

Chronik eines Skandals – Wilhelminenpassage

- **Oktober 1982 - Eröffnung Wilhelminenpassage**
Branchen-Mix an Geschäften sowie ca. 45 Wohnungen am oberen Ende der Wilhelminenstrasse in direkter Nachbarschaft von Staatstheater und Runde-Turm-Kirche
- **Ende 2010 - Dogan Gülsen¹ kauft Wilhelminenpassage**
samt öffentlichem Parkhaus von Goldman-Sachs für einen 2-stelligen Millionenbetrag, der Komplex ist in die Jahre gekommen; neben leeren Schaufenstern nur noch eine Handvoll Geschäfte geöffnet; der neue Besitzer will mehrere Millionen investieren und den Komplex mit neuen „ausgewählten“ Geschäften wieder attraktiv gestalten
- **Frühjahr 2012 - Wilhelminenpassage unverändert**
keine der vollmundigen Ankündigungen sind realisiert und obwohl er mit dem Objekt nach eigenen Angaben pro Jahr ½ mio€ Verlust einfährt, spricht der Investor - der in Zürich ein Studium zum „Master of Finance“ absolviert - weiter geheimnisvoll von einem qualitativ hochwertigen Gesamtkonzept, das nach einer 12-monatigen Bauzeit in 2013 eröffnet werden soll.
- **September 2013 - Parkhaus jetzt in eigener Regie**
vom bisherigen Pächter Q-Park übernimmt Gülsen die Bewirtschaftung des Parkhauses mit 258 Plätzen selbst und reduziert 1 Jahr später (Sep 2014) die Parkgebühren
- **August 2013 – erste Schikanen mit Ziel Entmietung**
alle Mieter sollen einer 20-prozentigen Mieterhöhung zustimmen, da das Objekt sonst nicht kostendeckend zu betreiben sei.
- **September 2013 – Kündigungsschreiben an die Mieter**
Ankündigung, den Komplex umfangreich renovieren und mit aufwendigen Materialien aufwerten zu wollen mit dann deutlich höherer Miete in Zukunft; monatliche Mietehöhen sollen von 30.000€ auf 100.000€ steigen; eine Baugenehmigung dafür könne eingesehen werden, aber es stellt sich heraus, sie existiert nicht. Etliche Mieter ziehen aus, andere wehren sich gegen die Kündigung.
- **August 2014 – Artikel zu Wilhelminenpassage in Zeitung des Mietervereins**
der Mieterbund beschreibt das Vorgehen des Eigentümers in der Mieterzeitung und weckt das Interesse der lokalen Medien an dieser Geschichte.
- **September 2014 - Presse hinterfragt die Situation Wilhelminenpassage**
die „rechte Hand“ von D. Gülsen, Facility Manager W. Munkelt erklärt dem Darmstädter Echo, dass der Komplex aufgestockt werde und es 100 Wohnungen mit geänderten Grundrissen geben werde. Die bisherigen Mieter können bleiben.
Dogan Gülsen hingegen betont, dass die Mieter ausziehen müssten, da es sich um aufwendige Arbeiten für neue Fenster und Eingriffe in die Wasserversorgung, Heizung usw. handle. D.Gülsen bestätigt, dass es Wasserschäden und Verstopfungen gegeben habe. Eine Baugenehmigung gebe es (noch) nicht, lediglich eine Voranfrage - die Mieter als „Immobilien-Laien“ hätten sein Schreiben falsch verstanden. Was die Ladenpassage angeht, wiederholt D. Gülsen die vollmundigen Ankündigungen von vor 2 Jahren.
- **Oktober 2014 - erste Presseberichte zu Umgang mit Mietern**
ebenso wie bei den Gewerbeflächen gab es auch bei den Wohnungen vom neuen Eigentümer seit dem Erwerb keinerlei Investitionen - im Gegenteil, auf Mängelanzeigen der Mieter wurde wenn nur mit zeitlicher Verzögerung oder gar nicht reagiert. Den Mietern wird mit Mieterhöhung gedroht, Abmahnungen erfolgen ohne Anlass und Berechtigung, angemietete Stellplätze werden willkürlich gekündigt. Mieter, die sich wehren werden Räumungsklagen angedroht und in verschiedenen Fällen auch versucht. Der Mieterbund spricht von „systematischer Vertreibung“ durch den Vermieter.
- **Januar 2015 – neue Fassade Wilhelminenpassage im Gestaltungsbeirat**
im Gestaltungsbeirat stellt Facility Manager Munkelt die geplante Fassadenverkleidung vor und erhält eine klare Absage von den Fachleuten; das ist nicht verwunderlich, da

