

Kurzdossier: Akelius in der Saefkow/Bötzow-Siedlung 2018-2020

Der Saefkow/Bötzow-Kiez liegt im Prenzlauer Berg und umfasst 323 Wohnungen in den Häusern¹:

- Margarete-Walter-Straße 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14
- Eugen-Schönhaar-Straße 12, 14, 16, 20, 22, 24, 26, 28, 30
- Anton-Saefkow-Straße 28, 30, 32, 34, 36
- Bötzwstraße 83, 85, 87, 89
- John-Schehr-Straße 23, 25, 27, 29, 31, 31a

Die beiden Karrees sind Teil des Wohnensembles „Grüne Stadt“, das in den 1930er Jahren erbaut wurde, unter besonderer Berücksichtigung des sozialen Gedankens der Gartenstadtbewegung und der Bauhausarchitektur. Im Oktober 2006 verkaufte die ursprünglich landeseigene, dann aber 2004 privatisierte, GSW die Häuser an den DCM Fonds. Akelius wiederum kaufte diesen Komplex im März 2011. Kaufende Unterfirma war die Akelius Berlin GmbH, die Verwaltung übernahm deren Mutterfirma Akelius GmbH. Beide GmbHs gehören zum Firmengeflecht der schwedischen Akelius Residential Property AB, die ihrerseits verflochten ist mit Firmen und privaten Stiftungen auf Zypern und den Bahamas.

Die Innenhöfe der beiden Karrees waren bis Anfang 2019 üppig begrünt und mit Spielplätzen und Ruheazonen ganz im Sinne der Mieter*innen gestaltet und intensiv von ihnen genutzt. Im Januar 2019 erhielten die Mieter*innen Ankündigungen von Baumaßnahmen. Zum Beispiel kündigte Akelius den Mieter*innen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit folgenden geplanten Maßnahmen von Mai 2019 bis September 2020 (Außenanlagen bis Juni 2021) an:

- Dachgeschossausbau zu Wohnraum
- Umbau von einzelnen Kellerräumen
- Erneuerung einzelner Wohnungseingangstüren
- Umgestaltung der Innenhofflächen mit Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellfläche, neuen Belägen, Spiel- und Fahrradabstellflächen sowie neuen Grünanlagen
- Errichtung von neuen Balkonen inkl. Einbau einer neuen Balkontür
- Instandsetzung der Fassade
- Instandsetzung der Treppenhäuser
- Wiederherstellung der durch Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Außenflächen und Grünanlagen mit Ersatz- und Ergänzungspflanzungen
- Installation von Rauchwarnmeldern in Wohn- bzw. Schlafräumen und Flur

Die Bauarbeiten begannen Anfang 2019 und führten zu massiven Beeinträchtigungen der Mieter*innen, z.B:

- Wasserflecken und Wasserdurchbrüche von der Zimmerdecke, besonders bei Regen, teilweise im Bereich der Lampen
- Schimmelbefall, auch in mehreren Zimmern einer Wohnung gleichzeitig (teilweise nach Wasserdurchbruch, teilweise nach Verschließen der Wrasenklappen in der Küche)
- Deckendurchbrüche (Löcher), bzw. kleinerer und größerer Putzabbruch von den Zimmerdecken bei Stemmarbeiten für den Dachgeschossausbau
- Wanddurchbrüche und Risse in den Zimmerdecken (vermutlich auch in den Wänden)
- unerträglicher Lärm und Staub (Lüftung wegen Gerüst und Plane nur sehr eingeschränkt möglich); Geruchsbelästigung
- Auskühlung und ungenügende Beheizbarkeit der Zimmer (weil das Dach abgetragen wurde)

¹ Lage siehe Karte „Häuser von Akelius in Berlin“: <https://akelius-vernetzung.de/material/haeuser-von-akelius-in-berlin/>

Auswirkungen des Geschäftsmodells von Akelius auf die Saefkow/Bötzow-Siedlung

Das Geschäftsmodell von Akelius, die maximale Profitrate, basiert auf den drei Säulen:

