

# Kurzdossier: Akelius in der Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung 2020

## Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung

Die Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung liegt im Prenzlauer Berg und umfasst knapp 400 Wohnungen in den Häusern<sup>1</sup>:

- 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
- Bötzowstraße 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.

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

## Kein Milieuschutz

Seit Akelius die Wohnungen 2011 gekauft hat, hat der **Verdrängungsdruck** auf die Mieter\*innen enorm zugenommen. Warum die Siedlung 2016 nicht mit in die „Untersuchungen zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen fünf Verdachtsgebiete Pankow-Süd | Komponistenviertel | Langhansstraße | Danziger Straße Mitte | Danziger Straße Ost“<sup>3</sup> aufgenommen wurde, ist aus heutiger Sicht unerklärlich. Auf den Seiten 3 und 4 der Studie heißt es: „Es ergeben sich drei Voraussetzungen, bei deren Vorliegen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung insbesondere gefährdet ist. Dies ist der Fall wenn

1. in dem entsprechenden Wohngebiet bauliches Aufwertungspotenzial besteht, das mittels struktureller Veränderungen der Wohnungen zu Mietpreissteigerungen führen kann,
2. das Wohngebiet unter Aufwertungsdruck steht, es also Anzeichen dafür gibt, dass der Aufwertungsspielraum bereits und/oder in naher Zukunft genutzt wird und
3. wenn die Bewohnerschaft tendenziell anfällig für bauliche Aufwertungsprozesse und daraus resultierende Mieterhöhungen wäre, also eine hohe Verdrängungsgefahr besteht.“

Auf Seite 151 wird festgestellt, dass auf dem unmittelbar benachbarten Untersuchungsgebiet „**Danziger Straße Mitte**“ ein deutlicher Aufwertungsdruck lastet. Im Ergebnis wurde dieses Gebiet zum Milieuschutzgebiet erklärt.

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

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

3 PDF-Dokument (12.5 MB) <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadterneuerung/artikel.220497.php> (Letzter Zugriff: 01.12.2020)

Alle diese Faktoren treffen auch auf die Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung zu. Warum bei dem Befund über das Untersuchungsgebiet „Danziger Straße Mitte“ die Untersuchung nicht auch auf den schmalen Streifen der Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung ausgedehnt wurde, ist unverständlich und scharf zu kritisieren.<sup>4</sup> Spätestens seit März 2020 fordern die Mieter\*innen der Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung wiederholt den Bezirk Pankow auf, das Gebiet unter Milieuschutz zu stellen.

## Zwei Jahre Großbaustelle

Die Mieter\*innen in der Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung sind seit Anfang des Jahres 2019 enormen Stress durch die Akelius-Großbaustelle ausgesetzt. Die Bauarbeiten 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 jahrelanger Gerüste und Planen nur sehr eingeschränkt möglich); Geruchsbelästigung
- Auskühlung und ungenügende Beheizbarkeit der Zimmer (weil das Dach abgetragen wurde)

Die Mieter\*innen haben ihre Probleme in die **BVV** getragen, sind im **UN-Bericht** der damaligen UN-Sonderbeauftragten für das Menschenrecht auf Wohnen Lailani Farha erwähnt<sup>5</sup>, **doch nichts hat sich verbessert**. Nach zwei Begehungen der Baustelle mit Vertreten von Akelius, Politiker\*innen und Mieter\*innen sind **Mängel immer noch nicht behoben**, obwohl die Mängel gesammelt und per Email Akelius zugestellt wurden (Übersicht siehe Anlage 1), inklusive Fristen. Mieter\*innen bekommen zunehmend den Eindruck, dass Akelius eine Hinhaltetaktik praktiziert. Z. B. schiebt Akelius die Verantwortung für Beeinträchtigungen auf die Baufirmen und hat Mieter\*innen wiederholt aufgefordert, Verstöße der beauftragten Baufirmen gegen das fachgerechte Ausführen der Baumaßnahmen und die Sicherung der Baustelle an Akelius zu melden, statt selbst die Einhaltung der Bauvorschriften zu gewährleisten. Statt den Mieter\*innenschutz nun endlich mal ernst zu nehmen, schlagen Politiker\*innen den Mieter\*innen vor, weiterhin mit Akelius zu reden. Doch die Mieter\*innen finden, **es wurde genug geredet, nun müssen Taten folgen**.

