

**Renditemaximierung
auf Kosten von Mieter*innen als Geschäftsmodell
Bsp. aus Düsseldorf**

Helmut Schneider
Düsseldorfer Bündnis für bezahlbaren Wohnraum



- Parteiunabhängiger Zusammenschluss verschiedener Initiativen, Organisationen und Einzelpersonen (existiert seit Anfang 2019).
- Grundsatz: Wohnen ist ein elementares menschliches Grundbedürfnis und deswegen auch ein Grundrecht.
- Ziel: Eine am Gemeinwohl orientierte Wohnungspolitik in Düsseldorf, die allen Stadtbewohner*innen dauerhaft den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ermöglicht.

Was ist und was macht das Bündnis?

- Parteipolitisch unabhängig, aber nicht politisch neutral
- Politisierung der Wohnungsfrage mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen
- Außerparlamentarischer Druck auf die lokale Politik - mit exemplarischen Aktionen Öffentlichkeit schaffen
- Ermutigung und Unterstützung von Betroffenen, selbst für ihre Interessen einzutreten → keine Stellvertreterpolitik
- Vernetzung von Betroffenen, um der Vereinzelung entgegenwirken
- Entwicklung wohnungspolitischer Perspektiven „über den Tag hinaus“
→ „In welcher Stadt wollen wir leben?“

Renditemaximierung auf Kosten von Mieter*innen

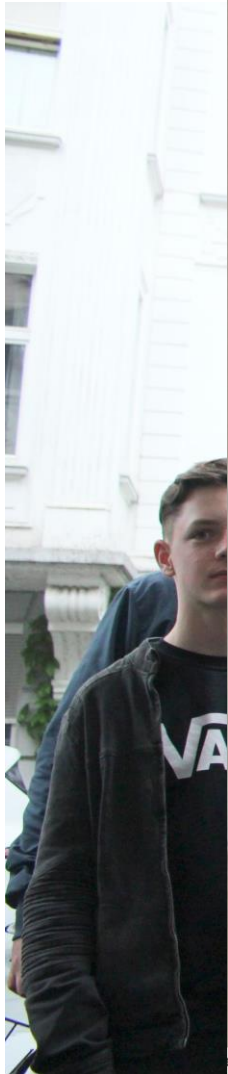
Vier ausgewählte Beispiele aus Düsseldorf illustrieren im Folgenden gängige Methoden, wie renditeorientierte Immobilieneigentümer versuchen, Mieter*innen loszuwerden, die ihrem Geschäftsmodell im Wege stehen.

These:

Es handelt sich nicht um Einzelfälle, sondern um exemplarische Beispiele, die für zahlreiche ähnliche Fälle stehen. Sie folgen einem Muster, das für *renditeorientierte* Immobilieninvestoren inzwischen typisch ist. Auch Hauseigentümer, die nur ein, zwei Häuser vermieten, geraten zunehmend unter Druck. Viele erhalten lukrative Kaufangebote von Investoren, denen sie kaum widerstehen können. Für Immobilienrenditen ist in Düsseldorf ein **spekulativer Erwartungshorizont** zum Maßstab geworden, der bezahlbare bzw. leistbare Mieten kaum noch zulässt. Dem versuchen renditeorientierte Investoren dann auch die Mieter*innenstruktur anzupassen.

Bsp. 1: Ungerechtfertigte Mietforderungen nach dem Motto „Man kann es ja mal versuchen ...“

Düsseldorf



L'Express
Mittwoch, 22. Mai 2019 1,20 €
Seite 3
Jetzt mitmachen:
www.express.de/zugspitze
facebook.com/zugspitzenEXPRESS

Mieter-Aufstand in der City

Friedrichstadt

Bei der dritten Mieterhöhung in drei Jahren um jeweils 15 Prozent gingen die Bewohner auf die Barrikaden. Mit Erfolg, sie wurde zurückgenommen. Ein Vertreter des Eigentümers: Das war ein Versehen.“

Jeanette ist wieder da
Foto: Nicole Gehring

Bsp. 2: Mieter durch Einschüchterung zum Auszug bewegen

Bsp. Düsseldorf-Mitte, Worringerstraße, Herbst 2020



Privatbesitzer, vernachlässigte Instandhaltung

2020 Verkauf an 2. HVV Immobilien GmbH

Ankündigung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen ohne Einhaltung der gesetzlichen Fristen und ohne Hinweis auf Einspruchsrechte

Androhung unzumutbarer Wohnbedingungen → zu Beginn der 2. Welle der Corona-Pandemie vor den Wintermonaten!

