

## Berliner Mieter wehren Investoren ab: Sieger im Häuserkampf

Der Berliner Immobilienmarkt ist eine Kampfzone, in der die Mieter häufig den Kürzeren ziehen. Die Bewohner eines Hauses in Kreuzberg haben nun geschafft, wovon viele andere träumen.



*Mieterinitiative Reichenbergerstraße 55: Beginn einer größeren Mieter-Mobilisierung?*

Das Haus in der Reichenberger Straße 55 sieht aus wie so viele in Berlin-Kreuzberg: ein vierstöckiger Altbau, auf der hellgrauen Fassade Plakate und Graffiti, im Vorderhaus spielen Kinder in der Kita Lausebände. Im Hinterhof wachsen im Frühjahr Kohlrabi, Tomaten und Salat, eingezäunt von wackligen Maschendrahtzäunen. Es ist eines der typischen Berliner Hinterhof-Habitate, die den Reiz der Stadt ausmachen – und die seit Jahren viele Investoren anlocken.

Das Mietshaus mit 22 Wohnungen ist allerdings in beklagenswertem Zustand, seit Jahren haben alle Eigentümer die Sanierungen verschleppt: Von der Fassade blättert die Farbe, das Dach ist undicht, der Keller feucht, die Treppenhäuser bräuchten dringend einen neuen Anstrich.

Jahrelang kümmerte sich der Eigentümer, der Wohnungskonzern [Deutsche Wohnen](#), mehr schlecht als recht um das Haus. Der Berliner Mieterverein wirft dem

Immobilienkonzern immer wieder vor, sich hauptsächlich um das Wohl seiner Aktionäre zu sorgen. Notwendige Reparaturen würden dagegen nur schleppend erledigt. Allein den Mietern in der Reichenbergerstraße 55 ist es wohl zu verdanken, dass man in dem Altbau überhaupt noch vernünftig wohnen kann.

Die Bewohnerinnen und Bewohnern haben auch maßgeblich dazu beigetragen, dass das Haus jetzt eine neue Perspektive hat: Die Deutsche Wohnen hat es im Rahmen [eines größeren Deals](#) an den Berliner Senat verkauft. Die landeseigene Gesellschaft HOWOGE wird das Gebäude übernehmen und in eine sozialorientierte Bewirtschaftung überführen.

»Als ich davon erfahren habe, konnte ich es kaum glauben«, erzählt Patrick Neumann, Mieter und Sprecher des Vereins Reichenberger 55, zu dem sich die Mieter zusammengeschlossen haben. Mehr als drei Jahre haben Neumann und seine Mitstreiter dafür gekämpft, sich von der Deutsche Wohnen zu lösen. »Unser Beispiel zeigt, dass sich jahrelanger Widerstand auszahlen kann«, sagt er. »Wir haben sehr gute Kontakte in die Politik.« Man habe die Deutsche Wohnen so lange mit dem eigenen Versagen konfrontiert, bis der Konzern aufgab und das unbequeme Haus loswerden wollte. Jetzt gebe es Hoffnung, dass sich endlich jemand vernünftig um das Haus und die Bewohner kümmere.

Ohne steigende Mieten wird es aber auch in der Reichenberger Straße nicht gehen. Zu groß ist der Sanierungsstau. »Uns ist klar, dass wir nicht auf alle Zeiten nur um die fünf Euro Nettokaltmiete zahlen werden«, sagt Neumann. Einige Bewohner des Hauses könnten mehr zahlen, andere nicht.



Mieter Patrick Neumann: »Unser Beispiel zeigt, dass sich jahrelanger Widerstand auszahlen kann.«

Dass das Haus überhaupt verkauft wurde, hat mit einer Unternehmensfusion zu tun: Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen Vonovia übernahm [jüngst die Deutsche Wohnen](#). Um der Politik den Deal schmackhaft zu machen, versprachen die beiden Konzerne den Verkauf von rund 14.750 Wohneinheiten an landeseigene Gesellschaften. Der Berliner Senat bewarb den Kauf als sinnvolles Instrument, um den Anstieg der Mieten in der Stadt zu bremsen. Nahezu

alle Immobilien, die das Land zurückgekauft hat, standen zuvor und bis Anfang der Nullerjahre bereits im kommunalen Eigentum. Die Reichenberger 55 allerdings nicht. Mieter Neumann sieht das als Beleg, dass man sich bei den Verhandlungen für das Haus entschieden hat, weil der Protest hier besonders groß war.

Aber was lässt sich aus dem Erfolg der Mieter für den Berliner Wohnungsmarkt lernen? Gibt es Hoffnung für weitere Miethäuser der Stadt, die sich gegen das Gebaren ihrer Besitzer auflehnen?