## Mietenentwicklung

Seit Inkrafttreten des Mietendeckels verlangt Akelius bei Abschluss eines neuen Mietvertrages **Schattenmieten** und vermietet nur noch befristet, in der Regel auf 5 Jahre. Diese Schattenmieten liegen häufig ein Vielfaches über der durch den Mietendeckel festgelegten Miete. In den Mietverträgen lässt Akelius die neuen Mieter\*innen standardmäßig Miethöhen unterschreiben, die über dem Mietendeckel liegen. In einer Anlage zum § 4 MietenWoG Bln weist Akelius die Mieter\*innen darauf hin, dass Akelius während der Geltungsdauer des Mietendeckels nicht die vertraglich vereinbarte Miete entgegen nehmen darf, diese aber fällig wird, sobald der Mietendeckel

4 Dass während einer Untersuchung die Untersuchungsgebiete leicht modifiziert werden können, belegt die selbe Studie, indem die Untersuchungsgebiete „Pankow-Süd“ verkleinert und „Langhansstraße“ vergrößert wurden.

5 <https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadPublicCommunicationFile?gId=25200> Letzter Zugriff: 01.12.2020)

kippt oder planmäßig ausläuft. Sollte der Mietendeckel kippen, kündigt Akelius an, dann rückwirkend die gesamte Miethöhe innerhalb von 14 Tagen nachzufordern. Dass Akelius den Mietendeckel für verfassungswidrig hält, steht in den Mietverträgen.

Seit dem Wirkungsbeginn des Berliner **Mietendeckels** verfolgt Akelius die Vermietungsstrategie der:

- befristeten Mietverträge auf max. 5 Jahre
- Vermietung unsanierter Wohnungen
- Schattenmieten

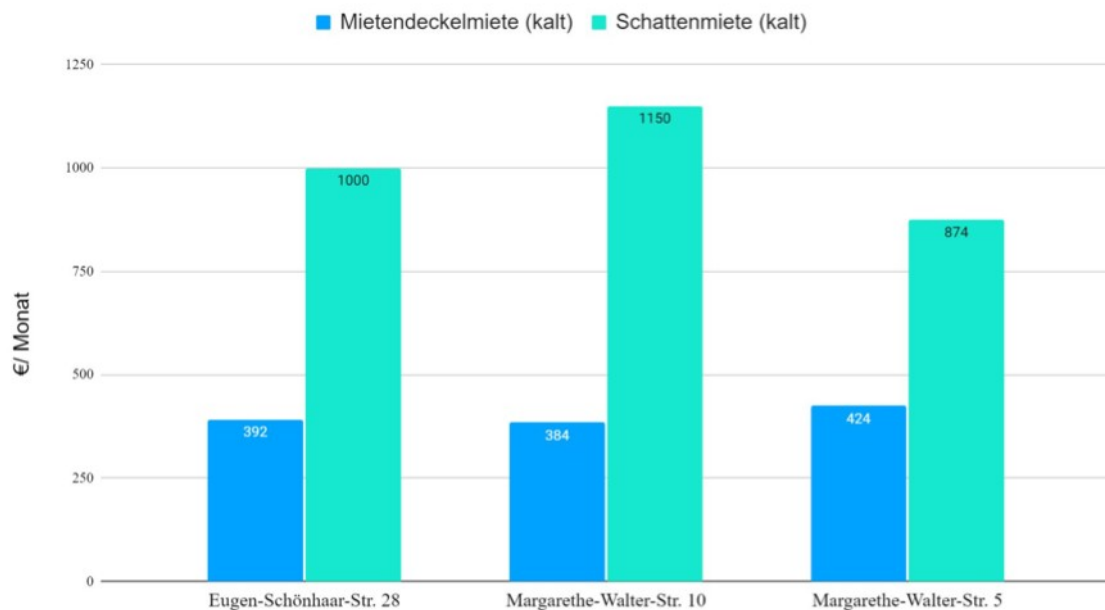
Die Beobachtung der **Akelius-Angebotsmieten** (kalt) für den Zeitraum von Mitte August bis Ende November 2020 ergeben drei Angebote für die Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung mit Schattenmieten (SM) und Mietendeckelmieten (MM) :

Eugen-Schönhaar-Str. 28: 2 Zi / 54 qm / SM 1000,00 € / MM 392,14 € (Angebot vom 6.10.20)  
= 18,52 €/qm (SM) bzw. 7,10 €/qm (MM)

Margarte-Walter-Str. 10: 2 Zi / 53 qm / SM 1150,00 € / MM 383,71 € (Angebot vom 20.08.20)  
= 21,70 €/qm (SM) bzw. 7,24 €/qm (MM)