Mieter*innen werden persönlich zum Auszug gedrängt

Gebäude z.T. schon entmietet (Erdgeschoss, 1. Stock)

Mieter*innen legen in gleichlautenden Schreiben Widerspruch ein. Bisher noch keine Bautätigkeit, Ausgang offen

Auszüge aus dem Schreiben der Hausverwaltung vom 10. Juli 2020 an die Mieter des Hauses Worringer Straße, in dem umfangreiche Modernisierungen und Mieterhöhungen angekündigt werden:

Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass es während der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen kommen kann. Hierzu gehören zeitweise Unterbrechungen der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom und die Planung/Umsetzung baulicher Maßnahmen in Ihrer Wohnung.

Die energetische Sanierung einer Immobilie ist eine notwendige, politisch gewollte, aber nicht immer für alle Beteiligten angenehme Zäsur in der Lebensphase einer Immobilie. Aus zahlreichen parallel gelagerten Fällen wissen wir, dass viele Mieter einen solchen Einschnitt nicht ohne weiteres hinnehmen und die Gelegenheit nutzen, um nach günstigeren Wohnlösungen für sich zu suchen. In Absprache mit Frau Kammer dürfen wir Ihnen heute daher – unabhängig von allen mietvertraglichen Bindungen – ein Sonderkündigungsrecht einräumen, von dem Sie bis auf weiteres Gebrauch machen können. Dazu gehören die Möglichkeiten einer fristlosen Kündigung oder einer befristeten Kündigung zu Ihrem Wunschtermin.

Wir bedauern die aus Ihrer Sicht möglicherweise unangenehme Situation, bitten aber – gerade angesichts sich verschärfender Signale des Klimawandels – um Ihr Verständnis für die bevorstehenden Maßnahmen und hoffen auf einvernehmliche Lösungen.

Bsp. 3: Mieter*innen durch unzumutbare Baumaßnahmen zum Auszug bewegen

Düsseldorf-Golzheim, Kennedydamm, 2020/21



Verkauf des Mietshauses an die Unternehmensgruppe Konys 2020

Die Kernsanierung des Gebäudes wird vom neuen Eigentümer in Angriff genommen, obwohl es noch bewohnt ist.

Viele Mieter ziehen entnervt aus, z.T. mit Abfindungen in unbekannter Höhe. Die übrigen tun sich zusammen und wenden sich an das Bündnis.

Derzeit wohnen noch drei Personen in dem Haus.

Herstellung von Öffentlichkeit (WDR-lokal, Presse), Einschaltung von Politik und Wohnungsaufsicht.

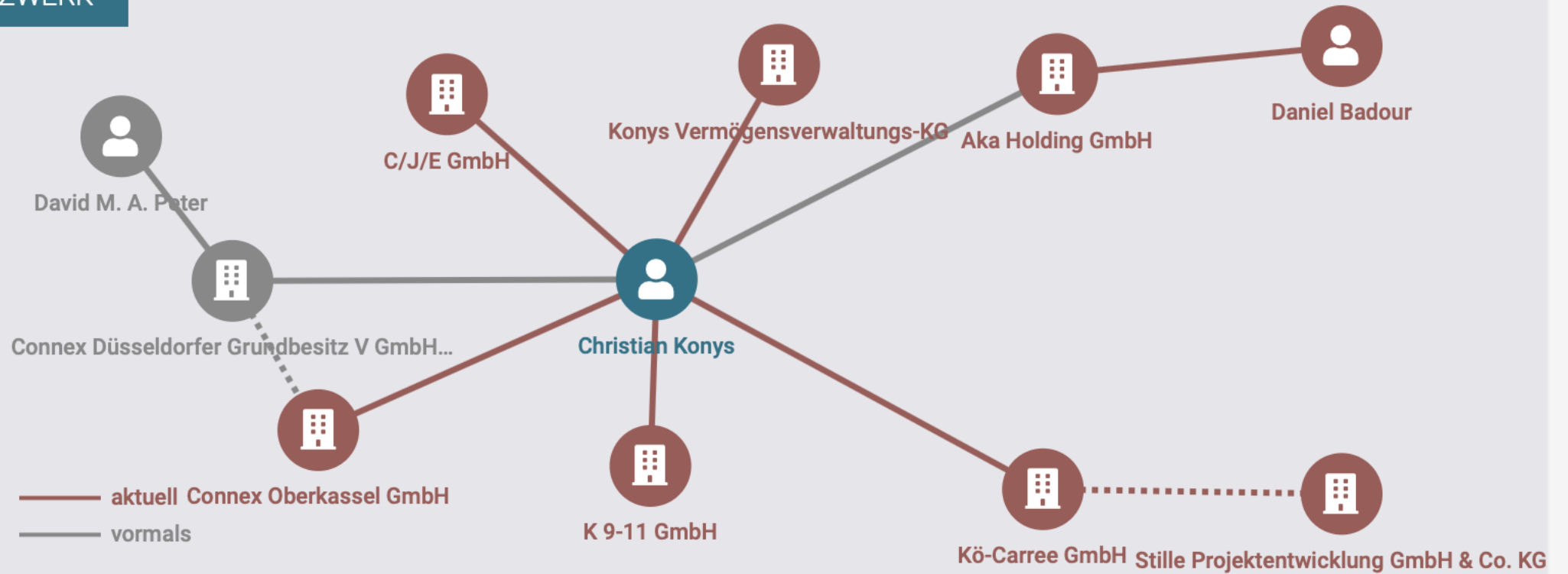
Das Ende ist offen.