- maximale Mietsteigerung
- maximale Wertsteigerung
- minimale Steuerzahlung

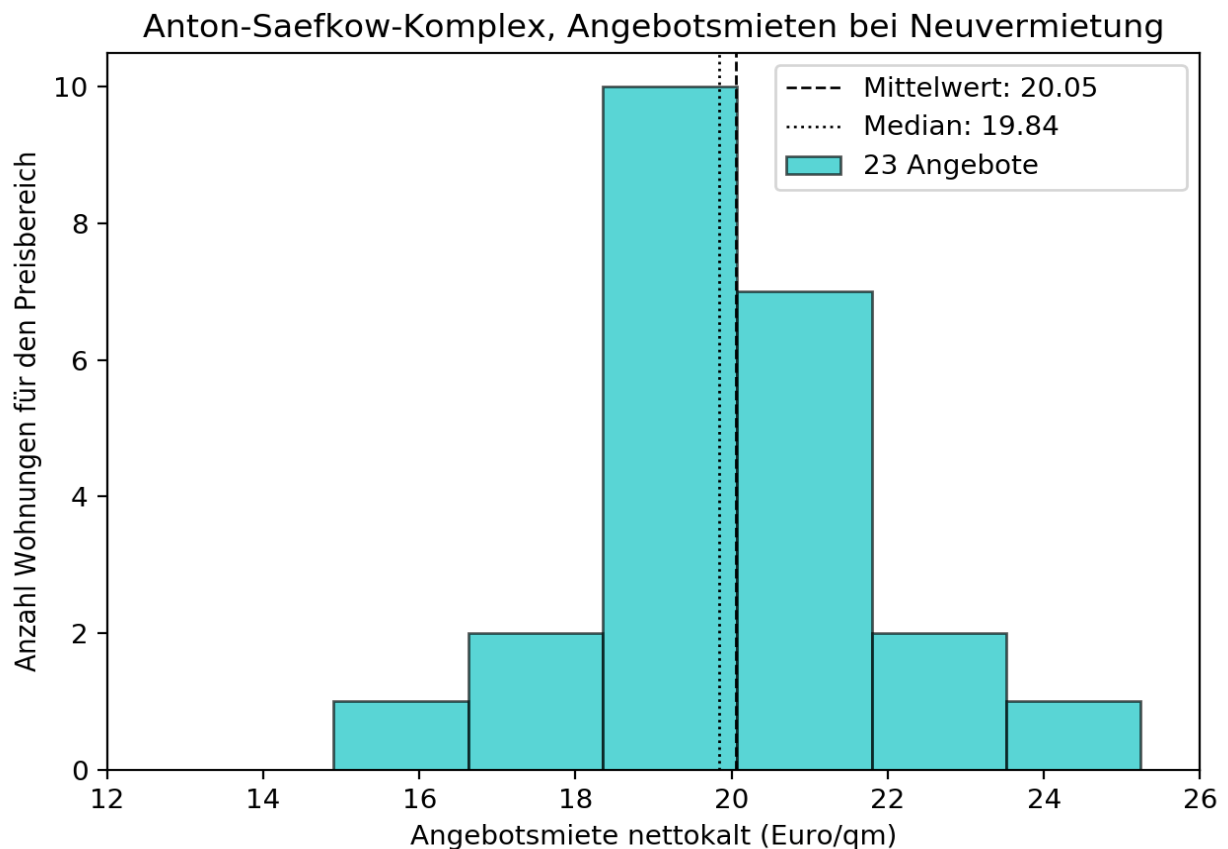
Die maximale Miet- und Wertsteigerung erzielt Akelius durch folgende Schritte:

- Instandhaltung und Reparatur nur im Mindestmaß durchführen
- maximale Miet- und Betriebskostensteigerung
- Mieter*innen-Wechsel forcieren
- nach einem Mieter*innenwechsel umfassende Modernisierung („Better Living“ / „First Class Standard“)
- Angebotsmieten ohne Orientierung am Mietspiegel (Ausnahmeregelung 30% Neubaukosten)
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Verkauf als Paket oder als Einzelwohnung

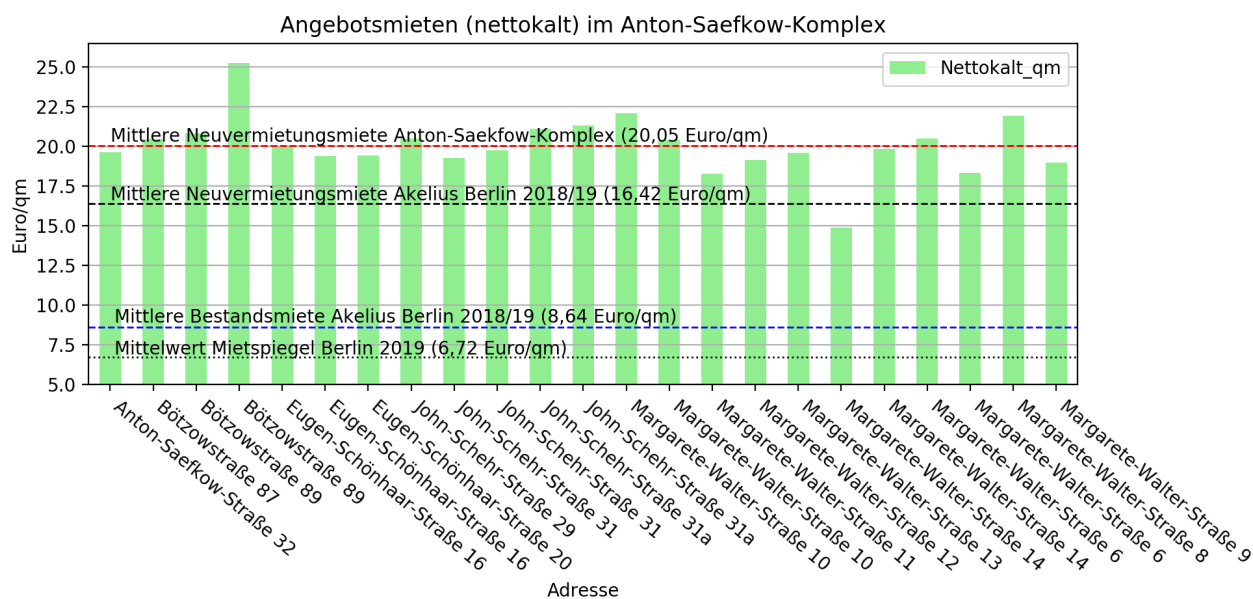
Für den gesamten Prozess veranschlagt Akelius ca. 15 Jahre (+/- 5).