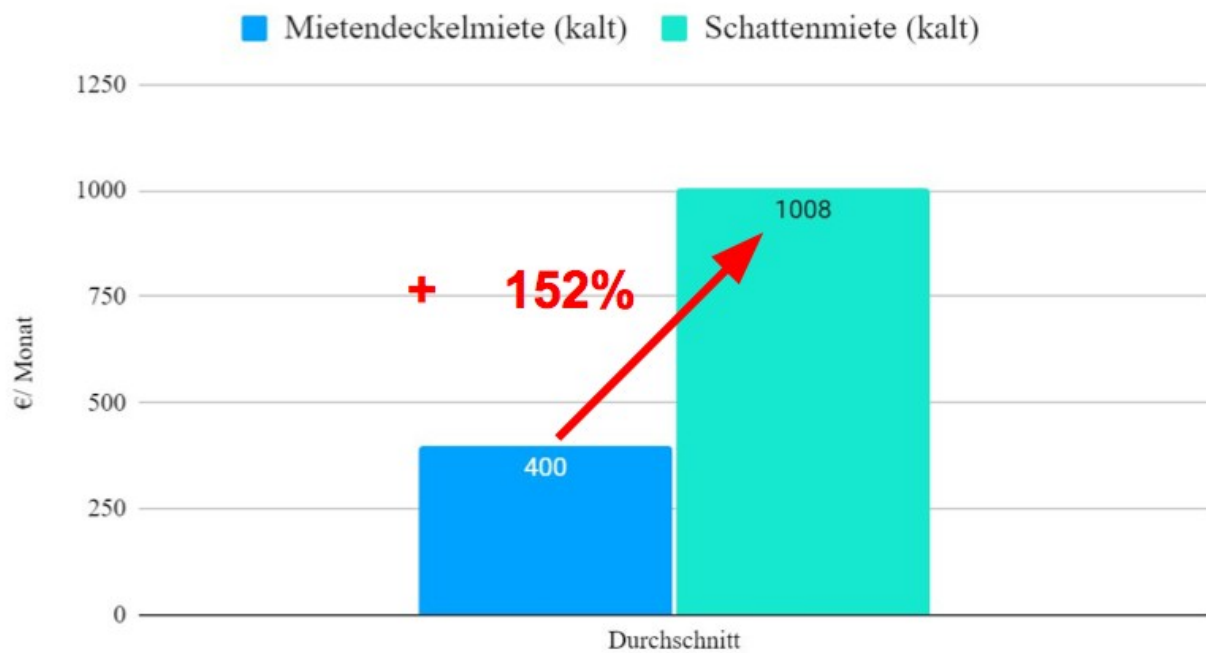
Margarte-Walter-Str. 5: 3 Zi / 68 qm / SM 874,00 € / MM 424,29 € (Angebot vom 16.09.20)  
= 12,85 €/qm (SM) bzw. 6,24 €/qm (MM)

Anton-Saefkow-Siedlung



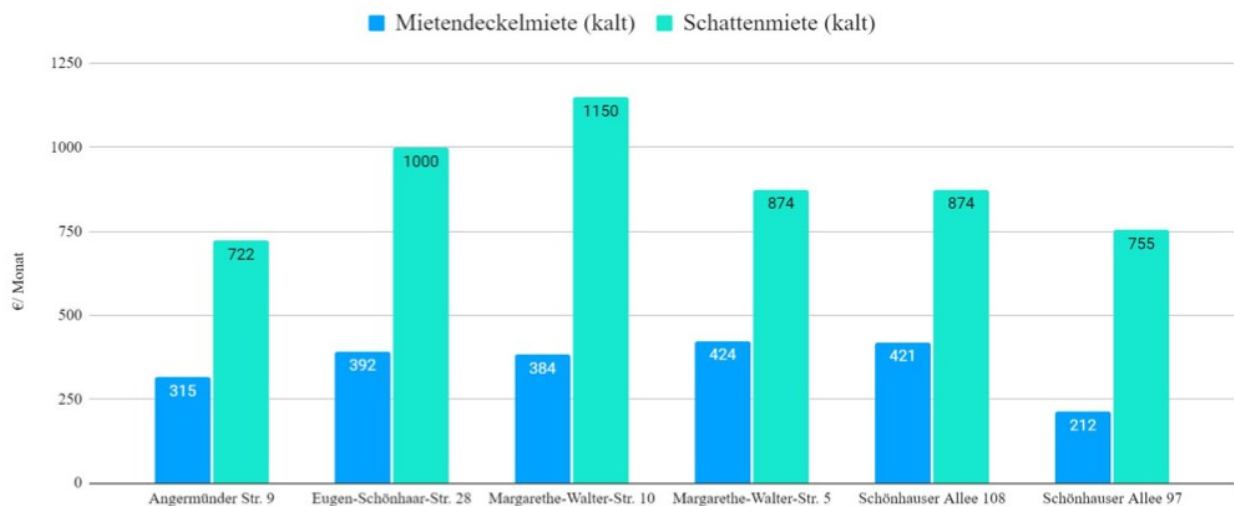
Diese drei Beispiele zeigen, dass Akelius plant, die durchschnittliche Miete für diese drei Wohnungen um durchschnittlich 152% anzuheben, sobald die Regulierung durch den Mietendeckel entfällt.

