

# Vorsfelde-Heidgarten: Mietpreisexplosion und Verdrängung von Mietern drohen

**Investor Adler Real Estate AG sorgt in Göttingen für Unsicherheit und Ärger**

**Im Vorsfelder Ortsteil Heidgarten leben viele langjährige Mieter mit kleinen Einkommen oder Renten in preiswerten Wohnungen. Noch! Jetzt plant der neue Eigentümer, die Adler Real Estate AG, umfangreiche Baumaßnahmen. Mietsteigerungen um 60 Prozent und mehr drohen. Trotzdem erhält der Investor Unterstützung aus dem SPD-geführten Rathaus und fast aller politischen Parteien.**

Eine Ausnahme: Auf Initiative der parteilosen Ratsfrau Hannelore Bolewski protestierten letzten Dienstag (17. April 2018) Mieter gegen geplante „Modernisierungsmaßnahmen“ und Aufstockung der Gebäude. Adler wolle alles durch deutlich höhere Mieten refinanzieren, diese könnten viele Mieter nicht mehr zahlen. Statt aufstocken und „modernisieren“ solle Adler die maroden Immobilien sanieren und reparieren. Eine schallende Backpfeife für die anderen Parteien!

Die dramatischen Folgen der Adler-Pläne zeigt das Beispiel Magda Mustermann (Name geändert): Für ihre rund 64 Quadratmeter Wohnung zahlte die Rentnerin im vergangenen Jahr eine Nettokaltmiete von 339 Euro (5,30 Euro pro Quadratmeter). Damit war es am 1. Oktober 2017 vorbei, Adler erhöhte die Miete um 40 auf 379 Euro (5,92 pro Quadratmeter), eine Steigerung von 11,8 Prozent.

Es könnte noch dicker kommen: Durch Aufstockung der vier- und fünfgeschossigen Gebäude sollen 130 neue Wohnungen entstehen, Aufzüge eingebaut, Fenster ausgetauscht, die Außendämmung erneuert, Balkone saniert und erweitert werden. Adler will 40 Millionen Euro investieren, nicht uneigennützig. Das Unternehmen kauft preiswerte Immobilien mit Entwicklungspotential bewusst mit dem Ziel, „die Mieteinnahmen zu erhöhen“, und um „perspektivisch...ihren Aktionären eine Dividende zu zahlen“. Das räumt die Firma auf der Internetseite offen ein. Die AG besitzt 50.000 Wohnungen, ist an der Börse notiert.

In Wolfsburg besitzt die AG 1.300 Wohnungen, erzielt mit 5,99 Euro nettokalt die höchste Quadratmetermiete aller Standorte. Dazu beigetragen hat auch eine Mieterhöhung in 2017, allein im letzten Jahr stieg in Wolfsburg die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter um 0,60 Euro. Nach den Mietpreisphantasien von Adler ist damit das Ende der Fahnenstange längst nicht erreicht.

Nach einem Zeitungsbericht über eine Info-Veranstaltung am 4. April sollen die Mieten um 2 bis 2,50 Euro pro Quadratmeter steigen. Mit dramatischen Folgen für

Magda Mustermann: Bei einer Steigerung um 2 Euro müsste die alte Dame künftig 507 Euro netto (7,92 Euro pro Quadratmeter) zahlen, eine Steigerung um 33,8 Prozent. Bei einem Aufschlag um 2,50 Euro sogar 538 Euro (8,42 Euro pro Quadratmeter), eine Erhöhung um 42,2 Prozent. Zusammen mit der Mieterhöhung zum 1. Oktober 2017 würde die Miete von 339 auf 538 Euro steigen, ein Anstieg um fast 60 Prozent.

Heidgarten mit seinen in den 60er Jahren durch die Neue Heimat errichteten Wohnungen war und ist ein Wohnquartier für kleine Leute, die sich keine teure Wohnung leisten konnten. Wie sollen Bezieher mit geringen Einkommen künftig Nettokaltmieten von 8,42 Euro pro Quadratmeter und mehr stemmen? Zum Vergleich: Berlin will ebenfalls preiswerte Wohnungen für diese Gruppe schaffen, für 6,40 Euro nettokalt pro Quadratmeter.