Zum Zeitpunkt des Kaufes durch Akelius 2011 betrug die Durchschnittsmiete in der Saefkow/Bötzow-Siedlung **8,18 €/qm**. Die Wohnungen waren bereits teilmodernisiert und nur 10 Wohnungen standen leer.²

Eine Auswertung der 23 Wohnungsangebote in der Saefkow/Bötzow-Siedlung über den Zeitraum von April 2018 bis April 2019 ergibt eine durchschnittliche Angebotsmiete von: **20,05 €/qm**.



² https://www.thomas-daily.de/de/td_morning_news/15657-berlin-akelius-kauft-323-wohnungen-in-prenzlauer-berg/
(Letzter Zugriff: 26.02.2020)



Für den selben Zeitraum betrug die durchschnittliche Angebotsmiete von Akelius:

in ganz Berlin: **17,86 €/qm**

und im Bezirk Pankow: **18,76 €/qm**

Die Angebotsmieten in der Saefkow/Böttzow-Siedlung lagen also sowohl über dem Akelius-Durchschnitt des Bezirks, als auch dem ganz Berlins.

Hinweis: Die Nettokaltmieten sind aus den Gesamt-Angebotsmieten minus den durchschnittlichen Nebenkosten von 2,53 €/qm berechnet. Details, siehe Dossier „Akelius in Berlin 2018/2019“.

Beispielhafte Angebotsmieten für den Zeitraum August 2019 bis Januar 2020 ergeben eine durchschnittliche Angebotsmiete von 22,36 €/qm (warm) und **19,83 €/qm** nach Abzug der errechneten 2,53 €/qm Nebenkosten. Diese Mietangebote im Einzelnen aufgeschlüsselt zeigen inklusive Nebenkosten Angebotsmieten von bis zu **24 €/qm**:

Anton-Saefkow-Straße 34: 1400,- € / 62 m ² / 3 Zi / EG (Angebot vom: 01.11.19)	= 22,58 €/qm
Böttzowstraße 87: 1150,- € / 52 m ² / 2 Zi / 1. Et (Angebot vom: 01.11.19)	= 22,12 €/qm
Eugen-Schönhaar-Straße 12: 1300,- € / 61 m ² / 3 Zi / 2. Et (Angebot vom: 09.01.20)	= 21,31 €/qm
Margarete-Walter-Straße 12: 1350,- € / 62 m ² / 3 Zi / 3. Et (Angebot vom: 01.11.19)	= 21,77 €/qm
John-Schehr-Straße 23: 1250,- € / 52 m ² / 2 Zi / 3. Et (Angebot vom: 16.08.19)	= 24,04 €/qm

Seit 2015 legt die zur Akelius GmbH (Deutschland) gehörende Unterfirma Akelius Berlin GmbH³, die Eigentümerin der Häuser in der Saefkow/Böttzow-Siedlung, in ihrer Jahresbilanz die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen offen (siehe Tabelle 1, Seite 4). Danach steigen sie von einem bis zwei Euro pro Jahr und weisen eine **Steigerungsrate** von durchschnittlich **rund 14 Prozent** zum jeweiligen Vorjahr auf.

Vergleicht man diese Mieten und die zugehörigen Steigerungsraten mit dem Berliner Mietspiegel und seiner Entwicklung (siehe Tabelle 2, Seite 4), zeigt sich, dass die Neuvermietungs-mieten, die Akelius realisierte, von der Entwicklung des Mietspiegels völlig abgekoppelt waren. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die extremen Mieten, die Akelius in Berlin verlangt, und die hohe

³ 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.

Steigerungsrates den Mietspiegel massiv nach oben treiben, bzw. trieben.

