

## Seite 3

## Der Rausschmeißer

Brachialer Abrisslärm, erdbebenartige Erschütterungen, Wassereinbrüche: Wenn der Immobilien-Investor Sascha Klupp in Berlin ein Haus modernisieren lässt, können die Sanierungsarbeiten schnell zu Verdrängungsmaßnahmen werden. Denn Alt-Mieter mindern nur seine Rendite

VON SEBASTIAN HÖHN

**B**ERLIN. Cornelia Hentschel muss jetzt in einem kleinen Hotel übernachten. In ihre Wohnung kann sie für eine Weile nicht zurück, ihre Hausratversicherung hat sie für unbewohnbar erklärt. Große Bautrockner stehen in mehreren Zimmern. Sie sind Tag und Nacht in Betrieb, sie heizen die Wohnung auf feuchtheiße fünfzig Grad auf. Es ist wie in einer Sauna.

Fünf Wochen ist es her, dass Wasser in ihre Wohnung in der Wisbyer Straße 6 im Prenzlauer Berg schoss. Arbeiter hatten beim Abriss von Zwischenwänden ein Rohr kaputt geschlagen. Etwa eine halbe Stunde lang soll das Wasser aus der Leitung geflossen sein, ohne dass etwas unternommen wurde. Es bahnte sich seinen Weg in die darunter liegenden Wohnungen. Cornelia Hentschel traf es besonders schlimm. Decken, Wände, Fußböden waren teils völlig durchweicht, Tapeten lösten sich, Bodenbeläge quollen auf. Im Flur musste das Parkett später auf elf Metern Länge herausgerissen, eine Schrankwand, ein Bett und weiteres Inventar konnten nur noch entsorgt werden. Der Schaden: geschätzte 20 000 Euro.

Es ist einer von zahlreichen Vorfällen, der den Mietern seit Monaten Schlaf und Nerven raubt. Bauarbeiter, die nachts laut durch leere Wohnungen laufen, eingeschlagene Fensterscheiben, Wassereinbruch im Keller, erdbebenartige Erschütterungen durch brachiale Abrissarbeiten. „Hier entstehen Eigentumswohnungen und exklusive Dachgeschosswohnungen“ kündigt ein Plakat am Baugerüst an. Die neun Parteien, die noch in dem Vorderhaus und den zwei Seitenflügeln wohnen, zahlen niedrige Mieten, teurere Wohnungen können sich manche auch gar nicht leisten. Dass sie in einem der wenigen unsanierten Häuser Prenzlauer Bergs lebten, nahmen sie gern in Kauf. Doch damit soll nun Schluss sein, entschied die neue Eigentümerin.

Erst fünf Monate ist es her, dass die „Inter Stadt- und Wohnungsbau Wisbyer Straße 6 Grundbesitz GmbH“, ansässig am noblen Kurfürstendamm, das Gebäude für 2,85 Millionen Euro kaufte. Dem „Wohle der in Berlin lebenden Menschen“ fühle man sich verpflichtet, ist auf den Websites des Unternehmens zu lesen. Dessen Geschäftsführer Sascha Klupp hat sich in Berlin allerdings eher als schonungsloser Sanierer einen Namen gemacht. In der Dokumentation „Betongold“ beschreibt die Filmemacherin Katrin Rothe, mit welchen Mitteln der Investor sie und ihre Nachbarn aus ihrem Haus in Mitte verdrängt. Der Film wurde im April mit dem Grimme-Preis ausgezeichnet.

Der Wasserschaden bei Cornelia Hentschel, lässt Klupp über seinen Anwalt mitteilen, sei ein Versehen der Entkernungsfirma gewesen. Die Hausverwaltung habe sofort die Behebung des Schadens veranlasst. Doch der Klempner, sagen die Mieter, sei nie erschienen. Das Rohr sei erst zwei Tage später auf Anweisung der Polizei repariert worden. Der Wasserschaden ist kein Einzelfall. Auch in anderen Sanierungshäusern von Sascha Klupp hatten Mieter mehrfach mit ähnlichen Vorfällen zu kämpfen.