CHRISTIAN KONYS, DÜSSELDORF

Watch

NETZWERK

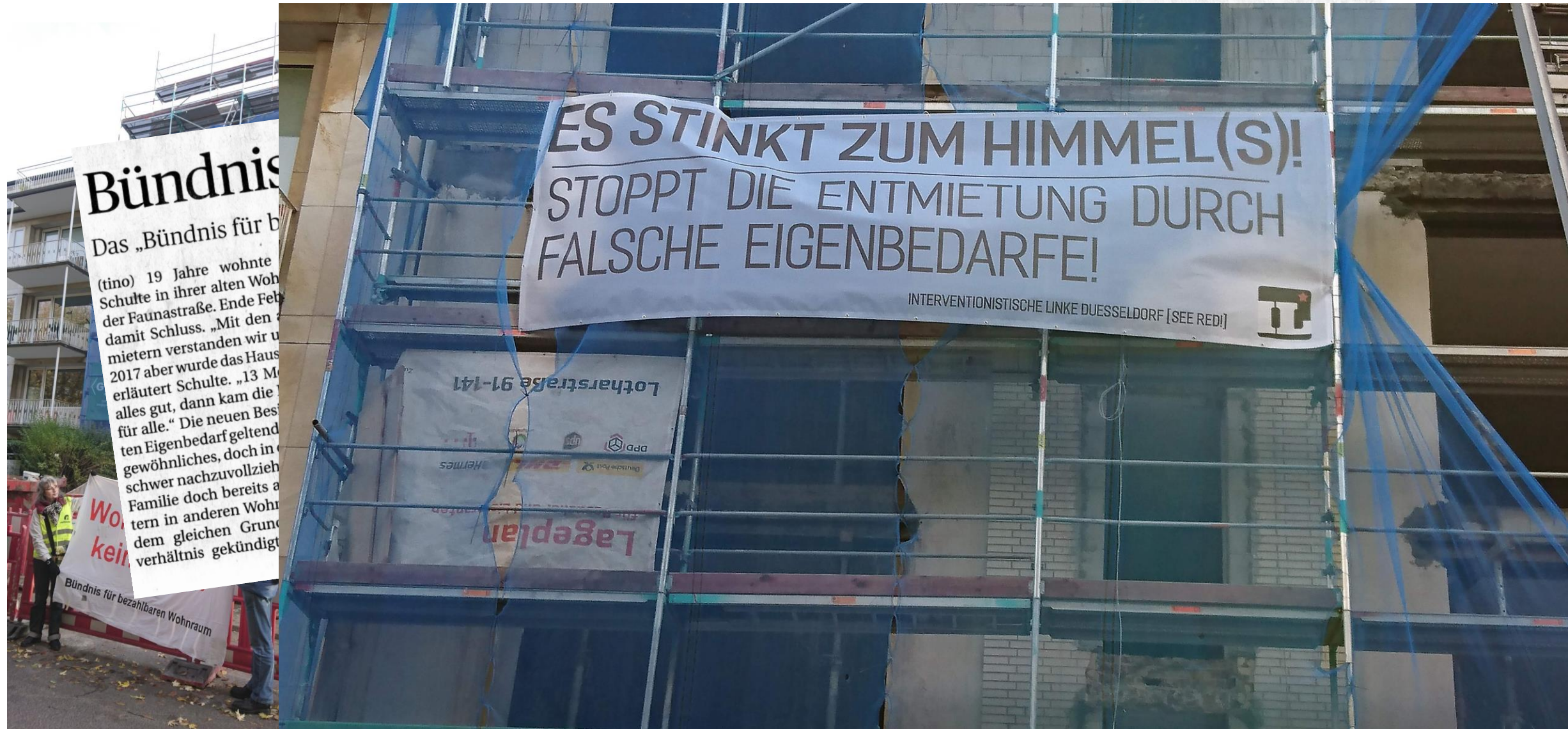


Murke 10 Tage
weg und mein
Flügel sieht
so aus > <

Bsp. 4: Mieter*innen durch vorgetäuschten Eigenbedarf zum Auszug bewegen

Düsseldorf-Düsseltal und Unterbilk 2019/2020, Himmels Immobilienentwicklung GmbH

Mietobjekt Faunastraße: bereits entmietet, Kernsanierung



Himmles Immobilienentwicklung GmbH Familienunternehmen

Parallele Eigenbedarfskündigungen in drei verschiedenen Mietobjekten für dieselben Familienangehörigen.

Aufdeckung durch Kontakte mit Mieter*innen, die sich an das Bündnis gewandt haben.

Viele Mieter*innen kapitulieren vor den drohenden gerichtlichen Auseinandersetzungen und ziehen aus.

Die Fa. Himmels droht mit Unterlassungsklagen, wenn ihr Name in der Öffentlichkeit genannt wird.

Eine Räumungsklage wird vor Gericht verhandelt: Die Mieter bekommen Recht, die Unterlassungsklagen der Fa. Himmels sind nichtig, es könnte ihr sogar Anklage wg. Betrug drohen.

Eigenbedarfskündigung der Familie H*****
war vorgetäuscht

Gericht stärkt Mieter*innen



Protest vor dem Amtsgericht am 14.07.2020

Das Amtsgericht hat Anfang September klar entschieden: der Eigenbedarf für eine Tochter der Hauseigentümer-Familie H. war vorgetäuscht, die Kündigung war unrechtmäßig. Die Mieter*innen in Unterbilk dürfen bleiben. Ein langer Konflikt findet damit erstmal ein Ende.

