

# Berliner Zeitung

Berliner Zeitung | Berlin

## Deutsche Wohnen kauft erstmals Haus: Bewohner haben Angst, vertrieben zu werden

Von Gabriela Keller 26.06.17, 06:54 Uhr



Mieter protestierten gegen die Deutsche Wohnen.  
Foto: Markus Wächter

**Berlin** - Am Ende, als sich alle Hoffnungen zerstreut haben, setzen sie sich noch einmal in dem Bio-Laden im Erdgeschoss ihres Hauses zusammen, vier Frauen und ein Mann, Nachbarn, Freunde, Verbündete im Kampf gegen einen Großkonzern. Sie kauern still um einen Holztisch am Fenster, hinter ihnen rauscht der Verkehr über die Danziger Straße. „Wir sind die Leute, die das Gesicht dieses Kiezes mitgeprägt haben“, sagt eine der Frauen. „Und jetzt habe ich Angst, dass wir unser Zuhause verlieren.“

### 110.000 Wohnungen in Berlin

Ihre Namen sollen nicht genannt werden, sie müssen sich ja jetzt arrangieren mit ihrem neuen Vermieter. Das Haus, in dem sie leben, ein Altbau, Danziger Straße 55, Prenzlauer Berg, 22 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten, ist im Frühjahr an die Deutsche Wohnen verkauft worden. Rund 110.000 Wohnungen in Berlin gehören zum Portfolio des Konzerns, dessen Name mit Berichten über Heizungsausfälle, teure Modernisierungen und drastische Mieterhöhungen verknüpft ist. Der Fall illustriert nicht nur die Preisdynamik auf dem Berliner Immobilienmarkt, er zeigt auch, wie wenig die Politik Konzernen wie der Deutschen Wohnen entgegenzusetzen hat.

Zwar liegt die Danziger Straße in einem von knapp 40 Milieuschutzgebieten, in denen beim Verkauf von Immobilien ein kommunales Vorkaufsrecht gilt – ein Instrument, das dazu gedacht ist, soziale Verdrängung zu verhindern. Das Problem: Die Deutsche Wohnen hat 6,2 Millionen Euro für das Haus bezahlt. Die Mieter hatten dafür gekämpft, dass eine Wohnungsbaugenossenschaft ihr Gebäude übernimmt.

„Das hätte sich für uns nicht gerechnet.“

Aber bei einem so hohen Preis hatten sie nie eine Chance. „Mehr als 4,3 bis 4,6 Millionen Euro hätten wir nicht bezahlen können“, sagt Ulf Heitmann, Vorstandsmitglied bei der Genossenschaft Bremer Höhe, mit denen die Mieter im Gespräch waren. „Das hätte sich für uns nicht gerechnet.“ Zwei Gutachten des Bezirks ergaben einen Wert von sechs Millionen – ein niedrigerer Preis ließ sich daher nicht durchsetzen.

Es wäre das erste Mal gewesen, dass der Bezirk Pankow sein Vorkaufsrecht nutzt. Aber auch Baustadtrat Vollrad Kuhn (Grüne) sagt, bei einem so hohen Preis habe seine Behörde nicht eingreifen können. Wie er es sieht, wäre

die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in der Pflicht: „Einerseits müssen wir neue Regeln aufstellen, was die Wertermittlung von Gebäuden angeht. Und andererseits brauchen wir ein bisschen mehr Zeit, weil es ein so komplexer Vorgang ist.“

### **„Wir wollen das Gebäude langfristig im Bestand halten und vermieten.“**

Die Deutsche Wohnen hat sich mit dem Kauf von Großsiedlungen einen Namen gemacht; nun scheint der Konzern auch Einzelgebäude ins Visier zu nehmen. „Die Mieter brauchen sich keine Sorgen machen“, sagt Marko Rosteck, Pressesprecher des Unternehmens, „wir wollen das Gebäude langfristig im Bestand halten und vermieten.“ Doch um den Kaufpreis wieder reinzuholen und eine Rendite erzielen zu können, müsste die Deutsche Wohnen die Mieten drastisch erhöhen – in anderen Immobilien hat der Konzern Steigerungen von bis zu 30 Prozent in Folge umfassender Modernisierungsarbeiten angekündigt. Kritiker halten es aber auch für möglich, dass der Konzern beabsichtigt, das Haus als Spekulationsobjekt zu nutzen.

### **„Jetzt lassen sie uns hängen“**

Keine gute Nachricht für die Mietergemeinschaft. Die Gruppe, die vor den hellgelben Wänden des Bio-Markts versammelt hat, wirkt matt. Sie alle leben seit mehr als 20 Jahren in dem Haus. Sie und andere hätten ihr Ersparnis beigesteuert, um den Kauf durch die Genossenschaft zu ermöglichen; die Lücke, die dann noch geblieben wäre, hätte die Senatsverwaltung schließen können, etwa mit einer Bürgschaft. Aber daraus wurde nichts: „Am Anfang hieß es, wir könnten ein Pilotprojekt sein – und jetzt lassen sie uns hängen.“

Auf die Frage, warum der Senat den Mietern nicht geholfen hat, schreibt eine Sprecherin: Für die Ausübung des Vorkaufsrechts seien die Bezirke zuständig. Das Vorkaufsrecht für das Haus läuft an diesem Montag aus. Damit enden auch die Gespräche zwischen dem Bezirk und der Deutsche Wohnen; die Behörde versucht, eine Abwendungserklärung auszuhandeln. Damit verpflichten sich Investoren, etwa auf Luxus-Modernisierungen zu verzichten und damit ein Vorkaufsrecht des Bezirks abzuwenden – das aber ist in diesem Fall sowieso kein Thema mehr.