## Schimmelsporen und Schlafstörungen

Die Vorgehensweise des 43-jährigen Investors ist oft diese: Er kauft einen unsanierten Altbau, teilt das Objekt auf, führt eine Modernisierung durch und verkauft die einzelnen Wohnungen an neue Eigentümer. Alt-Mieter, die wegen der Umwandlung in Eigentum nicht gekündigt werden dürfen, stören da nur. Sie werden mit anderen Mitteln zum Auszug bewegt. Zuerst wird oft per Modernisierungsankündigung mit horrenden Mieterhöhungen Druck aufgebaut. Es folgen Rauskaufangebote. Wer dann immer noch nicht gehen wolle, erzählen Betroffene, werde regelrecht eingeschüchtert. Katrin Rothe berichtet in ihrem Film, wie sie von einer Maklerin nachts per SMS bedroht wird, wie sie sich durch ständige Wohnungsbesichtigungen schikaniert fühlte.

Seit Cornelia Hentschel nicht mehr in ihre Wohnung kann, hat sie Zweifel bekommen. Eigentlich wolle sie durchhalten, nicht klein beigeben. „Ich möchte hier wohnen bleiben“, sagt die 63-jährige Professorin für Produktdesign. Seit 26 Jahren lebt sie hier, ihr Mietvertrag ist noch aus DDR-Zeiten. 1994 hat sie die Wohnung für sehr viel Geld eigenhändig modernisiert. „Demnächst zieht die WG unter mir aus“, sagt sie. Andere Nachbarn seien schon gegangen. Sie hätten sich rauskaufen lassen. Wie viel Geld ihnen Klupp gezahlt hat, dürfen sie nicht sagen. Von bis zu 200 Euro je Quadratmeter ist die Rede. Klupp bestätigt, dass hohe Summen gezahlt wurden. Über die Höhe möchte er aber keine Angaben machen.

Cornelia Hentschel zahlt etwa 350 Euro Warmmiete für ihre 92 Quadratmeter. Das ist wenig, das weiß sie. „Auf eine Sanierung des Hauses warte ich lange“, sagt sie. Dass dadurch auch die Mieten steigen, sei ihr klar. Es sei die drohende Vertreibung, gegen die sie sich mit ihren Nachbarn wehre.

Draußen, an ihre Wohnungstür, hat sie einen Zettel angebracht. „Hier wohnen Menschen. Wir bitten um Respekt“, steht darauf. Doch es nützt wenig. Manche der Bauleute sprechen kaum ein Wort Deutsch. „Einige wussten nicht einmal, dass es hier noch Mieter gibt“, sagt Hentschel. Entsprechend rücksichtslos seien viele Bauarbeiter vorgegangen. „Die Belastung ist enorm.“ Sie habe Schlafstörungen, die feuchten Wände, vermutet sie, hätten Schimmelsporen entstehen lassen. Kopfschmerzen und Übelkeit seien die Folge.

Einer, der bei Klupps Sanierungen mit anpackte, ist Ali Arslan. Er hat ein Bauunternehmen und war für Mauerarbeiten, Decken und Aufzugsschächte zuständig. Irgendwann habe er den Auftrag abgebrochen. Weil Rechnungen nicht bezahlt wurden und weil Klupp es, wie er findet, mit den Mietern zu weit getrieben habe. „Kein Mensch kann auf so einer Baustelle leben“, sagt er. „Da muss man abhauen.“ Ali Arslan will Klupp verklagen. Er habe Forderungen von rund 31 000 Euro. Klupp selbst bestreitet, Rechnungen nicht bezahlt zu haben. „Die Firma von Herrn Arslan wurde von einem Nachunternehmer beauftragt“, lässt er mitteilen.

Rechtsanwalt Christoph Müller, der seit vielen Jahren Mieter gegen Leute wie Klupp vertritt, sagt, in solchen Fällen sei die Modernisierung meist nur Mittel zum Zweck. „Es geht nicht um die Verbesserung des Wohnwerts, sondern um das Verdrängen“, sagt er. Die Modernisierung sei der einzige Weg, um Mieterhöhungen in unbegrenzter Höhe durchzusetzen. Elf Prozent der Sanierungskosten dürfen Vermieter jährlich auf die Mieter umlegen, bislang ohne zeitliche Begrenzung. Müller berichtet von bis zu 200-prozentigen Mietersteigerungen bei einem anderen Projekt Klupps an der Neu-

„Das deutsche Baurecht geht von einem verantwortungsvollen Bauherrn aus. Wir haben die Beweispflicht, wenn etwas schief läuft.“

Jens-Holger Kirchner,  
Pankower Stadtrat  
für Stadtentwicklung

köllner Hasenheide. Bei Cornelia Hentschel soll sich die Miete um gut 160 Prozent erhöhen. „Mit dieser Regelung arbeitet Klupp sehr geschickt“, sagt Müller.