auch eine Immobilienentwicklungsgesellschaft gehört, hatte in mehreren Häusern, unter anderem im Zooviertel und in Pempelfort, wegen Eigenbedarfs gekündigt. Anzeigen im Internet und Transparente an den Fassaden der Häuser werben damit, dass dort Luxuswohnungen entstehen werden. „Dass für unsere Wohnung nie ein realer Eigenbe-

dass si
genaue
Die Tö
rem Ge
Immob
langjäh
Stadtte
Familie
dass es
darfski
sich du
H., sow
die Pfal
der Vat
der Fau
Mehrfar
seine b
„All di
August
Sie wär
Mieter*
zenstra
Wohnra
malige
Eigenbe
wäre“ s
nisses f
Der Prot
schien
alle Me
Spreche
anwalts
sollten i
Sie nich
Zeitung
ben Un
Beiträge
juristisc
zu wehr
Um dies
das Büni
terhin di

Fazit aus den vorgestellten Beispielen

Wie lässt sich die Rendite bei Wohnimmobilien am effektivsten steigern?

Ein beliebtes Geschäftsmodell:

Wohnungen entmieten, in Eigentumswohnungen umwandeln und dann teuer vermarkten

Was lässt sich dagegen tun?

- Kommunaler Genehmigungsvorbehalt bei Modernisierungen
- Kommunaler Genehmigungsvorbehalt bei Wohnungsumwandlungen
→ Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung)
- Mietenstopp

Was sind die Ursachen?

