

## **Der Immobilieninvestor.**

### **Das Haus gegenüber**

Nachdem ich mir ein Bild von dem Modernisierungsvorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft hatte machen können, interessierte mich eine Experteneinschätzung aus der Immobilienwirtschaft zu den hohen Häusern und ihrem Standort am Halle-schen Tor. Darum hielt ich es für angebracht, mich mit dem privatwirtschaftlichen Unternehmen in Verbindung zu setzen, dem das Wohnhaus gegenüber gehörte. Herr R. hatte von Mieterhöhungs-forderungen berichtet. Bei einer Recherche auf gängigen Immo-bilien- und Wohnungssuchportalen waren zu dieser Zeit Angebote zu finden, die Nettokaltmieten von über 10 Euro pro Quadratmeter veranschlagten. Für ein Quartier, das noch immer vor allem als sozialer Brennpunkt bekannt war, eine beachtliche Summe.

Die Kontaktaufnahme verlief einfach. Ein Herr, der zum damaligen Zeitpunkt geschäftsführender Manager war, verabredete sich kurzfristig mit mir vor Ort. Als Treffpunkt war das Vordach des Supermarktes vereinbart. Dort wartete ich eine geraume Weile auf sein Eintreffen. Als meine Zweifel, dass er noch erscheinen mochte, schließlich überhandnahmen, rief ich in seinem Büro an. Ich erfuhr, dass der Herr sich am Abend zuvor beim Sport bedauerlicherweise eine schwerere Verletzung zugezogen hatte und auf absehbare Zeit nicht würde zur Verfügung stehen können. Eine zuvorkommende Mitarbeiterin bot mir stattdessen an, mir eine Reihe allgemeiner Fragen via E-Mail zu beantworten:

„Die folgenden Informationen beziehen sich auf ein Gebäudeensemble am Berliner Mehringplatz mit den folgenden Parametern:

- Zehn Objekte mit 365 Wohneinheiten sowie 36 Gewerbeeinheiten in Berlin-Kreuzberg.
- Liegenschaften in der Friedrichstraße, der Wilhelmstraße sowie am Mehringplatz.
- Gesamtfläche von ca. 28.000 qm.
- Im Jahre 1969/70 erbaut.

*Wann sind die Wohnungen an Sie verkauft worden?*

Der Nutzen-/Lastenwechsel wurde zum 1. Januar 2013 vollzogen.

*Weshalb ist das 70er-Jahre-Ensemble am Mehringplatz interessant für Sie?*

Neben Büroimmobilien in 1A-Lagen in Berlin-Mitte war es uns wichtig, eine Diversifizierung unseres Portfolios zu schaffen und mehr Wohnanteil zu generieren. Die Anzahl der Wohnungen, die wir mit der Transaktion in 2013 erworben haben, war daher ausschlaggebend für eine Kaufentscheidung: In dem Gebäudeensemble befinden sich über 360 Wohneinheiten.

*Welche Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?*

Im Ensemble am Berliner Mehringplatz haben wir in 2013/14 eine energetische Fassadensanierung durchgeführt: Durch einen Austausch der Fenster und die Erneuerung der Fassade durch ein Wärmedämmverbundsystem werden die Heizkosten gesenkt und die Mieter finanziell entlastet. Zudem verzichtete unser Unternehmen auf die übliche Umlage von elf Prozent der Modernisierungskosten.

Die Sanierungsmaßnahmen erstreckten sich über zwei Bauphasen: Die erste Phase startete im August 2013 und dauerte bis Dezember 2013. Die zweite Bauphase schloss sich im Frühjahr 2014 an, wo die Fassadensanierung nun ohne Verzögerungen abgeschlossen wurde. Insgesamt wurden ca. 12.000 qm Fassadenfläche saniert und in knapp 400 Einheiten die Fenster ausgetauscht. Zusätzlich wurden weitere Maßnahmen in und um die Objekte durchgeführt, die zur Stei-

gerung der Attraktivität des Wohnumfeldes beitragen. Insgesamt tätigte unser Unternehmen Investitionen in Höhe von rund 6 Mio. Euro.

*Wer wohnt hier? Gibt es Statistiken über die Bewohnerschaft?*

Das Quartiersmanagement am Mehringplatz erläutert die Zusammensetzung der Bewohner in dem Papier „Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015–2017“ wie folgt:

- Als innerstädtisches Wohnquartier bietet das Quartier insgesamt ca. 2.500 Haushalten Wohnraum.
- Einwohner gesamt zum 31.12.2013: 5.485
- Einwohner mit Migrationshintergrund zum 31.12.2013: 3.943 (71,9%)
- Die Mehrzahl der Bewohner sieht sich starken ökonomischen Belastungen ausgesetzt.

