



Die Mieter der Dresdener Straße 15 in Berlin-Kreuzberg wollen sich nicht von der Deutsche Wohnen kaufen lassen. Der Kampf wird sie an ihre Grenzen führen.

Foto: Jeanne Astrup-Chauvaux

»Toll, dass es Vorkaufsrecht heißt, obwohl das eigentlich so eine Vorkaufs-Gnadenoption ist«, sagt einer der Mieter aufgebracht. An die 20 Leute sitzen am Donnerstagabend im Kreis im zweiten Hinterhof der Dresdener Straße 15, einen Steinwurf vom Kottbusser Tor in Berlin-Kreuzberg entfernt. Es ist eines von 23 Häusern, die die Deutsche Wohnen vom Immobilieninvestor Christian Ernst Hollmann übernommen hat. Die Mieter wollen jedoch nicht bei dem mit über 100 000 Wohnungen größten Vermieter der Hauptstadt landen. Deswegen ist Julian Zwicker von AKS Gemeinwohl gekommen. Die von Friedrichshain-Kreuzberg mitfinanzierte Initiative unterstützt Mieter, wenn sie wollen, dass ihr Haus aus der Immobilien-Verwertungskette und dem grassierenden Verdrängungswahnsinn ausscheren soll. Da das Haus im Milieuschutzgebiet liegt, hat der Bezirk ein Vorkaufsrecht. Allerdings gibt es dafür Hürden. Der Käufer kann eine Abwendungserklärung unterzeichnen, in der er sich zu weitreichenderem Mieterschutz verpflichtet, etwa die Unterlassung mietentreibender Investitionen oder die Aufteilung in Eigentumswohnungen. Die bisherige Hausverwaltung hat den Mietern in einem Brief den ihnen dadurch bevorstehenden Schutz angepriesen.

Selahattim Garipoglu vertraut darauf nicht. Seit 41 Jahren wohnt er in dem Haus. Als er einzog, gehörte es noch der 2007 schließlich privatisierten Gewerbesiedlungsgesellschaft GSG. Die trennte sich bald davon, wahrscheinlich weil der Wohnungsanteil gegenüber der Gewerbefläche

überwog. »Das ist ein Glück, sonst wäre ein Vorkaufsrecht überhaupt nicht möglich«, sagt Julian Zwicker. Und sagt den Mietern - meist Wohngemeinschaften junger Leute -, dass sie mehrere Hunderttausend Euro Eigenkapital aufbringen müssen, wenn eine Genossenschaft das Haus kaufen soll. Zwar gibt es entsprechende Kreditprogramme der landeseigenen Investitionsbank Berlin, trotzdem ist das eine schwerwiegende Entscheidung für die Bewohner. In ein paar Tagen wollen sie sie getroffen haben. »Für uns ist es natürlich erst mal die Arschkarte, denn es geht um viel Geld. Der Vorteil ist, dass wir das Haus so vom Markt nehmen können«, sagt ein Mieter.

Seit die Bewohner vorletzte Woche vom Verkauf erfahren haben, gibt es für sie jeden Tag etwas zu tun. Vernetzungstreffen, Demonstrationen, die Ansprache von Politikern, Öffentlichkeitsarbeit. »Welche Storyline machen wir?«, fragt eine Mieterin. Man wächst mit den Aufgaben.

Sehr geschäftig ist dieser Tage auch die Gegenseite. Am Donnerstagvormittag begann der Deutsche Immobilientag, das Jahrestreffen des Bundesverbands der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen (IVD). »Was wir heute bräuchten, wäre ein Regulierungsmoratorium«, fordert Präsident Michael Schick bei der Eröffnung der Veranstaltung, die coronabedingt nur online stattfindet. Doch danach sieht es gerade nicht aus. Bundesbauminister Horst Seehofer (CSU) hat eine Novelle des Baugesetzes vorgelegt. Damit soll die Aufteilung von Häusern in Eigentumswohnungen erschwert und kommunale Vorkaufsrechte für Bauland und Häuser deutlich ausgeweitet werden. Die Regelungen fielen hinter die Beschlüsse des Wohngipfels zurück, kritisiert der Berliner Mieterverein.

Beim IVD sorgt das trotzdem für erhöhten Puls. »Das ist de facto ein Umwandlungsverbot. Normalverdiener werden sich so den Traum von der eigenen Wohnung nicht erfüllen können«, wettet Michael Schick. Doch der Berliner CDU-Bundestagsabgeordnete Jan-Marco Luczak beruhigt die Lobby. Es sei inkonsequent, einerseits viele Milliarden Euro für die Eigentumsförderung in die Hand nehmen und dann den Zugang zu Eigentumswohnungen zu erschweren. »Aus meiner Sicht kann es so nicht bleiben«, sagt der Politiker. Er ist eine Art Posterboy der Branche. 51 Prozent der Teilnehmer am Immobilientag würden CDU wählen, 26 Prozent FDP, ergibt ein Onlinevoting. Alle anderen Parteien verharren im einstelligen Bereich. »Mit diesem rein ideologischen Mieterschutzgedanken erreicht man die Mehrheit der Bevölkerung nicht«, erklärt Jan-Marco Luczak im im Brustton der Überzeugung.