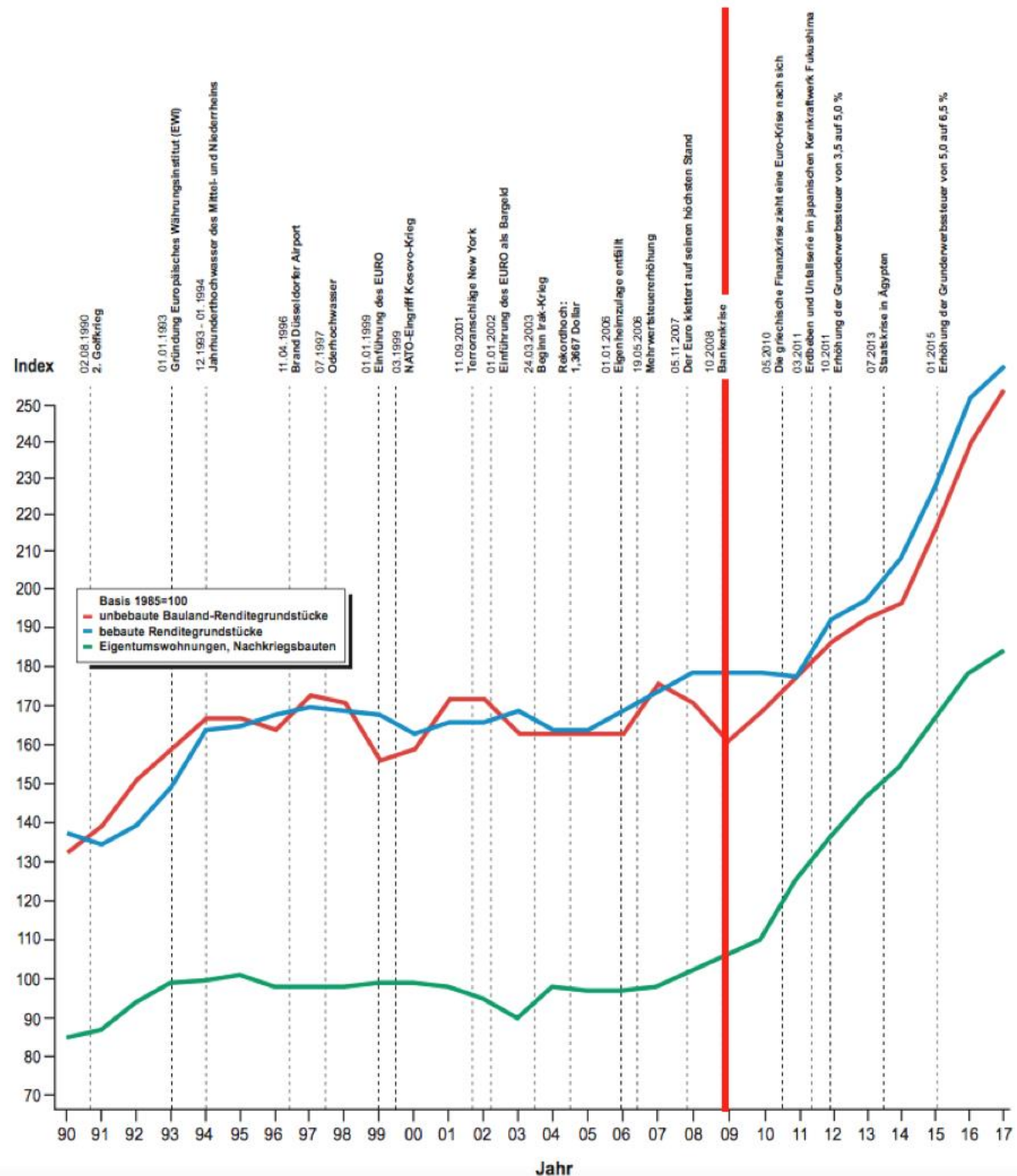
- Kapitalzustrom seit 2008 erzeugt einen immer noch weiter steigenden **spekulativen Erwartungshorizont** für Renditen
- Schere zwischen Immobilienpreisentwicklung und Mietpreisentwicklung wird größer
- Druck auf renditeorientierte Investoren wächst, hohe Renditen zu erzielen

Wie lässt sich die Immobilienspekulation eindämmen?

- Bodenfrage
- Gemeinwohlorientierter kommunaler Wohnungsbau

Immobilienpreisentwicklung in Düsseldorf 1990 - 2017

Quelle: Grundstücksmarktbericht
Landeshauptstadt Düsseldorf
(Stichtag 1.1. 2018), S. 30



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!