Dossier
Akelius in Berlin
2018/2019

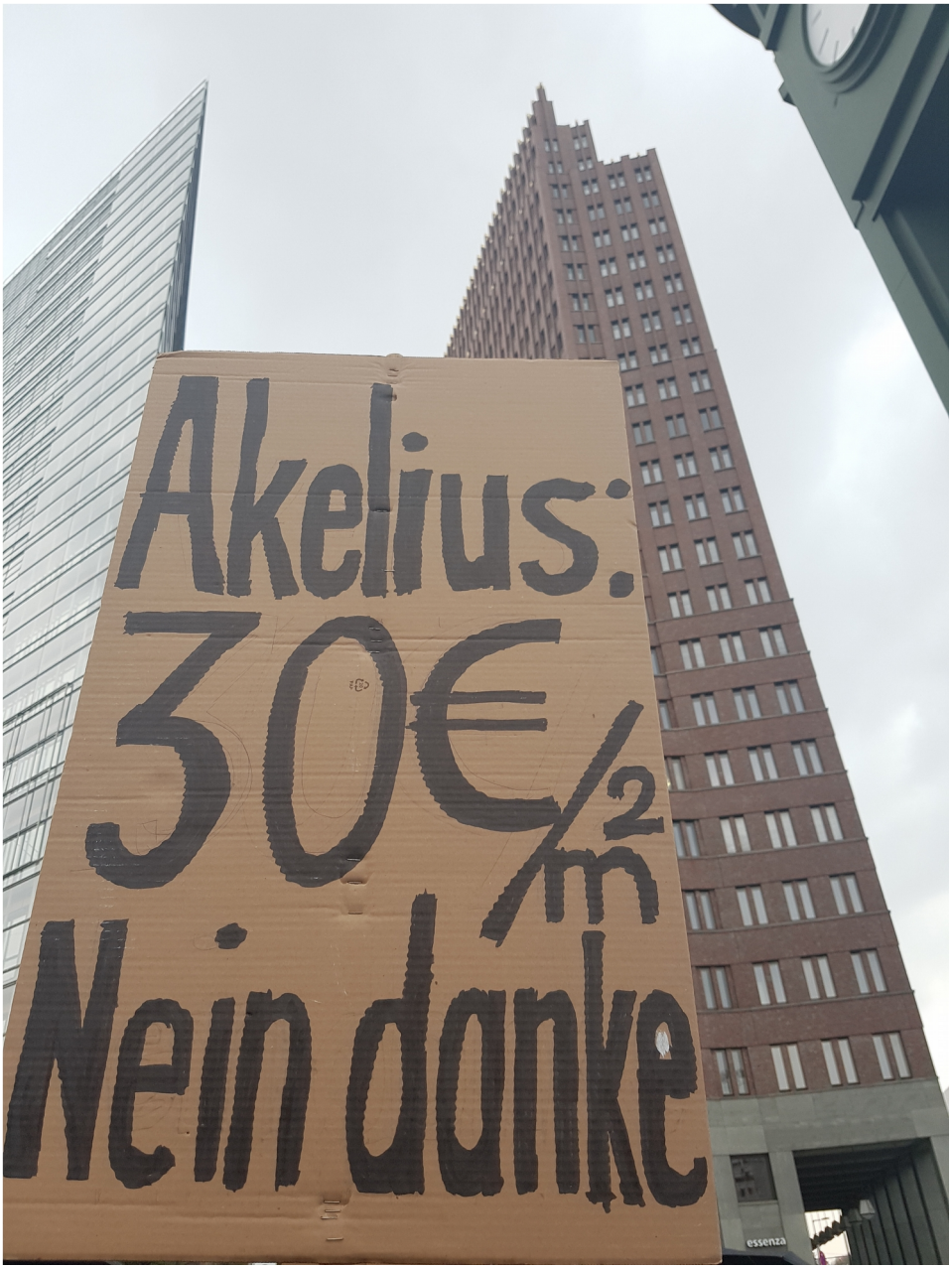


Foto: Stadt von Unten, Demo: Mietenwahnsinn am 14. April 2018

Das Dossier wurde erstellt von Mai bis August 2019 von Akelius-Mieter*innen, die in der Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin organisiert sind. (2. Auflage)



Foto: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin

Impressum: Peter Neuhaus c/o Lunte, Weisestraße 53, 12049 Berlin

Danksagung
Wir danken allen Akelius-Mieter*innen, die uns bei der Erstellung des Dossiers tatkräftig unterstützt haben und vor allem ihre Erfahrungen und Informationen einfließen ließen.
Wir danken auch allen, die uns durch die Nutzung ihrer Infrastruktur, ihr Wissen, ihre Zeit und ihre Spenden ermöglicht haben, die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen aufzubauen und das Dossier zu verfassen. Das sind vor allem: Lunte, Aquarium, Kiezanker 36, Mieterforum-Berlin, die Rechtsanwält*innen (C. Handwerg, B. Hersch, H. Poggemann), C. Trautvetter, Fotograf*innen, Flyerverteiler*innen, Stiftung Netzwerk, diverse Hausgemeinschaften, Korrekturleser*innen und eine Vielzahl stadtpolitischer Initiativen in Berlin.
Ganz besonders danken wir Wilhelm († Juli 2019), der von Anfang an sowohl die Vernetzung als auch das Dossier ideell und tatkräftig begleitet und unterstützt hat.

NETZWERK
der politische Förderfonds
www.netzwerk-selbsthilfe.de

Widmung

Wir widmen das Dossier:

allen Mieter*innen, die durch Akelius ihre Wohnungen verloren haben und

allen Wohnungssuchenden, die aufgrund der Mietpreispolitik von Akelius keine leistbaren Wohnungen mehr finden.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 6

1. Akelius in Berlin 9
    1.1. Das Geschäftsmodell von Akelius 9
    1.2. Die Anfänge von Akelius in Berlin 2006 17
    1.3. Akelius in Berlin 2018/2019 in Zahlen 19
    1.4. Ein Blick in die Zukunft mit Akelius in Berlin, eine Dystopie 25

2. Die Auswirkungen von Akelius 29
    2.1. Politik 29
        2.1.1. Einsparung von Steuern 32
        2.1.2. Umgehung rechtlicher Regularien im Mieter*innenschutz 34
    2.2. Verwaltung 40
        2.2.1. Überlastung der Ämter 42
        2.2.2. Aushebelung bezirklicher Handlungsspielräume 43
    2.3. Mieter*innen 44
    2.4. Umwelt und Klima 47

3. Statistische Auswertung – das Problem in Zahlen 2018/19 50
    3.1. Datengrundlage 50
        3.1.1. Häuser 50
        3.1.2. Wohnungen 53
    3.2. Angebotsmieten im bezirklichen Vergleich 54
    3.3. Auswertung 66
    3.4. Stichproben 68
        3.4.1. Exemplarische Wohnungsangebote je Bezirk für kleine Wohnungen 2018 68
        3.4.2. Blitzabfrage Leerstand 2019 69
        3.4.3. Exemplarische Wohnungsangebote nach Dauer und Preisspiel der Angebote 71

4. Beispielhafte Erfahrungen der Mieter*innen mit Akelius 72
    4.1. Altmieter*innen 73
    4.2. Neumieter*innen 83
    4.3. Gekündigte Mieter*innen 88
    4.4. Ehemalige Mieter*innen 92
    4.5. Mieter*innen, die einen Kauf durch Akelius abwehren wollen 98
    4.6. Gewerbe 100
    4.7. Erfahrungsberichte aus den sozialen Netzwerken 108

5. Widerstand: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen 110
    5.1. Aktionsfelder 112
    5.2. Bündnisse 113
        5.2.1. Kampagne Deutsche Wohnen & Co. enteignen! 115
        5.2.2. Überregionale Vernetzung mit organisierten Akelius-Mieter*innen 117
    5.3. Logik versus Unsinn, Mieter*innen widerlegen Akelius 120
    5.4. Offener Brief an Akelius-Angestellte 124

5.5. Forderungen der Vernetzung der Akelius-Mieter*innen 126
5.6. Handlungsoptionen für Mieter*innen 129

6. Weiterführende Informationen 136
6.1. Akelius 136
6.1.1. Das Firmengeflecht von Akelius in Berlin und Deutschland 136
6.1.2. Finanzströme bei Akelius 138
(Gastbeitrag von Christoph Trautvetter)
6.1.3. Akelius als Gegenstand wissenschaftlicher Studien 140
6.2. Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin 142
6.2.1. Website / Twitter / Forum / Kontakt 142
6.2.2. Pressespiegel 142

7. Fazit 144

8. Anhang: Karten 148

9. Literaturverzeichnis 151



Foto: Wir bleiben Alle, Demo Wohnraum ist keine Ware, 6. September 2014

Einleitung

Bis zum Mauerfall 1989 und der Wiedervereinigung 1990 war **Berlin** für Investor*innen relativ uninteressant: geopolitisch komplizierte Lage, kaum Industrie und eine großflächig einkommensbenachteiligte Bevölkerung. Der stark subventionierte Wohnungsmarkt und umfangreiche Stadtumbaupläne führten immer wieder zu Spekulationsblasen, die aber letztlich keinen Bruch mit der Tradition Berlins als Mieter*innenstadt mit weitgehend günstigen Mieten bewirken konnte, nicht zuletzt aufgrund umfangreicher sozialer Kämpfe. Mit der Abwicklung der ehemaligen DDR-Wohnungsbestände, dem Umzug der Bundesregierung nach Berlin 1999 und den Folgen aus dem Berliner Bankenskandal änderte sich das Klima für Investor*innen. Berlin wurde zum Spekulationsschauplatz. Akelius griff zu, ist seit 2006 auf dem Berliner Wohnungsmarkt aktiv und baute hier seinen weltweit wichtigsten Standort auf.

Akelius ist ein Konzerngeflecht aus verschiedenen Firmen. An zentraler Stelle steht die schwedische **Akelius Residental Property AB** (im Folgenden Akelius AB) in der Rechtsform einer Societas Europaea/Europäische Aktiengesellschaft (SE). Sie geht auf den Gründer und Namensgeber Roger Akelius zurück, ein Geschäftsmann, der zuvor als Buchautor und Steuer(vermeidungs)berater populär wurde.

Akelius kaufte 1994 seine ersten **Immobilien** in drei schwedischen Städten. Seit 2006 ist der Konzern international aktiv und hat mehrere internationale Unterfirmen gegründet. Die zentrale Firma des Konzerns, Akelius AB (früher Akelius Fastigheter AB), selbst hat noch ihren Sitz in Schweden, jedoch nicht mehr ihre verschiedenen Mutterfirmen, die alle ihren Sitz auf Zypern haben. Diese wiederum gehören Stiftungen mit Sitz auf den Bahamas. Nur ein verschwindend geringer Teil der Akelius-Aktien werden als Vorzugsaktien an der Börse gehandelt (siehe Abschnitte 6.1.1 und 6.1.2). Weltweit besitzt der Konzern aktuell etwa 50.400 Wohneinheiten, davon knapp 14.000 in Berlin. Für das Jahr 2019 plant Akelius eine Konsolidierung. So sollen schwedische Immobilien verkauft und Schulden abgebaut sowie das Tempo bei den Einkäufen verringert werden um interne und externe „*Engpässe*“ zu vermeiden.[1]

Akelius versteht sich als **Entwickler „*moderner*“ Wohnungen**. Hochpreisige Neuvermietung nach Modernisierungen sind das zentrale Geschäftsmodell von Akelius und ein Garant für gute Kapitalrenditen. Ist das Mietsteigerungspotential ausgereizt, werden die Immobilien wieder verkauft (siehe Abschnitt 1.2). Akelius gibt sich zwar als langfristiger Investor und versteht darunter einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren, das Geschäftsmodell basiert aber nicht auf dem Ansatz, dauerhaft die Häuser zu behalten und zu vermieten.

Letztlich interessiert Akelius nur, was Profit bringt und die Rendite erhöht; darauf wird die Geschäftspraxis ausgerichtet. Der Bezug zu **Standorten** ist nicht durch eine regionale Besonderheit, sondern durch die **Renditeerwartung** bestimmt. Lässt sich irgendwo schnell und sicher Geld im Immobilienbereich verdienen, kauft sich Akelius ein. Ist der Markt unsicher, erschöpft oder zu träge, meidet Akelius die Regionen oder gibt die Immobilien bzw. ganze Standorte wieder auf.

In Berlin fällt Akelius als radikaler **Mietpreistreiber** auf. Vor dem Hintergrund eines durchschnittlichen Mietspiegels von 6,72 Euro pro Quadratmeter für ganz Berlin (2019)

1 Akelius Residential Property AB (publ): annual report 2018 (im Folgenden: Akelius AB 2018), S. 5: „*In April, we will sell properties in Greater Stockholm with a value of EUR 460 million. The proceeds from this sales and any additional sales during 2019 will be used for debt reduction. We expect very few acquisitions in 2019. The reduced acquisition activity will allow more concentrated efforts in removing certain bottlenecks we have experienced, such as internal and external construction capacity.*“

verlangt Akelius durchschnittlich 17,86 Euro bei Mietangeboten und setzt bei realisierten Neuvertragsmieten noch immer durchschnittlich 16,42 Euro durch. Der Durchschnitt der Bestandsmieten lag 2018 bei 8,64 Euro[2] (siehe Abschnitt 3). Es sind diese Mieten, die den GdW auf Distanz zu Akelius bringen und vermutlich auch Vertreter des ZIA nach „schwarzen Schafen“ fragen lässt. Für die Mieter*innen ist Akelius der Inbegriff von **Gentrifizierung pur** (siehe Abschnitt 2.3) und ruft zahlreichen Widerstand hervor, der bis zur Forderung nach der Enteignung von Akelius reicht (siehe Abschnitt 5).

Die **Politik** verursachte und duldete die Milliardenverschuldung der Stadt und den Ausverkauf des öffentlichen Wohnungsbestandes. Keine der ehemaligen großen Regierungsparteien und ihrer kleinen Koalitionspartner setzte bisher einen wirksamen Mieter*innenschutz durch. Im Gegenteil, er wurde sukzessive abgebaut und der Wohnungsmarkt entwickelte sich zur Goldgrube für private Investoren (siehe Abschnitt 2.1). Die aktuelle Diskussion um den **Mietendeckel** ist seit langem der erste Schritt zur Rückgewinnung eines wirksamen Mieter*innenschutzes.

Bei Akelius scheint diese Entwicklung einen **Strategiewechsel** zu bewirken: Modernisierungen sollen zurückgefahren und die Umwandlung in Eigentumswohnungen dafür vorangetrieben werden. Außerdem intensiviert Akelius seine Pressearbeit. Der Konzern hat lange im Verborgenen agiert und geht jetzt in die propagandistische Offensive: Luxuriöse Modernisierungen werden nun als notwendige Meilensteine für die Erreichung der Klimaziele ausgegeben. Dabei ist die **Klimabilanz** der Akelius-Modernisierungen äußerst kritisch zu bewerten (siehe Abschnitt 2.4). Mieter*innen berichten von verschleppten Reparaturen im Bestand einerseits und einem völlig überzogenen und Ressourcen verschwendenden Modernisierungswahn vor Neuvermietungen andererseits, beides zu Lasten des Klimas und der Umwelt (siehe Abschnitt 4). Akelius will mit dieser Diskussion Druck auf die Politik gegen den Mietendeckel ausüben, offenbart aber letztlich nur sein radikales Profitstreben, das sich nicht mit einer sozialverträglichen Entwicklung der Stadt verträgt. Ob das alles nur Bluff ist, wird sich zeigen.

Der Geschäftsfeld von Akelius ist im Bereich der sozialen Daseinsfürsorge angesiedelt. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist in erster Linie eine gesellschaftliche Aufgabe. Sie soll für Stabilität der elementaren Infrastruktur einer Stadt sorgen und die Existenzgrundlagen der in ihr lebenden Menschen sichern. Wenn ein profitorientierter Konzern wie Akelius in diesem Bereich wirtschaftet, sind wir der Meinung, dass die Frage nach der **Legitimität** des konkreten Geschäftsgebarens gestellt werden muss. Darüber hinaus gilt es, grundsätzlich zu überdenken, ob Unternehmen, deren primäres Ziel die Maximierung ihrer Profite ist, diese elementaren gesellschaftlichen Aufgabenbereiche der allgemeinen Daseinsfürsorge überlassen werden sollten.

Wir – Mieter*innen von Akelius – haben dieses Dossier geschrieben, um auf das **Problem Akelius** aufmerksam zu machen, Mieter*innen zum Protest und Widerstand zu ermutigen und um die Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft zum Handeln zu bewegen um wieder einen ernstzunehmenden Mieter*innenschutz in Berlin zu errichten.

2 Die Werte beziehen sich auf den Geschäftsbericht der Akelius Residential Property AB 2018. In Tabelle 2 weichen diese Werte leicht ab, weil sie die abgebildeten Werte die Geschäfts- und Mietenentwicklung für das erste Quartal 2019 beinhalten. Alle weiteren Darstellungen und Berechnungen im Dossier basieren auf den Zahlen im Geschäftsbericht der Akelius Residential Property AB 2018.



Foto: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen, Infostand mit Dosenwerfen: auf dem Reichenberger-Straßenfest 2018: Akelius & Co. vom Tisch fegen!

1. Akelius in Berlin

1.1. Das Geschäftsmodell von Akelius

Akelius verfolgt ein stetiges **Profitstreben durch Wertsteigerung**. Das sieht der Konzern am ehesten gesichert, indem er (1.) vorzugsweise in Metropolen wie zum Beispiel Paris, New York, London, Stockholm und Berlin kauft, (2.) die Immobilien „*langfristig*“, d.h. mindestens zehn Jahre,[3] hält und (3.) diese aktiv aufwertet (siehe Tabelle 1.).

Tabelle 1: Gesamtwert des Immobilienbesitzes von Akelius in Milliarden Euro

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
2,830	3,154	3,630	4,115	4,932	6,068	7,965	9,171	10,624	12,379

Quelle: Daten aus dem Jahresbericht der Akelius Residential Property AB 2018, S. 11.

Akelius schätzt – wie die meisten großen Immobilienkonzerne – den **Wert seiner Immobilien** neu anhand des aktuellen Verkehrswertes. Der Verkehrswert ist ein geschätzter Wert, in dem alle zukünftigen Erträge aus der Restzeit der Existenz der Immobilien berücksichtigt sind, also die möglichen Miet- oder Verkaufserlöse der nächsten 25 bis 80 Jahre. Dieser Wert ist somit hoch spekulativ und schwer zu bestimmen. Akelius ermittelt ihn intern, lässt aber 1/3 der Schätzungen extern prüfen.[4] Je höher der Wert einer Immobilie ist, desto höhere Kredite können mit ihr akquiriert werden. Und je höher die Wertsteigerung ist, desto höher der Unternehmenswert für die Anteilseigner*innen.

Die **bevorzugten Metropolen** zeichnen sich dadurch aus, dass sie geopolitisch sicher, angesagt und prosperierend sind, in ihnen mind. eine Million Einwohner*innen leben und sie eine Seele haben: „*Akelius konzentriert sich auf Metropolen mit einer Seele, da sie ein geringeres Risiko aufweisen und langfristig höhere Renditen bieten als kleine und mittlere Städte. Eine Metropole mit einer Seele ist die Kombination der kulturellen, intellektuellen, politischen und wirtschaftlichen Zentren eines Landes. Faktoren, die zu einer besseren Lebensqualität in Verbindung mit einem starken Geschäftsklima und einer guten Infrastruktur beitragen, schaffen und erhalten robuste Städte*.“[5] Innerhalb der Metropolen bevorzugt Akelius ehemals vernachlässigte Stadtteile: „*Städte mit positiven Trends haben Stadtteile wie Brooklyn in New York, Parkdale in Toronto und Kreuzberg in Berlin, die eine verbesserte Geschäftstätigkeit und eine höhere Beschäftigungsquote aufweisen, weniger Kriminalität und bessere Schulen. Mit der Zeit führen die Verbesserungen zu niedrigeren Risikoprämien, ein weiterer Schlüsselfaktor für das Wachstum der Immobilienwerte.*“[6]

3 Akelius AB 2016, S. 56: „*As a long-term investor, we plan to hold our properties for at least ten years. (Als langfristiger Investor planen wir, unsere Immobilien für mindestens zehn Jahre zu halten*.)“

4 Daten dazu finden sich in Akelius AB 2018, S. 70, 83. Bezüglich der externen Prüfung, S. 71.

5 Akelius AB 2018, S. 18. „*Akelius focuses on metropolitan cities with a soul since they have lower risk and offer higher long-term returns than small and mid-sized cities. A metropolitan city with a soul is the combination of the cultural, intellectual, political and economic centers in a country. Factors that add to a better quality of life combined with a strong business climate and good infrastructure create and maintain robust cities.*“

6 Akelius AB 2018, S. 18 „*Metropolitan cities have higher population growth and younger populations than the country as a whole. Cities with positive trends have neighborhoods such as Brooklyn in New York, Parkdale in Toronto and Kreuzberg in Berlin that experience improved business activity, higher employment rate, less crime and better schools. With time, the improvements lead to lower risk premiums, another key factor towards growth in property values.*“

Tabelle 2: Property Portfolio vom 31. März 2019 / Bewertung Gesamtbesitz (Fair value)

	Anzahl Wohnungen	Wert in Millionen Euro	Wert in Euro/m²	Anteil aufgewertete Wohnungen (in %)		durchschnittliche Bestandsmiete	Miete bei Neuvermietung	Steigerungspotenzial	Steigerung durchschnittliche Bestandsmiete in einem Jahr (in %)
Berlin	13.937	2.931	3.102	38		8,85	16,12	82 %	8,6
Stockholm	8.056	2.024	3.213	49		10,46	12,29	18 %	3,7
New York	1.726	968	7.977	30		27,28	49,26	81 %	4,6
Malmö	4.067	950	2.720	54		10,89	12,54	15 %	3,4
London	2.244	918	8.955	55		33,51	34,60	3 %	0,7
Hamburg	4.349	913	3.598	53		11,29	15,67	39 %	4,9
Toronto	4.131	898	3.945	44		15,50	23,15	49 %	4,4
Andere	3.041	769	3.247	55		10,43	13,41	29 %	3,7
Montreal	3.858	721	2.771	37		12,12	13,92	15 %	0,9
Boston	974	503	7.994	62		34,10	36,47	7 %	4,7
Paris	1.544	383	7.195	19		23,52	41,77	78 %	10,4
Washington D.C	1.082	351	4.285	65		22,26	22,83	3 %	5,9
Kopenhagen	1.031	304	3.432	35		11,16	17,52	57 %	8,3
München	748	197	4.590	45		13,32	18,94	42 %	4,5
Gesamt	**50.788**	**12.830**	**3.713**	**46**		**12,71**	**19,93**	**57 %**	**4,30**

Quelle: Akelius Residential Property AB: Property Portfolio zum 31.3.2019, <https://website-backend.prod.k8s.azure.akelius.com/site/binaries/content/assets/pdf/investor/historical-figures-2018-q3.xlsx>, (Letzer Zugriff: 30.06.2019)

Anmerkung: Die Gesamtwerte sind teilweise gewichtet. Z. B. entspricht der Gesamtwert in Euro/m² nicht dem Durchschnitt der Spaltenwerte.
Die Bestandsmieten und Neuvermietungsmieten sind monatliche Mieten in Euro/m².
Werte, die in der originalen Tabelle von Akelius nicht in Euro/m²/Monat angegeben waren wurden entsprechend umgerechnet.
Umrechnung der Währungen nach dem Interbankenkurs vom 29.6.2019; ein Quadratfuß = 0.09290304 m².

Den **globalen Fokus** verlagert Akelius seit 2015 zunehmend von Skandinavien auf Europa und Nordamerika. Europa hat Skandinavien seit 2016 als wertvollsten Standort abgelöst, wobei die Wachstumsrate in Nordamerika ausgeprägter ist. (siehe Tabelle 3) Dementsprechend kaufte Aklelius 2018 in Montreal am umfangreichsten ein und erwarb dort doppelt so viele Wohnungen wie in Berlin, zahlte aber nicht den doppelten Preis, sondern nur reichlich 60 Prozent mehr als für die Zukäufe in Berlin.[7] Akelius rechnet zwar in Montreal mit einem Miepreisteigerungspotential von nur 15 Prozent (siehe Tabelle 2), plant aber ein umfangreiches Aufwertungsprojekt, da einige der neuen Immobilien einen hohen Leerstand aufweisen.[8]

Tabelle 3: Wertanteil am Portfolio in Prozent

	2018	2017	2016	2015
Europa	47	46	44	42
Skandinavien	27	33	37	44
Nordamerika	26	21	19	14

Quelle: Daten aus dem Jahresbericht der Akelius Residential Property AB 2018, S. 37

Die Risikobewertung ist fester Bestandteil in den Akelius Jahresberichten. Diversität wird explizit als Risikominimierung und Chancenvermehrung genannt. Dementsprechend verfolgt Akelius die **Politik der vielen Standbeine**. Das gilt sowohl für Entscheidungen bezüglich der regionalen Investition, als auch der Kapitalsuche, also Kreditquellen. „*Die Möglichkeit, in vielen Märkten Kredite aufzunehmen, verringert das Risiko und erhöht die Chance, günstige Finanzierungen zu finden. Akelius hat Ende 2018 Kredite von 36 Banken in sieben Ländern aufgenommen.*“[9] Die Stagnation am Wertzuwachs in Europa und der rasante Zuwachs in Nordamerika ist auch vor diesem Hintergrund zu betrachten. „*Europa könnte eine wirtschaftliche oder politische Krise erleben, während Nordamerika stabil bleibt. (...) Bei Mangel an guten Immobilien in Europa und Skandinavien kann sich Akelius für Investitionen in Nordamerika entscheiden, und umgekehrt.*“[10]

Akelius investiert auch explizit in Städte mit **regulierten Märkten**. Zum einen erwartet Akelius eine höhere Rendite, wenn die Marktmiete schneller steigt als die regulierte Miete, sobald die Regulationen abnehmen.[11] Und zum anderen setzt Akelius darauf, dass mitpreiskontrollierte Wohnungen knapp und deshalb für Mieter*innen sehr wertvoll sind, wodurch diese sich bemühen, ihre Wohnungen zu halten und dementsprechend pünktlich ihre Mieten zahlen. Dadurch kommt es zu weniger Auszügen und somit weniger Leerstand. Im Klartext: Mieter*innen machen aufgrund der Wohnungsknappheit weniger Ärger und Akelius hat weniger Arbeit und Mietausfall.[12] Letztlich spekuliert Akelius aber auf einen Mieter*innenwechsel um die Wohnungen nach einer Modernisierung teurer neu vermieten zu können. Für diese

7 Akelius AB 2018, S. 39.
8 Akelius AB 2018, S. 62.
9 Akelius AB 2018, S. 20: „*The ability to borrow in many markets reduces risk and increases the opportunity to find favorable financing. At the end of 2018, Akelius borrows from 36 banks in seven countries*.“
10 Ebenda „*Europe may experience an economic or political crisis while North America remains stable. (...) In the absence of good properties in Europe and Scandinavia, Akelius may choose to invest in North America and vice versa.*“
11 Akelius AB 2018, S. 14: "*Investing in cities where the market rent increases faster than the regulated rent makes higher returns possible for investors if the regulation becomes less strict.“*
12 Ebenda: "*The supply of rent-controlled apartments is very scarce, especially in affluent areas.If rent-controlled apartments are more valuable to tenants, they will be increasingly motivated to holdon to them. This prevents tenants from causing trouble and not paying their rent on time.The landlord can benefit from a low risk of vacancy and low cost due to less turnover of tenants*."

Modernisierungen nutzt Akelius Ausnahmeregelungen. Die Möglichkeit neuer Regulationen bewertet Akelius deshalb äußerst kritisch: „*Neue und nachteilige Mietbeschränkungen sind ein Risiko für Vermieter. Folglich investiert Akelius nur in stabile und entwickelte Metropolen, in denen wesentliche nachteilige Änderungen der Mietvorschriften selten sind und die Inflation gut überwacht wird. Dies reduziert das Abwärtsrisiko. Das Risiko wird durch Investitionen in verschiedene Länder weiter gemindert.*“[13]

Zur aktiven Aufwertung der Immobilien setzt Akelius explizit auf **Modernisierung**. Dabei plant der Konzern die Modernisierungsinvestitionen nach der jeweiligen Profiterwartung. Er unterteilt seinen Wohnungsbestand in „*A, B und C Gegenden*“[14] und investiert hauptsächlich in A und B Gegenden. In C Gegenden (z.B. Plattenbausiedlungen), aber auch im ausgesprochenen Luxussegment investiert Akelius zurückhaltend, weil dort weniger Mietsteigerungspotential und schwankende Nachfrage zu erwarten seien. Das geringste Investitionsrisiko sieht Akelius in „*guten*“ und „*sich verbessernden Gegenden*“.[15] Akelius gibt an, „*upgrades*“ nur durchzuführen, wenn Mieter*innen wechseln: „*Die Idee ist, dass kein Mieter dazu gezwungen werden sollte, höhere Qualität und Miete zu akzeptieren*.“[16] Die Modernisierungen werden damit begründen, dass eine wachsende Zahl von Menschen, die in Metropolen leben, sich Mietwohnungen mit hoher Qualität wünschen würden[17] und Akelius die teuren Wohnungen somit auch gut vermietet bekommt.

Die Modernisierungen wirken sich in einer massiven **Mietpreissteigerung** aus. Zum einen können Modernisierungskosten anteilig auf die Miete umgelegt werden (in Deutschland zurzeit 8 Prozent) und zum anderen fallen die modernisierten Wohnungen bei einer Neuvermietung aus der Mietpreisbremse. Darüber hinaus vermietet Akelius seit spätestens 2012 nur noch per Indexmiete.[18]

Bei Mietverträgen mit dieser **Indexbindung** steigt die Miete jährlich entsprechend dem Preisindex, d. h. der Inflationsrate für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Dieser Preisindex wird vom Statistischen Bundesamt ermittelt. Der Mietspiegel muss bei einem Indexmietvertrag nur zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses berücksichtigt werden, inklusive aller Ausnahmen. Die sonst üblichen Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung, Energieeinsparung oder Anpassung an den Mietspiegel sind zwar bei

13 Akelius AB 2018, S. 14 „*New and adverse rent restrictions are a risk for landlords. Consequently Akelius only invests in stable and developed metropolitan cities where material adverse changes in rent regulations are rare and inflation is well monitored. This reduces downside risk. The risk is further mitigated through investing in different countries.*“

14 Akelius AB 2018, S. 22:„*prime, mid or entry segments*“.

15 Ebenda.

16 Akelius AB 2018, S. 9: „*The idea is that no tenant should be forced to accept higher quality and rent.*“

17 Akelius AB 2019, S. 9: „*Akelius upgrades apartments since a growing number of metropolitans desire rental apartments of high quality. (Akelius wertet Wohnungen auf, da immer mehr Metropoliten Mietwohnungen von hoher Qualität wünschen.* Anm)“

18 Akelius AB 2018, S. 16: „*Since 2012, Akelius has used indexation according to the consumer price index as the method for setting rent levels in new lease contracts. If the lease contract does not include such indexation, the rent is set by a comparison to the locally prevailing rents set forth in the Rent Mirror – Mietspiegel. Increases in rent in comparison to the "Rent Mirror" are then capped at fifteen percent over a three-year period. When residential units are upgraded, landlords are allowed to increase the rent for an existing tenant by a total of eight percent of the modernization cost. (Seit 2012 wendet Akelius eine Indexbindung nach dem Konsumentenpreisindex als Methode an, um Mietpreise in neuen Verträgen festzulegen. Wenn der Mietvertrag eine solche Indexbindung nicht beinhaltet, wird die Miete durch einen Vergleich mit der ortsüblichen Miete festgelegt, die im Mietspiegel festgehalten ist. Mietsteigerungen im Vergleich zum Vorjahr werden dann mit einer Kappungsgrenze von fünfzehn Prozent über einen Zeitraum von drei Jahren versehen. Wenn Wohneinheiten aufgewertet werden, können Vermieter die Miete für Bestandsmieter um insgesamt 8 Prozent der Modernisierungskosten erhöhen.)“*

Indexmieten ausgeschlossen, aber dafür dürfen Mieten, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits über dem Mietspiegel lagen, mittels der Index-Mieterhöhung weiter steigen. Das trifft bei Akelius auf alle Neuverträge zu und wäre bei normalen Mietverträgen sonst nach § 558 BGB nicht zulässig. Diese Index-Anpassungen gelten immer nur für ein Jahr und dürfen in diesem Zeitraum nicht verändert werden, es sei denn, der Vermieter wird per Gesetz zu Baumaßnahmen verpflichtet und kann die Kosten dafür auf die Miete umlegen.[19]

Eine weitere Strategie von Akelius den Profit zu steigern ist die **Umwandlung** von (1.) Gewerbeeinheiten in Wohnungen, (2.) von großen Wohnungen in kleinere und (3.) von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. In allen drei Fällen kann entweder die Miete angehoben oder durch den Verkauf ein hoher Gewinn erzielt werden.

Für die Umwandlung von **Gewerbe in Wohnungen** ist die Nehringsstraße 11 in Charlottenburg beispielhaft. Akelius preist die gewonnene Mietsteigerung im Jahresbericht von 2018 an: „*In Berlin wurden drei Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück in der Nehringsstraße 11 zu vier kleinen Wohneinheiten umgebaut. Es wurde eine Grundsanierung durchgeführt, bei der der Grundriss verändert und neue Küchen und Bäder eingebaut wurden. Dies ist ein Beispiel für Upgrades* (Aufwertung, Anm.)*, die Flexibilität und Kenntnisse erfordern. Durch den Umbau erhöhten sich die Mieteinnahmen aus den Wohnungen in der Nehringsstraße um sechshundert Prozent.*“[20] Neben der Steigerung der Mieteinnahmen ist die Risikominimierung ein Grund für Akelius, vorrangig in Wohn- statt Gewerbeeinheiten zu investieren: „*Die Wahl von Wohnimmobilien anstelle von Gewerbeimmobilien verringert das Risiko, da sie weniger von Krisen betroffen sind.*“[21]



Foto: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen, vermuteter Umbau ehemaliger Gewerbeeinheiten in Wohnungen in der Urbanstraße 171a

19 https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-55-indexmiete-nach-§557b-bgb-checklisten-zu-abschluss-und-mieterhoehung.htm (Letzter Zugriff: 08.08.2019).

20 Akelius AB 2018, S. 30: „*In Berlin, three commercial units in the property at Nehringsstrasse 11 have been converted into four small residential units. A total renovation was carried out, where the floor plan was adjusted and new kitchens and bathrooms were built. This is one example of upgrades which requires flexibility and knowledge. The conversion increased the rental income from the apartments on Nehringsstrasse by six hundred percent. Akelius is actively converting commercial units to apartments and converting large apartments into smaller ones since it is profit.*“

21 Akelius AB 2018, S. 20: „*Choosing residential properties rather than commercial properties reduces risk, as they are less affected by crises.*“

Für Bestandsmieter*innen kann die Sanierung oder Modernisierung eines Hauses bedeuten, dass Akelius Maßnahmen ergreift, die eine spätere **Teilung größerer Wohnungen in kleinere** vorbereiten. Konkret kann dies das Legen von Hauptkabeln in Räume sein, die bisher nicht darüber verfügten, und die dann im Nichts enden (siehe Foto nächste Seite). Weil Sanierungen im Bestand kostensparend durchgeführt werden, kann das Ergebnis eine Unterschreitung des zeitgemäßen Standards bedeuten. So sind mehrere Fälle bekannt, in denen Akelius bei der Grundsanierung der Hauselektrik in die Wohnungen von Bestandsmieter*innen die neuen Kabel über Putz verlegt hat (siehe Foto unten), während in leerstehenden Wohnungen in denselben Gebäuden die neue Elektrik unter Putz kam.



Foto: privat von Akelius-Mieter*innen,
frei hängendes Kabel nach Sanierung im Bestand



Foto: privat von Akelius-Mieter*innen
Überputz-Kabel nach Sanierung im Bestand

Der Verkauf „*voll entwickelter*“ Immobilien oder welcher mit geringer oder abnehmender Wertsteigerung bilden den Abschlusses der sogenannten Wertschöpfungskette im Sinne von Akelius. „*Voll entwickelt*“ heißt, dass die maximale Aufwertung vollzogen und der damit verbundene Profit abgeschöpft wurde. Alle späteren Wertsteigerungen zum Beispiel durch eine weitere Vermietung sind für Akelius nicht mehr interessant, da das Profitwachstum zu gering wäre. Die Umwandlung von **Mietwohnungen in Eigentumswohnungen** und ihr anschließender Verkauf bildet einen Teil dieses Abschlusses, vor allem wenn sich Wohnungen als umgewandelte Eigentumswohnungen gewinnbringender verkaufen lassen denn als Mietwohnungen. „*Wohnungen können in Eigentumswohnungen umgewandelt werden*.“[22] „*Akelius verkauft auch an Mieter, wenn es einen großen Preisunterschied zwischen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen gibt*.“[23] In größerem Umfang bezieht sich die

22 Akelius AB 2018, S. 14: *„Apartments can be converted into condominiums.“*
23 Akelius AB 2017, S. 60: „ *condominiums[.] Akelius also sells to tenants when the price difference between*

Verkaufsstrategien von Akelius allerdings bisher auf Immobilien in mittelgroßen Städten bzw. Randgebieten und von „*ausgereiften*“ Immobilien als Weiterverkauf an andere Investoren.[24]

Grundsätzlich gilt, dass Akelius nicht als dauerhafter Vermieter auftritt. Der **Verkauf** der Immobilien ist fester Bestandteil des Geschäftsmodells. Es ist nur eine Frage der Zeit, die vollständig aufgewerteten Immobilien zum richtigen Zeitpunkt zu verkaufen, um anschließend in neue Immobilien zu investieren: „*Aufgewertete Immobilien sind eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Teil des Geschäftsmodells ist es, gute Angebote für voll erschlossene Immobilien anzunehmen und den Erlös in neue Immobilien mit begrenztem Abwärtsrisiko zu reinvestieren.*“[25] Akelius verlegt sich immer stärker darauf nur in prosperierenden Metropolen aktiv zu sein. Daraus folgen sogenannte Säuberungen von Beständen in weniger attraktiven Städten: „*In den letzten fünf Jahren haben wir in kleineren und mittelgroßen Städten Immobilien für 3 Milliarden Euro verkauft. Wir haben diese Mittel in Metropolen reinvestiert, die für uns neu sind - Paris, Kopenhagen, Montreal, Boston, Washington DC und New York. Heute befinden sich mehr als neunzig Prozent unseres Portfolios in Städten mit mehr als einer Million Einwohnern.*“[26] Der Verkauf erfolgt entweder als Paket mit mehreren Wohnungen oder als Einzelverkauf von Eigentumswohnungen. So hat Akelius einen Teil seiner Immobilien in Schweden als Eigentumswohnungen verkauft: „*Wir haben 2015 Umwandlungen in Halmstad, Huddinge, Täby und Umeå durchgeführt. Insgesamt sieben Umwandlungen mit 800 Wohnungen. Der Gesamtumsatz lag mit 1.280 Mio. SEK um 90 Prozent über dem Kaufpreis und um 18 Prozent über dem aktuellen Wert zu Beginn des Jahres 2015. Die Immobilie Bonden 8 in Umeå wurde 2008 erworben. Wir haben Apartments und öffentliche Bereiche modernisiert. Im Jahr 2015 wurde die Immobilie an die Mieter verkauft. Der Verkaufspreis lag um 76 Prozent über der Gesamtinvestition. Die Mieter erhielten einen Rabatt von 25 Prozent gegenüber den geschätzten Immobilienpreisen in der Region. Die Umwandlung war für uns und unsere Mieter ein gutes Geschäft.*“[27] In 2018 hat Akelius allerdings schwerpunktmäßig Wohnungspakete verkauft: 987 Wohnungen in zwei Transaktionen und zusätzlich 47 Eigentumswohnungen in Hamburg.[28]

Akelius ist seit 1994 in der heutigen Form im Immobiliengeschäft tätig. Der Verkauf der erwähnten schwedischen Bestände ist somit der Abschluss von Akelius Geschäftsmodell als „*langfristiger*“ Investor in den dortigen Markt. Die Schritte sind: **Modernisierung, Ausreizung**

condominiums and rental apartments is large.“

24 Akelius AB 2017, S. 60: „*Sales are focused on: - medium-sized cities or the outskirts of big cities. Akelius wants to focus on metropolitan areas, which have lower vacancies and higher growth in rent[.].- fully developed properties[.] Akelius accepts good offers and reinvest in new properties with limited downside risk. Well-managed residential properties are attractive investments for many types of investors, which means that residential properties provide good liquidity.“*

25 Akelius AB 2018, S. 12: „*Sales at the right time Upgraded properties are an attractive investment opportunity. Part of the business model is to accept good offers for fully developed properties and reinvest the proceeds in new properties with limited downside risk.*“

26 Akelius AB 2018, S. 5: „*For the past five years we have sold properties for EUR 3 billion in smaller and mid-size cities, “clean the map”. We have reinvested these funds in metropolitan cities that are new to us - Paris, Copenhagen, Montreal, Boston, Washington D.C. and New York. Today, more than ninety percent of our portfolio is located in cities with more than one million inhabitants.*“

27 Akelius AB 2015, S, 16: „*Conversion to condominiums (Umwandlung in Eigentumswohnungen) We carried out conversions in Halmstad, Huddinge, Täby and Umeå during 2015. A total of seven conversions containing 800 apartments. Total sales amounted to SEK 1,280 million, which is 90 percent higher than the acquisition price and 18 percent higher than fair value at the beginning of 2015. The property Bonden 8 in Umeå was acquired 2008. We upgraded apartments and public areas. In 2015 the property was sold to the tenants. The sales price was 76 percent higher than the total investment. Tenants were given a discount of 25 percent compared to estimated property prices in the area. The conversion was a good deal for both us and our tenants.*“

28 Akelius AB 2018, S. 71: „*Akelius sold 987 apartments in two transactions during the year. In addition, Akelius sold 47 condominiums in Hamburg during the year.*“

Mietwohnungsmarkt, Umwandlung, Verkauf. Um die „*voll erschlossenen*“ Wohnungen an die Mieter*innen verkaufen zu können, wird in den meisten Fällen vorher ein Mieter*innenaustausch stattgefunden haben. Die Kosten sowohl für die hochpreisigen Mieten nach Modernisierung als auch für den Kauf von Eigentumswohnungen setzen ein zahlungskräftiges Klientel voraus. Gleichfalls sind die Erhöhungen in laufenden Mietverträgen reguliert und somit geringer als bei Neuvermietungen nach Modernisierung, weshalb die Ausreizung des Mietwohnungsmarktes mit den Bestandsmieter*innen nicht machbar ist.

An den verschiedenen Aspekten im Geschäftsmodell von Akelius wird sichtbar, dass der Konzern eine **Zukunft ohne Altmieter*innen** plant. Die mit einer Modernisierung verbundene Wohnwertverbesserung gilt nicht den Altmieter*innen sondern ihren Nachfolger*innen, also denjenigen, die die Mieten weit oberhalb des Mietspiegels zahlen sollen. Für Bestandsmieter*innen können diese Baumaßnahmen sogar zu dauerhafter Wohnwertverschlechterung führen, wobei offen gelassen werden muss, ob dahinter die Absicht steckt, sie gezielt zu vergraulen, oder ob dies von Akelius nur billigend in Kauf genommen wird.

Fakt ist jedenfalls, dass die Hochpreispolitik von Akelius zu einer **Spaltung der Nachbarschaften** führt und die verschiedenen Mieter*innen-Gruppen womöglich gegeneinander ausgespielt werden. Denn beziehen Mieter*innen eine überdurchschnittlich teure Wohnung, erwarten sie einen gewissen Standard. Liegt dieses Haus aber in einer Gegend mit einer überwiegend finanziell benachteiligten Nachbarschaft, ist dieser Standard in der Regel nicht vollumfänglich gewährleistet. Spannungen unter den Nachbar*innen sind somit vorprogrammiert. Akelius gibt vor, für seine Mieter*innen einen umfassenden Service anzubieten.[29] Tatsächlich geht es Akelius aber nicht um das Wohnwohlgefühl der Mieter*innen. Diese sind als mietzahlende Objekte oder evtl. spätere Käufer*innen lediglich nur das Mittel zum Zweck für mehr Profit. Dadurch befinden sich letztlich die zahlungskräftigen Neumieter*innen wieder auf einer Ebene mit den Altmieter*innen (siehe Abschnitte 4.1. und 4.2.).

Ein weiteres Merkmal der Geschäftsstrategie von Akelius ist die Auslagerung von Service, Bau und Hauswartung an **Subfirmen**. Vor allem im Bau werden häufig Arbeiter*innen aus Osteuropa beschäftigt, die neben Niedriglöhnen auch ungenügendem Arbeitsschutz ausgesetzt sind. Wiederholt berichteten Mieter*innen auf Versammlungen, dass die Berufsgenossenschaft Baustopps auf Akelius-Baustellen verhängen musste, weil die Sicherheit der Arbeiter*innen und Mieter*innen und die Absicherung der Baustellenbereiche nicht gewährleistet war.

Abschließend ist festzuhalten, dass Akelius nicht entlang des allgemeinen Bedarfs in der Stadt wirtschaftet, sondern an ihm vorbei. Günstige Wohnungen und Gewerberäume sind Mangelware, ebenso große Wohnungen. Doch die bringen pro Quadratmeter weniger Miete ein als kleine und modernisierte Wohnungen bzw. Gewerbeflächen. Die Bedürfnisse der Bestandsmieter*innen und ganz besonders die der Altmieter*innen spielen in der Geschäftsausrichtung von Akelius – wenn überhaupt – nur eine untergeordnete Rolle. Vielmehr setzt Akelius mit seinem spezifischen Geschäftsmodell gezielt auf Wertsteigerung durch **Gentrifizierung.**

29 Akelius AB 2018, S. 33.

1.2. Die Anfänge von Akelius in Berlin 2006

Akelius kaufte sich 2006 mit 1.400 Wohnungen in den Berliner Immobilienmarkt ein: Wohnkomplexe und Siedlungen in Reinickendorf, Hohenschönhausen, Zehlendorf, Spandau, Charlottenburg und Niederschöneweide.[30] Gegenden, die inzwischen eine untergeordnete bis zu vernachlässigende Rolle im Akelius Portfolio spielen. Kurz davor, in der ersten Hälfte der 2000er Jahre, hatte das Land Berlin begonnen im großen Umfang **landeseigene Wohnungsbestände** an private Investoren zu verkaufen.[31] Auch Akelius profitierte davon, vermutlich schon mit den 2006 erworbenen Häusern, aber sicher mit mindestens drei großen Seniorenwohnhäusern in Moabit: dem Komplex aus den beiden Häusern Spenerstraße 36 und 38 und dem Hansa-Ufer 5. Zuvor wurden die Häuser vom Bezirksamt Mitte verwaltet, anschließend an das Land Berlin übertragen und 2007 an Akelius verkauft.[32] Beispielhaft ist auch der Weinbergsweg 6-13 in Mitte: ursprünglich im Bestand der Kommunalen Wohnungsverwaltung (KWV) der DDR, nach 1990 in die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) eingegangen, 2009 an Akelius verkauft.[33]

Für die nächsten fünf Jahre bis 2012 plante das Unternehmen, 1 bis 1,5 Milliarden Euro in Deutschland zu investieren, einen Großteil davon in Berlin mit der Zielmarke von 5.000 Wohnungen.[34] Schon damals wurde der Fokus auf kleine Wohnungen mit niedrigen Mieten gelegt, da nicht mit dem Steigen der Kaufkraft, aber mit der Zunahme von Single-Haushalten gerechnet wurde. Berlin war für Akelius interessant, weil mit einer großen **Wertsteigerung der Immobilien** gerechnet wurde. Zudem lag der Kaufpreis 2006 bei durchschnittlich 850 Euro pro Quadratmeter deutlich unterhalb der 1.250 Euro in Schweden. Akelius kündigte ein langfristiges Wirtschaftskonzept an und erwartete Mietsteigerungen von 3,5 bis 4,5 % pro Jahr, aber selbst ein Anstieg gemäß der Inflation wurde als noch auskömmlich benannt.[35]

Das **Berliner Akelius Personal** bestand im ersten Jahr aus dem Geschäftsführer Jens Nagel, 35 Jahre alt und Sohn des ehemaligen Bausenators Wolfgang Nagel (SPD), sowie vier weiteren Mitarbeitern. Einer davon war Matthias Klipp (Bündnis 90/die Grünen), von 1990 bis 1996 Baustadtrat im Prenzlauer Berg.[36] Dass Akelius zum Aufbau seines Berliner Standortes auf Personal zurückgriff, dass der Politik sehr nahe stand, war ein geschickter Schachzug des Konzerns. Denn familiäre Verbindungen und Erfahrungen inklusive der Kontakte aus ehemaligen Amtszeiten sind nicht zu unterschätzen. Akelius kam aus Schweden und konnte über die Wahl des hiesigen Personals sofort in die wirtschaftlichen und politischen Detailfragen der Berliner Immobilienbranche einsteigen. Dass Jens Nagel der erste Geschäftsführer von Akelius in Berlin wurde, lässt vermuten, dass Akelius in nicht unerheblichem Ausmaß in seiner Anfangszeit in Berlin Rückendeckung von der Politik hatte, allen voran von der SPD. Laut dem Pressebericht aus 2006 gab Jens Nagel auch unverhohlen zu, in seinem Posten als Geschäftsführer von Akelius von seinem Vater beratend unterstützt worden zu sein.[37] Wolfgang

30 Quelle: Berliner Zeitung vom 20.12.2006, Ulrich Paul: Der Sohn des Ex-Bausenators Nagel will für schwedische Investoren 5 000 Wohnungen kaufen: Mozart für die Mieter (Letzter Zugriff: 04.06.2019).
31 Präsentation von Andrej Holm bei der BMG: Wohnungsprivatisierung - Privatisierung der Berliner Wohnungsbaugesellschaften; Verlauf - Umfang – Folgen. (Letzter Zugriff: 05.06.2019).
32 https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0914/091413a.htm
33 Zu den Privatisierungen siehe auch Abschnitt 2.1.1. und zur Bedeutung der ehemaligen öffentlichen Wohnungsbestände im heutigen Portfolio von Akelius siehe Abschnitt 2.2.
34 Quelle: Berliner Zeitung vom 20.12.2006, Ulrich Paul: Der Sohn des Ex-Bausenators Nagel will für schwedische Investoren 5 000 Wohnungen kaufen: Mozart für die Mieter (Letzter Zugriff: 04.06.2019).
35 Quelle: Berliner Zeitung vom 20.12.2006, Ulrich Paul: Der Sohn des Ex-Bausenators Nagel will für schwedische Investoren 5 000 Wohnungen kaufen: Mozart für die Mieter (Letzter Zugriff: 04.06.2019).
36 Ebenda.
37 Ebenda.

Nagel war von 1989 bis 1996 Senator für Bau- und Wohnungswesen in Berlin gewesen und hatte somit das höchste politische Amt im Bereich der Immobilienbranche im Land innegehabt. Auch die zweite Personalie der ersten Berliner Akelius Generation, die aus dem Politikbetrieb kam, Matthias Klipp, ist außerordentlich problematisch zu betrachten, vor allem weil er 2009 in die Politik zurückkehrte.[38]

Akelius suchte sich also in seiner Anfangszeit auf dem Berliner Immobilienmarkt Personal mit direktem **Kontakt in die Partei- und Regierungspolitik**. Dass die Auswahl der beiden problematischen Personalien mit der SPD und dem Bündnis 90/Die Grünen verbunden waren, ist vermutlich dem Zeitpunkt des Einstiegs von Akelius in den deutschen Markt geschuldet. Von 1998 bis 2005 regierte die rot-grüne Koalition (SPD und Bündnis 90/Die Grünen) auf Bundesebene. Abgelöst wurde sie Ende 2005 von der großen Koalition (CDU/CSU und SPD). Auf Berliner Landesebene regierte von 2002 bis 2011 rot-rot (SPD und PDS, ab 2007 Die Linke).



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

38 Matthias Klipp saß für Bündnis 90/Die Grünen im Potsdamer Rathaus und wurde 2015 aufgrund einer Hausbau-Affäre vom Dienst suspendiert und abgewählt und musste sich einem Disziplinarverfahren unterziehen. Potsdamer Neueste Nachrichten vom 25.06.2018: Ende einer Affäre. Klipps Haus darf ohne Folgen bleiben. (Letzter Zugriff: 04.06.2019).

1.3. Akelius in Berlin 2018/2019 in Zahlen

Berlin als **Investitionsstandort** ist nach wie vor aus mehreren Gründen für Akelius interessant. Die Stadt gilt (1.) als die attraktivste weltweit, mit optimalen Bedingungen für gutes Personal. Außerdem ist sie (2.) eine der am schnellsten wachsenden Städte mit (3.) gleichfalls schnell steigenden Mieten, wobei die aktuellen Mieten noch immer unter denen anderer Metropolen liegen und somit eine hohe Profitrate versprechen. Positiv wird (4.) die schon stattfindende Gentrifizierung und Aufwertung als „s*oziale Transformation durch Migration*“ und „*Verbesserungen der Qualität von Eigentum*“ bewertet. Der Wohnungsmarkt wird als „*liquide*“, d. h. als auf dem Markt verfügbar, eingeschätzt.[39]

Tabelle 4: Geschätzter Werte des deutschen Portfolios nach Standort (in Millionen) und Ranking im Akelius-Gesamtbestand

	Berlin	Hamburg	Köln/ Düsseldorf	Frankfurt/ Mainz	München	gesamt
Wert (Mill)	2.854	903	318	256	195	4.526
Ranking	1	5	12	14	15	

Quelle: Daten aus Akelius AB 2018, S. 3

Allein 2018 kaufte Akelius in Berlin 964 Wohnungen (die meisten Ankäufe nach Montreal) für 194 Millionen Euro und besaß zum Jahresende in der Stadt insgesamt 13.817 Wohnungen mit einem Marktwert von 2,854 Milliarden Euro.[40] Zum Abschluss des ersten Quartals 2019 waren es bereits 13.937 Wohnungen im Gesamtwert von 2,931 Milliarden Euro (siehe Tabelle 2). Berlin ist seit 2014 der quantitativ stärkste Immobilienstandort und seit 2015 auch der wirtschaftlich **wichtigste Standort**[41] des Konzerns weltweit und verbuchte in 2018 in der Stadt 23 Prozent des gesamten Wohnungsbestands nach Wert (fair value).[42] 2015 waren es noch 14 Prozent, gefolgt mit 13 Prozent in Stockholm.[43] Der Wert der anderen Standorte lag 2018 bei meist deutlich unter 10 Prozent, mit der Ausnahme von Stockholm mit 16 Prozent.[44] Der Anteil der Berliner Wohnungen an der Gesamtanzahl der Wohnungen des Konzerns lag zum Abschluss des ersten Quartals 2019 bei 27,44 Prozent. Diese Differenz zwischen der quantitativen und qualitativen Wertgröße erklärt sich aus dem derzeit noch immer geringeren Wert von Immobilien in Berlin im Vergleich mit anderen Akelius-Standorten. Im Gesamtportfolio nimmt Berlin mit 3.102 Euro pro Quadratmeter den drittniedrigsten Wert nach Montreal (2.771 Euro/qm) und Malmö (2.720 Euro/qm) ein. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Wertanteil der Berliner Wohnungen gemessen am Gesamtwert des weltweiten Akelius-Wohnungsbestand noch steigt. Akelius spekuliert für Berlin auf ein Mietsteigerungspotential von 82 Prozent, dem höchsten Wert aller Standorte. Die jährlich Steigerung der

39 Akelius AB 2018, S. 40.
40 Akelius AB 2018, S. 39f. Vergleicht man die Angaben der Zukäufe von Seite 39 mit dem Wachstum der Wohnungsanzahl für Berlin von Seite 40 (dort angegeben mit 1036), ergibt sich eine Differenz von 72.
41 2014: Großraum Stockholm mit knapp 9.000 Wohnungen und einem Anteil von 20 Prozent am Gesamtbestand (Akelius AB 2014, S. 13), Berlin mit knapp 11.000 Wohnungen und einem Anteil von 18 Prozent am Gesamtbestand (Akelius AB 2014, S. 19).
2015: Berlin mit reichlich 12.000 Wohnungen und einem Anteil von 19 Prozent am Gesamtbestand (Akelius AB 2015, S. 30), Stockholm mit knapp 9.000 Wohnungen und einem Anteil von 18 Prozent am Gesamtbestand (Akelius AB 2015, S. 31).
42 Akelius AB 2018, S. 36.
43 Akelius AB 2015, S. 3.
44 Akelius AB 2018, S. 36.

durchschnittlichen Bestandsmiete in Berlin betrug 8,6 Prozent (siehe Tabelle 2).

Im Verglich mit anderen großen, privaten Immobilienunternehmen in Berlin liegt der geschätzte Wert bei Akelius am höchsten.[45] Es ist allerdings möglich, dass Akelius im Schnitt tatsächlich besser gelegene und modernere, also wertvollere Wohnungen besitzt. Laut Akelius ergab die externe Wertschätzung-Prüfung des Portfolios 2018 eine um 0,3 Prozent höhere Bewertung als die interne.[46]

Die Durchschnittsmiete stieg bei Akelius in Berlin 2018 auf 8,64 Euro pro Quadratmeter von 8,06 in 2017.[47] Bei den Neuvermietungen verbucht Akelius 16,42 Euro pro Quadratmeter und liegt damit im Mittelfeld seiner weltweit abgerufenen Neumieten (siehe Tabelle 2). Der Anteil der modernisierten Wohnungen erhöhte sich um zwei Prozent mit etwa 700 Wohnungen[48] auf 37 Prozent des gesamten **Berliner Bestands**.[49] In der praktischen Konsequenz heißt das, allein im letzten Jahr hat Akelius erneut circa 700 Wohnungen dem Wohnungsmarkt nach Mietspiegel entzogen und dem hochpreisigen Segment zugeschoben. Bei einer Modernisierungsquote von 37 Prozent macht das insgesamt eine Größe von circa 5.160 Wohnungen aus. Die Umzugsrate überstieg 2017 die stadtweite Rate um 35 Prozent. Statt in jeder siebzehnten Wohnung zogen bei Akelius aus fast jeder elften Wohnung Mieter*innen aus.[50]

Im Vergleich der **Ausgaben für Modernisierung und Instandsetzung** großer Immobilienkonzerne toppt Akelius alle anderen: *"In die Modernisierung fließen pro Jahr und Quadratmeter bei der Vonovia 32 Euro. Kosten, die in der Regel auf die Mieten umgelegt werden können. Zum Vergleich: Bei der Gewobag sind es zwölf Euro. Am krassesten ist das Verhältnis bei Akelius. Neun Euro pro Jahr und Quadratmeter gibt der Konzern für die Instandhaltung aus, satte 105 Euro für die Modernisierung."*[51]

Dieses **Missverhältnis** zwischen den Ausgaben für Modernisierungsinvestitionen und Instandhaltungskosten zeigt deutlich, dass Akelius am Erhalt des Bestands wenig Interesse hat. Stattdessen investiert der Konzern in die Schaffung neuer Standards. Denn Instandsetzung ist eine Maßnahme zum Erhalt des schon bestehenden Standards und darf nicht auf die Miete umgelegt werden. Modernisierung gehen darüber hinaus und stellen eine generelle Wohnwertverbesserung dar. Diese Kosten darf der Vermieter auf die Miete umlegen (bis 2018 mit 11 Prozent jährlich, ab 2019 mit noch 8 Prozent).

Neben diesem Aspekt wirft die auffällige Disharmonie der beiden Werte die Frage auf, ob Akelius Modernisierungsausgaben als **versteckte Instandsetzungsausgaben** ausgibt. Denn bei einer Modernisierung müssen die ersparten Instandsetzungskosten herausgerechnet werden. Ein gutes Beispiel sind Fenster. Werden instandsetzungsbedürftige Fenster durch neue Isolierglasfenster ausgetauscht, so müssen die Kosten, die für die Instandsetzung der Doppelkastenfenster gespart wurden, von den Modernisierungskosten abgezogen werden, die auf die Mieter*innen umgelegt werden können. Diese können dadurch auch ganz entfallen.

45 Siehe Trautvetter, Christoph/Bonczyk, Sophie: Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Größe Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin im Profil, Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung, 3. Auflage, Berlin 2019, (STUDIEN 3/2019) (im Folgenden: Profitmaximierer), Tabelle 3, S. 8. (Letzter Zugriff: 08.08.2019).

