

Schlechte Nachrichten für Kiels Mieter

Kiel - Es wurde schon seit längerem gemunkelt, am 28. Februar 2014 wurde es Gewissheit: Die Deutsche Annington – Deutschlands größter Vermieter – hat das Unternehmen Vitus geschluckt und damit rund 9.000 Wohnungen der Kieler Wohnungsbaugesellschaft (KWG) in der Landeshauptstadt. Der Kieler Mieterverein rechnet damit, dass der Niedergang des KWG-Wohnungsbestandes sich damit beschleunigen wird. Die Erfahrungen des Kieler Mietervereins und anderer Mietervereine mit Annington-Wohnungsbestand sind annähernd gleich:

- Es gibt vielfältige Auseinandersetzungen um vernachlässigte Bausubstanz. Notwendige Reparaturen sind häufig nur mit viel Druck durchzusetzen – wenn überhaupt.

- Ungezählt sind die Fälle, in denen um Betriebskosten gestritten wird. Das Unternehmen sträubt sich, umfassenden Einblick in die Vertragsunterlagen mit Dienstleistungsunternehmen zu gewähren.

- Eine sorgfältige Überprüfung der Quadratmeterschlüssel bei der Umlage von Betriebskosten, die über größere, zusammenhängende Wohnungsbestände erfolgen, erweist sich als äußerst schwierig.

- In Sachen Mieterhöhung ist die Deutsche Annington nicht zimperlich. Eine ganze Serie von Mieterhöhungsprozessen um einen Annington-Wohnungsbestand in Laboe ist vor Gericht anhängig. Eines der Verfahren endete vor dem Landgericht Kiel zunächst mit einem Vergleich. Damit hätte es gut sein können.

Die Deutsche Annington hat jedoch diesen Vergleich widerrufen und eine gerichtliche Entscheidung erzwungen, um zu einem besseren Ergebnis zu kommen. Diese Rechnung ist zwar nicht aufgegangen, weil das Landgericht die Klage abgewiesen hat, der Vorgang zeigt aber, wie konsequent das Unternehmen sein Interesse an Gewinnmaximierung verfolgt.

- Die inhaltliche Auseinandersetzung über mietrechtliche Meinungsverschiedenheiten zwischen Mietern und der Deutschen Annington ist überaus schwierig. Ansprechpartner vor Ort sind in der Regel nicht verfügbar. So wurde vor einigen Jahren der Kieler Firmensitz der ehemaligen BIG Heimbau AG – ebenfalls ein schleswig-holsteinisches Unternehmen, welches von der Deutschen Annington eingesackt wurde – quasi über Nacht dichtgemacht. Die Korrespondenz muss seitdem über den Unternehmenssitz der Deutschen Annington in Bochum erfolgen. Zwar beeilt sich das Unternehmen in der Regel, auf eine Eingabe unmittelbar zu antworten – diese lautet aber fast immer, dass das Unternehmen noch Zeit benötige, die Sache zu bearbeiten. Danach gehen vielfach Monate ins Land, bevor halbherzige Antworten kommen. Der Kieler Mieterverein rechnet deshalb damit, dass das gleiche Schicksal auch den Kieler Wohnungsbestand ereilen wird.

Neuer Tiefschlag

Dieser neuerliche Tiefschlag für den Kieler Wohnungsmarkt ist

nach Meinung des Kieler Mietervereins deswegen so bedrohlich, weil praktisch alle größeren Wohnungsbestände der Landeshauptstadt in der Hand von Finanzinvestoren sind.

- Kieler Werkswohnungen GmbH mit rund 10.000 Wohnungen: verkauft und zerschlagen!

- Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit fast 11.000 Wohnungen: erst an WCM, dann an Blackstone, dann an Vitus und jetzt an Deutsche Annington verschauert.

- LEG-Schleswig-Holstein mit fast 22.000 Wohnungen: erst an die HSH-Nordbank und ein Hamburger Unternehmen, dann an Pirelli, jetzt Prelios verkauft. Dem Vernehmen nach ist das Unternehmen vor wenigen Tagen an einen österreichischen Konzern weiterverkauft worden.

