

# Umfrage zu Wohnbedingungen in Häusern der Unternehmensgruppe Padovicz



Wir sind alle Mieter\*innen in Padovicz-Häusern, die sich vernetzt haben. Uns ist aufgefallen, dass wir alle ähnliche Probleme mit dem Vermieter Padovicz bzw. seinen Hausverwaltungen haben. Die Strategie ist immer dieselbe: Zunächst werden mehr oder weniger sanierungsbedürftige Altbauten von Padovicz gekauft. Dann wird Jahre lang abgewartet, bis die Häuser so heruntergekommen sind, dass die Mieter\*innen resigniert ausziehen. Wer nicht freiwillig geht, wird schikaniert. Viele werden mit befristeten Mietverträgen in Unsicherheit gehalten. Sanierungsmaßnahmen werden von Padovicz aber nur dann durchgeführt,

wenn staatliche Förderungen fließen. Deshalb steht gerade viel Wohnraum leer und verfällt weiter. Das Kalkül: Mit öffentlichen Geldern günstig sanieren, dabei auch die lästigen Altmietter\*innen loswerden und nach der Maßnahme den vielfachen Mietpreis kassieren.

## Warum der Fragebogen

Wir wissen, dass es gravierende Probleme in Padovicz-Häusern gibt. Doch wie ernst ist das Problem tatsächlich? Niemand weiß, wie viele Häuser der Unternehmensgruppen Padovicz gehören. Auch unbekannt ist der jeweilige Zustand der Häuser, wie viel Leerstand es gibt und die Anzahl der befristeten Mietverhältnisse, sowie die Höhe und

Rechtmäßigkeit der Mieten. Auch die Bezirksämter kennen nur die Spitze des Eisbergs. In der Vergangenheit gab es bei Padovicz häufig Vorfälle von Fördermittelbetrug. Diese konnten nur aufgedeckt werden, wenn Mieter\*innen Verstöße gegen die Auflagen der Sanierungsförderungen bekannt gemacht haben. Auch steht der Verdacht auf systematisch ungerechtfertigte Mieterhöhungen im Raum.

### **Auswertung der Antworten**

Wir finden es wichtig, die Strategien der Unternehmensgruppe Padovicz offenzulegen. Immer wieder fühlen sich Mieter\*innen von der Unternehmensgruppe unterdrückt und stehen der geballten Macht allein gegenüber. Hierzu wollen wir ein Gegengewicht schaffen. Durch Informationen, durch Wissen, durch Vernetzung. Uns ist auch wichtig, dem Senat und den Bezirken durch Informationen zu zeigen, mit was für einem Investor sie - trotz der nachgewiesenen Betrügereien - Geschäfte machen. Um eine gute Datenbasis dafür zu bekommen, stellen wir relativ detaillierte Fragen. Die Beantwortung der Fragen dauert ungefähr 15 Minuten.

Die Daten werden anonymisiert verarbeitet. Die Daten über Ihre persönliche Wohnsituation werden nicht an Dritte weitergegeben. Die Antworten werden pro Haus zusammengefasst und verarbeitet, so dass keine Rückschlüsse auf die einzelnen Wohnungen gezogen werden können. Wir wollen die Adressen gerne in die Übersichtskarte aller Padovicz Häuser aufnehmen und die Informationen zum Leerstand, Renovierungsbedürftigkeit und befristeten Mietverträgen vermerken. Je detaillierter die Informationen, desto besser gelingt es in der Öffentlichkeit aufzuzeigen wie hier gentrifiziert wird.

**! Bitte Mietvertrag zur Hand haben !**

**Fragebogen zurück an:  
Mieterladen  
- Padowatch -  
Kreutzigerstr. 23  
10247 Berlin**

---

***Fragen zum Haus***

**1. Wer ist die Eigentümergesellschaft des Hauses?**

(An wen überweisen Sie monatlich Ihre Miete)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Benjamin Immobilien           | <input type="checkbox"/> Revaler 17 GmbH                |
| <input type="checkbox"/> Berlin BAY                    | <input type="checkbox"/> Satrix Media                   |
| <input type="checkbox"/> Berlin Projekt                | <input type="checkbox"/> Schlosstr. 14 Grundbesitz      |
| <input type="checkbox"/> Bermuda                       | <input type="checkbox"/> Siganadia                      |
| <input type="checkbox"/> Blnyc GmbH                    | <input type="checkbox"/> Stolte Grundstücksgesellschaft |
| <input type="checkbox"/> Blnyc Verwaltungs             | <input type="checkbox"/> Storkower Straße 139b          |
| <input type="checkbox"/> Gilon Grundstücks             | <input type="checkbox"/> Tetan Immobilien GmbH          |
| <input type="checkbox"/> Giwola Grundstücksverwertungs | <input type="checkbox"/> Tetras Grundbesitz GmbH        |
| <input type="checkbox"/> GrundGe.Boyenstraße 31, 33bR  | <input type="checkbox"/> Sonstige:                      |
| <input type="checkbox"/> JFT Grundbesitz               | _____   |
| <input type="checkbox"/> Lucrum Liegenschaft           |   |
| <input type="checkbox"/> Nowos Liegenschaften          |   |