46 Siehe Akelius AB 2018, S. 71.

47 Akelius AB 2018, S. 40.

48 Quelle: Neues Deutschland vom 04.05.2019, Nicolas Šustr: Wir sind nicht asozial: Der Konzern Akelius ist überzeugt, dass Berliner luxussaniert wohnen wollen. (Letzter Zugriff : 04.05.19).

49 Akelius AB 2018, S. 40.

50 Quelle: Neues Deutschland vom 04.05.2019, Nicolas Šustr: Wir sind nicht asozial: Der Konzern Akelius ist überzeugt, dass Berliner luxussaniert wohnen wollen. (Letzter Zugriff: 04.05.19).

51 Quelle: Neues Deutschland vom 24.03.2019, Nicolas Šustr, Reif für die Sozialisierung: Teure Modernisierungen mit hohen Mietsteigerungen sind typisch für Wohnkonzerne. (Letzter Zugriff: 10.08.19).

Weist also eine Wohnung oder ein Haus Schäden oder Mängel auf, und Akelius modernisiert das Objekt anstatt Reparaturen oder Instandsetzungsarbeiten auszuführen, so muss der schadhafte Zustand des Objekts vor der Modernisierung aufgenommen und diejenigen Kosten, die eine Reparatur oder Instandsetzung ausgemacht hätten, von der späteren Modernisierungsumlage abgezogen werden. Ebenfalls muss geprüft werden, ob eine wohnwertverbessernde Ausstattung der Wohnung tatsächlich erst durch die Modernisierung entstanden ist, oder ob die Wohnungen eventuell auch schon davor ein gefliestes Bad hatte, in dem nun lediglich alte durch neue Fliesen ersetzt werden. Und als letztes muss geprüft werden, ob die angegebenen und in Rechnung gestellten Modernisierungsausgaben tatsächlich in der ausgewiesenen Höhe ausgegeben wurden.

Weil Mieter*innen bei Rügen und Klagen wegen **überhöhter Mietforderung** gegen Akelius wiederholt erfolgreich waren, ist zu vermuten, dass Akelius die hohen Mieten letztlich eben nicht ausschließlich mit den Modernisierungen rechtfertigen kann.

Darauf weisen auch die Ergebnisse der Stiftung Warentest hin.[52] Seit Dezember 2016 führt sie den Artikel: „*Mietpreisbremse. Wie Sie sich gegen hohe Mieten wehren können.*“ Der Artikel wird fortlaufend aktualisiert, zuletzt im Januar 2019. Ihm ist eine Tabelle mit erfolgreichen **Mietsenkungen** angefügt. Die aufgeführten erfolgreichen Berliner Beispiele (siehe Tabelle 5) weisen bei Akelius Mietsenkungen von bis zu 22 Prozent auf. Die beiden Fälle der deutlich niedrigeren Mietsenkungen von fünf bzw. sieben Prozent sind wahrscheinlich nicht bei der Minderung einer Neuvertragsmiete, sondern bei der Minderung einer Modernisierungsumlage im Bestand entstanden. Auffällig ist, dass in allen vier Fällen die Mietsenkungen über Vergleiche erzielt worden sind. Das heißt, dass Akelius es vermutlich bewusst nicht auf ein Urteil hat ankommen lassen, sondern den eigenen Schaden in Form höherer Prozesskosten durch einen Vergleich minimieren wollte. Mietsenkungen von bis zu 22 Prozent sprechen jedoch für sich und sind ein deutliches Indiz für weit überzogene und nicht gerechtfertigte Mietforderungen.

Tabelle 5: Auszüge aus der Online-Tabelle der Stiftung Warentest zu erfolgreichen Mietsenkungen. (fortlaufend aktualisiert)

Vermieter/ Haus-verwaltung	geforderte Miete	gebremste Miete	Ersparnis pro Jahr		Entschieden durch...	Lage der Wohnung	
	Euro			Prozent		PLZ	Bezirk
Akelius Berlin GmbH	872,00	684,05	2.255,40	22	Vergleich	10243	Friedrichshain
Akelius Berlin GmbH	749,69	709,69	480,00	5	Vergleich	10825	Schöneberg
Akelius	1.570,00	1.221,83	4.178,04	22	Vergleich	12055	Neukölln
Akelius Berlin GmbH	940,00	876,66	760,08	7	Vergleich	14057	Charlottenburg

Quelle: Stiftung Warentest (18.01.2019): Mietpreisbremse. Wie Sie sich gegen zu hohe Mieten wehren (Letzter Zugriff: 09.05.19); Spalte Bezirk wurde hinzugefügt.

Akelius steht für außerordentlich **hohe Angebotsmieten**. Vor allem in Kreuzberg werden Kleinstwohnungen wiederholt für bis zu 42 Euro warm den Quadratmeter angeboten. Der

52 https://www.test.de/Mietpreisbremse-Wie-Sie-sich-gegen-zu-hohe-Mieten-wehren-5093661-0/ (Letzter Zugriff: 22.06.2019).

Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), Axel Gedaschko, bezeichnete das Geschäftsgebaren von Akelius als „schlicht asozial“ und erklärte, dass sich der Verband nicht vor jedes Immobilienunternehmen stellen würde, z.B. nicht vor Akelius.[53] Dabei vertritt Gedaschko als Präsident des GdW ausschließlich die Interessen der Immobilienunternehmen und nicht die der Mieter*innen.



Wohnungsangebot von Akelius vom 11. März 2019, Quelle: akelius.de/suche/wohnungen/osten/berlin/list

Akelius kennt die **Gesetzeslage** in Berlin sehr gut, auch die eingebauten Ausnahmeregeln, die es dem Konzern ermöglichen, die politischen Regularien zu umgehen: *„In Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt wie Berlin, kann die Miete begrenzt sein auf die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent. Diese Einschränkung gilt nicht für umfassend aufgewertete Wohneinheiten.“*[54]

Auf diese **Ausnahmeregelung** baut Akelius sein Geschäftsmodell auf. So werden bei einem Mieter*innenwechsel prinzipiell umfangreiche Baumaßnahmen mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Wohnungen anschließend deutlich über dem Mietspiegel angeboten werden. Die Gesetzeslage lässt dies zu und Akelius nutzt dies im große Stil für sich aus. Die Wohnungsangebote weisen dann auch meistens auf den (Erst)Bezug nach umfassender Modernisierungen hin. (siehe Abschnitt 2.3.1.) Die Wortwahl in dem Jahresbericht „*upgraded*“[55] (aufgewertet) statt 'modernisiert' offenbart die Motivation hinter den Baumaßnahmen. Es geht um Wertsteigerung, also Kapitalwachstum für den Konzern, nicht um Wohnwertverbesserung für die Mieter*innen. Diese dient lediglich als Feigenblatt für das Profitstreben. Als zweite Ausnahmeregelung nutzt Akelius die Indexmiete. Dadurch können die eh schon überhöhten Angebotsmieten jährlich entsprechend der Inflationsrate weiter angehoben werden.

Der **Mietspiegel** ist ein Instrument, die Miethöhe regional zu erfassen und zur Grundlage für die

53 Quelle: Neues Deutschland vom 15.04.19, Nicolas Šustr: Gedaschko: Akelius ist asozial: Präsident des GdW lehnt Enteignung ab, stattdessen soll der Senat Belegungsrechte kaufen (Letzter Zugriff: 04.05.2019).

54 Akelius AB 2018, S. 16: „T*he parties to a new rental agreement can generally agree on the rent freely. In cities with a strained housing market, such as Berlin, the rent may be restricted to the locally prevailing comparable market rent plus ten percent. This restriction does not apply to extensively upgraded residential units.*“

55 Ebenda.

Regulierung von Mieterhöhungsforderungen zu machen. Der Berliner Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB und muss von der Stadt oder den jeweiligen Interessenverbänden der Vermieter*innen und Mieter*innen anerkannt werden. Entscheidend für die Einstufung im Mietspiegel sind verschiedene Eigenschaften und Ausstattungsmerkmale einer Wohnung anhand derer die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete mit der jeweiliges zulässigen Mietpreisspanne für vergleichbare Wohnungen festgelegt wird. Der Mietspiegel bezieht sich auf die Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter und nur auf Wohnungen auf dem freien Markt (nicht preisgebunden) und auf die Neuvertragsmieten und Mietänderungen (in der Regel Mieterhöhungen) im Bestand der letzten vier Jahre. Dadurch fließen keine Mieten aus alten und langjährigen Verträgen ein, die in der Regel deutlich unter dem ermittelten Durchschnittswert des Mietspiegels liegen. Das hat zur Folge, dass im Mietspiegel die Mieterhöhungen bei Neuvermietung für die Folgejahre festgeschrieben werden, und somit der Mietspiegel eine Lizenz zur Mieterhöhung wird. Denn Vermieter*innen können Mieterhöhungen am Mietspiegel ausrichten, wenn sie die Kappungsgrenze (max. 15 Prozent Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren) und die Speerfrist (in Krafttreten neuer Mieterhöhungen frühestens aller 15 Monate) einhalten. Mieter*innen ihrerseits können sich mit dem Mietspiegel nur gegen überzogene Mieterhöhungsforderungen der Vermieter*innen wehren.
Der aktuelle Mietspiegel von 2019 weist eine durchschnittliche Erhöhung von 2,5 Prozent gegenüber 2017 auf. Die Durchschnittsmiete stiegt demnach auf 6,72 Euro pro Quadratmeter von 6,39 Euro pro Quadratmeter in 2017.[56] Akelius verlangte 2018 in Berlin eine Durchschnittsmiete von 8,64 Euro pro Quadratmeter und bei Neuvermietungen sogar 16,42 Euro pro Quadratmeter.[57] Akelius setzte die Mieten somit **weit über dem Mietspiegel** an und treibt ihn durch die überhohen Angebotsmieten weiter in die Höhe, den auch die Neuvermietungsmieten der letzten vier Jahre von Akelius fließen wieder in den Mietspiegel ein.



Foto: Sabine Wagenfeld, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

56 Quelle: Tagesspiegel vom 14.07.19: Isabell Jürgens: Mieten in Berlin steigen weiter, aber nicht mehr so schnell: Die jährliche Mietsteigerung hat sich in Berlin fast halbiert. Das gilt aber nicht für alle Wohnungsgrößen und für Altbau. https://www.morgenpost.de/berlin/article217337363/Mietspiegel-2019-Berlin-Miete-Wohnen-Vergleichsmiete-Mieterhoehung.html (Letzter Zugriff: 08.07.2019).
57 Siehe Akelius AB 2018, S. 40.

Neben der Umgehung des Mietspiegels nutzt Akelius wie viele andere auch in der Steuergesetzgebung Schlupflöcher um bei einem Hauskauf über die Share-Deal-Regelung **keine Grunderwerbssteuer** zahlen zu müssen. Der Kauf von Firmenanteilen von derzeit maximal 94,9 Prozent ermöglicht die steuerfreie Übertragung der Firmenimmobilien. Nach frühestens fünf Jahren dürfen die restlichen 5,1 Prozent erworben werden, ohne dass Steuern anfallen. (siehe Abschnitt 6.1.1 und 6.1.2.) Dass aber in der Immobilienbranche diese Firmen nur Wohnimmobilien besitzen und keinen anderen Zweck verfolgt wird, als eben diese zu vermarkten, ist juristisch betrachtet unerheblich.

Alle diese Ausnahmeregelungen sind Teil der Gesetzgebung und ihre Anwendung ist somit **legal,** auch wenn sie sich in einer **rechtlichen Grauzone** befinden, und Akelius nutzt dies umfassend aus. Im Zweifelsfall schafft Akelius Fakten und spekuliert auf die Passivität der Ämter bzw. nimmt vergleichsweise niedrige Strafgebühren in Kauf.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

1.4. Ein Blick in die Zukunft mit Akelius in Berlin, eine Dystopie

Aufgrund der Beobachtung und Analyse des Geschäftsgebarens von Akelius in Berlin und in anderen Städten ist mit vier zukünftigen Entwicklungen zu rechnen:

Als erstes ist die weitere **Mietpreissteigerung** zu nennen. Das ist der Ansatz, der jetzt schon mehr als deutlich ist und weiter zunehmen wird. Bereits im Jahresbericht 2016 der zentralen Akelius AB wurde am Beispiel des Weinbergsweg in Mitte die Mietsteigerung angepriesen: *„Als wir das Eigentum übernahmen, betrug die Miete EUR 6,60 pro Quadratmeter. Durch vor allem neue Mietverträge, ist die durchschnittliche Miete um 88 Prozent auf 12,38 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Das restliche Mietpotenzial beträgt 32 Prozent.“*[58] Das angegebene „restliche Mietpotential“ sind vor allem Bestandsmieter*innen mit noch günstigen, alten Mietverträgen, die sie bei den Voreigentümern (WBM, KWV) angeschlossen haben und ein evtl. weiterer Aufschlag auf die schon überhohen Akeliusmieten.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

58 Akelius AB 2016, S. 14: „*When we took ownership the rent was EUR 6.60 persquare meter. Through mainly new leases, the average rent has increased 88 percent to EUR 12.38 per square meter. The remaining rent potential is 32 percent.The current fair value is EUR 4,017 per square meter*.“

Zum anderen ist zu erwarten, dass Akelius vermehrt die **Umwandlung** von Mietshäusern in Eigentumswohnungen vornehmen und diese langfristig auch vermarkten wird. Schon jetzt beginnt Akelius Umwandlungen vorzubereiten. Beispiele sind vor allem bekannt aus Milieuschutzgebieten in Lichtenberg, Neukölln, Kreuzberg, Moabit und Friedrichshain.[59] Im selben Abschnitt des eben erwähnten Jahresbericht von 2016 wird bereits der Preis für Eigentumswohnungen beobachtet und in die Planung mit aufgenommen. Wieder das Beispiel Weinbergsweg: „*Der aktuelle Wert (fair value) liegt bei 4.017 Euro pro Quadratmeter. Die Preise für Eigentumswohnungen in Mitte liegen zwischen 3.000 und 6.000 Euro pro Quadratmeter, abhängig von Grundriss, Größe und Standort. Der Kapitalisierungssatz beträgt 3,62 Prozent.“*[60] In Hamburg, wo die Profitmaximierung im Mietwohnungsmarkt weiter ausgeschöpft ist als in Berlin, wandelt Akelius bereits in Eigentumswohnungen um und verkauft sie als solche: „*Wohnungsmodernisierung, Grundrissänderung und Umnutzung in Eigentumswohnungen sind rentabel. Akelius verkaufte im Jahr 2018 47 Wohnungen mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 5.517 EUR pro m² und einem Bruttogewinn von über 37 Prozent.*“ [61] Seit spätestens 2015 verfolgt Akelius diese Strategie in Hamburg. Dabei spielt die Größe Hamburgs als „*zweitgrößte Stadt Deutschlands*“ und ihr Image als „*prosperierend*“ und „*seit Jahrhunderten wichtiges Handelszentrum*“ eine entscheidende Rolle. Ebenso die Profitrate: „*Im Jahr 2015 haben wir 42 leerstehende und modernisierte Wohnungen für 11,8 Mio. EUR verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis lag bei 4.866 EUR pro Quadratmeter. Die Nettoverkaufspreise lagen im Durchschnitt 67 Prozent höher als nach dem Wert (fair value) zum Jahresbeginn. Der Unterschied beruht hauptsächlich auf der Wertsteigerung im Laufe des Jahres und der Verkaufsprämie einzelner Wohnungen statt eines ganzen Hauses. Das Privatisierungsprojekt umfasst 615 Wohnungen in einem zentralen und beliebten Viertel von Hamburg. 2016 planen wir 100 Wohnungen zu verkaufen.*“[62] Akelius behauptet, dass Mieter*innen den Anstoß zur Umwandlung und den Verkauf von Eigentumswohnungen gegeben hätten, doch die Wohnungen wurden leerstehend verkauft. Somit können es nicht die Mieter*innen dieser Wohnungen gewesen sein, die sie schließlich kauften.

Wird Akelius diese Geschäftspraxis auch in Berlin verfolgen, wird sich der Wohnungsmarkt in der traditionellen Mieter*innenstadt Berlin weiter zuspitzen. Momentan scheint Akelius zwar nur leerstehende Wohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen, aber der Druck auf die Mieter*innen ist dadurch nicht geringer. Die Mieter*innen wurden in diesen Fällen einfach schon vor dem Verkauf aus ihren Wohnungen verdrängt. Akelius geht davon aus, nach durchschnittlich zehn Jahren das Wertsteigerungspotential einer Immobilien ausgeschöpft zu

59 Im Milieuschutzgebiet informiert das Bezirksamt (Milieuschutz) immer häufiger die Mieter*innen im Falle einer Teilungserklärung, die die Voraussetzung für eine Umwandlung ist. Dadurch erfahren Mieter*innen in Milieuschutzgebieten in der Regel von dem Vorgang, während Häuser außerhalb des Milieuschutzgebietes evtl. nicht diese Informationen automatisch zugestellt bekommen.

60 Akelius AB 2016, S. 14: „*The current fair value is EUR 4,017 per square meter. The prices for condominiums in Mitte are between EUR 3,000 and 6,000 per square meter depending on floor plan, size and location. The capitalization rate is 3.62 percent.*„

61 Akelius AB 2018, S. 42: „*Hamburg is growing. An example is Hafen City, where areas close to the harbor were converted to create an urban area with accommodation, work, culture and leisure. Modernization of apartments, floor-planning and conversion into condominiums are profitable. Akelius sold 47 apartments in 2018 with an average sales price of 5,517 EUR per sqm and a gross profit above 37 percent.*“

62 Akelius AB 2015, S. 15: „1*5 Privatization in Hamburg „Hamburg, with 1.7 million inhabitants, is the second largest city in Germany. It is a prosperous city that for centuries has been an important center of trade. The idea of privatization came from the tenants, who showed strong interests in buying our upgraded apartments. In 2015, we sold 42 vacant and upgraded apartments for EUR 11.8 million. The average sales price was EUR 4,866 per sqm. The net sale prices was on average 67 percent higher than the fair value at the beginning of the year. The difference is mainly due to the change in value during the year and the premium received for selling individual apartments instead of the entire property.The privatization project contains 615 apartments in a central and popular district of Hamburg. In 2016 we plan to sell 100 apartments.*“

haben. Es stellt sich deshalb die Frage, ob Akelius im Zweifelsfall auch bewohnte Wohnungen als Eigentumswohnungen verkaufen würde. *„Akelius konzentriert sich nur auf die Aufwertung von leer stehenden Wohnungen (...). Aus diesem Grund dauert es in der Regel sehr lange, bis alle Wohnungen in einem Gebäude aufgerüstet sind. Akelius schätzt, dass es durchschnittlich zehn Jahre dauern wird, bis eine Immobilie ihr Potenzial in Bezug auf das Mietniveau erreicht.“*[63] Dann würden Mieter*innen entweder mit **Eigenbedarfsklagen** der neuen Kleineigentümer*innen zu rechnen haben, oder, wenn die Eigentumswohnungen als Anlage gekauft wurden, wird die Miete weiter steigen, um die ausgegebenen Investitionen (Kauf) zurück zu erwirtschaften.

Auch wenn Akelius die umgewandelten Wohnungen nicht selbst als einzelne Eigentumswohnungen weiterverkauft, sondern als Paket in Form ganzer Häuser, verschiebt sich die Problematik nur nach hinten. Denn die Kaufpreise werden durch die bereits erfolgte Umwandlung in die Höhe getrieben, so dass die Käufer*innen von etwaigen Eigentumswohnungs-Paketen die Einzelvermarktung vornehmen werden, damit sich die Investition (Kauf) für sie rechnet.

Die dritte negative Folge des weiteren Agierens Akelius`auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird der zunehmende **Objektwachschutz** sein. Schon jetzt setzt Akelius vereinzelt Security zur Überwachung seiner Häuser ein und führt in neuen Mietverträgen die Kosten für Wachschutz unter Leistungen auf, die auf die Nebenkosten aufgeschlagen werden. Der Wachschutz ist jedoch erfahrungsgemäß nicht für die Mieter*innen gedacht, sondern als Objektschutz und somit als Schutz des Werterhalts des Akelius-Besitzes. So wurde zum Beispiel in Kreuzberg per Wachschutz Leerstand bewacht, den wohnungspolitische Aktivist*innen nicht mehr dulden wollten und vorübergehend besetzt hatten. Und in Neukölln wurde die farbliche Unversehrtheit der Treppenhauswände eines Mietshauses durch Secuity bewacht, die sich im Hof versteckt hatte (siehe Absatz 3.1.).

Und als vierte düstere Zukunftsaussicht ist die **Digitalisierungsstrategie** von Akelius im Bereich des Wohnens zu nennen. Akelius benennt in seinem Nachhaltigkeitsbericht für 2018 explizit das Ziel und schon laufende Vorgehen vom "Ausbau der Infrastruktur für intelligente Zähler"[64]. Unter 'Smart Meter' sind Geräte in Wohnungen zu sehen, die kleinteilig Daten sammeln und womit kleinteilige Verbrauche erfasst werden können. Ein Hinweis darauf ist der Plan bzw. das Angebot für eine App, mit der Mieter*innen ihren eigenen Verbrauch überwachen können: "*Bereitstellung einer mobilen Anwendung, mit der der Mieter Geräte mit hoher Energieeffizienz identifizieren kann.*"[65] Dass dies alles in den Kontext der Energieeinsparung gestellt wird, kann klassisches green-washing genannt werden. (siehe Absatz 2.1.4.)

Das nächste Beispiel ist die **elektronische Schlüsselkarte**. Auch sie steht für eine besondere Digitalisierungsstrategie und ökologischen Unsinn. Unsinn, denn der althergebrachte manuelle Schlüssel würde nur in der Herstellung Energie verbrauchen, aber nicht mehr in der mehrmaligen täglichen Anwendung, die niemand im Sinne der Energieeinsparung wird reduzieren können. In neueren Mietverträgen ist die Schlüsselkarte bereits aufgenommen. Wieder unter den Nebenkosten aufgeführt, werden die „*Kosten für die Nutzung eines schlüssellosen Türzugangssystems durch den Mieter*“ benannt. Die Mieter*innen sollen also

63 Akelius 2016, S. 56: „*Akelius focuses on upgrading vacant apartments only, (...). For this reason, it usually takes a long time to upgrade all apartments in a building. Akelius estimates that it will take on average ten years for a property to reach its potential in terms of rent level. As a long-term investor, we plan to hold our properties for at least ten years.*“

64 Akelius Residental Property AB (publ): substainability report 2018 (im Folgenden Akelius Substainability 2018), S. 9: „*rolling out smart meter infrastructure*“ Sustainability Report für 2018, S. 9.

65 Akelius Substanability 2018, S. 9: „*providing a mobile application that allows the tenant to identify appliances with the highes energy efficiency*“

zukünftig monatlich über die Nebenkosten ihrer Mietzahlung den Zugang zu ihrer Wohnung ständig neu bezahlen. Der einfache manuelle Schlüssel, der einmalig hergestellt und angeschafft wird und Bestandteil des Mietvertrages ist, wird durch eine monatlich neu zu zahlende Leistung ersetzt.

Im Ergebnis dieser Maßnahmen wird Akelius zunehmend über wohnungsgenaue Daten verfügen, deren Nutzung dann nur noch über Datenschutzregelungen gesetzlich reguliert werden, aber deren Sammlung selbst nicht mehr verhindert werden kann. In der Öffentlichkeit steht dieses **Sammeln und Auswerten von Daten** aus dem Wohnverhalten von Mieter*innen, das letztlich zu ihrer Profilerstellung durch die Vermieter*innen führen kann, scharf in der Kritik. Denn es ist nicht auszuschließen, dass es dadurch zur „Dressur“ von genehmen Mieter*innen-Verhalten kommen wird.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

2. Die Auswirkungen von Akelius

2.1. Politik

Die Politik ist für die **Gesetzeslage**, auf deren Basis Akelius wirtschaftet, verantwortlich. Ausnahmeregelungen, Unklarheiten, Abschwächungen oder Gewichtungen in Gesetzestexten und ihren Auslegungen haben gesamtgesellschaftliche Auswirkungen. Je nach Regierung werden verschiedene Weichen gestellt. Ebenso ist je nach den Mehrheiten und der Lobbyarbeit in den Parlamenten mit einer Klientel-Politik zu rechnen.

In Berlin gab es seit 1990 zwei große **Privatisierungswellen** öffentlicher Wohnungsbestände. Die erste fand von Mitte der 1990er Jahre bis Anfang 2000 statt und die zweite nach 2002.[66] Die erste Privatisierungswelle hing noch weitgehend mit der Zerschlagung der ehemaligen volkseigenen DDR Wohnungsbestände zusammen. Neben den Rückübertragungen an Alteigentümer*innen war vor allem das **Altschuldenhilfe-Gesetz** von 1993 dafür verantwortlich. Im Einigungsvertrag wurde festgehalten, dass die volkseigenen Wohnungen mit den auf ihnen lastenden Schulden in das Eigentum der Kommunen übergehnen sollten. Diese sogenannten Altschulden waren aber keine realen Schulden, sondern Buchkredite der DDR Staatsbank (also in der DDR erwirtschaftetes Vermögen) zur Finanzierung des Wohnungsbaus. Die DDR-Staatsbank wurde aufgelöst und die Bestände der Kommunalen Wohnungs-verwaltungen (KWVen) wurden samt der Verbindlichkeiten in privatrechtlich organisierte städtische Wohnungsbaugesellschaften überführt. Als Bedingung für die Teilentlastung über den Erblastentilgungsfonds mussten die Wohnungsunternehmen nun 15 Prozent ihrer Bestände verkaufen. Das Ergebnis ist allgemein bekannt: In den östlichen Innenstadtbezirken, vor allem Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain, ist seit den frühen 1990er Jahren die Bevölkerung inzwischen fast vollständig ausgetauscht worden.[67]
Die zweite Welle hat ihren Ursprung im **Bankenskandal** von 2001 unter Eberhard Diepgen (CDU) und Klaus Landowsky (CDU), der zu einer gravierenden Verschuldung und zum Haushaltsnotstand Berlins geführt hat. Die Nachfolgeregierung unter Klaus Wowereit (SPD) hatte nicht den politischen Willen, die massive Umverteilung zu stoppen, die zu Lasten der Bürger*innen aber zu Gunsten von Fondsanleger*innen und Personen aus Politik und Wirtschaft ging. Im Gegenteil, das Berliner Abgeordnetenhaus beschloss mit der Mehrheit der neuen SPD/ PDS-Regierung die Übernahme der Risiken aus dem Immobiliengeschäft in Höhe von bis zu 21,6 Milliarden Euro durch das Land. Bürgerinitiativen[68] kritisierten dies vehement und forderten, die Ausstellung von Blankoschecks für die Wirtschaft zu unterlassen. Generell war aber der politische Kurs Anfang der Nuller-Jahre geprägt von einer neoliberalen Privatisierungswelle, die auch die Bereiche Bildung und Sozialfürsorge betraf und den bisherigen sozialen Standard mit integrierten solidarischen Strukturen in der gesamten Gesellschaft weitreichend abbaute. Letztlich führten die Folgen des Berliner Bankenskandals zu einer umfangreichen Privatisierung weiter Teile des öffentlichen Wohnungsbestands unter dem damaligen Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD). Der Verkauf der GSW gilt in diesem Zusammenhang als bekanntestes und hochproblematisches Beispiel, zumal die Einnahmen aus den ganzen Privatisierungen keine tiefgreifende Lösung des Schuldenproblems bewirkten.

66 Präsentation von Andrej Holm bei der BMG: Wohnungsprivatisierung - Privatisierung der Berliner Wohnungsbaugesellschaften; Verlauf - Umfang – Folgen. (Letzter Zugriff: 05.06.2019).

67 Themenblock: Mieterproteste in Ost-Berlin zur Wendezeit. In: Mieterecho, Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e. V., Nr. 392, Dezember 2017, S. 4-15.

68 https://www.jpberlin.de/bankenskandal/ und Initiative: Bürger gegen den Bankenskandal (Letzter Zugriff: 10.08.2019).

Stattdessen wurde gesellschaftliches Eigentum zu Lasten der zukünftigen Entwicklung der Stadt und ihrer Bewohner*innen verantwortungslos und unter Wert verscherbelt. Die Finanzkrise 2008 und die anschließende Niedrigzinspolitik verschärften die Lage in Berlin weiter. Die Auswirkungen sind heute auf dem Berliner Wohnungsmarkt überdeutlich sichtbar.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn, 6. April 2019

Akelius hat genau in dieser Zeit der grassierenden Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände der Nuller-Jahre begonnen in Berlin einzukaufen. Die Politik hat damals versagt und versagt auch heute. Denn wenn sie das ernsthafte Interesse hätte, den Mieter*innenschutz auszubauen, könnte sie die Gesetze jederzeit verschärfen. Es zeigt sich aktuell an der Ankündigung eines Mietdeckels und an der teilweise zustimmende Diskussion zur Enteignungskampagne, dass das geht. Stattdessen ist es leider eine gängige und völlig nutzlose Haltung auf politischer Ebene, an die Moral der Konzernführungen im Sinne „Eigentum verpflichtet“ zu appellieren.[69] Der aktuell diskutierte **Mietendeckel** ist seit langem das erste Anzeichen für einen geplanten, ernstzunehmenden Mieter*innenschutz. Wie wirkungsvoll er wird, wird von der konkreten Umsetzung abhängen und wie konsequent Ausnahmeregelungen als mögliche Lücken vermieden werden.

Insgesamt ist zwischen Bundes-, Landes- und Bezirkspolitik zu unterscheiden. Viele zentrale Bereiche in der Mietgesetzgebung sind Bundesgesetz und liegen somit in den letzten Legislaturen in der Hauptverantwortung der Union aus CDU und CSU und der Mitverantwortung von SPD und FDP als die kleinen Koalitionspartner*innen. Diese Parteien sind zum Teil sehr wirtschaftsfreundlich und alle stehen für eine zunehmende soziale Ungerechtigkeit. Der **Handlungsspielraum auf landes- und bezirkspolitischer Ebene** ist dadurch von vornherein eingeschränkt, existiert aber durchaus. Es hängt einzig vom politischen Willen ab, wie viel Aufmerksamkeit der Mieter*innenschutz bekommt und wie umfangreich der Freifahrtschein für die Wirtschaft ist. Am aktuellen Beispiel des Bebauungsplans Ostkreuz wird deutlich, dass auch Landes- und Bezirkspolitik zu leichtfertig profitorientierte Wirtschaftskonzepte durchwinken, obwohl realisierbare alternative Bebauungspläne vorliegen. Die

69 Vgl. Berliner Zeitung vom 09.04.19, Christian Gehrke: Ärger über teuere Mieten. Lichtenbergs Bürgermeister schreibt Brandbief an Akelius (Letzter Zugriff: 11.08.2019)

Weigerung der Berliner*innen, einer Bebauung des Tempelhofer Feldes zuzustimmen, ist Ausdruck des Vertrauensverlustes in das Engagement der Landesregierung, das Interesse der Bürger*innen dem der Wirtschaft vorzuziehen. Zum Beispiel hätte die Landesregierung schon längst den Mietendeckel wieder einführen können oder die Bezirke wesentlich schneller und umfangreicher verdrängungsbedrohte Stadteile zu Gebieten der sozialen Erhaltungsverordnung (Milieuschutzgebieten) ausrufen können. Ebenso könnte durch die Gründung und Stärkung von gemeinwohlorientierten Projekten, wie Genossenschaften etc. ein viel umfassenderer öffentlicher Kreditspielraum eingeräumt werden. Oder es könnten Grundstücke generell unveräußerlich gehandhabt und stattdessen nur noch in Erbbaupacht zur Nutzung überlassen werden. Ein Zwangsräumungs-Moratorium, Beschlagnahmung von spekulativem Leerstand, Ausbau der Bauaufsichtskontrollen sind weitere Maßnahmen die in Landes- und Bezirkshand liegen und bei entsprechendem politischen Willen jederzeit umgesetzt werden könnten. Aber auch wenn ein Teil der Gesetze auf Bundesebene verhandelt wird, könnte die Landesvertretung dort durchaus klarer und entschiedener für die Abschaffung der Ausnahmeregelungen im Mieter*innenchutz eintreten.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn, 6. April 2019

2.1.1. Einsparung von Steuern

Das Geschäftskonstrukt von Akelius ist auf **Steuereinsparung** angelegt. Der Firmengründer Roger Akelius ist ausgewiesener Steuerexperte und hat mehrere Ratgeber zur Steuereinsparung veröffentlicht.[70]

Deutlich sichtbar wird dieser Ansatz des Konzerns durch das Kaufen von Häusern als **Share Deal**. In diesem Verfahren wird nicht die Immobilie gekauft, sondern eine GmbH, der die Immobilie gehört. Der Share Deal ist gebunden an eine Frist zur vollen Übernahme der GmbH. Der Kauf per Share Deal muss unter 95 Prozent der Anteile liegen und darf erst nach frühestens fünf Jahren um die restlichen Anteilen erweitert werden, sonst müsste der Käufer Grunderwerbssteuer für die Immobilien abführen, die zur GmbH gehören. Die Immobilienbranche hat dieses Verfahren vor einigen Jahren als perfektes Steuerschlupfloch für sich entdeckt. Den dafür eigens gegründeten GmbHs gehören teils nur einzelne Immobilien, teils ganze Immobilienpakete, deren einziger Zweck es ist, die Immobilien durch Vermietung oder Aufteilung zu vermarkten. Diese als Share Deal gekauften Häuser sind bei Akelius in der Regel in verschiedenen A.R.O. GmbHs und andere Kleingesellschaften mbHs gelistet. Ergebnis dieses Verfahrens ist es, dass Immobilienverkäufe ohne Abgabe der Grunderwerbssteuer an den Fiskus stattfinden.

Für eine prinzipielle steuervermeidende Konzernpraxis sprechen auch der Standort der Akelius Apartment Ltd (Mutterfirma der schwedischen Akelius Residential Property AB, die wiederum mit über 90 Prozent Anteilen die Mutterfirma der deutschen Akelius GmbH ist) auf Zypern und der Standort der Akelius Foundation (Stiftung mit 100% Anteil an der Akelius Apartment Ltd) auf den Bahamas (siehe Abschnitt 6.1.1.). Beides sind klassische **Steueroasen**.

Ebenso stellt sich die Frage, welchen Zweck die Akelius Foundation (eine Stiftung) verfolgt, der 85 Prozent der Anteile an der Akelius Residential Property AB (zentrale Akelius-Firma) gehören. Der Europachef von Akelius stellt die Firma selbst in der Presse als Unternehmen dar, dass keine **Dividende** an Aktionäre ausschütten würde, sondern diese reinvestiere. Außerdem gehöre die Firma einer Stiftung, die wohltätige Zwecke verfolgt.[71] Doch die Firmenzahlen sprechen eine andere Sprache: Bis auf eine Ausnahme im Jahr 2015 erwirtschaftete Akelius jährlich zwischen 400 und 800 Millionen Euro Dividende (siehe Tabelle 6). Dabei wird zwar nur ein vergleichsweise geringer Anteil an die Vorzugsaktienhalter ausgeschüttet, die kein Stimmrecht als Aktionäre haben, dafür aber das Recht auf bevorzugte und in der Regel höhere Dividenden. Aber der Hauptanteil der Ausschüttungen geht an die Halter der Stammaktien, also die Stiftungen, in Form von neuen Stammaktien.[72] Dies kann man natürlich Reinvestition nennen, ist aber faktisch die Anhäufung von immer mehr Reichtum in der Stiftung selbst.

70 Akelius Firmencronologie auf der Website der Akelius Residential Property AB, unter about, Absatz: „the founder Roger Akelius“ (Letzter Zugriff: 03.06.2019).

71 https://www.immobilien-zeitung.de/150328/sind-doch-bescheiden-und-bodenstaendig

72 Vgl. Beispielhaft für 2018: Akelius AB 2018, S. 86: „*During the period, new ordinary shares were issued for EUR 809 million. EUR 37 million were paid in dividends to the holders of preference shares and EUR 809 million were paid to the holders of common shares. (Während des Berichtszeitraums wurden neue Stammaktien für 809 Mio. EUR ausgegeben. An die Inhaber von Vorzugsaktien wurden Dividenden in Höhe von 37 Mio. EUR und an die Inhaber von Stammaktien 809 Mio. EUR gezahlt.)*“

Tabelle 6: Akelius Dividendenausschüttung in Millionen Euro

Jahr	Stammaktien	Vorzugsaktien	Paid dividends to minority
2018	809	37	0
2017	838	38	0
2016	546	0	40
2015	7	0	40
2014	439	0	16
gesamt	2639	75	96

Quelle: Akelius, https://www.akelius.com/site/binaries/content/assets/pdf/investor/historical-figures-2018-q3.xlsx

Die oft langjährigen Spendenzusagen der Akelius Stiftung an bekannte Kinderschutz-Hilfsorganisationen von 100 Millionen Euro in den vergangenen 25 Jahren ist vor diesem Hintergrund der Milliardenüberschüsse ein sehr, sehr geringer Anteil.[73] Doch wenn der Anteil der wohltätigen Spenden so gering ist, was macht die Stiftung dann? Als Stiftungsziel wird unter anderem die Forschung und Bildung zu Wohnimmobilien genannt. Da Akelius eine eigene Business School betreibt, finanziert die Stiftung mit ihren Geldern eventuell nur die Ausbildung eben genau dieses eigenen Personals der Akelius Firmen. Über wohltätige Spenden gibt es nur vereinzelte Meldungen. Verfolgt die Stiftung (der zentralen Firma Akelius Residential Property AB übergeordnet) somit evtl. als Hauptziel, das eigene Vermögen permanent wachsen zu lassen? Die Spenden an bekannte medizinische und Kinderschutz- Hilfsorganisationen wären dann lediglich **social-greenwashing**.[74]



Foto: Heinz Eckel, Demo #Mietenwahnsinn am 6. April 2019

73 Christoph Trautvetter/Sophie Bonczyk: Profitmaximierung oder verantwortungsvoller Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin im Profil, 3. Auflage, Berlin 2019, S. 17. https://www.rosalux.de/publikation/id/40502/ (Letzter Zugriff: 10.08.2019).

74 Im Absatz 6.1.2. werden in einem Gastbeitrag von Christoph Trautvetter vom Netzwerk Steuergerechtigkeit die Finanzströme des Akelius Konzerns näher untersucht und dargestellt.

2.1.2. Umgehung der rechtlichen Regularien im Mieter*innenschutz

Viele Bereiche des **Mietrechts** sind Bundesgesetz. Nach einer medialen Kampagne gegen die vermeintlich grassierende Zunahme von Mietnomaden[75], wurde in der Mietrechtsnovelle zum 1. Mai 2013 unter der schwarz-gelben Koalition aus CDU/CSU und FDP der Mieter*innenschutz massiv abgebaut. Der Bundesrat hätte den Vermittlungsausschuss einberufen könne, aber die große Koalition der Berliner Landesregierung aus SPD und CDU enthielt sich und hat damit die Verabschiedung dieser Novelle maßgeblich mit verursacht.[76] Auf Basis der Landesgesetzgebung ist der Mieter*innenschutz in Berlin weitgehend durch die Mietpreisbremse und den Milieuschutz bestimmt. Beides sind Bundesgesetze, die aber durch Landesverordnungen erst in Kraft gesetzt werden und zur Anwendung kommen. Und es sind Instrumente, die eine Verdrängung von einkommensbenachteiligten Mieter*innen zumindest verlangsamen soll. Diese Gesetzgebung zum Mieter*innenschutz enthält aber mehrere Ausnahmeregelungen zum gravierenden Nachteil für die Mieter*innen.

Die **Mietpreisbremse** soll eigentlich massive Mieterhöhungen verhindern. Sie ist in der aktuellen Fassung zum 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Bei Wiedervermietungen soll die Miethöhe auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt sein, die wiederum durch den Mietspiegel ermittelt wird. Als Ausnahme gilt hier unter anderen die umfangreiche Modernisierung einer Wohnungen ab einer Größenordnung von einem Drittel der Wohnungsneubaukosten. Dann fällt die Wohnung aus der Bindung an die Mietpreisbremse heraus, da Neubau mit einer Erstnutzung ab dem 1. Oktober 2014 generell von der Mietpreisbremse ausgenommen ist.[77] Diese Ausnahmeregelung ist das Einfallstor für Akelius. Nahezu alle Wohnungen werden von Akelius als „*umfassend modernisiert*“ und häufig auch als „*Erstbezug nach umfassender Modernisierung*“ angeboten (siehe Abschnitt 3.4.1.).

Auch der **Milieuschutz** (amtsdeutsch: soziale Erhaltungsverordnung) ist im Fall von Akelius nur bedingt ein Schutz für Mieter*innen. Der Milieuschutz ist im Baugesetzbuch §172 verankert und zielt im Wesentlichen auf die Beschränkung von Baumaßnahmen und die Regelung der Nutzung ab. So verbietet er Zweckentfremdung, Abriss, Luxusmodernisierung und Umwandlung in Eigentumswohnungen. Der Schutz individueller Mieter*innen ist nicht Gegenstand des Milieuschutzes, aber der Schutz einer bestimmten sozialen und demographischen Bewohner*innenstruktur.Der Milieuschutz ist somit kein Instrument der Miet- oder Sozialgesetzgebung, sondern des Stadtplanungsamtes.[78]

Das Verbot der **Zweckentfremdung** sieht unter anderem vor, dass Wohnungen nicht gewerblich genutzt werden dürfen. Das betrifft zum einen das Betreiben von Ferienwohnungen und zum anderen die Umwandlung von Wohnungen in Gewerbe.[79] Akelius begründet Kündigungen von Mieter*innen gern damit, dass sie keine unerlaubte Untervermietung tolerieren würden, weil das keine ordnungsgemäße Nutzung ihrer Wohnungen sei.[80] Aber in der 2018 neu eröffneten

75 Als Mietnomaden werden Menschen bezeichnet, die schnell wechselnd Wohnungen anmieten und jedes Mal aufs neue Mietschulden hinterlassen.

76 Wilhelm Lodde: Schlechte Aussichten. Was sich durch das Mietrechtsänderungsgesetz für Mieter/innen ändern, MieterEcho Nr. 359, April 2013. (Letzter Zugriff: 20.07.19)

77 Berliner Mieterverein: MietCheck bei neuen Vertragsabschlüssen. MietCheck – Überprüfen von Miethöhen bei neuen Mietverträgen. (Letzter Zugriff: 20.07.19)

78 Themenblock: Milieuschutz. Was leistet die soziale Erhaltungsverordnung? In MieterEcho Nr. 383, September 2016, S. 4-15.

79 Für Gewerbe gibt es noch keine Nutzungsvorschrift, die regeln würde, dass z. B. Büros und Spielhallen nicht in zuvor von Kitas oder Lebensmittelläden genutzte Gewerberäume nachziehen dürfen oder Gewerberäume nicht langfristig leer stehen dürfen.

80 Neues Deutschland vom 3. August 2018: Johanna Trebblin:Gemeinsam gegen Mieterhöhungen. Bewohner von

Akelius-Zentrale am Erkelenzdamm 11-13 hat Akelius sein Mieterbüro in einer Wohnung eingerichtet, was eine ganz klassische Zweckentfremdung ist. Und auch von den anderen acht Wohnungen im selben Gebäude wird nur noch eine Wohnung von Mieter*innen genutzt. Vorübergehend waren zwei Wohnungen zwar zur Miete angeboten, aber mit 3.650 Euro Mietpreis für jeweils reichlich 150 qm war das vermutlich kein ernstgemeintes Mietangebot.[81]

Über den Milieuschutz sollen auch **Luxusmodernisierung** verhindert werden. Deshalb müssen Bauanträge in Milieuschutzgebieten auch immer vom Milieuschutzamt frei gegeben werden. Was der Milieuschutz nicht verbieten darf, sind Modernisierungen, die einen zeitgemäßen Standard herstellen. Was nun unter zeitgemäß und luxusmodernisiert verstanden wird, weicht von Bezirk zu Bezirk ab. Weitgehende Einigkeit besteht aber darin, zum Beispiel Zweitbäder, Gästetoiletten, Zweitbalkons, Teilmöblierung, hochwertige Ausstattung und Wohnungszusammenlegungen als luxusmodernisiert zu betrachten und zu verbieten. Der Anbau von Aufzügen ist dagegen umstritten. Aber zum Beispiel Isolierglasfenster, Zentralheizung, Warmwasser und energetische Sanierung muss auch im Milieuschutzgebiet als Modernisierung im Sinne der Herstellung eines zeitgemäßen Standards erlaubt werden. Grundrissänderungen fallen grundsätzlich unter den Genehmigungsvorbehalt, so dass das Amt prüfen kann, ob sie zum zeitgemäßen oder luxusmodernisierten Zustand führen würden.
Akelius beansprucht für sich alle Wohnungen umfangreich und modern zu modernisieren. Die Wohnungen werden ausgestattet mit Parkettboden, Einbauküche inkl. Kühlschrank und Geschirrspüler. Ein Unterschied nach Milieuschutz wird nicht gemacht. Mieter*innen berichten dagegen immer wieder, dass Akelius sich nicht an Vorgaben hält. Das kann die Ankündigungspflicht, die Baustellenabsicherung oder das genehmigungslose Bauen betreffen. Gelegentlich wird auch ohne Genehmigung der Grundriss verändert und aus einer Zweizimmerwohnung mit separater Küche und kleinem Bad eine Zweizimmerwohnung inklusive Wohnküche gemacht, wofür die alte Küche mit dem Bad zusammengelegt und die neue Küche in eines der Zimmer eingebaut wird. In Rückfragen bei den Bezirksämtern wurde ersichtlich, dass Akelius den genehmigungspflichtigen Teil der Baumaßnahmen ordnungsgemäß beantragt, aber gelegentlich darüber hinaus Baumaßnahmen im Alleingang durchführt.

Das **Umwandlungsverbot** (seit 3. März 2015 in Kraft) schließt im Milieuschutz zwar theoretisch aus, dass Mietshäuser in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, doch es gelten Ausnahmen, z.B. wenn Eigentümer die Wohnungen nach einer Umwandlung die ersten sieben Jahre nur an die schon vor der Umwandlung in den Wohnungen wohnenden Mieter*innen verkaufen. Ein wirksamer Schutz ist dadurch also nicht gegeben sondern nur eine Verzögerung, denn nach kurzer Pause hält die Umwandlung unvermindert an. Die Zahlen aus der Zeit vor der Umwandlungsverordnung werden schon längst wieder erreicht.[82] Seit spätestens 2018 bereitet Akelius speziell in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen durch die Einholung von Abgeschlossenheits- und Teilungserklärungen vor. Da Akelius den Immobilienmarkt in Berlin noch nicht ausgeschöpft sieht, kann der Konzern weiterhin den Mietmarkt ausreizen und schon parallel die Frist zur freien Verwertung der

Häusern der Immobilienfirma Akelius wehren sich gegen Kündigungen und Moderniserungsumlagen. (Letzter Zugriff: 20.07.2019)

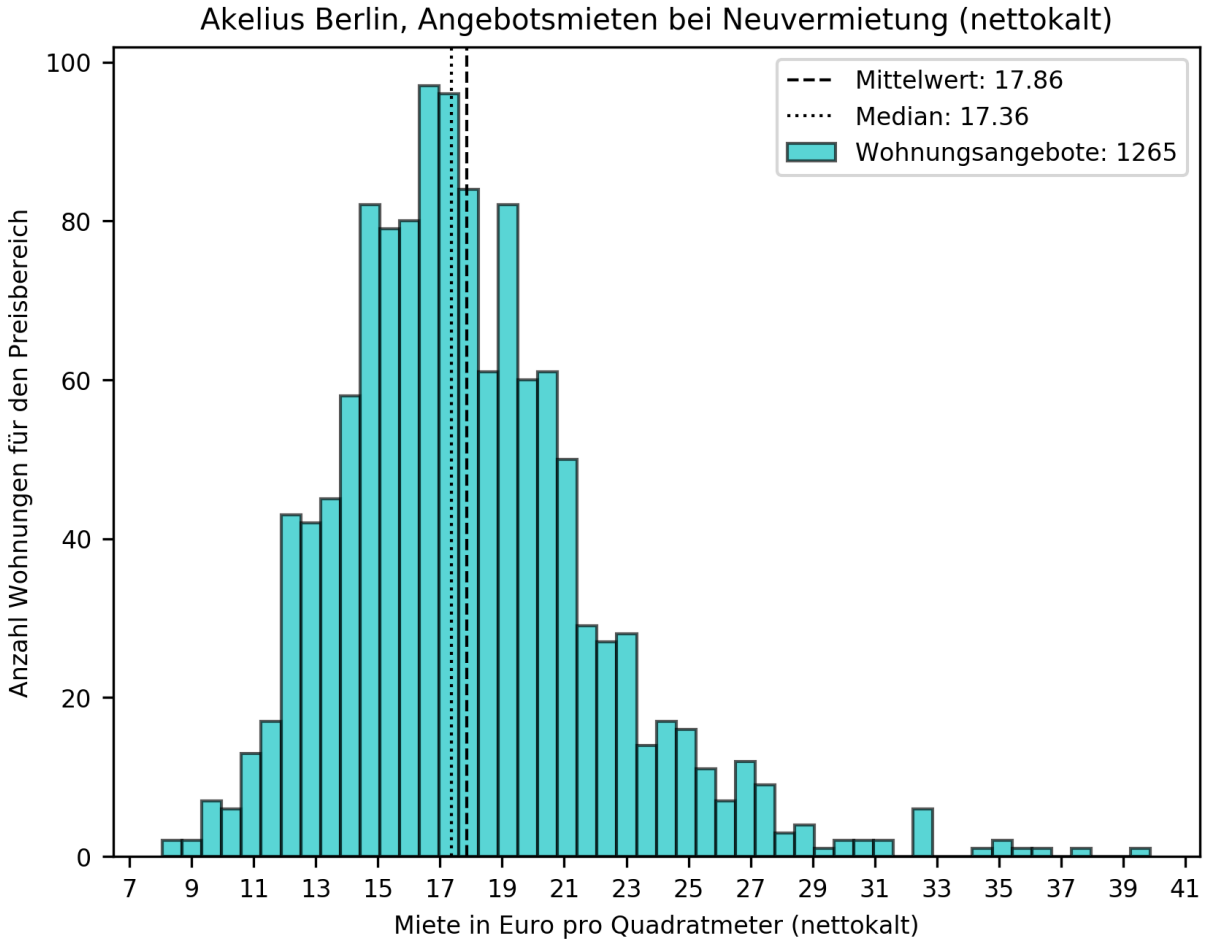
81 Objekt-Nr. 7494-0001 (154,27 qm / 4 bzw. 5 Zi / Hochparterre): 3650,- ab Oktober 2018 mit Senkung auf 3150,- im Januar 2019.
Objekt-Nr. 7494-0007 (153,83 qm / 4 Zimmer / 3. Etage): 3650,- ab November 2018 mit der Senkung auf 3150,- im Januar 2019.

82 Rainer Balcerowiak: Viel Lärm um wenig. Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten ist weitgehend wirkungslos, MieterEcho Nr. 402, Mail 2019, S. 13.; Rainer Balcerowiak: Von der Mieterstadt zur Spekulationsgrube. Eigenbedarfskündigungen haben sich nach Moderniserungsumlagen zum größten Angstfaktor für Mieter/innen entwickelt, MieterEcho Nr. 401, April 2019, S. 4. (Letzter Zugriff: 10.08.19)

Wohnungen als Eigentumswohnungen absitzen. Als großer Konzern kann Akelius auf Zeit spielen und verfügt über ein enormes Kreditvolumen.

Es zeigt sich somit, dass die momentane Gesetzeslage zum **Mieter*innenschutz im Falle von Akelius unzureichend** ist. Denn Akelius kennt die die Gesetzeslage sehr gut und legt sie je nach Bedarf für sich aus. Wenn Akelius die Umgehung der Mietpreisbremse mithilfe von Modernisierungen rechtfertigt, hat der Konzern die Regelung im Gesetzestext sofort parat, die dies gestatten und wird nicht müde, immer wieder darauf zu verweisen, dass sie genau diesem Fall entsprechen und neuwertige, moderne Wohnungen schaffen. Wenn aber diese umfangreichen Modernisierung im Milieuschutzgebiet stattfindet, „vergisst“ Akelius, dass in Milieuschutzgebieten umfangreiche Modernisierungen, die über einen zeitgemäßen Standard hinausgehen, eigentlich nicht erlaubt sind. Denn hier schlägt die Milieuschutzverordnung die Ausnahmeregelungen in der Mietpreisbremse. Nur muss dies in jedem einzelnen Fall über die Ämter gemeldet, kontrolliert und bearbeitet werden. Die unzureichende Handlungsfähigkeit der Ämter spielt Akelius an diesem Punkt in die Hände, ganz nach dem Motto: Wo kein Kläger, da kein Richter. Und ist eine Wohnung einmal vermietet, hat der Schutz des unbeteiligten Dritten – des/der Neumieter*in – Vorrang vor den Bremsklötzen der Ämter wie: Vermietungssperre, Rückbau etc.

Die Konsequenz ist, dass Akelius in ganz Berlin unabhängig, ob es sich um Milieuschutzgebiete handelt oder nicht, **extrem hohe Mieten** fordert.



Das Diagramm zeigt die **Nettokalt-Angebotsmieten** aus allen gesichteten und in den Datenbestand aufgenommen Wohnungsangeboten, die Akelius zwischen April 2018 und April 2019 und von einer Tagesstichprobe im Mai 2019 auf der eigenen Webseite veröffentlicht hat. Der Datensatz enthält insgesamt 1.265 Angebote für Wohnungen in 557 Häusern. Im Durchschnitt bietet Akelius Wohnungen für **17,86 Euro pro Quadratmeter** an, wobei die Spanne von rund 8-40 Euro pro Quadratmeter reicht. Der Median liegt mit 17,36 Euro pro Quadratmeter etwas unterhalb des Mittelwerts. Zum Unterschied zwischen Mittelwert und Median: Der Mittelwert ist der durchschnittliche Wert aller Mieten zusammengenommen. Der Median bezeichnet den Wert, der zwischen der unteren und der oberen Hälfte aller Angebotsmieten liegt. Das heißt, dass die Hälfte aller Angebote unterhalb von 17,36 Euro/m² liegt, die andere Hälfte darüber. Beim Median fallen die wenigen sehr hohen Mieten zwischen 30 und 40 Euro pro Quadratmeter weniger ins Gewicht.

Seit 2015 legt die zur Akelius Deutschland GmbH gehörende Unterfirma Akelius Berlin GmbH[83] in ihrer Jahresbilanz die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen offen (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Kennzahlen aus den Jahresberichten der Akelius Berlin GmbH

Jahr	Leerstand*	Instandhaltungskosten	Mietumsatzerlös	Neuvermietungsmiete	
	in Prozent	in Euro pro Quadratmeter			Steigerung zum Vorjahr in Prozent
2015	3,6	42,89	8,75	11,48	
2016	2,6	32,38	9,91	12,95	12,8
2017	4,3	27,62	10,13	15,11	16,7

Quelle: Jahresabschlussberichte der Akelius Berlin GmbH, außer Spalte Steigerung zum Vorjahr (berechnet)
Anmerkung: *Leerstandsquote ist inklusive Baustellen. Eine um Modernisierungen bereinigte Leerstandsquote wird im Geschäftsbericht nicht angegeben. Zielvorgabe ist laut Geschäftsbericht der Aklius Berlin GmbH 1-1,5%.

Danach steigen sie von einem bis zwei Euro pro Jahr und weisen eine **Steigerungsrate** von durchschnittlich **rund 15 Prozent** zum jeweiligen Vorjahr auf. Vergleicht man diese Mieten und die zugehörigen Steigerungsraten mit dem Berliner Mietspiegel und seiner Entwicklung (siehe Tabelle 8), zeigt sich, dass die Neuvermietungsmieten, die Akelius realisiert, von der Entwicklung des Mietspiegels völlig abgekoppelt sind. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die extremen Mieten, die Akelius in Berlin verlangt, und die hohe Steigerungsrate den Mietspiegel massiv nach oben treiben.

Tabelle 8: Berliner Mietspiegel, durchschnittliche Mietspiegelmiete gegenüber dem Vorjahr

Jahr	Durchschnittsmiete in Euro	Steigerung in Prozent
2011-2013	5,54	3,1
2013-2015	5,84	2,7
2015-2017	6,39	4,6
2017-2019	6,72	2,5

Quelle: Morgenpost[84]

83 Die Zahlen der Akelius Berlin GmbH weichen von den Geschäftszahlen der Akelius AB ab, weil die Häuser der Akelius Berlin GmbH nur einen Teil des gesamten Bestands ausmachen und folglich eigene Daten aufzeigen.
84 Morgenpost vom 14. 05.2019, Isabell Jürgens: Berliner Mietspiegel, Mieten in Berlin steigen weiter, aber nicht

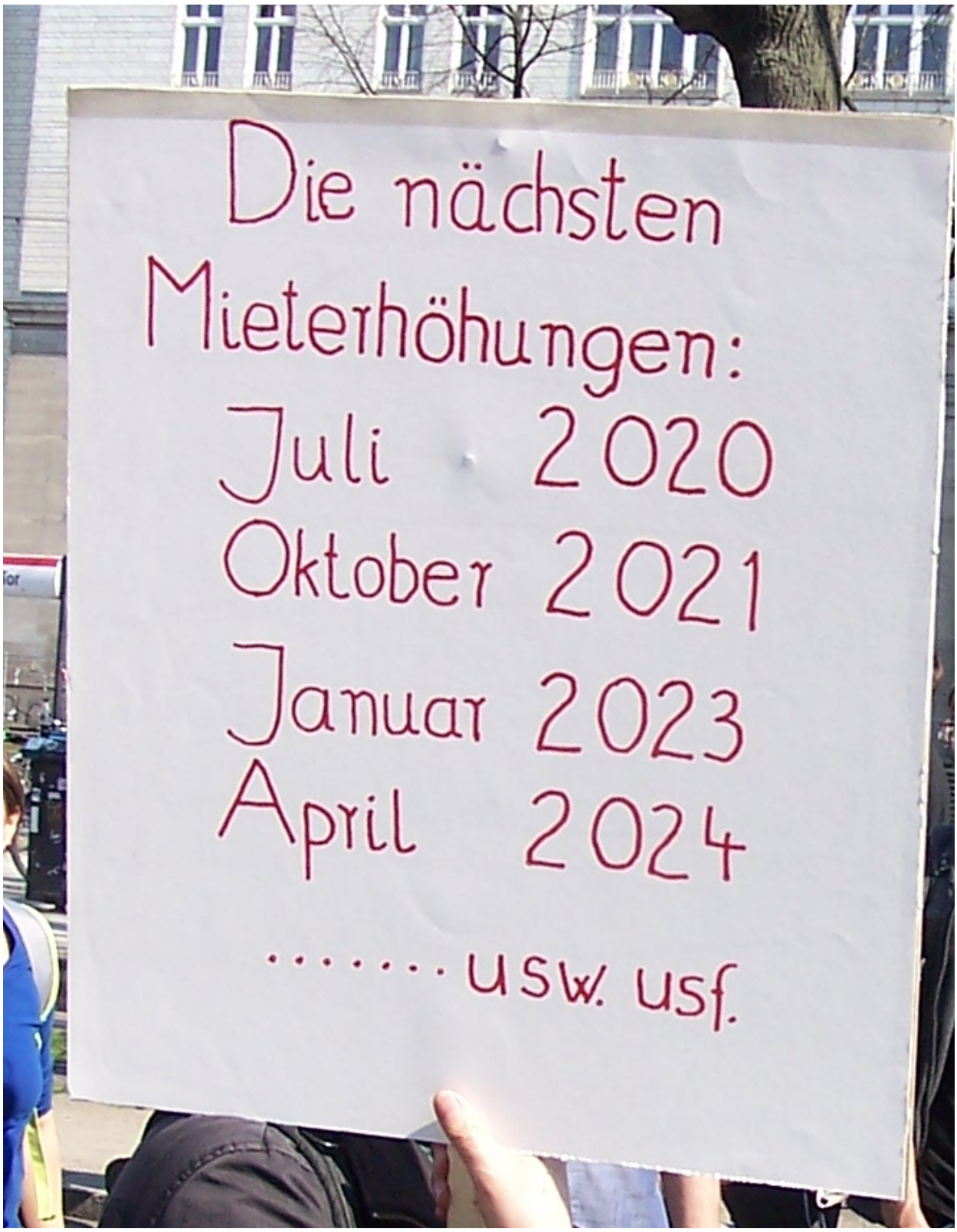
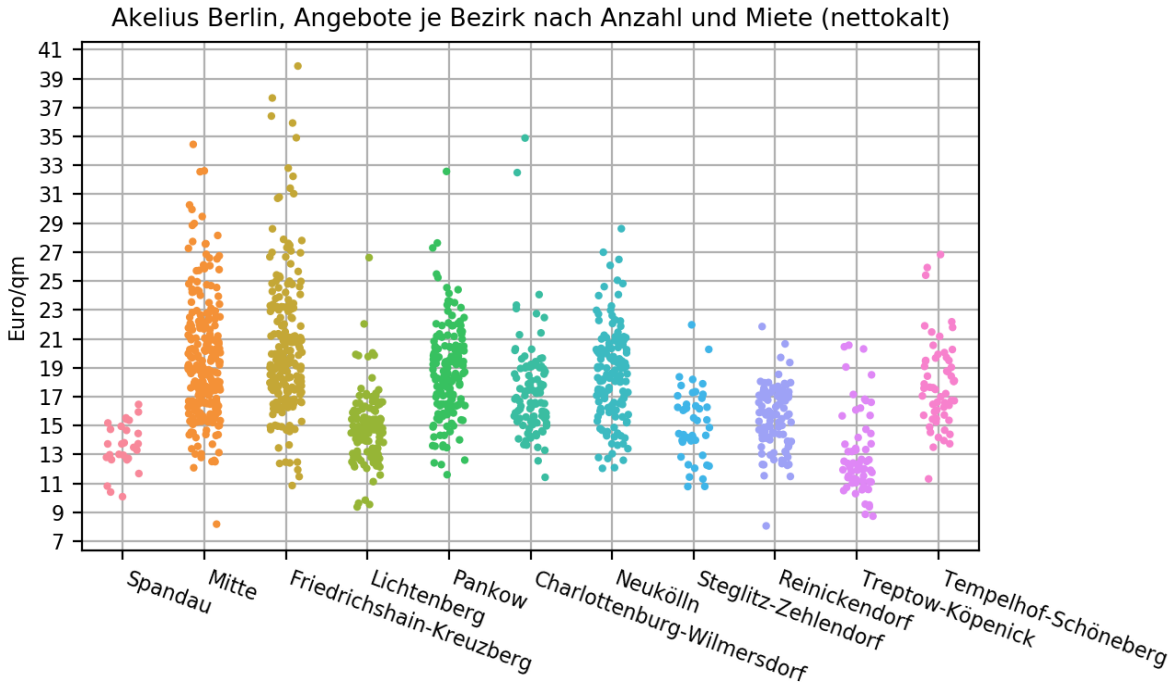


Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn, 6. April 2019

so schnell. Die jährliche Mietsteigerung hat sich in Berlin fast halbiert. Das gilt aber nicht für alle Wohnungsgrößen und für Altbau. (Letzter Zugriff: 10.08.2019).