Mit 5,92 Euro nettokalt ist Magda Mustermann davon nicht weit entfernt, doch im Lüneburger Ring 13 und 18 verlangt Adler über eine Berliner Maklerin mit 7,70 Euro nettokalt pro Quadratmeter für innen sanierte Wohnungen schon deutlich mehr. Und nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen müssten diese Mieter mit 9,70 bis 10, 20 Euro nettokalt pro Quadratmeter rechnen. Preiswerte Wohnungen werden zur Mangelware.

Frühere Eigentümer habe im Heidgarten wenig investiert, der Sanierungsstau ist unübersehbar. Für Versäumnisse sollen die Mieter die Zeche zahlen. Die Adler Real Estate will Kosten für die notwendige Instandhaltung (z. B. die Erneuerung der äußeren Wärmeisolierung, den Einbau neuer Fenster, Sanierung und Erweiterung der Balkone) und sowie für den Bau von Aufzügen auf die Miete schlagen.

Als Andreas Bening von Adler Real Estate auf einer Informationsveranstaltung am 4. April von „Energieeinsparungen“ sprach, erntete er im Schützenhaus von Vorsfelde nur ein müdes Lächeln. Einsparungen durch neue Fenster und Wärmeisolierung stehen meist in keinem Verhältnis zur Erhöhung der Miete. Außerdem verfügten die Häuser bereits über Isolierglasfenster und eine äußere Wärmeisolierung. Sie sind in die Jahre gekommen, müssen ganz oder teilweise ausgetauscht werden.

Obwohl aktuell etliche Wohnungen leer stehen, will Adler durch Aufstockung 130 neue Wohnungen schaffen, die Kosten für die Aufzüge vor allem durch Bestandsmieter finanzieren. Viele haben nichts davon, auch wenn manch betagter Mieter, der nicht mehr gut zu Fuß ist, Aufstiegshilfen begrüßt. Doch Treppensteigen wird nicht erspart. Die Aufzüge halten nicht auf Wohnungsebene, sondern auf halber Treppe, sind nicht barrierefrei, für Rollstuhlfahrer und Behinderte eine Sackgasse. Und: Die Nebenkosten werden steigen.

Die Stadt Wolfsburg mit OB Klaus Mohr (SPD) unterstützt die Pläne, wie auch Vorsfeldes Ortsbürgermeister Günter Lach (CDU), sein SPD-Vize Karl Haberstumpf, der Ortsrat Vorsfelde. Leiden Wolfsburger Politiker unter einer kollektiven Rechenschwäche? Haben sie sich von Plänen des Investors blenden lassen? Die Bedürfnisse der Mieter „vergessen“?

Insbesondere die Unterstützung durch die SPD verwundert, will die Partei sich nach katastrophalen Wahlergebnissen gerade erneuern. Haben die Sozialdemokraten den Bezug zur Lebenswirklichkeit dieser Klientel verloren? Vize-Ortsbürgermeister Haberstumpf und Ratsfrau Kerstin Struth (beide SPD) waren beim Mieterprotest letzte Woche vor Ort, rudern zurück. Geplant sei eine Sanierung, keine Modernisierung, so Haberstumpf gegenüber einer Zeitung. [Ein Schelm, wer Böses dabei denkt!](#)

Für Politiker lohnt ein Blick nach Göttingen. Dort besitzt die Adler Real Estate 1100 Wohnungen, sorgt für reichlich Ärger. Ein Jahr nach dem Kauf wurden (wie in Vorsfelde) die Mieten erhöht, um etwa 11 Prozent, die Baupläne sind nahezu identisch wie im Heidgarten, nur weiter fortgeschritten. Drei bis viergeschossige Gebäude sollen aufgestockt werden, über 200 neue Wohnungen entstehen. Geplant sind Aufzüge, neue Fenster, eine äußere Wärmeisolierung, Sanierung und Erweiterung der Balkone. Betroffene befürchten drastisch steigende Mieten in ihrem Quartier. Die Stadt Göttingen agiert bisher wenig mieterorientiert

Ungereimtheiten bei Nebenkostenabrechnungen sorgen für Ärger: Adler soll Mietern u. a. Kosten für nicht vorhandene Aufzüge, nicht genutzte Wasserzähler sowie für eine nicht vorhandene Gemeinschaftswaschmaschine berechnet haben. Auch habe Adler Vorauszahlungen nicht berücksichtigt, mache dafür eine „Umrüstung im Computersystem“ verantwortlich. Bei Mieterhöhungen seien falsche Vergleichswohnungen genannt worden.