## Durchschnitt Anton-Saefkow-Siedlung

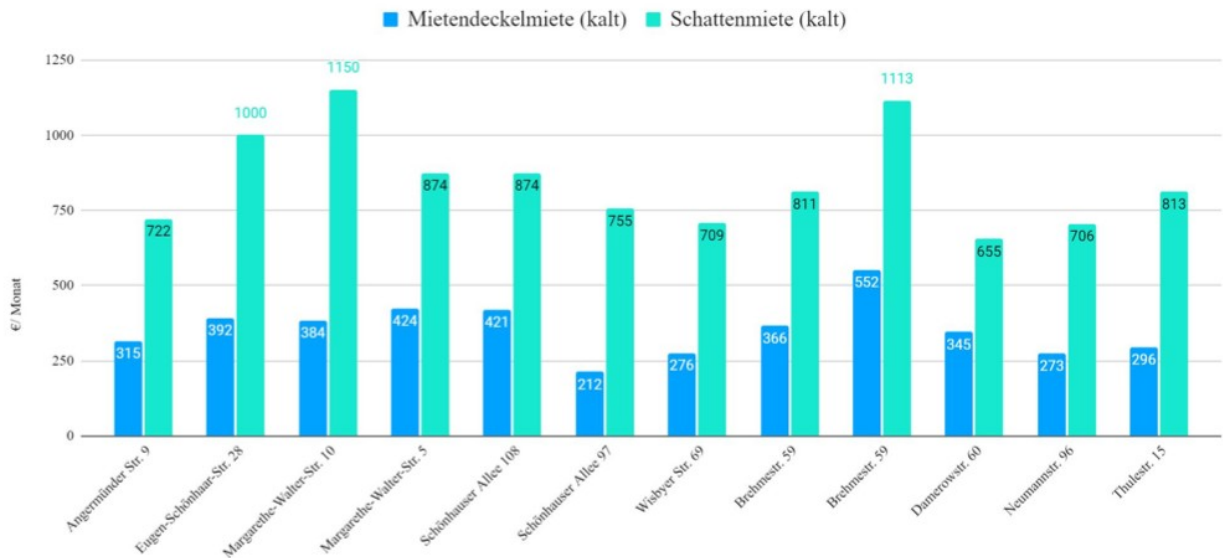


Beim Vergleich mit den Mietangeboten für den Prenzlauer Berg und ganz Pankow aus dem selben Beobachtungszeitraum wird deutlich, dass der Durchschnitt der Schattenmieten in der Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung über dem Durchschnitt für ganz Pankow (+139%) liegt. Auf den Mieter\*innen der Anton-Saefow/Bötzow-Siedlung lastet also nachweislich ein enormer Verdrängungsdruck.