Tabelle 1: Kennzahlen aus den Jahresberichten der Akelius Berlin GmbH

Jahr	Leerstand*	Instandhaltungskosten	Mietumsatzerlös	Neuvermietungsmiete	
		pro Jahr		pro Monat	Steigerung zum Vorjahr
	in Prozent	in Euro pro Quadratmeter			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
2018	6,0	37,30	10,56	16,83	11,4

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 Akelius Berlin GmbH 1-1,5%.

Tabelle 2: Berliner Mietspiegel, durchschnittliche Mietspiegelmiete gegenüber dem vorigen.

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: Morgenpost⁴

Es bleibt abzuwarten, ob Akelius mit dem Inkrafttreten des Berliner Mietendeckels zum 23. Februar 2020 seine Geschäftspraktik ändert. Mieter*innen berichten in ersten Erfahrungen von:

- befristeten Mietverträgen auf max. 5 Jahre.
- Vermietung unmodernisierter Wohnungen
- dem Entfernen aller Wohnungsangebote von den entsprechenden Websites

International zugezogene Mieter*innen berichten, dass sie neben der üblichen Kautionsmietvorauszahlungen von 6 bis 12 Monate an Akelius leisten müssen.

Die Geschäftsstrategie von Akelius beruht auf der Luxusmodernisierung frei werdender Wohnungen und damit der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Mieter*innenschaft in ihren Häusern. Dies wird auch zum Anstieg des Mietenspiegels für unsere Nachbarschaft führen.

Näheres zur Geschäftsstrategie von Akelius im Dossier „Akelius in Berlin 2018/2019“:

<https://akelius-vernetzung.de/material/dossier/>

⁴ [Morgenpost vom 14. 05.2019, Isabell Jürgens: Berliner Mietspiegel, Mieten in Berlin steigen weiter, aber nicht 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).

Forderungen der Akelius-Mieter*innen in der Saefkow/Bötzow-Siedlung

Wir fordern vom Bezirk in Bezug auf die Baustelle:

- Gutachten eines unabhängigen Bausachverständigen zu möglichen Gefahren durch Schadstoffe und zur Tragfähigkeit der alten Bausubstanz und des Bauuntergrunds (Baustatik) in Bezug auf die Vorhaben (Ausbau der Dächer und Balkonanbau, Anlage einer befahrbaren Straße im Hof)
- Veranlassung von zeitnaher und regelmäßiger Begehung der Baustelle durch die zuständigen Stellen in Bezug auf Baustellensicherheit und Arbeitsschutz
- Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Baumfällungen
- Überprüfung der Parkplatzsperrung und Verfügungsstellung von Ersatzparkplätzen
- Baustopp, bevor die Gefährdung der Mieter*innen nicht geklärt ist
- Auskunft, wer die Auflage für Feuerwehrezufahrt erlassen hat
- Veröffentlichung von Gutachten, Antrag und Auflagen für die Baustelle

Von Akelius fordern wir:

- Zügige Beendigung der Baumaßnahmen und Transparenz über den Zeitplan
- Einblick in die Planung für die Gestaltung der Innenhöfe nach der Baustelle
- Nachprüfung der Statik und des Untergrundes in Bezug auf die geplanten Maßnahmen vor dem Hintergrund der aufgetretenen Probleme auf der Baustelle (Risse, Durchbrüche, Eindringen von Wasser, generelle Erschütterungen der Häuser)
- keine weiteren Baumfällungen und Ersatz für die bereits erfolgten Baumfällungen
- keine weiteren Luxusmodernisierungen von frei werdenden Wohnungen.
- Trockenlegung des feuchten Mauerwerks (sowohl vom Dach als auch vom Keller ausgehend) und geeigneter Wetterschutz gegen die Durchfeuchtung der Wände sowie eine Isolierung der Kellerbereiche
- Umsetzwohnungen für betroffene Mieter*innen, oder 100% Mietreduktion
- Einzug doppelter Decken in den Wohnungen unterhalb des Dachausbaus
- Mietreduktion entsprechend der gesetzlichen Vorgaben
- Übernahme der baustellenbedingten zusätzlichen Heizkosten
- Einhaltung des Mietspiegels
- Austausch des kontaminierten Boden

Vor diesen Hintergrund fordern wir über die baustellenbezogenen Probleme hinaus vom Bezirk die Errichtung eines Milieuschutzgebietes für unsere Siedlung, um die Möglichkeiten von Akelius zur Verteuerung der Wohnungen durch Luxusmodernisierungen zu begrenzen.

Berlin im März 2020, Vernetzung der Akelius-Mieter*innen

Website: stoppakelius.de

Twitter: twitter.com/stoppAkeliusB

Forum: stoppakelius.de/forum/

Kontakt: kontakt@stoppakelius.de

Presse: presse@stoppakelius.de