Die Höhe und Verteilung der Angebotsmieten ist von Bezirk zu Bezirk etwas unterschiedlich. Das folgende Stripplot zeigt die Verteilung nach **Angebotsanzahl und Angebotshöhen für jeden Bezirk**. Je mehr Angebote sich im jeweiligen Preisbereich befinden, desto konzentrierter ist die Punktansammlung. Die einzelnen Punkte oberhalb der Konzentration verdeutlichen singuläre, superextreme Mietangebote in den jeweiligen Bezirken. Bei den einzelnen Punkten im untersten Bereich handelt es sich nicht wirklich um günstige Mieten, sondern um Angebote, die sich mehr oder weniger am oberen Rand des Mietspiegels bewegen. Es ist möglich, dass diese Angebote einer WBS-Bindung unterliegen. Deutlich sichtbar wird in diesem Diagramm auch, in welchen Bezirken die meisten Wohnungen angeboten wurden: Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Neukölln. Deutlich weniger Angebote gab es in Spandau und Steglitz-Zehlendorf.

Akelius kauft also insbesondere Häuser in den Bezirken mit hoher **Gentrifizierungsdynamik**. Dort wird die größte Differenz zwischen Bestandsmieten und Marktmieten vermutet, also die größtmögliche Steigerungsrate nach Komplettmodernisierung erwartet. Oder einfach: Maximaler Profit. Wer aber wie Akelius auf größtmögliche Sprünge bei den Mietpreisen setzt, setzt auch darauf, dass die Kiezbewohner*innen bei einem Wohnungswechsel ihren Kiez verlassen müssen, weil sie Mietsprünge von 100 Prozent und mehr nicht mitmachen wollen und können. Dies betrifft in großem Umfang Bewohner*innen der Milieuschutzgebiete. Die Politik setzt dem bisher zu wenig wirkungsvollen Mieter*innenschutz entgegen.



2.2. Verwaltung

Die Rolle der Bezirksämter und der Verwaltung in der aktuellen Situation des Berliner Wohnungsmarktes ist eine gespaltene. Auf der einen Seite bemühen sich Bezirke durch die Einrichtung von **Quartiersmanagements** um die Aufwertung von sogenannten Problemstadtteilen, zum Beispiel in Neukölln. Dann begrüßen sie den Zuzug von finanziell bessergestellten Menschen und versprechen sich einen positiven Effekt auf die soziale Durchmischung. Private Investoren, die Wohnungen für den Bedarf dieses Klientels bereitstellen, sind dann willkommen. Auf der anderen Seite müssen die Bezirke ihre Investitionen in die **Infrastruktur** langfristig anlegen und sind auf eine stabile Einwohner*innenstruktur angewiesen. Werden deutliche Verdrängungssymptome ganzer Bevölkerungsschichten beobachtet, weisen die Bezirke diese Stadtteile zu **Milieuschutzgebieten** aus. Dadurch soll gewährleistet werden, dass zum Beispiel die lokale Infrastruktur mit Schulen, Parkplätzen oder dem Anschluss an den Öffentlichen Nahverkehr nicht schon nach kurzer Zeit an der Lebensrealität der Einwohner*innen vorbeigehen. Wenn also im großen Stil sozial benachteiligte Menschen, die weniger Autos besitzen und umfangreich den Öffentlichen Nahverkehr nutzen, aus ihrem Quartier verdrängt werden und statt dessen wohlhabende Menschen mit womöglich mehreren privaten PKWs einziehen, dann fehlt es an ausreichend Parkplätzen, während gleichzeitig eine hohe Dichte von BVG-Haltepunkte überflüssig wird. Ebenso werden die Schulen dort gebraucht, wo Familien mit Kindern wohnen. Wenn sich Familien im großen Umfang das Wohnen in ihrem Stadtteil nicht mehr leisten können und weg ziehen, müssen ihre Kinder in anderen Stadtteilen Schulplätze bekommen, während in ihrem ehemaligen Stadtteile die Schulen leer stehen. So hat der Bezirk Prenzlauer Berg aufgrund des Bevölkerungsaustauschs einen Zyklus aus Schulschließungen und Wiedereröffnungen seit 1990 hinter sich, der sich aktuell in Kreuzberg immer mehr anbahnt.

Die Bezirke wollen einkommensstarke Steuerzahler*innen anziehen und soziale Spannungen in Folge von Ghettoisierungstendenzen vermeiden und gleichzeitig wollen sie ihre lokale Infrastruktur langfristig genutzt und gesichert sehen. Faktisch geht des den Bezirken mit der Milieuschutzverordnung aber nicht um den originären Schutz einzelnen Mieter*innen, sondern den Schutz der bezirklichen Investitionen in die Infrastruktur für eine bestimmte soziale Bevölkerungsgruppe. Im Umkehrschluss profitieren die Mieter*innen dann zwar letztlich doch vom Milieuschutz, denn die Infrastruktur ist ja anhand der Bewohner*innenstruktur der jeweiligen Bezirke entwickelt und aufgebaut worden. Aber sie profitieren nur auf einer **strukturellen Ebene**, nicht auf einer individuellen. Aus diesem Grund ist die soziale Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) auch nur eine baurechtliche Verordnung. Sie wirkt nur über die Regulierung von Baumaßnahmen, wie Modernisierung oder der Verbot der Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Es wäre unbedingt notwendig, den **Milieuschutz stärker** auch zum Schutz vor Verdrängung konkreter Menschen zu nutzen**,** und nicht nur entpersonalisierter Bevölkerungs- bzw. Nutzergruppen. Die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts könnte so ein Weg sein, da diese Maßnahme ganz konkrete Mietverträge schützt. Die Abwendungsvereinbarungen sind nur ein zeitlicher Puffer, der die schlimmsten Auswüchse der Gentrifizierung verlangsamt, aber faktisch nicht löst, sondern nur in die Zukunft verlagert. Um zumindest aber den abmildernden und verzögernden Effekt des Milieuschutzes nutzen zu können, bedarf es einer umfangreichen Aufstockung gut ausgebildeten, motivierten **Personals** in den Bezirksämtern mit aktiven und fitten Sachbearbeiter*innen. Die Bezirksämter sind in der Regel chronisch unterbesetzt und werden nicht in allen Bereichen gleich aktiv. Friedrichshain-Kreuzberg steht für eine mutige und vielfache Anwendung des **Vorkaufsrechts**, während Neukölln und Mitte für eine aktive

Baumaßnahmen-**Kontrolle** bekannt sind. In Pankow dagegen werden weder Vorkaufsrecht noch Kontrollmechanismen zur Regulierung von besonders unsozialen Entwicklungen eingesetzt. Aber es bedarf beider Ansätze, also sowohl der intensiven Kontrolle mit empfindlicher Bestrafung der Eigentümer bei Regelverstößen als auch der Zukunftsperspektive Häuser über das Vorkaufsrecht zu (re)kommunalisieren.

Für einen dauerhaft wirksamen Mieter*innenschutz reicht der Milieuschutz aber leider nicht aus, dafür bedarf es einer **grundlegenden Wende in der Wohnungspolitik**.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn, 6. April 2019

2.2.1. Überlastung der Ämter

Seit dem Bankenskandal 2001 und aktualisiert durch den derzeitigen BER-Flughafenskandal ist **Berlin hoch verschuldet**. In einer kurzsichtigen Schnell-Reaktion auf die Kosten aus dem Bankenskandal verkaufte der Senat umfangreiche Bestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und reduzierte das städtische Verwaltungspersonal deutlich. Dadurch fehlte den Bezirksämtern zunehmend ausgebildetes Personal zur Bearbeitung von Bauanträgen und zur Kontrolle der Baumaßnahmen. Heute sind wir an einem Tiefpunkt angelangt, der die Handlungsfähigkeit der Ämter teilweise grundsätzlich in Frage stellt. In einigen Stadtteilen sind aufgrund des **Personalmangels** die Bauaufsichtsbehörden chronisch überlastet und der Milieuschutz faktisch lahmgelegt. Akelius nutzt diese schwache Personallage der Ämter aus, z.B. indem nur genehmigungsfähige Bauvorhaben beantragt werden, die wie erwartet bewilligt werden. Gebaut wird dann allerdings wesentlich umfangreicher, als nach Gesetzeslage erlaubt ist. In den Bezirken Mitte, Neukölln und Schöneberg musste die Bauaufsicht deshalb schon wiederholt gegen Akelius einschreiten und Baustopps verhängen.

Die Bezirksämter sehen sich durch die Einzelmodernisierungspraxis von Akelius einer Unmenge von Einzelanträgen gegenüber, worunter ihre **Arbeit quantitativ und qualitativ leidet**, da nicht mehr alle Aufgabenbereiche adäquat bewältigt werden können. Die Entwicklung der Stadt Berlin verläuft somit nicht im Sinne einer Stärkung des Gemeinwohls, sondern wird durch das aggressive Gebaren von Firmen wie Akelius in eine Richtung getrieben, die zunehmend das **soziale Gefüge** gefährdet. Und nicht zuletzt steigt durch das Geschäftspraxis von Akelius die **finanzielle Belastung** für die Bezirke und das Land. Das Einkommen in Berlin entspricht in keinster Weise den Mietpreisen von Akelius. Im Gegenteil, die Gehälter steigen deutlich langsamer als die Mietpreise. Auf die öffentliche Hand kommen dadurch weiterhin steigende Ausgaben für Wohnkosten der Empfänger von Transferleistungen zu.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

2.2.2. Aushebelung bezirklicher Handlungsspielräume

Durch das Kaufen von Häusern im Share Deal Verfahren geht den Bezirken ihr **Vorkaufsrecht** verloren. Das Vorkaufsrecht ist ein Instrument des Milieuschutzes, als Bezirk in einen geplanten Kauf einzusteigen und anstelle des potentiellen Käufers die Immobilie vom Verkäufer zu erwerben, wenn durch den Kauf des Investors sonst eine Verdrängung der Mieter*innen zu befürchten wäre. In der Regel kauft der Bezirk zu Gunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft oder einer Genossenschaft. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts kann der Bezirk somit verhindern, dass Investoren mit Verdrängungsabsicht die soziale Infrastruktur in Häusern bzw. Stadtteilen zerstören. Da aber im Share Deal kein Haus sondern eine GmbH verkauft wird, ist der Immobilienverkauf nicht meldepflichtig und kann nicht durch die Ausübung des Vorkaufsrechts verhindert werden.

Aufgrund der Größe und Finanzstärke des Konzerns ist Akelius außerdem flexibel genug und finanziell in der Lage dem Bezirk die Ausübung seines Vorkaufsrechts zu verwehren. In dem Fall unterschreibt der Konzern eine **Abwendungsvereinbarung** und verpflichtet sich gegenüber dem Bezirk, die in der Erklärung definierten Rahmenbedingungen einzuhalten. In der Regel betrifft das die Begrenzung von Modernisierungsvorhaben oder den zeitlich befristeten Verzicht auf die Umwandlung der Häuser in Eigentumswohnungen u. ä.[85] Akelius hat schon rund 14 Abwendungsvereinbarungen[86] unterzeichnet und bekam in diesen Fällen die Häuser in ihren Besitz und muss ähnlich wie bei der Milieuschutzverordnung nur eine Frist absitzen, nach der der Konzern seine Verwertungspläne umsetzen darf. Das Problem für den Bezirk und die Mieter*innen ist somit nicht aufgehoben, sondern nur aufgeschoben.



Foto: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin, Demo: Mietenwahnsinn am 14. April 2018

85 https://weddingweiser.de/2018/01/11/vorkaufsrecht-und-abwendungsvereinbarung/ (Letzter Zugriff: 10.08.2019).

86 Quelle: Neues Deutschland vom 04.05.2019, Nicolas Šustr: „Wir sind nicht asozial“: Der Konzern Akelius ist überzeugt, dass Berliner luxussaniert wohnen wollen. (Letzter Zugriff: 04.05.2019).

2.3. Mieter*innen

Das Geschäftsgebaren von Akelius offenbart, dass der Mieter*innenschutz mehr als ungenügend ist. Vor allem die vielen Ausnahmeregelungen in der Gesetzeslage unterhöhlen jeden Versuch, ein Kräftegleichgewicht zwischen Mieter*innen und Vermietern herzustellen. Weil Akelius bei allen seinen Neuvermietungen konsequent die **Mietpreisbremse** umgeht, verknappt der Konzern aktiv den bezahlbare Mietwohnraum in der gesamten Stadt. Mieter*innen geraten deshalb zunehmend auf allen Ebenen unter Druck und müssen ihre Lebensplanung an der Wohnungsfrage ausrichten. Getrennte Paare können nicht mehr auseinander ziehen, erwachsen gewordene Kinder ihren Start ins selbständige Leben nicht mehr beginnen, junge Familien müssen beengt wohnen oder auf Kinder verzichten und Rentner*innen können nicht in ihrem vertrauten Wohnumfeld bleiben und sorgenfrei alt werden. Darüber hinaus werden Nachbarschaften und ganze Stadtteile in ihrer sozialen Struktur umgestülpt. Die Auswirkungen zeigen sich auf struktureller und individueller Ebene. Neben der Zunahme von häuslicher Gewalt aufgrund beengter und erzwungener Wohnverhältnisse, ist eine zunehmende Entmischung in den Innenstadtbezirken und eine Ghettoisierung an den Stadträndern zu beobachten bzw. zu erwarten. Dabei zeigt das Beispiel Frankreich, dass dies keine Lösung von Problemen sein kann, sondern nur ihre Zuspitzung. Und auch aus Schweden müsste Akelius aufgrund der Unruhen und heftigen Auseinandersetzungen in mehreren Großstädten im Frühjahr 2013 wissen, dass rasant steigende Mieten die Gesellschaft vor eine Zerreißprobe stellen und den sozialen Zusammenhalt gefährden.[87] Unter diesem Auseinanderdriften der Gesellschaft werden auch in Berlin alle zu leiden haben: die Armen und Abgehängten durch ihren Ausschluss an der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und die Reichen und Wohlhabenden durch die vermeintliche Notwendigkeit sich vor den Nicht-Reichen zu schützen. Freiheit geht dabei für alle verloren, während die Angst vor Perspektivlosigkeit und Kriminalität wächst.

Aufgrund der massiven Preissteigerung bei den Akelius-Neuvermietungen steigt der stadtweite **Mietspiegel** insgesamt. Dadurch sind letztlich alle Berliner Mieter*innen von Akelius betroffen. Die Bestandsmieter*innen werden allerdings gleich von zwei Seiten von Akelius in die Zange genommen: Zum einen direkt in ihrem eigenen Vertrag mit Akelius mithilfe der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen. Und zum anderen indirekt, weil der Mietspiegel aufgrund der außergewöhnlich hohen Akelius-Neuverträge kontinuierlich ansteigt, woraus Akelius dann selbst wiederum den Nutzen für sich heraus ziehen kann, die Miete nach oben anzupassen.

Ein weiterer negativer Effekt der besonderen Geschäftspraxis von Akelius für die Mieter*innen ist ein überdurchschnittlicher **Leerstand**. Denn Wohnungen stehen bei Akelius gleich zwei Mal leer. Einmal vor den Modernisierungen aufgrund des aus dem Handwerkermangel bedingten Staus und dann ein zweites Mal nach den Modernisierungen, weil die Angebotsmieten zu hoch sind und Akelius nur in kleinen Schritten über mehrere Wochen und Monate die Angebotsmieten senkt.

Der Lärm in den Häusern und Wohnungen, bedingt aufgrund der vielen **Baumaßnahmen**, ist eine weitere Belastung für die Mieter*innen und ihre gesamte Nachbarschaft. Mieter*innen, die im Schichtsystem arbeiten, Kinder und Kranke werden in ihren privaten Rückzugsräumen bedrängt, ihrer notwendigen Erholungsräume beraubt und in ihrer Freiheit eingeschränkt. Da die Modernisierungs-Baumaßnahmen pro Wohnung mehrere Wochen oder Monate dauern und oft in mehreren Wohnungen im selben Haus hintereinander ausgeführt werden, ist die Belastung durch den Lärm und Dreck für viele Mieter*innen Stress pur und mitunter auch gesundheits-

87 Vgl. Bouzarri, Zaschia: Schwedische Ausschreitungen. Brandstiftung mit Folgen, bahoe books 2016 (2015).

gefährdend. Das Wohnen in einer Wohnung, neben der Akelius modernisiert, ist unter Umständen für die Dauer der Baumaßnahmen unmöglich. Da die umfangreichen Modernisierungen zum Standardprogramm bei einem Mieter*innenwechsel gehören und Akelius eine überdeutlich hohe Auszugsrate aufweist, sind diese Belastungen durch Lärm und Dreck für viele Mieter*innen ein trauriges und nervenaufreibendes Dauerthema.

Ein weiteres Feld in dem Geschäftsgebaren von Akelius zu Lasten der Mieter*innen ist das zermürbende Auftreten gegenüber Bestandsmieter*innen. Nach gesammelten Mieter*innen-Aussagen ist eine flüssige **Kommunikation** von Mieter*innenseite mit Akelius so gut wie gar nicht möglich. Anrufe, Briefpost, Faxe und Emails werden oft nicht beantwortet. Am wahrscheinlichsten ist eine Reaktion von Seiten Akelius', wenn die Kommunikation über Anwält*innen läuft. Die in einer Servicehotline zwischengeschaltete Firma wirkt noch einmal zusätzlich als Puffer zwischen Akelius und den Mieter*innen. Auf Schadens- und Mängelmeldungen wird oft nur schleppend reagiert. Fallen größere Reparaturen im Bestand an, verlaufen die Meldungen häufig im Sande. Größere Summen Geld nimmt Akelius erfahrungsgemäß nur dann in die Hand, wenn damit Modernisierungen oder andere Verwertungen wie Dachgeschossausbau etc. möglich werden.

Unter einem weiteren Verhalten seitens Akelius' leiden Mieter*innen in besonderer Art und Weise. Akelius nimmt nämlich für sich in Anspruch, was den Mieter*innen nicht zugestanden wird: **Fehler**. Mahnungen wegen angeblichen Mietrückstands, Kündigungen aufgrund nicht nachvollziehbarer Vorwürfe, Nichteinhaltung fristgerechter Ankündigungen, Verantwortungsverweigerung für von Akelius selbst verursachte Schäden, all das sind Erfahrungen von Mieter*innen mit Akelius. Ob diese Fehler absichtliche **Schikanen** sind, auf der Unprofessionalität der Angestellten beruhen oder tatsächlich nur Ausrutscher sind, lässt sich in den wenigsten Fällen eindeutig klären. Wie aber auch immer diese Auseinandersetzungen ausgehen, Akelius sitzt am längeren Hebel und lässt dies die Mieter*innen bei jeder Gelegenheit spüren. Manchmal entschuldigt sich zwar Akelius, das aber vor allem nur dann wenn die Auseinandersetzung in der Öffentlichkeit stattfinden, wie im Online-Bewertungsportal Trustpilot. Oft wird der Fall nach Klärung einfach abgehakt, als sei es ein selbstverständliches Recht von Akelius, diese Fehler zu begehen.
In einigen Fällen erhärtet sich der Verdacht, dass hinter diesen „Fehlern“ doch ein System steckt. Denn wenn sich Mieter*innen immer wieder gegen Akelius zur Wehr setzen müssen, zermürbt das, auch wenn die Mieter*innen erfolgreich Akelius abwehren können. Als Mieter*in möchte man in seiner Wohnung wohnen und leben und sich nicht am Vermieter abarbeiten müssen. Das vermutete Schikane-System funktioniert jedenfalls nach einer einfachen Methode: Akelius testet blind oder auch gezielt und wartet dann die Reaktionen ab. Mieter*innen haben berichtet, dass Akelius sie gegoogelt hat, bevor sie eine Kündigung bzw. Räumungsklage erhalten haben. Vor allem Mieter*innen in prekären Lebenssituationen (Migrationshintergrund, Harz IV) erhalten z. B. unbegründete Zahlungsforderungen und müssen dann nachweisen, dass diese Forderungen gegenstandslos sind. Mitunter wird auch ins Blaue hinein ein Schwung rechtsunwirksamer Kündigungen verschickt und abgewartet, wer auszieht. Wenn alles nichts hilft, wird bei Bedarf auch das Wort im Mund umgedreht.
Viele Klagen und Kündigungen konnten Mieter*innen abwehren. Aber die Mieter*innen müssen sich in ihrer Freizeit neben Arbeit und Familie etc. darum kümmern, während Akelius diese Schikanen von Mietarbeiter*innen während ihrer Arbeitszeit ausführen lässt, für die sie bezahlt werden. Dagegen sind die Folgen eigener Fehler für Mieter*innen verheerend. Dann ist Akelius sehr schnell im Aussprechen von Kündigungen, gerne gleich kombiniert mit Räumungsklagen. Für die Kompromisslosigkeit sowohl vor Gericht als auch außergerichtlich ist Akelius bei Mieter*innen, Rechtsanwält*innen und Interessenverbänden von Mieter*innen berühmt.

Ein sehr spezielles Problem von Bestandsmieter*innen ist die Zerstörung der **Hausgemeinschaften**. Akelius kauft Häuser, kündigt bei geringstem Anlass, erhöht die Miete und stresst die Hausbewohner*innen mit endlosen Baumaßnahmen. Dadurch brechen langjährige Nachbarschaften auseinander, weil entweder Nachbar*innen gekündigt werden, oder sie dem Druck ausweichen (siehe Erfahrungsberichte im Abschnitt 4).
Die neuen Mieter*innen sind häufig international zugezogene Menschen, die sich teilweise sprachlich schlecht mit den alteingesessenen Nachbar*innen verständigen können oder einer anderen gesellschaftlichen Schicht oder Altersgruppe angehören und denen deshalb der soziale Zugang zu den langjährigen Mieter*innen in den Häusern fehlt. Die übriggeblieben Bestandsmieter*innen fühlen sich in ihren Häusern zunehmend isoliert und den Schikanen von Akelius schutzlos ausgeliefert. Teilweise hegen sie deshalb einen Groll auf die neuen Nachbar*innen, mit denen sie nichts anzufangen wissen und die scheinbar bereit sind, die hohen Akelius-Mieten zu zahlen. Dass die neuen Nachbar*innen zusätzlich noch eine hohe Fluktuation aufweisen, weil sie vielleicht nur vorübergehend in der Stadt leben oder auf der Suche nach günstigeren Mieten bei erster Gelegenheit umziehen, erschwert das Zusammenwachsen der beiden Mieter*innen-Gruppen. Die sozialen Spannungen führen also oft zu einer Entsolidarisierung, die es für Akelius einfacher macht, die unsozialen Verwertungsstrategien umzusetzen.

Aus Sicht der Mieter*innen ist Akelius aus all diesen Gründen ein **Vorreiter und zentraler Akteur der Gentrifizierung**. Solange die Rechtslage nicht massiv zu Gunsten des Mieter*innenschutzes ausgebaut wird und solange Mieter*innen alle Kämpfe alleine und nicht in einer Mieter*innengewerkschaft (siehe Abschnitt 4) führen müssen, werden Konzerne wie Akelius ihre wirtschaftliche Macht ausnutzen, unter der die Einwohner*innen Berlins und die Stadtstruktur zu leiden haben.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

2.4. Umwelt und Klima

Die ständigen **Dauermodernisierungen** von Akelius stellen eine enorme **Belastung für die Umwelt und das Klima** dar. Zum einen wird eine riesige Menge an Energie- und Rohstoffressourcen verbraucht, obwohl der Zustand der Wohnungen dies in dieser Größenordnung und schon gar nicht flächendeckend erfordern würde. Zum anderen wird eine Unmenge an Müll produziert, obwohl die Funktionalität der ehemaligen Wohnungsausstattung noch weitgehend gegeben war.

Die vielen **Modernisierungen**, die Akelius als Teil seiner Geschäftsstrategie in allen Wohnungen nach Auszug der Vormieter*innen durchführt, beinhaltet Maßnahmen, die **aus ökologischer Sicht höchst problematisch** sind. Intakte Wände werden eingerissen und neu aufgebaut, intakte Bäder werden komplett erneuert, intakte Küchen werden komplett ausgetauscht, intakte Böden werden herausgerissen und komplett ersetzt oder vollständig renoviert, obwohl sie noch in einem guten Zustand sind.

In einem "Nachhaltigkeitsreport 2018" schreibt Akelius, dass für die Modernisierungen besonders hochwertige und langlebige Materialien verwendet werden, darunter Eichenholz für die Böden, hochwertige Armaturen in den Badezimmern usw. Die Verwendung von hochwertigem Material ist sicher wünschenswert. Aber einen funktionierenden Wasserhahn zu ersetzen ist Verschwendung. Intakte Böden durch frisches Eichenholz zu ersetzen ist Verschwendung. Der Einbau von neuem Material und neuen Geräten verbraucht dabei nicht nur **Ressourcen**. Es wird auch eine Menge unnötiger **Bauabfall** produziert, der nur sehr schwer, wenn überhaupt, recycelt werden kann. Es ist zu bezweifeln, dass Akelius die funktionstüchtigen alten Armaturen und Geräte recycelt, vermutlich wandern sie auf den Müll.

Die aufwändigen Wohnungsmodernisierungen sind also geradezu verschwenderisch im Umgang mit Ressourcen. Da nützt es wenig, wenn die eingebauten Küchengeräte effizienter arbeiten als Geräte, die Mieter*innen sich selbst kaufen würden. Denn was zählt, ist nicht allein der Effizienzgewinn, sondern die **gesamte Ökobilanz** einer Maßnahme. Und die bezieht den Aufwand an Energie und Material mit ein, der durch die Maßnahme selber - also die Modernisierung - verbraucht wird. Ein ersetzter Wasserhahn schlägt dabei sowohl mit den ökologischen Kosten für das Neugerät als auch mit den ökologischen Kosten des zu früh ausgetauschten alten Geräts zu Buche. Jede eingerissene und neu gesetzte Wand, jeder unnötig neu gemachte Fußboden, jede neue Einbauküche belastet die Ökobilanz einer Wohnung. Und am Ende stehen den eher geringen Effizienzgewinnen ein großer Energie- und Materialverbrauch und ein beachtlicher Schuttberg gegenüber.

Wenn also Akelius in seinem hochglänzenden "**Nachhaltigkeitsreport**" mit Effizienzsteigerungen wirbt, dann werden all die genannten Kosten, die eine ordentliche Ökobilanz ausweisen müsste, nicht genannt. Die Aufwertung der Wohnungen kostet nicht nur viel Geld, sie verbraucht auch viele Ressourcen. Die direkten Kosten tragen die Mieter*innen. Die ökologischen und sozialen Konsequenzen betreffen auch alle anderen. Die Akelius-Selbstdarstellung im Jahresbericht 2018 der Akelius Residential Property AB wirkt vor diesem Hintergrund **zynisch**: „Als langfristiger Investor weiß Akelius, wie wichtig es ist, verantwortungsbewusst zu handeln und ein besseres Leben unter Umweltgesichtspunkten zu schaffen."[88] Auch die Baumfällungen auf einem Akelius-Grundstück in Hamburg, gegen die Mieter*innen protestiert haben,[89] passen nicht in dieses Bild des ökologischen Verantwortungs-

88 Akelius Jahresbericht 2018, S. 9: „As a long-term investor, Akelius understands the importance of acting responsibly and to creating better living from an environmental standpoint."

89 NDR vom 18.02.19: Streit um gerodete Bäume in der Wrangelstraße (Letzter Zugriff: 10.08.2019).

bewusstseins.

Warum modernisiert Akelius trotzdem jede Wohnung, aus der jemand auszieht?
Das Geschäftsmodell von Akelius zielt darauf, Wohnungen möglichst schnell möglichst teuer zu vermieten. Nach derzeitiger Gesetzeslage ist das nur mit einer umfangreichen Modernisierung möglich. Einfache Instandhaltungsarbeiten rechtfertigen keine deutlich höhere Miete - Modernisierungen schon. Die **Modernisierungen** haben deshalb vor allem einen **wirtschaftlichen Grund.** Denn aufgrund der Wohnungsnot im bezahlbaren Segmenten, wäre es für Akelius ein Leichtes, Wohnungen ohne umfassende Modernisierungen zu vermieten. Und in der Regel würden Instandsetzungen ausreichen, den baulichen Bestand der Häuser zu erhalten. Doch Akelius prüft diese Möglichkeit nicht. Findet ein Mieter*innenwechsel statt, findet eine umfangreiche Modernisierung statt.

Wenn eine Wohnung so teuer modernisiert wird, dass die Kosten für die Modernisierung mindestens ein Drittel der Kosten ausmachen, die für einen entsprechenden Neubau nötig wären, dann entfällt die **Kappungsgrenze** für die Miete. Oder anders gesagt: Wenn Akelius sehr teuer modernisiert, darf danach die Wunschmiete verlangt werden. Das ist nicht nur eine Lücke in den gesetzlichen Regelungen, das ist ein riesiges Loch, das von Akelius und anderen Immobilienkonzernen systematisch ausgenutzt wird - zum Nachteil aller Mitglieder dieser Gesellschaft, die heute und in Zukunft die sozialen und **ökologischen Konsequenzen** tragen müssen.

Der in Berlin geplante **Mietendeckel** sieht vor, dass sämtliche Mieten und die Ausgaben für Modernisierungen für fünf Jahre stärker reguliert werden. Die Mietsprünge von rund 370 Prozent, die Akelius bisher in Berlin durch die hohen Modernisierungskosten durchsetzen konnte, sind dadurch nicht mehr möglich. Damit entfällt der Anreiz für die sozial und ökologisch schädlichen Wohnungsmodernisierungen. Entsprechend hat Akelius bereits angekündigt, die Investitionen in Berlin auf einen Bruchteil des bisherigen Betrags zu reduzieren.

Neben den Modernisierungen, die auf Aufwertung zielen, kündigt Akelius an, auch die sonstigen **Modernisierungsinvestitionen herunterzufahren**. Die energetischen Modernisierungen betragen laut Akelius weniger als 30 Prozent[90] der Modernisierungsinvestitionen. Allerdings wird unter diesem Posten auch der Ausbau von Dachgeschossen und die Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnungen gelistet. Eine genaue Angabe dazu, wie hoch die tatsächlichen Investitionen in energetische Modernisierungen sind, liefert Akelius nicht. Auch dadurch wird deutlich, dass Umwelt und Nachhaltigkeit für Akelius stets nachrangig sind.

Nach Aussage von Ralf Spann, Chef von Akelius in Europa, belaufen sich die Investitionen von Akelius allein in die Wohnungsmodernisierungen auf 40 Millionen pro Jahr. Hier soll, so Spann, wegen des angekündigten Mietendeckels in Berlin auf 3 Millionen jährlich reduziert werden. "Das hat zur Folge, dass wir leere Wohnungen nicht mehr aufwendig sanieren werden."[91]
Aus sozialer und ökologischer Perspektive ist diese Reduktion also **eine gute Nachricht**! Es bleibt zu hoffen, dass es sich dabei nicht um leere Versprechungen handelt.

90 Akelius AB 2018, S. 25. Laut Geschäftsbericht gibt Akelius 349 Millionen Euro für Modernisierungen aus, davon 100 Millionen für Effizienzsteigerung, was rund 30 Prozent entspricht. „*Akelius also invests in energy efficiency and the conversion of attic and commercial spaces into apartments. (Akelius investiert auch in Energieeffizienz und die Umwandlung von Dach- und Gewerbeflächen in Wohnungen.)*“

91 Quelle: Bünger, Reinhart: Die Gebäuder werden verfallen. Wegen des geplanten Mietendeckels ändert das schwedische Immobilienunternehmen Akelius die Strategie. Europa-Chef Ralf Spann spricht im Interview über die Zukunft des Berliner Marktes. Der Tagesspiegel vom 02.08.2019. (Letzter Zugriff: 11.08.2019)



Foto: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin; Kundgebung vor der Akeliuszentrale „Berlin solidarisch mit Hamburg“, 2. Juni 2018

3. Statistische Auswertung – das Problem in Zahlen 2018/19

3.1. Datengrundlage

3.1.1. Häuser

Akelius besitzt zum Zeitpunkt der Datenauswertung in mindestens **870 Berliner Häusern** Wohnungen. In den meisten Fällen gehört Akelius das gesamte Haus, in Einzelfällen nur ein Anteil. Nach Auskunft von Mieter*innen sind zum Beispiel in den Plattenbaubeständen in der Neustrelitzer Straße und der Simon Bolivar Straße in Hohenschönhausen im Zuge der Privatisierung der ehemaligen DDR Wohnungsbestände teilweise Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und von den damaligen Mieter*innen als Eigennutzer*innen gekauft worden. In Mitte scheint Akelius dagegen An der Spandauer Brücke Wohnungen schon als Eigentumswohnungen gekauft zu haben.

Wie hoch der Anteil der Akelius Wohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen in den Häusern mit nur einem **Anteilsbesitz** ist, ist nicht geklärt. In Hohenschönhausen soll der Bestand der verbliebenen Mietwohnungen in den Häusern deutlich über dem der Einzeleigentümer*innen liegen, die auch nicht von Akelius sondern von einer anderen Hausverwaltung verwaltet werden. In Mitte könnte es dagegen sein, dass Akelius mehrheitlich die Anteile der Eigentumswohnungen besitzt, denn ein Akelius-Angestellter berichtet am Tag der Architektur 2018, dass Akelius im Falle des Erwerbs von Eigentumswohnungen in der Regel der Mehrheitsbesitzer ist.

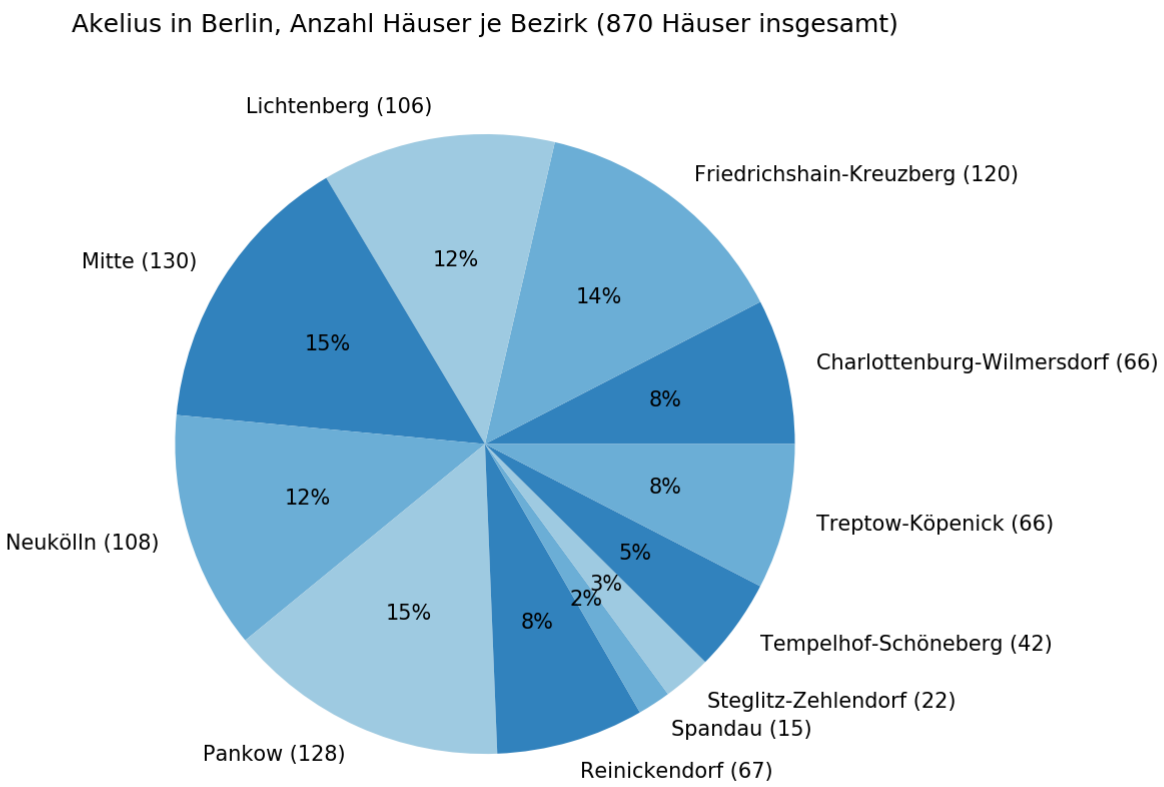
In der Datenauswertung wird nicht zwischen vollständigen Mietshäusern, teilweisen Mietshäusern und Eigentumswohnungen im Besitz von Akelius unterschieden. **Häuser**, in denen Akelius Wohnungen zur Miete angeboten hat, sind in die Datenauswertung unterschiedslos als Häuser eingeflossen. Ebenso sind Eckhäuser mit zwei verschiedenen Adressen, Doppelhäuser und Grundstückskomplexe mit Vorderhaus, Seitenflügel bzw. Gartenhaus als separate Häuser in die Statistik eingeflossen, wenn sie verschiedene Hauseingänge mit verschiedenen Hausnummern aufweisen.[92]

Es muss auch damit gerechnet werden, dass nicht alle Berliner Häuser gefunden wurden, die Akelius inzwischen besitzt. Da Akelius aber angibt, knapp 14.000 Wohnungen in Berlin zu besitzen, decken vermutlich die identifizierten 870 Häuser den Großteil dieser Wohnungen ab.

In dem folgenden **Tortendiagramm** wird die Verteilung der Akelius zugerechneten Häuser pro Bezirke in der Gesamtanzahl und in dem prozentualen Anteil bezogen auf ganz Berlin dargestellt. Die Erfassung der Hausadressen erstreckte sich auf insgesamt ca. 17 Monaten von Anfang Februar 2018 bis Anfang Juli 2019.

92 Vereinzelt ließ sich nicht abschließend klären, wer der Hausbesitzer ist, so dass anhand von Wahrscheinlichkeiten Häuser Akelius zugerechnet wurden oder eben nicht. Dies gilt zum Beispiel für die Häuser An der Spandauer Brücke 4 bis 6. Dies ist eine 1998 erbaute Gated Community, die nach Aussage eines Bewohners ausschließlich aus Eigentumswohnungen verschiedener Eigentümer*innen besteht. In einer Liste von Akelius mit ihren weltweiten Immobilien wird nur die Nummer 6 genannt, für die auch eine Angebotsmiete in die Datensammlung mit eingeflossen ist. Die Hausnummern 4 und 5 wurden auf Verdacht dem Bestand von Akelius zugerechnet, da in der erwähnten Liste 12 Wohneinheiten für dieses Grundstück angegeben wurden, die sich vermutlich auf alle drei Häuser verteilen, da sonst eventuell die gesamte Nummer 6 Akelius gehören würde, was der Aussage des Bewohners widersprechen würde. Aber aufgrund dieser Unklarheit ist es in einigen wenigen Fällen möglich, dass ein Haus als Akelius-Haus gezählt wurde, das tatsächlich keines ist.

Es zeigt sich, dass Akelius im **Bezirk** Mitte die meisten Häuser besitzt, gefolgt von Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Lichtenberg. In den Bezirken, die ganz oder größtenteils außerhalb des S-Bahnrings liegen, wie Charlottenburg-Wilmersdorf, Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf, Spandau, Reinickendorf, hat Akelius deutlich weniger Häuser gekauft. Dies entspricht dem Geschäftsmodell von Akelius, verstärkt in den Zentren der Metropolen zu kaufen (siehe Abschnitt 1.1.). Betrachtet man nun die Kaufdaten der Häuser, zeigt sich wiederum, dass Akelius die Häuser in den Randgebieten hauptsächlich in den ersten Jahren nach Markteintritt in Berlin gekauft hat, wie zum Beispiel den großen Wohnkomplex in Reinickendorf in der Aroser Allee/Gotthardstraße/Grindelwaldweg/Romanshorner Weg/Zermatter Straße im Jahr 2006. In Kreuzberg und Neukölln hat Akelius dagegen erst Jahre später begonnen, großflächig einzukaufen, besitzt dort aber inzwischen fast doppelt so viele Häuser wie in Reinickendorf.[93]



In der folgenden Tabelle 9 werden die Häuser mit **Mietangeboten pro Bezirk** den Häusern des Gesamtbestands im jeweiligen Bezirk gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass im Beobachtungszeitraum im Bezirk Mitte die Mietangebote mit 83 Prozent auf die meisten Häuser verteilt liegen, gefolgt von Reinickendorf mit 76 Prozent. Das heißt, dass in dreiviertel aller Akelius-Häuser dieser Bezirke von April 2018 bis April/Mai 2019 mindestens eine Wohnung zur Miete angeboten wurde. Die wenigsten Angebote liegen für diesen Zeitraum vor für die Bezirke Pankow mit 52 Prozent und Treptow-Köpenick mit 53 Prozent. In den restlichen Bezirken hat Akelius in rund 60 Prozent der Häuser Wohnungen zur Miete angeboten.

Betrachtet man nun die Verteilung der **Mietangebote** auf die **einzelnen Häuser**, ergibt sich

93 Siehe Abschnitt 8, Anhang Karten.

wieder eine anderes Bild. Die wenigsten Angebote pro Haus pro Bezirk, in denen Wohnungen angeboten wurden, wurden in Treptow-Köpenick gesichtet, gefolgt von Reinickendorf. Die meisten dagegen in Steglitz-Zehlendorf gefolgt von Spandau und Friedrichshain-Kreuzberg. Das heißt, dass in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf, Spandau und Friedrichshain-Kreuzberg von April 2018 bis April/Mai 2019 am häufigsten neue Mieter*innen in eine Akelius-Wohnung des selben Hauses eingezogen sind. Da keine Vergleichsdaten zu der Gesamtanzahl der Wohnungen pro Haus vorliegen, kann anhand dieser Daten noch keine konkrete Aussage über die Konzentration des Mieter*innenaustausches gegeben werden. In Hochhäuser, wie in Fennfuhl, gibt es mehr Wohnungen als in kleinen Stadtrandsiedlungen, wie dem Märchenviertel in Köpenick. Fakt ist aber, dass diese Wohnungen vorher frei (gemacht) geworden sein müssen.

Tabelle 9: Akelius Mietangebote pro Bezirk und Haus

Bezirk	Angebote	Häuser im Bezirk	Häuser mit Angeboten	Anteil Häuser mit Angeboten	Angebote pro Haus
				Prozent	Durchschnitt
Mitte	244	130	108	83%	2,30
Friedrichshain-Kreuzberg	207	120	77	64%	2,70
Pankow	149	128	67	52%	2,20
Neukölln	142	108	65	60%	2,20
Lichtenberg	130	106	60	57%	2,20
Charlottenburg-Wilmersdorf	101	66	45	68%	2,20
Reinickendorf	97	67	51	76%	1,90
Treptow-Köpenick	64	66	35	53%	1,80
Tempelhof-Schöneberg	60	42	24	57%	2,50
Steglitz-Zehlendorf	44	22	15	68%	2,90
Spandau	27	15	10	67%	2,70
Gesamt	1265	870	557		
Mittelwert	115	79.09	50,64	64,09%	2,33

Quelle: Häuserdaten Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin

3.1.2. Wohnungen

Die folgenden Diagramme enthalten die Auswertung der **Angebotsmieten** für Wohnungen von Akelius in Berlin. Sie sind allesamt als Nettokaltmieten geführt und wurden über den Zeitraum von 12 Monaten von **Ende April 2018 bis Mitte April 2019** gesammelt. Dafür wurden fast täglich an allen Werktagen die Wohnungsangebote bei Akelius gesichtet. An einem Tag im Mai 2019 wurden noch einmal alle Mietangebote als Stichprobe gesammelt. Es sind insgesamt 1265 Wohnungsangebote in die Auswertung eingeflossen. Ein besonders hohes Mietangebot im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wurde in die Auswertung nicht mit aufgenommen, da es sich dabei sehr wahrscheinlich um einen Fehler in der Datenerstellung durch Akelius handelte.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass in der Datenerfassung und Auswertung **Fehler** enthalten sind. Um Dubletten zu vermeiden, wurden im Zweifelsfall identische Wohnungsangebote mit der selben Adresse, Quadratmeteranzahl und Miethöhe auf eine reduziert, obwohl es möglich ist, dass im selben Haus identische Wohnungen zu identischen Konditionen angeboten wurden. Außerdem ist es nicht ausgeschlossen, dass Akelius weitere fehlerhafte Angebote veröffentlicht hat, die durch Akelius selbst wieder korrigiert wurden und somit nie zur Vermietung kamen, aber in die Statistik eingeflossen sind. Aufgrund der Fülle der verwendeten Daten ist dennoch eine seriöse Basis gegeben, auf der aussagekräftige Vergleiche gewährleistet sind.

Zu Beachten ist bei der Datendarstellung ebenfalls, dass Akelius die Angebotsmieten nach einer längeren Angebotsdauer in mehreren meist kleineren oder vereinzelt auch größeren Schritten, in der Regel um jeweils 50 Euro aber mitunter auch 200 Euro, senkt. In einigen wenigen Fällen hat Akelius eine bestehende Angebotsmiete erhöht. Es ist somit zu erkennen, dass Akelius mit einer spekulativen **Maximalforderung** und einem **Senkungsspielraum** ins Angebot geht. Akelius verfolgt auf diese Art und Weise das Ziel, die höchstmögliche Miete einzunehmen. In diese Datensammlung sind bis auf wenige Ausnahmen nur die erstmals veröffentlichten Angebotsmieten pro Wohnung eingeflossen. Akelius selbst gibt in seinen Daten die vertraglich abgeschlossene Miethöhe mit durchschnittlich 16,42 Euro pro Quadratmeter für ganz Berlin an. Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt dagegen bei 17,86 Euro pro Quadratmeter (siehe Grafik, S. 55). Durchschnittlich senkte Akelius also die Miete um 1,44 Euro pro Quadratmeter von der erstmaligen Angebotsstellung bis zur Vermietung.

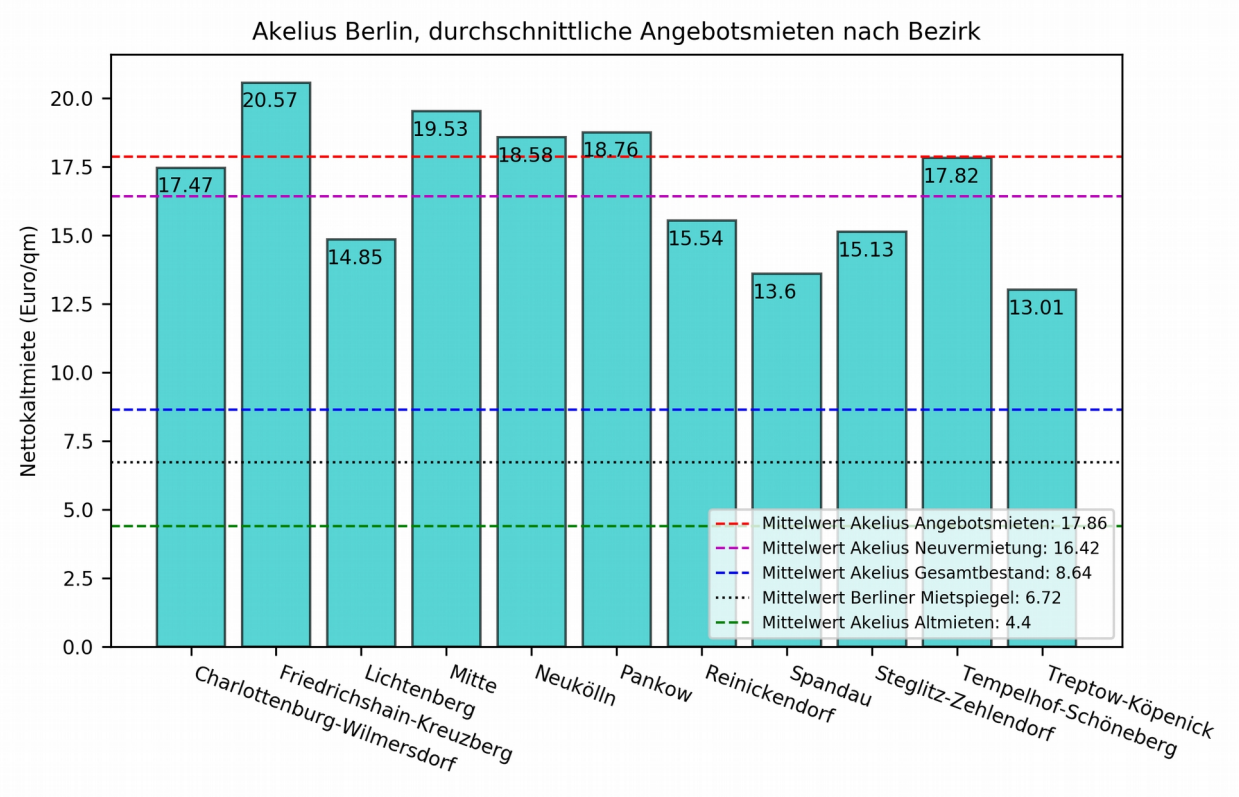
3.2. Angebotsmieten im bezirklichen Vergleich

Im folgenden Diagramm werden die Angebotsmieten **nach Bezirken** dargestellt. Dabei zeigt sich, dass Akelius in Kreuzberg-Friedrichshain die höchsten Mietpreise abruft, gefolgt von Mitte, Pankow und Neukölln. Die niedrigsten Angebotsmieten finden sich dagegen im Treptow-Köpenick, gefolgt von Spandau, Lichtenberg und Steglitz-Zehlendorf. Die gesamtstädtischen Vergleichswert sind als Linien in das Diagramm mit eingebaut und stellen jeweils den Mittelwert der Angebotsmieten, der Neuvermietungen, der Bestandsmieten und des Berliner Mietspiegels dar. Es zeigt sich, dass die Angebotsmieten bei Akelius mit 17,86 Euro fast bei dem dreifachen Wert des Berliner Mietspiegels von 6,72 Euro liegen. Die tatsächlichen Neuvermietungsmieten liegen zwar bei 16.42 Euro mit 1,44 Euro unter den Angebotsmieten, sind aber immer noch deutlich mehr als doppelt so hoch wie der Mietspiegel. Selbst die Bestandsmieten, in die die Altmieten und die bisher schon angeschlossenen Neumieten von Akelius einfließen, liegt immer noch deutlich über dem Mietspiegel. Bedenkt man nun, dass viele Altmieten deutlich unterhalb des Mietspiegels liegen, Akelius sie aber durch Hauskäufe vertraglich übernehmen musste, lässt sich das Ausmaß der **Miepreissteigerung** und der **Verdrängungsdruck** durch Akelius auf die Altmieter*innen erahnen.

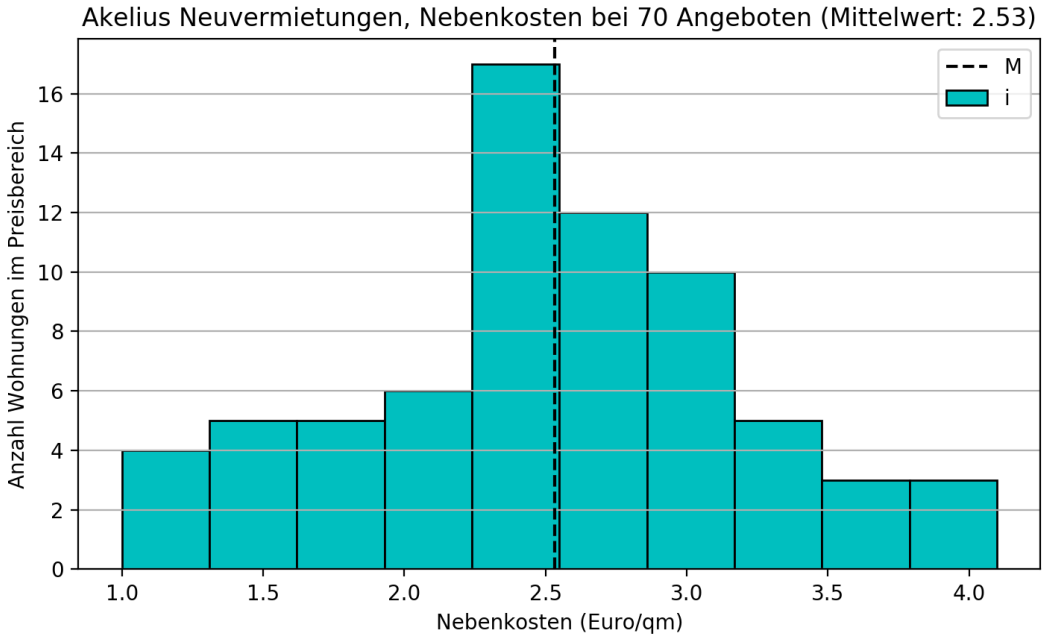
Zu den **Mieten der Altmieter*innen**, das heißt zu den Verträgen, die Akelius bei einem Kauf übernimmt, gibt es keine empirischen Daten und Akelius veröffentlicht dazu nichts. Aus den verfügbaren Angaben zur durchschnittlichen Bestandsmiete (8,64 Euro pro Quadratmeter), zur durchschnittlichen Neuvermietungsmiete (16,42 Euro pro Quadratmeter) und zum Anteil der bereits modernisierten Wohnungen am Gesamtbestand (38 Prozent) lässt sich aber eine durchschnittliche Nettokaltmiete für die noch nicht modernisierten Wohnungen berechnen. Da das Geschäftsmodell von Akelius in Berlin darauf basiert, Wohnungen beim Auszug von Altmieter*innen zu modernisieren, gehen wir davon aus, dass dieser Wert nahezu dem Wert für die durchschnittliche Miete der Altmieter*innen entspricht. Berücksichtigt man bei dieser Rechnung einen Leerstand von 7,4 Prozent[94], dann ergibt sich für die durchschnittliche Miete für Altverträge ein Betrag von rund 4,40 Euro pro Quadratmeter.

Dieser Wert bestätigt, dass Akelius systematisch Wohnungen mit bezahlbaren Mieten in ein für große Teile der Berliner Bevölkerung unerschwingliches Hochpreissegment verschiebt. Innerhalb eines einzigen Mieter*innenwechsels kann sich durch die legale Überschreitung aller Kappungsgrenzen die Miete von durchschnittlich 4,70 Euro pro Quadratmeter auf 16,42 Euro pro Quadratmeter erhöhen. Das entspricht einer Steigerungsrate von rund 370 Prozent, oder anders gesagt: einer **Verdreifachung bis Vervierfachung der Miete**. Da es sich hier um einen Durchschnittswert handelt, ist fallweise von noch extremeren Erhöhungen auszugehen.

94 Akelius AB 2018, S. 96. Der Wert von 7,4 Prozent Leerstand bezieht sich auf das Akelius Portfolio in ganz Deutschland in 2018. Berlin macht aber den überwiegenden Anteil des deutschen Portfolios aus, sodass wir diesen Wert auf Berlin übertragen, er aber letztlich nur ein annähernder Wert ist, da Akelius keine eigenen exakten Angaben zum gesamten Leerstand in allen seinen Berliner Häusern angibt.



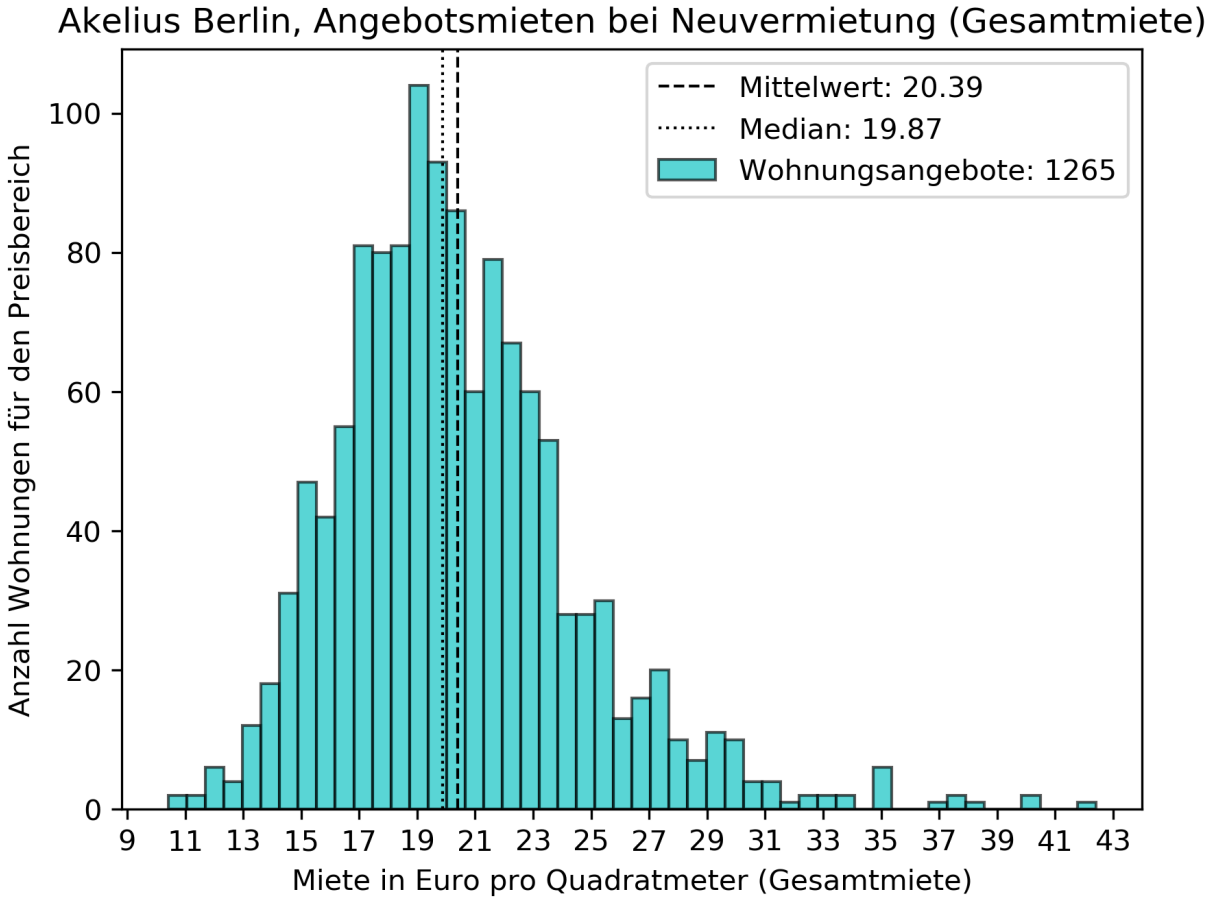
Die Angebotsmieten im verwendeten Datensatz wurden als Warmmieten gesammelt, da Akelius auf der eigenen Website erst seit Ende 2018/Anfang 2019 die Mieten nach Gesamtmiete und Nebenkosten aufsplittet. Die Stichprobe aus 70 Angebotsmieten im Mai 2019 hat ergeben, dass Akelius durchschnittlich 2,53 Euro **Nebenkosten** in den Mietangeboten veranschlagt (siehe folgendes Diagramm).



