

Bunte Blocks, graue Aussichten

Hunderte Wohnungen in mehreren Bezirken wurden vom Immobilienunternehmer Harry Gerlach an die Mähren AG verkauft. Trotz Zugeständnissen der neuen Eigentümerin sind Mieter verunsichert. Sie befürchten, verdrängt zu werden / Von Helena Wittlich

Der Kampf ist vorbei. Als Mieter:innen aus Neukölln, Wedding und Kreuzberg vom geplanten Verkauf ihres Hauses erfuhren, hatten sie Hunderte Bewohner:innen mobilisiert, Twitter-Accounts gegründet, mit den Bezirken gesprochen. 334 Wohnungen standen auf dem Spiel. Ihr Ziel: Vorkauf durch die Bezirke. Nach nur wenigen Wochen war die Hoffnung verflogen. Die neue Eigentümerin, die Mähren AG, hat schnell eine Abwendungsvereinbarung unterschrieben.

Die Häuser, um die es geht, sind keine schicken Altbauten, wie sie bei Investoren begehrt sind. Sie sind Nachkriegsbauten, haben bunt ange malte Fassaden. Der Neuköllner Block in der Flughafenstraße und Hermannstraße strahlt in grün, gelb und lila, im Wedding in der Max- und Reinickendorfer Straße sind die Wände rot, grün und gelb gestrichen. Die Verkäuferin ist eine Firma, deren Wohnungen früher dem Immobilienunternehmer Harry Gerlach gehörten.

Harry Gerlachs Markenzeichen sind die bunten Fassaden. Mit diesen sollte Berlin ein kleines bisschen bunter und freundlicher werden, so erklären es die Geschäftsführerinnen des Wohnungsunternehmens, Jeannine Gerlach und Jeannette Gerlach, auf ihrer Webseite. Ihr Vater gründete seine Firma in den 1970ern. Wie viele Wohnungen das Unternehmen genau in Berlin hat, wollten die Geschäftsführerinnen auf Anfrage nicht beantworten. Seit Januar 2020 leiten die beiden Töchter das Unternehmen, im September 2020 verstarb der Vater. "Es war immer sein Wunsch, dass das Unternehmen innerhalb der Familie weitergeführt wird", teilen die beiden mit. "Als seine Töchter und aufgrund unserer bisherigen Tätigkeit haben wir diese Aufgabe sehr gerne übernommen und führen die Geschäfte auch in Zukunft mit viel Tatendrang in seinem Sinne weiter." Der Leitspruch des Unternehmens: "...hier bin ich zu Haus!"

Interessant ist: Wegen einer Ausnahme im Schenkungs- und Erbschaftsteuerrecht könnten

die Wohnungen Harry Gerlachs steuerfrei weitergegeben worden sein. Solange mehr als 300 Wohnungen im Besitz einer Firma sind und das Unternehmen diese ausreichend lange weiterverwaltet, fallen keine Steuern an - und das, obwohl der Bundesfinanzhof diese Lücke eigentlich 2017 geschlossen hatte. Doch das Bundesfinanzministerium wies die Länder an, das Urteil nicht anzuwenden, sodass die Ausnahme weiterhin gilt. Ob in diesem Fall tatsächlich keine Steuern bezahlt wurden, ist nicht bekannt. Auf Nachfrage sagen die Töchter: "In jedem Fall beachten wir bei unserer Arbeit - wie andere Bürger auch - gesetzliche und steuerrechtliche Vorschriften und führen unsere Abgaben wie vorgeschrieben ab."

Auch die "Harry Gerlach & Söhne GmbH & Co. KG", die seit 2019 "Heute & Gestern Solide GmbH & Co. KG" heißt, hatte mehr als 300 Wohnungen in ihrem Besitz. Das zeigt der Verkauf an die Mähren AG. Der Gesellschafter der Heute & Gestern Solide ist die Harry-und-Hannes-Gerlach-Familienstiftung. Im Berliner Stiftungsverzeichnis steht als Zweck: "Förderung des Zusammenhalts sowie die materielle Absicherung der Familie Hannes Gerlach".

Nun erhält die Stiftung eine ordentliche Finanzspritze. Allein das Haus in Kreuzberg kostete neun Millionen Euro, die Gebäude im Wedding 35 Millionen Euro. Während Jeannine Gerlach und Jeannette Gerlach sagen, dass sie sich freuen, "wenn die Mieter lange Zeit bei uns wohnen und wir während dieser Zeit fair miteinander umgehen", geht ein anderer Teil der ehemaligen Wohnungen von Harry Gerlach an die Mähren AG.

Die Firma des Investors Jakob Mähren ist nicht unbedingt dafür bekannt, sich besonders für seine Mieter zu interessieren, sondern war in der Vergangenheit offenbar eher am Weiterverkauf interessiert. Alleine 2015 verkaufte die Mähren Holding rund 800 Wohnungen an Akelius. Wie viel Bestand sie aktuell in Berlin hat, ist unklar.

Auf Anfrage heißt es nur, dass zu laufenden Verfahren keine Angaben gemacht werden können. Grundsätzlich sei die Mähren AG ein in Berlin verwurzelttes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf langfristige Bestandshaltung.

Was also mit den 334 Wohnungen passieren soll, bleibt unklar. Zunächst muss sich Jakob Mähren an die Abwendungsvereinbarung halten, die er unterschrieben hat. Sie gilt 20 Jahre lang. So lange dürfen die Wohnungen nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und nicht modernisiert werden. Wird die Vereinbarung gebrochen, müssen Strafen gezahlt werden, für den Verstoß gegen das Umwandlungsverbot etwa eine Millionen Euro an das Land Berlin.

Als "besser als nichts" bezeichnen die Mieter:innen aus Kreuzberg die Vereinbarung. Doch die Unsicherheit ist groß. In den vergangenen Wochen besichtigten Menschen die leerstehenden Wohnungen, ein Bankvertreter machte Fotos von schimmeligen Fenstern und Wasserschäden im Haus. Die Angst vor Verdrängung bleibt. Einige unterstützen nun das Entwicklungs-Volksbegehren, weil sie die Entwicklung sonst als unaufhaltbar sehen. In Neukölln fürchtet man das schlimmste. Denn in der Nachbarschaft hat die Gentrifizierung längst begonnen. Zwei Häuser weiter soll im Juni ein Apartment-Hotel einer anderen Investorengruppe eröffnen. Eine Übernachtung kostet 145 Euro.

Blau, grün, gelb, lila. Bunte Fassaden wie an diesem Haus an der Neuköllner Flughafenstraße und der Hermannstraße waren Harry Gerlachs Markenzeichen. Sie sollten Berlin freundlicher machen. Heute hat die Gentrifizierung der Nachbarschaft längst begonnen. Foto: Stephan Wiehler

(c) Verlag Der Tagesspiegel GmbH