**2. Wie lautete Ihre Wohnadresse?**

Straße, Hausnummer: \_\_\_\_\_ PLZ: \_\_\_\_\_

**3. Wie viele Wohneinheiten hat Ihr Haus?**

\_\_\_\_\_ Wohnungen

- Keine Angabe

**4. Wie heißt Ihre Hausverwaltung?**

- Factor
- J. Neumann
- Li.Ve Immobilien
- Vivo
- WiP Hausverwaltung
- Sonstige:
- \_\_\_\_\_

**5. Welche Firma übernimmt Hausreinigung und Gartenarbeiten?** (Hausmeister\*in)

- Dr. House Solutions
- Sonstige:

\_\_\_\_\_

**6. Welche Firmen übernehmen Reparaturarbeiten in der Wohnung?**

(z.B. Elektrik; Sanitär)

Firmen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- Weiß ich nicht

**7. Gibt es Gewerberäume im Haus?**

- Ja
- Nein
- Weiß ich nicht

*Freifeld für optionale Angaben: (z.B. Was für Gewerbe; Sonstige ergänzende Angaben; Zustand des Hauses; Erfahrungsberichte):*

**Fragen zur Wohnung / Gewerbe**

- Private Wohnung
- Gewerberaum

**8. Über welchen Immobilienmakler haben Sie Ihre Wohnung/ Gewerberaum gefunden?**

- LI.VE Immobilien (Linke)
- BIDDEX Immobiliengesellschaft mbH
- Nudelmann & Friends Immobilien GmbH
- Sonstige:

\_\_\_\_\_

**9. Modernisierter Altbau?**

- Nein
- Ja, seit Jahr: \_\_\_\_\_ (jjjj)

**10. Seit wann wohnen Sie in der Wohnung / nutzen Sie den Gewerberaum?**

Jahr, Monat: \_\_\_\_\_

**11. Wie groß ist Ihre Wohnung / der Gewerberaum?**

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

- Keine Angabe

**12. Ausstattung der Wohnung / des Gewerberaums**

- Außen-WC
- Innen-WC
- Bad/WC
- Sammelheizung
- Ofenheizung
- Fahrstuhl
- Balkon
- Sonstiges:

\_\_\_\_\_

**13. Wie hoch ist Ihre Kaltmiete pro Monat? (Miete ohne Betriebs- und Nebenkosten)**

\_\_\_\_\_ €/Monat

- Keine Angabe

**14. Wie hoch sind Ihre monatlichen Betriebskosten? (Vorauszahlung)**

\_\_\_\_\_ €/Monat

Keine Angabe

**15. Müssen Sie in der Regel Betriebskosten nachzahlen?**

Ja

Nein

Weiß ich nicht

**16. Wurden jemals Kosten für die Entrümpelungen des Hauses auf die Mieter\*innen umgelegt?** (Kosten für die Beseitigung von Sperrmüll, der sich im Keller, auf dem Dachboden oder im Hof angesammelt hat)

Ja

Nein

Wiederholt

Weiß ich nicht

*Freifeld für optionale Angaben (z.B. Ausstattungsmerkmale der Wohnung; Einkategorisierung Mietspiegel; Infos zum Zustand der Wohnung; Vertragsdetails; Infos zu hohen Betriebskosten)*

---

***Leerstand***

**17. Gibt es Leerstand in dem Haus?**

Ja

Nein

Weiß ich nicht

**17a. Wie viele Wohnungen stehen leer?**

\_\_\_\_\_ Wohnungen

- Keine
- Weiß ich nicht

**17b. Wie viele Wohnungen stehen schon länger als 3 Monate leer?**

\_\_\_\_\_ Wohnungen

- Keine
- Weiß ich nicht

**17c. Werden leerstehende Wohnungen durch die Lagerung von Baumaterial oder durch eine Vermietung als Ferienwohnung zweckentfremdet?**

- Ja
- Nein
- Weiß ich nicht

*Freifeld für optionale Angaben: (wenn möglich, je Wohnung den ungefähren Zeitraum angeben, seit dem die Wohnung leer steht, Erfahrungsberichte)*