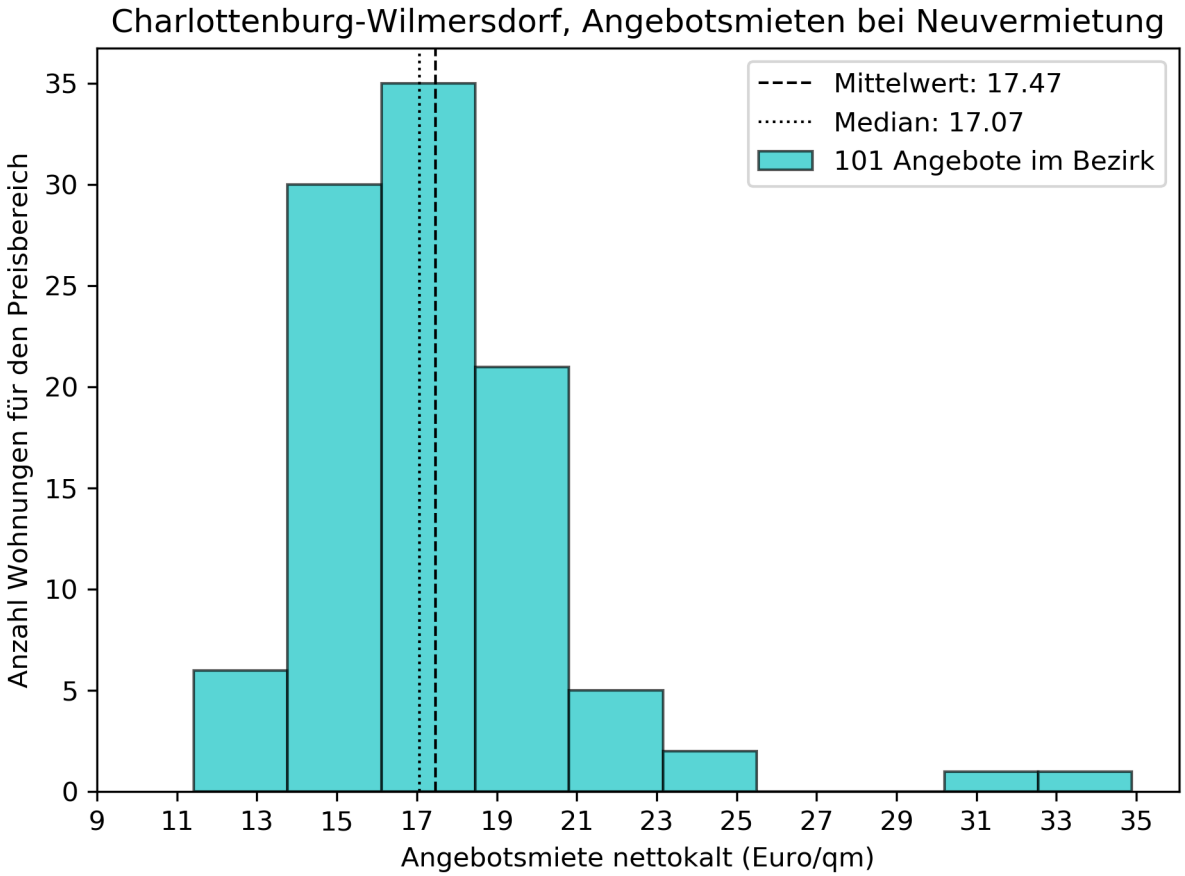
Ein zweiter Datensatz mit Akelius-Angebotsmieten aus dem deckungsgleichen Zeitraum wurde über die Anzeigen bei Immoscout gesammelt, und weist ebenfalls durchschnittliche Nebenkosten von 2.53 Euro auf. Die hier angegebenen **Nettokaltmieten** sind somit berechnete Mieten, die sich aber auf einer sehr fundierten Datenbasis bewegen. Im Durchschnitt kommen sie auf das selbe Ergebnis wie eine Einzelerfassung. Lediglich die exakten Nettokaltmieten der jeweiligen Einzelangebote kann mit dem Datensatz der Vernetzung der Akelius-Mieter*innen nicht genannt werden.

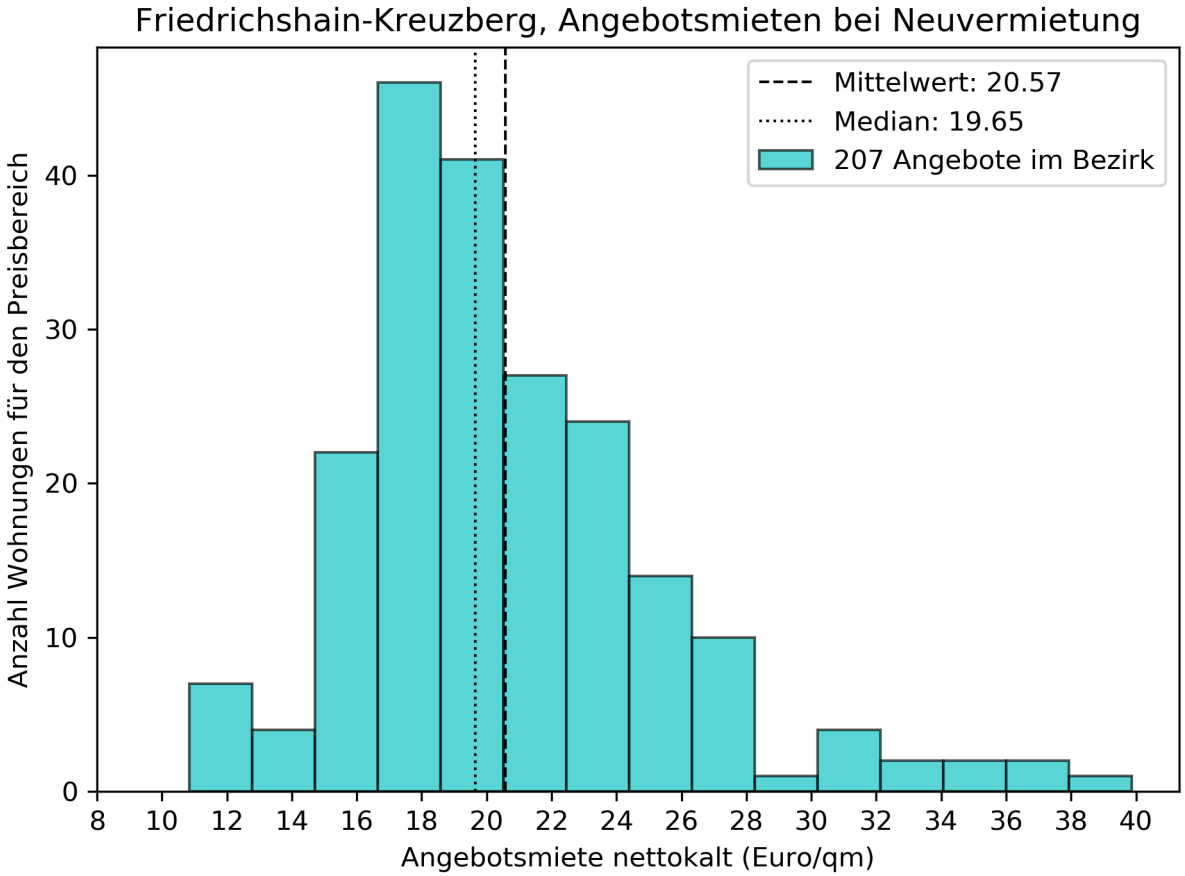
Nebenkosten sind Kosten, die auf die monatliche Miete draufgeschlagen werden und sich aus den Heizkosten und den Betriebskosten zusammensetzen. Betriebskosten sind Kosten der Hausbesorgung (Hauswart/Hausreinigung/Gartenpflege), die häufig von Tochterunternehmen der Eigentümer*innen erbracht werden, wie zum Beispiel bei Vonovia und Deutsche Wohnen. Bei Akelius sind dies dagegen weitgehend durchlaufende Posten, das heißt es sind Beträge, die beispielsweise als Rechnungen bei Akelius eingehen und in gleicher Höhe an Dritte (Mieter*innen) weitergegeben werden, weil die Leistungen von anderen erbracht wurden und den Mieter*innen lediglich in Rechnung gestellt werden.
Bisher ist nicht bekannt, dass Akelius eigene Tochterunternehmen mit der Erbringung von Leistungen im Bereich Hausbesorgung beauftragt hat. Die Hauswartsleistungen wurden von unabhängigen Firmen erbracht und auch die anderen Betriebskosten wie Wasser, Grundsteuer, Versicherung etc. unterliegen nicht dem Einflussbereich von Akelius. Ein starker Anstieg der Nebenkosten muss somit nicht immer Teil einer Strategie seitens Akelius sein, sondern kann auch an einem starken Anstieg zum Beispiel der Versicherungskosten liegen oder aber an den aufgenötigten Zusatzleistungen wie Schlüsselkarte und Wachschutz. Dass Akelius die Hausbesorgung nach wie vor Fremdfirmen überlässt, ist aber ein weiterer Hinweis darauf, dass sich Akelius nicht als dauerhafte Vermieterin in Berlin sieht (siehe Abschnitt 1.1).

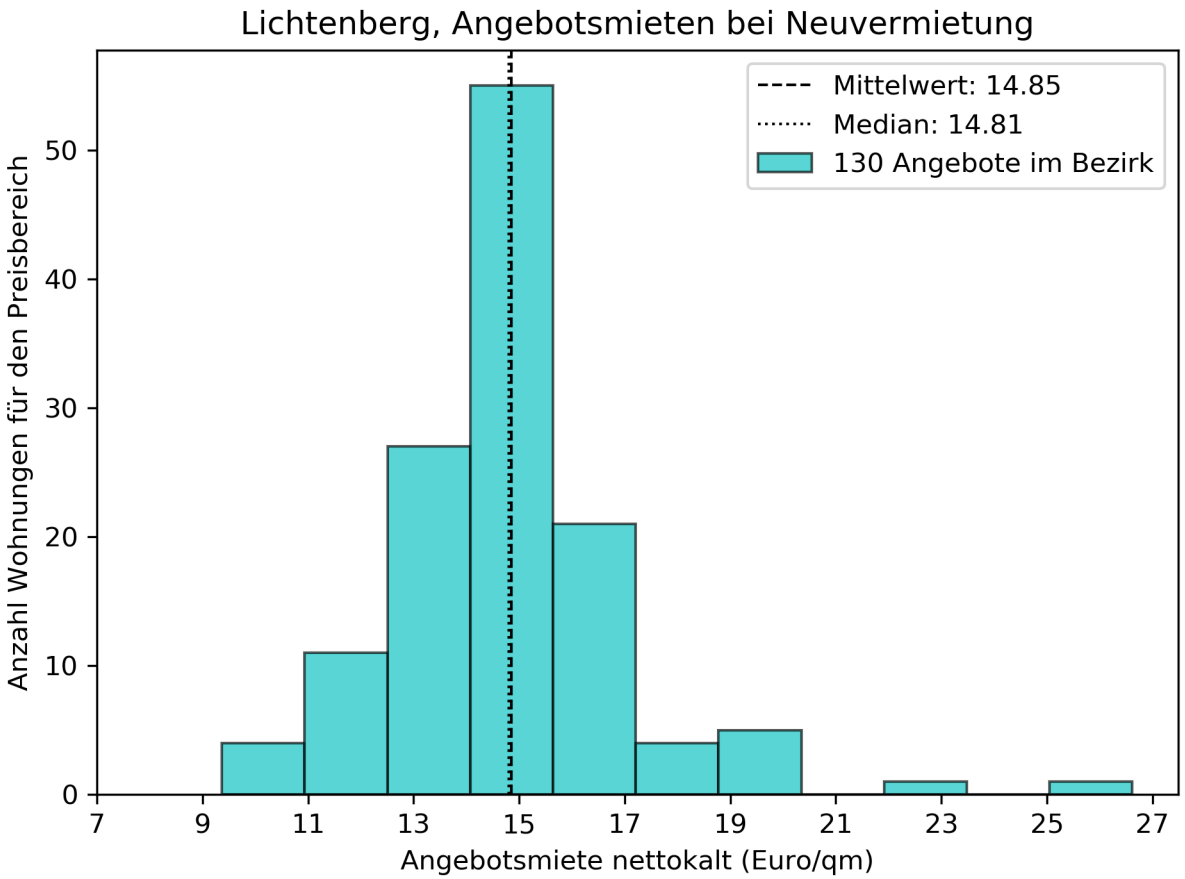
Die **Gesamtmieten** der Wohnungsangebote bei Akelius sind in dem folgenden Diagramm bezogen auf ganz Berlin dargestellt. Da letztlich die Gesamtmieten von den Mieter*innen gezahlt werden müssen, sollten sie die Grundlage bilden für die Berechnung der Leistbarkeit von Mietzahlungen durch Privathaushalte. Der Median dieser warmen Angebotsmieten beträgt 19,87 Euro und stellt die quantitative exakte Mitte aller Mietangeboten dar, indem er sie in genau zwei gleich große Hälften bezogen auf die Gesamtanzahl teilt. Der qualitative durchschnittliche Mittelwert beträgt dagegen 20,39 Euro. Somit heben die von Akelius im Einzelfall extrem hohen Mieten den Gesamtdurchschnitt der Mietforderungen über den Median in die preishöhere Angebotshälfte.

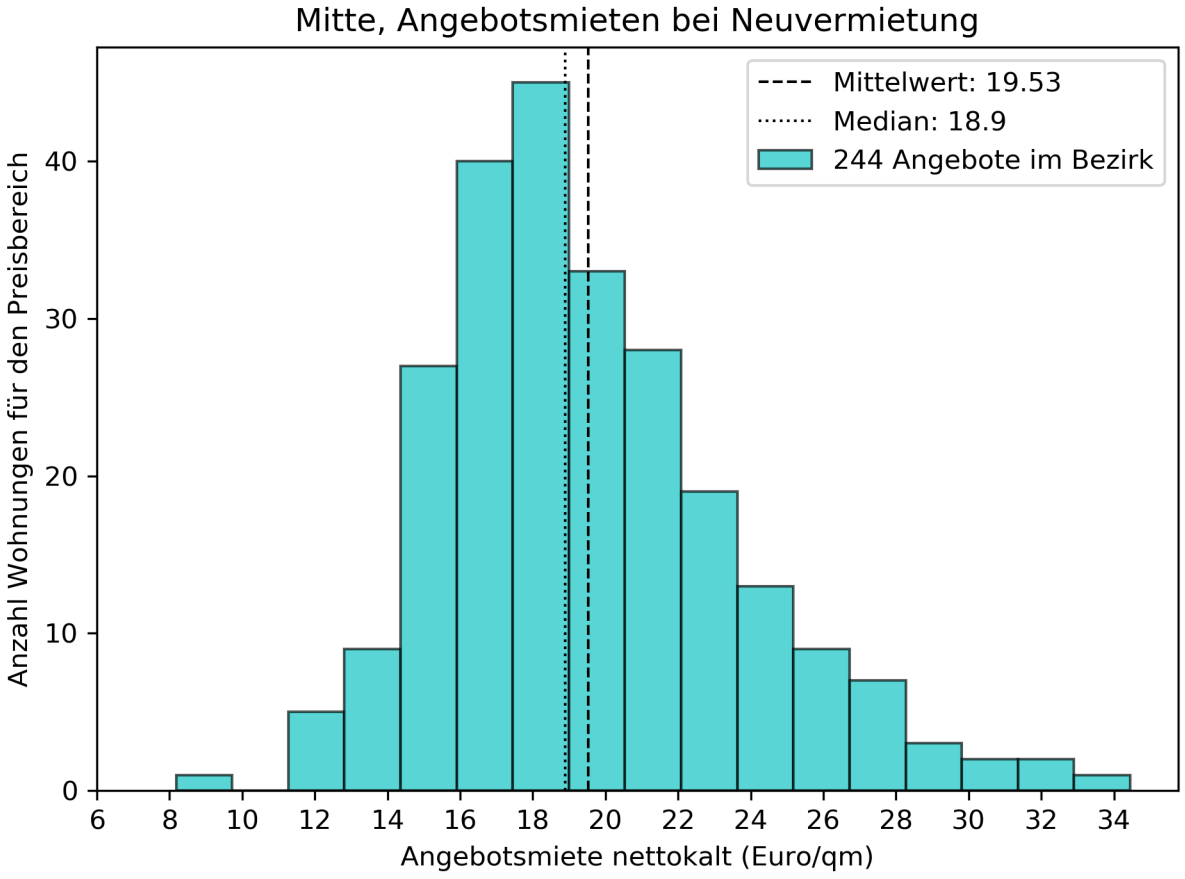


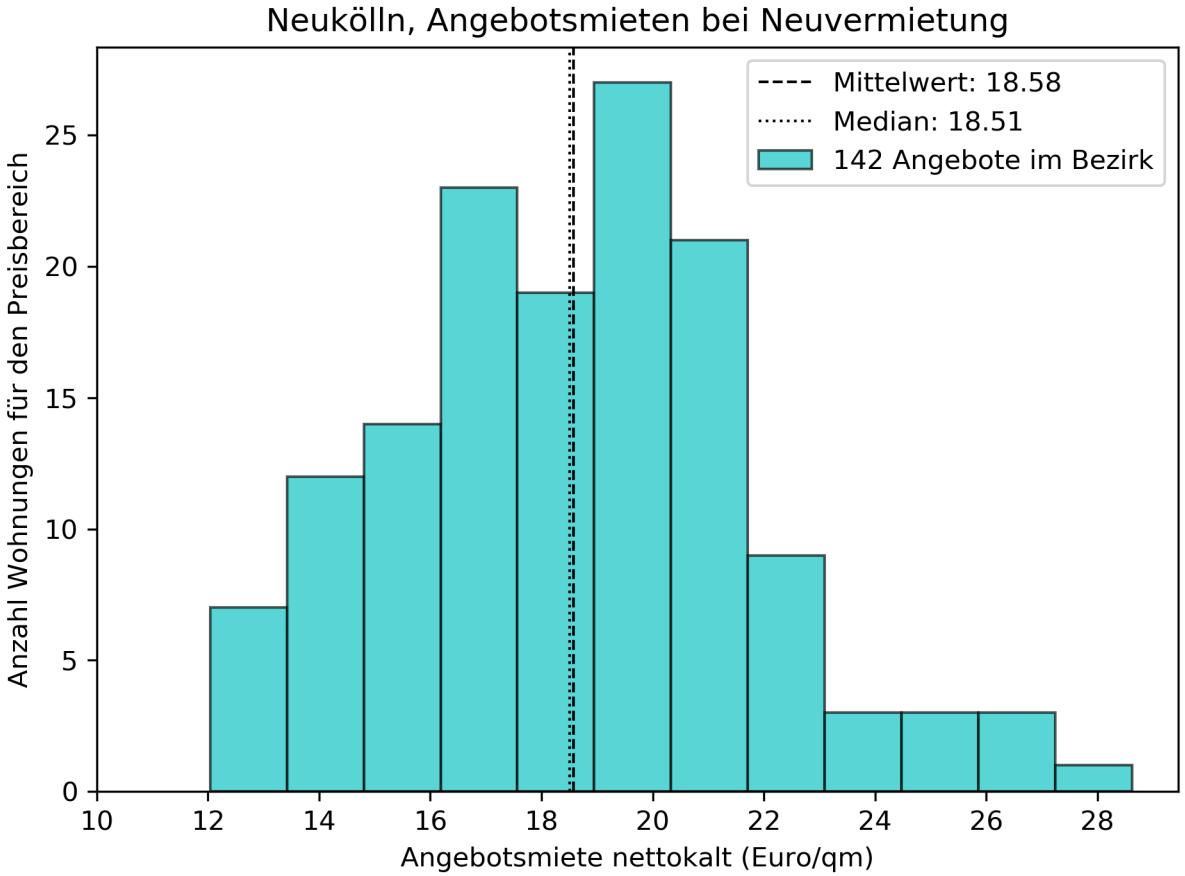
In den folgenden Diagrammen werden die Angebotsmieten in der Nettokaltberechnung nach **Bezirken** aufgeschlüsselt. Die Bezirke sind alphabetisch geordnet. Pro Bezirk wird angegeben, wie viele Angebote der Auswertung zugrunde liegen und wo sich jeweils der Median und der Mittelwert pro Bezirk bestimmen lässt.

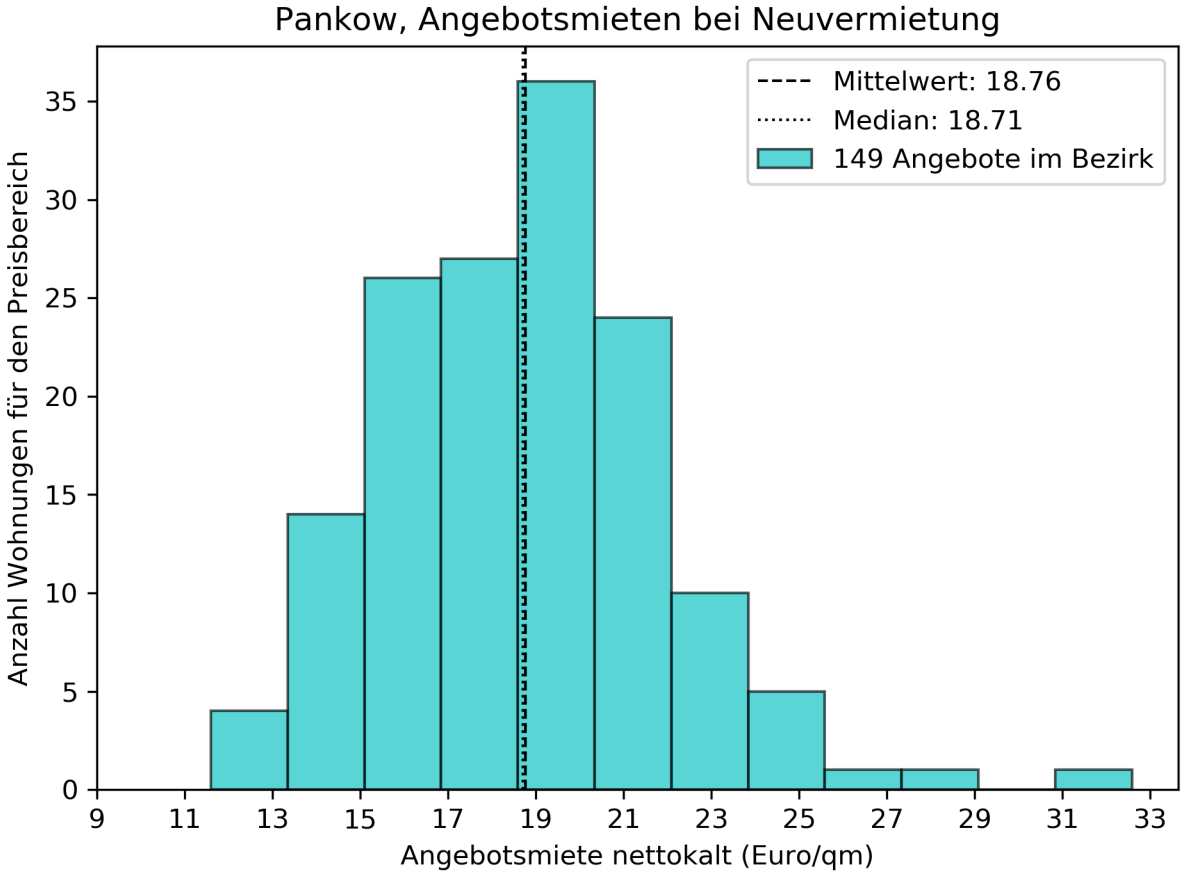

Charlottenburg-Wilmersdorf, Angebotsmieten bei Neuvermietung
Mittelwert: 17.47
Median: 17.07
101 Angebote im Bezirk
Anzahl Wohnungen für den Preisbereich
Angebotsmiete nettokalt (Euro/qm)
0
5
10
15
20
25
30
35
9
11
13
15
17
19
21
23
25
27
29
31
33
35

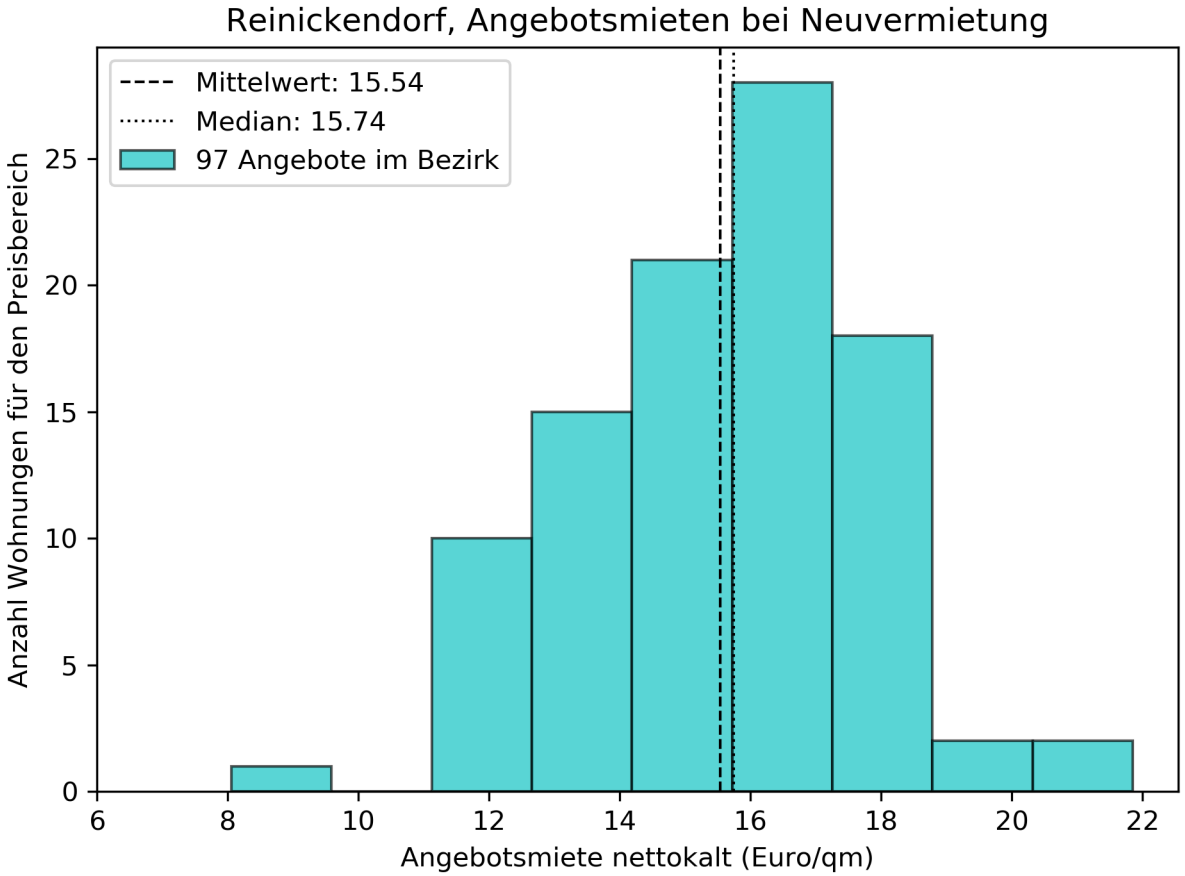

Friedrichshain-Kreuzberg, Angebotsmieten bei Neuvermietung
Mittelwert: 20.57
Median: 19.65
207 Angebote im Bezirk
Anzahl Wohnungen für den Preisbereich
Angebotsmiete nettokalt (Euro/qm)
0
10
20
30
40
8
10
12
14
16
18
20
22
24
26
28
30
32
34
36
38
40

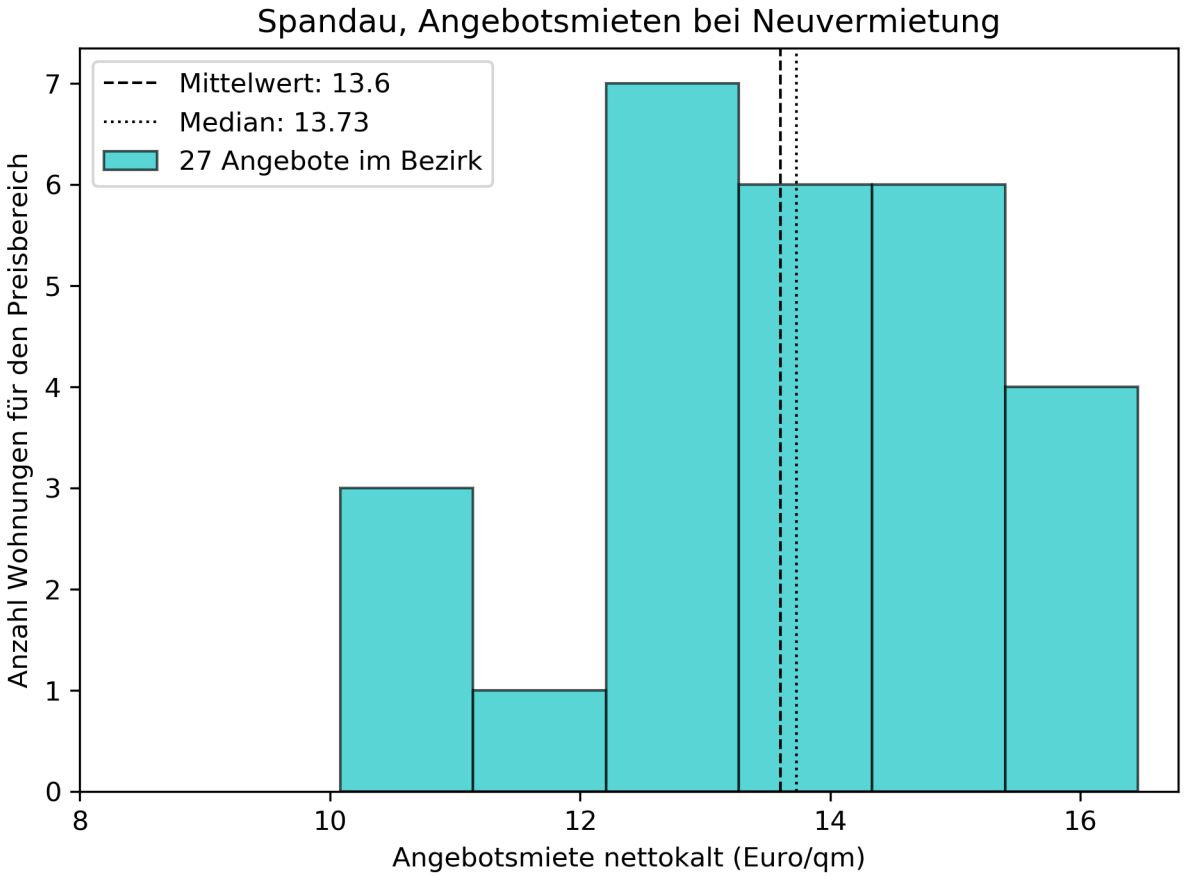

Lichtenberg, Angebotsmieten bei Neuvermietung
Mittelwert: 14.85
Median: 14.81
130 Angebote im Bezirk
Anzahl Wohnungen für den Preisbereich
Angebotsmiete nettokalt (Euro/qm)
0
10
20
30
40
50
7
9
11
13
15
17
19
21
23
25
27

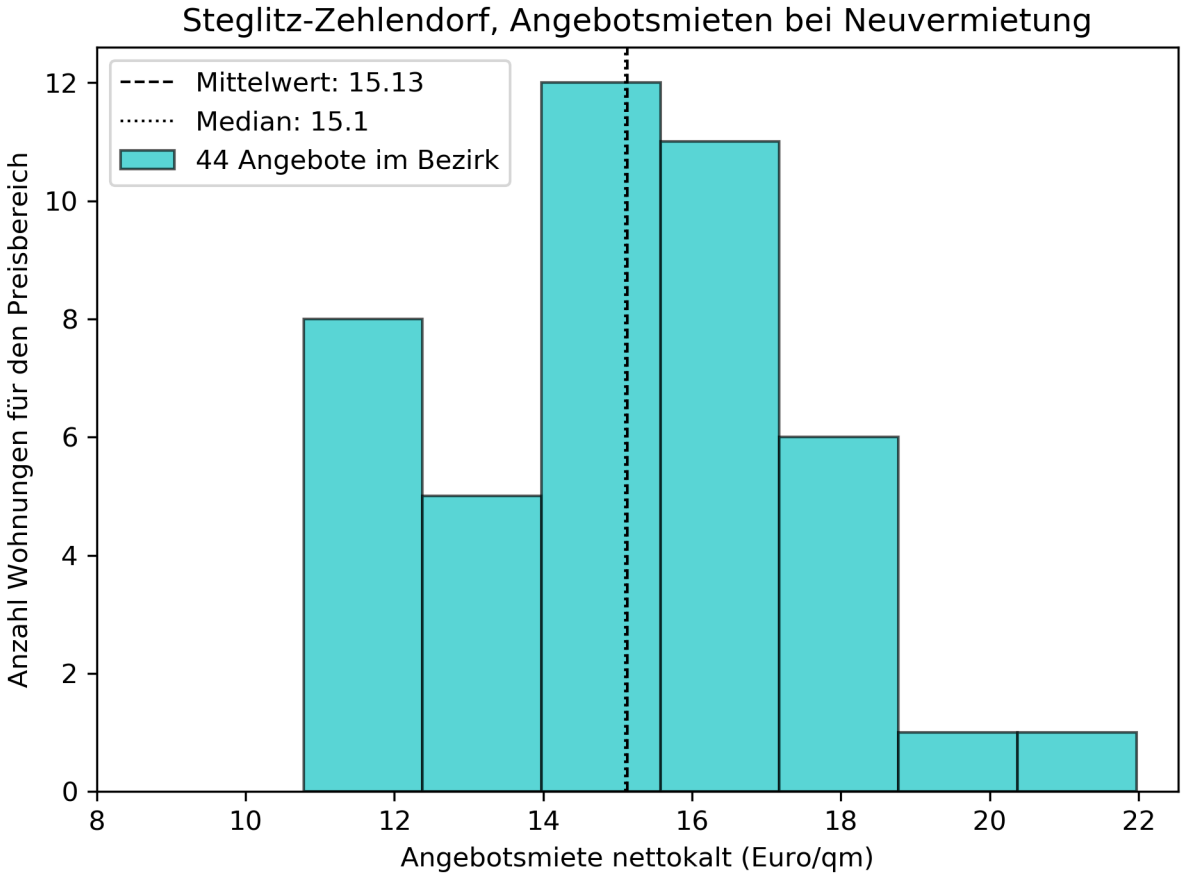

Mitte, Angebotsmieten bei Neuvermietung
Mittelwert: 19.53
Median: 18.9
244 Angebote im Bezirk
Anzahl Wohnungen für den Preisbereich
Angebotsmiete nettokalt (Euro/qm)
0
10
20
30
40
6
8
10
12
14
16
18
20
22
24
26
28
30
32
34

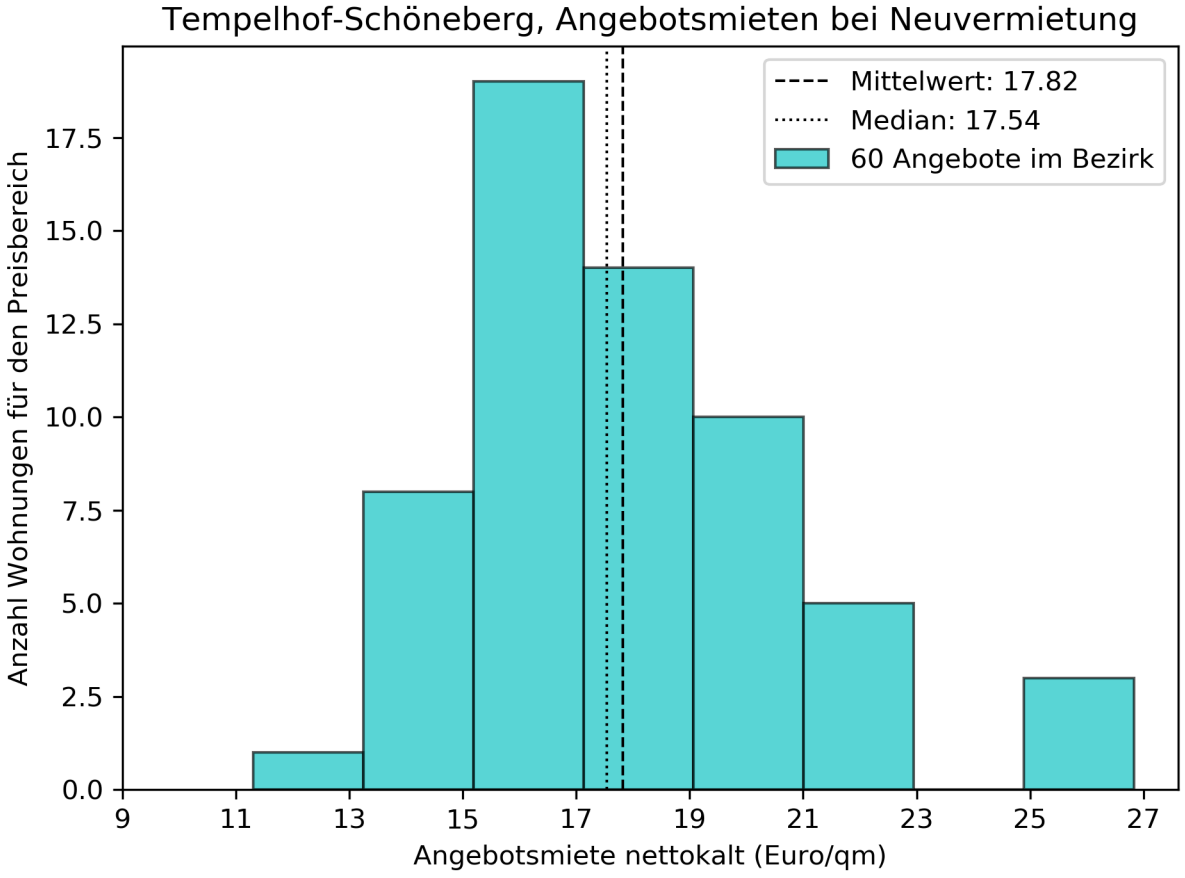

Neukölln, Angebotsmieten bei Neuvermietung
Mittelwert: 18.58
Median: 18.51
142 Angebote im Bezirk
Anzahl Wohnungen für den Preisbereich
Angebotsmiete nettokalt (Euro/qm)
0
5
10
15
20
25
10
12
14
16
18
20
22
24
26
28

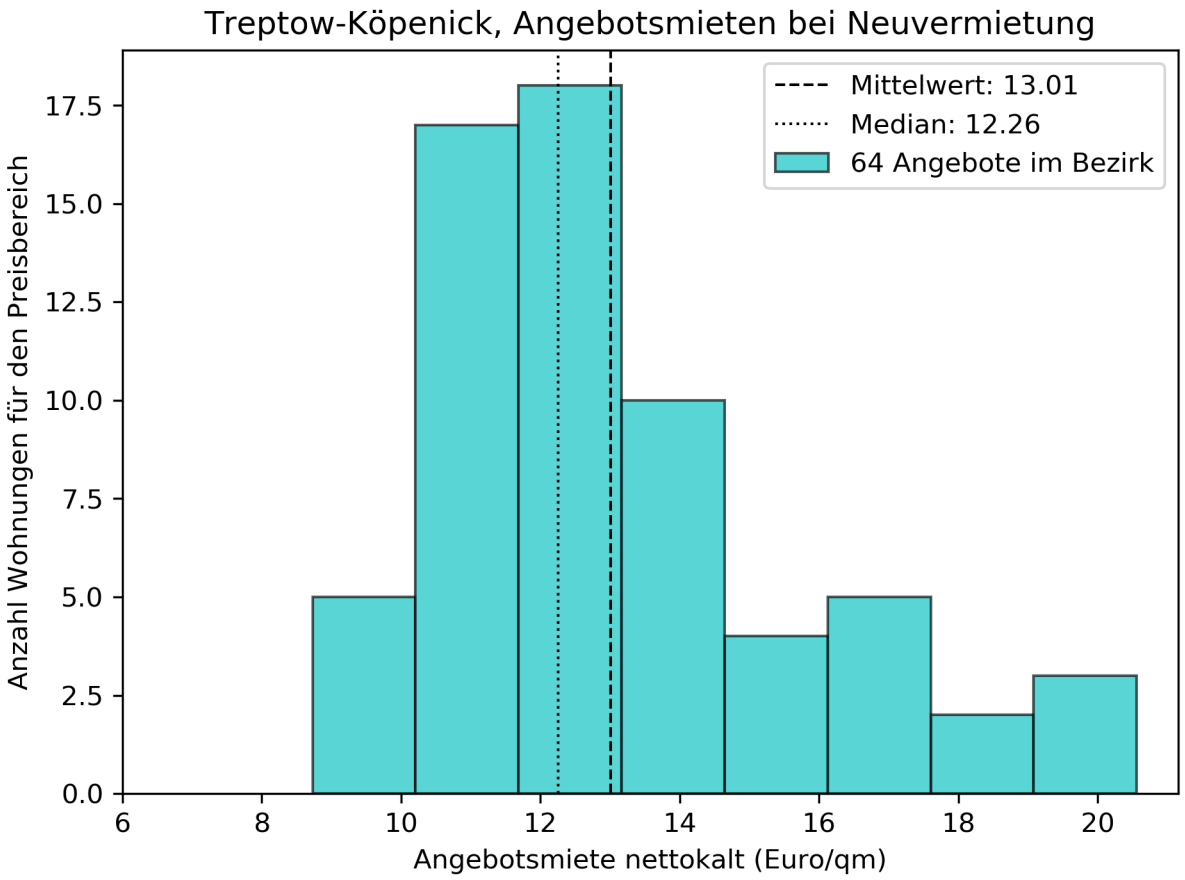

Pankow, Angebotsmieten bei Neuvermietung
Mittelwert: 18.76
Median: 18.71
149 Angebote im Bezirk
Anzahl Wohnungen für den Preisbereich
Angebotsmiete nettokalt (Euro/qm)
0
5
10
15
20
25
30
35
9
11
13
15
17
19
21
23
25
27
29
31
33

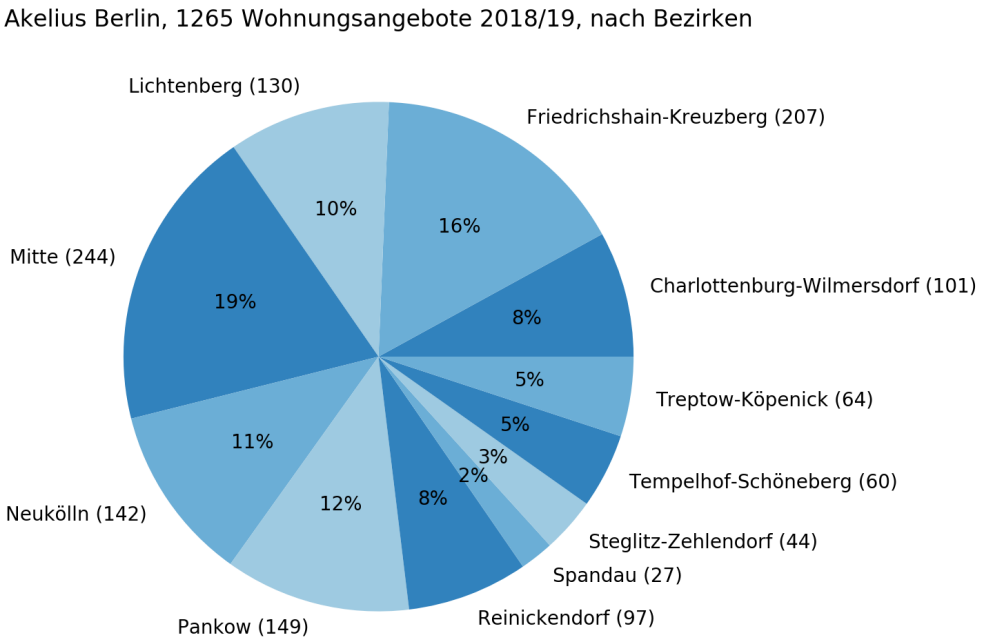

Reinickendorf, Angebotsmieten bei Neuvermietung
Mittelwert: 15.54
Median: 15.74
97 Angebote im Bezirk
Anzahl Wohnungen für den Preisbereich
Angebotsmiete nettokalt (Euro/qm)
0
5
10
15
20
25
6
8
10
12
14
16
18
20
22

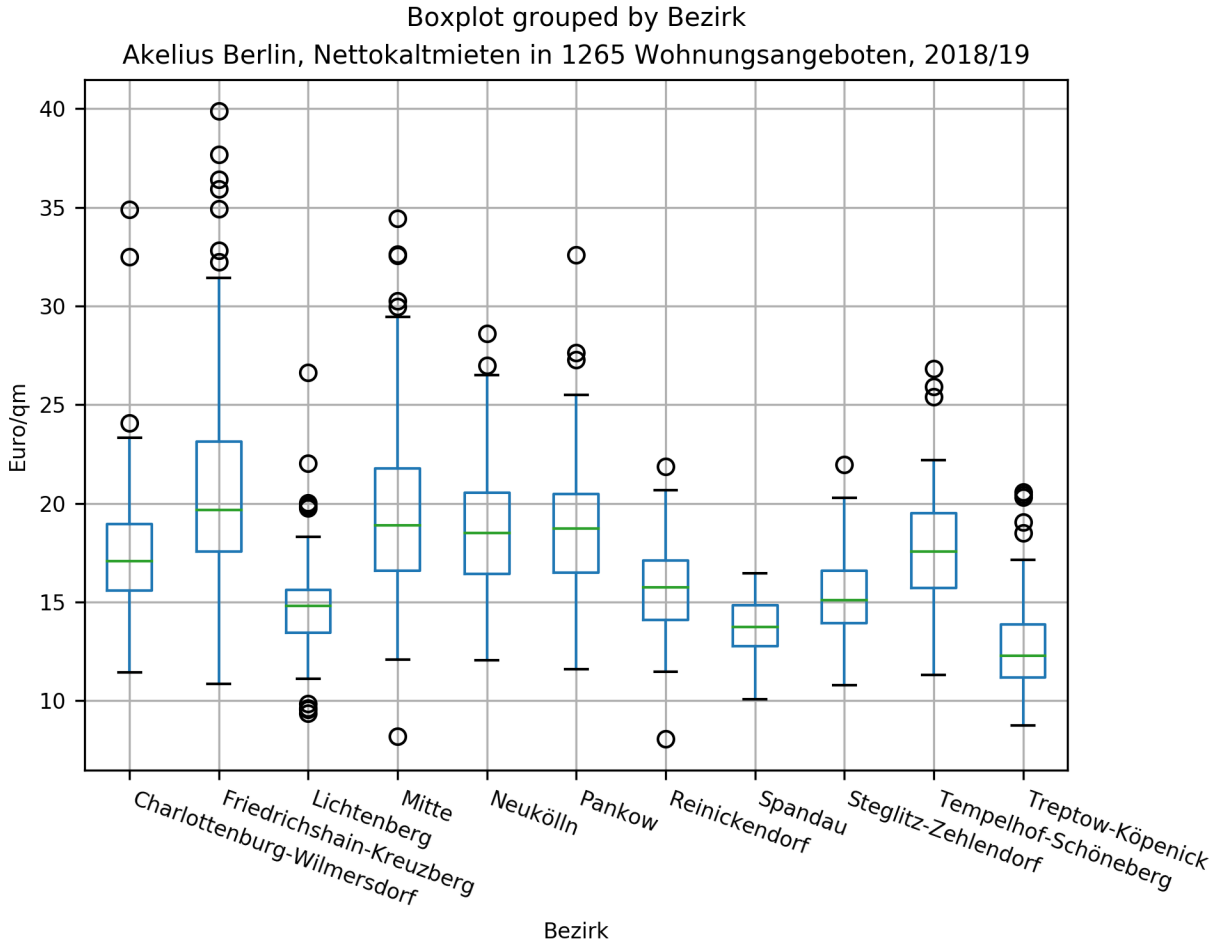

Spandau, Angebotsmieten bei Neuvermietung
Mittelwert: 13.6
Median: 13.73
27 Angebote im Bezirk
Anzahl Wohnungen für den Preisbereich
Angebotsmiete nettokalt (Euro/qm)
0
1
2
3
4
5
6
7
8
10
12
14
16


Steglitz-Zehlendorf, Angebotsmieten bei Neuvermietung
Mittelwert: 15.13
Median: 15.1
44 Angebote im Bezirk
Anzahl Wohnungen für den Preisbereich
Angebotsmiete nettokalt (Euro/qm)
0
2
4
6
8
10
12
8
10
12
14
16
18
20
22


Tempelhof-Schöneberg, Angebotsmieten bei Neuvermietung
Mittelwert: 17.82
Median: 17.54
60 Angebote im Bezirk
Anzahl Wohnungen für den Preisbereich
Angebotsmiete nettokalt (Euro/qm)
0.0
2.5
5.0
7.5
10.0
12.5
15.0
17.5
9
11
13
15
17
19
21
23
25
27


Treptow-Köpenick, Angebotsmieten bei Neuvermietung
Mittelwert: 13.01
Median: 12.26
64 Angebote im Bezirk
Anzahl Wohnungen für den Preisbereich
Angebotsmiete nettokalt (Euro/qm)
0.0
2.5
5.0
7.5
10.0
12.5
15.0
17.5
6
8
10
12
14
16
18
20


Akelius Berlin, 1265 Wohnungsangebote 2018/19, nach Bezirken
Lichtenberg (130)
Friedrichshain-Kreuzberg (207)
Mitte (244)
Charlottenburg-Wilmersdorf (101)
Treptow-Köpenick (64)
Tempelhof-Schöneberg (60)
Steglitz-Zehlendorf (44)
Spandau (27)
Reinickendorf (97)
Pankow (149)
Neukölln (142)
10%
16%
19%
8%
5%
5%
3%
2%
8%
12%
11%



Erklärung und Interpretation des Boxplot:

Der Strich innerhalb jedes **Rechtecks** bezeichnet den Median für den jeweiligen Stadtteil. Er ist ein Wert, der die Gesamtmenge der erfassten Angebotsmieten in zwei gleich große Hälften teilt, und bezeichnet in diesem Fall den Quadratmeterpreis, der genau zwischen der günstigeren und der teureren Hälfte der Wohnungen im jeweiligen Bezirk liegt.

Innerhalb jedes Rechtecks liegen die mittleren fünfzig Prozent der Angebote des jeweiligen Bezirks. Die Striche nach draußen umfassen die Spanne der Angebotsmieten von nochmals fast allen weiteren angebotenen Wohnungen im Bezirk. Die nach außen strebenden kleinen Kreise sind die besonders teuren oder besonders günstigen Wohnungen, sogenannten Ausreißer.

Diese **Ausreißer** können in ihren Extremwerten zum einen Hinweise auf mögliche Fehler bei der Datenerfassung durch uns oder bei der Datenstellung durch Akelius sein.[95] Zum anderen

95 Einen solch besonders extremen Ausreißer- in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 56 Euro pro Quadratmeter haben wir in die Auswertung der Daten nicht mit aufgenommen, weil er aus zweierlei Gründen vermuten lässt, dass er aufgrund eines Fehlers bei Akelius entstanden ist: So wurde das Wohnungsangebot zum Beispiel bei einer nahezu täglichen Sichtung nur am 9. und 10. August 2018 im Vermietungsangebot bei Akelius gesichtet. Das ist sehr ungewöhnlich für Akelius, da fast alle Wohnungen, und ganz besonders die teuren, regelmäßig über mehrere Wochen bzw. Monate im Angebot stehen (siehe Abschnitt 3.4.3.). Zum anderen liegt die Höhe von 56 Euro pro Quadratmeter dermaßen auffallend über den sonstigen Angebotsmieten, dass nicht zu vermuten ist, dass Akelius tatsächlich versucht hat, diese Miete abzurufen.

können die Ausreißer aber auch Testballons sein, mit denen Akelius die machbaren Obergrenzen ausreizt. Die Häufigkeit der oberen Ausreißer-Angebotsmieten in Friedrichshain-Kreuzberg legen die Vermutung nahe, dass es bei Akelius zum System gehört zu versuchen, in diesem Bezirk über die durchschnittlich sowieso schon extrem überhöhte Akelius-Miete von 20,57 Euro hinauszugehen.



Foto: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin; Kundgebung vor der Akeliuszentrale, 2. Juni 2018: „Berlin solidarisch mit Hamburg“

3.3. Auswertung

Betrachtet man die Anzahl der Wohnungsangebote wird sichtbar, dass dreiviertel der angebotenen Wohnungen aus dem Datensatz in etwa der Hälfte der Bezirke (sechs) liegen, angeführt von Mitte mit 19 Prozent und gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit 16 Prozent. Diese Bezirke liegen komplett oder größtenteils **innerhalb des S-Bahnrings**. Das restliche Viertel verteilt sich auf die andere Hälfte der Bezirke (fünf), von denen sich die meisten hauptsächlich außerhalb des S-Bahnringes befinden.

Die **Mieten variieren** deutlich zwischen den Bezirken, wobei innerhalb des S-Bahnrings die geforderten Mieten höher liegen als außerhalb. Die klassisch wohlhabenden Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf liegen in der Mietforderung erst an sechster und siebter Stelle. Dagegen liegen die lange als soziale Brennpunkte geführten Stadtteile Kreuzberg, Wedding und Neukölln mit ihren Bezirken an erster, zweiter und vierter Stelle.

Daraus folgt, dass die von Akelius geforderten Mieten nicht mit dem sozialen Status der angestammten Bewohner*innenschaft der Bezirke übereinstimmen. In Bezirken mit traditionell einkommensbenachteiligter Bewohner*innenschaft werden deutlich höherer Mieten gefordert, als in den herkömmlichen Bezirken der Mittel- und Oberschicht. Das heißt wiederum, dass diese neuen Mieten inzwischen gezahlt werden und somit eine **Verdrängung der Bevölkerung** in vollem Gange ist und speziell von Akelius mit angefeuert wird.

Noch offensichtlicher wird diese Diskrepanz, wenn die Angebotsmieten vor dem Hintergrund der von der Berliner Polizei als „ausgewiesene Gefahrengebiete“ bzw. „kriminalitätsbelastete Orte“ in der Stadt gelesen werden. Bis auf die Ausnahme des Bezirks Pankow liegen alle diese Orte in Bezirken, in denen Akelius die höchsten Mieten verlangt, also Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Mitte und Tempelhof-Schöneberg.“[96] Daraus kann geschlussfolgert werden, dass Akelius mit seinen Mieten die **sozialen Spannungen** in den Bezirken (weiter) anheizt und gleichfalls der Staat mit der Polizei die Rolle übernimmt, diese Konflikte repressiv zu lösen.

Ebenso ist aus den Grafiken mit den Angebotsmieten ein deutlicher **Spielraum der Preise** erkennbar. In Charlottenburg-Wilmersdorf beträgt die Spanne reichlich 20 Euro und in Friedrichshain-Kreuzberg sogar fast 30 Euro. Die geringste Spanne zeigt Spandau von weniger als 10 Euro.[97] Da diese weiten Spannen durch verhältnismäßig wenige Extremwerte entstehen (siehe Boxplot) und sich bei den Bezirken mit den höchsten Mieten (Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte) häufen, sind sie als Testballons für maximale Mietforderungen zu interpretieren. Dafür spricht auch, dass speziell diese beiden Bezirke mit den meisten Ausreißern nach oben, die schon weiteste Spanne der Preise oberhalb der mittleren fünfzig Prozent der Quadratmeterpreise aller Wohnungen im jeweiligen Bezirk aufweisen. Akelius verfolgt somit in diesen Bezirken die Mietpreispolitik: Da geht noch mehr!

Es zeigt sich, dass alle Angebotsmieten über acht Euro pro Quadratmeter liegen und bis auf wenige Ausnahmen kaum eine unter zehn Euro. Dafür liegen die höchsten Mieten in allen

96 *„Laut der bisher geheimen Liste verfügen drei Direktionen über kriminalitätsbelastete Orte. In der Direktion 3 sind es der Alexanderplatz, der Leopoldplatz und der Kleine Tiergarten. In der Direktion 4 Bereiche von Schöneberg-Nord, insbesondere rund um den Nollendorfplatz und Teile des „Regenbogenkiezes“. In der Direktion 5 sind es der Görlitzer Park, die Warschauer Brücke, das Kottbusser Tor, Teile der Hermannstraße, des Hermannplatzes und der Rigaer Straße.* https://www.morgenpost.de/berlin/article210832617/Das-sind-laut-Berliner-Polizei-kriminalitaetsbelastete-Orte.html (Letzter Zugriff 20.06.2019).

97 Zu berücksichtigen ist, dass nicht für alle Bezirke die gleiche Menge an Angebotsmieten vorliegt und alle Aussagen somit relativ als Näherungswerte betrachtet werden müssen.

Bezirken ausnahmslos über 16 Euro und mehrheitlich sogar über 25 Euro, in einzelne Wohnung im Extremfall sogar bei 39 Euro pro Quadratmeter. Der Großteil dieser Angebotsmieten liegt somit eindeutig **oberhalb des Mietspiegels**. Die Umgehung des Mietspiegels und der Mietpreisbremse sind deshalb nachweislich das alltägliche Geschäft von Akelius. Der Konzern ignoriert in vollem Umfang die Absichten hinter den Gesetzen, nämlich einen Ausgleich zwischen dem wirtschaftlichen Interesse der Eigentümer und dem Bedürfnis nach Schutz der Mieter*innen herzustellen. Dass die Gesetzgebung den Eigentümerinteressen grundsätzlich schon sehr weit entgegen kommt, entwickelt sich im Fall von Akelius zum blanken Zynismus. Denn der Konzern gibt vor, ein allgemeines Bedürfnis nach modernen Wohnungen zu befriedigen und bedauert, wenn sich Mieter*innen die Akelius-Mieten nicht leisten können.[98] Nach Einschätzungen des Stadtsoziologen Andrej Holm liegt die Grenze der leistbaren Miete für 41 Prozent der Berliner Haushalte allerdings bei maximal sieben Euro nettokalt pro Quadratmeter und davon die Hälfte, also ca. 20 Prozent aller Berliner Haushalte, sogar nur bei maximal fünf Euro.[99]

Akelius wirtschaftet somit komplett **am Bedürfnis des Berliner Wohnungsmarktes vorbei**. Ein Konzern von dieser Größe mit knapp 14.000 Wohnungen sollte nicht dazu in der Lage sein, denn dadurch wird der Berliner Wohnungsmarkt massiv zum Negativen hin beeinflusst.

Es mag sein, dass es Menschen gibt, die gerne und problemlos die von Akelius geforderten Mieten zahlen können und wollen. Aber in dieser Größenordnung ist es schlichtweg falsch davon auszugehen, dass die Mieter*innen generell gern und freiwillig diese exorbitanten Mieten zahlen. Die lange Verweildauer der überteuerten Wohnungen in den entsprechenden Angebotsportalen (siehe Abschnitt 3.4.3.) und der anschließende häufige Wechsel der Mieter*innen in eben diesen Wohnungen verdeutlichen, dass Akelius erst eine Not in Form der **Verknappung bezahlbaren Wohnraums** schafft, um sie anschließend auszunutzen, weil wohnungssuchende Menschen in der gegenwärtige Situation aufgrund des Mangels an Alternativen gezwungen sind, auch diese geforderten Mieten zu zahlen.

98 Ralf Spann, der Europa-Chef von Akelius: „*Dass sich die Leute die Wohnungen nicht leisten können, ist traurig.*“ aus: Neues Deutschland vom 04.05.2019, Nicolas Šustr: Wir sind nicht asozial: Der Konzern Akelius ist überzeugt, dass Berliner luxussaniert wohnen wollen. (Letzter Zugriff: 04.05.2019).

99 Vgl. Neues Deutschland vom 04.05.2019, Nicolas Šustr: Wir sind nicht asozial: Der Konzern Akelius ist überzeugt, dass Berliner luxussaniert wohnen wollen. (Letzter Zugriff: 04.05.2019).

