern, dass ihr Haus durch neue Fenster, Dämmplatten und Dämmputz seinen Charakter verliert. „Unser Haus steht zwar nicht unter Denkmalschutz, es hat aber schöne Kastenfenster und ist mit Ornamenten verziert, die kaum zu retten sein werden, wenn wie geplant fünf Zentimeter Dämmputz auf die vordere Fassade aufgetragen würden“, sagt Eva Köppen. Sie wolle außerdem nicht mit giftigem Plastikmüll an der Fassade leben.



Das Haus steht zwar nicht unter Denkmalschutz, hat aber schöne Ornamente. - Foto: Ulrike Scheffer

Mit Unterstützung des Vereins „Denkmal in Berlin“ hatte der Mieterverein der Kavallerstraße 19 vor einiger Zeit ein Expertenforum organisiert. [Florian Mausbach, Mitglied des Landesdenkmalrates, sprach dort von „schweren Kollateralschäden“ der energetischen Sanierung für das Stadtbild;](#) Jascha Braun von der Initiative „Fassadenretter“ von „einer dritten Zerstörungswelle“ nach Krieg und Kahlschlagsanierungen in den 1970er Jahren.

Wissenschaftler bezweifelt Wirtschaftlichkeit

Harald Simons von der Hochschule für Wirtschaft, Technik und Kultur Leipzig. rechnete vor, dass die Sanierung des Hauses in der Kavallerstraße auch wirtschaftlich nicht sinnvoll sei.

Einer Einsparung von Heizkosten in Höhe von 56 Cent pro Quadratmeter und Monat stünde eine Mieterhöhung von 2,21 Euro gegenüber. Das wäre eine reale Mieterhöhung von 1,65 Cent pro Quadratmeter. „Die eingesparten Energiekosten reichen bei Weitem nicht, um die Mieterhöhung zu refinanzieren“, sagte Simons.

Gesobau widerspricht

Die Gesobau spricht von einer Mieterhöhung von durchschnittlich 1,45 Euro pro Quadratmeter, bestreitet aber nicht, dass die Mieter bei der Sanierung draufzahlen. Die energetische Sanierung sei politisch gewollt, hatte Gesobau-Prokurist Lars Holborn nach dem Forum dem Tagesspiegel gesagt. „Die Zeche zahlen Mieter und Eigentümer.“

Vorwürfe in Richtung Mieter

Eine Anfrage zum nun auf den Weg gebrachten Klageverfahren beantwortete die Wohnungsbaugesellschaft nur schriftlich. Bei allen Modernisierungsprojekten in Pankow prüfe eine unabhängige Mieterberatung in jedem Einzelfall, ob finanzielle, gesundheitliche oder individuelle Härten vorlägen, schreibt die Gesobau. Dies werde bei den Mieten berücksichtigt. „Unabdingbar für diesen Prozess ist jedoch die Bereitschaft der Mieter, am Sozialplanverfahren teilzunehmen. Dies haben die Mieter des betreffenden Wohnhauses leider verweigert.“ Nach Auskunft von Baustadtrat Kirchner war dies auch der Grund für die Gesobau, das geplante Vermittlungsgespräch abzusagen. Die Mieter bestreiten das. Alle elf Parteien im Haus hätten an dem Sozialplanverfahren teilgenommen und das dafür vorgesehene Gespräch mit einem Vertreter der Mieterberatung geführt.

Verhärtete Fronten

Soziale Härten sind im Streit um das Haus in der Kavaliertstraße allerdings ohnehin nicht zu erwarten. Ausziehen müsse wegen der Mietumlagen niemand, sagt Eva Köppen. Reden Gesobau und Mieter also aneinander vorbei? Stadtrat Kirchner hat jedenfalls den Eindruck, dass sich die Fronten in der Kavaliertstraße unnötig verhärtet hätten. Die teilweise „hoch emotionale Kommunikation“ der Mieter sei da wenig hilfreich. Er wünscht sich mehr Offenheit auf beiden Seiten. „Ich kann nur an alle Beteiligten appellieren, sachlich miteinander zu reden“, sagte Kirchner dem Tagesspiegel. Der Bezirk hat inzwischen ein öffentliches Forum mit dem Titel „Angemessenheit energetischer Sanierung“ ins Leben gerufen. Beim ersten Termin kam auch die Problematik in der Kavaliertstraße zur Sprache. Ein weiterer Termin ist für Herbst geplant. Denn es gibt viele Kavaliertstraßen in Pankow.

Quelle: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/bezirke/pankow/streit-um-sanierung-in-berlin-pankow-gesobau-verklagt-mieter/11939330.html>