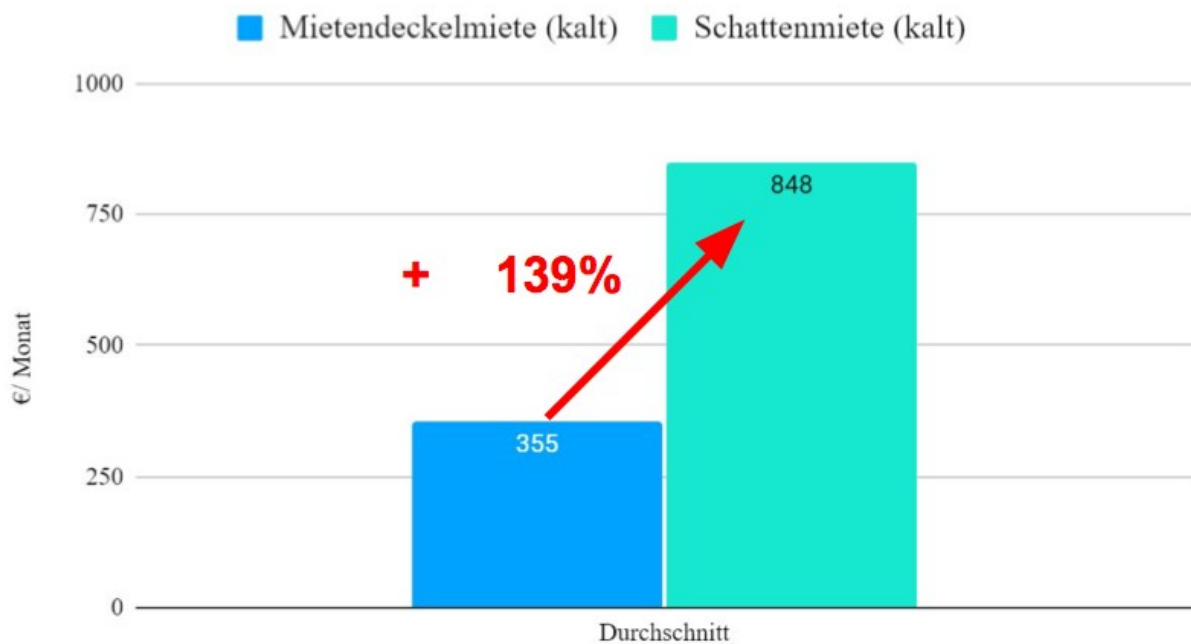
## Prenzlauer Berg



## Pankow



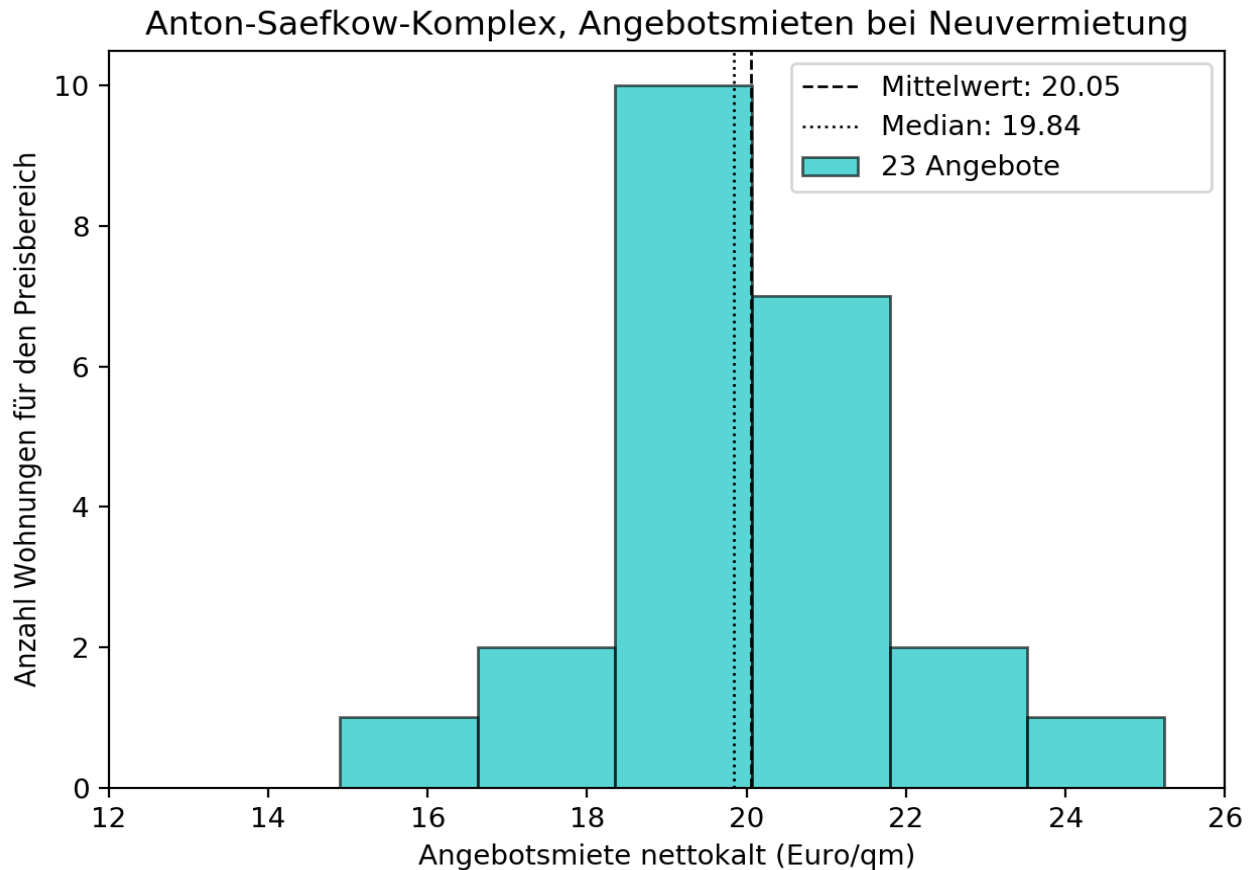
## Durchschnitt Pankow



Die Auswertung der Angebotsmieten legt offen: Der Mietendeckel wirkt. Doch sie zeigen auch, dass es einen dauerhaften Mietendeckel braucht, um Akelius von der enthemmten Mietpreistreiberei abzuhalten, die den Mieter\*innen und der Stadt schadet.