3.4. Stichproben im Vergleich

3.4.1. Exemplarische Wohnungsangebote je Bezirk für kleine Wohnungen 2018

Alle Preise sind Warmmieten von Wohnungen, die im Herbst 2018 von Akelius angeboten wurden. Die Wohnungen sind in der Regel ausgestattet mit Parkett oder Dielen, Einbauküchen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Waschtrockner.

Charlottenburg-Wilmersdorf:
„Erstbezug nach umfassender Modernisierung“
Nehringstraße 11 (1 Zimmer) / 19,7 m² für 690,- € = **35,03 € pro m²**

Friedrichshain-Kreuzberg:
„Modernisierte Wohnung mit Einbauküche, Dusche und Parkett“
Tempelhofer Ufer 5 (1 Zimmer) / 21,77 m² für 875,- € = **40,19 € pro m²** **<= Spitzenreiter**

Lichtenberg:
„1 Zimmerwohnung mit Einbauküche, Parkettboden und Waschtrockner“
Franz-Jacob-Straße 1 (1 Zimmer) / 30,36 m² für 685,- € = **22,56 € pro m²**

Mitte:
„Umfassend modernisierte 1 Zimmer Apartment nahe Rosa-Luxemburg-Platz“
Mulackstraße 6 (1 Zimmer) / 32,45 m² für 1200,- € = **36,98 € pro m²**

Neukölln:
„Wohnen am Tempelhofer Feld“
Lichtenrader Straße 38 (1 Zimmer) / 30,49 m² für 850,- € = **27,88 € pro m²**

Pankow:
„1 Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Duschbad“
Schönhauser Allee 108 (1 Zimmer) / 19,94 m² für 700,- € = **35,- € pro m²**

Spandau:
„Ein Monat nettokaltmietfrei – umfassend modernisierte Wohnung mit Einbauküche“
Sedanstraße 4e (1,5 Zimmer) / 53,18 m² für 1010,- € = **18,99 € pro m²**

Steglitz-Zehlendorf:
„Umfassend modernisierte Wohnung mit Einbauküche, Balkon und Dielen“
Peschkestraße 16 (2 Zimmer) / 55,82 m² für 1140,- € = **20,42 € pro m²**

Reinickendorf:
„Umfassend modernisierte Wohnung mit Einbauküche und Parkett“
Romanshorner Weg 52 (1 Zimmer) / 36,5 m² für 725,- € = **19,86 € pro m²**

Tempelhof-Schöneberg:
„Umfassend modernisierte Wohnung mit Einbauküche und Waschtrockner“
Belziger Straße 64 (1 Zimmer) / 30,43 m² für 850,- € = **27,93 € pro m²**

Treptow-Köpenick:
„Umfassend modernisierte Wohnung mit Einbauküche und Parkett“
Fritz-Kirsch-Zeile 17 (1 Zimmer) / 38,75 m² für 680,- € = **17,55 € pro m²**

3.4.2. Blitzabfrage Leerstand 2019

Akelius hat eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote, weil Wohnungen prinzipiell erst nach einer umfassenden Modernisierung neu vermietet werden. Dadurch entsteht Leerstand vor den Baumaßnahmen und Leerstand nach den Baumaßnahmen, weil die Wohnungen erst im Modernisierungsstaus feststecken und danach zu teuer sind. Die Angebotsmieten übersteigen nämlich ebenfalls prinzipiell den Mietspiegel und sind für die große Mehrheit der Berliner*innen nicht bezahlbar. Bis es zur Vermietung kommt, vergeht oft ein längerer Zeitraum, in dem Akelius schrittweise die Angebotsmieten senkt.

Als Leerstand im Sinne des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes gilt nur Wohnraum, der länger als drei Monate leer steht und nicht zur Miete angeboten wird und für den auch keine Baumaßnahmen beantragt wurden. Dieser Leerstand kann den Ämtern gemeldet werden, das dann die Rechtmäßigkeit des Leerstandes prüfen sollte. Akelius plant für die leerstehenden Wohnungen aber in der Regel Baumaßnahmen und beantragt zumindest den davon genehmigungssichern Teil. Dadurch verlängert sich erfahrungsgemäß die Frist auf 12 Monate, in denen ungenutzter Wohnraum leer stehen darf, auch wenn das Zweckentfremdungsverbotsgesetz eigentlich eine zügige Modernisierung vorschreibt.[100]

Da Akelius die Modernisierungen als Mittel zum Zweck für die Umgehung der Mietpreisbremse einsetzt, kann bei diesem Geschäftsmodell durchaus von spekulativem Leerstand gesprochen werden, denn die Modernisierungen sollen einen erhöhten Profit in Form außergewöhnlich hoher Mieten einbringen. Im 1. Quartal 2019 soll in Berlin der modernisierungsbedingte Leerstand bei Akelius 5,9 Prozent betragen haben.[101] Der Berliner Vergleichswert für Leerstand liegt seit Jahren unter 2 Prozent.

Folgende exemplarische Leerstände wurden bei einer Blitzumfrage unter den Akelius-Mieter*innen in Berlin zwischen dem 3. und 9. Mai 2019 gesammelt:

Emser Str. 70, 12051 Berlin Neukölln, seit ca. 2012 Akelius
Mieter*innenbericht: 3 Wohnungen stehen leer.
In diesen Wohnungen wird momentan gebaut. Alles wird komplett rausgerissen, mitsamt den schönen alten Dielen, die noch wunderbar sind, sodass es einem in der Seele weh tut. So wie in den anderen Wohnungen im Haus, nehme ich an, wird es durch schnelles billiges Laminat ersetzt. Die Bauarbeiten wurden netterweise auch nicht angekündigt, sondern fingen einfach an und wurden nachträglich angesagt.

Harzer Str. 33, 12059 Berlin Neukölln, seit 2015 Akelius
Mieter*innenbericht: Eine 1-Zimmer Wohnung im Seitenflügel steht momentan leer.
Sie wird auf der Akeliuswebsite zur Miete angeboten.

Jonasstraße 21, 12053 Berlin Neukölln, seit 2017 Akelius
Mieter*innenbericht: Meines Wissens nach gibt es folgenden Leerstand:
Hinterhaus: EG, (Vorderhaus und Hinterhaus): Gewerberäume seit mehreren Jahren
EG, Links: Erdgeschosswohnung seit mehreren Jahren.
1. OG, Links: vermutlich Leerstand, denn die älteste Bewohnerin des Hauses soll vor kurzem ins Altersheim gekommen sein.
1. OG, Mitte: seit ca. 1-2 Jahren

100 https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-115-zweckentfremdung-von-wohnraum-zweckentfremdungsverbot-gesetz.htm (Letzter Zugriff: 04.05.2019).

101 Quelle: Neues Deutschland vom 04.05.2019, Nicolas Šustr: Wir sind nicht asozial: Der Konzern Akelius ist überzeugt, dass Berliner luxussaniert wohnen wollen. (Letzter Zugriff 04.05.2019).

2. OG, Mitte: seit mehreren Jahren
2. OG, Rechts: seit ca. 1 Jahr
4. OG, Mitte: seit mehreren Jahren

Vorderhaus: Seit längerem ist mindestens eine Wohnung im 1. OG nicht bewohnt.
Zudem steht seit ein paar Monaten der Kiosk und somit das gesamte EG leer.

Vor kurzem fand eine Vermessung des Objektes statt. Vermutlich stehen bald Modernisierungsmaßnahmen an.

Nogatstraße 25, 12051 Berlin Neukölln, seit 2014 Akelius
Mieter*innenbericht: Zwei Wohnungen stehen leer.

Rungestr. 25-27, 10179 Berlin Mitte, seit 2016 Akelius
Mieter*innenbericht: Zur Zeit stehen alleine im Haus 1 (insgesamt 5 Treppenaufgänge)
3 Wohnungen leer, zwei davon werden modernisiert, ab dem nächsten Monat auch die dritte.

Reichenberger Str. 114, 10999 Berlin Kreuzberg, seit 2018 Akelius
Mieter*innenbericht: 1 Gewerbe und 3 Wohnungen stehen leer: das Gewerbe schon seit vielen Jahren, zwei Wohnungen seit 2017, eine seit 2018. Zwei der Wohnungen wurden von Akelius inzwischen modernisiert, eine davon war zwischendurch kurz im Vermietungsangebot. Das Haus liegt im Milieuschutzgebiet und trotzdem wurde in mindestens einer der beiden Wohnungen der Grundriss verändert, ohne Antrag und folglich auch ohne Genehmigung. Wir haben wiederholt Akelius aufgefordert, die leerstehenden Wohnungen zur maximal ortsüblichen Vergleichsmiete an beengt wohnende Nachbar*innen aus unserem Haus zu vermieten. Der Bedarf an mehr Wohnfläche ist bei uns sehr hoch.

Reichenberger Str. 52, 10999 Berlin Kreuzberg, seit 2014 Akelius
Mieter*innenbericht: Seit Jahren stehen 5 von 20 Wohnungen leer. Das ist dem Bezirk längst gemeldet. Was es gebracht hat, ist unklar. Akelius renoviert immerhin seit einem Jahr.

Weserstr. 187-188 / Weichselstr. 18-21, 12045 Berlin Neukölln, seit 2015 Akelius
Mieter*innenbericht: Die Häuser stehen im Millieuschutzgebiet. Sie werden zur Zeit modernisiert. In diesen Häusern stehen 10 Wohnungen leer, die meisten davon länger als drei Monate. Das ergibt einen Leerstand von 13,5%. Einige Wohnungen wurden schon im letzten Sommer als leerstehend gemeldet. Darauf passierte nichts. Auf erneutes Nachfragen dieses Jahr hieß es, dass die Wohnungen 12 Monate leer stehen bleiben dürfen, da die Wohnungen modernisiert werden. Eine Zweckentfremdung läge damit nicht vor.



Foto: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin,
Demo: Mietenwahnsinn am 6. April 2019


Foto: privat von Akelius-Mieter*innen,
Klingelschild eines Akelius-Hauses

3.4.3. Exemplarische Wohnungsangebote nach Dauer und Preisspiel der Angebote

Viele Wohnungen von Akelius stehen über mehrere Wochen oder Monate auf der Akeliuswebsite im Angebot. Mitunter werden die Wohnungen vorübergehend aus dem Angebot genommen und später wieder eingestellt. Ebenso variiert die ausgewiesene Miethöhe. In vielen Fällen wird Miete in kleinen Schritten gesenkt, selten in großen und vereinzelt wird die geforderte Miete auch während der Angebotsstellung erhöht.

Im Folgenden sind exemplarisch einige Mietangebote aufgelistet, mit besonderer Berücksichtigung der Angebotsdauer und der Preisschwankungen. Alle Beträge sind in Euro geführt.

Neukölln, Jahnstraße 60 – Objektnummer: 7583-0002

Angebotsstellung:	29.10.18 bis 28.02.19 und erneut vom 01.03.19 bis 18.03.19		
Mietforderung:	960,- am 29.10.18	und Senkungen auf:	860,- ab 30.10.18
			830,- ab 22.01.19
			810,- ab 22.02.19

Lichtenberg, Einbecker Straße 43 – Objektnummer: 7513-0030

Angebotsstellung:	23.10.18 bis 05.11.18 und erneut vom 06.11.18 bis 04.01.19		
		und erneut vom 08.01.19 bis 30.01.19	
Mietforderung:	800,- am 23.10.18	und Senkungen auf:	760,- ab 18.01.19
			700,- ab 30.01.19

Treptow-Köpenick, Johannes Werner Straße 3 – Objektnummer: 7341-0040

Angebotsstellung:	4.03.19 bis 02.05.19 und erneut vom 07.05.19 bis 17.05.19		
Mietforderung:	920,- am 07.05.19	und Senkungen auf:	900,- ab 18.03.19
			885,- ab 15.04.19
			870,- ab 24.04.19
			850,- ab 10.05.19

Friedrichshain-Kreuzberg, Erkelenzdamm 11-13 – Objektnummer: 7494-0001

Angebotsstellung:	31.10.18 bis 12.04.19		
Mietforderung:	3650,- am 31.10.18	und Senkung auf:	3500,- ab 07.11.18
			3400,- ab 20.11.18
			3150,- ab 18.01.19

Mitte, Mulackstraße 6 – Objektnummer: 7109-0109

Angebotsstellung:	24.09.18 bis 13.11.18 und erneut vom 18.11.18 bis 18.01.19		
Mietforderung:	1600,- am 24.09.18	und Senkungen auf:	1550,- ab 29.10.18
			1450,- ab 05.11.18
			1350,- ab 20.11.18
			1300,- ab 05.12.18

Pankow, Bötzowstraße 89 – Objektnummer: 7192-0243

Angebotsstellung:	30.01.19 bis 20.03.19		
Mietforderung:	1250,- am 30.01.19	und Senkung auf:	1200,- ab 13.02.19

4. Beispielhafte Erfahrungen der Mieter*innen mit Akelius

Die meisten Akelius-Mieter*innen in Berlin sind **Altmieter*innen**, d. h. sie haben schon in ihren Wohnungen gewohnt, bevor Akelius ihr Haus gekauft hat und wurden von Akelius als Mieter*innen übernommen. In der Regel zahlen diese Mieter*innen einen Bruchteil der Miete, die Akelius für ihre Wohnungen nehmen würde, wenn sie – nach Akelius-Manier unabhängig vom Zustand zuvor modernisiert – neu vermietet werden würden. Diese Mieter*innen haben sich den Akelius-Konzern als neuen Vermieter nicht ausgesucht. Im Gegenteil, mehrere Hausgemeinschaften haben aktiv versucht den Kauf ihres Hauses durch Akelius abzuwehren. Entweder haben sie probiert auf den verkaufenden Vorbesitzer Einfluss zu nehmen, das Haus eben gerade nicht an Akelius zu verkaufen sondern zum Beispiel an eine Genossenschaft oder sie haben sich an die Bezirksämter und die Landespolitik mit der Bitte gewandt, den Kauf durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verhindern. Im Fall des Eckhauses Max- und Antonstraße 26 imWedding unterstütze eine stadtweite Email-Aktion das Begehren der Mieter*innen, dass der Finanzsenator Mittel für die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Verfügung stellt.

Da Akelius aber bereit ist, **hohe Summen** zu zahlen, verkaufen immer wieder Eigentümer gegen den Willen der Mieter*innen an Akelius. Allerdings kann das wie im Fall der Sonnenallee 154 in Neukölln dazu führen, dass sich der Kaufprozess in die Länge zieht und der Verkäufer monatelang nicht an sein erhofftes Geld kommt, weil noch Bezirk und Akelius miteinander um das Haus ringen. Erst wenn alle Verfahrensabläufe mit zum Teil mehrmonatigen Fristen für gegenseitige Einsprüche und eine mögliche Abwendungserklärung ausgeschöpft sind, kann der Verkauf abgeschlossen werden.

Die zahlreichen Erfahrungsberichte von Mieter*innen aus allen Teilen der Stadt und aus allen Schichten der Gesellschaft legen offen, dass **Akelius kein guter Vermieter** ist, besonders nicht für Bestandsmieter*innen mit alten Verträgen und günstigen Mieten. Sie berichten von überzogenen und unbegründeten Mieterhöhungen, falschen Nebenkostenabrechnungen, verschleppten Reparaturen, Kommunikationsverweigerungen seitens Akelius', Leerstand, einem Zwei-Klassen-Service, unangekündigten Baumaßnahmen, Chaos in der Verwaltung mit unbegründeten Mietforderungen und sich widersprechenden Aussagen und immer wieder von Kündigungen und Klagen gegen die Mieter*innen. Dazu kommen noch als Probleme, dass sich das Umfeld in den Nachbarschaften und den Kiezen unangenehm verändert und sich die Mieter*innen Sorgen über die eigene Zukunft auf dem angespannten Wohnungsmarkt machen. Aber auch Neumieter*innen, die diese hohen Mieten zahlen, klagen über Akelius. Häufig wird Kritik an den überhöhten Mieten geäußert, dem schlechten Service und dem Nicht-Funktionieren der angepriesenen hochwertigen Ausstattung.

In den folgenden Berichten ist eine Auswahl an **Erfahrungen** von Mieter*innen zusammen-gestellt, in der die Probleme, die Empörung, die Angst und die Fassungslosigkeit der Mieter*innen angesichts des Auftretens Akelius' zum Ausdruck kommt. In allen diesen Berichten wurden die Namen der Mieter*innen anonymisiert, um zum einen sie und ihre Verträge zu schützen und um zum anderen zu verdeutlichen, dass sie keine Sonderfälle sind, sondern dass sie stellvertretend für sehr viele Mieter*innen dieser Stadt stehen, die das Pech haben, dass Akelius ihr Haus gekauft hat bzw. die in dem Vertrauen auf bisheriger Abläufe oder aus der aktuellen Wohnungsnot heraus bei Akelius gemietet haben.

4.1. Altmieter*innen

Mieter*innen-Bericht aus Lichtenberg (Nr. 1) Mai 2019

Seit September 2014 gehört das Vorderhaus in der **Eitelstraße 16** der Akelius. Es gehört keiner Unterfirma. Ob der Erwerb im Share Deal erfolgte oder eine Abwendungserklärung vorlag, kann ich leider nicht sagen.

Mit September 2017 wurde die Nettokaltmiete um rund 50,- mtl. erhöht. Die Begründung dafür lautete Anpassung an den aktuellen Mietspiegel.

Im letzten Jahr erfolgte eine Besichtigung und Ausmessung der Wohnungen durch eine von Akelius beauftragte Firma. Im September erhielten wir eine Information des Bezirksamts Lichtenbergs über den Antrag der Akelius auf Abgeschlossenheit beim Stadtentwicklungsamt für dieses Haus. Dazu teilte das Bezirksamt mit, dass wir im Milieuschutzgebiet liegen und alle baulichen Veränderungen bitte melden sollen. Vorerst passierte weiterhin nichts.

Das Haus ist komplett vermietet. Im Sommer 2017 ist nach Auszug eines Mieters (ob eine Kündigung vorlag, kann ich nicht sagen) eine Wohnung komplett neu saniert worden und zu einem deutlich höheren Preis vermietet worden (52 qm für 950 € warm). Weiteren Auszüge sind mir nicht bekannt.

Bis dato kann ich glücklicherweise meinerseits keine weiteren Probleme anbringen.

Mieter*innen-Bericht aus Lichtenberg (Nr. 2) Mai 2019

Ich wohne in meiner gemütlichen 3-Zimmerwohnung in Berlin-Lichtenberg seit fast 20 Jahren und ich war hier immer sehr glücklich. Das änderte sich abrupt, als ich 2014 ein Schreiben von Akelius erhielt, dass sie unser Haus erworben haben. Ein kurzer Blick ins Internet und ich schloss sofort eine Rechtsschutzversicherung speziell für das Mietrecht ab. Wie recht ich damit hatte, zeigt, dass ich schon 1 ½ Jahre später das erste Mieterhöhungsverlangen im Briefkasten vorfand. Hier wurden zunächst 2 Fehler gemacht, unser Objekt wurde dem westlichen Teil der Stadt zugeordnet und wir wurden einfach mal der mittleren Wohnlage zugeordnet (richtig lt. Mietspiegel ist die einfache Wohnlage). Zumindest ein Merkmal wurde durch ein erneutes Verlangen korrigiert. Aufgrund eines Beratungsgespräches mit meinem/r Anwalt/in habe ich dieser Mieterhöhung nicht zugestimmt und weiterhin meine damalige Miete gezahlt.

Schon 2 ½ Jahre später erhielt ich das nächste Mieterhöhungsverlangen. Nach erneuter Rücksprache mit meinem/r Anwalt/in gab ich Akelius eine Teilzustimmung. Diese wurde natürlich von Akelius nicht akzeptiert, aber das Antwortschreiben von Akelius ging jetzt auf einmal von einer etwas geringeren Mieterhöhung aus. Nachdem ich darauf nicht reagiert habe, erhielt ich eine Klage von Akelius. Zum Glück hat mein/e Anwalt/in alles geregelt, aber psychisch war ich doch ziemlich angeschlagen. Zumal seitens Akelius Behauptungen aufgestellt wurden, die überhaupt nicht stimmten. Wir konnten alle Anklagepunkte widerlegen und die Klage wurde zurückgenommen.

Was ich damit eigentlich sagen möchte: wir Mieter/innen dürfen nicht alles hinnehmen, uns gefallen lassen oder unterschreiben. Wichtig ist auf jeden Fall die Mitgliedschaft im Mieterverein oder in der Mietergemeinschaft oder der Abschluss einer Miet-Rechtsschutzversicherung. Und der Austausch und die Vernetzung mit Nachbarn!

Trotzdem, das Wohlfühlgefühl ist, seitdem Akelius mein Haus übernommen hat, einfach nicht mehr da. Immer, wenn ich Post von Akelius im Briefkasten vorfinde, habe ich ein ungutes Gefühl und Angst, was kommt denn jetzt schon wieder. Ich habe auch das Gefühl, dass seit der Übernahme des Hauses mindestens 1/3 , wenn nicht sogar die Hälfte der Mieter/innen bereits aufgegeben und ausgezogen sind.

Mieter*innen-Bericht aus Neukölln (Nr. 3) Mai 2019

Wir wohnen in den Häusern **Weserstr.187-188** und **Weichselstr. 18-21**. Die Häuser stehen im Millieuschutzgebiet.

Es stehen 10 Wohnungen leer. Hier werden alle Wohnungen nach Auszug modernisiert, egal wie lange die Mieter*innen dort vorher gewohnt haben. Früher war es üblich, Wohnungen einfach zügig weiter zu vermieten. Jede Modernisierung unterhöhlt aber auf Dauer die Miete für diese Wohnungen.

Unter anderem ziehen die Leute hier aus, oder müssen ausziehen, weil die Zukunftsaussichten zu unsicher sind, weil Mitbewohner*innen die Übernahme des Mietvertrags verweigert wurde, oder wegen Zwangsräumung. Der Leerstand ist hier also z.T. produziert. Dass die Wohnungen bis zu 12 Monate leer stehen können, ist angesichts der Wohnungslage in Berlin eindeutig zu lang. Akelius könnte die Wohnungen ohne weiteres unmodernisiert weitervermieten. Es ist sogar möglich, dass nachdem Wohnungen 12 Monate leer stehen, längerer Leerstand von Seiten des Bezirks genehmigt wird. Das - verkürzte - Argument lautet, dass die Bauarbeiten nicht abgeschlossen werden können, weil keine Firmen verfügbar sind wegen der momentanen Lage im Berliner Baugewerbe. Die Eigentümer dürften deshalb nicht bestraft werden. Leerstand und Modernisierung hängen zusammen. Und die Modernisierung bestimmt wiederum die Mietpreisbremse.

Nach einer umfassenden 9-seitigen Modernisierungsankündigung inklusive Dachgeschossausbau im Dezember 2017 werden zusätzliche Baumaßnahmen schrittweise on top durchgeführt - als Instandsetzungsmaßnahmen. Zieht jetzt aber ein*e Mieter*in aus, sollen dieselben Baumaßnahmen zum Tein erneut durchgeführt werden - und beeinflussen damit den Mietspiegel.

In der Hälfte der Bestandswohnungen musste z.B. wegen der Zentralisierung der Hauselektrik die Elektrik instand gesetzt werden. Die vormals unter Putz liegenden Leitungen wurden in Kabelkanäle auf Putz gelegt. Neu vermietet nach Auszug werden aber nur Wohnungen mit unter Putz liegenden Leitungen.
Zur angeblich "besseren Durchlüftung" wurden sämtliche Türen in den Wohnungen unten abgeschnitten. Abgesehen davon, dass man nun nicht mehr im Winter die Räume unterschiedlich beheizen kann, sind damit schöne, solide, mit Messingbeschlägen ausgestattete Altbautüren unbrauchbar gemacht worden. In den Wohnungen, die zur Zeit leer stehen und modernisiert werden, sind Böden, Türen und Türrahmen herausgerissen worden.
Die Gegensprechanlagen sind 5-6 Jahre alt, mit verschieden programmierbaren Klingeltönen. Die Erneuerung ist bereits durch den Milieuschutz genehmigt worden. Von Seiten der Milieuschutzgruppe des Bezirks heißt es, dass ihnen die Problematik der Doppelmodernisierungen durchaus bewusst ist, sie aber rechtlich keine Handhabung dagegen haben - solange es sich nicht um Luxusmodernisierungen handelt.

Auch in einer entsprechenden Anfrage in der örtlichen BVV ist nichts anderes zu hören - in der Antwort heißt es: "Sollten über die bereits einmal genehmigten Modernisierungen hinaus, weitere Genehmigungen beantragt werden, wird das Bezirksamt prüfen, ob es sich um zusätzliche Maßnahmen zur Erreichung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards handelt. Diese wären nach Prüfung ggf. zu genehmigen." Damit darf sooft modernisiert werden wie es der Eigentümer will - es dürfen nur keine Luxusmodernisierungen sein. Alle Baumaßnahmen werden aber von den Mieter*innen nachher bezahlt - die das letzten Endes alles doppelt bezahlen - die Kosten der Modernisierungen und Gewinne für Bauunternehmen und Vermieter.

Erst einmal werden einzig die Berliner*innen bestraft, die hier keine Wohnung finden. Außerdem ist das Problem hausgemacht. Auch wir leiden darunter, dass in Treppenhäusern monatelang Wände aufgestemmt sind, dass die Fenster monatelang mit Folie abgeklebt werden für Arbeiten die in wenigen Tagen erledigt werden können. Das zermürbt.

Wenn ein Investor nicht in der Lage ist, Wohnungen innerhalb von 12 Monaten zu modernisieren, muss allerspätestens an dieser Stelle Schluss sein. Man kann nicht immer alle Ausnahmen einzig für sich beanspruchen. Die Bezirke sollten auch nicht einfach 12 Monate abwarten, sondern frühzeitig nachfragen und ggf. auf Abschluss drängen. Sonst kann ein Investor einfach Fakten schaffen, zum Beispiel indem eine Wohnung nach 12 Monaten in keinster Weise in einem Zustand der Weitervermietung ist, und damit dann eine weitere Ausnahmeregel erzwingen.

Der Modernisierungswahn ist durch die Immobilienblase verursacht - und auch weil die Mietpreisbremse damit umgangen werden kann. Die Häuser sind später viel mehr wert. Auch der Leerstand erhöht den Wert der Häuser. Falls sie später verkauft werden sollen, bringt sich der Bezirk schon jetzt um sein Vorkaufsrecht, denn dann sind sie zu teuer.

Die Bezirke müssten sich sehr viel stärker gegen Investoren durchsetzen, denn mit einer zügigen Wiedervermietung kann ein Teil des Wohnungsproblems schon verhindert werden.
Notfalls müssen die Gesetze an der Stelle nachgebessert werden. Das aktuell diskutierte Gesetz zur Mietendeckelung sieht auch wieder Ausnahmeregeln bei Modernisierung vor. Damit würden sich die bestehenden Probleme potenzieren. Unsere Häuser sind ein gutes Beispiel dafür, dass die bisherigen Regelungen zu Modernisierungen schon jetzt nicht ausreichend sind.



Foto: privat von Akelius-Mieter*innen eines anderen Hauses
Zustand nach Modernisierung im Bestand à la Akelius, Elektroleitungen nun über Putz

Mieter*innen-Bericht aus Neukölln (Nr. 4) Mai 2019

Ort: **Weserstr. 187-188 + Weichselstr. 18-21**

Folgendes hat mich ziemlich geärgert:
Am 26.02.19 hat es abends im Dachgeschoss in der Weserstr./Weichselstr. in Neukölln gebrannt.[102]

Das Dachgeschoss wird gerade ausgebaut. Die Polizei sagte, dass die Arbeiten im Dachgeschoss zum Brand geführt haben (Schweißarbeiten). Der Brand wurde erst abends nach Feierabend von einem Nachbarn entdeckt, nachdem er einige Zeit vor sich hin schwelte. Es wurde zwar niemand verletzt - aber anscheinend nur, weil der Nachbar zufälligerweise zur richtigen Zeit aus dem Fenster sah.

So weit so schlecht. Ich gehe davon aus, dass die verantwortlichen Firmen ihren schlampigen Brandschutz verbessert haben. Zumindest erwartet man nach so einem Brand Verbesserungen, Informationen, und ein klein wenig Zurückhaltung. Statt dessen postet das Architektenbüro eine gute Woche nach dem Brand ein kitschiges Romantikbildchen von eben jenem Dachgeschoss auf Instagram[103] - wohlweislich verschweigend, dass es dort vor einer Woche durch die Arbeiten auf ihrer Baustelle zu einem Brand kam. Ja geht's noch?

Dieses großkotzige Verhalten ist einfach widerlich. Die Häuser gehören Akelius, die in Berlin bei Neuvermietungen bis zu 40 Euro / qm Miete verlangt, und nach Modernisierungen Häuser verkauft oder in Eigentumswohnungen umwandelt - auch in Milieuschutzgebieten. Während die Bewohner*innen Tag für Tag den Dreck und Lärm aushalten müssen, und nicht wissen, was mit den Häusern nach der Modernisierung geschieht, ergeht sich das Architektenbüro in "#archilovers" und "#architecturephotography". Zusätzlichen Stress durch den Brand müssen die Bewohner/innen allein tragen. Niemand hat die Bewohner/innen nach dem Brand kontaktiert. Dass sich das Architektenbüro nicht mal von dem Brand davon abhalten lässt, sich selbst mit dem Brandort auf Social Media zu beweihräuchern, ist für die Bewohner/innen schlicht zynisch. Wie es ausschaut, werden hier Luxuswohnungen gebaut, die zu weiteren Verdrängung führen. Hier leben bislang eher Menschen mit niedrigem Einkommen.

102dpa: Dachstuhl brennt – 50 Einsatzkräfte vor Ort. In: Polizeibericht aus Berlin und Brandenburg, In: Berliner Zeitung vom 26.02.2019, (Letzter Zugriff: 11.08.2019).

103https://www.instagram.com/p/ButXz8FFzCW/ und https://www.instagram.com/p/BmOJneSgWHq/ (Letzter Zugriff: 06.07.2019).

Ich zog in das vom Bezirksamt Mitte von Berlin – Gebäude- und Dienstleistungsmanagement verwaltete **Seniorenwohnhaus Spenerstraße 36/38**. Dann wurde unser neuer Vermieter die Wir Wohnungsbaugesellschaft in Berlin GmbH. Seit 2007 ist Akelius der Eigentümer des Hauses und unser Vermieter. Seitdem gab es 2011, 2013, 2015 und 2017 Mieterhöhungen.

Das Haus Nr. 36 hat 7 Etagen – 6x Einraumwohnungen (je Etage 9 Wohnungen) und 1x Zweiraumwohnungen (je Etage 4 Wohnungen). Das Haus Nr. 38 hat 5 Etagen – 4x Einraumwohnungen (je Etage 9 Wohnungen) und 1x Zweiraumwohnungen (je Etage 4 Wohnungen). Vor Akelius mögen in den 98 Wohnungen geschätzt etwa 103, kaum anzunehmen 105 Menschen gelebt haben.

Sehr schmerzlich ist, dass uns nach einigem Hin und Her das Gebäude Hausnummer 37, unser Seniorenclub, nicht mehr zur Verfügung steht. Dorthin schafften wir es auch mit Rollatoren und Rollstühlen zu Versammlungen und Veranstaltungen, dienstags zum Frühstück und donnerstags zum Mittagessen zu gelangen. Der ehemalige Seniorentreff unserer zwei Häuser ist jetzt eine KITA. Ich denke, dass Akelius das zu verantworten hat, nachdem dort kurzfristig die AWO untergebracht war. Es wurde "gesagt", dass in dieses Gebäude Arztpraxen und Rechtsanwaltskanzleien kämen.

Interessant dabei ist, dass von Akelius (zur Zeit des Hauskaufs) nur eine lapidare Mitteilung kam. Auf einem DIN A4 Blatt steht geschrieben:
"AKELIUS Infobrief – Wir sind für Sie da!
Sie haben jetzt die Möglichkeit, technische Probleme (wie z.B. ein nicht schließendes Fenster, Störungen an der Wasser-/Wärmeversorgung u.a. ganz schnell und einfach über unsere Webseite www.akelius.de zu melden. Klicken Sie einfach auf "Mieterservice". Sie kommen zu einem Formular usw.
Mit diesem Schreiben möchten wir uns auch ganz kurz vorstellen.
Akelius GmbH gehört zu der Akelius Gruppe, des größten privaten schwedischen Wohnungsunternehmens. Wir haben in Deutschland ca. 8000 Wohnungen an 14 Standorten u.a. in Berlin, Frankfurt am Main, Köln, Hamburg und München. (…)
Gehen Sie auf unsere Webseite, falls Sie nicht ins Internet können, hilft Ihnen natürlich gern Ihre Verwaltung.
Mit freundlichen Grüßen Ihr Akelius Team."
Keine Unterschrift, kein Datum.

Ich frage mich, wer gab, gibt den Verantwortlichen das Recht uns so zu behandeln, uns, die wir in hohem Maße am Aufbau unseres Staates einen großen Anteil beigetragen haben.

Mieter*innen-Bericht aus Kreuzberg (Nr. 6) Mai 2019

In der **Reichenberger Straße 52** schickte Akelius bald nach dem Hauskauf 2014 zwei Mietparteien haltlose Kündigungen wegen vermeintlicher Fehlbeträge auf dem Mietkonto. 2015 erhielten im selben Haus mehrere Haushalte Mieterhöhungsverlangen, die angeblich vom Mietspiegel gedeckt waren, was sich aber als falsch herausstellte. Akelius konnte die Mieterhöhungen nicht durchsetzen. Seitdem haben manche Haushalte nochmal so eine unberechtigte Mieterhöhung erhalten, die sie abgewehrt haben.

Seit Jahren stehen 5 von 20 Wohnungen leer. Das ist dem Bezirk längst gemeldet. Was es gebracht hat, ist unklar. Immerhin renoviert Akelius nun seit einem Jahr.
Den Keller haben sie räumen lassen, weil sie ihn komplett neu machen wollen. Den Leuten in den beiden bewohnten Wohnungen im EG haben sie für die Zeit der Sanierung Ersatzwohnungen angeboten. Ein Haushalt hat das angenommen, der andere wurde von Akelius vor Gericht gezerrt, weil er nicht spurte, und weil ein (angeblicher) Brief von Akelius anscheinend nie angekommen war. Das Gericht legte dann Bedingungen für das Ersatz-wohnungsangebot fest.

Der Bezirk hat 2018 die formale Aufteilung des Hauses durch Akelius bestätigt. Es läuft wohl darauf hinaus, dass Akelius das Haus in Eigentumswohnungen umwandeln wird, denn Akelius will das Haus an vielen Stellen aufhübschen, incl. Anbau von Balkonen, und keine Kosten auf die Mieten umlegen. Das ergibt nur Sinn, wenn sie vorhaben, die Wohnungen teuer zu verkaufen. Das Dach wollen sie ebenfalls ausbauen, auch das passt ins Bild.

Ärger haben einige Haushalte im Winter mehrmals mit der Heizung gehabt, und zwar diejeningen, die in einer höheren Etage wohnen und an die Zentralheizung angeschlossen sind. Sie ist immer wieder ausgefallen. Als Grund gab Akelius dann Anfang März an, dass in einer der leerstehenden Wohnungen Wasser und somit Druck aus einem gebrochenen Heizungsrohr entwichen war.



Foto: Wem gehört Kreuzberg? Mietendemo am 6. April 2019

Mieter*innen-Bericht aus Kreuzberg (Nr. 7) Mai 2019

Akelius hat unser Haus in der **Reichenberger Straße 114** Anfang 2018 gekauft und seitdem gibt es Ärger. Anfangs wollten sie nur mit einer einfachen Verwaltervollmacht die Miete von uns einfordern, ohne Eigentümernachweis und ohne dass die alte Verwaltung sich abgemeldet hätte. Zwei Wochen hat Akelius auf unsere zahlreichen Faxe nicht reagiert. Erst nachdem wir in einer Gruppe von neun Mieter*innen ins Vermietungsbüro gegangen waren, kam endlich der Nachweis, dass sie das Haus gekauft haben; allerdings als Share Deal.

Unser Haus wurde von 1990 bis 1995 im Rahmen der „Behutsamen Stadterneuerung“ mit öffentlichen Geldern saniert und modernisiert, in ihm steckt also ein ganzer Batzen Steuergeld. Eigentlich sollte es dadurch für immer dem Spekulationsmarkt entzogen sein. Stattdessen kauft ein großer undurchsichtiger Konzern aus Stiftung (für was eigentlich?) und Aktiengesellschaft mit Sitz in Steueroasen (warum eigentlich?) unser Haus ohne die geringste Grunderwerbssteuern zu zahlen. Ein Skandal, dass das möglich ist, und eine Frechheit, dass Akelius das macht!

Neben vielen ständigen Nervereien seitens Akelius, wie unterstellter Mietschulden, kaputter Haustür im Winter, Treppenhaus-Dauerlicht über Wochen, undichter Rauchabzugsklappe, irreführendem Treppenhausaushang, defektem Treppenhausgeländer, einbehaltenem Mieter*innenguthaben und und und, wollte Akelius eine Vielzahl unserer Fahrräder abtransportieren. Zuvor gab es einen Aushang von der Hausmeisterin, dass Flatterbänder an sogenannte Fahrradleichen angebracht werden und dass diese Räder nach 2 Wochen entsorgt werden würden, wenn die Bänder dann noch dran seien. Wer also sein Fahrrad behalten wolle, müsse das Band abmachen. Das waren größtenteils ganz normale Fahrräder. Es fehlte mal eine Klingel, oder eins hatte einen Platten, aber es war Winter. Viele sind in dieser Zeit gar nicht Rad gefahren. Eine dieser beiden Wochen Frist fiel zudem genau in die Urlaubszeit der Winterferien. Bis zum Abend vor dem angekündigten Abholtermin waren alle Flatterbänder von den Fahrrädern entfernt und ein Brief an allen Haustüren und dem Fahrradkeller angebracht worden, in dem wir auf die viel zu kurze Frist und unsichere Markierung hingewiesen haben und zukünftig einen korrekten Verfahrensablauf einforderten. Doch die Hauswirtin erschien zusammen mit einem Akelius-Angestellten und mehreren Arbeitern und komischerweise hingen wieder an über 30 Fahrrädern diese Flatterbänder dran! Die waren definitiv alle abgemacht worden und niemand(!) von uns hat die wieder dran gemacht. Mehrere Mieter*innen haben im Hof den Menschen von Akelius zur Rede gestellt und gefordert, dass die Fahrräder da bleiben. Aber der Trupp hat einfach weiter ein Fahrrad nach dem anderen aus dem Fahrradkeller rausgetragen. Erst als jemand die Polizei rief, hörte Akelius damit auf. Die Polizei wies den Akelius-Angestellten darauf hin, dass eine Frist von zwei Wochen sehr kurz sei und sich eine Hausverwaltung genau über die Rechtslage informieren sollte, bevor sie sich an den Fahrrädern der Mieter*innen vergreift. Die Erfahrung zeige, dass Hausverwaltungen sich da gerne aufs Glatteis begeben. Letztlich konnte die Polizei vermitteln, dass alle Mieter*innen, die im Hof waren, ihre Fahrräder wieder bekamen und die anderen sich später bei der Hausverwaltung melden konnten um ihre wieder abzuholen. Die Arbeiter haben noch ein neues Fahrradschloss gekauft, weil sie vorher eins zerstört hatten und die Mieterin zwar ihr Fahrrad zurück hatte, es aber nun nicht mehr anschließen konnte.

Das ist zwar nur eine Geschichte, aber so laufen fast alle unsere Kontakt mit Akelius ab. Täglich schicken die jemanden, der gucken kommt, ob Plakate oder Sticker an unserem Haus kleben oder Graffitis gesprüht wurden. Uns stört das alles nicht. Im Gegenteil, wir betrachten das als Nachrichten aus unserer Nachbarschaft – wie auf einer Wandzeitung oder Litfasssäule mit Berliner Tradition. Wir leben in Kreuzberg, da ist das normal. Inzwischen wird das sogar schon

kommerziell (leider) gemacht, sind an vielen Hausfassaden hier in der Umgebung Minischaukästen angebracht. Wem das nicht gefällt, der sollte hier also lieber keine Häuser kaufen.

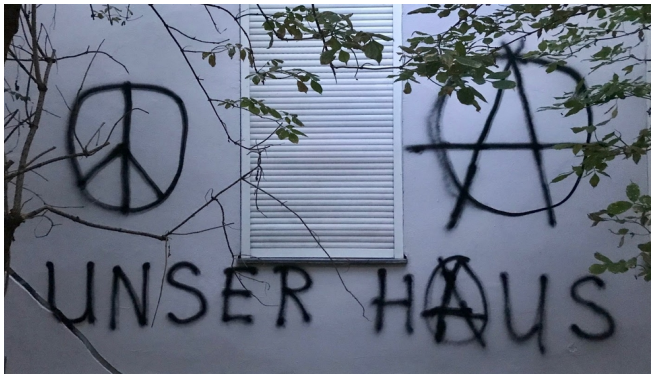
Akelius nervt uns auch gerne mit Wachschutz. Vorübergehend saß ein Typ stundenlang in einem PKW direkt vor dem Haus und hat alles im Hof beobachtet. Ohne Auskunft wer er ist, was das soll; nur eben zum Beobachten sei er da. Er deutete an, dass er von der Verwaltung beauftragt sei, hatte aber keinen Nachweis, von welcher Firma er kam. Das ist für die vielen Frauen und Kinder in unserem Haus ein absolutes No-Go! Ebenso war in dem leeren Laden im Vorderhaus immer wieder Wachschutz einquartiert. Und das alles ohne Informationen für uns Mieter*innen!

Dafür haben sie unseren schönen grünen Hof weitgehend kahl geschlagen. Die einzigen verbliebenen Büsche, sind die mit einer extreme Population Blattläuse. Die schönen Lausresistenten Büsche, die die Mülltonnen verdeckt haben, sind nur noch Stumpen in der Erde und Stolperfallen.

Wir fragen uns, was das alles soll. Geld kann man sinnvoller ausgeben, als jeden Aufkleber täglich einzeln abzurupfen, oder Luftnummern zu bringen, wie die mit den Fahrrädern. Oder dieser ganze Wachschutz... Uns erscheint das alles sinnlos. Wir akzeptieren nicht, dass Akelius in unseren Stadtteil kommt und mit Geld alles tot schlägt. Aus purer Profitgier machen sie die Kultur und Tradition ganzer Kieze kaputt. Aber Berlin lebt von der Vielfalt der verschiedenen Stadtteile. Es muss doch nicht überall so aussehen wie am Ku'damm!

Sie sollten auf Mängelmeldungen reagieren, ihre Steuern zahlen und die Wohnungen innerhalb des Mietspiegels vermieten, sich eben an die Regeln halten. Es gehört schon viel Arroganz und Gewaltbereitschaft dazu, alles umstülpen zu wollen, ohne die Menschen, die es betrifft, nämlich **uns Mieter*innen** zu fragen, ob wir das wollen und was wir uns vorstellen. Wir zahlen die Miete, also sollte es uns auch gefallen. Dabei haben wir unser Haus mit unserer Miete schon längst abbezahlt! Hier liegt das eigentliche Grundproblem: dass sich Spekulanten wie Akelius an den Grundbedürfnissen und den Gemeingütern aller eine goldene Nase verdienen können. Das muss viel stärker problematisiert werden. Die Eigentumsverhältnisse müssen dringend und grundsätzlich verändert werden. Es ist kein Naturgesetz, dass Spekulanten mit ihrem Geld unsere Wohnverhältnisse bestimmen; das ist knallharter, menschengemachter Kapitalismus, der nicht älter als 200 Jahre ist. Es ist auch keine Arbeit Häuser zu besitzen und Miete zu kassieren; das ist Abzocke. Wohnen ist ein Menschenrecht, damit darf kein Profit gemacht werden. Unser Haus ist unser Zuhause, in dem wir leben, und nicht der Goldesel von Superreichen.

Dass Akelius uns Bestandsmieter*innen als Feinde betrachtet, haben sie mehr als deutlich gemacht. Dabei wollten wir Akelius gar nicht! Die haben sich uns ausgesucht! Aber zum Glück halten wir im Haus fest zusammen. Wir sind auch schon einiges gewohnt, auch wenn Akelius definitiv eine neue Erfahrung ist.





Fotos: Reichenberger Straße 114 – Stop Gentrification!

Mieter*innen-Bericht (Nr. 8) Juli 2019

Ende Mai 2019 stellte sich heraus, dass mit der Heizung im Haus etwas nicht stimmt, da sie noch immer einzelne Rohre im Flur und in den Wohnungen erwärmte und der Heizkessel auffällig laut arbeitete. Daher wurde der Akelius-Reparaturservice Anfang Juni telefonisch informiert. Ein Monat später war noch immer nichts passiert. Einzelne Heizungsrohre wurden mittlerweile heiß. So erging nun eine schriftliche Information an die Akelius GmbH (Leipziger Platz 14, 10117 Berlin) per Einschreiben/Rückschein. Am 12.7. sendete die Post den ungeöffneten Brief mit der Mitteilung „Empfänger nicht zu ermitteln" (?) zurück.

Außerdem war zu beobachten, dass der Heizungskeller ab dem 3.7. für ca. drei Tage offen stand. MieterInnen haben allerdings keinen Schlüssel für diese Tür. Seitdem sind zumindest die Rohre kalt, jedoch ist der Heizkessel weiterhin laut zu hören.

Diese Umstände sind nicht nur ärgerlich wegen des Lärms und der zusätzlichen Hitze an heißen Tagen, sondern vor allem im Hinblick auf den hohen Energieverbrauch zu Lasten der Umwelt und der steigenden Betriebskosten.

Von umweltbelastender Energieverschwendung berichten auch andere Akelius-MieterInnen im Juli. Da ist zu hören, dass beispielsweise eine völlig überflüssige Hofbeleuchtung mitten am Tage angeschaltet bleibt.

Wie können Akelius-MieterInnen in solchen Fällen vorgehen, wenn die Akelius-Verwaltung weder telefonisch reagiert, d.h. mündliche Versprechen nicht einlöst, noch per Post erreichbar ist?

4.2. Neumieter*innen

Mieter*innenbericht aus Westend (Nr. 9) Mai 2019

Akeliusgrundstück Gotha-Allee 24, 14052 Berlin

Dies ist eine Kopie eines Schreibens an Akelius:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor rund 11 Jahren sind wir, zusammen mit anderen Mietern zu Ihnen (damals Verwaltung DICK Immobilien) gezogen. Es sollte unser Altersruhesitz werden, weil erstens Westend einen guten Ruf wegen der Ruhe und der gehobenen Mieterschaft hatte, weil es zweitens einen Concièrge gab, den wir über die Gegensprechanlage anrufen konnten. Weil es Müllklappen auf jeder Etage gab und weil ich persönlich aufgrund meiner Schwerbehinderung einen Schrankenschlüssel erhalten hatten. Wir hatten auch einen Fahrradkellerschlüssel und damit einen sicheren Stellplatz. Die Eingänge waren durch besondere Türöffner und- griffe repräsentativ und in Ordnung. Die Autos durch eine Schranke relativ sicher.

Beim aufmerksamen Lesen werden Sie bemerkt haben, dass es in der Vergangenheitsform geschehen ist. Aus gutem Grund. Denn nach der Übernahme der Verwaltung durch Sie im Jahre 2009 ist nichts mehr so geblieben, wie es war. Alle aufgezählten Vorzüge sind durch Sie abgeschafft worden. Seitdem Sie damit begonnen haben, aus diesen Häusern eine permanente Baustelle zu machen, indem Sie bei jedem Auszug auch bereits sanierte Wohnungen immer und immer wieder sanieren, gibt es kaum einen Monat, in dem wir Mieter durch wochenlangen ohrenbetäubenden Lärm durch Presslufthämmer noch Ruhe finden. Dank Ihrer "Auswahl" von Nachmietern ist die Mieterschaft durch die hohe Fluktuation wegen der geschilderten Zustände im Niveau erheblich gesunken.

Sie haben den Concierge abgeschafft, der für ältere Mieter eine große Hilfe fast rund um die Uhr war, nachdem Sie ihn nicht mehr in den Betriebskosten als Kostenfaktor aufführen durften. Jetzt gibt es nur noch einen Hauswart für einen halben Tag. Ich persönlich hatte von dem damaligen Concièrge, wegen meiner Schwerbehinderung gegen Zahlung von 26,- € einen Schrankenschlüssel erhalten, damit ich bei schweren Transporten oder Einkäufen mit meinem Auto vor die Haustür fahren konnte. Nachdem Sie die Schrankenschließung geändert hatten, habe ich keinen Schlüssel mehr erhalten, mit der groben Begründung, ich hätte ja auch keinen Stellplatz und den Schlüssel habe ich mir sowieso ergaunert. Das Geld habe ich auch nicht zurück erhalten. Außerdem steht jetzt die Schranke sowieso ständig offen, weil das ständige Ein- und Aussteigen, Auf- und Zuschließen besonders für ältere Mieter viel zu umständlich ist. Mit der Änderung der Schließung wurde auch in die Tür des Fahrradkellers ein anderes Schloss eingesetzt, so dass jetzt jeder Mieter mit seinem Haustürschlüssel in diesem Keller sein Fahrrad unterbringen kann. Seitdem stehen die Räder fast übereinander und keiner ist mehr sicher, dass er noch einen Stellplatz hat, wenn er abends nach Hause kommt.

Nach Reparaturen an der zunehmend schäbigen Eingangstür sind die "vornehmen" Türgriffe durch Türgriffe simpelster Bauart ersetzt worden. Diese sind ständig locker, ebenso wie die Griffe an der Schiebetür zum Müllplatz. Die Schließung dieser Tür und vieles andere ist einem Haus in Westend einfach nur unwürdig. Seit wann wird ein Türknauf im Innern angebracht wo er doch außen zum Zuziehen der Tür benötigt wird?

Und jetzt werden auch noch die Müllklappen geschlossen, mit der lächerlichen Begründung, die Brandschutztechnik würde nicht mehr den Bestimmungen entsprechen. Würden Sie Wohnungen stilllegen, weil sie den Baubestimmungen nicht mehr entsprechen? Sie erneuern bei jeder Wohnungssanierung sämtliche neu verlegten Stromkabel, um angeblich den Baubestimmungen nachzukommen, aber anstatt bei der Müllabwurfanlage den Brandschutz auf den neuesten Stand zu bringen, wird sie einfach stillgelegt. Der Sinn ist klar: Bei den Wohnungen können Sie die Miete erhöhen, bei den Müllklappen nicht. Wir Mieter sind verärgert, dass nach und nach alle Vorzüge für die Mieter abgeschafft werden.

Ein Witz ist auch die Etagenanzeige des linken Aufzuges im Hause Gotha-Allee 24. Dieser Aufzug bedient nur die ungeraden Etagen aber die Anzeige zeigt für 1. Etage eine "1", für die 3. Etage eine "2", für die 5. Etage eine "3", für die 7. Etage eine "4", für die 9. Etage eine "5". Wer hat sich so etwas nur ausgedacht? Und das in einem Hause, in dem simple 2-Zimmerdurchgangswohnungen mit wenig Wasserdruck, winzigen Küchen und noch kleineren Bädern über 1.300,- € kosten.

Vor zwei Jahren hatten ich Sie wegen der "Beulen" im Asphalt des Feuerwehrweges angeschrieben. Sie wollten diese Gefahrenstellen umgehend beseitigen und hatten angeblich schon den Auftrag zur Beseitigung vergeben. Heute sind diese Beulen immer noch vorhanden.....

Wir Mieter würden es begrüßen, wenn Sie sich als Eigentümer und Vermieter mehr um unser Wohl kümmern als um Ihr eigenes. Sie sollten daran denken, dass wir mit der monatlichen Mietzahlung Ihr Einkommen sichern.

Mit freundlichen Grüßen
Mieter der Gotha-Allee 24-26

P.S. Natürlich wurden die Mieten nie gesenkt, im Gegenteil.....

Anmerkung:
Dieser Brief wurde für die Veröffentlichung in diesem Dossier an die neue Rechtschreibung angepasst und anonymisiert.

Mieter*innen-Bericht aus dem Prenzlauer Berg (Nr. 10) Mai 2019

Dies ist eine anonymisierte und redigierte Kopie des Briefes eine*r Mieter*in an Akelius aus dem Herbst 2018.

Geehrte Damen und Herren,

innerhalb der letzten fünf Jahren, die ich die Ihnen bekannte Wohnung bewohne, wurde meine Miete von Ihnen regelmäßig zweimal im Jahr erhöht und ist von 455 auf 485,46 Euro gestiegen, jedes Jahr kommt auch zuverlässig am Ende des Jahres eine Nachforderung, egal ob ich spare oder nicht.

Laut der aktuellen Nebenkostenabrechnung wollen Sie meine Miete erneut auf 499,46 Euro erhöhen, was schon langsam total nervig ist.
DENN: Innerhalb der letzten fünf Jahren haben Sie kein einziges Mal auf meine Beschwerden und Anmerkungen freundlich, verständnisvoll und kundenorientiert reagiert.

Beschwerde 1: Im Mai 2013 bin ich in die Wohnung eingezogen, in der weder der Wasserhahn in der Küche noch die Spülmaschine angeschlossen waren. Meine Beschwerde haben Sie damals ignoriert. Erst einen Monat später ist der Klempner erschienen, um alle Sachen anzuschließen. Einen Monat lang das Geschirr im Bad abwaschen – keine Mietminderung, keine Reaktion, kein Service Ihrerseits...

Beschwerde 2: Im Herbst 2017 war die Glühbirne im Treppenhaus einen Monat lang kaputt, keiner hat sie gewechselt, trotz wiederholter Bitten der Anwohner.

Beschwerde 3: Das Licht über der Eingangstür in Haus 5 funktioniert seit Jahren nicht, sodass man immer die Handylampe benutzen muss, um den Schlüssel ins Schloss stecken zu können.

Trotz der Beschwerden 2 und 3 zahlen die Anwohner für den Hausstrom im Jahre 2017 2.411,27 Euro. Wahnsinn!!!

Beschwerde 4: Im Jahre 2016 haben Sie uns mitgeteilt, Sie beauftragen jetzt eine Firma, die unseren Garten und die Umgebung pflegt. Diese Pflege kann man ab und zu beobachten. Ich frage mich bloß, warum das Gelände hinter meinen Fenstern NIE gepflegt wird. Als Beweis ein paar "schöne" Fotos: Säcke mit abgerissenen und abgesägten Zweigen, die 2016 vier Monate nicht weggeräumt wurden. Ständiger Müll und verfaultes Laub, das keiner wegräumt, jeden Sommer zu hoch werdende Büsche, die Ihre Gärtner ungeschickt und einfach falsch absägen, kaputte Holzpfeiler der Fahrstraße entlang. Katastrophe pur. Aber man sieht dieses Grundstück von der Straße aus nicht wirklich, das alles fällt nicht auf, deshalb geben sich Ihre Gärtner hier einfach keine Mühe.

Wir zahlen aber für die Gartenpflege im Jahre 2017 unverschämte 20.145 Euro, wobei ich von dieser Gartenpflege gar nichts mitkriege.

Außerdem möchte ich Informationen über die Ungezieferbekämpfung bekommen: wann und mit welchen Mitteln diese Maßnahmen durchgeführt wurden.

Da ich schon im Voraus weiß, dass ich keine Kulanz oder irgendwelche einmaligen Reduzierungen von Ihnen erwarten kann, verlange ich nur eines: Bringen Sie bitte das Grundstück an Haus 5 von der Außenseite in Ordnung. Es ist einfach nicht auszuhalten, jeden Tag diesen Dreck durch das Fenster zu beobachten und ständig im Schatten zu leben. Ansonsten

werde ich andere Maßnahmen ergreifen, um diese Situation zu beeinflussen.

Mit freundlichen Grüßen





Fotos: privat von Mieter*innen der Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin aus dem Prenzlauer Berg

Mieter*innen-Bericht aus dem Wedding (Nr. 11) Juni 2019

Ich habe meine Wohnung im Wedding bei Akelius 2018 zu einer Nettokaltmiete von über 17 Euro kalt pro Quadratmeter gemietet – also zu einem atemberaubenden Preis. Warum? Ich brauchte dringend eine Wohnung in Berlin, hatte mich umgesehen, und kein wesentlich günstigeres Angebot für eine schöne (und mit einer Küche ausgestatteten) Wohnung gefunden. Diese Wohnung bekam ich dann überraschend sofort, und mochte sie wirklich sehr. Ich sagte also zähneknirschend zu – wohl wissend, dass dieser Preis horrend ist. Die höchstzulässige (!) Miete in meinem Kiez wären etwas über 11 Euro pro Quadratmeter pro Monat!

Ich hatte erst überlegt, die Mietsenkung über das Startup Mietright GmbH zu versuchen, habe es dann aber mit Beratung des Mietervereins selbst gemacht, was sehr gut funktioniert und keine weiteren Kosten verursacht hat. Nach Absprache mit dem Mieterverein habe ich dann das Muster-Schreiben auf der Website des Mietervereins personalisiert. Kurz nachdem ich in die Wohnung eingezogen war, habe ich Akelius dieses personalisierte Schreiben geschickt. Darin schrieb ich, dass sich ab dem nächsten Monat die Nettokaltmiete auf das zulässige Maß reduzieren würde.

Akelius hat mir darauf zunächst nicht geantwortet. Ich habe dann, nach erneuter Rücksprache mit dem Mieterverein, eine Nachfrist gesetzt mit der zusätzlichen Bitte um Auskunft über die Miete des Vormietenden und die Kosten der von Akelius vor meinem Einzug vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen. Daraufhin habe ich dann irgendwann postalisch Antwort von Akelius bekommen: Sie halten die Mietpreisbremse für verfassungswidrig – und sie bieten mir an, die Nettokaltmiete ab Erhalt meines zweiten Schreibens zu senken, um etwa 15 Prozent meiner völlig überteuerten Miete. Ich zahle also nach Mietspiegel immer noch 30 Prozent mehr als die höchstzulässige Miete.

Ich habe dem Vergleich zugestimmt, weil ich zu diesem Zeitpunkt keinen Rechtsstreit vor Gericht wollte, die Rechtslage nicht ganz klar war, und ich Sorge hatte, gekündigt zu werden, was ich absolut nicht wollte. Die erfolgreiche Mietsenkung bedeutet für mich vor allem, nicht den absoluten Mietwucher in Berlin zu unterstützen – auch wenn mir bewusst ist, dass meine Miete nach wie vor viel zu hoch ist. Ein Nachteil für Mietende mit neueren Verträgen? Als Neumieter*in ist meine Miete im Vergleich zu dem Vormietenden viel höher. Außerdem stehen in meinem Vertrag unter Nebenkosten Dinge wie „Kosten für einen Wachschutz“. Bis jetzt habe ich mich mit meinen Nachbar*innen noch nicht über unsere Mieten ausgetauscht – ich möchte es jetzt aber initiieren.

4.3. Gekündigte Mieter*innen

Der Bericht Nr. 12 stammt von Mieter*innen, die mit Kündigung zu kämpfen hatten oder noch zu kämpfen haben. Der Schutz der Mieter*innen steht für uns an erster Stelle. Deshalb haben wir uns auf anwaltlichen Rat hin entschieden, diesen Bericht vorerst nicht zu veröffentlichen. Er wird möglicherweise in einer späteren Auflage des Dossiers veröffentlicht.

Ich lebe in dem Haus **Weisestr. 34** seit über neun Jahren und Akelius hat dieses und das damit verbundene Haus Okerstraße 40 im Jahr 2014 gekauft, bzw. haben wir im Januar 2014 die Briefe
erhalten, dass unsere neue Eigentümerin Akelius sei. Erhalten haben wir einen Brief mit etwa dem Inhalt, dass sich Akelius für unser Haus entschieden habe, weil es so eine tolle Nachbarschaft ist und eine gefestigte Mieterstruktur vorhanden ist und dass sie dies natürlich gerne beibehalten würde.

Wenige Monate später flatterte die erste Mieterhöhung ins Haus. In der Zeit, seitdem Akelius das Haus besitzt, habe ich drei Mieterhöhungen bekommen, welche ich alle drei abwenden konnte. Meine Wohnung war und ist in einem für mich voll okayen Zustand, gab für eine Mieterhöhung aber nicht mehr her. Die Wohnung habe ich mit meiner damaligen Freundin angemietet, die Ende 2014 auszog. Die erste Untermieterin musste ich mir einklagen, was auch gelang (Versäumnisurteil).