»Berlin ist ein Extremfall«, sagt IVD-Präsident Michael Schick. Vor einem Jahr hat der rot-rot-grüne Senat die Eckpunkte des Mietendeckels beschlossen, der die Mieten in der Hauptstadt mit Stand 18. Juni 2019 für fünf Jahre einfriert. In Kraft trat das Gesetz am 23. Februar. Ab dem 23. November geht es ans Eingemachte. 84 Prozent der befragten Vermieter - 139 Private, 16 Kapitalgesellschaften, drei Landeseigene, eine Genossenschaft und zehn Hausverwaltungen - werden dann ihre Mieten absenken müssen. Das ergibt eine aktuelle Umfrage von Rueckerconsult im Auftrag von Engel & Völkers Commercial und der Skjerven Group.

Mehr als die Hälfte geht dabei von einem maximalen Korrekturbedarf von 30 Prozent für einzelne Wohnungen aus. 16 Prozent werden keine Mieten absenken müssen. Zehn Prozent der Vermieter müssen in einzelnen Wohnungen die Miete um bis zu 50 Prozent reduzieren. Deutlich mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer rechnen allerdings unterm Strich mit nur zehn bis 20 Prozent weniger Mieteinnahmen. 80 Prozent der Befragten wollen bei Sanierung und Modernisierung

sparen. »Niemand wird aus einer Fünzimmer-Wohnung mit einem Bad eine Wohnung mit zwei Bädern machen«, sagt Rackham F. Schröder, Geschäftsführer von Engel & Völkers Commercial Berlin bei einer Online-Pressekonferenz am Dienstag. Das sei »klar zum Nachteil der Mieter, die nach einem attraktiven Produkt fragen«.

Die Preise für Häuser in Berlin seien um 15 bis 20 Prozent gefallen, berichtet Investor Einar Skjerven, der kürzlich für die schwedische Heimstaden-Gruppe ein Paket in der Hauptstadt erworben hat. Die betroffenen Mieter im Wedding und in Moabit kämpfen aus Angst vor Verdrängung für das Vorkaufsrecht. Skjervens Beteuerungen, dass weder Aufteilung in Eigentum noch teure Modernisierungen geplant seien, glauben sie nicht. »Wir machen so wenig wie möglich, weil es so viel Nachfrage vom Mietermarkt gibt«, sagt er. Und kündigt an, dieses Jahr mindestens doppelt so viele Immobilien kaufen zu wollen wie 2019, als er 25 Häuser für insgesamt 150 Millionen Euro erworben hatte. »Wir versuchen die Unsicherheit im Markt auszunutzen, um günstiger einzukaufen.«

Dabei wäre der Mietendeckel letztes Jahr fast gescheitert, bevor er überhaupt in Fahrt gekommen ist. »Die Skepsis der Verwaltung war offensichtlich und man war wohl schnell geneigt, das Projekt frühzeitig wieder zu begraben«, erinnert sich Mietrechtsanwalt Benjamin Raabe. Anfang März 2019 hatte der Republikanische Anwältinnen- und Anwälteverein ein Fachgespräch zu dem Aufsatz von Peter Weber in der »Juristen Zeitung« organisiert, in dem er darlegt, warum die Landesgesetzgeber im Bereich des Wohnungswesens Regelungen auch zu Mietpreisen treffen können. »Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hatte bereits eine Pressemitteilung zur Absage des Mietendeckels vorbereitet. Die blieb danach für immer in der Schublade«, verrät Raabe dem »nd«. Endgültig gekippt sei die Stimmung mit dem Gutachten, das die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus im März 2019 vorgelegt hatte.

»Wenn das Gesetz im ersten Eilantrag gekippt worden wäre, hätte mich das überrascht«, erklärt Raabe zu den laufenden Verfahren zum Mietendeckel vor dem Bundesverfassungsgericht. »Wie es weitergeht, muss man sehen. Jura ist keine Mathematik, ist keine exakte Wissenschaft, es ist ganz viel Meinung und Einstellung dabei.«

Die Mieter der Dresdener Straße 15 planen am Donnerstagabend auch ihren Auftritt bei der Demonstration an diesem Samstag. Unter dem Motto »Shut down Mietenwahnsinn - sicheres Zuhause für alle!« ruft das Bündnis gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn dazu auf. »Wir nehmen das große Transparent von der Fassade, das hat einen ganz leichten Stoff«, sagt ein Mieter. »Und wir brauchen Pappen mit dem Logo der 23 Häuser«, sagt ein anderer. Die Mitglieder des IVD wollen derweil am Freitag wissen, wie man Mieter trotz des Corona-Kündigungsstopps loswerden kann. Der Kampf ist noch lange nicht vorbei.