

Nachricht vom 30.06.2025

## Mietrügen aus Berlin: Westerwälder Immobiliengesellschaft spricht von "wahrheitswidrigen Behauptungen"

Die "U&L Real Estate GmbH und Co. KG" aus Dernbach wehrt sich gegen Vorwürfe aus Berlin, denen zufolge die Mieten in einem von der Gesellschaft vermieteten Objekt zu hoch seien. Rund 60 Mieter aus Berlin-Lichtenberg hatten kürzlich Mietrügen eingereicht.



Dernbach. Arndt Ulrich und Lars Lakomski von der "U&L Real Estate GmbH und Co. KG" weisen darauf, dass sie Privatinvestoren seien, die sich in den vergangenen zehn Jahren "als Gründungsmitglieder des ersten ‚Bündnisses für Wohnen‘ im Stadtbezirk Berlin-Lichtenberg in stets enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Fachabteilungen des Bezirksamtes und den politischen Gremien der Bezirksverordnetenversammlung dem frei finanzierten Wohnungsbau verpflichtet haben".

Ulrich und Lakomski hatten die Möglichkeit zur Stellungnahme vor Veröffentlichung des Artikels **"Berliner Mieter gehen gegen Immobiliengesellschaft im Westerwald vor"** zunächst ungenutzt gelassen. In ihrer nun nachträglich vorliegenden Mitteilung erklären sie, dass das im Zentrum der Mietrügen stehende Objekt Q216 in der Frankfurter Allee in Berlin "seit Juni vergangenen Jahres im Fokus der sogenannten ‚Mieter‘innengewerkschaft Berlin‘ steht und hier eine Minderheit versucht, bei den über 460 Mietern Unruhe zu verbreiten. Seit einem Jahr stellt die Gewerkschaft wiederkehrend wahrheitswidrige Behauptungen auf, die in keinem einzigen Fall juristisch unterlegt werden konnten." Zwar habe die Gewerkschaft über "CONNY", einer Online-Plattform für Rechtsservice im Mietrecht, bisher drei Klagen angestrebt, die jedoch "allesamt mangels rechtsfester Beweise vor der Urteilsverkündung zurückgezogen wurden. Es gibt also bis dato keinerlei Urteil zur Mietminderung." Die Mehrheit der Mieter im Haus folge zudem nicht den Forderungen der Aktivisten der "Mieter"innengewerkschaft Berlin", es liegen "mittlerweile Beschwerden vor, dass die ‚Gewerkschaft‘ versucht, eine negative, hetzerische Stimmung gegen die Eigentümer zu verbreiten." Ulrich und Lakomski stellen darüber hinaus klar, dass "entgegen der haltlosen Befürchtung der Gewerkschaft" kein Mieter Angst um seine Wohnung haben muss.

Die "U&L Real Estate GmbH und Co. KG" teilt weiter mit, dass die Mieten im Wohnhochhaus Q216 entgegen der Vorwürfe der "Mieter"innengewerkschaft Berlin" den in Berlin geltenden ortsüblichen Vergleichsmieten entsprechen und innerhalb der zulässigen Höhe des aktuellen Berliner Mietspiegels 2024 für Wohnhäuser mit einer Fertigstellung und einer Bezugsfertigkeit von 2010 bis 2015 liegen. Die bautechnische Einstufung des Q216 als Neubau aus dem Jahr 2012 sei gutachterlich nachgewiesen. Dass es sich um einen Neubau handelt, ergebe sich allein schon daraus, dass es sich um eine Umnutzung von Büro zu Wohnungen handele und vom Verwaltungsgebäude der Deutschen Reichsbahn Ost nur das statisch-konstruktive Skelett erhalten blieb und das Q216 auf den im Jahr 2012 gültigen Bauvorschriften und technischen Regeln eines Wohnungs-Neubaus gehoben wurde. Der Nachweis, dass es sich beim Q216 um örtliche Vergleichsmieten handelt, könne jederzeit online über die Mietspiegelabfrage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin erbracht werden. Unter Berücksichtigung der vom Senat von Berlin vorgegebenen wohnwertsenkenden beziehungsweise wohnwerterhöhenden Merkmalen ergebe sich für das Q216 eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 16,75 Euro pro Quadratmeter nettokalt. "Als privat haftende Investoren ohne jegliche Subventionen können wir keine Kaltmieten anbieten wie zum Beispiel die landeseigenen Wohnungsbauengesellschaften. Ungeachtet dessen haben wir den möglichen Rahmen bei den Mieterhöhungen der letzten Jahre nie ausgeschöpft und sind somit stets unter den gesetzlichen Möglichkeiten geblieben", erklärt die "U&L Real Estate GmbH und Co. KG" im Hinblick auf die Vorwürfe einer überbeuerten Miete. "Wir sehen somit keinerlei Gründe für eine Rechtfertigung angeblich übermäßig hoher Mieten beziehungsweise für eine Minderung der Miete. Die Mietrügen werden selbstverständlich geprüft und beantwortet." Es sei der Anspruch der "U&L Real Estate GmbH und Co. KG", das Haus für die Bewohner stets gut in Schuss zu halten, die Wohnsituation regelmäßig zu verbessern und somit eine hohe Wohnqualität zu sichern. "Der Vorwurf, den Mietern in der Vergangenheit leere Versprechungen gemacht zu haben, ist für uns nicht nachvollziehbar." Ulrich und Lakomski schließen ihre Erklärung mit dem Hinweis ab, dass die von der "Mieter"innengewerkschaft Berlin" im Zusammenhang mit den Vorwürfen genannte GPU GmbH Dernbach "rein gar nichts mit dem Objekt Q216 in Berlin zu tun hat. Eigentümerin/Vermieterin ist die "Ulrich & Lakomski Real Estate GmbH & Co. KG" (pm/rm)