Als diese dann auszog, holte ich mir meine damalige Freundin in die Wohnung. Ich hatte dies Akelius angekündigt, es wurde nicht geantwortet, also ging ich davon aus, dass dies angenommen wurde (stillschweigend). Im Zuge einer kleinen Sanierung (streichen von Außenfassade, Fenster und Hausflur) kam es dazu, dass Akelius die Namen von mir und meiner Freundin an Klingelschild und Briefkasten anbringen ließ. Nachdem meine damalige Freundin aufgrund des Jobcenters eine Bestätigung meines Vermieters brauchte um Mietzahlungen zu erhalten, stellte sich Akelius quer und behauptete, sie wisse nichts von ihr und wer dort überhaupt wohne und dass sie innerhalb von zwei Wochen ausziehen müsse. Und das obwohl sie offiziell an Briefkasten und Klingel stand! Um dem Gerichtsweg aus dem Weg zu gehen, beschlossen wir die vorgeschlagene Untermietserhöhung (ob die rechtens war, ist ungeklärt) anzunehmen und sie bis zu ihrem Auszug zu zahlen.

Wie man sich denken kann, musste ich auch die nächsten Untermieter einklagen, was sich beim letzten Mal ewig hingezogen hat. Zuvor hatte ich die Wohnung jedoch gekündigt, mit dem Plan nach Leipzig zu ziehen. Ich hatte in dem Wissen gekündigt, sollte es nicht klappen mit dem Umzug
(was es am Ende auch tat), die Kündigung wieder zurückzunehmen, weil nur ich und nicht meine ehemalige Freundin, die immer noch mit mir als Hauptmieterin im Vertrag steht, gekündigt hatte. Somit war die Kündigung ungültig. Die Anwälte von Akelius (Brunner) wollten dies nicht akzeptieren, drohten mit Räumung und finanzieller Entschädigung, weil sie meinten, schon einen Nachmieter in der Schweiz zu haben, der sie dann verklagen könnte, was auf mich dann umzulegen wäre (so in etwa). Es stand eine finanzielle Entschädigung von mehreren tausend Euro im Raum, so deren Anwälte. Wir gingen in die Offensive, reichten Klage ein auf Beibehaltung des Mietvertrages und Akelius machte drei Tage vor Prozess einen Rückzieher.

Im Januar wurde ich dann beim taggen im Hausflur durch einen Security-Typen der Firma Eitner erwischt, woraufhin mir fristlos gekündigt wurde. Ich hatte einen wasserlöslicher Filzstift benutzt und sofort und rückstandsfrei die Farbe wieder entfernt, was mir auch bestätigt wurde, aber leider nicht schriftlich. Aber Akelius fühlt sich bedroht und beleidigt, dabei haben sie mir angeboten (da war die Klage schon im Gange), die Schadenersatzforderung fallen zu lassen, wenn ich zustimme zum 1. Juni auszuziehen. Doch das wollte ich nicht, und so kam es zur Klage. Sie werfen mir bis heute alle Schmierereien und Graffitis vom Zeitraum April 2018 bis Januar 2019 in und am Haus vor, weil sie behaupten, dass alles meine Handschrift wäre. Ich hätte die Firma und deren Mitarbeiter_innen beleidigt, bedroht und das Haus aufgehetzt. Die

Kündigung spricht sogar von einer Anschlagsserie. Das Ergebnis davon war heute im Gericht zu bewundern. Ich verliere meine Wohnung mit einem knapp zehn Jahre alten Vertrag an eine "beleidigte", gesichtslose Firma. Zusätzlich drohen sie immer noch mit Schadensersatz in Höhe von knapp 10.000 Euro (1500 Reinigung und 7500 Security). Durch deren Anzeige hatte ich auch die Cops bei mir in der Wohnung, wegen einer Hausdurchsuchung aufgrund von politisch motivierter Sachbeschädigung.

Letztes Jahr gab es immer mal wieder kurz Ärger weil ich ein Transpi raus gehängt hatte, das ich doch unverzüglich einholen sollte. Ärger gab es außerdem mit dem Gewerbe unter mir (Hipster-Bar), die immer wieder die Bewohner_innen mit extrem lauter Musik störten und stören. Dagegen hat Akelius nichts unternommen. Tatsächlich gibt es nur noch vier oder fünf Mietparteien, die länger hier wohnen als ich. Der Rest hat aufgegeben oder wurde geräumt (ein Fall vor zwei oder drei Jahren). Sobald jemand ausgezogen ist, wird sofort "saniert" und extrem teuer vermietet. Meine Miete liegt bei ungefähr 5,60 Euro kalt den Quadratmeter. Die neuen Mieten, die in den letzten zwei Jahren hier aufgerufen wurden, sind ca. 12 Euro den Quadratmeter. Ein Nachbar zahlt für drei Zimmer seit etwa vier Jahren schon 1200 Euro. Meine Nachbarn für die gleiche Wohnung, wie ich sie habe, knapp 800 (ich 460 Euro). Ein Pärchen, was im letzten Jahr auszog, zahlte für ihre Zwei-Raum Wohnung mit Durchgangszimmer 1000 Euro (die jetzige Mieterin sicherlich noch mehr) und der neuste Streich ist eine Drei-Raum Wohnung (100m²) für knapp 2000 Euro. Unser Haus liegt im Milieuschutzgebiet und ein paar Leute in meinem Haus erzählten, dass sie mal Briefe mit irgendeiner Umwandlungs-ankündigung (oder so ähnlich) bekommen haben, ich selbst habe jedoch nichts bekommen.

Ich glaube, es zieht sich ein wenig durch die Historie, dass ich immer mal Ärger mit Akelius hatte und die vermutlich ziemlich froh sein werden, mich endlich los zu sein. Es geht dieser Firma nur um Kohle, um nichts anderes. Ein Innenarchitekt von denen, der hier war, als ich gekündigt hatte,
erzählte mir, dass bei meiner Wohnung locker 1000 Euro Neumiete drin sind. Die angeblichen Schäden, die entstanden sind, bezahlen die aus der Kaffeekasse oder mit der Einnahme von wenigen Mieten meiner dann sanierten Wohnung. Meine Perspektive ist, dass ich aufgrund eines Filzstiftes jetzt quasi auf der Straße stehe und ich nach knapp zehn Jahren wegen einer angeblichen Beleidigung meine Wohnung durch dieses Firmenkonstrukt verloren habe. Nicht schön, aber scheinbar Gang und Gäbe bei der Rechtsprechung. Die Richterin meinte heute während des Prozesses auch noch: wenn ich „Akelius enteignen!“ an die Wand schreibe, sei ich wohl sehr unzufrieden mit der Vermieterin und dann wäre es doch wohl besser, ich suchte mir einen anderen Vermieter.

Mieter*innen-Bericht aus Neukölln (Nr. 14) Juni 2019

Der Bericht Nr. 14 stammt von Mieter*innen, die mit Kündigung zu kämpfen hatten oder noch zu kämpfen haben. Der Schutz der Mieter*innen steht für uns an erster Stelle. Deshalb haben wir uns auf anwaltlichen Rat hin entschieden, diesen Bericht vorerst nicht zu veröffentlichen. Er wird möglicherweise in einer späteren Auflage des Dossiers veröffentlicht.



Foto: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin, Kundgebung vor der Akeliuszentrale „40,- € warm / m² – Nein Danke!“, 29. März 2019

4.4. Ehemalige Mieter*innen

Mieter*innen-Bericht aus Friedrichshain (Nr. 15) Juni 2019

Wir haben von 2016 bis 2019 im Friedrichshain gewohnt.

Dies ist die typische Geschichte einiger Ausländer, die nach Berlin gehen und eine Wohnung suchen, ohne die Sprache zu sprechen. Um furchtbare Gruppenbesuche zu vermeiden und die unterschiedlichen Vertragsbedingungen in den jeweiligen Sprachen zu verstehen, haben wir uns an Agenturen gewandt. Akelius war dort vertreten, zwar teurer als die anderen – aber nicht besonders viel, hatte gut aussehende Wohnungen in ansprechenden Vierteln und konnte sich auf Englisch mit uns verständigen.

Bevor ich den Vertrag unterzeichnete, habe ich bei Google über das Unternehmen recherchiert und beschlossen, die Warnungen in all den schrecklichen Bewertungen zu ignorieren.

Während der Besichtigung schien auf den ersten Blick alles in Ordnung zu sein, die englischsprachige Person war aber am Ende etwas aufdringlich im Bemühen schriftlich festzuhalten, dass es nichts zu beanstanden gab. Ich konnte ein paar Schäden feststellen, aber nichts Schlimmes. Als alles vorbei war, stellten wir fest, dass das Fenster des Backofens sehr schmutzig war, diese Art von verbranntem Schmutz, der sehr schwer zu entfernen ist, aber es störte nicht weiter, da solche Dinge sowieso passieren. Also, wen interessiert das.

In den ersten zwei Jahren war alles in Ordnung, in dem Sinne, dass wir unsere Miete monatlich bezahlten, und sie diese jedes Jahr um 2-3% erhöhten. Nichts Außergewöhnliches. Ende letzten Jahres beschlossen sie dann, die monatlichen Nebenkostenabschläge zu erhöhen, mit dem Hinweis, dass sie mehr für die Reinigung und andere Dinge rund um das Gebäude ausgeben. Uns hat es nicht gefallen, aber wir haben trotzdem bezahlt.

Zwei Wochen später kam eine Rechnung über 500 €, anscheinend Concierge-Gebühren von vor 2 Jahren, die wir bezahlen sollten. Alle Unterlagen darüber waren auf deutsch, daher rief ich sie an, um eine Erklärung zu erhalten. Da die erste Person mir nicht antworten konnte, rief ich Woche für Woche an, um endlich zu verstehen, was los war. Akelius berechnete uns in dieser Zeit aber wöchentliche Mahngebühren, weil wir die Rechnung nicht bezahlt hatten, obwohl wir die Angelegenheit noch mit ihnen besprachen.

Als wir das sahen, beschlossen wir zu gehen. Wir kündigten vertragsgerecht mit einer Frist von 3 Monaten und säuberten die gesamte Wohnung vor und nach einer Kontrollbesichtigung, bei der die Akelius-Mitarbeiterin sagte, dass sie selten einen so sauberen Ort gesehen habe.

Bei der eigentlichen Wohnungsübergabe, nachdem wir alles gestrichen hatten (ihre Anforderung, etwas, das noch nie zuvor von mir verlangt worden war), sprach der Mitarbeiter zum ersten Mal kein Englisch. Sehr hilfreich. Obwohl wir im Laufe der Jahre ein bisschen Deutsch gelernt haben, war die Sprache einer der Hauptgründe dafür, dass wir bei ihnen unterschrieben hatten. Wir bekamen es hin uns zu verständigen und übersetzten alles, was er sagte. Ganz am Ende, als er darum bat, das Übergabeprotokoll zu unterzeichnen, sagte er und ich zitiere: "Alles ist in Ordnung, nur die Fenster sind ein wenig schmutzig." Deshalb bat ich ihn mehrmals, zu bestätigen, dass das Protokoll, das ich unterzeichnete, nur die Fenster betraf und der Rest in Ordnung war. Er sagte: «ja, so ist es». Ich überprüfte das Dokument und konnte nicht jedes Wort verstehen. Ein seriöses Unternehmen würde diese Art von Spielchen nicht spielen, oder? Also habe ich unterschrieben.

Zwei Wochen später erhielten wir eine Rechnung über mehr als 400 Euro, in der behauptet wird, dass wir die Wohnung nicht gereinigt hätten und dass sie für die Fenster und den Ofen professionelle Pflege in Auftrag geben mussten. Ach ja, der Backofen. Der am Anfang beschädigt war, und der während der Wohnungsübergabe niemals auch nur erwähnt worden war. Nun, der Angestellte schrieb, dass er in einem schlechten Zustand sei und dass mehrere andere Teile verschmutzt seien. Wir haben noch nie im Leben einen Ort so sauber verlassen und nie zuvor war unsere Kaution einbehalten worden.

Dann sprach ich mit dem Property Manager, der natürlich alle missbräuchlichen Gebühren bestreitet und Bilder zeigte, die 10 Tage nach der Abnahme der Wohnung aufgenommen wurden, z.B. ein Tropfen Flüssigkeit unter dem Wasserhahn, der den Betrag rechtfertigt, den sie verlangen. Als wir erklärten, dass die Person während der Auszugskontrolle all dies verschleiert und uns im Grunde angelogen habe, weigerte er sich darüber zu diskutieren. Er bot uns an, dass wir entweder direkt zahlten oder dass das Geld von unserer Kaution einbehalten würde.

Wir antworteten, dass wir keine direkte Zahlung leisten, da wir dies als missbräuchliche Gebühr betrachten, also müssen sie es von unserer Kaution einbehalten. Wir haben eine Bestätigung erhalten, dass dies bearbeitet wird.
Zehn Tage später erhielten wir eine Rechnung, aus der hervorgeht, dass wir diese Gebühr direkt zahlen sollen. Daraufhin haben wir sie erneut kontaktiert und ihnen mitgeteilt, dass wir dies bereits besprochen haben.
Zwei Tage später erhielten wir eine Mitteilung, dass wir 5 Euro mehr zahlen müssen und dass sie uns weiterhin 5 Euro pro Woche in Rechnung stellen, bis die missbräuchliche Gebühr direkt an sie gezahlt wird. Wir riefen sie wieder an und sie sagten, sie würden sich in ein paar Tagen mit einer Erklärung zurückmelden. Es ist fast eine Woche her und es ist immer noch nichts gekommen.[104]

104« We were located in Friedrichshain from 2016 until 2019.
This is the typical story of a couple of foreigners going to Berlin and looking for an apartment without speaking the language. In order to avoid awful group visits and to understand the different conditions in whatever languages we could speak at the time, we turned towards agencies. Akelius was there, more expensive than the rest but not that much, had good looking apartments in nice neighborhoods and could communicate with us in English.
Before signing the contract, I looked the company up on Google, and decided to ignore the warnings of all the terrible reviews they have.
During the move in inspection, everything seemed fine, the english-speaking person on their end was a bit pushy in trying to write that there was nothing wrong there. I could find a couple of damages, but nothing too bad. When everything was settled, we discovered that the window of the oven was very dirty, in that kind of burned dirt very hard to remove, but didn't really mind it, as those kind of stuff happen anyway. Who cares.
For the first 2 years, everything was fine, in the sense that we paid our rent monthly, and they raised it by 2-3% every year. Nothing out of the ordinary. Then at the end of last year, they decided to raise the monthly charges, indicating that they spend more in cleaning and other things around the building. We didn't like it but paid anyway.
Two weeks later, a bill for 500 € arrived, apparently some concierge fees from 2 years ago that we needed to pay. All the papers explaining it were in German, so I called them to have an explanation. As the first person couldn't answer me, I kept calling week after week to finally understand what was happening. Akelius was charging us weekly fines during that time, for not paying the bill, even though we were still discussing the matter with them.
When we saw this, we decided to leave. We sent our 3 months notice, cleaned the entire apartment before and after their pre-move out inspection when the Akelius employee said she rarely saw a place that clean.
At the real move out inspection, after repainting the entire place (a requirement from them, a thing I've never had to do before) the employee conducting it was, for the first time, not an English speaker. Very convenient.
Even though we've learned some German over the years, one of the main reason why we signed up with them was for the language. We managed to understand each other and translated everything he was saying. At the very end, when asking to sign the move out inspection, he said and I quote « Everything is ok, only the windows are a little dirty ». So I asked him, several times, to confirm that what the report I was signing was just about the



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwanhsinn am 6. April 2019

windows and that the rest was ok. He said « yes that's it ». I checked the document and couldn't understand every word there. A respectable company wouldn't play these kind of games right? So, I signed.
Two weeks later, we received an invoice for more than 400 euros, explaining that we didn't clean the apartment and that they had to hire professional care for the windows and the oven. Remember the oven? The one that was damaged at the beginning and that we never ever mentioned during the move out inspection. Well, the employee wrote there that it was in bad shape, and that multiple other parts were dirty. We've never left a place that clean in our lives, and never had our deposit taken before.
Then, I have been talking with the property manager, who is of course denying every abusive fees, showing pictures taken 10 days after the move out inspection of regular usage, like a drop of sediment under the tap that would justify the amount they are charging. When explaining that the person during the move-out inspection has been hiding all this and basically lying to us, he basically refused to discuss it. He offered that we either paid directly or that the money was taken from our deposit.
We answered that as we consider this an abusive fee, we won't be making a direct payment so they will have to take it from our deposit. We received a confirmation that this is being processed.Ten days later, we received an invoice stating that we have to pay directly this fee. As a result, we contacted them again telling them that we discussed this already. Two days later, we receive a paper stating that we have to pay 5 euros more and that they will keep charging us 5 euros per week, until the abusive fee is paid directly to them. We called them, again, and they said they would get back to us in a couple of days with an explanation. It's been almost a week, and still nothing. »

Mieter*innen-Bericht (Nr. 16) Juni 2019

Ich habe bis vor kurzem mehrere Jahre in Berlin in einem Haus gewohnt, das während meiner Zeit als Mieter von Akelius gekauft wurde. Der Name Akelius hat mir damals noch nichts gesagt, also ob das ein großes Unternehmen ist oder was das genau ist.

Meine Erfahrungen mit Akelius waren insgesamt sehr negativ. Es sind einige unschöne Sachen passiert, bis ich dann später gekündigt habe.

Zum Beispiel hatten wir einen Heizungsausfall. Draußen war es schon kalt und in der Wohnung hatten wir nur noch 16 Grad. Ich habe mehrfach bei der Hotline angerufen und bin immer wieder vertröstet worden. Ich glaube, es hat insgesamt fünf Tage gedauert, bis die Heizung repariert wurde. Zusätzlich haben die Ansprechpersonen an der Hotline Quatsch erzählt. Einmal sei es noch zu früh zum Heizen, denn die Heizungen würden erst zu einem bestimmten Termin angeschaltet; das sei also normal und auch rechtlich in Ordnung. Ich habe das nachgelesen und festgestellt, dass es nicht stimmte. Das nächste war, dass mir wieder jemand von der Hotline erzählte, dass die Temperatur automatisch in der Mitte des Raumes gemessen würde und die Heizung dann erst anginge, wenn die Temperatur eine längere Zeit unter einem bestimmten Wert liege. Sie haben also am Telefon falsche Information rausgegeben und sich nicht wirklich gekümmert.

Davor hatten wir die Situation, dass die Wohnung unter mir kernsaniert wurde. Da ich zu Hause arbeite, war das eine sehr extreme Lärmbelästigung, weshalb ich Mietminderung beantragt habe, genauso wie eine Nachbarin, die zu der Zeit hochschwanger war, kurz vor der Entbindung stand und somit auch sehr viel zu Hause war. Aber es war unglaublich schwierig durchzusetzen, dass wir eine Mietminderung bekommen! Obwohl es bei solchem Baulärm absolut rechtens ist!

Ich habe dann noch zum Ende meiner dortigen Wohnzeit eine Ankündigung erhalten, dass meine Miete erhört wird, und zwar auf den höchstmöglichen Mietpreis pro Quadratmeter. Es war alles gerade noch im legalen Rahmen. Dabei hatte ich die Wohnung in einem echt schlechten Zustand übernommen und viel Energie und Zeit reingesteckt, sie halbwegs bewohnbar zu machen. Die Böden waren ursprünglich lackiert gewesen, aber von dem Lack war kaum noch was vorhanden. Die Wände waren nicht gestrichen etc. Also die Wohnung war in einem wirklich schlechten Zustand gewesen. Ich hatte mit der Vormieterin allerdings abgemacht, dass ich sie so übernehme. Aber dann wollte Akelius auf die maximale Miete erhöhen! Ich bin zum Mieterschutzbund gegangen und dort wurde mir gesagt, dass das absolut vermessen sei, weil die Wohnung keinerlei Luxusstandard hat und ich schon jahrelang sehr viel Miete zahle, gemessen am Zustand der Wohnung und weil ich schon vier bis fünf Jahre dort gewohnt habe. Aber Akelius wollte noch den letzten Rest rausholen und bis zum Maximum erhöhen! Ich habe Einspruch eingelegt, habe dann aber selbst gekündigt. Ich wollte ausziehen, weil ich einfach keine Lust mehr hatte, da zu wohnen.

Die Probleme gingen mit der Kündigung aber direkt weiter: Ich habe sie schriftlich per Email und Briefpost zum ersten eines Monats eingereicht. Jetzt hat aufgrund eines Feiertages dieser Brief innerhalb Berlins aber tatsächlich fünf Tage gebraucht, bis er ankam. Dadurch bekam ich die Kündigungsbestätigung von Akelius erst für einen Monat später. Weil sich mein Umzug durch einen Zufall aber sowieso um einen Monat verzögerte (ich konnte in meine neue Wohnung erst diesen einen Monat später einziehen), kam mir das in diesem Fall sogar entgegen. Aber trotzdem fand ich es asozial! Denn als ich noch nicht wusste, dass ich in die neue Wohnung doch erst später reinkonnte, habe ich wieder beim Mieterschutzbund angerufen und es stellte sich heraus, dass es bestimmte Fristen gibt, aber ich noch innerhalb dieser Fristen lag!

Unterm Strich würde ich sagen: die holen einfach Geld raus, wo sie nur können, kümmern sich aber im Gegenzug überhaupt nicht um die Belange und Bedürfnisse der Mieter. In dem Haus wurde konsequent jede Wohnung kernsaniert, sobald jemand auszog, meine auch. Danach schossen jedes Mal die Mieten unglaublich in die Höhe. So war es auch bei der Wohnung unter mir und dort wo die schwangere Person gewohnt hat. Alle Wohnungen wurden kernsaniert und die Miete wurde unglaublich, wirklich unglaublich erhöht! Das sind Einzimmer-Wohnungen gewesen und man konnte richtig sehen, wie in hundert Euro Schritten die Kaltmiete immer weiter nach oben kletterte. Und das bei diesem grottenschlechten Services und wo sie nur versuchen alles rauszuholen, was nur geht!

Auch bei der Wohnung über mir. Die Wohnung war schon saniert, als ich ins Haus kam. Dort zog dann jemand neues ein. Der Mieter hat also in dieser kernsanierten Wohnung gewohnt. Ich habe die mal gesehen, als ich ihn besuchen war. Dann ist er ausgezogen und wir haben uns noch im Flur darüber unterhalten, dass er 1-2 Monate doppelt Miete zahlen muss, weil Akelius ihm nicht erlaubt hat, einen Nachmieter zu stellen. Die Wohnung stand nach dem Auszug des Mieters nicht nur die 1-2 Monate leer, sondern noch einen Monat länger. Da war die Mietdauer definitiv schon vorbei. Ich fand das seltsam. Warum steht mitten in Neukölln eine sanierte Wohnung leer und was hat Akelius damit vor? Die Antwort kam, als ich ein paar Monate später den neuen Mieter kennenlernte: An der Wohnung wurde NICHTS gemacht, aber der neue Mieter hat trotzdem in etwa 100 Euro mehr Kalt-Miete zahlen müssen. Akelius hat meiner Einschätzung nach bewusst dafür gesorgt, dass sich der Vormieter und sein Nachmieter nie kennengelernt haben. Sie sind wahrscheinlich davon ausgegangen, dass wir Mieter uns nicht so transparent über unsere Mieten austauschen - oder uns überhaupt austauschen. Ich habe dem neuen Mieter gesagt, dass er sich zum Thema Mietpreisbremse informieren soll. Die war da schon aktiv! Er hätte mit Sicherheit Einspruch erheben können und dann wesentlich weniger zahlen müssen. Ich hatte sogar noch die Handynummer des Vormieters und hab ihm angeboten, den Kontakt herzustellen, um die genaue Preisdifferenz herauszufinden. Aber er ist dem leider nicht nachgegangen. Er ist schon ein Jahr später wieder ausgezogen - und die Miete seiner Wohnung ist nun für alle Nachmieter dieser Wohnung wesentlich teurer, als rechtens gewesen wäre. Das finde ich ärgerlich.

Genauso die Nebenkostenrechnungen! Zwei habe ich bekommen, die zu hoch waren und eine bekam ich, als ich schon ausgezogen war. Ich bin wieder zum Mieterschutzbund gegangen und der Anwalt meinte, dass etwas mit der Abrechnung nicht stimmt. Es kam zu einem Briefwechsel, der lange hin und her ging.

Das Problem ist aber, dass ich beruflich nicht ständig am selben Ort bin. Das heißt, dass ich diese Briefe oft verzögert bekam und genau das wurde zum Abschluss noch ein echtes Problem. Denn mir wurde eine Mahnung zugestellt, die ich nicht erhalten hatte, weil ich einen Monat nicht da war, woraufhin ich einen gerichtlichen Mahnbescheid bekam. Das war ein richtig offizieller Gerichtsbeschluss, dass ich jetzt meine Schulden zu zahlen habe. Dabei war die Höhe, was an den Forderungen überhaupt rechtens ist, noch in Verhandlung! Das Ende vom Lied ist, dass ich tatsächlich aufgegeben habe. Ich habe es bezahlt, ich habe sogar die Kosten für diesen Gerichtsbescheid bezahlt, weil ich gemerkt habe, ich kann die Energie nicht aufbringen, gegen diesen Riesen auch nur halbwegs anzukommen; der macht, was er will!

Heute bin ich einfach nur froh, nicht mehr bei Akelius zu wohnen und ich würde niemandem dazu raten, in eine Wohnung von Akelius einzuziehen!

Ehrlich gesagt frage ich mich, ob Akelius mich auf dem Kieker hatte, weil ich mich so oft gewehrt habe. Als ich dem Anwalt vom Mieterschutzbund vom Mahnbescheid erzählt habe, war er schockiert und meinte, dass sei ihm bisher bei Streitigkeiten um eine Nebenkostenabrechnung

noch nie passiert und dass da wohl ein besonders übel-launiger Sachbearbeiter am Fall saß. Bei mir hat sich das krasse Verhalten von Akelius aber Richtung Ende meiner Zeit in der Wohnung wirklich durchgezogen. Ich weiß nicht, ob das nur Zufall war.

4.5. Mieter*innen, die einen Kauf durch Akelius abwehren wollen

Mieter*innen-Bericht aus Neukölln (Nr. 17) Mai 2019

Unser Haus in der **Sonnenallee 154**, in dem 40 Menschen wohnen, saß im November letzten Jahres schockiert im Bezirksamt Neukölln. Uns wurde mitgeteilt, dass unser Haus verkauft worden ist. Wie viele andere Häuser in Berlin hatte uns dieses Schicksal erwischt.

Da ganz Nord-Neukölln in einem sogenannten Milieuschutzgebiet (auf Amtsdeutsch ein soziales Erhaltungsgebiet) liegt, hat der Bezirk die Möglichkeit die Ausübung seines Vorkaufsrechts zu prüfen. Dies bedeutet, dass der Bezirk für eine städtische Wohnungsgesellschaft, eine Genossenschaft oder die Mieter*innen selbst das Haus anstelle des eigentlichen Käufers erwirbt. Der Käufer kann dies aber durch die Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung, die etwas härtere Milieuschutz-Bestimmungen enthält, verhindern. All dies geschieht innerhalb von 2 Monaten, in denen wir nun mittendrin waren. Zunächst wägten sich die meisten von uns im Haus in Sicherheit, da Milieuschutz so schön klingt und die Angst vor Veränderung - verständlicherweise - verdrängt wurde.

Nach wenigen Wochen hatten wir aber rausgefunden, wer uns kaufen möchte: die berüchtigte AKELIUS GmbH. Wenige Recherchen genügten und uns war die Taktik des Unternehmens klar. Verdrängung der angestammten Mieter*innen durch aggressive, aber vermeintliche „Modernisierung“ und die damit verbundenen Erhöhung der Mietzahlungen. Bei unseren wöchentlichen Haustreffen demonstrierten wir die markanten Auswirkungen, die auf uns durch die Übernahme von Akelius zukommen würden. Ein Vergleich der jetzigen Mietpreise und ähnlicher Wohnungen von Akelius nach der „Modernisierung“ zeigten das nur all zu deutlich: meist das Dreifache unsere jetzigen Miete. Unser Haus ist alt und von Modernisierungen unberührt. Perfekt geeignet für umfassende Maßnahmen! Schnell waren wir uns einig, dass wir unbedingt aktiv werden müssen.

Anfang Januar waren einige von uns auch bei der Akelius-Mieter*innen Vollversammlung. Der Raum war über voll und damit war es mehr als offensichtlich, wie weit sich Akelius schon in Berlin ausgebreitet hatte. Noch erschreckender waren die Berichte der Mieter*innen: sie reichten über illegalen Praktiken der Akelius GmbH von Spionage über falsche Betriebskostenabrechnungen bis zum „Aussitzen“ von Beschwerden. Selbst die besonnensten Mieter*innen in unserem Haus waren nun auf den Zug des **Widerstandes** aufgesprungen.

Wir haben versucht andere Käufer für unser Haus zu finden und uns mit Häusern, die in einer ähnlichen Situation waren, in Verbindung gesetzt. Gleichzeitig haben wir Akelius Briefe geschrieben und an die Mitarbeiter appelliert, dass sie uns doch bitte in Ruhe lassen sollen. Und natürlich haben wir unser Haus ein bisschen verschönert.

Zum Glück wurde das Vorkaufsrecht für unser Haus im Januar diesen Jahres angewendet. Doch das bedeutet nicht, dass nun alles geklärt ist. Akelius hat Widerspruch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes eingelegt und nun kann es Jahre dauern bis - evtl. auch vor Gericht - endgültig entschieden wird, ob wir doch von Akelius übernommen werden oder Teil einer städtischen Wohnungsgesellschaft werden können.

Bis dahin bleiben wir weiter wachsam und aktiv!



Foto: privat von Mieter*innen der Sonnenallee 154, Transparent: Akelius hau ab

4.6. Gewerbe

Bericht aus Charlottenburg (Nr. 18) Juni 2019

Am 1. Oktober 2018veröffentlichte die MieterWerkStadt Charlottenburg den Bericht zu einer Veranstaltung, in der es auch um ein Ladengeschäft in der **Nehringstraße 11** ging, das von Verdrängung akut bedroht war und Mieterin bei Akelius ist:

„Der Kiezer Weblog vom Klausenerplatz
Wir bloggen den Kiez - blog.klausenerplatz-kiez.de

Wohnen und Gewerbe im Kiez

Milieuschutz rund um den Klausener Platz
Veranstaltung der MieterWerkStadt Charlottenburg am 26. September 2018 im DIVAN

(...) Die Debatte wendet sich dann dem Geschäftsgebaren großer privater Immobilien-unternehmen zu. Konkreter Anlass ist der zum Februar 2019 auslaufende Vertrag der „Sternschnuppe“ in der Nehringstraße 11. Die Sternschnuppe versorgt unter anderem Kinder der angrenzenden Schulen mit Lebensmitteln und anderen Dingen des täglichen Bedarfs; zudem hat die DHL dort eine Paketstation.Der Ladeninhaber hat sich vergebens um einen neuen Vertrag bemüht. Eigentümer und Vermieter ist Akelius.
Akelius beabsichtigt, die Gewerberäume in Wohnraum umzuwandeln. Davon verspricht sich Akelius langfristig eine höhere Rendite. Die ehemalige Tischlerei im gleichen Hause hat Akelius bereits zu Wohnraum umgewandelt. Die dabei entstandene Einraumwohnung mit einer Wohnfläche von 18,44 m² bietet Akelius jetzt zu einer Nettokaltmiete von 650 € an; das sind 35,25 € pro m² monatlich.

Es besteht Einigkeit, dass gegen ein solches Geschäftsgebaren – das die MieterWerkStadt Charlottenburg auch bei anderen großen Vermietungsgesellschaften beobachtet – nur öffentliche Empörung hilft. Für diese Gesellschaften ist zwar die Erhaltung der „Kiezstruktur“ keine moralische Kategorie, aber „schlechte Presse“ drückt auf die Geschäftsergebnisse und kann so zum Hebel für Verhaltensänderungen werden.

In diesem Sinne wird die MieterWerkStadt mit ElternvertreterInnen der benachbarten Schulen Kontakt aufnehmen, um zu beraten, ob öffentlichkeitswirksame Protestaktionen geplant werden sollen.“[105]

Am 29. Oktober 2018 berichtete die Berliner Woche in dem Kurzartikel: „ 'Sternschnuppe' darf bleiben“, dass der Laden vorerst gerettet werden konnte:

„Der kleine Laden "Sternschnuppe" in der Nehringstraße ist gerettet. Vermieter – das schwedische Immobilien-Unternehmen Akelius – und Mieter einigten sich nun doch auf eine Vertragsverlängerung über den 28. Februar 2019 hinaus.“[106]

105 http://blog.klausenerplatz-kiez.de/archive/2018/10/03/wohnen_und_gewerbe_im_kiez (Letzter Zugriff: 11.08.2019).
106 Vogel, Matthias: „Sternschnuppe“ darf bleiben. In: Berliner Woche vom 29. Oktober (Letzter Zugriff: 11.08.2019).

Eine Rückfrage zum Fortgang der Angelegenheit bei der MieterWerkStadt Charlottenburg ergab Folgendes:

Die entstandene öffentliche Aufmerksamkeit hat dazu geführt, dass Akelius dem Mieter im Oktober 2018 signalisierte, das Mietverhältnis nun doch fortsetzten zu wollen, und ihm hierzu den Entwurf eines neuen Mietvertrages vorlegte.

Die Verhandlungen über dieses Angebot haben sich bis in den Januar 2019 gezogen. Bei den wesentlichen Vertragsinhalten war Akelius nicht zu Änderungen bereit. So konnte insbesondere nicht abgewendet werden, dass sich die Nettokaltmiete nun seit März 2019 mehr als verdoppelt hat. Der Mieter musste ferner weitgehend auf Ansprüche aus der Vermieterhaftung verzichten und Anteile an der Gebäudeerhaltung übernehmen.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

Mieter*innen-Bericht aus Kreuzberg (Nr. 19) Juni 2019

Ich bin Mieter_in eines Hauses von Akelius im **Reichenberger Kiez**. Hier besitzt Akelius mehrere Häuser: vier in der Reichenberger Straße, mindestens jeweils eins in der Liegnitzer Straße, Wiener Straße, Lausitzer Straße und zwei in der Forsterstraße. Ich wohne schon mehrere Jahrzehnte in diesem Kiez. Er hat sich sehr gewandelt. Nicht nur das Wohnen, sondern auch das Leben, wird hier durch die hohen Mieten ein immer größeres Problem, denn das ganze Kleingewerbe fällt weg, dass ich und meine Nachbar_innen für unseren täglichen Bedarf benötigen. In den letzten Jahren haben hier allein auf dem Abschnitt zweier Häuserblocks geschlossen: der Blumenladen, die Apotheke, der Edeka, der Fleischer, der Baumarkt, der Herrenschneider, der Bäcker und der Friseur und viele langjährige kleine Kneipen und Cafés. Ein Block weiter war eine Drogerie, die auch weg ist. Neu dazu gekommen sind vor allem Büros, zwei Spielhallen und wenige Spezialläden wie Eisdiele oder ein Laden für individuelle Raumdüfte, den hier niemand braucht. Aber die meisten Gewerberäume stehen einfach über Monate oder Jahre leer.

Auch bei den Häusern von Akelius hier im Kiez ist Leerstand im Gewerbe zu beobachten. Über Jahre hinweg! Es hat den Anschein, als ob Akelius die Gewerberäume einfach nicht vermieten will. Denn oft stehen Menschen vor den Fenstern und schauen interessiert ins Innere und fragen, wem das Haus gehört, wie groß der Gewerberaum ist und was da vorher drin war. Manchmal kann man auch eine Besichtigung beobachten, aber nicht beim leerstehenden Gewerbe von Akelius. Der wird auch nicht saniert oder modernisiert, wie sonst alle Wohnungen.

Doch wir brauchen das Kleingewerbe! Hier wohnen so viele Menschen! Kreuzberg ist einer der dichtbesiedelsten Stadtteile Berlins! Die meisten Häuser haben mehrere Hinterhöfe mit weiteren Häusern. Allein in einem Block wohnen hier bestimmt so viele Menschen wie in einer norddeutschen Kleinstadt! Die Leute brauchen doch den Laden um die Ecke, wo sie alles für ihren täglichen Bedarf einkaufen können. Es ist eine Schande, dass Akelius einfach Gewerbe leer stehen lassen darf!

Von der Friseurin in der **Reichenberger Straße 72a** heißt es, dass sie gar nicht ausziehen wollte. Aber ihr Vertrag war wohl ausgelaufen und Akelius wollte den Vertrag nicht verlängern, zumindest nicht zu den Konditionen, die für die Friseurin annehmbar gewesen wären, falls es überhaupt diesen Spielraum gegeben hat. Dabei sagt man sich hier unter der Nachbarschaft, dass sie sehr viel Geld in den Ausbau des Ladens gesteckt hatte, doch Akelius soll das nicht beeindruckt haben und so musste sie ausziehen. Nun steht der Laden seit Jahren leer!

Die Politik muss das Kleingewerbe viel mehr schützen! Jedes Mal, wenn ich an dem Laden mit dem Raumduft vorbei komme, ärgere ich mich. Dort war unser Edeka drin gewesen! Bei dem konnte ich anschreiben lassen, wenn ich gerade nicht genug Bares dabei hatte. Oder mein Kind hat dort das Einkaufen gelernt und die Verkäuferin, die bei mir um die Ecke wohnt, hat mir immer erzählt, wie gut es das schon kann. Auch sonst, waren die kleinen Gewerbe wichtig. Mein Kind kannte die ganzen Verkäufer_innen und als es anfing alleine von der Schule nach Hause zu gehen, wusste es, dass es in die Läden gehen kann, wenn es Hilfe braucht. Das ist jetzt alles weg. Und Akelius ist mit Schuld daran. Das werfe ich ihnen wirklich vor und ich nehme ihnen sehr übel, dass sie dem Kleingewerbe die Existenzgrundlage zerstören und uns die Versorgung für unseren alltäglichen Bedarf. Von den hohen Wohnungsmieten noch gar nicht gesprochen!



Foto: privat von Akelius-Mieter*innen, Gewerbeleerstand bei Akelius in der Reichenberger Straße 72a

Bericht aus Kreuzberg (Nr. 20) Mai 2019

Die Initiative **Allianz bedrohter Berliner Atelierhäuser (AbBA)**, vergab 2019 erstmalig den

Weak Art Award
- Preis für herausragende Leistungen zur Schwächung der Kunst in Berlin -

Personen, Firmen, Organisationen, aber auch Regeln oder Mechanismen kamen als Preisträger*innen in Frage. Aus der Berliner Stadtgesellschaft wurden elf Nominierungen für den Preis eingereicht. Unter anderem **AKELIUS**.

Die Nominierung von Akelius wird in der Fibel zum Weak Art Award 2019 von AbBa vorgestellt.[107] Sie thematisiert die Verdrängung des Gewerbes aus dem Haus, in dem Akelius anschließend seine Deutschlandzentrale aufgebaut hat:

„Atelierhaus Erkelenzdamm 11-13

Eigentümer: Akelius GmbH seit 2014
Atelierhaus existiert seit Mitte 1990er Jahre
5.000 m² 5 Etagen 40 Künstler*Innen und Ateliergemeinschaften, ein Kulturverein, Kleingewerbe, eine Druckerei
Denkmalgeschütztes Gebäude "Wikinghof" von 1899

- für den exklusiven und luxuriösen Firmensitz wurden Kultur, Kunst und Handwerksbetriebe verdrängt

- Akelius-Manager hatten sich „in das Gebäude verliebt“
- skrupelloses Verhalten

- Zerstörung öffentlichen Gutes
- Jegliche Verhandlungen wurden sofort im Keim erdrückt, obwohl seitens der Politik starker Druck aufgebaut wurde

- Auch der Versuch das Gebäude durch die Stadt zu erwerben misslang

- systematische Zerstörung der Besonderheit des Kiezes rund um den Kotti mit seinen Kreativen
- den durch sie entstandene Flair mit Cafés, Kinos und kleinen Geschäften

- Nach langen Verhandlungen kaufte Akelius sich das Gewissen mit 50.000 € für 40 Künstler*Innen frei (1250 € Pro Künstler*in)
- Für das Gebäude, das die Künstler*Innen verlassen mussten, zahlte Akelius 13 Millionen

- Zynische Ausflüchte von Akelius-Managern: „ ..wir sind nur der Rendite unserer Aktionäre verpflichtet“.

- Verschleierung von Profitgier durch Sozialengagement

- skrupellose Gentrifizierung in angesagten Städten

- Akelius ist wesentlich an rasanten überdimensionalen Mieterhöhungen in Berlin verantwortlich.

Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Aklelius-Gebäude ist um 65,8% von 2.790 €/m2 auf

107Die Fibel zum Weak Art Award ist als pdf verlinkt auf: abbanetzwerk.tumblr.com/ Seiten 8-9. (Letzter Zugriff: 10.08.2019).

4.625 €/m2 gestiegen

„Akelius hat ein Stück Kreuzberger Mischung zerstört“

Akelius besitzt laut Selbstdarstellung 50.000 Wohnungen in sechs Ländern, vor allem „in attraktiven Städten mit starkem Wachstum und Modernisierungspotenzial“, etwa Berlin, London, Paris, Stockholm und New York.

Das Unternehmen gehört zu 90% der gleichnamigen wohltätigen Stiftung, die nach eigener Aussage die weltweit größte Spenderin für SOS-Kinderdörfer ist.

Akelius kaufte sich in den letzten Jahren verstärkt in den deutschen Markt ein, gerade auch in Berlin (allein 2014 rund 2.000 Wohnungen), und hat sich mittlerweile mit hohen Mieten und schlechter Betreuung einen Namen gemacht.

In Berlin erfuhr die Firma 2014 mediale Aufmerksamkeit, weil sie ein – früher kommunales – Wohnhaus für alte Menschen am Moabiter Hansa-Ufer gekauft hatte und es schicksanieren wollte.

Kommentare der Jury

Zerstörung Öffentlicher Güter als Kategorie (Methode/System)

Da passt der Begriff des öffentlichen Guts.

Dieses öffentliche Gut von Kreativität, Nachbarschaft, sozialem Miteinander, Kiezsturkturen, Kleingewerbe, wird privatisiert.

Es werden genau die Werte zerstört, die überhaupt dazu geführt haben, dass (ein Objekt oder Gebäude) attraktiv wird.

Die Kunst ist nur ein Teil davon. Die ganze Infrastruktur ist in diesem Fall bedroht.

Wenn man sieht, wie die Leute im Quartiersrat arbeiten, um das Umfeld zu verbessern. Das ist eine gigantische Aufgabe – im Gegensatz zu Investoren, die hierherkommen und ein Gebäude kaufen, um damit zu machen, was sie wollen.

Die Menschen versuchen in Berlin mit viel Arbeit ihr Umfeld zu gestalten - dagegen kommen Investoren, die nur ihre Rendite wollen und deutlich zum Ausdruck bringen, daß sie "...nur ihren Aktionären verantwortlich sind...".

Kategorie Immobilienhai.

Es gibt ein Versagen der Stadtregierung, solche Akteure gewähren zu lassen.

Wie kann der Satz **“Eigentum verpflichtet”** neu ausgelegt werden, um Investoren ihren Freifahrtschein für renditezentriertes Verhalten zu entziehen.“

Der Preis wurde von einer unabhängigen Jury in zwei Kategorien vergeben:

- Kategorie: Personen/Unternehmen/Institutionen → Der 1. Preis in dieser Kategorie ging an Udo Schlömer in seiner Rolle als CEO der Factory Works GmbH
- Kategorie: Mechanismus/Regelung → Der 1. Preis in dieser Kategorie ging an DAS DEUTSCHE GEWERBEMIETRECHT in seiner Rolle im Kontext der Entmietung von Kunst- und Gewerbestandorten.

Akelius – Mit Gewalt für Leerstand

Akelius lässt nicht nur Wohnraum aus spekulativen Gründen leerstehen, sondern auch Gewerberäume. Einer dieser Räume ist ein Ladenlokal in der Reichenberger Straße 114. Bis auf kurze Zwischennutzungsphasen steht dieses Ladenlokal seit der Modernisierung des Hauses in den 90er Jahren fast durchgängig leer, obwohl es in einer attraktiven Lage liegt und ein großes Schaufenster direkt zur Straße hat. Im Laufe der Zeit haben bereits verschiedene Gruppen versucht, den Laden der Öffentlichkeit wieder zugänglich zu machen. Die letzte Gruppe, die es versucht hat, waren wir am Pfingstsonntag des Jahres 2018.

Der Raum ist ca. 200 m² groß und besitzt einen sehr großen geräumigen Keller. Strom und Wasser sind angeschlossen. Der Raum wirkt frisch renoviert, bis auf einen großen Schimmelbefall am Übergang vom Vorderhaus zum Anbau, wahrscheinlich läuft dort Regenwasser in die leerstehenden Räumlichkeiten.

Für uns war das günstig, denn wir suchten nach unserer Räumung im Sommer 2017 gerade einen Raum für unsere Druckerei, eine Küche und politische sowie kulturelle Veranstaltungen. Wie gut, dass hier ein Raum ist, dessen Besitzer ganz offensichtlich nicht auf die Einkünfte durch Miete angewiesen war.



Foto: Sabine Wagenfeld, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

Doch Akelius versuchte nicht mit uns in Verhandlung zu treten. Stattdessen war mit dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Besetzung die Polizei vor Ort. Diese hatte keinerlei Interesse an einer Verhandlungslösung, sondern räumte den Raum nach einigen Stunden. Dabei kam es zu massivem “direkten Zwang”; das ist Polizei-Deutsch und bedeutet Schläge, Tritte und Einsatz von Reizgas gegen Demonstrant*innen einer angemeldeten Kundgebung. Ob tatsächlich ein Räumungsgesuch durch Akelius gestellt worden ist, oder ob die Polizei eigenmächtig gehandelt

hat, konnte nie nachvollzogen werden. Gegen einige Menschen wurde später wegen Hausfriedensbruchs ermittelt, da sie während der Besetzung kurz die Toilette nutzten.

Nun – ein Jahr später – steht der Raum immer noch leer. Als Sofortmaßnahme wurde die Ladenfront mit Metallplatten verschlagen. Eine Spezialfirma kommt fast täglich vorbei um penibel jedes Plakat und jedes Graffito direkt zu entfernen. Über einige Wochen war zudem eine Wachschutzfirma vor und in dem Haus präsent. Die Firma ist also durchaus dazu in der Lage schnell zu handeln, wenn sie will.

Ein Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses hat sich im vergangenen Jahr wiederholt für eine Vermietung an soziale Vereine oder NGOs eingesetzt, denn der Bedarf an Räumlichkeiten im Kiez ist groß. Außer einer Begehung soll jedoch nichts weiter passiert sein. Die Politik ist also über den Leerstand informiert und hat sogar reagiert, aber auch sie ist zu machtlos oder zu träge um den traurigen Zustand zu beenden. Akelius selbst hat offensichtlich kein Interesse daran, den Leerstand zu beenden.

Das ganze ist umso unverständlicher, da es sich um Gewerbe handelt. Dort lohnt sich spekulativer Leerstand normalerweise nicht, da Gewerbemieten sowieso kurzfristig angepasst werden können und Kündigungen unbegründet ausgesprochen werden dürfen. Solch ein blödsinniger Leerstand würde sicher nicht vorkommen, wenn die Bewohner*innen des Hauses oder die Nachbarschaft selbst entscheiden dürften, was in den Räumen passieren soll. Aber der höchste Grundsatz in Deutschland lautet nach wie vor: Die Würde des Eigentums ist unantastbar. Und somit darf der schwedische Riese den Kiez weiter mit dem provokanten Leerstand nerven.

Kiezladen Friedel54 im Exil – Mai 2019



Foto: Reichenberger Straße 114 – Stop Gentrification!

4.7. Erfahrungsberichte aus den sozialen Netzwerken

In den sozialen Netzwerken findet sich eine Vielzahl von Erfahrungsberichten zu Akelius als Vermieter. Einige Mieter*innen nutzen diese Netzwerke, um ihre Erfahrungen mit Akelius öffentlich zu machen, in vielen Fällen vor einem Mietverhältnis mit dem Unternehmen zu warnen oder auch, um sich zu vernetzen. Nicht in allen Fällen ist eindeutig erkennbar, ob es sich um Mieter*innen aus Berlin handelt, sodass sich die folgende Zusammenfassung auf bundesweite und teilweise auch internationale Erfahrungen mit Akelius bezieht.

Auf dem weltweit größten Online-Bewertungsportal ***Trustpilot*** gibt es ein schwedisches und ein deutsches Unternehmensprofil von Akelius. Auf beiden Seiten haben deutschsprachige Mieter*innen Bewertungen abgegeben und teils sehr ausführliche Kommentare hinterlassen. Während das Unternehmen auf der deutschen Seite von insgesamt 36 Bewertungen zu **81 Prozent als ungenügend** bewertet wird, sind es auf der schwedischen Seite sogar 86 Prozent von 132 Bewertungen.[108]

Darüber hinaus hat Akelius einen Eintrag im Branchenverzeichnis von ***Google*** und lässt dort Kundenbewertungen zu. Andere große Berliner Wohnungsunternehmen wie die Vonovia oder die Deutsche Wohnen nutzen diese Bewertungsoption von Google gar nicht, aber Akelius scheint viele Kapazitäten in diese Form des Online-Marketing zu investieren und seinem schlechten öffentlichen Image entgegenwirken zu wollen. Auf fast jede Google-Bewertung reagiert das Unternehmen mit einem Kommentar, in vielen Fällen wurde der jeweilige Fall sogar recherchiert und ein nachträgliches Gesprächsangebot gemacht. Das ändert allerdings wenig daran, dass das Unternehmen auch bei Google-Bewertungen schlecht abschneidet: Mit **2,2 von 5 Sternen** bei 260 Rezensionen.[109]

Auch ***Facebook*** bietet eine Bewertungsmöglichkeit für Unternehmen an. Die Akelius, Berlin wurde hier von 70 Personen mit **1,1 von 5 Sternen** bewertet.[110]

Auch wenn die Bewertungssysteme der Plattformen teils umstritten sind, da zum einen fraglich ist, inwiefern und nach welchen Kriterien die Plattformunternehmen unliebsame Beiträge löschen und zum anderen immer die Möglichkeit von Fake-Bewertungen besteht, geben die Bewertungen doch ein recht deutliches Bild von Akelius ab – und zwar ein überwiegend negatives.

Auch bei ***Twitter*** finden sich Erfahrungsberichte von Akelius-Mieter*innen unter dem Hashtag **#akelius**, hier oft verbunden mit einer politischen Botschaft, beispielsweise der Forderung nach der Enteignung des Unternehmens oder der politischen Durchsetzung des Mietendeckels. In einigen Fällen versuchen sich Mieter*innen auch zu vernetzen, fragen nach ähnlichen Erfahrungen und rechtlichen Möglichkeiten, gegen Akelius vorzugehen.[111]

Insgesamt werden auf allen Plattformen ähnliche Themen und Probleme mit Akelius adressiert:

- **verschleppte oder ausbleibende Instandsetzungen** (z.B. wiederholte Ausfälle von Heizung und Warmwasser, verzögerte Reparatur von zentraler Infrastruktur wie Fahrstühlen, marode Rohre)

108https://de.trustpilot.com/review/www.akelius.se; https://de.trustpilot.com/review/akelius.de (Letzter Zugriff: 05.07.2019).

109https://www.google.de/search?source=hp&ei=vFofXaDZNILQwAKQ14qQCA&q=akelius&oq=akelius&gs_l=psy-ab.3..0l10.820.1454..1637...0.0..0.103.433.6j1.....0....1..gws-wiz.....0..0i131j0i10.qVPMiypNUNA (Letzter Zugriff: 05.07.2019).

110https://de-de.facebook.com/pages/Akelius-Berlin/261660200533348 (Letzter Zugriff: 05.07.2019).

111https://twitter.com/search?f=tweets&q=%23akelius&src=typd (Letzter Zugriff: 05.07.2019).

- **mangelnder Service** (z.B. unfreundliche Mitarbeiter*innen, keine direkten Ansprechpartner*innen oder völlige Kommunikationsverweigerung)
- fehlerhafte oder illegale **Mieterhöhungen**
- massenhafte **Mieterhöhungen kurz vor Beschluss des Mietendeckels**
- unbegründete und/oder unrechtmäßige **Kündigungen**
- **extremer Baulärm** durch Modernisierungen anderer Wohnungen im Haus
- niedrigwertige Sanierungen

5. Widerstand: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen

Akelius ist ein Immobilienriese mit einer ausgewiesen **aggressiven Geschäftspraxis** samt stadtbekannter scharfer Anwaltsvertretung. Alleine als einzelne Mieter*innen sind wir diesem Übermaß an Macht und Gewalt in einem deutlichen und ungerechten Ungleichgewicht unterlegen. Aber zusammen und organisiert sind wir Mieter*innen schon allein zahlenmäßig weitaus stärker und wirkungsvoller, als wenn wir isoliert bleiben. Dessen sind wir uns bewusst und schließen uns zusammen, um die Probleme gemeinsam anzugehen, die wir mit Akelius haben.

Und da Akelius mit seinen ca. 14.000 Wohnungen über die ganze Stadt verstreut ist, sind auch wir Mieter*innen entsprechend der Vielfalt der Stadt sehr bunt und unterschiedlich. In der **Vernetzung der Akelius-Mieter*innen** ist letztlich der Querschnitt der Gesellschaft vertreten. Wir praktizieren Toleranz und Solidarität und lehnen Vereinnahmungen ab. Über wichtige Fragen, wie Richtungsentscheidungen oder zentrale Themen in der Öffentlichkeitsarbeit, entscheiden wir per Abstimmung auf den Vollversammlungen.

Unsere zahlenmäßige Stärke als zehntausende Mieter*innen dieser Stadt, die wir von Akelius betoffen sind, birgt die Chance, dass wir auf **vielfältige Kompetenzen** untereinander zurückgreifen können. Denn bei Akelius wohnen als Mieter*innen Menschen, die Profis sind in den Bereichen: BWL, Presse, öffentlicher Verwaltung, Politik, Wissenschaft, Pädagogik, Jura, Immobilienhandel und Facility-Management, Architektur, Kunst und so weiter. Wir alle tragen unsere Erfahrungen mit Akelius in die Stadtgesellschaft und in unsere privaten und beruflichen Wirkungsfelder herein. Die Kinder, Jugendlichen und Studierenden, die heute bei Akelius wohnen und zukünftig unsere Gesellschaft gestalten und prägen werden, sammeln jetzt ihre ersten gesellschaftspolitischen Erfahrungen mit Akelius und bilden sich ihre eigenen politischen Meinungen anhand eben dieser Erfahrungen. Langfristig wird das Problem Akelius somit eine **Vielzahl von Reaktionen** hervorrufen.

Es liegt an uns, heute den Finger in die Wunde zu legen und das **Problem sichtbar zu machen,** denn nur wenn wir aktiv werden, lassen sich die Zustände ändern. Als Mieter*innen ein und desselben Eigentümers machen wir mehr oder weniger alle die gleichen Erfahrungen und wir haben alle das selbe **Problem: Akelius**. Dadurch können wir sehr schnell und tiefgreifend zu einer Zusammenarbeit zusammenfinden und Expert*innen werden, bezogen auf einen der großen Spekulanten in dieser Stadt. Dieses Wissen stellen wir der Stadtgesellschaft zur Verfügung, wo es sich um dem Wissen der organisierten Mieter*innen anderer großer Immobilienkonzerne ergänzt. Dem Wissenspool und der Argumentationsstärke der stadtpolitisch Aktivist*innen fügen wir durch unserer Recherchen ein wesentliches Puzzleteilchen hinzu.

Aber es liegt auch an der Politik und der Wirtschaft, ob sie eine weitere Zuspitzung dieses Problems riskieren wollen, das sich immer klarer zu einer der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit entwickelt. Denn abhängig davon werden die Forderungen und Lösungsansätze der Menschen sein, dieses Problem zu überwinden. Schon heute suchen vor allem junge Menschen nach alternativen Wirtschaftsformen und Besitzverhältnissen und kritisieren die Zerstörung der Natur und Umwelt. Die Ansätze der letzten Jahrzehnte sind letztlich gescheitert, denn sie provozieren zunehmend ein Zerreißen des gesellschaftlichen Zusammenhalts und führen uns in die Klimakatastrophe. Ein **radikales Umdenken ist notwendig**, ebenso wie die Gewährleistung einer echten und wirksamen Existenzsicherheit, der Einhaltung der Menschenrechte und ein wirksamer Klimaschutz. Deutschland ist eines der reichsten Länder der Welt, doch immer mehr Menschen rutschen durch das Agieren von Konzernen wie Akelius an den gesellschaftlichen Rand und in den gesellschaftliche Abgrund. Das können wir uns als Gesellschaft nicht leisten

und so wollen und dürfen wir sie auch nicht an die kommenden Generationen übergeben. Der Mensch muss im Vordergrund allen politischen und wirtschaftlichen Handelns stehen. Die **Gemeingüter** aller müssen Gemeingüter bleiben und dort wieder werden, wo sie es nicht mehr sind. Die Zukunft ist davon abhängig, dass wir Menschen zu einem solidarischen Miteinander finden und dass wir Profitgier, Konkurrenz und Wachstumszwang keinen Raum lassen uns zu erdrücken. Hier setzen wir an und problematisieren Akelius als einen Angriff auf den sozialen Frieden unserer Stadt und anderswo, als ein vielschichtiges Risiko für die Zukunft und als das bewusste Steuern in eine Sackgasse. Deshalb sollten wir als Gesellschaft besser heute als morgen eine radikale Kehrtwende vollziehen.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

5.1. Aktionsfelder

Wir organisieren uns auf drei Ebenen. Zum einen sammeln wir **Informationen** über Akelius, die aktuelle Rechtslage und mögliche Handlungsfelder. Diese Informationen streuen wir dann breitmöglichst, damit das Problem Akelius in seiner ganzen Dimension gesellschaftlich bekannt wird und alle Akleius-Mieter*innen wissen, wer ihr Vermieter ist und welche Rechte und Optionen sie als Mieter*innen haben.
Auf der zweiten Ebene organisieren wir uns **solidarisch defensiv**. Jeden Angriff seitens Akelius auf einen bestehenden Mietvertrag versuchen wir abzuwehren. Das machen wir über das Vermitteln von Kontakten, das Mutmachen zur Gegenwehr, die Begleitung zu Terminen mit Akelius oder zur solidarischen Gerichtsbegleitung etc. Keiner soll diesen Kampf gegen Akelius alleine führen müssen.
Und auf der dritten Ebene agieren wir **offensiv**, indem wir Forderungen formulieren und sie mit unseren Vorstellungen und Wünsche in die Öffentlichkeit tragen. Wir verbinden uns mit Gleichgesinnten (Aktivist*innen, organisierte Mieter*innen) und suchen Unterstützer*innen in gesellschaftsrelevanten Positionen (Mietervereine, Verwaltung, Presse, Politik). Wir entwickeln Visionen und Lösungsvorschläge. Wir vernetzen uns in unseren Häusern, Stadtteilen und überregional. Letztlich beginnen wir zu handeln und zu gestalten.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

5.2. Bündnisse

Die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin organisiert sich mit anderen stadtpolitischen Gruppen und in stadtweiten Bündnissen. Zum Beispiel ist es im **Bündnis gegen Verdrängung und #Mietenwahnsinn** vertreten und organisiert die jährlichen Großdemos in Berlin gegen den #Mietenwahnsinn seit 2018 mit.