Mieter haben die Faxen dick, gründeten kürzlich den „Verein IN Grone“. Sie glauben den „notdürftigen Erklärungen“ von Adler nicht. Die AG hat viel Kredit verspielt. Es hatte gegenüber der Göttinger Wählergemeinschaft Linke bezüglich der Nebenkostenabrechnungen zunächst erklärt, dass gar nichts zu machen sei, wenn nicht jeder Mieter einzeln Widerspruch einlege.

Fazit: Bei einer Umsetzung der Pläne im Heidgarten drohen drastisch steigende Mieten, die Verdrängung von Mietern ist programmiert, preiswerter Wohnraum geht auf Dauer verloren. Mieter fordern: Sanieren und reparieren, nicht aufstocken und „modernisieren“. Ändert die Stadt Wolfsburg den Bebauungsplan nicht, ist ein Teil der „Modernisierung“ (Aufstockung) vom Tisch.

Hermann Müller- Journalist/ Autor- Emdener Str. 2 - 10551 Berlin - Tel. 3963001 Mail:- [hml.xl@t-online.de](mailto:hml.xl@t-online.de)

Anlagen:

- a. Auszüge aus der Internetseite der Adler Real Estate AG (Seite 4)
- b. Nettokaltmieten aller Standorte und andere Kennzahlen (Seite 5)
- c. Presseschau (Seite 6 bis 10)

Auszug aus der Internetseite von Adler Real Estate AG:

*„Das Bestandsportfolio besteht fast ausschließlich aus Wohneinheiten und ist in den vergangenen fünf Jahren durch Akquisitionen von Einzelportfolios oder Anteilen an Immobiliengesellschaften aufgebaut worden. Er wird im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements regelmäßig überprüft, ertrags- und wertorientiert angepasst und **mit dem Ziel weiterentwickelt, die Mieteinnahmen zu erhöhen und den Leerstand abzubauen. Mit einem Bestand von gut 50.000 Einheiten gehört ADLER mittlerweile zu den fünf größten deutschen Wohnungsunternehmen mit Börsennotierung.***

*Aus der Vermietung des Bestandsportfolios will die ADLER Real Estate AG dauerhafte Mieteinnahmen erzielen, die alle mit der Vermietung verbundenen Aufwendungen abdecken und die Gesellschaft perspektivisch in die Lage versetzen sollen, **ihren Aktionären eine Dividende zu zahlen.***

*Als integrierter Immobilienkonzern will ADLER seinen Mietern **alle mieternahen Dienstleistungen aus einer Hand anbieten.** Daher liegt das Property-Management in der Hand der konzerneigenen Gesellschaft ADLER Wohnen Service GmbH, das Facility-Management wird von der [ADLER Gebäude Service GmbH](#) betrieben, und um die Energieversorgung kümmert sich die ADLER Energie Service GmbH.“*

**Hier drohen neue Belastungen für Mieter: Die Treppenreinigung, die Mieter in der Bromer Straße teilweise bis zuletzt selbst erledigten, wurde einer Fremdfirma übertragen. Nur vereinzelt wehrten sich Mieter gegen diese einseitige und juristisch so nicht zulässige Änderung ihrer Mietverträge. Folge sind höhere Nebenkosten!**

Die einzelnen Standort und ihre Kennzahlen: Nettokaltmiete in Wolfsburg an der Spitze!