Mittlerweile sind sie nicht mehr Mitglied in dem Bündnis und werden auch von vielen politischen Ausschüssen in Lichtenberg kritisiert. siehe: LINK

Die Mieter die sich entschieden haben sich offen den Beschwerden anzuschließen sind bei weitem nicht die einzigen die mit den Verhältnissen im Haus unzufrieden sind. Wie die Google Bewertungen des Hauses und frühere Beschwerden und Klagen unter anderem gut zeigen

Die da angesprochenen Klagen sind garnicht von uns sondern wurden unabhängig von anderen Mietern aus dem Haus eingereicht. Wir haben uns entschieden nicht mit CONNY zu arbeiten sondern planen direkt juristisch vorzugehen

Die einzigen Beschwerden von denen wir bisher mitbekommen haben, war ein Zettel am Brett in Eingang und da sich darauf niemals jemand gemeldet hat, gehen wir zurzeit davon aus dass das einfach von der Hausverwaltung selbst kam. Falls ihr Beschwerden habt: q216@mgb-berlin.de

Obviously haben die Mieter Angst. Vorgehen gegen einen Vermieter der konstant auf alles mit aggressiven Anwaltsschreiben antwortet...

Den ausgerechneten Wert für die Vergleichsmiete von 16.75 kann man tatsächlich auf der Seite rausbekommen, allerdings nur wenn man sehr "geschönt" und schlichtweg gelogenen Werte für unser Hauses eingibt. Wir haben euch unten in der Tabelle mal aufgestellt, mit welchen Werten die rechnen (haben wir aus nem offiziellen Schreiben der Hausverwaltung) und wie die Rechnung aussieht wenn man die wirklichen Werte eingibt.

...Ganz abgesehen davon das wird fast alle für falsche Wohnungsgrößen bezahlen

Dieses "regelmäßige Verbessern der Wohnsituation" haben wir leider in den letzten Jahren sehr vermisst. Die unzuverlässiger Hausverwaltung, fehlendes Eingehen auf Probleme der Mieter (Reparaturen, Schädlinge,...) und die dabei dennoch ständig steigenden Mieten haben dazu geführt dass sich die Mieter erst zusammen getan haben um gemeinsam Verbesserungen zu erreichen. Seit letztem Jahr hat sich das Ganze zum Glück sehr verbessert, ziemlich genau seit die Gewerkschaft offen gegen die Vermieter vorgeht. Offensichtlich bringt es etwas...

Uns ziemlich egal unter welchem Firmennamen ihr euer Geschäft mit unserem Haus laufen habt. Hauptsache wir können in der Zukunft endlich mal fair behandelt werden

**Kurze Erläuterung:** Auf der Website der Stadtentwicklung Berlin kann man den Mietspiegel für sein Haus aus dem Mittelwert der Gegend und verschiedenen Merkmalen berechnen. Die Vermittler haben in der Berechnung die folgenden Merkmale verwendet. Die Daten haben wir aus der offiziellen Antwort der Hausverwaltung auf eine Anfrage.

mindernd/ erhöhend	Eigenschaft	stimmt	Kommentar
+	Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)	✗	Wir haben keine moderner, gesteuerter Entlüftung. Diese ist einfach mit dem Lichtschalter zusammengeschlossen
+	Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2002)	✗	Die Baualtersklasse ist nach 2002
+	Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001); falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre	✗	Der Strukturkörper ist nicht elektrisch und nach 2001
+	Bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm)	✗	Die Duschtasse steht auf dem Boden und beträgt ca. 15cm
+	Rollläden	✗	Die Wohnungen haben keine Rollläden, manche Mieter*innen haben selber welche gekauft
+	Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)	✗	Debatable
+	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle	✓	
+	Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)	✓	
+	Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach) (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2015)	✓	
+	Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)	✓	

#### Fehlt in deren Rechnung

mindernd/ erhöhend	Eigenschaft	stimmt	Kommentar
-	Besonders lärmbelastete Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer Hauptverkehrsstraße [...])	✓	
-	Bad mit WC ohne Fenster	✓	
-	Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten	✓	

#### Ergebnisse

Ergebniss Vermieter
<p>Merkmale</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bad/WC/Gäste-WC +20 %</li> <li>2. Küche +20 %</li> <li>3. Wohnung +20 %</li> <li>4. Gebäude +20 %</li> <li>5. Wohnumfeld +20 %</li> </ol> <p>Saldo: +100 %</p> <p>Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete Mittelwert: 10,76 Euro/m² mtl.</p> <p>Berücksichtigung der Merkmale der Orientierungshilfe: zuzüglich 100 % von 5,99 Euro/m² mtl. (100% von der Differenz Mittel-/Oberwert) + 5,99 Euro/m² mtl.</p> <p>Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergibt eine ortsübliche Vergleichsmiete um <b>16,75 Euro/m² mtl.</b></p>

Ergebniss unter Berücksichtigung der wirklichen Eigenschaften
<p>Merkmale</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bad/WC/Gäste-WC -20 %</li> <li>2. Küche +20 %</li> <li>3. Wohnung -20 %</li> <li>4. Gebäude +20 %</li> <li>5. Wohnumfeld -20 %</li> </ol> <p>Saldo:-20 %</p> <p>Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete Mittelwert:10,76 Euro/m² mtl.</p> <p>Berücksichtigung der Merkmale der Orientierungshilfe: abzüglich 20 % von 2,58 Euro/m² mtl. (20% von der Differenz Mittel-/Unterswert)- 0,52 Euro/m² mtl.</p> <p>Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergibt eine ortsübliche Vergleichsmiete um <b>10,24 Euro/m² mtl.</b></p>