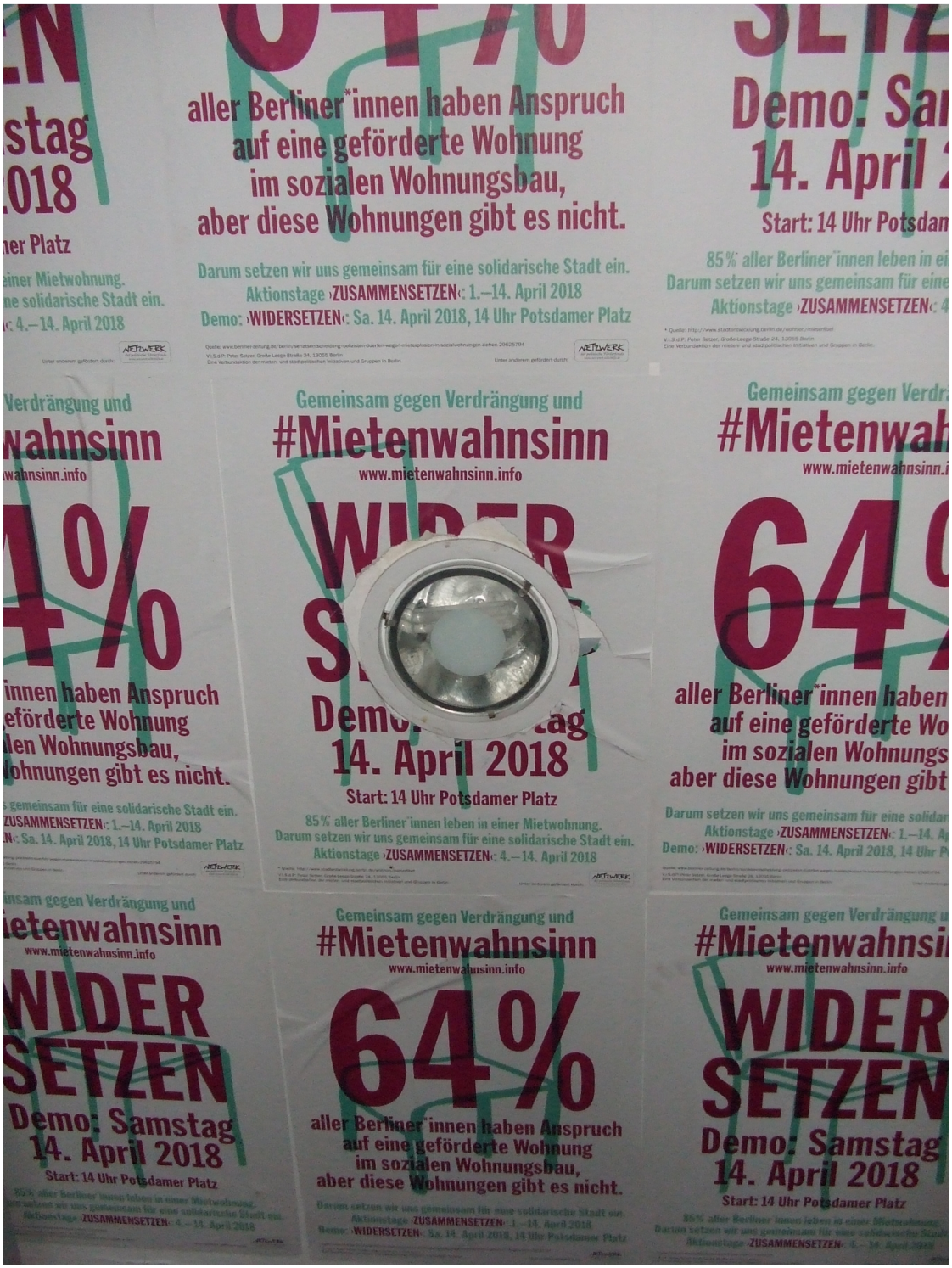


Foto: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin
Plakatierte Decke einer Hausdurchfahrt in einem Kreuzberger Akelius-Haus

In Rahmen des Austauschs mit anderen eigentümerbezogenen Vernetzungen, gab und gibt es Treffen und Zusammenarbeit mit organisierten Mieter*innen der Deutsche Wohnen, der Mähren Group, Accentro, ADO, Padowicz, Vonovia und anderen.

Aufgrund der verschiedenen Schwerpunkte in den jeweiligen Initiativen ist eine gute und effiziente **Kooperation** auf breiter Basis möglich. Akelius-Mieter*innen, die von Kündigungen und Räumungsklagen betroffen sind oder von der beginnenden Umwandlung in Eigentumswohnungen können schnell mit Informationen über Initiativen versorgt werden, die sich genau auf diese Themen konzentrieren.

Die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen erfährt immer wieder viel **Solidarität** von anderen Initiativen. Diese reicht von der Zurverfügungstellung von Räumen und Überlassung von Material wie Fotos, über die Vermittlung von Wissen und Teilnahme an Aktionen, die Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit und Streuung von Informationen bis zur finanziellen Unterstützung. Ebenso erklären sich und handeln die Akelius-Mieter*innen ihrerseits auch immer wieder solidarisch mit allen von Verdrängung Betroffenen. So werden Versammlungen und Veranstaltungen anderer Mieter*innen-Initiativen besucht, dort unsere Erfahrungen eingebracht, Informationen an Akelius-Mieter*innen weitergereicht, für solidarische Aktionen mobilisiert und auf diesen bei Bedarf Redebeiträge gehalten.

Zum Beispiel wurde auf der 4. Vollversammlung am 28. Oktober 2018 mehrheitlich folgende ***Solidaritätserklärung mit den Besetzungen in der Großbeerenstraße 17a*** *verabschiedet:*

*Wir Mieter*innen erklären uns mehrheitlich solidarisch mit dem Hausprojekt Großbeerenstraße 17a und fordern, den jahrelangen Leerstand zu beenden und den Besetzer*innen die leerstehenden Wohnungen zu übertragen.*

Wohnungen werden nicht aus Spaß oder Langeweile besetzt, sondern aus der Not heraus. Politik und Wirtschaft finden keinen Weg, den immer weiter schrumpfenden bezahlbaren Wohnungsbestand zu retten und auszubauen. Im Gegenteil: die Mieten steigen und steigen. Würde es genug bezahlbare Wohnungen geben, wären Besetzungen überflüssig.
*Als Akelius-Mieter*innen wissen wir sehr genau, wie bezahlbarer Wohnraum immer knapper gemacht wird. Der Konzern ist Spezialist im Umgehen der Mietpreisbremse. Angebotsmieten von 30 bis zu 37 Euro pro m² sind bei Akelius – selbst im Milieuschutzgebiet – kein Kommafehler sondern Realität.*

Auch Leerstand kennen wir zur Genüge – sowohl vor den übertriebenen Modernisierungen als auch danach. Erst hängen die Wohnungen im Modernisierungsstau fest, dann sind sie zu teuer.
Dass Besetzungen ein legitimes Mittel gegen eine verfehlte Stadtpolitik sind, wissen wir noch aus den 80er Jahren. Wären damals nicht viele der zum Abriss freigegebenen Altbauhäuser instandbesetzt worden, wären weite Teile der traditionsreichen Innenstadt eine einzige Plattenbausiedlung geworden. Heute ist das Problem anders gelagert: Wird der bezahlbare Wohnungsbestand weiter schrumpfen, nehmen die sozialen Spannungen in der Stadt weiter zu, nebst den individuellen Tragödien. Doch Berlin soll weder eine Gated Community für Reiche werden, noch ein Museum – sondern ein Ort bleiben, an dem sich alle das Wohnen leisten können.

*In diesem Sinne geht es den Besetzer*innen nicht um Radau oder kostenloses Wohnen, sondern um soziale Gerechtigkeit. Und in diesem Sinne erklären wir uns mehrheitlich mit ihnen solidarisch.*

5.2.1. Kampagne Deutsche Wohnen & Co. enteignen!

Auch in der Kampagne „Deutsche Wohnen & Co. enteignen!“ ist die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen vertreten und unterstütz die Unterschriftensammlung und Öffentlichkeitsarbeit dafür. Akelius ist einer der Konzerne, der unter das **„ & Co.“** fällt. Die Frage der Enteignung und Entschädigung wurde auf verschiedenen Treffen der Akelius-Mieter*innen immer wieder, teilweise auch kontrovers, diskutiert. Vor allem bei der Frage nach der Entschädigung gingen die Meinungen teilweise weit auseinander. Aber grundsätzlich war sich die überwiegende Mehrheit der anwesenden Akelius-Mieter*innen einig, dass Akelius nicht in diesem großen Stil und besonders nicht mit diesem Geschäftsgebaren so viele Mietshäuser in der Stadt besitzen sollte.



Foto: Kampagne Deutsche Wohnen & Co. enteignen!

Auf der großen **Demo** „Gemeinsam gegen Verdrängung und #Mietenwahnsinn“ am 6. April 2019 haben die Mieter*innen der verschiedenen eigentümerbezogenen Vernetzungen zusammen mit der Kampagne den Enteignungsblock gebildet und lautstark die Kommunalisierung der Bestände großer, privater, profitorientierter Immobilienkonzerne gefordert.



Foto: Kampagne Deutsche Wohnen & Co. enteignen!



Foto: Kampagne Deutsche Wohnen & Co. enteignen!

Die AG Starthilfe der Kampagne „Deutsche Wohnen & Co. enteignen!“ bietet regelmäßig Workshops[112] zu unterschiedlichen Themen an, um die Organisierung der Mieter*innen zu unterstützen. An diesen **Workshops** nehmen immer wieder Akelius-Mieter*innen teil, bilden sich weiter und knüpfen Kontakte.

112https://www.dwenteignen.de/sich-wehren/ (Letzter Zugriff: 08.08.2019).

5.2.2. Vernetzung mit anderen organisierten Akelius-Mieter*innen in anderen Städten

Die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin steht in Kontakt mit ebenfalls kritischen Akelius-Mieter*innen in Brooklyn / New York (USA) und in Hamburg.

Brooklyn / New York

Zur ersten Vollversammlung der Berliner Akelius-Mieter*innen am 6. Mai 2018 schickten die in der CHTU organisierten New Yorker ein Grußwort nach Berlin:
The Crown Heights Tenant Union and the Akelius tenants of Brooklyn rejoice that Berlin tenants are organizing to stop Akelius' attacks on working-class communities. One struggle, one fight! International tenant solidarity will break the power of the landlords – and win another world, without landlord or boss control over our lives.

Übersetzung:
*Die Mietergewerkschaft aus Crown Heights und die Akelius-Mieter_innen aus Brooklyn sind außer sich vor Freude, dass sich nun auch in Berlin Akelius-Mieter_innen organisieren, um deren Angriffe auf Nachbarschaften der Arbeiterklasse zu stoppen. One struggle, one fight! Internationale Mieter*innensolidarität wird die Macht der Vermieter brechen! Denn wir haben eine Welt zu gewinnen, ohne Vermieter oder die Kontrolle von irgendwelchen Chefs über unsere Leben!*

Die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin sandten ebenfalls zur Versammlung der CHTU Mitglieder im Mai 2018 ein Grußwort nach Brooklyn:
The Berlin Akelius Tenants Union wish to the CHTU and to the Akelius tenants of Brooklyn all power and success in their struggle against Akelius and other speculators. Nobody is allowed to speculate with our homes! In our flats we live our life, not Akelius' profit rate! Akelius has thousands of buildings. But we are hundreds of thousands of tenants! International Solidarity!

Übersetzung:
*Die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin wünscht der CHTU und den Akelius-Mieter*innen in Brooklyn alle Kraft und allen Erfolg in ihrem Kampf gegen Akelius und andere Spekulanten. Niemand hat das Recht mit unserem Zuhause zu spekulieren! In unseren Wohnungen leben wir unser Leben, nicht die Profitrate von Akelius! Akelius hat tausende Häuser. Aber wir sind hunderttausende Mieter*innen. Internationale Solidarität!*

Hamburg

Am 2. Juni 2018 war die große MIETENmove-Demo im Hamburg. Ein*e Berliner Akelius-Mieter*in hat sich in Hamburg mit Hamburger Aktivist*innen gegen Akelius getroffen. Vor der Deutschlandzentrale des Konzerns in Berlin fand am gleichen Tag die Kundgebung „Berlin solidarisch mit Hamburg“ statt.

Die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin schickte ein Grußwort zum MIETENmove nach Hamburg:
*Die Berliner Akelius-Mieter*innen-Vernetzung grüßt Hamburg!*

*Wo Akelius ist, steigen die Mieten. Seinen Profit macht der Konzern immer nach dem gleichen Muster: Modernisieren ohne Sinn und Verstand. Egal wie lange eine Wohnung bewohnt war oder in welchem Zustand sie ist: alles raus, alles neu und die neue Miete rauf auf 20 bis 35 € / qm. Sind Mieter*innen im Weg, werden sie mit Hilfe geringster oder konstruierter Anlässe gekündigt oder durch das Verschleppen ihrer Anliegen zermürbt.*
Die Folge ist klar: Leerstand vor der Modernisierung, Leerstand nach der Modernisierung. Zur Not wird Leerstand auch verbarikadiert und mit Security bewacht, wie in einem Haus in Kreuzberg.
*Dieser Irrsinn muss ein Ende haben. Deshalb haben wir Akelius-Mieter*innen uns berlinweit vernetzt und eine Struktur geschaffen, in der wir uns gegenseitig solidarisch unterstützen.*
Und weil Akelius auch in anderen Städten weltweit sein skandalöses Geschäftsmodell betreibt, vernetzen auch wir uns weltweit.
Für ein Wohnen in Würde ohne Akelius in Berlin, Hamburg, New York und überall!
Aus Solidarität zu euch hier in Hamburg, protestieren wir heute 17 Uhr vor der Akelius-Zentrale in Berlin, an dem Ort, an dem der Konzern seinen weltweit wichtigsten Standort aufgebaut hat.
*Akelius hat zwar allein in Berlin über 600 Häuser, aber wir sind Zehntausende Mieter*innen!*



Foto: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin
Kundgebung am 2. Juni 2018 am Erkenzdamm 11-13

Aus Hamburg kam vom MIETENmove ein Grußwort zur Soli-Kundgebung nach Berlin zurück:
Liebe Berliner Mitstreiterinnen und Mitstreiter,
*Wir freuen uns, dass sich in immer mehr Städten Menschen gegen drastische Mietsteigerungen aus Profitinteresse zusammenschließen. Private Immobilienfirmen agieren über Städtegrenzen hinaus und global. Kapitalinteressen, die keinerlei persönlichen Bezug zu den Orten haben, in die sie investieren, sind nicht in der Lage Städte zu gestalten, die sich nach den Bedürfnissen ihrer Bewohner*innen richten.*
*Auch in Hamburg tritt Akelius als aggressiver Akteur auf dem Wohnungsmarkt auf, dessen Strategie es ist, Mieter*innen mit alten Mietverträgen zum Auszug zu bewegen, um bei Neuvermietungen die Mieten drastisch erhöhen zu können. Dabei wird in Wohnungen mit Mieter*innenwechsel gerade nur so viel investiert, dass die Mietenbremse wirkungslos wird. So entstehen Angebotsmieten von bis zu 20 €/qm kalt.*
Akteure wie Akelius tragen aktiv dazu bei, dass die Mietpreise in vielen Städten weltweit rasant ansteigen und so immer mehr Menschen ihre Viertel verlassen müssen. Umso wichtiger ist es, dass wir uns global zur Wehr setzen, um Profiten mit Wohnraum ein Ende zu setzen! Lasst uns gemeinsam das Recht auf Stadt für Alle weltweit durchzusetzen!
Solidarische Grüße aus Hamburg!

European Action Coalition for the right to housing and to the city

Die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen ist zwar nicht Mitglied im europäischen Netzwerk der stadt- und wohnungspolitischen Aktivist*innen und Gruppen, der „European Action Coalition for the Right to Housing and to the City“, konnte aber bei dem Treffen der Coalition im Juni 2019 in Berlin **Kontakte** nach Stockholm (Schweden), London (Großbritannien), Paris (Frankreich) und nach Nordrhein-Westfalen geknüpft und will sie in Zukunft ausgebaut. In diesen Städten und in NRW besitzt Akelius auch mehrere Häuser und betreibt das gleiche Geschäftsmodell wie in Berlin.

Ziel ist es, Kontakt zu organisierten Mieter*innen und Aktivist*innen an allen Akelius-Standorten **weltweit** aufzubauen und gemeinsam das aggressive Gebaren von Akelius öffentlich bekannt zu machen, sich als Mieter*innen gegenseitig solidarisch zu unterstützen und Regelungen zu erzwingen, die uns Mieter*innen weltweit vor Akelius schützen.

5.3. Logik versus Unsinn, Mieter*innen widerlegen Akelius

Akelius hat sein Geschäft lange im Verborgenen betrieben und die Öffentlichkeit gescheut. Doch seit der Konzern wegen seine radikale Geschäftspraxis stärker in der Öffentlichkeit problematisiert und kritisiert wird, versuchen führende Manager wiederholt den Ruf des Konzerns in Selbstdarstellungen aufzupolieren.[113] Im Folgenden werden einige dieser Selbstdarstellungen Akelius' aus der Presse zitiert und beantwortet. Zum einen sollen damit die **Widersprüche der Akelius-Selbstdarstellung** aufgedeckt werden und zum anderen ist dies eine Argumentationshilfe für Mieter*innen und Aktivist*innen gegen die Unschulds-darstellungen von Akelius.

Akelius im ND: *„Wir könnten auch die Mieten erhöhen, ohne diese hochwertigen Moderni-sierungen durchzuführen. Das wäre asozial. Wir sind nicht asozial. Wir verlangen einen Preis, der durch unsere Investitionen gerechtfertigt ist.“ [ND 4.5.19]* (Letzter Zugriff: 04.05.2019)
=> **Falsch**: Erstens wäre das rechtswidrig und nicht asozial. Und zweitens sind diese angeblich hohen Investitionen, die zu diesen als hochwertig angepriesenen Modernisierungen führen, entweder in Milieuschutzgebieten verboten oder sie wurden vielleicht gar nicht in dieser Höhe ausgegeben. Warum sonst wurde bei Akelius wiederholt die Miete um 22 Prozent gesenkt, wenn Mieter*innen gegen die hohen Mieten aktiv wurden (siehe Abschnitt 1.3.)? **Unsozial** ist es von Akelius, die Gesetzeslücken systematisch auszunutzen, im Share Deal zu kaufen und auf die Überforderung der Bezirksämter zu setzen und wiederholt ungenehmigte Baumaßnahmen durchzuführen.

ND über Akelius: *„Mieter sagten ihm: 'Wow, endlich eine Wohnung, die ihre Miete wert ist.'“ [ND 4.5.19]* (Letzter Zugriff: 04.05.2019).
=> **Oft falsch**: In zahlreichen Gesprächen haben Mieter*innen immer wieder beanstandet, dass die Wohnungen von Akelius zwar schön aussehen, vor allem auf dem Foto, aber im Gebrauch leider nicht dem **Glanz** entsprechen. Nicht angeschlossene Geräte, undichte Wasserhähne, schlechter Service bei Mängeln etc. sind häufig wiederkehrende Kritiken von neuen Mieter*innen eben dieser modernisierten Akelius-Wohnungen. (siehe auch Abschnitt 3.1.2.) Und unabhängig davon: Kein Luxus der Welt rechtfertigt solche Mieten!

Akelius im ND: *„Der Staat muss helfen, da sehen wir ihn in der Pflicht. Zum Beispiel mit mehr Wohngeld, der Bereitstellung von Bauland und weniger Bürokratie beim Bauen.“ [ND 4.5.19]* (Letzter Zugriff: 04.05.2019).
=> **Bigott**: Akelius schiebt die Verantwortung auf den Staat, der nicht die hohen Mieten abruft, sondern das macht Akelius. Akelius schafft somit ein gesellschaftliches Problem, das einen hohen eigenen finanziellen Nutzen für den Konzern abwirft und verlangt dann, dass die Folgen dessen die Gesellschaft tragen soll. Das ist klassische **Umverteilung von unten nach oben**. Wir sind entschieden dagegen, mit mehr Wohngeld das Problem der Mietpreistreiberei zu lösen! Die einzige sinnvolle Lösung ist die Senkung der Mieten! Eine Erhöhung des Wohngeldes würde nur eine verdeckte staatliche Subvention der Immobilienbranche sein, denn dieses Wohngeld würde 1:1 an die Vermieter weiter gegeben werden, die die massive Mietpreissteigerung der letzten Jahre zu verantworten haben. Und bei der momentanen Preisentwicklung würden die Sozialkassen zukünftig in einem immer weiter wachsendem Maße belastet werden, ohne dass Akelius und andere globale Firmengeflechte dieser Art zur Füllung eben dieser Sozialkassen

113 Ochs, Jutta: "Wir sind doch bescheiden und bodenständig!“, In: Immobilien-Zeitung vom 07.03.2019. (Letzter Zugriff: 23.05.2019).

durch das Zahlen von Steuern beitragen. Deshalb müssen die Mieten gesenkt und gedeckelt werden und für Bedürftige muss der Wohngeldzuschuss eine echte finanzielle Entlastung bedeuten. Aber auf keinen Fall dürfen Spekulanten wie Akelius die Mieten weiter in die Höhe treiben um letzlich immer mehr Mieter*innen ihrer Freiheit zu berauben und sie als Unterstützungsempfänger*innen in die Abhängigkeit der Ämter zu zwingen.

Akelius im ND: *„Beim Thema Enteignung sind wir entspannt, da vertrauen wir dem deutschen Staat und der Rechtssicherheit, die er gewährt.“ [ND 4.5.19]* (Letzter Zugriff: 04.05.2019).
=> **Scheinheilig**: Auch hier pickt sich Akelius nur die Rosinchen heraus. Der Staat interessiert Akelius nicht. Steuervermeidung, gezielte Ausnutzung von Gesetzeslücken etc. sind die Haltung von Akelius gegenüber dem Staat. Alles, was der Geschäftspraxis von Akelius nutzt, wird mit vollen Händen und ohne Gewissen genommen. Doch ein Staat kann nicht funktionieren, zumindest nicht im demokratischen Sinne, wenn die Superreichen ihn nur zur **Steigerung ihres Profits** ausnutzen. Es ist deshalb scheinheilig von Akelius im Fall der Enteignungskampagne, die einer unsozialen Geschäftspraxis geschuldet ist, nach dem Staat zu rufen, während der Konzern sonst den Staat nur als Einbahnstraße zur Profitmaximierung nutzt und nicht in seiner Gesamtheit respektiert, die auch einen solidarischen Ausgleich vorsieht. Denn die Paragrafen, auf die sich die Enteignungskampagne beruft, sind auch Teil des Staates. Hier allerdings zum Nutzen der Allgemeinheit und mal nicht zum Vorteil der Superreichen.



Fotos: Heinz Eckel, Demo: Mietenwahnsinn am 6. April 2019

Berliner Zeitung über Akelius: *„Klein müssen die Wohnungen sein, die die Schweden in Berlin kaufen wollen, und die Mieten dürfen nicht zu hoch sein. Genau solche Wohnungen werden in Zukunft in der Hauptstadt gefragt sein, meint Nagel* (2006 Geschäftsführer von Akelius in Berlin, siehe Abschnitt 1.1., Anm.). *Denn die Kaufkraft nimmt kaum zu, aber die Zahl der Single-Haushalte steigt.“ [Berliner Zeitung 20.12.06]* (Letzter Zugriff: 10.08.2019).

=> **Täuschend**: Akelius signalisierte 2006, dass die Mieten niedrig sein müssen, weil die Mieter*innen zukünftig nicht mit einem wesentlichen Einkommenszuwachs rechnen können. Heute dreht Akelius als radikaler **Mietpreistreiber** mit Mieten von bis zu 40,- pro Quadratmeter stärker als alle anderen an der Mietpreisspirale. Von dem 2006 vorgetäuschten Interesse und Verständnis für die Einkommenssituation der Mieter*innen ist heute bei Akelius nichts mehr zu sehen und es ist fraglich, ob es jemals vorhanden war.

Berliner Zeitung über Akelius: *„Mit schnellen Gewinnen durch rasch steigende Mieten rechnen die Schweden nämlich nicht. Nagel glaubt, dass Mietsteigerungen von 3,5 bis 4,5 Prozent jährlich drin sind. Sogar mit weniger würde Akelius auskommen. 'Wir kommen klar, wenn die Mieten mit der Inflationsrate steigen', sagt Nagel. [Berliner Zeitung 20.12.06]* (Letzter Zugriff: 10.08.2019).
=> **Irreführend**: Akelius gibt sich 2006 noch frei von überzogenen Spekulationsabsichten. Allerdings war Akelius zu diesem Zeitpunkt schon seit über zehn Jahren auf dem schwedischen Wohnungsmarkt aktiv und hatte sein Geschäftsmodell bereits erprobt. Zum Zeitpunkt des Eintritts in den deutschen Markt wollte Akelius aber vermutlich nicht die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit und der Bestandsmieter*innen auf sich ziehen und gab sich betont bescheiden. Wo ist diese Bescheidenheit hin? Oder war das alles nur Strategie und ein **PR-Gag**?

Akelius in der Immobilien Zeitung (IZ 10/19): *„Wir sind doch bescheiden und bodenständig (...) Wir gehören einer Stiftung, die wohltätigen Zwecken dient. Wir sind keine Heuschrecken!“ [IZ 07.03.19]* (Letzter Zugriff: 23.05.19).
=>**Verfehlte Selbsteinschätzung**: Mieten von bis zu 40 Euro den Quadratmeter sind nicht bescheiden und bodenständig, die sind Luxus einer Einkommenselite und **Profitmacherein** von Akelius. Deutlich wird dies auch an der Steigerung der Neuvermietungsmieten von jährlich durchschnittlich 15 Prozent (siehe Tabelle 7). Die Einkommen steigen in der breiten Masse der Bevölkerung bei weitem nicht in diesem Maße. Im Gegenteil, die Reallöhne stagnieren bzw. sinken seit Jahren. Auch verträgt sich der angepriesene wohltätige Zweck der Stiftung nicht mit der Erfahrung der ehemaligen Künstler*innen und Gewerbemieter*innen des Erkelenzdamm 11-13. Denen gegenüber haben sich Akelius-Manager mit die Renditeerwartung ihrer Anleger*innen aus der Verantwortung gezogen (siehe Erfahrungsbericht Nr. 20 in Abschnitt 4.6). Die Entsprechung des wohltätigem Engagement gegenüber dem Firmengewinn und ist darüber hinaus nicht überzeugend (siehe Abschnitte 2.1.1 und 6.1.2).

Akelius an Gedaschko in der Immobilien Zeitung (IZ 17/19): *„Bei der Gelegenheit erläutern wir Ihnen auch gern, was für eine zeitgemäße und ökologisch nachhaltige Wohnung man als Mieter bei uns für sein Geld bekommt. Im Übrigen werden unsere Gewinne reinvestiert und kommen unseren jetzigen und zukünftigen Mietern zugute“ [IZ 07.03.19]* (Letzter Zugriff: 24.05.19).
=> **Greenwashing**: Wer schon nach kurzer Wohndauer eines*r Mieter*in die Wohnung vor Wiedervermietung mit allem drum und dran modernisiert und dafür Material und Einrichtungsgegenstände in Massen quer durch Europa transportieren lässt, verschwendet wertvolle Ressourcen und kann **keine gute Klimabilanz** vorweisen. Zahlreiche Mieter*innen berichten zudem von schnell auftretenden Mängeln nach Modernisierung und verschleppten Reparaturen. Die Ökobilanz bei Akelius ist unter Berücksichtigung aller Faktoren äußerste kritische zu bewerten (siehe Abschnitt 2.4). Die sogenannte Reinvestition bedeuten für die Mieter*innen: Lärm, Dreck, Stress ohne das die Baumaßnahmen in den meisten Fällen aus Mieter*innensicht notwendig gewesen wären. Akelius reinvestiert Gewinne also nicht, um die Mieter*innen glücklich zu machen, sondern um Geld zu verdienen. Die Bedürfnisse der Mieter*innen spielen dafür keine Rolle. Maßgeblich ist allein der Marktwert eines Hauses und die Möglichkeit, bei

einem Mieter*innenwechsel die Miete zu erhöhen.

Akelius im Tagesspiegel: *"Die Gebäudequalität wird signifikant schlechter werden. Die Gebäude werden verfallen. Wir haben das vor dreißig Jahren bei der Wende erlebt, wie die Gebäude aussahen. Da werden wir wieder hinkommen." [Tagesspiegel, 2.8.19]* (Letzter Zugriff:11.08.19)
=> **Widersprüchlich**: Im gleichen Interview sagt Ralf Spann, Europa-Chef von Akelius, dass Akelius die Ausgaben für Instandhaltung nicht senkt. "*Wir werden alles Notwendige weiterhin machen, damit das Objekt technisch einwandfrei ist.*" Ein **technisch einwandfreies** Objekt sollte aber **nicht "*verfallen*"**, denn dann wäre es technisch sicher nicht einwandfrei. Die Instandhaltung dient dem Werterhalt eines Hauses und ist allein deshalb auch im Interesse von Akelius. Der Mietendeckel blockiert vor allem die Aufwertung von Wohnungen durch übertriebene Modernisierung, also das Geschäftsmodell von Akelius. Mit dem Schreckgespenst 'Häuser-verfall' und dem absurden Verweis auf die Wendezeit wird vor allem das Geschäftsmodell verteidigt. Dabei ist es für Häuser und Mieter*innen möglicherweise sogar besser, wenn Akelius nicht mehr in übertriebene Modernisierung, sondern nur noch in die Instandhaltung investiert.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

5.4. Offener Brief der Vernetzung der Akelius-Mieter*innen an Akelius-Angestellte

Sehr geehrte Mitarbeiter*innen von Akelius Berlin,

Müssen Sie wieder die Arbeit ihrer erkrankten Kolleg*innen übernehmen, weil immer noch nicht genug neue eingestellt wurden? Haben Ihre Chefs die selben vertröstenden Vorschläge der letzten Monate, wie Sie die ganze Arbeit schaffen sollen?

Ist es Ihnen unangenehm, wenn Ihre Kolleg*innen damit angeben, wie sie wieder erfolgreich alteingesessene Mieter*innen aus ihren Wohnungen geekelt haben?

Fragen Sie sich, wer letztlich die Zeche für die Gewinne von Akelius zahlen muss? Machen Sie sich Sorgen, dass es Ihre eigenen Kinder sein werden, die später keine bezahlbare Wohnung mehr finden werden – oder Sie selbst, wenn Sie in Rente gehen?

Quält Sie der Widerspruch, dass Sie gern in einer seriösen Hausverwaltung arbeiten möchten und nicht dazu beitragen wollen, dass Menschen haufenweise aus Ihren Wohnungen fliegen? Ist es Ihnen in Ihrem Freundeskreis unangenehm sagen zu müssen, für wen Sie arbeiten?

Mussten schon viele Freund*innen, Familienangehörige oder liebgewonnene Nachbar*innen von Ihnen wegziehen, weil es einfach keine bezahlbaren Wohnungen mehr gibt, während die Wohnungen von Akelius sowohl vor als auch nach den „Modernisierungen“ monatelang leer stehen? Finden Sie nicht auch, dass eine Instandsetzung meistens gereicht hätte?

Machen Sie sich Sorgen um Ihre berufliche Zukunft, weil Sie Ihren Namen für eine Firma hergeben, die einen schlechten Ruf hat, weil sie in Berlin nur ein großes Geschäft wittert ohne soziale Verantwortung zu übernehmen? Haben Sie Angst, dass Sie niemand mehr einstellen wird, wenn Akelius alle Häuser in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft hat und weiterzieht?

Belastet es Sie, dass Sie als Akelius-Angestellte*r jede Gesetzeslücke und jedes Steuerschlupfloch gezielt ausnutzen sollen und die genehmigten Baumaßnahmen und Mietobergrenzen weit überschreiten sollen?

Wir sitzen im selben Boot! Wir Mieter*innen, Sie Angestellte und die Zukunft unserer Stadt bedeuten Akelius nichts. Es geht nur ums Geld. Nur um den Profit. Es geht einzig und allein darum, noch mehr Altverträge zu kündigen und noch mehr Steuerschlupflöcher und Gesetzeslücken zu finden. Ihre Chefs machen sich die Hände dabei nicht schmutzig, dafür benutzen sie Sie.

Doch das müssen Sie nicht zulassen:

Setzen Sie sich gegen die Missstände und Ungerechtigkeiten zur Wehr, mit Kolleg*innen oder in Gewerkschaften!

Schöpfen Sie den Rahmen Ihrer Möglichkeiten aus, sich den Mieter*innen gegenüber kooperativ und solidarisch zu verhalten!

Betrachten Sie die Mieter*innen nicht als Ihre Feinde, denn das sind sie nicht! Übernehmen Sie nicht die Perspektive Ihrer Chefs, für die die Mieter*innen nur Profitquellen aber keine Menschen wie wir alle sind. Die Mieter*innen sind niemand anders als Sie selbst, würden Sie in einer anderen Firma arbeiten.

Vermeiden Sie Kündigungen und Schikanen der Mieter*innen (wie falsche Nebenkostenab-

rechnungen, nicht Einhaltung von Fristen, das Wort-im-Mund-Rumdrehen, ungesetzliche Bauarbeiten, Räumungsklagen etc.)!

Gönnen Sie den Senior*innen einen ruhigen und sorgenfreien Lebensabend! Sie brauchen keinen Baulärm, keine ständig wechselnde Nachbar*innen und keine Angst vor der Kündigung. Sie brauchen Ruhe, ein stabiles soziales Umfeld und barrierefreie Räume im direkten Umfeld, in denen sie sich treffen können.

Geben Sie der Jugend eine Chance, ihr selbständiges Leben in einer eigenen Wohnung mit leistbaren Mieten starten zu können! Sie braucht keinen Luxus, sie braucht Freiheit, Unterstützung und Zuversicht in ihre Zukunft.

Schützen Sie die Kranken und die Familien, die in der Bewältigung ihres Alltags voll eingespannt sind und nicht mit ihren letzten Kräften und nicht in ihrer wenigen Freizeit die Schikanen des Vermieters abwehren sollten!

Nutzen Sie nicht die Singles und Zugezogenen aus, indem Sie nochmal besonders unseriös hohe Mieten für Kleinstwohnungen verlangen!

Sie müssen nicht alles tun, was Ihr Chef sagt! Seien Sie widerständig – ganz nach dem Sinn von Bertold Brecht: **"Wenn Recht zu Unrecht wird, wird Widerstand zur Pflicht"**

Mit freundlichen Grüßen,

Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin, Dezember 2018



Foto: Stadt von Unten, Demo Mietenwahnsinn 14.04.2018

5.5. Forderungen der Vernetzung der Akelius-Mieter*innen

Die aufgeführten Probleme und Missstände gehen auf das Geschäftsgebaren von Akelius zurück und werden teilweise durch den ungenügenden Mieter*innenschutz in der Gesetzgebung begünstigt. In unzähligen Berichten äußerten hunderte Mieter*innen auf allen bisherigen Vollversammlungen ihre Probleme mit Akelius. Diese sind zusammen mit den vielen schriftlichen Problemschilderungen in Forderungen eingeflossen, die auf der 7. Vollversammlung der Vernetzung der Akelius-Mieter*innen am 12. Mai 2019 ohne Gegenstimmen und mit nur einer Enthaltung verabschiedet wurden:

- Enteignung von Akelius!
Akelius verschärft mit seinem Geschäftsmodell die Wohnungsnot in der Stadt immens. Angebotsmieten von bis zu 42,- € warm / qm sind nur die Spitze des Eisbergs. Deshalb muss auch Akelius umgehend enteignet werden! Die Häuser sollen in Anstalten des öffentlichen Rechts vergesellschaftet - das heißt in demokratisch verwaltetes Gemeineigentum überführt – werden. Dort sollen sie unter Mieter*innenkontrolle gestellt und dauerhaft nicht-profitorientiert verwaltet und bewirtschaftet werden! Wir unterstützen somit die Kampagne „Deutsche Wohnen & Co. enteignen!“
=> Wir fordern den Berliner Senat auf, ein Gesetz zur Enteignung der Wohnungsbestände von privaten Immobilienkonzernen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin zu erlassen! Die Entschädigung sollte deutlich unter dem Marktwert liegen!

- Alle Ausnahmeregelungen im Mieter*innenschutz und Steuerrecht für Immobilienhandel sofort abschaffen!
Akelius sucht gezielt Schlupflöcher und Ausnahmeregelungen um den Mieter*innenschutz zu umgehen. Sowohl bei Modernisierungen und Leerstand als auch bei Umwandlungen und Share Deals nutzt Akelius systematisch sämtliche Ausnahmeregelungen in der Mietpreisbremse, dem Zweckentfremdungsverbot, dem Milieuschutz und bei der Steuergesetzgebung aus.
=> Wir fordern daher den Bund und das Land Berlin auf, die Lücken im Mietrecht so zu schließen, dass ein wirksamer Mieter*innenschutz dauerhaft gewährleistet ist!

- Nach Begleichung von Mietschulden Kündigungen stoppen!
Wenn Mieter*innen Mietschulden haben, verschickt Akelius in der Regel umgehend eine fristlose und eine ordentliche Kündigung und manchmal auch gleich die Räumungsklage. Auch wenn Mieter*innen sofort die Mietschulden begleichen, hält Akelius an den ordentlichen Kündigungen fest und wirft Menschen auf die Straße. Akelius geht es nicht um die paar Euro aus den Mietschulden, Akelius will die alten und günstigen Verträge beenden und die Wohnungen leer bekommen.
=> Wir fordern den Bund auf, die Verknüpfung von ordentlicher und fristloser Kündigung zu lösen und nach Heilung einer fristlosen Kündigung durch das Begleichen der Mietschulden die damit verknüpfte ordentliche Kündigung auszuschließen.

- Folgemodernisierungen für 20 Jahre stoppen!
Nach einer Modernisierung muss für mind. 20 Jahre eine Folgemodernisierung verboten werden! Akelius modernisiert jede frei gewordene Wohnung. Viele Mieter*innen berichten über Dauermodernisierungen. Auch wenn Mieter*innen nur kurz die neu modernisierten Wohnungen bewohnt haben und ausziehen, wird wieder von vorn angefangen alles zu modernisieren. Akelius wendet die Modernisierungen gezielt an, um die Mietpreisbremse zu umgehen und benachbarte Mieter*innen mürbe zu machen. Darüber hinaus sind diese Dauermodernisierungen

der reine ökologische Wahnsinn.
=> Wir fordern vom Bund, die Gesetzgebung zu Wohnungsmodernisierungen dahingehend zu überarbeiten, dass der Schutz von Mieter*innen ausgebaut, Modernisierung als Geschäftsmodell zur Mietpreissteigerung verhindert und der ökologische Wahnsinn durch Dauermodernisierungen beendet wird!

- Modernisierungsumlage auslaufen lassen!
Akelius schöpft Profit aus den Modernisierungen zwei Mal. Zum einen durch die Umgehung der Mietpreisbremse und zum anderen durch die dauerhafte Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete. Doch die Investitionskosten sind mit einer jährlichen Rate von 8 % Mieterhöhung nach 12 Jahren von den Mieter*innen abbezahlt.
=> Wir fordern den Bund auf, in der Gesetzgebung die Modernisierungsumlage auf maximal 12 Jahre bei 8 % Umlage zu begrenzen. Nach Abzahlung der Modernisierungskosten muss die Umlage auf die Miete vollständig zurück genommen werden!

- Leerstand erfassen und nach 3 Monaten beschlagnahmen und an wohnungslose Menschen vermitteln!
Akelius hat eine hohe Leerstandsrate, weil die Wohnungen erst im Modernisierungsstau fest stecken und danach zu teuer sind. Diese Wohnungen muss die öffentliche Hand nach 3 Monaten des Leerstandes beschlagnahmen und zwangsvermieten können. Etliche Menschen sind durch Akelius wohnungslos geworden oder sind bzw. waren von akuter Wohnungslosigkeit bedroht.
=> Wir fordern die Bezirke auf, Leerstand zu beschlagnahmen und an Bedürftige zu vermitteln!

- Wirksamer Milieuschutz flächendeckend für ganz Berlin!
Akelius unterläuft systematisch zentrale Punkte der Milieuschutzverordnung. Die Bezirke sind überfordert und gelähmt. Dabei herrscht in ganz Berlin ein enormer Druck auf den Mieter*innen ohne dass sie innerstädtisch ausweichen könnten.
=> Wir fordern den Senat und die Bezirke auf, für ganz Berlin die Milieuerhaltungsverordnung auszurufen, das Personal in den Ämter zu erhöhen, alle Baumaßnahmen zu kontrollieren und Verstöße wirksam zu beenden und empfindlich zu bestrafen!

- Umwandlungen in Eigentumswohnungen verbieten!
Berlin ist traditionell eine Mieter*innenstadt. Deutlich über 80% leben hier zur Miete. Doch Akelius bereitet seit 2018 vermehrt die Umwandlung von Mietswohnungen in Eigentumswohnungen vor. Nach der radikalen Abschöpfung des Berliner Mietmarktes wird der Verkauf von Eigentumswohnungen das zukünftige profitsteigernde Geschäftsmodell von Akelius sein.
=> Wir fordern vom Bund, im Baugesetzbuch die Ausnahmen für Umwandlungsverbote zu streichen und die Umwandlung von Mietswohnungen in Eigentumswohnungen sofort und dauerhaft zu verbieten.

- Umfangreicher bezahlbarer Neubau in der Innstadt!
Investoren bauen zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Doch der fehlt in Berlin. Häuser bauen muss wieder als Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen gelten und darf nicht als Kapitalanlage für profitorientierte Investitionen stehen!
=> Wir fordern den Senat von Berlin auf, Neubauprojekte nur noch zu genehmigen, wenn 50 bis 75 % dauerhaft als Sozialwohnungen gebaut werden!

- Grund und Boden als Gemeingut erhalten!
Profitorientierte Investoren kaufen Berlin auf. Die Politik, Verwaltung und die Mieter*innen

geraten in eine immer stärkere Abhängigkeit von der Wirtschaft. Doch jeder Mensch hat das gleiche Anrecht auf seinen Platz auf unser aller Erde! Grund und Boden sind wie Licht, Luft und Wasser Naturgüter, die der Allgemeinheit gehören! Niemand hat das Recht, dieses als Privatbesitz nur für sich zu beanspruchen und dadurch allen anderen Menschen zu rauben! Andere Städte weltweit verkaufen daher nie den Grund und Boden an private Investoren.
=> Wir fordern, dass Grund und Boden prinzipiell nicht mehr verkauft werden darf, sondern im öffentlichen Allgemeinbesitz bleiben und dauerhaft unveräußerlich sein muss! Bereits privatisierter Grund und Boden muss dauerhaft in öffentlichen Besitz zurückgeführt werden!

- Schutz von Gewerbe!
Das Gewerbemietrecht ist noch schwächer als das Wohnmietrecht. Doch wir Einwohner*innen von Berlin brauchen das uns versorgende Gewerbe in unserer Nachbarschaft! Wir wollen in unseren Quartieren wohnen und leben und nicht in Wohnzwingern hausen und zum Stillen unserer täglichen Grundbedürfnisse in Gewerbeparks an den Stadtrand fahren müssen.
=> Wir fordern den Senat und die Bezirke auf, für das kleine und mittlere Gewerbe in der Innenstadt einen wirkungsvollen Mietschutz zu erlassen!



Foto: Heinz Eckel, Demo: Mietenwahnsinn am 6. April 2019

5.6. Leitfaden für Mieter*innen mit Handlungsoptionen im Widerstand gegen Akelius

Auch wenn die momentane Rechtslage für Mieter*innen alles andere als erfreulich ist. Und auch wenn die Immobilienkonzerne viel Macht haben und uns das Leben schwer machen:

Wir müssen das nicht erdulden!

Wir können uns wehren!

Es gibt Handlungsspielräume!



Foto: Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin, Dosenwerfen am Infostand, Reichenberger Straßenfest 2018

Eine der großen sozialen Fragen unserer Zeit ist die Wohnungsfrage. Dass private Investoren mit Wohnraum profitorientiert spekulieren können, ist im kapitalistischen Wirtschaftssystem verankert. Dadurch führt die Eigentumsfrage letztlich auch zur Systemfrage. Aber auch innerhalb dieser Wirtschaftsordnung gibt es Spielräume. Der Wohnungsmarkt wurde im Neoliberalismus immer radikaler privatisiert. Dabei funktionierte eine starke und umfangreiche soziale Wohnraumversorgung über Jahrzehnte. Es ist nicht zwingend notwendig, dass es profitorientierte Immobilienriesen gibt, die den Wohnungsmarkt dominieren und die Preise in die Höhe treiben. Wir Mieter*innen haben die Möglichkeit im Kleinen und im Großen dagegen anzukämpfen und die gegenwärtige Macht der Konzerne zu brechen und die Zustände zu unseren Gunsten und damit zu mehr sozialer Gerechtigkeit hin zu verändern. Jede*r einzelne

Mieter*in kann ihn ihrem/seinem Haus und ihrer/seiner Nachbarschaft aktiv werden. Anbei ein paar Grundregeln und Tipps[114], die sich bewährt haben und relativ leicht umzusetzen sind:

Rechtsschutz
Als Akelius-Mieter*in ist es unbedingt ratsam, eine gute **Mietrechtsschutzversicherung** zu haben. Das bieten in Berlin unter anderem der Mieterverein und die Mietergemeinschaft an, die beide kämpferisch sind und auch informative Zeitschriften für ihre Mitglieder herausbringen. Die Erfahrung zeigt, dass Akelius unberechenbar ist und bereit ist, bei jeder Gelegenheit Mieter*innen mit günstigen Mietverträgen Probleme zu bereiten. Wenn also alle über eine gute Mietrechtsschutzversicherung abgesichert sind, und **sich, wo immer es möglich ist, auf juristischer Ebene gegen die Maßnahmen von Akelius wehren**, haben wir schon viel gewonnen. Das ist zwar mühsam und zeitraubend, kann aber sehr erfolgreich sein. Ein sehr gutes Beispiel dafür ist der Mieter*innenkampf in der Kopenhagener Straße 46. In der Zeit, in der Akelius von uns über den Rechtsweg ausgebremst wird, können sie nicht in Ruhe weiter an Problemen basteln, die sie uns sonst bereiten würden.

Doch um sich jederzeit gut beraten lassen und ggf. auch klagen zu können oder sich gegen eine Klage seitens Akelius wehren zu können, benötigen wir die **juristische Unterstützung guter Mietrechtsanwält*innen**. Es empfiehlt sich zu prüfen, ob die Anwält*innen nur Mieter*innen vertreten oder auch Vermieter*innen. Die Erfahrung zeigt, dass Anwält*innen, die ausschließlich Mieter*innen vertreten, in der Regel die verlässlicheren Partner*innen gegen Akelius sind. Die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin arbeitet schon länger erfolgreich mit Anwält*innen zusammen. Bei Bedarf kann der Kontakt hergestellt werden.

Schlau machen
Unsicherheit und Angst entstehen vor allen aus Nicht-Wissen. Wenn wir uns also in den Grundlagen des Mietrechts auskennen, sind wir wesentlich geschützter, vor allem vor überrumpelnden Aktionen seitens Akelius. Gerne setzten sie uns Mieter*innen unter Druck und drohen mit Kündigung oder sitzen einfach unsere Anliegen aus. Wenn wir aber wissen, was unsere Rechte sind, wie wir diese einfordern können und wo Akelius sich angreifbar macht, können sie uns das Leben schon nur noch halb so schwer machen. I**n der richtigen Situation richtig** zu **reagieren**, ist die „halbe Miete“. Die Informations-Broschüren und Mitgliederzeitschriften der Berliner Mietergemeinschaft und des Berliner Mietervereins sind eine sehr gute Informationsquelle, über die sich jede*r eine gute Basis aneignen kann.[115] Ansonsten können im Zweifelsfall die vielen Mietrechtsberatungen in der Stadt genutzt werden, von denen auch einige kostenlos sind und auch Menschen offenstehen, die keine Mietrechtsschutzversicherung haben. Bei den Bezirken, in Stadtteilläden oder bei sozialen Trägern loht es sich immer nach solchen Beratung zu fragen.

Offizielle Stellen einschalten
Auch wenn Akelius ein riesiger Konzern ist, stehen wir ihm nicht gänzlich alleine gegenüber. Wir können uns Hilfe holen: bei den Ämtern (Wohnungsaufsicht, Bauaufsicht, Milieuschutz), in der Politik, bei Mieter*innenvertretungen oder auch bei der Presse. Institutionen verfügen nochmal über ganz andere Mittel und einen viel weiteren Wirkungsradius. Ebenso kann die

114 Broschüren und Leitfäden mit Tipps für Mieter*innen gibt es auch von der AG Starthilfe der Kampagne „Deutsche Wohnen & Co. enteignen!“: „Zusammentun“ und dem Berliner Mieterverein: „In 7 Schritten zur aktiven Mieter-Initiative“. (Letzter Zugriff: 10.08.2019).
http://deutsche-wohnen-protest.de/2019/02/27/hilfe-fuer-mieter-initiativen-neue-broschuere-als-pdf-download/
https://www.berliner-mieterverein.de/mieterinitiativen.htm?hilite=%277%27%2C%27Schritten%27

115 MieterEcho: https://www.bmgev.de/mieterecho/mieterecho-online.html
MieterMagazin: https://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin.htm

Öffentlichkeit massiven Druck aufbauen. Solange niemand weiß, wie Akelius uns Mieter*innen stresst und mit welchen Methoden sie vorgehen, wird sich nichts ändern. Wir müssen das **skandalisieren und auf Abhilfe drängen**. Ein sehr prominentes und erfolgreiches Beispiel sind die Senior*innen vom Hansa Ufer 5, die schon 2014 lautstark gegen Akelius in die Öffentlichkeit gegangen sind. Akelius stellt sich gerne dar als erfolgreiches, modernes, sauberes Unternehmen, das eine ausgeprägte soziale Ader hat. Dass sie das nicht sind, wissen wir, und davon müssen wir die Öffentlichkeit und die Entscheidungsträger*innen überzeugen, damit sich etwas ändert.

Organisieren

Ein großer Vorteil von uns Mieter*innen ist, dass wir Viele sind. Wir können diesen Vorteil nutzen und zu unserer Stärke machen, wenn wir es schaffen uns zu organisieren. Das ist möglich im Haus mit den Nachbar*innen, oder im Kiez mit anderen aktiven Mieter*innen oder Stadtteilinitiativen, oder auch mit der Vernetzung der Akelius-Mieter*innen. Der erste Schritt ist es, **in Kontakt zu treten** und sich gegenseitig zu informieren und zu unterstützen, zum Beispiel durch das Veranstalten eines Haus-, Hof- oder Sommerfestes. Dadurch können wir die übergroße Macht von Akelius aufbrechen. Alleine sind wir schwach. Aber zu mehreren haben wir wesentlich mehr Handlungsoptionen und werden nervlich nicht so schnell aufgerieben.



Foto: Hein Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

Geschlossenheit zeigen und andere mitziehen

Nach dem Organisieren ist der zweite Schritt, gemeinsam zu Handeln. Wenn mehrere das gleiche Problem mit Akelius haben, ist es sehr sinnvoll sich abzusprechen und gemeinsam aktiv zu werden. Wenn die Heizung im ganzen Haus ausfällt und eine Mietminderung gefordert wird, ist es zu empfehlen, einen **Musterbrief** aufzusetzen, den an alle Nachbar*innen zu verteilen, wo

nur noch die individuellen Wohnungs- und Mieter*innendaten (Name, Vertragsnummer) eingetragen werden müssen. Dann sind wir stärker, schaffen mehr und lernen voneinander. Und vor allem macht es so auch viel mehr Spaß und zermürbt nicht.

Nicht die neuen Nachbar*innen als Problem sehen, sondern Akelius

Die neuen, zugezogenen Nachbar*innen sind nicht die Verursacher*innen der Situation, das ist Akelius! Wenn wir Mieter*innen das erkennen und uns zusammentun und gemeinsam gegen die Mietpreistreiberei von Akelius stellen, können wir alle gewinnen. Akelius ist auf die neuen Mieter*innen angewiesen, die die hohen Mieten zahlen. Doch diese hohen Mieten sind angreifbar. Dort können wir ansetzen und Akelius Steine in den Weg legen.

Wir Bestandsmieter*innen können den neuen Nachbar*innen die Grundzüge des deutschen Mietrechts erklären und ihnen Wege aufzeigen, die Miete zu senken. Gehen wir nicht selbstverständlich davon aus, dass die Zugezogenen diese hohen Mieten freiwillig zahlen. Wenn sie neu nach Berlin kommen, kennen sie eventuell noch nicht die spezielle Berliner Situation oder es fehlte ihnen an Zeit und Kontakten eine günstigere Wohnung zu finden. Aufgrund der Sprachbarriere und der mangelnden Kenntnis sind sie teilweise Akelius hilflos ausgeliefert. Wir wissen, dass sie von Akelius abgezockt werden, sie mitunter nicht. Wir können sie aufklären und an die Berliner Mietergemeinschaft und den Berliner Mieterverein vermitteln. Denn auch diese Nachbar*innen klagen über Probleme mit Akelius. Wir können sie ermutigen sich zu wehren.

Und wir Neumieter*innen können auf Einhaltung der Mietpreisbremse klagen. Wir können auf unsere alteingesessnen Nachbar*innen zugehen, Kontakte aufbauen und sie um Rat fragen. Die Nachbar*innen, die schon lange in den Häusern wohnen, haben oft ein enormes Wissen über die Häuser und wertvolle Erfahrungen in den Auseinandersetzungen mit Akelius.

Seien wir solidarisch! Zusammen können wir die Spaltung überwinden, die Akelius aufgrund der starken Mietdifferenz zwischen uns Mieter*innen treibt. Lassen wir uns nicht gegeneinander ausspielen, sondern stoppen wir zusammen Akelius!



Foto: Heinz Eckel, Demo: Mietenwahnsinn am 6. April 2019

Dokumentieren und Zeugenberichte sammeln
Die Erfahrungen zeigen: früher oder später bekommen Mieter*in Probleme mit Akelius. Deshalb ist es ratsam **auf** diese **Auseinandersetzungen vorbereitet** zu **sein.** Neben einer Mietrechtsschutzversicherung kann das eine gute Dokumentation sein. Sie ist hilfreich bei der Überprüfung von Nebenkostenrechnungen, beim Einklagen von Reparaturen oder beim Abwehren von Anschuldigungen. Wenn Akelius uns ausgefallene Leistung in Rechnung stellt (z.B. Müllabfuhr, Treppenhausreinigung, Gartenpflege), können wir dagegen Einspruch erheben und ggf. klagen. Dann brauchen wir aber Nachweise in Form dieser Dokumentationen oder wir brauchen Zeug*innen.
Zeug*innen sind vor allem auch unerlässlich im direkten vor-Ort-Kontakt mit Akelius-Angestellten. Es ist entschieden davon abzuraten, alleine in Situationen mit Akelius Angestellten zu gehen. Die Erfahrung zeigt, dass es dann zu Überrumpelungen kommen kann oder Akelius uns das Wort im Mund umdreht und uns Behauptungen unterstellt, die nicht stimmen.
Ebenso ist es ratsam die Kommunikation mit Akelius schriftlich zu führen. Das ist prozesstauglichen und verlangsamt zudem die internen Abläufe bei Akelius. Sinnvoll können auch Gesprächsprotokolle oder Gegengutachten sein.
Wichtig ist, dass die Zeug*innen nicht aus dem jeweiligen Haushalt stammen und nicht mit uns verwandt sind. Aber jede*r Nachbar*in und jede*r Freund*in kann das machen. Falls mal niemand Zeit hat, kann die **AG Beistand** der Vernetzung der Akelius-Mieter*innen angesprochen werden. Dort organisieren sich Mieter*innen um sich solidarisch bei Terminen mit Akelius oder anderen (Ämter, Hausmeister, Handwerker, Gericht etc.) zu begleiten.

Den Spieß umdrehen und Akelius zermürben
Die Strategie von Akelius setzt ganz klar auf Zermürbung. Leider sitzt Akelius dafür auch am längeren Hebel, denn sie machen das während ihrer Arbeitszeit und werden dafür noch bezahlt. Trotzdem haben wir die Möglichkeit den Spieß umzudrehen und sie zu zermürben. Alles was sie angehen, können wir verlangsamen, indem wir zum Beispiel auf die korrekte Fristeinhaltung bestehen oder über Ämter oder Versicherungen Baustopps erzwingen. Erfahrungsgemäß reagiert am schnellsten die Berufsgenossenschaft, vor allem wenn Baustellen nicht gut gesichert sind und somit Arbeiter*innen und Mieter*innen gefährdet werden bzw. Arbeitsschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, durch zum Beispiel fehlende Schutzkleidung oder unsachgemäße Entsorgungen. Auch wenn sie relativ unproblematische Anliegen haben, wie Austausch der Schließanlage oder der Briefkästen etc, können wir erstmal alles erstmal blockieren und dadurch in die Länge ziehen. Wir müssen nicht gleich beim ersten Termin alles durchgehen lassen. Sollen sie sich doch zwei oder drei Mal damit befassen! Sie wollen einen reibungslosen Ablauf ihrer Anliegen und wir wollen, dass sie keine Zeit finden unsere Kündigungen zu schreiben. Also beschäftigen wir sie und halten ihren Verwertungsbetrieb mit unseren Häuser und Wohnungen auf! Täglich eine handvoll **Sand ins Getriebe** kann einiges Knirschen verursachen.

Perspektiven entwickeln
In der Regel hat kein*e Mieter*in Lust, sich an ihrem/ihrer Vermieter*in abzuarbeiten. Aber letztlich zwingt uns Akelius dazu.Würden sie unser Wohnen in unseren Häusern nicht derart permanent und grundsätzlich in Frage stellen, könnten wir einfach unsere Miete zahlen und gut wäre. Weil dieser Prozess der Verdrängung aber strukturell bedingt ist, macht es Sinn auch strukturelle Frage zu stellen und strukturelle Lösungsvorschläge zu entwickeln. Wir können Forderungen stellen, Visionen entwickeln und die Frage nach grundsätzlichen Alternativen aufwerfen, die Gerechtigkeit und nicht Profitvermehrung ins Zentrum unserer Gesellschaft stellt. Die Kampagne zur Enteignung großer börsennotierte Immobilienkonzerne ist so ein Ansatz. Dies zeigt: letztlich können wir **die Haut der Getriebenen abstreifen** und beginnen zu handeln. Wir sind viele und wenn wir beginnen zu handeln, sind wir nicht mehr machtlos.



Foto: Reichenberger 114 – Stop Gentrification!

Politisch Handeln

Sprechen und Handeln sind die beiden Tätigkeiten, die uns am stärksten als Menschen auszeichnen. Also tun wir es! Handeln wir politisch in der Form, dass wir uns Gedanken machen, uns miteinander austauschen und im Sinne unserer Ideen gemeinsam aktiv werden. Wir könnten zum Beispiel eine **Mieter*innen-Gewerkschaften** aufbauen. In Frankreich, Schweden, Kanada etc. gibt es diese Gewerkschaften, in Deutschland nicht. Warum? Darüber könnten wir einheitliche Mietverträge fordern oder einen Mieter*innen-Rat installieren, der bei jeder Kündigung ein generelles Mitspracherecht inklusive einer Abwendungsfrist bekommt. Über eine Mieter*innen-Gewerkschaft könnten wir auch das Streikrecht als Mietstreik ausüben, oder vielleicht auch irgendwann Sammelklagen einreichen. Unsere Vereinzelung wäre aufgehoben und wir könnten in Gruppen zusammen die Vermieter*innen an den Verhandlungstisch zwingen. Auch wenn das momentan alles noch sehr utopisch klingt, es wird nur Realität, wenn wir uns dafür einsetzen. Auch die Arbeiter*innen-Gewerkschaften wurden erkämpft und sind heute fester und unumstößlicher Bestandteil unserer Gesellschaft.

Achtung!

Bei allen Optionen, die wir haben, gibt es einiges zu bedenken: Akelius kennt kaum Gruppen-Widerstand, kann den nicht einschätzen und fühlt sich dadurch gegebenenfalls unsicher und unwohl oder sogar bedroht. Das ist natürlich irrational und beruht darauf, dass sie uns als Mieter*innen streng individualisieren. ABER:

1. Wir sollten immer die Form wahren, das heißt die Angestellten von Akelius nicht beleidigen oder bedrohen. Wir sollten zwischen dem Konzern Akelius und den Menschen, die für ihn arbeiten, unterscheiden. Der Konzern ist in den schärfsten Tönen zu kritisieren. Die Angestellten, die für ihn „arbeiten“, sind aber als Menschen zu achten, nur ihr Handeln können wir problematisieren, das dann auch gerne deutlich.
2. Wir sollten uns nicht unnötig angreifbar machen, das heißt wir sollten versuchen aktiv gegen das Geschäftsgebaren von Akelius vorzugehen aber gleichzeitig darauf achten, dass wir im legalen Rahmen bleiben, sowohl was unseren Mietvertrag betrifft, als auch unsere Protestformen.
3. Wir sollten gut auf uns selbst achten. Unsere momentane Situation ist dermaßen ungerecht und benachteiligt, dass wir aufpassen müssen, dass wir uns nicht in Wut, Frust, Angst, Hass und Hilflosigkeit verrennen. Suchen wir nach Protestformen, die Spaß machen. Lassen wir uns von Akelius & Co. nicht den Spaß verderben.