- BIG Heimbau AG mit circa 10.000 Wohnungen: bei Nacht und Nebel von der Deutschen Annington übernommen.

Alle Finanzinvestoren eint das Ziel, eine möglichst hohe Rendite zu erzielen. Dieses Ziel wird am leichtesten erreicht, wenn es gelingt, eine Vollvermietung sicherzustellen, um möglichst hohe Einnahmen zu erzielen. Dann braucht es auf der Gegenseite nur noch zu gelingen, die Ausgaben für Instandhaltung und ordnungsgemäße Verwaltung so niedrig wie möglich zu halten.

Wozu dieses Geschäftsmodell am Ende führt, lässt sich dramatisch an dem Wohnungsbestand des inzwischen insolventen Investors Avege zeigen: 600 Wohnungen in Gaarden – ehemals der Kieler Wohnungsbaugesellschaft gehörig – sind systema-

tisch heruntergewirtschaftet worden. Wie es mit dem Bestand weitergeht, ist völlig offen. Nach Auffassung des Kieler Mietervereins ist es am wahrscheinlichsten, dass ein neuer Finanzinvestor den Wohnungsbestand erwerben und das Geschäftsmodell fortsetzen wird.

Noch eines eint Finanzinvestoren: Sie verstehen sich nicht als Vermieter an einem lokalen Wohnungsmarkt, sondern als Händler von Wohnungsunternehmen und Wohnungsbeständen. Und damit ist zugleich klar, weswegen Instandsetzung für Finanzinvestoren kein Thema ist. Wer steckt schon gerne Geld in eine Sache, die er demnächst weiterverkaufen will.

Die Konzentration von Mietwohnungen in der Hand von Finanzinvestoren ist sowohl für die Mieter wie auch für die Landeshauptstadt bedrohlich, weil zugleich auch der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen dramatisch abschmilzt. Von ehemals über 15.000 Sozialwohnungen gibt es in der Landeshauptstadt nur noch die Hälfte. Einen weiteren Einbruch wird es am 30. Juni 2014 geben. Das preiswerte Marktsegment wird sich nach Meinung des Mietervereins am Ende auf Schrottmobilien beschränken.

„Wir verkaufen nur an einen seriösen Investor.“ So tönte der damalige Oberbürgermeister Norbert Gansel, als unter seiner Federführung – allen Warnungen des Kieler Mietervereins zum Trotz – die Kieler Wohnungsbaugesellschaft verkauft wurde. Das Ergebnis liegt auf dem Tisch. ■

Avege- Wohnungsbestand mit neuer Verwaltung

■ **Kiel** - Avege, Centerra, Strategis, Strategis, Berghs. Das sind die Verwalter, die seit dem Jahre 2009 die aus dem Bestand der Kieler Wohnungsbaugesellschaft abverkauften 600 Wohnungen in Gaarden „betreut“ haben. Verwaltung durch Avege: Chaotisch! Centerra: Pleite! Strategis: Hat die Brocken hingeworfen mit der Begründung: „Leider hat uns die Eigentümerin des von Ihnen bewohnten Objektes nicht in die Lage einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung versetzt.“ Das hat Strategis aber nicht gehindert, die Verwaltung gleich wieder zu übernehmen, nachdem das Amtsgericht Berlin einen Insolvenzverwalter eingesetzt hat. In dessen Schreiben heißt es wörtlich: „Die Hausverwaltung Strategis AG baut aktuell ein Team von Mitarbeitern vor Ort in Kiel auf, das sich intensiv um die Grundstücke kümmert.“ Alles Schall und Rauch!