Fast beendet ist derweil die Modernisierung in der Gleimstraße 52 in Prenzlauer Berg. Das Haus kaufte ein Geschäftspartner von Sascha Klupp, der Investor Christian Gérôme. Klupp kam später als zweiter Geschäftsführer hinzu. Tritt man in den Hinterhof, fällt der Blick auf neue Balkone, eine helle Fassade und moderne Außenaufzüge. Alles ist schick hergerichtet – fast. An einem Fenster im ersten Stock des Hinterhauses steht in großen Lettern die Adresse eines Mieter-Blogs. Ein einsamer Hort des Wider-

stands, so scheint es. Oleg Myrzak wohnt hier in einer Zwei-Zimmer-Wohnung. Tatsächlich widersetzt sich der Theaterregisseur seit zweieinhalb Jahren der Sanierung seiner Wohnung, als letzter der Altmietern. Auf dem Blog dokumentiert er die Geschehnisse und seine Erfahrungen mit Klupp, Gérôme und deren Firmen.

Im September 2012 gab es auf seine Wohnung einen Brandanschlag. Mitten in der Nacht war seine Wohnungstür in Flammen aufgegangen, knapp neben einer Gasleitung. Die Feuerwehr musste löschen. Wer hinter der Tat steckt, konnte die Polizei nicht klären – nur, dass die Tür mit Brandbeschleuniger bearbeitet wurde. Bis heute sind die Schäden in Myrzaks Wohnung trotz Anordnung durch das Bezirksamt nicht behoben, angeblich, weil die Wohnung von Schwamm befallen sei, wie es von Vermietenseite heißt. Wände und Decken im Flur sind schwarz vor Ruß, das Licht funktioniert nicht, die Gegensprechanlage ist defekt. Auf einem Hocker neben der Tür steht eine Dose Pfefferspray. Beim nächsten Mal, sagt Oleg Myrzak, werde er sich wehren.

Der 42-Jährige ist auch dabei, als ein großes Mietertreffen in der Wisbyer Straße gibt. Die Betroffenen wollen sich vernetzen, sie haben Jens-Holger Kirchner eingeladen,

ins Wohnzimmer von Cornelia Hentschel. Der Pankower Stadtrat für Stadtentwicklung und Grünen-Politiker hat zwei Experten mitgebracht, die Leiter der Abteilungen Bauaufsicht und Stadterneuerung. „Wir wissen, mit wem wir es zu tun haben“, sagt Kirchner über Sascha Klupp. Er spricht von „rabiatischen Baumethoden“, von „Spielchen“, die der Investor mit allen treibe.

Im Fall der Gleimstraße hatte das Bezirksamt als Voraussetzung für eine Baugenehmigung mit Christian Gérôme eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung ausgehandelt. Darin wurde den Mietern unter anderem ein Rückkehrrecht nach der Sanierung eingeräumt. Einer, der bleiben wollte, zog während der Bauphase in eine Umsetzwohnung. Als er wieder in seine alte Bleibe zurück wollte, war sie verkauft, mit der Nachbarwohnung zusammengelegt und neu bezogen. Der Stadtrat spricht von Vertragsbruch, Gérôme weist dies über seinen Anwalt zurück. Der neue Eigentümer habe die Wohnung ohne sein Zutun neu vermietet. Jetzt liegen beide Seiten im Rechtsstreit.

Kann Jens-Holger Kirchner also überhaupt helfen? Auf viele Fragen haben auch er und seine Experten keine Antworten, keine jedenfalls, die Cornelia Hentschel und ihre Nachbarn zufriedenstellen. „Wir wissen eigentlich gar nicht, was hier passiert“, sagt sie. Von Klupps Firmen habe man nie eine Modernisierungsankündigung erhalten. Sascha Klupp berufe sich offenbar auf eine Modernisierungsankündigung, die der frühere Eigentümer vor mehr als einem Jahr verschickt habe. Deren Termine seien aber längst abgelaufen. Gilt die alte Ankündigung überhaupt noch? Der Stadtrat ist überfragt. „Das ist Mietrecht“, sagt er.