*Nach welchen Kriterien werden Mieterinnen und Mieter ausgesucht? Gibt es eine „Belegungspolitik“?*

Bei der Neuvermietung von Wohnungen achten wir strikt darauf, dass in den Wohnungen keine Überbelegung gegeben ist. Dabei gehen wir wie folgt vor: Wohneinheiten mit 1 ZKB vermieten wir an 1 Person, Wohneinheiten mit 2 ZKB vermieten wir an max. 2 Personen, Wohneinheiten mit 3 ZKB vermieten wir an max. 2 Personen plus max. 2 Kinder.

Vermietungen erfolgen an Personen, die den Standortvorteil inmitten der City bevorzugen, die verantwortungsvoll mit sanierten Einheiten umgehen und die erwerbstätig sind. Hierbei liegen die Altersstrukturen zwischen ca. 25 bis ca. 40 Jahren und die Bewohner kommen aus verschiedenen Nationen.

*Informationen über die Mietniveaus von alten Mietverhältnissen im Verhältnis zu Neuvermietungen wären ebenfalls sehr interessant für mich.*

Zum Mietniveau in unseren Objekten geben wir grundsätzlich keine Informationen heraus.

*Wie bewerten Sie den Standort?*

Für uns hat der Standort ein sehr hohes Potenzial: In den Berliner Bezirken Kreuzberg und Mitte gibt es zunehmend keinen Wohnraum mehr. Die Nachfrage in den Szenekiezen ist jedoch sehr groß, demzufolge steigen die Mietpreise auf teilweise bis zu 15 Euro/qm für Wohnraum im Alt- oder Neubau. Die Liegenschaft am Mehringplatz ist infrastrukturell ideal gelegen: So befinden sich Einkaufsmöglichkeiten direkt im Sockelgeschoss des Wohnensembles sowie auf der Friedrichsstraße. Dieser zentrale Mikrostandort war 2013 ideal geeignet, die Präsenz unseres Unternehmens auszubauen.

*Plant Ihr Unternehmen Neubauprojekte am/in der Nähe vom Mehringplatz?*

Derzeit sind keine Neubauprojekte an diesem Standort geplant.

*Welche Entwicklungspotenziale sehen Sie für das Areal?*

Im Rahmen unserer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten wir den Wohnungsstandard in den Objekten signifikant verbessern und das Wohnumfeld verschönern. Dadurch wird das Quartier zu einem attraktiveren Standort für junge Menschen, Familien oder Studenten, ohne dass die bestehende Mieterstruktur verändert wird.

Im Rahmen dieser Wohnumfeldverbesserung und einer damit verbundenen steigenden Nachfrage nach Wohnraum am Mehringplatz ergibt sich für uns langfristig ein Steigerungspotenzial im Bereich der Mieteinnahmen. Unser Unternehmen wird sich dafür einsetzen, dass die Mieten am Mehringplatz bezahlbar bleiben und die Bestandsmieter nicht verdrängt werden. Daher haben wir in 2013 auch auf die Modernisierungsumlage verzichtet.

*Gehören im näheren Umkreis weitere Immobilien zu Ihrem Unternehmen?*

Ja, unser Unternehmen bewirtschaftet weitere Wohn- und Gewerbeobjekte in Kreuzberg, unter anderem Liegenschaften in der Blücherstraße, Gneisenaustraße, Graefestraße, am Mehringdamm und am Tempelhofer Ufer.

*Gibt es einen persönlichen Bezug des Geschäftsführers zum Wohngebiet?*

Einen direkten persönlichen Bezug unseres Geschäftsführers zum Standort gibt es nicht. Es ist ihm aber ein persönliches Anliegen, die Mieterstruktur am Standort zu erhalten und keine Bestandsmieter zu vertreiben. Der Verzicht auf die Modernisierungumlage in 2013 war ihm daher eine Herzensangelegenheit.“

Das Immobilienunternehmen gab recht offen Auskunft darüber, dass sie an diesem Standort das Potenzial für Mietsteigerungen sah. Dass auf die mögliche Umlage der Modernisierungskosten verzichtet wurde, kann als Bestätigung der Behauptung gedeutet werden, dass ansässige Mietparteien nicht verdrängt werden sollten. Mittelfristig würde die Vielfalt der Bewohnerschaft durch die praktizierte Belegungspolitik vergrößert. Längerfristig führte diese Vorgehensweise unweigerlich zum Verschwinden von verhältnismäßig günstigen Wohnungen in der Berliner Innenstadt.