Die neuen Mietverträge sind **auf 5 Jahre befristet**, was Akelius mit geplanten „umfassende Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten“ rechtfertigt. Es ist zu vermuten, dass Akelius die Befristung auf die vorläufig geplante Geltungsdauer des Mietendeckels abgestimmt hat und plant, danach genau so weiter zu machen, wie zuvor.

Bis zum Wirkungsbeginn des Berliner Mietendeckels 2020 verfolgte Akelius die Strategie der **maximalen Mieterhöhungen durch umfassende Modernisierung**. Eine Auswertung der 23 Wohnungsangebote in der Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung über den Zeitraum von April 2018 bis April 2019 ergibt eine durchschnittliche Angebotsmiete von: **20,05 €/qm**. Zudem berichteten international zugezogene Mieter\*innen, dass sie neben der üblichen Kautions Mietvorauszahlungen von 6 bis 12 Monate an Akelius leisten mussten.



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/Bötzow-Siedlung liegen 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“.

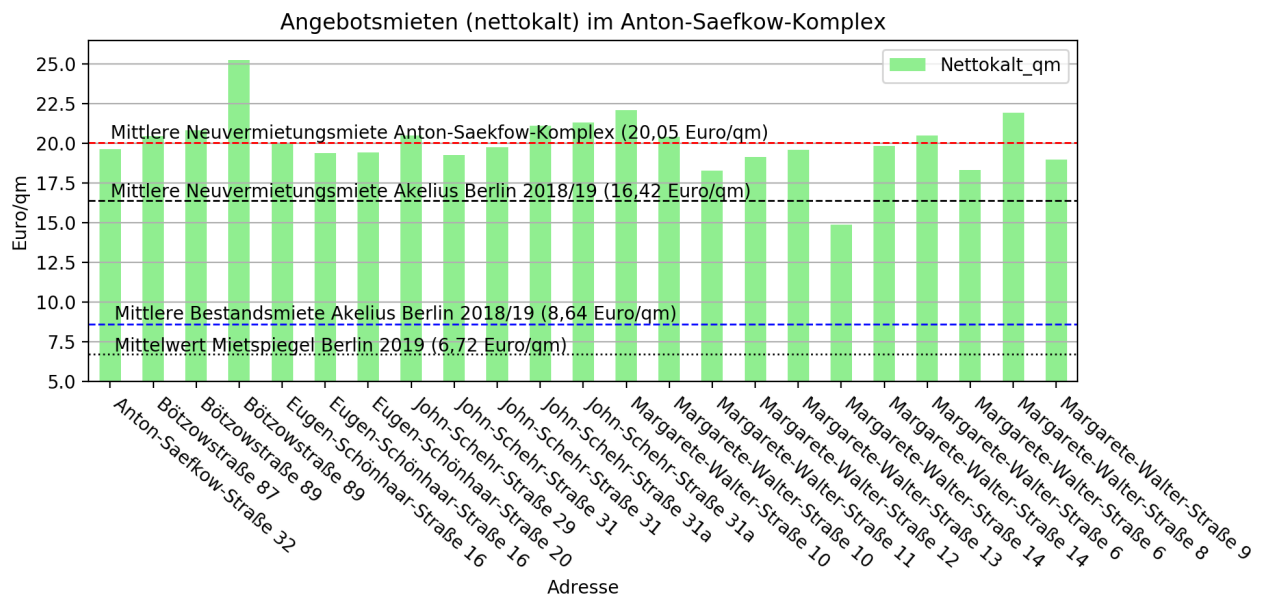
Beispielhafte Angebotsmieten für den Zeitraum August 2019 bis Januar 2020 ergeben eine durchschnittliche Angebotsmiete von 22,36 €/qm (warm) und **19,83 €/qm** nach Abzug der errechneten 2,53 €/qm Nebenkosten. Diese Mietangebote im Einzelnen aufgeschlüsselt zeigen inklusive Nebenkosten Angebotsmieten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

Anton-Saefkow-Straße 34: 1400,- € / 62 m<sup>2</sup> / 3 Zi / EG (Angebot vom: 01.11.19) = 22,58 €/qm

Bötzowstraße 87: 1150,- € / 52 m<sup>2</sup> / 2 Zi / 1. Et (Angebot vom: 01.11.19) = 22,12 €/qm

Eugen-Schönhaar-Straße 12: 1300,- € / 61 m<sup>2</sup> / 3 Zi / 2. Et (Angebot vom: 09.01.20) = 21,31 €/qm

Margarete-Walter-Straße 12: 1350,- € / 62 m<sup>2</sup> / 3 Zi / 3. Et (Angebot vom: 01.11.19) = 21,77 €/qm