Foto: Etage 19, anonymisierte Einladung zum politischen Adventsumtrunk im Wedding 2018

6. Weiterführende Informationen

6.1. Akelius

6.1.1. Das Firmengeflecht von Akelius in Berlin und Deutschland

Akelius Deutschland, Firmenname Akelius GmbH, hat seinen Sitz in Berlin und betreibt dort eine Reihe von **Unterfirmen**. Dazu gehören erstens die Akelius Berlin GmbH und zweitens eine Reihe von Firmen, die mit dem Kürzel A.R.O. plus Kennnummer von 1-53, A.R.S. plus Kennnummer von 1-6 und A.R.N. plus Kennnummer von 1-3 benannt sind, also A.R.O. 1 GmbH, A.R.O. 2 GmbH usw. Die Firmen gehören in der Regel zu 94,9 Prozent der Akelius GmbH, also der deutschen Mutterfirma. Es gibt Ausnahmen wie die Firma A.R.S. 6, die zu 100 Prozent der Akelius GmbH gehört. [116] Die deutsche Akelius GmbH gehört wiederum zu 94,9% der Akelius Residential Property AB in Schweden, der zentralen Firma im Firmengeflecht von Akelius.
Diese Firmenstruktur mit den direkten Beteiligungen von 94,9% und dem Mini-Anteil, der meistens irgendeiner anderen Firma im **Firmengeflecht** gehört, ist bemerkenswert. Sie lässt darauf schließen, dass die Häuser, die diesen Firmen gehören, in einem Share-Deal-Verfahren den Besitzer gewechselt haben. Bei einem solchen Verfahren wird kein Haus oder Grundstück verkauft, sondern Anteile an der Firma, der das Haus gehört. In der Praxis wird oft für ein einzelnes Haus eine eigene Firma gegründet, wenn das Haus verkauft werden soll. Der Käufer kauft dann nicht das Haus, sondern einen Teil dieser Firma. Im Fall von Akelius sind diese Firmen in der Regel GmbHs. Diese GmbHs haben meist keine Angestellten sondern sind nur ein Umschlag für das Anlagevermögen, also das Haus. Damit der Verkauf als Share Deal gilt, muss der verkaufte Anteil kleiner sein als 95%. Deshalb gehören beispielsweise die A.R.O. GmbHs in der Regel jeweils zu 94,9 % der Akelius GmbH, also der zentralen Firma in Deutschland, und zu 5,1 Prozent einer Firma namens Giannis Beta Ltd auf Zypern. Mit Blick auf neue Regelungen der Share Deals werden die Anteilsverhältnisse inzwischen teilweise von 5,1 % auf 10,1 % angepasst.

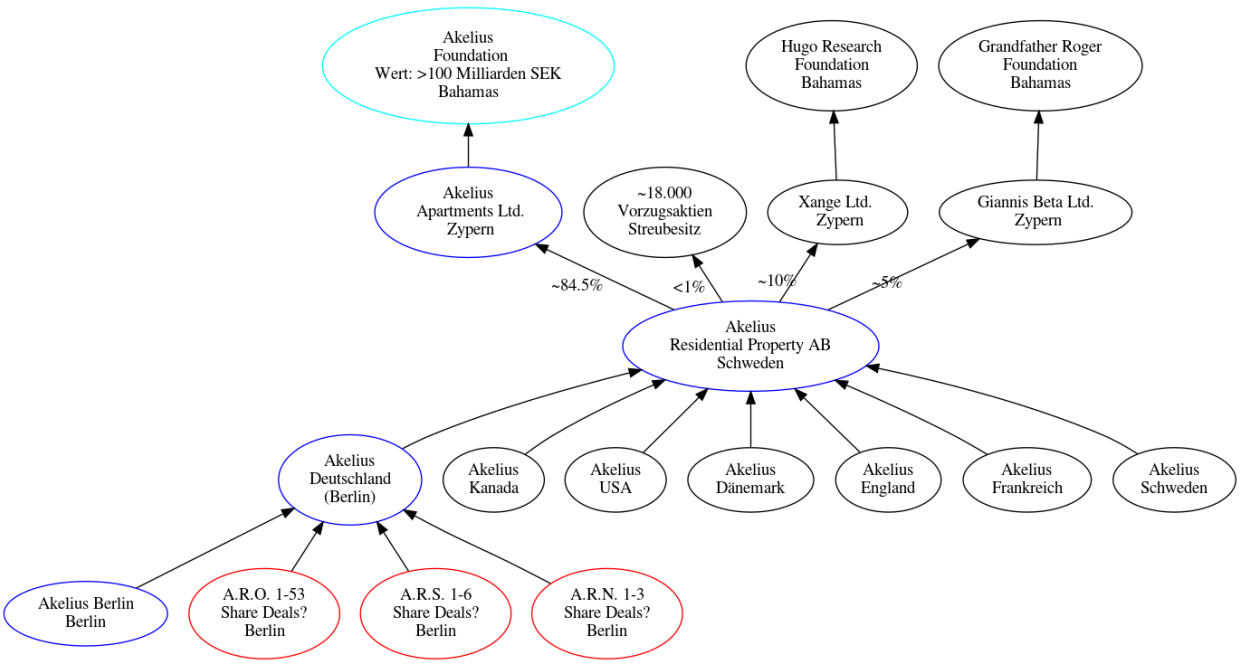
Für Akelius haben die **Share Deals** zwei große Vorteile: Erstens wird bei der Übernahme der Häuser keine Grunderwerbssteuer fällig. Die liegt in Berlin derzeit bei sechs Prozent. Im Umgang mit Millionenbeträgen, die bei der Übernahme von Wohnimmobilien schnell fällig werden, ist das sehr viel Geld. Dieses Geld sparen sich Akelius und die Verkäufer der Häuser - auf Kosten der Berliner*innen, denen dieses Steuergeld für wichtige Investitionen verloren geht. Zweitens bedeutet für Akelius ein Share Deal eine Absicherung gegen ein mögliches Eingreifen des zuständigen Bezirks. Wird ein Haus im Share Deal verkauft, entfällt das sonst übliche Vorkaufsrecht durch den Bezirk. Mit den Share Deals entgehen dem Land Berlin also Millionenbeträge an Steueraufkommen und es werden wichtige stadtpolitische Steuerungs-instrumente (Vorkaufsrecht) blockiert. Die Entwicklung von Grund und Boden wird nahezu allein durch Verkäufer und Käufer entschieden, quasi ohne Mitspracherecht für die Bürgerinnen und Bürger und ihre politischen Vertreter*innen auf Bezirks- und Landesebene. Diese mangelnde Kontrolle ist für die Stadtentwicklung ein zunehmendes Problem.

Und es gibt ein weiteres bemerkenswertes Detail in der Entwicklung der A.R.O.-Besitzstruktur:

116 Die genannten Beteiligungen basieren auf Stichproben in den Geschäftsberichten der genannten Firmen für das Jahr 2017. Abweichungen in den Besitzverhältnissen sind möglich.

Die Firmen A.R.O. 43-53 sind selbst erst wenige Jahre alt und gehören erst seit sehr kurzer Zeit der Akelius GmbH. Sie wurden ursprünglich von Mähren – einem Berliner Immobilieninvestor – gegründet, dann an die Giannis Beta Ltd. aus Zypern veräußert und zunächst in Giannis Beta 1-11 GmbH umbenannt, bevor sie dann teilweise erst 2018 in den Besitz der Akelius GmbH wechselten. Giannis Beta Ltd. ist wiederum mit knapp 5 Prozent an Akelius Residential Property AB beteiligt, also an der zentralen Firma des internationalen Akelius-Geflechts. Eigentümerin von Giannis Beta Ltd. ist eine Stiftung auf den Bahamas, die Grandfather Roger Foundation, vermutlich benannt nach dem Gründer des Akelius-Konzerns, Roger Akelius. Die Häuser wechseln also den Besitzer, verbleiben aber gleichzeitig **innerhalb des Firmen-geflechts**.

Nehmen wir diese elf Firmen (A.R.O. 43-53) als Beispiel für die **Steuerersparnis** durch Share Deal-Verkäufe. Wir gehen davon aus, dass diese elf A.R.O.-Firmen ausschließlich in Berliner Immobilien investiert haben und dass jede dieser Firmen Teil eines Share Deal-Verkaufs war bzw. ist. Ob das stimmt, ließe sich nur mit kleinteiliger Recherche überprüfen. Denkbar ist auch, dass diese Firmen in anderen Städten aktiv sind. Für das Beispiel kann uns das egal sein, denn Grunderwerbssteuer wird überall fällig, wenn auch mit minimalen Abweichungen bei der Höhe. Das Anlagevermögen aus den jeweiligen Jahresabschlüssen für 2017 gibt dann einen groben Näherungswert für die Anschaffungskosten der Immobilien und summiert sich auf etwa 72 Millionen Euro[117]. Bei sechs Prozent Grunderwerbssteuer in Berlin ergäbe sich eine Steuerersparnis von 4,32 Millionen Euro. Für nur elf der mehr als fünfzig A.R.O.-Unterfirmen von Akelius in Deutschland. Das gesamte Anlagevermögen der Akelius GmbH beläuft sich laut Geschäftsbericht für das Jahr 2017 sogar auf ca. 1,1 Milliarden Euro.



117Das Anlagevermögen gibt die ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen wieder. D.h. Wertsteigerungen bei in der Zwischenzeit erfolgten Weiterverkäufen sind nicht erfasst und der Wert sinkt mit jedem Jahr Haltedauer um die Abschreibungen. Die tatsächlichen Anschaffungskosten für Akelius dürften daher noch höher gewesen sein.

6.1.2. Finanzströme bei Akelius (Gastbeitrag von Christoph Trautvetter)

Akelius Residential Property AB bezeichnet sich selbst als die größte börsennotierte Immobiliengesellschaft Schwedens, dabei wird nur ein kleiner Teil der Anteile (0,59 Prozent) ohne Stimmrecht an der NASDAQ OMX First North gehandelt. Gründer und (indirekt) Hauptgesellschafter des Unternehmens war lange Roger Akelius aus Schweden. Seine ehemaligen Anteile verteilen sich jetzt auf mehrere Stiftungen auf den Bahamas und deren zypriotische Beteiligungen, insbesondere die wohltätige Akelius Foundation über deren Beteiligung an der Akelius Apartments Ltd (84,5 Prozent), sowie die Hugo Research Foundation und die Grandfather Roger Foundation über die Xange Holding Ltd und Giannis Beta Ltd (14,9%).[118] Die Kontrolle über die Stiftung erfolgt zum Teil durch die bei der Gründung festgeschriebenen Vereinbarungen und die Entscheidungen des Stiftungsrats. Akelius veröffentlicht nur einen Teil der nötigen Informationen um zu beurteilen, ob die Stiftung tatsächlich unabhängig von Roger Akelius entscheidet.

Dank Mieteinnahmen von 482 Millionen Euro und einer geschätzten Wertsteigerung des Immobilienportfolios um 547 Millionen Euro verbuchte Akelius in seiner Bilanz für 2018 einen Gewinn vor Steuern von 634 Millionen Euro und Steuern von 127 Millionen Euro.[119] Noch aufschlussreicher ist die Kapitalflussrechnung, in der Akelius die tatsächlichen Geldflüsse abbildet. Nach Ausgaben für Verwaltung und Instandhaltung von 252 Millionen Euro und Zinszahlungen von immerhin 136 Millionen Euro verblieben von den Mieteinnahmen effektiv noch knapp 100 Millionen Euro. Parallel dazu nahm Akelius neue Kredite von unterm Strich knapp 1,2 Milliarden Euro auf und verkaufte Wohnungen und Häuser für insgesamt 300 Millionen Euro. Dieses Geld investierte Akelius in die Modernisierung des Wohnungsbestands (350 Millionen Euro), den Kauf von neuen Wohnungen (1,2 Milliarden Euro) und die Dividende für die 18.000 Vorzugsaktionäre (37 Millionen Euro). Die tatsächlich gezahlten Steuern betrugen gerade einmal 3 Millionen Euro. Roger Akelius und die mit ihm verbundenen Stiftungen erhielten Dividenden von 809 Millionen Euro in Form von neuen Aktien – d.h. sie vermehrten ihr Vermögen ohne es sich auszahlen zu lassen.[120] Das ist in zweierlei Hinsicht spannend:

1. Wohltätiges Engagement der Stiftung

Die Idee von Stiftungen ist normalerweise, dass der Stifter einen gemeinnützigen Stiftungszweck festlegt und dann sein Vermögen und den Einfluss darüber an einen unabhängigen Stiftungsrat übergibt, der im Sinne des Stiftungszwecks über dessen Verwendung entscheidet. Dafür entfallen je nach der Gesetzgebung im Heimatland des Stifters und der Stiftung die Steuern, die eigentlich bei der Erzielung von Gewinnen z.B. aus Dividenden fällig werden. Stiftungen werden von Unternehmerfamilien oft auch verwendet, damit das Unternehmen bei der Erbfolge nicht aufgeteilt werden muss und um nebenbei die eigentlich fälligen Erbschaftssteuern zu vermeiden. Im Fall der Akelius Foundation stellen sich in dieser Hinsicht gleich mehrere Fragen. Die Akelius Foundation ist auf den Bahamas registriert und fördert nach eigenen Angaben unter anderem auch die Forschung und Bildung zu Wohnimmobilien, was zunächst vor allem dem Unternehmen selbst zu nutzen scheint.[121]

118 Geschäftsbericht Akelius 2018, S. 88, verfügbar unter https://mb.cision.com/Main/3302/2798336/1033090.pdf und Aktienprospekt von 2018 (die Anteile sind gerundet und unterscheiden sich in den verschiedenen Dokumenten teilweise im Promille Bereich).

119 Ebd. S. 100.

120 Ebd. S. 103.

121 Vgl. die Angaben auf der Homepage unter: https://foundation.akelius.de/the-foundation.

Darüber hinaus sind auf der Webseite Informationen zur Unterstützung von einzelnen wohltätigen Projekten veröffentlicht, vor allem von SOS-Kinderdörfern in mehreren Ländern über viele Jahre. Mit einem Gesamtbetrag von knapp 100 Millionen Euro über 25 Jahre sind diese Projekte nach jedem Maßstab nur ein sehr kleiner Teil der regelmäßigen Stiftungserträge (zur Erinnerung: allein aus den Mieteinnahmen verbleiben jedes Jahr fast 100 Millionen Euro). Als Direktoren der Stiftung fungieren Igor Rogulj und Demetris Syllouris, die auch bei Akelius eine wichtige Rolle spielen. Johan Warodell – laut schwedischen Zeitungsberichten ein Sohn von Roger Akelius[122] – ist laut Akelius-Wesbite Mitglied im Stiftungsrat. Auf den Bahamas profitieren Stiftungen von der Befreiung von so gut wie allen Steuern, vorausgesetzt keiner der Stifter oder Begünstigte der Stiftungen ist auf den Bahamas ansässig. Solche Stiftungen werden deswegen als gutes Werkzeug beworben um Vermögen zu vermehren und vor Steuern und anderen Gefahren zu schützen.[123]

2. Steuern

Gewinne aus Immobiliengeschäften in Deutschland werden zumindest in der Theorie unabhängig von der Ansässigkeit der hier tätigen Unternehmen in Deutschland besteuert. Darüber hinaus zahlen Eigentümer und Investoren der Unternehmen in ihren Heimatländern Einkommenssteuern auf die Ausschüttung von Unternehmensgewinnen. Akelius‘ Kombination aus mehreren Steuer- und Geheimnisoasen (Zypern und Bahamas) und die fehlende Transparenz der gemeinnützigen Aktivitäten, erhöhen aber die Gefahr, dass Gewinne aus Mieteinnahmen gering oder sogar völlig unbesteuert aus Deutschland und der EU abfließen. Die Bahamas führen deswegen schon seit Jahren verschiedene Listen für die attraktivsten Steueroasen an[124] und finden sich auch als Kandidaten für die schwarze Liste der EU.[125] Dass Akelius in ihrer Bilanz für 2018 trotzdem Steuern von 127 Millionen Euro ausweist, liegt sehr wahrscheinlich zum größten Teil daran, dass sie Steuern verbucht, die theoretisch fällig werden, wenn die Wertsteigerungen auf die Immobilien realisiert – also die Wohnungen zu einem höheren Preis verkauft werden. Das, zusammen mit möglichen Verlustverrechnungen aus den Vorjahren, erklärt zumindest zum Teil die Diskrepanz zu den tatsächlich gezahlten Steuern. Dank verschiedener Möglichkeiten zur Steuervermeidung ist es jedoch sehr unwahrscheinlich, dass Akelius jemals einen größeren Teil der verbuchten Steuern tatsächlich zahlt – ohne dass das illegal wäre.



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

122 Tollesson, Nicklas: Akelius kauft Wohnungen zurück. Transaktionen. Akelius Real Estate kauft Apartment Housing mit 3.600 Wohnungen in Westschweden zurück. Lars Lindfords, CEO von Apartment Housing, wird Leiter der Akelius-Aktivitäten in Schweden, In: Fast (Letzter Zugriff: 06.08.2019).

123 Siehe zum Beispiel hier: https://www.bahamasfoundation.com/

124 Die zehn besten Steuerparadiese, Finews, 31.7.2014, unter: www.finews.ch/news/finanzplatz/15984-steuerparadiese-steueroasen-tax-heaven-steuern-dubai-cayman-shcwiez-mauritius-bulgarien-panama-andorra.

125 Europäische Kommission: Evolution of the EU list of tax havens, 4.12.2018, unter: https://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/eu_list_update_04_12_2018_en.pdf.

6.1.3. Akelius als Gegenstand wissenschaftlicher Studien

In verschiedenen neueren Studien wurde das Geschäftsmodell von Akelius wissenschaftlich untersucht. Vor allem wurde betrachtet, (1.) wie sich dieses Modell auf die Städte und die Wohnraumentwicklung auswirkt. (2.) Ob Akelius an unterschiedlichen Standorten anders agiert. Und es wurde (3.) die Frage nach dem Firmenkonstrukt und den tatsächlich geleisteten Steuern bzw. den genutzten Steuerschlupflöchern gestellt. Alle drei Studien haben einen vergleichenden Ansatz und die neuste ist hier in ihren zentralen Aussagen zusammengefasst.

Akelius im Vergleich mit anderen großen profitorientierten Immobilienunternehmen in Berlin (2019)

Die im Juni 2019 erschiene **Kurzstudie *Profitmaximierer*** *oder verantwortungsvolle Vermieter?* arbeitet die Profile der privaten Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin heraus. Auf diese Unternehmen zielt die Kampagne „*Deutsche Wohnungen & Co. enteignen!*“ ab. Die Studie hat einen vergleichenden Ansatz.

In der Studie wird auf die besondere **Unternehmensstruktur** von Akelius hingewiesen. Bei den anderen „*börsennotierten Gesellschaften ist der Großteil der Anteile im Streubesitz. Die Haupteigentümer sind meistens große Vermögensverwalter wie BlackRock oder der norwegische Staastfonds.*“[126] Anders bei Akelius: Nur ein sehr kleiner Anteil der Aktien wird an der Börse (NASDAQ OMX First North) gehandelt. Haupteigentümer ist eine „*Stiftung aus den Bahamas, gegründet von Roger Akelius (Schweden)“.*[127]

Beim Vergleich der Mietpreise und Modernisierungskosten wird u.a. herausgearbeitet, dass die **höchsten Mieten in Berlin** mit durchschnittlich acht Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete) für Wohnungen von Akelius abgerufen werden, knapp gefolgt von Covivio.[128] Auch im Bereich der Modernisierungskosten toppt Akelius in Berlin alle anderen. Im Vergleich zu der landeseigenen Wohnungsgesellschaft Gewobag haben zwar fast alle börsennotierten Unternehmen mehr für Modernisierungen und deutlich weniger für Instandhaltungen ausgegeben. Aber Akelius hat im Jahr 2018 durchschnittlich 105 Euro pro Quadratmeter in Modernisierungen investiert. Zum Vergleich: die Gewobag dagegen nur zwölf Euro und auch die anderen privaten börsennotierten Unternehmen, deren Zahlen vorlagen, maximal nur 32 Euro pro Quadratmeter.[129]

Die Kurzstudie zitiert **zentrale Zahlen und Strategien** von Akelius aus den Geschäftsberichten. Demnach waren zum Jahresende 2018 „*37 Prozent der Berliner Wohnungen modernisiert.*[130] *Die Neuvermietungsmieten stiegen von 14,83 Euro (2017) auf 16,42 Euro nettokalt, die Durchschnittsmiete erhöhte sich auf 8,63 Euro nettokalt und damit auf den höchsten Wert aller großen Immobilienunternehmen in Berlin*“.[131] Es wird darauf hingewiesen, dass Akelius der

126 Trautvetter, Christoph/Bonczyk, Sophie: Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Größe Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin im Profil, Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung, 3. Auflage, Berlin 2019, (STUDIEN 3/2019) S. 5. https://www.rosalux.de/publikation/id/40502/ (Letzter Zugriff 10.08.2019).

127 Ebenda S. 6.

128 Ebenda S. 8.

129 Vgl., Tabelle 5, S. 10.

130 Ebenda S. 17.

131 Ebenda S. 17.

Mietregulierung in seinem Jahresbericht mehrere Seiten widmet und zu Berlin ausführt, „*dass in Berlin seit 2012 in den Verträgen standardmäßig eine regelmäßige Mieterhöhung entsprechend der Inflation vereinbart wird und dass eine sog. Mietpreisbremse die Mietpreise reguliert, diese Regulierung aber bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen keine Anwendung findet.*“[132]

Mit 23 Prozent stellen die Berliner Wohnungen den größten Anteil am Wert des Gesamtportfolios von Akelius dar. Berlin ist der wichtgste Markt des Konzerns.[133] Akelius wird als „***mit größtem Abstand der aggressivste Modernisierer***“ bezeichnet.[134]



Fotos: Heinz Eckel, Demo: Mietenwahnsinn am 6. April 2019

Auf eine Darstellung der beiden älteren wissenschaftlichen Studien, die sich mit Akelius beschäftigen, verzichten wir an dieser Stelle, da sich der Autor inzwischen der AFD angenähert hat und wir ihm deshalb in unserem Dossier keine Plattform geben wollen. Stattdessen regen wir eine Auseinandersetzung über den Einfluss und die Vereinnahmung durch Akteure aus Politik und Wissenschaft mit AFD Hintergrund an. Die mietenpolitische Frage ist die soziale Frage unserer Zeit und kann unserer Meinung nach nur auf solidarischem und emanzipatorischem Weg gelöst werden, der frei von Nationalismus, Rassismus und anderen Diskriminierungen ist.

132Ebenda S. 17.
133Ebenda S. 16.
134Ebenda S. 5 und 10.

6.2. Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin

6.2.1. Website / Twitter / Forum / Kontakt

Website: akelius-vernetzung.de

Twitter: twitter.com/StoppAkeliusB

Diskussionsforum: Vernetzung Akelius-Mieter*innen (Unterforum beim Mieterforum-Berlin)
https://mieterforum-berlin.de/forumdisplay.php?fid=39

Kontakt für Mieter*innen:
Post: Vernetzung AkeliusMieter*innen c/o Stadtteilladen Lunte, Weisestr. 53, 12049 Berlin
Email: akelius-mietervernetzung@posteo.de
Telefon: 030 - 622 32 34 jeden Dienstag von 16 bis 18 Uhr (für Mieter*innen ohne Computer)

Kontakt für Presseanfragen:
Email: vam-presse@posteo.de
Telefon: 0163 4554964

6.2.2. Pressespiegel

Juni 2018 MieterEcho
https://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2018/me-single/article/besser-leben-ohne-akelius.html

Juli/August 2018 MieterMagazin
https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0718/interview-mit-akelius-mieterinitiative-modernisierungswahn-ohne-sinn-und-verstand-071807a.htm

03.08.2018 Neues Deutschland
https://www.neues-deutschland.de/artikel/1096302.mietpreisbremse-schliesst-die-luecken.html
https://www.neues-deutschland.de/artikel/1096303.immobilienfirma-akelius-gemeinsam-gegen-mieterhoehungen.html

15.08.18 Studio Ansage
https://www.mixcloud.com/StudioAnsage/wir-holen-uns-den-kiez-zurück-vom-150818-73/

22.08.19 "Berliner Runde" auf der 88vier
https://www.mixcloud.com/StudioAnsage/berliner-runde-vom-22082018/

29.10.18 Neues Deutschland
https://www.neues-deutschland.de/artikel/1104610.mieterinitiative-vernetzung-gegen-akelius.html

28.02.19 Götesborgs Posten
https://www.gp.se/ekonomi/hyresgäster-organiserar-sig-mot-svenska-bostadsjätten-i-berlin-1.13737651

04.05.19 Neues Deutschland
https://www.neues-deutschland.de/artikel/1117929.akelius-wir-sind-nicht-asozial.html



Foto: Heinz Eckel, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

7. Fazit

Mit der Arbeit am vorliegenden Dossier wollten wir, Mieter*innen in der Vernetzung der Akelius-Mieter*innen, uns und der Vernetzung einen Überblick über die Firma Akelius verschaffen, aus einem einfachen Grund: Akelius ist unser Vermieter. Viele Akelius-Mieter*innen in Berlin haben mit **Akelius als Unternehmen** schlechte Erfahrungen gemacht (siehe Abschnitt 4). Die Liste der Versäumnisse und Zumutungen ist lang: Instandhaltungen werden verschleppt, Meldungen und Beschwerden ignoriert. Umfangreiche Bauarbeiten beginnen ohne jede Ankündigung, Baustellen werden nicht ausreichend gesichert, Mieterhöhungsverlangen überschreiten die im Mietspiegel zulässige Grenze. Der Kontakt zur Hausverwaltung ist nur über unpersönliche Hotlines möglich, teilweise werden Sicherheitsdienste zur von Mieter*innen unerwünschten Überwachung der Häuser eingesetzt usw. (siehe Abschnitt 2.3). Umgekehrt nutzt Akelius das geringste Versäumnis, um Wohnungen zu kündigen und langjährige Mieter*innen auf die Straße zu setzen. Wenige Tage Zahlungsverzug rechtfertigen für Akelius eine Kündigung, Kulanz ist in solchen Fällen unbekannt (siehe Abschnitt 4).

Warum behandelt Akelius seine Mieter*innen, Wohnungen und Häuser auf diese Weise? Das Geschäftsgebaren ist kein Zufall, sondern folgt aus dem **Geschäftsmodell** des Konzerns. In Berlin kauft Akelius modernisierungsfähige Häuser, vorwiegend in Bereichen mit hoher Gentrifizierungsdynamik. Solche Häuser versprechen hohe Mietsteigerungspotenziale durch Aufwertung bei minimalem Investitionsrisiko. Der Kauf wird häufig als Share Deal abgewickelt (siehe Abschnitt 2.1.1). Auf diese Weise spart Akelius die Grunderwerbsteuer von in Berlin derzeit sechs Prozent (siehe Abschnitt 2.1.1 und 6.1.2).

Ziehen Mieter*innen aus einer Wohnung aus, wird die Wohnung umfassend modernisiert. Ziel der **Modernisierungen** ist die Herstellung eines vermeintlich besonders hohen Qualitätsstandards, den Akelius selbst als “First Class” bezeichnet. Letztendlich handelt es sich um eine Art Standardmodernisierung, die stets nach dem gleichen Schema abläuft: Wohnungen werden komplett entkernt, unabhängig vom Instandhaltungszustand, aber gerne mit Grundrissänderung. Erneuert werden neben Böden und Wänden insbesondere Bad und Küche, wobei die fertigen Wohnungen eine komplette Einbauküche beinhalten, inklusive Kaffeemaschine und Wasserkocher.

Dieser laut Berichten von Mieter*innen eher mittelmäßige Luxus wird von den neuen Mieter*innen später teuer bezahlt. Akelius vermietet eine Wohnung nach Modernisierung für eine wesentlich **höhere Miete** als vorher, mitunter ein Vielfaches davon. Die durchschnittliche Miete der Altverträge, also für Wohnungen, die noch nicht modernisiert wurden, beträgt in Berlin 4,70 Euro pro Quadratmeter. Neu vermietet wird für 16,42 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 340 Prozent – bei nur einem Mieter*innenwechsel.

Die gesamte Modernisierungsstrategie in Berlin hat also nicht etwa den Sinn, die Grundsubstanz der Wohnungen und Häuser instand zu halten, damit sie auch für künftige Generationen bewohnbar bleiben. Vielmehr scheint sie primär dazu zu dienen, die Kappungsgrenzen zu umgehen, die durch die **Mietpreisbremse** eigentlich vorgesehen sind. Das Gesetz legt fest, dass für Wohnungen, deren Modernisierung mindestens ein Drittel der Neubaukosten beträgt (siehe Abschnitt 1.1 und 2.4), die Miete beliebig festgesetzt werden darf, das heißt ohne Rücksicht auf die sonst übliche gesetzliche Mietpreisbindung durch den Mietspiegel. Die Moderniserung ist hier also als Mittel zum Zweck zu interpretieren, und bekanntlich heiligt im Kapitalismus nur ein Zweck alle Mittel: die Gewinnsteigerung.

Der Deregulierungsmechanismus in der eigentlich als Regulierungsinstrument gedachten Mietpreisbremse, der jede Mietpreisbindung bei ausreichend teurer Modernisierung aufhebt, treibt also teure Blüten: Bis zu 42 Euro/m² verlangt Akelius für eine standardsanierte Wohnung (siehe Teil 3.1.2 und 3.2) in Berlin. Abgerufen wird dabei immer der Preis, den der Markt gerade noch hergibt, die Marktentwicklung aufgrund der Wohnungsknappheit in Berlin wird damit erst geschürt und dann maximal genutzt. Manch kurzsichtiger Betriebswirt mag das als genialen Schachzug feiern. Für eine nachhaltige **Stadtentwicklung** ist dieser Umgang mit Wohnraum fatal. Nicht nur ziehen die Maximalmieten von Akelius den **Mietspiegel** nach oben, was sich auf alle Berliner Mieter*innen auswirkt. Mit jeder Akelius-Standardmodernisierung wird dem auch für kleinere Einkommen bezahlbaren Segment des Wohnungsmarkts eine Wohnung entzogen.

Laut eigener Aussage saniert Akelius erst dann, wenn eine Wohnung von alleine frei wird, das heißt wenn Bestandsmieter*innen ausziehen. Dass all die kleinen und großen Zumutungen nicht gerade dazu beitragen, dass Mieter*innen in ihren Wohnungen bleiben, spielt dem Verwertungskonzept für die Häuser in die Hände. Akelius verzeichnet jedenfalls überdurchschnittlich häufige **Mieter*innenwechsel** (siehe Abschnitt 2.3).

Ist der Modernisierungszyklus eines Hauses abgeschlossen (Akelius veranschlagt dafür zehn Jahre), sind also für Akelius im „besten“ Fall alle Wohnungen standardmodernisiert, ergibt sich als weitere Verwertungsmöglichkeit die Aufteilung in **Eigentumswohnungen** und der Verkauf. Diese Option wird abhängig vom Verhältnis zwischen Kaufpreisdynamik und Mietsteigerungspotenzial gewählt. Mieter*innen können sich also nie sicher sein, ob sie über die gesetzlichen Mindestfristen hinaus in ihrer Wohnung bleiben können. Mittel- und langfristige Lebensplanungen werden dadurch erschwert. Auch der sogenannte Milieuschutz bietet hier gerade keinen Schutz. Akelius hat in Berlin für einige Häuser in Milieuschutzgebieten bereits entsprechende Teilungserklärungen abgegeben und damit gezeigt, dass der Verkauf von Eigentumswohnungen integraler Bestandteil des Geschäftsmodells ist.

Unsere Recherche zum Geschäftsgebaren und zum Geschäftsmodell von Akelius hat gezeigt, dass der Konzern sich nicht an den Maßgaben für eine langfristige Erhaltung und eine nachhaltige Entwicklung der Häuser und Wohnungen orientiert, sondern an den Steigerungspotenzialen der Mieten und sonstigen Renditen. Dabei werden alle gesetzlichen und verwaltungstechnischen Möglichkeiten ausgenutzt. Aus diesem Zusammenspiel von mangelhafter Gesetzeslage, fehlender Regulierung und dem Geschäftsmodell und Geschäfts-gebaren von Akelius ergeben sich eine Reihe von **negativen Auswirkungen** auf gesamtgesellschaftliche Entwicklungen und Handlungsspielräume.

Der **überhitzte Wohnungs- und Immobilienmarkt** wird durch die hohen Gewinnerwartungen und die extremen Mietpreissteigerungen weiter angeheizt. Mieter*innen mit kleinen und mittleren Einkommen verlieren zunehmend an Gestaltungsspielraum, gesellschaftliche Teilhabe (Kultur, Sport, Politik) wird durch die massiven Mietsteigerungen eingeschränkt.

Mit der Abwicklung von Verkäufen und Käufen als **Share Deals** allein von Akelius entgehen dem Land Berlin pro Jahr mehrere Millionen Euro Steuereinnahmen. Diese Einnahmen fehlen dann dort, wo das Geld nicht für notwendige Investitionen in Infrastruktur oder andere gemeinwohlorientierte Maßnahmen ausgegeben werden können. Share Deals verhindern darüber hinaus die Anwendung bestimmter bezirklicher Prüfverfahren bei Hausverkäufen. Auf diese Weise wird der gesamtgesellschaftliche Gestaltungsspielraum, und damit die grundlegende Funktion von Regierung und Politik, maßgeblich eingeschränkt.

Last but not least ist die Modernisierungsstrategie von Akelius besonders ressourcenintensiv. Die Aufwertung von Wohnungen ohne Rücksicht auf den jeweiligen Zustand führt dazu, dass

gut funktionierende Armaturen, Böden, Wände ersetzt und verschrottet werden müssen. Neben jeder standardmodernisierten Wohnung häuft sich also ein Schuttberg, auf dem gut erhaltene Kacheln, funktionierende Badarmaturen, intakte oder sanierungsfähige Böden und eine Menge Bauschutt liegen. Man kann sich gut vorstellen, dass bei fast 14.000 Wohnungen in Berlin und 50.000 Wohnungen weltweit ein ziemlich großer Berg zusammenkommt: Vermeidbarer Müll, Ergebnis einer Verschwendung von Arbeit, Ressourcen und Energie, und ein Beitrag zur weiteren **Zerstörung von Umwelt und Klima**. Nicht zukunftsfähig, sondern rückwärtsgewandt.

Wir haben mit unserem Dossier aufgezeigt, welche Probleme Akelius in Berlin auf den verschiedenen Ebenen verursacht. Auch wenn Berlin (noch) der größte und wichtigste Standort für Akelius ist, stellen wir fest: Akelius agiert international. So wie wir in Berlin sind auch Mieter*innen in Stockholm, Toronto, New York City, Paris und vielen anderen Metropolen von ähnlichen Probleme betroffen. Das Dossier als Ergebnis unserer Arbeit ist deshalb kein Schlusspunkt, sondern die Möglichkeit für Anschlüsse. Denn so wie wir in Berlin wehren sich Mieter*innen auch **international** gegen Akelius und gegen die politischen und wirtschaftlichen Bedingungen, die eine solche Konzernentwicklung und ein solches Konzernverhalten zugelassen und befördert haben.

Auch wenn wir uns wegen eigener Betroffenheit mit Akelius beschäftigt haben, hat die Recherche doch klar gemacht: **Akelius ist kein Einzelfall**. Die zentralen Elemente des Geschäftsmodells (Steuervermeidung, Renditeorientierung) und die daraus folgenden Probleme finden sich so auch bei anderen großen Akteuren auf dem Immobilienmarkt, zum Beispiel Deutsche Wohnen, Vonovia, Covivio, Grand City Property, Pears Global u.a. Akelius und die von uns beschriebenen konkreten Auswirkungen sind vor diesem Hintergrund ein Beispiel für die sozialen, ökologischen, politischen und volkswirtschaftlichen Effekte eines finanzialisieren Wohnungsmarkts, auf dem Aktienwerte, Profitmaximierung und Kapitalrendite die Orientierung auf ein gutes Miteinander, eine lebenswerte Stadt und eine intakte Welt für uns und für kommende Generationen unmöglich machen.

Während einige Apologeten dieser Märkte noch immer nach mehr Deregulierung rufen, haben wir die Zusammenhänge für unseren konkreten Fall analysiert und Wege aufgezeigt, mit der Situation umzugehen und sie zum Besseren zu wenden (siehe Abschnitt 5.5). **Mieter*innen brauchen Schutz**. Es ist eine staatliche Aufgabe, diesen Schutz ordnungspolitisch zu gewährleisten. Eine eingebaute Deregulierung hat in einer Mietpreisbremse nichts verloren. Eine Mietpreisbindung, die wie der Mietspiegel in Berlin Mietsteigerungen zulässt, die den Anteil der Miete an den Lebenshaltungskosten gerade für geringe und mittlere Einkommen immer weiter steigen lassen, muss nachgebessert werden. Echter Milieuschutz schützt nicht nur die regelrechte Nutzung der Infrastruktur, sondern auch die Mieter*innen und die sozialen Zusammenhänge, die sich in den Kiezen, Bezirken, Städten und Gemeinden entwickeln. Und warum verzichtet der Staat sehenden Auges auf Steuern in Höhe von rund einer Milliarde jährlich, wenn alles, was es braucht, um diese Einnahmen in die Kasse zu legen, eine sinnvolle Neuregelung der Share Deals ist? Es ist eine staatliche Aufgabe, hier für Abhilfe zu sorgen. Und es ist unsere Aufgabe, uns solidarisch selbst zu schützen, wo Abhilfe noch weit entfernt ist, und dort unsere Rechte durchzusetzen, wo sie uns ständig verweigert werden.

Unsere Wohnsituationen sind geprägt von privatwirtschaftlichen **Eigentumsverhältnissen**. Hier liegt ein Grund für die gegenwärtige Misere. Die Finanzialisierung der Besitzverhältnisse hat diese Situationen nur verschärft: Gewinnerwartungen werden vervielfältigt, Kaufpreise spiegeln keinen Wert mehr, sondern nur noch die Erwartung künftiger Preissteigerungen und künftiger Gewinne. Realisieren lassen sich diese Gewinne durch Mietsteigerungen. Daher die Fixierung von Akelius auf den Mietpreissprung bei den unregulierten Neuvermietungen nach teurer Modernisierung. Die Mieter*innen erscheinen den Konzernen und durch sie vermittelt den

Aktionär*innen nurmehr als Zahlungen. Dabei zahlen die Mieter*innen immer etwas mehr, als für die Instandhaltung der Mietsache und die Weiterführung ihrer Verwaltung notwendig ist. Dieses Mehr fließt als Gewinn an die Aktionär*innen und Kreditgeber. Die Mieter*innen, die für die Zahlung ihrer Miete arbeiten gehen müssen, arbeiten also immer etwas mehr als eigentlich nötig, oder zahlen einen größeren Anteil ihres Einkommens als Miete als eigentlich nötig. Unsere finanzialisierten Wohnsituationen führen also über kurz oder lang zu einer Umverteilung unserer individuellen und gesellschaftlichen Einkommen von unten nach oben.

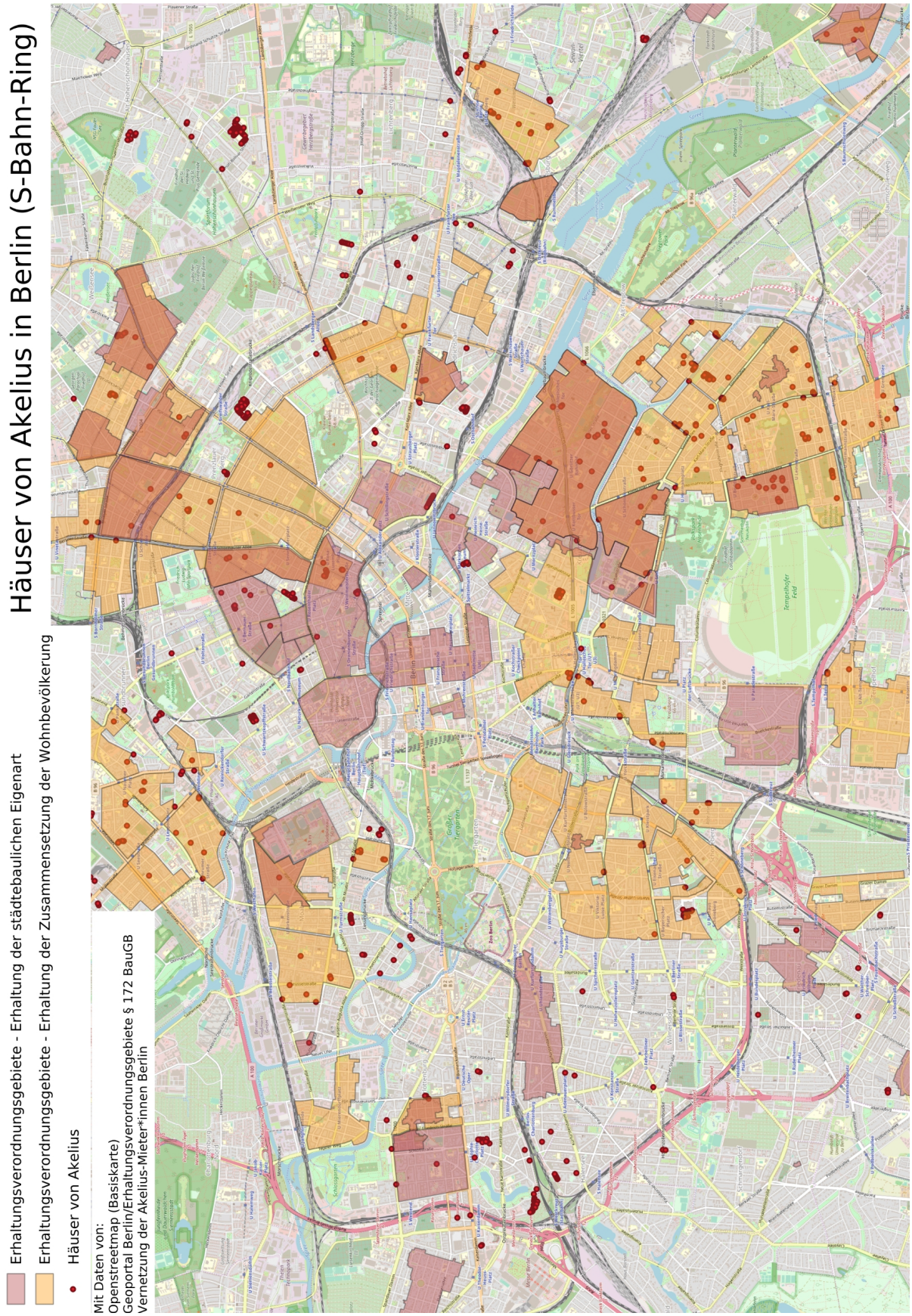
Packen wir also das Problem dort an, wo es buchstäblich seinen Grund hat, und überführen wir die großen finanzialisierten Bestände wieder in öffentliches Eigentum, bewirtschaften wir dieses Eigentum gemeinwohlorientiert und verwalten wir es demokratisch - so wie es die Initiative “Deutsche Wohnen & Co. enteignen” konkret vorschlagen hat. Der Anlauf zu einer **Vergesellschaftung** ist hier gemacht, die Unterstützung und der Aufbruch waren und sind deutlich spürbar. Die Gründe liegen, auch mit unserem Dossier, offen auf der Hand. Wer diese Entwicklung jetzt bremst, hat die Zeichen der Zeit nicht erkannt oder setzt mit einer politischen Entscheidung ganz bewusst auf die weitere Enteignung derer, die schon jetzt ohne großes Vermögen durchs Leben gehen.

Solange unsere Wohnungen und Häuser renditeorientierten Konzernen gehören, wird es schwierig bleiben, unsere Rechte durchzusetzen, ganz zu schweigen von unseren Vorstellungen von einer schönen Wohnung, einem schönen Haus und einem schönen Innenhof, von einem guten Leben und von einer lebenswerten Stadt. Denn erstens steht bei Konzernen wie Akelius an vorderster Stelle die Rendite und zweitens haben wir als Mieter*innen bei allen Entscheidungen ohnehin nur das zu sagen, was wir uns erkämpfen und was uns gesetzlich zusteht. Deshalb leisten wir, die Akelius-Mieter*innen, zusammen mit vielen weiteren Initiativen, **Widerstand** gegen den Ausverkauf unserer Häuser und Wohnungen und gegen den Umbau der Städte in Investitionsobjekte. Wir wollen selbst entscheiden, wie wir wohnen und wie wir leben. Wohnen ist keine Ware, Wohnen ist ein Grundrecht. Lasst es uns entsprechend gestalten. Holen wir uns die Stadt zurück!

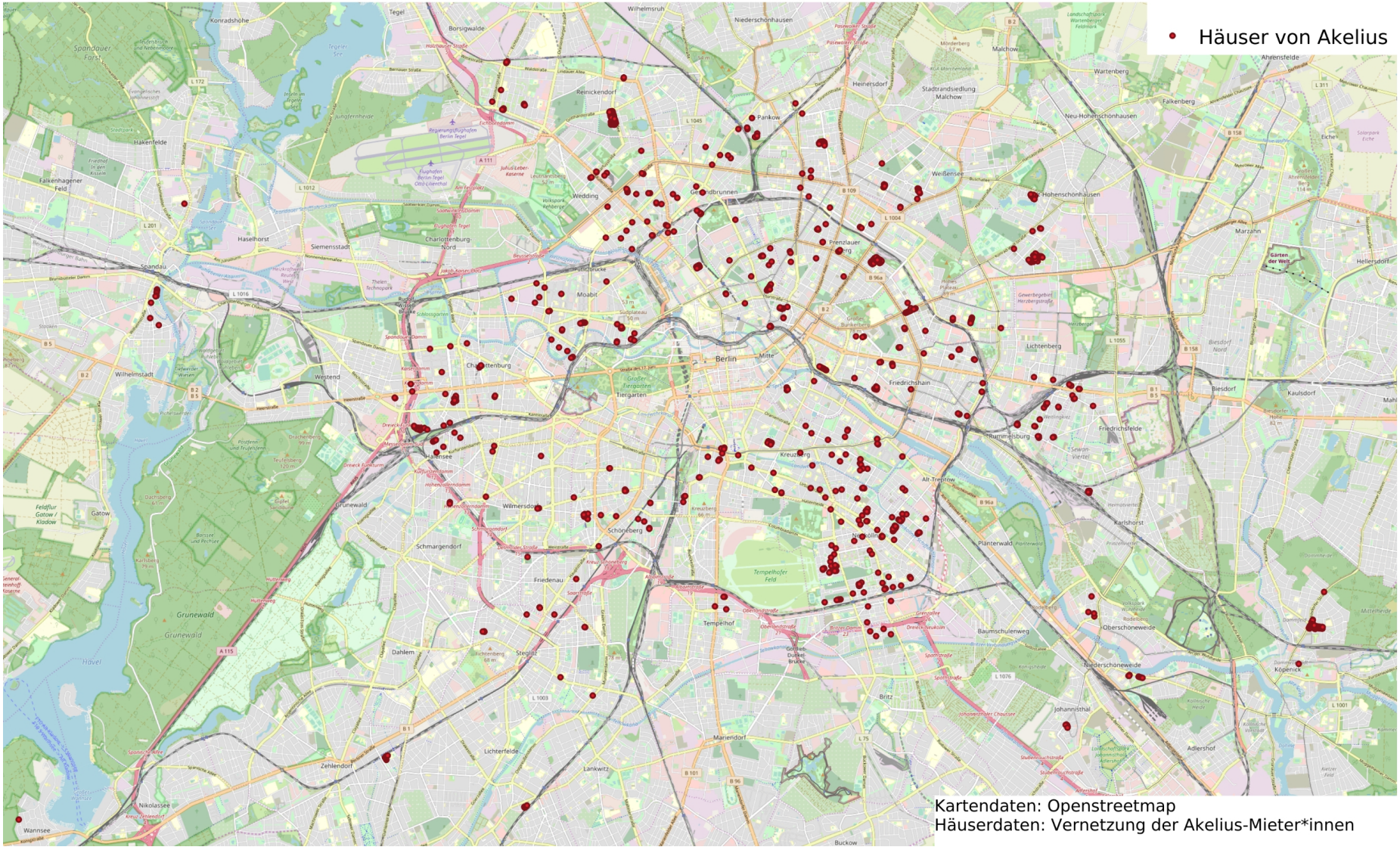


Foto: Sabine Wagenfeld, Demo Mietenwahnsinn am 6. April 2019

8. Anhang


Häuser von Akelius in Berlin (S-Bahn-Ring)
Erhaltungsverordnungsgebiete - Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
Erhaltungsverordnungsgebiete - Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
Häuser von Akelius
Mit Daten von:
Openstreetmap (Basiskarte)
Geoportal Berlin/Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB
Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin

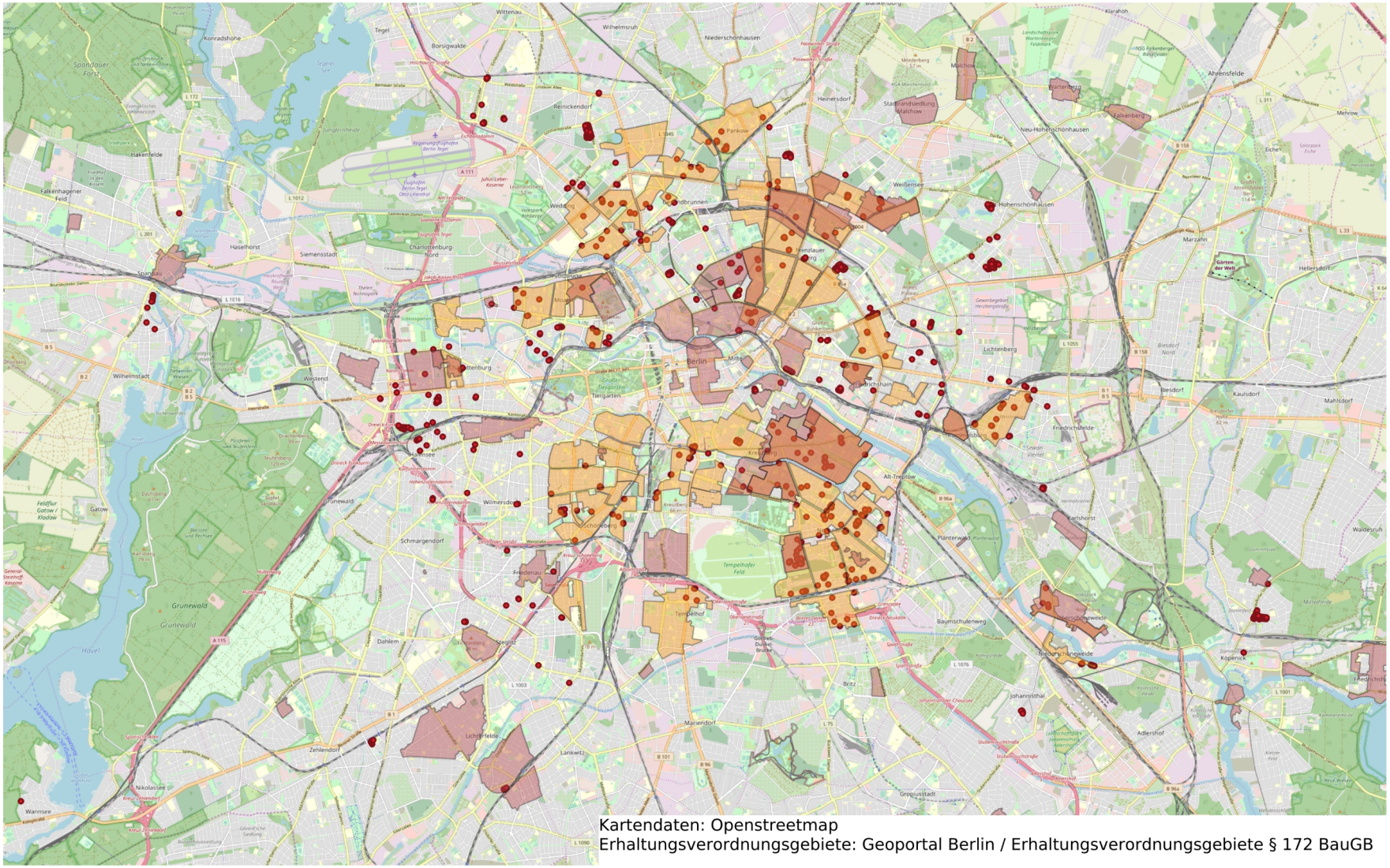
Die Häuser von Akelius in Berlin



Erhaltungsverordnungsgebiete - Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

Erhaltungsverordnungsgebiete - Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Häuser von Akelius



Kartendaten: Openstreetmap
Erhaltungsverordnungsgebiete: Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

9. Literaturverzeichnis

Balcerowiak, Rainer: Viel Lärm um wenig. Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten ist weitgehend wirkungslos, MieterEcho Nr. 402, Mai 2019, S. 13.

Balcerowiak, Rainer: Von der Mieterstadt zur Spekulationsgrube. Eigenbedarfskündigungen haben sich nach Moderniserungsumlagen zum größten Angstfaktor für Mieter/innen entwickelt, MieterEcho Nr. 401, April 2019, S. 4.

Berliner MieterGemeinschaft e.V.: Themenblock: Mieterproteste in Ost-Berlin zur Wendezeit. In: Mieterecho, Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e. V., Nr. 392, Dezember 2017.

Bouzarri, Zaschia: Schwedische Ausschreitungen. Brandstiftung mit Folgen, bahoe books 2016 (SIC Journal #3, 2015).

Mieder, Rosemarie / Berliner Mieterverein (Hrsg.): Hansa-Ufer 5. Geld geht vor Alter, In: MieterMagazin 9/2014.

Lodde, Wilhelm / Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Hrsg.): Schlechte Aussichten. Was sich durch das Mietrechtsänderungsgesetz für Mieter/innen ändert, In: MieterEcho Nr. 359, April 2013.

Holm, Andrej: Präsentation bei der Berliner MieterGemeinschaft e.V. - Wohnungsprivatisierung - Privatisierung der Berliner Wohnungsbaugesellschaften; Verlauf - Umfang – Folgen.

o. A. / Berliner Mieterverein (Hrsg.): MietCheck bei neuen Vertragsabschlüssen. MietCheck – Überprüfen von Miethöhen bei neuen Mietverträgen.

o. A. / Berliner Mieterverein (Hrsg.): Info 55: Die Indexmiete nach § 557 b BGB.

o. A. / Stiftung Warentest (Hrsg.): Wie Sie sich gegen zu hohe Mieten wehren.

o.A. / Milieuschutz rund um den Klausener Platz. Veranstaltung der MieterWerkStadt Charlottenburg am 26. September 2018 im DIVAN. In: Wohnen und Gewerbe im Kiez. In: Der Kiezer Weblog vom Klausener Platz. Wir bloggen den Kiez – blog.klausenerplatz-kiez.de (Letzter Zugriff: 11.08.2019).

Trautvetter, Christoph und Bonczyk, Sophie: Profitmaximierung oder verantwortungsvoller Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin im Profil, 2019.

Geschäftsberichte

Akelius AB 2015
Akelius Residential Property AB (publ): annual report 2015

Akelius AB 2016
Akelius Residential Property AB (publ): annual report 2016

Akelius AB 2017
Akelius Residential Property AB (publ): annual report 2017

Akelius AB 2018
Akelius Residential Property AB (publ): annual report 2018

Substainability 2018
Akelius Residental Property AB (publ): substainability report 2018 (im Folgenden Akelius

Akelius AB 2019
Akelius Residential Property AB (publ): annual repot 2019

Presseartikel

Bünger, Reinhart: Die Gebäuder werden verfallen. Wegen des geplanten Mietendeckels ändert das schwedische Immobilienunternehmen Akelius die Strategie. Europa-Chef Ralf Spann spricht im Interview über die Zukunft des Berliner Marktes. Der Tagesspiegel vom 02.08.2019.

Bünger, Reinhart/Schönball, Ralf: Der Mietendeckel gefährdet Berlins Koimaziele. Wohnungsfirmen in Berlin wollen Investitionen in schlecht gedämmte Altbauten zurückfahren. Akelius etwa kürzt die Mittel um einen halbe Milliarde Euro. Der Tagesspiegel vom 02.08.2019.

dpa: Dachstuhl brennt – 50 Einsatzkräfte vor Ort. In: Polizeibericht aus Berlin und Brandeburg vom 26.02.2019, In: Berliner Zeitung vom 26.02.2019.

Gaßdorf, Ulrich: Schweden wollen in Hamburg 120 neue Wohnungen schaffen, In: Hamburger Abendblatt vom 13.05.2019.

Gehrke, Christin: Ärger über teuere Mieten. Lichtenbergs Bürgermeister schreibt Brandbrief an Akelius, In: Berliner Zeitung vom 09.04.2019.

Jürgens, Isabell: Berliner Mietspiegel, Mieten in Berlin steigen weiter, aber nicht so schnell, In: Morgenpost vom 14.05.2019.

Ochs, Jutta: "Wir sind doch bescheiden und bodenständig!“, In: Immobilien-Zeitung vom 07.03.2019.

o. A.: Ende einer Affäre. Klipps Haus darf ohne Folgen bleiben, In: Potsdamer Neueste Nachrichten vom 25.06.2018.

o. A.: Matthias Klipp hat Potsdamer Büro geräumt, In: Märkische Allgemeine vom 23.01.2016.

Paul, Ulrich: Der Sohn des Ex-Bausenators Nagel will für schwedische Investoren 5.000

Wohnungen kaufen: Mozart für die Mieter, In: Berliner Zeitung vom 20.12.2006.

Spann, Ralf: Offener Brief an den GdW. Leserbrief zu: „Unser Ruf wird mit System beschädigt“, In: Immobilien-Zeitung vom 09.05.2019.

Šustr, Nicolas: Wir sind nicht asozial: Der Konzern Akelius ist überzeugt, dass Berliner luxussaniert wohnen wollen, In: Neues Deutschland vom 04.05.2019.

Šustr, Nicolas: Gadeschko: Akelius ist asozial: Präsident des GdW lehnt Enteignung ab, stattdessen soll der Senat Belegungsrechte kaufen, In: Neues Deutschland vom 15.04.19.

Šustr, Nicolas: Reif für die Sozialisierung: Teure Modernisierungen mit hohen Mietsteigerungen sind typisch für Wohnkonzerne, In: Neues Deutschland vom 24.03.2019.

Tollesson, Nicklas: Akelius kauft Wohnungen zurück. Transaktionen. Akelius Real Estate kauft Apartment Housing mit 3.600 Wohnungen in Westschweden zurück. Lars Lindfords, CEO von Apartment Housing, wird Leiter der Akelius-Aktivitäten in Schweden, In: Fastighetssverige vom 23.03.2013.

Trebblin, Johanna: Gemeinsam gegen Mieterhöhungen. Bewohner von Häusern der Immobilienfirma Akelius wehren sich gegen Kündigungen und Modernisierungsumlagen, In: Neues Deutschland vom 3. August 2018.

Vogel, Matthias: „Sternschnuppe“ darf bleiben. In: Berliner Woche vom 29. Oktober 2018.

Weiterführende Artikel

https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article189272339/Akelius-Schwedischer-Wohnungskonzern-gegen-Enteignung-in-Berlin.html

http://blog.klausenerplatz-kiez.de/archive/2018/10/03/wohnen_und_gewerbe_im_kiez

https://www.neues-deutschland.de/artikel/1096303.immobilienfirma-akelius-gemeinsam-gegen-mieterhoehungen.html

http://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2018/me-single/article/besser-leben-ohne-akelius.html

https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/tag-der-architektur-2018-das-gibts-in-berlin-zu-sehen/22689306.html

https://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/hamburg_journal/Demo-Tausende-fordern-bezahlbare-Mieten,hamj68014.html

https://www.rbb24.de/politik/beitrag/av7/video-mietendemo-hamburg-berlin-kundgebung-akelius.html

https://www.mopo.de/hamburg/demonstration-am-sonnabend-kampf-gegen-den-mieten-wahnsinn-30531804

https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Streit-um-gerodete-Baeume-in-der-Wrangelstrasse,wrangelstrasse106.html

https://www.berliner-woche.de/moabit/c-bauen/seniorenprotest-im-garten_a130332

Informationsbroschüren

AG Starthilfe: Zusammentun. Mieter*innenprotest Deutsche Wohnen und Kampagne Deutsche Wohnen und Co enteignen, Berlin 2019.
http://deutsche-wohnen-protest.de/2019/02/27/hilfe-fuer-mieter-initiativen-neue-broschuere-als-pdf-download/

Schulte. Franziska: In 7 Schritten zur aktiven Mieter-Initiative. Berliner Mieterverein, Berlin Juli 2018.
https://www.berliner-mieterverein.de/mieterinitiativen.htm?hilite=%277%27%2C%27Schritten%27

Werle, Hermann/Maiworm, Joachim: Den Aktionären verpflichtet. Immobilien-Aktien-gesellschaften: Umverteilungsmaschinerie und neue Macht auf den Wohnungsmärkten, Berliner MieterGemeinschaft, Berlin Januar 2019.
https://www.bmgev.de/



Foto: Bizim Kiez