---

***Befristung des Mietvertrages***

**18. Ist Ihr Mietvertrag befristet?**

- Ja
- Nein
- Weiß ich nicht

**18a. Wie lange ist der Befristungszeitraum?**

\_\_\_\_\_ Jahre

Keine Angabe

**18b. Wurde der Mietvertrag schon einmal oder häufiger verlängert?**

Ja, \_\_\_\_\_ mal

Nein

Weiß ich nicht

**18c. Mussten Sie einen Verlängerungsnachtrag unterschreiben?**

Ja

Nein

Sollte ich, aber habe ich nicht

**18d. War mit dem Verlängerungsnachtrag eine Mieterhöhung verbunden?**

Ja

Nein

Weiß ich nicht

*Freifeld für optionale Angaben: (z.B.: Begründung der Mieterhöhung im Verlängerungsnachtrag; Datum der Information über die Verlängerung; Erfahrungsberichte zum vorgehen der Hausverwaltung)*

***Mieterhöhung***

**19. Gab es in den letzten Jahren eine Mieterhöhungsforderung?**

Ja

Nein

Weiß ich nicht



**19a. Was war der Grund für die Mieterhöhung?**

Begründung im Anschreiben:

---

---

- Wurde nicht begründet
- Weiß ich nicht

**19b. War die Begründung rechtmäßig?**

(bezüglich der Ausstattungsmerkmale ihrer Wohnung?)

- Ja
- Nein
- Weiß ich nicht

*Freifeld für optionale Angaben (z.B.: Erfahrungsberichte im Kontakt mit der Hausverwaltung, über deren Vorgehen oder zu Rechtsstreitigkeiten zum Thema Mieterhöhung)*

---

***Sanierung und Modernisierung***

**20. Wird ihr Haus gerade modernisiert?**

- Ja
- Nein
- Weiß ich nicht

**20a. Welche Firmen sind für die Sanierung/Modernisierung verantwortlich?**

Firmen:

---

---

---

Weiß ich nicht

**21. Wurden Modernisierungsarbeiten fristgerecht angekündigt?**

(mindestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten)

Ja

Nein

Weiß ich nicht

**22. Soll Ihr Haus in Zukunft modernisiert oder saniert werden?**

Ja

Nein

Weiß ich nicht

*Freifeld für Optionale Angaben (z.B.: Infos zu Firmen die Modernisieren; Erfahrungsberichte)*

**Zufriedenheit**

**23. Wird sich gut um die Instandhaltung des Hauses gekümmert?**

(Bitte ankreuzen, von 1 (sehr gut) bis 6 (sehr schlecht))

Sehr gut					Sehr schlecht
1	2	3	4	5	6

**24. Kommt es vor, dass auf gemeldete Mängel längere Zeit nicht reagiert wird?**

- Ja, länger als \_\_\_\_\_ Wochen oder \_\_\_\_\_ Monate
- Nein
- Weiß ich nicht

**25. Sind Sie mit der Reinigung der Hausflure zufrieden?**

(Bitte ankreuzen, von 1 (sehr zufrieden) bis 6 (gar nicht zufrieden))

Sehr zufrieden					Gar nicht zufrieden
1	2	3	4	5	6

**26. Wie ist der Umgangston der Hausverwaltung mit den Mieter\*innen?**

(Bitte ankreuzen, von 1 (sehr höflich) bis 6 (sehr unhöflich))

Sehr höflich					Sehr unhöflich
1	2	3	4	5	6

*Freifeld für optionale Angabe (z.B.: Erfahrungsberichte mit den Hausmeister; dem Reinigungsteam, der Hausverwaltung. Beispiele für den Umgangston seitens der Hausverwaltung)*

---

## **Vertretung und Vernetzung**

**27. Sind Sie Mitglied in einem Mieterverein?**

- Ja
- Nein
- Keine Angabe

**28. Sind Sie im regelmäßigen Austausch mit Ihren Nachbar\*innen über die Situation?**

- Ja
- Nein

**29. Haben Sie Interesse daran, sich mit Menschen aus anderen Padovicz Häusern auszutauschen und zu vernetzen?**

- Ja
- Nein

*Freifeld für optionale Angabe, gerne auch die Rückseite benutzen: (z.B.: Fragen, Bedürfnisse; Anregungen)*

**Vielen Dank!**  
**Fragebogen bitte zurückschicken  
oder abgeben im:**

Mieterladen  
- Padowatch -  
Kreutzigerstr. 23  
10247 Berlin