Die Bewohner der Reichenberger 55 lebten mehrere Jahre in großer Sorge, von der auch andere Mietergruppen in beliebten Szenevierteln der Hauptstadt immer wieder berichten. Im Jahr 2016 kaufte die bayrische BOW 3 GmbH das Haus für 3,35 Millionen Euro. Die Mieteinnahmen abzüglich der Bewirtschaftung lagen aber bei nur rund 75.000 Euro jährlich. Die Investoren hätten demnach rund 45 Jahre auf den Rückfluss ihrer Investition warten und dabei vollständig auf Rendite verzichten müssen.

Neumann vermutet, dass die BOW 3 GmbH das tun wollte, was andere Firmen der Mutter-Gesellschaft ALW mit anderen Häusern in Berlin gemacht haben: Die Miet- in Eigentumswohnungen umwandeln, die aktuellen Mieter nach und nach zum Auszug bewegen und die freien Wohnungen auf dem florierenden Berliner Immobilienmarkt mit großem Gewinn verkaufen.

Doch in der Reichenberger Straße 55 ging der Plan nicht auf. Die Mieter wehrten sich, der SPIEGEL berichtete [über den Widerstand](#). Irgendwann hatte das Unternehmen genug vom Häuserkampf. Es verkaufte das Haus mit [Gewinn an die Deutsche Wohnen](#).

Für Neumann und seine Mitstreiter fühlte sich das an, als sei man nur Teil eines Wohnungspakets, das von einem Investor zum nächsten geschoben wird. Kurz nachdem die Deutsche Wohnen das Haus übernommen hatte, schrieb Neumann einen ersten Brief an den Konzern: »Um es klar zu sagen: Wir werden mit Ihnen nicht glücklich und Sie nicht mit uns.«

In den folgenden Jahren entwickelte sich die Reichenberger 55 zu einer der umtriebigen Protestzentralen der Stadt. Die Hausgemeinschaft organisierte Demonstrationen, setzte eine eigene Webseite auf, schrieb unzählige Briefe an Behörden und Politiker. »All das hat unglaublich viel Zeit und Nerven

gefressen«, sagt Neumann, der als freiberuflicher Kommunikationsberater arbeitet.

Schon immer war es der Wunsch der Mieter, das Haus gemeinwohlorientiert zu bewirtschaften. Keiner hatte das Geld oder auch nur das Interesse, Eigentümer zu werden, eigentlich wollten alle einfach weiterhin Mieter sein. Im Februar 2019 gab es dann einen Hoffnungsschimmer: Nach langem Hin und Her konnten sie die Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG überzeugen, der Deutsche Wohnen ein konkretes Kaufangebot zu machen. Doch der Konzern ließ sich nicht darauf ein. »Das war frustrierend«, sagt Neumann.

### Beginn einer neuen Mobilisierung?

»Am Ende brauchte es die entschlossene Reaktion der Politik, um Bewegung in die Sache zu bekommen«, sagt Florian Schmidt (Die Grünen), Baustadtrat in Friedrichshain-Kreuzberg. Er sieht in dem Fall gar den Beginn einer größeren Mieterbewegung, die sich die Stadt zurückholen könnte. »Solch ein Erfolg kann viele weitere Hausgemeinschaften motivieren«, meint er. Wenn die neue Berliner Landesregierung den Ankauf von Wohnungen zur wesentlichen Strategie in der Mietenpolitik mache, könnte es weitere Rückkäufe geben. »Dann gäbe es auch Hoffnung für andere organisierte Initiativen.«

Die Liste jedenfalls ist lang: Sie haben Namen wie Hausinitiative Torstraße 225/22, Bundesratufer 12 oder Kameruner 55. Neumann hofft, dass sein Erfolg ihnen Mut macht, sich zur Wehr zu setzen und einen Kauf zu erzwingen, sei es über den Senat oder eine Genossenschaft.

Klar ist aber auch: So erfreulich der Senatsdeal für die Mieterinnen und Mieter in der Reichenbergerstraße 55 auch ist, die großen Probleme des Berliner Wohnungsmarktes werden sich damit kaum beheben lassen. Denn durch den Deal entsteht keine einzige neue Wohnung. Die Mieten in Berlin stiegen zuletzt weiter an – wenn auch nicht mehr so stark wie in den Jahren zuvor.

Und für den Berliner Senat war der Deal allemal ein schlechtes Geschäft: Er zahlt 2,46 Milliarden Euro für 14.750 Wohnungen, die teils erheblichen Sanierungsbedarf haben. Der rot-rote, von [Klaus Wowereit \(SPD\)](#) geführte Senat hatte die kommunale Gesellschaft GSW und deren 65.000 Wohnungen Anfang der 2000er-Jahre noch zu einem lächerlichen Preis verkauft: nämlich für 405 Millionen Euro.