Darf Sascha Klupps Hausverwaltung Mietern mit Kündigung drohen, weil sie Hinweis-Zettel an ihren Türen anbringen? Bürgerliches Gesetzbuch, sagt der Leiter der Bauaufsicht, kein Baurecht. Was ist, wenn Wasserrohre zerstört werden, wenn Arbeiter Schutt aus Fenstern im dritten Stock in den Innenhof werfen, ohne zu prüfen, ob sich dort Mieter aufhalten? Das seien ernstzunehmende Beeinträchtigungen, sagt der Mann von der Baubehörde. Aber da könne man letztlich nichts machen. „Der Bauherr wird immer sagen, das sei aus Versehen passiert oder es sei Gefahr in Verzug gewesen.“

Je mehr Fragen die Mieter stellen, desto ohnmächtiger wirken Kirchner und seine Leute. „Das deutsche Baurecht geht von einem verantwortungsvollen Bauherrn aus“, sagt Kirchner. „Wir haben die Beweispflicht, wenn etwas schief läuft.“

## Gescheitertes Umwandlungsverbot

Mieter, Baufirmen, Behörden – Sascha Klupp scheint alle vor sich herzutreiben.

Am Ende vereinbaren der Stadtrat und die Mieter, sich ab jetzt einmal wöchentlich auszutauschen. Wenigstens etwas. Während man sich verabschiedet, laufen etwa dreißig Zollbeamte durchs Treppenhaus. Razzia, Verdacht auf Schwarzarbeit. Verstöße werden an diesem Tag nicht festgestellt.

Eigentlich ist Kirchner einer, der mit gutem Beispiel voranzugehen versucht. Pankow war der erste Berliner Bezirk, in dem vergangenes Jahr ein Verbot von Luxussanierungen in Kraft trat. In mehreren Kiezen, die zu sozialen Erhaltungsgebieten erklärt wurden, dürfen Eigentümer Wohnungen nicht mehr zusammenlegen, keine zweiten Bäder einbauen oder Fußbodenheizungen installieren. Faktoren, die den Wert einer Immobilie steigern.

Doch der Fall der Wisbyer Straße zeigt: Die Verordnung gegen Luxussanierungen wirkt nur oberhalb einer bestimmten Schwelle. Auch dieses Haus liegt im sozialen Erhaltungsgebiet. Trotzdem werden die Mieter per Sanierung verdrängt. Das ist eben auch mit Modernisierungen auf Standardniveau möglich.

Was ihm fehle, erklärt Jens-Holger Kirchner, sei eine viel schärfere Waffe, die sich Umwandlungsverordnung nennt und in Hamburg und München erfolgreich im Einsatz ist. Sie erlaubt es Bezirken, in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu untersagen. „Unter dieser Bedingung hätte Herr Klupp das Haus gar nicht gekauft“, sagt Kirchner. „Der Verwertungsdruck entsteht erst durch die Umwandlung.“

Das Umwandlungsverbot wurde auf Senatsebene lange diskutiert. Seit Kurzem ist klar: Trotz Ankündigung wird die Verordnung nicht kommen. Sie sei am Widerstand des Koalitionspartners CDU gescheitert, heißt es in der Stadtentwicklungsverwaltung. Kritiker sprechen von einem Geschenk an die Immobilien-Lobby.

Über seinen Anwalt erklärt Sascha Klupp auf Nachfrage, er habe sich an alle gesetzlichen Vorgaben für die Sanierung von Wohnhäusern gehalten. Modernisierungsankündigungen seien „lange im Vorfeld erfolgt“. Welche er meint, erklärt er nicht.

Wie aus dem Pankower Bezirksamt zu hören ist, geht die Baubehörde mittlerweile Hinweisen der Mieter nach, Sascha Klupps Firma könne sich die Baugenehmigung erschlichen haben. Es gebe den Verdacht, er habe bei den Grundrissen falsche Angaben gemacht. Klupp bestreitet das. Die Grundrisse seien mit dem Bezirk abgestimmt.

Bestätigen sich die Vorwürfe, könne das nun auch strafrechtliche Folgen haben, heißt es aus dem Bauamt. Vielleicht war das Treffen in Cornelia Hentschels Wohnzimmer doch nützlich. Ein bisschen jedenfalls.



BENJAMIN PRITZKULEIT

Cornelia Hentschel lebt seit 26 Jahren in der Wisbyer Straße 6. Nun hat sie ein Rohrbruch erst einmal vertrieben.