## Umwandlung in Eigentumswohnungen

Es gehört zum Geschäftsmodell von Akelius Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln.<sup>6</sup> Zum einen dient das der angeblichen Wertsteigerung der Immobilie, zum anderen bereitet es den Verkauf der Wohnungen vor. Das Bezirksamt Pankow am 7. Oktober 2020 an Akelius die Abgeschlossenheitsbescheinigungen für alle Wohnungen der Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung erteilt.<sup>7</sup> Doch die Statistik belegt, dass nur in den seltensten Fällen Mieter\*innen ihre Wohnungen kaufen (können): In den Berliner Milieuschutzgebieten waren es zwischen 2015 und 2019 nur 54 von 18382 umgewandelten Wohnungen (rund 0,3 Prozent).<sup>8</sup>

Die beginnende Umwandlung in Eigentumswohnungen erhöht den Handlungsdruck enorm. Die Politik ist gefordert, die weitere Verdrängung der Mieter\*innen grundsätzlich und dauerhaft zu verhindern.

## Forderungen

Die Mieter\*innen der Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung fordern von Akelius:

1. Dass Akelius den Mieter\*innen eine überarbeitete Ankündigung für die Bautätigkeiten zusendet, in der die konkreten Daten für Beginn und Abschluss der einzelnen Tätigkeiten in den einzelnen Bereichen genannt werden, denn die alten Termine können offensichtlich nicht eingehalten werden und die verschickten aktualisierten Bauzeiten-Ankündigungen sind zu unspezifisch. Dass Akelius jede weitere Verlängerung der Bautätigkeiten mit einer Erhöhung der Mietminderung ausgleicht.

6 Näheres zur Geschäftsstrategie von Akelius im Dossier „Akelius in Berlin 2018/2019“: <https://akelius-vernetzung.de/material/dossier/>

7 Presseberichte dazu: Neues Deutschland: <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1144957.anton-saefkow-siedlung-akelius-teilt-in-grossem-stil-auf.html>; Tagesspiegel: <https://m.tagesspiegel.de/berlin/schlupfloch-fuer-immobilienkonzerne-akelius-soll-wohnungsumwandlungen-in-prenzlauer-berg-planen/26663684.html> (Letzter Zugriff: 01.12.2020)

8 <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2020/08/berlin-wohnen-umwandlung-mietwohnung-eigentum-mieter-vorkaufsrecht.html> (Letzter Zugriff: 01.12.2020)

2. Dass Akelius eine monatliche Mietminderung von mindestens 25 % von sich aus allen Mieter\*innen der Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung zugesteht und alle Mieter\*innen umfangreich darüber informiert.
3. Dass Akelius die Bauplanung so überarbeitet, dass eine weitere Verschleppung ausgeschlossen ist.
4. Dass Akelius endlich die seit Monaten mehrfach dokumentierten und gemeldeten Mängel behebt, die im Rahmen der Großbaustelle entstanden, siehe Anhang 1. (umfangreiche Dokumentation von Mieter\*innen-Initiative erhältlich).
5. Dass Akelius die Mieter\*innen umgehend über die Pläne der Umwandlung in Eigentumswohnungen umfassend informiert.
6. Dass Akelius ein schriftliches Zugeständnis abgibt, die Umwandlung der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in der Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung in den nächsten 25 Jahre nicht abzuschließen und keine Wohnungen in diesem Zeitraum als Eigentumswohnungen zu verkaufen.

Die Mieter\*innen der Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung fordern von der Politik:

1. Die sofortige Ernennung der Anton-Saefkow/Bötzow-Siedlung zum Milieuschutzgebiet.
2. Keine Verlängerung der Gerüstgenehmigung und weiterer Genehmigungen, solange die Mieterforderungen (siehe Anlage 1) bzgl. der Baustelle von Akelius nicht erfüllt wurden.
3. Die Verabschiedung eines ausnahmslosen Umwandlungsverbotes.
4. Das ausnahmslose Verbot von Eigenbedarfskündigungen, denn sie sind der Grund für die große Angst der Mieter\*innen vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen.
5. Den Mietendeckel unbefristet und dauerhaft zu etablieren.