Ort	Einheiten	kaltmiete (Mio EUR)	Fläche (Tsd. qm)	EUR/qm/Monat Stand 31.12.2017	Veränderung zum 31.12.2016	in % Stand: 31.12.2017	(PP) zum 31.12.2016
Wilhelmshaven	6.901	22,5	407,1	4,89	0,22	92,3	-0,16
Duisburg	4.146	16,3	260,1	5,33	0,13	97,9	0,39
Cottbus	1.868	5,2	110,0	4,62	0,10	85,6	0,79
Berlin	1.688	7,5	110,9	5,76	0,19	97,9	-0,51
Halle (Saale)	1.656	4,4	93,1	4,59	0,15	86,4	-0,76
Wolfsburg	1.300	6,0	87,5	5,99	0,60	95,0	-2,95
Helmstedt	1.219	4,2	70,7	5,12	0,15	95,7	0,76
Leipzig	1.167	3,7	70,9	4,55	0,19	95,4	2,20
Göttingen	1.139	4,8	76,1	5,46	0,59	96,8	3,49
Borna	900	2,4	50,1	4,59	0,03	85,4	-4,66
Chemnitz	862	2,4	54,0	4,71	0,03	77,5	-2,98
Schöningen	846	2,5	50,2	5,06	0,28	80,5	0,66
Schwerin	816	2,4	48,0	4,68	0,37	90,7	0,16
Aurich	782	2,6	52,5	4,74	0,24	86,3	1,23
Dortmund	776	3,0	51,7	4,89	0,19	97,4	-0,12
Norden	747	2,7	46,8	5,06	0,37	95,3	-2,09
Fürstenwalde	573	1,9	30,6	5,64	0,34	93,7	-2,87
Ludwigshafen	526	2,7	34,1	6,95	-0,03	93,8	-0,78
Düsseldorf	466	2,5	28,0	7,85	0,33	96,4	-0,78
Oberhausen	341	1,6	25,4	5,19	0,11	98,8	2,30
<b>Top20</b>	<b>28.719</b>	<b>101,1</b>	<b>1.758,0</b>	<b>5,18</b>	<b>0,22</b>	<b>92,6</b>	<b>-0,15</b>
<b>Gesamt</b>	<b>50.305</b>	<b>177,2</b>	<b>3.149,8</b>	<b>5,17</b>	<b>0,16</b>	<b>90,7</b>	<b>0,6</b>

Quelle: <http://adler-ag.com/portfolio/top-20-standorte/>

Wolfsburger Allgemeine / 11. April 2018

## 130 neue Wohnungen Politiker loben Heidgarten-Erweiterung

Investor Adler Real Estate will seine Wohnblöcke im Heidgarten um je eine Etage aufstocken und so insgesamt 130 neue Wohnungen bauen. Die vorhandenen Wohnungen sollen zum Teil saniert werden. Mieter sind verunsichert, die Politiker begeistert.



Der Ortsrat ist begeistert: Adler Real Estate will seine Wohnblöcke im Heidgarten um je ein Geschoss aufstocken und die restlichen Wohnungen sanieren. Quelle:

Die Aufstockungs- und Sanierungspläne im Vorsfelder Heidgarten verunsichern viele Mieter und Nachbarn. Die Vorsfelder Politiker begrüßen hingegen das 40-Millionen-Euro-Projekt – „wenn die Leute, die jetzt dort wohnen, auch bleiben können“, sagt Vize-Ortsbürgermeister Karl Haberstumpf (SPD).

## **Höhere Mieten befürchtet**

Hintergrund: Investor Adler Real Estate will [durch Aufstockung von Wohnblöcken 130 neue Wohnungen](#) plus Parkplätze schaffen und vorhandene Wohnung teilweise sanieren (WAZ berichtete). Mieter und Nachbarn fürchten mehr Verkehr und mehr Lärm. Außerdem rechnen sie mit höheren Mietpreisen.

## **„Qualitative Aufwertung“**

„Es gibt eine qualitative Aufwertung“, sagt PUG-Politikerin Sandra Straube. „Aber die späteren Mehrkosten für die Mieter müssen angemessen sein.“ Der Verkehr werde natürlich zunehmen: „Aber Vorsfelde ist nun mal ein Nebenzentrum mit entsprechender Infrastruktur und soll es auch bleiben.“ Ihr Wunsch: „Im Heidgarten gibt es Freiflächen – weiteres Potenzial für Bauflächen.“

## **Lieber Aufstocken als Versiegeln**

Auch Ortsbürgermeister Günter Lach (CDU) freut sich, dass Vorsfelde weiter wächst: „Da ist mir eine Aufstockung lieber als die Versiegelung weiterer Flächen“, betont er. Er lobt die Entscheidung des Investors, die vorhandenen Wohnungen zu sanieren und Fahrstühle an die Gebäude zu bauen: „Das ist vor allem für unsere älteren Mitbürger gut und eine Qualitätsverbesserung.“ Außerdem seien im weiteren Genehmigungsverfahren – bei Bedarf – noch Änderungen bei der Planung möglich. Eine öffentliche Auslegung aller Unterlagen folge ja noch.