Am 13. Februar schließlich eine neue Hiobsbotschaft: Es meldet sich Berghs GmbH & Co. KG aus Lüneburg. Die Firma ist neue Verwalterin des Avege-Bestandes. „Zukünftig werden wir uns um alle Belange rund um Ihre Wohnung etc. kümmern“, heißt es im Begrüßungsschreiben von Berghs. Wir wissen auch schon wie. „Die von der AN (Auftragnehmerin, Red.) verfolgten Maßnahmen sollen zu einer Maximierung der Einnahmenseite und Minimierung der Ausgabe-seite beitragen. Die AN ist verpflichtet, sämtliches Tun, Dulden und Unterlassen nach vorstehenden Anlagenzielen auszurichten.“ Dieses Leitbild konnten wir einem Verwaltungsvertrag zwischen Berghs und einem anderen Finanzinvestor entnehmen. Für die betroffenen Mieter heißt das: Es ändert sich nichts. Es kann ja auch nicht mehr schlimmer kommen. ■

Buwog auf Einkaufstour

■ **Kiel** - Die Buwog AG, eine Tochter des österreichischen Immobilienunternehmens Immofinanz, ist in Kiel binnen weniger Wochen zweimal als Käufer größerer Wohnungsbestände aufgefallen. Erst wurde vermeldet, dass die von Firma Berghs verwalteten Wohnungen der RVG Management GmbH & Co. Kiel III KG an die Buwog verkauft worden sind. Dabei handelte es sich um einige 100 Wohnungen in Kiel-Pries. Wenige Tage später wurde dann ein sehr viel umfangreicheres Geschäft bekannt, mit dem der Wohnungsbestand von Prelios – früher Pi-

relli, ganz früher LEG Schleswig-Holstein – mit circa 18.000 Wohnungen ebenfalls an Buwog verkauft wurde. Dem Vernehmen nach soll das Unternehmen nach dem Kauf 54.000 Wohnungen in seinem Portfolio haben, rund jeweils die Hälfte in Österreich und Deutschland. „Wir kümmern uns um die Angelegenheiten rund um Ihr Eigentum, damit Sie sich nur noch zurücklehnen brauchen und die Renditen genießen können“, heißt es auf der Internetseite von Buwog. Da dürfen wir sicher gespannt sein, wie viel Engagement für die Mieter übrig bleibt. ■

Neuer Mietspiegel für Kiel

■ **Kiel** - Im Oktober 2014 soll der neue Mietspiegel für Kiel fertig sein. Die Datenerhebung dafür hat am 1. April 2014 begonnen. Der Kieler Mieterverein ruft alle Mieter, deren Wohnungen in die Stichprobe gekommen sind, dazu auf, die Befragung zu unterstützen. Je mehr Daten in den Mietspiegel einfließen, desto zuverlässiger wird das Instrument. Für Kiels Mieter gibt es nichts Besseres zur Ermittlung der Vergleichsmiete als den Mietspiegel. Ohne einen Mietspiegel mischen sich Makler, Hausverwaltungen und große Wohnungsbaugesellschaften ihre eigenen Zahlen zu, die nicht repräsentativ sind und so ausgewählt werden, dass das Ergebnis für die jeweilige Gruppe am besten ausfällt. Es ist eine gute Sache, dass die Landeshauptstadt den Mietspiegel neutral über ein wohnungswirtschaftliches Fachinstitut erstellen lässt.

Helfen Sie mit, dass der Mietspiegel 2014 ein guter Mietspiegel wird. Wenn Sie Fragen zum Mietspiegel und zu seiner Erhebung haben, so wird Ihnen der Kieler Mieterverein diese Fragen gerne beantworten.

Mieterverein Kiel

Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Kieler Mietervereins findet am Donnerstag, den **19. Juni 2014**, um 19.00 Uhr im Lichtsaal des Gewerkschaftshauses, Legienstraße 22, 24103 Kiel, statt. Hierzu wird herzlich eingeladen.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Ehrung von Vereinsmitgliedern
3. Jahresbericht
4. Kassenbericht
5. Revisionsbericht
6. Aussprache zu den Berichten
7. Entlastung des Vorstandes
8. Beitragserhöhung zum 1. Januar 2015 wegen Anhebung der Rechtsschutzversicherungsprämie
9. Anträge
10. Wahlen zweier Revisorinnen/Revisoren
11. Verschiedenes

Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis mit, er dient zugleich als Stimmkarte. Bewirtungsgutscheine werden vor der Versammlung ausgegeben.

Der Vorstand