Berlin im Dezember 2020, Vernetzung der Akelius-Mieter\*innen

Website: [stoppakelius.de](http://stoppakelius.de)

Twitter: [twitter.com/stoppAkeliusB](https://twitter.com/stoppAkeliusB)

Forum: [stoppakelius.de/forum/](http://stoppakelius.de/forum/)

Kontakt Vernetzung der Akelius-Mieter\*innen: [kontakt@stoppakelius.de](mailto:kontakt@stoppakelius.de)

Kontakt Saefkow/Bötzow-Nachbarschaftsinitiative: [saefkow-boetzow@akelius-vernetzung.de](mailto:saefkow-boetzow@akelius-vernetzung.de)

Presse: [presse@stoppakelius.de](mailto:presse@stoppakelius.de)

## **Anlage 1**

### **1. Transparenz Bauplanung**

ungenügende Information, keine Verbindlichkeit, keine Zuständigkeit, fehlende Übersetzung

### **2. Parkplatzsituation**

Parkplätze für MieterInnen gesperrt

### **3. Bauschutt-Container-Entleerung**

seltene Entleerung, statt Abtransport überflüssiges Umladen, hohe Baustaubentwicklung

### **4. Zeitfenster von Lärm/Schmutz/Geruchs-intensiven Transporten**

Umladen und Abtransport früh morgens (6 Uhr), abends (20 Uhr +) und am Wochenende



## **5. Überlastung des Müllplatz C1**

zu wenig Müllcontainer, unverschlossen, Verpackungsmüll der Baustelle im Hausmüll, Rattenbefall

## **6. Sicherung der Gerüste**

Gerüste sind z.T. nicht gesichert => Einbruchs- und Unfallgefahr

## **7. Hofeingangstore der MWS + ESS + JSS**

Hofeingangstore ständig offen, verzogen, nicht schließbar, Zunahme: Lärm, Müll, Fahrraddiebstähle

## **8. Gerüste und Planen an den Außenfassaden**

Verdunklung, Einbruchgefahr, eingeschränkte Privatsphäre, Gerüste z.T. lange ungenutzt

## **9. Verstärkung der Böden bei Dachausbau für darunterliegende Wohnungen**

mehrere Deckendurchbrüche => Zwischendecken, Verstärkung, Schall-, Trittschutz notwendig

## **10. Dachausbau – Wärme- und Wasserdämmung**

Dach in MWS im November 2019 abgedeckt, wiederholte Wasserschäden in den Wohnungen

## **11. Ungezieferbefall in Kellern**

Befall mit Ratten, Mardern, Waschbären wegen Löchern in der Außenfassade und im Bodenbereich

## **12. Schimmelbildung durch Löcher in Außenfassade**

Löcher von Gerüst- und Balkonanbringung führt zu Gefahr von Schimmelbildung in den Wohnungen

## **13. Risse im Mauerwerk**

Risse im Mauerwerk der Wohnungen und der Fassaden als Folge der Baumaßnahmen

## **14. Baumfällungen**

Fällung gesunder Bäume, auch nach dem 28.02. (Stichtag für letzten Baumbeschnitt / Naturschutz)

## **15. Kontaminierung des Spielplatzes MWS**

Areal kontaminiert: (verschütt. Wandfarbe, Lagerung Gefahrgut) => Dekontaminierung notwendig

## **16. Brandgefahr durch großen Holzhaufen in MWS/BS**

Lagerung eines Holzhaufen (DTT kontaminiert?) im Innenhof Bötzwowstraße, keine Feuerwehrezufahrt

## **17. Schimmelbildung in Wohnungen**

Wassereinbruch Cluster 1, 2 und 3. Folge: Schimmelbildung in den Wohnungen und Außenwänden

## **18. Steinfall bei Dacharbeiten**

Steinfall vom Dach mit Lebensgefahr für Passanten => umlaufende Absicherung notwendig

## **19. Kommunikation via E-Mail und Aushang von Akelius in Bezug auf Bauabschnitte**

teilweise keine Antworten, keine Übersetzungen, keine Informationen, ohne Datum

## **20. Erreichbarkeit von Akelius in Bezug auf Bauabschnitte + Information bzw. Transparenz über einzelne Bauvorhaben**

Monatliches Update zu einzelnen Bauabschnitten an MieterInnen wird z.T. nicht eingehalten

**21. Müllplatz MWS**

zu wenige Tonnen und zu seltene Leerung, dadurch starke Verschmutzung der Standflächen

**22. Abnahme von Hausstrom- und Wasser durch Baufirmen**

Baukostenabwälzung auf Mieter\*innen => Installation von Zwischenzählern notwendig

**24 Bepflanzungsplan und Wiederherstellung der Innenhöfe**

ungenügende Information zu Bepflanzungsplan, Wiederherstellung Spielplatz & Müllsammelstellen

**25. Kommunikation für Mieter\*innen ohne E-Mail-Adresse**

für Inklusion älterer Menschen u.a. ist ein Akelius-Briefkasten vor Ort notwendig

**26. Tunnelzugänge bei Cluster 1**

Transport größerer Gegenständen (z.B. Möbel) unmöglich => alternative Transportwege notwendig