## **Höhere Lebensqualität**

Vize-Ortsbürgermeister Karl Haberstumpf (SPD) sieht es ähnlich: „Eine Steigerung der Wohnqualität erhöht auch die Lebensqualität in Vorsfelde. Der Ortsrat hat der Planung ja einstimmig zugestimmt.“

*Von Carsten Bischof*

## Heidgarten Mieter protestieren gegen „Modernisierung“

Der neue Eigentümer der Wohnblöcke im Heidgarten – die Adler Real Estate – will die Gebäude aufstocken und modernisieren. Und anschließend die Mieten erhöhen. Die Mieter fordern eine Sanierung der vorhandenen Wohnungen ohne die Mieten zu erhöhen.



Protest im Heidgarten: Dutzende Mieter fürchten sich vor saftigen Mieterhöhungen, um Baumaßnahmen zu refinanzieren. Quelle: Boris Baschin

Im Vorsfelder Heidgarten macht sich blanke Existenzangst breit: Auf Initiative der parteilosen Ratsfrau Hannelore Bolewicki trafen sich am Dienstagmittag Dutzende Mieter der Wohnblöcke, um gegen die geplanten „Modernisierungsmaßnahmen“

und Aufstockung der Gebäude zu protestieren. Denn: Eigentümer Adler Real Estate würde die Maßnahmen mit deutlich höheren Mieten refinanzieren – die viele heutige Mieter dann nicht mehr zahlen könnten.

## Sanieren statt „modernisieren“

Diese Entwicklung war absehbar: [Schon beim Info-Abend Anfang April von Stadt und Adler Real Estate](#) sprachen sich viele Heidgarten-Bewohner gegen die Pläne aus (WAZ berichtete). Tenor: Statt aufzustocken und zu „modernisieren“ solle der Eigentümer lieber die maroden Wohnungen sanieren und reparieren. Betroffen sind hunderte Mietwohnungen an Hermann-Löns-Straße, Zum Heidgarten, Lüneburger Ring und Bromer Straße.

## Schimmel, Wasser im Keller, kaputte Heizung

Die Schilderungen der Mieter waren drastisch: „Bei jedem Starkregen haben wir Wasser im Keller. Der Abfluss wird nie gereinigt“, sagte etwa Peter Rusack. Gaby Wamhof ergänzte: „Aus dem Hahn kommt braunes Wasser – der Wasserdruck stimmt nicht.“ Kim Rutsch berichtete: „Wir haben Schimmel in der Wohnung und eine kaputte Heizung – darum kümmert sich niemand.“ Rita Bethge verweist auf die Außenfassade: „Die muss dringend saniert werden. Was wir nicht brauchen, sind größere Balkone und Fahrstühle, die zwischen den Etagen halten. Bis zur Wohnung muss ich sieben Stufen laufen – das ist für mich nicht barrierefrei.“ Nicole Wegnitz ist gehbehindert (Rollator) und stimmt ihr zu: „Dieser geplante Fahrstuhl bringt mir gar nichts.“



Besorgt: Viele Mieter der Blöcke im Heidgarten haben Existenzängste. Quelle: Boris Baschin

## **„Kann ich mir die Wohnung noch leisten?“**

Die Ängste vieler Mieter brachte Tomke Scurria auf den Punkt: „Wenn nach den Bauarbeiten die Mieten erhöht werden – kann ich mir meine Wohnung hier dann noch leisten? Und was ist mit Alleinerziehenden oder Rentnern?“ Genau die hat auch Hannelore Bolewicki im Blick: „In Wolfsburg fehlt Wohnraum für Leute, die sich keine hohen Mieten leisten können.“ Deshalb, so die Ratsfrau, müssten Ortsrat und Rat die geplanten Maßnahmen ablehnen. Dem Planungsauftrag hätten beide leider schon zugestimmt...

Immerhin: Vize-Ortsbürgermeister Karl Haberstumpf und Ratsfrau Kerstin Struth (beide SPD) waren vor Ort und versprachen den verängstigten Mietern eine Info-Veranstaltung: „Dazu werden alle Mieter und der Investor eingeladen. Dann soll der Investor uns allen sagen, was er konkret vorhat.“ Vielleicht könne man die Planung ja noch verändern.

*Von Carsten Bischof*