¹ Dogan Gülsen – geschäftsführender Gesellschafter der Gülsen-Gruppe, die nach eigenen Angaben ca. 500 Wohn- und Gewerbeeinheiten besitzt sowie einen Paketzustellerdienst mit 100 Mitarbeitern betreibt.

sowohl die Skizzen als auch die Präsentation so laienhaft sind, dass sogar das Publikum seinen Unmut deutlich artikuliert. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt einen Wettbewerb, D.Gülsen bevorzugt Ausarbeitung durch einen „Architekten seines Vertrauens“. Fassade kann so nicht genehmigt werden. Zu anderen Veränderungen außer der Fassade gibt es nur vage Andeutungen - statt 41 Wohnungen heute sollen es nach dem Umbau ca.100 neue 1- und 2-Zimmer Wohnungen sein mit Service, barrierefrei, seniorengerecht; auch durch Umwandlung von Büroflächen in Wohnungen.

- **April 2015 – Ankündigung neuer Ankermieter**
Dogan Gülsen kündigt unter dem Motto „Shoppen, Arbeiten, Wohnen“ an, dass zum Jahresende 2 Gastronomiebetriebe als Ankermieter in die Passage einziehen werden – „Hans-im-Glück“ und „L´Osteria Pizza e Pasta“ - beides gehobene Fastfood-Angebote. Die beiden derzeitigen Hauptmieter müssen ausziehen. Sowohl Reno-Schuhladen als auch Küchenmeister wurde mit der Kündigung ein Umzug in hintere, kleinere Bereiche der Passage angeboten - in beiden Fällen unzumutbar und entsprechend sauer sind beide auf ihren Vermieter, fühlen sich vor den Kopf gestoßen.
- **Mai 2015 – Wilhelminenpassage zum 2. Mal im Gestaltungsbeirat**
im Gestaltungsbeirat stellt wiederum von Facility Manager Munkelt eine überarbeitete neue Version der Fassade vor und wieder gibt es eine klare Absage vom Beirat für die wenig professionelle Arbeit. Der Gestaltungsbeirat besteht auf einem Wettbewerb
- **Dezember 2015 – Gericht lehnt Räumungsklage ab**
Ein Mieter im DG, der sich bereits gegen die 2013 ausgesprochenen Mieterhöhungen und Kündigung mit Beistand des Mieterbundes gewehrt hatte, erhielt am 30.Mai 2014 eine außerordentliche Kündigung zum 30.Juli 2014. Dagegen legte der Mieter Widerspruch ein. Daraufhin verlangte D.Gülsen die Räumung der Wohnung mit der neuen Begründung, er werde an der wirtschaftlichen Verwertung gehindert und nannte einen Betrag von ca. 37.000€ als monatliche Unterdeckung bei Mieterlösen von ca. 27.000€. Außerdem werde die Wohnung entgegen dem Mietvertrag gewerblich genutzt. Der Mieter betreibt zwar eine Internetseite, aber seine Tätigkeit als freiberuflicher Coach und Berater findet stets in den Räumen der Kunden statt.
Das Amtsgericht Darmstadt wies die Klage im Dezember 2015 in allen Punkten ab.
- **Mai 2016 - Wilhelminenpassage zum 3. Mal im Gestaltungsbeirat**
im Gestaltungsbeirat wird (endlich) von einem Fachbüro die neue Fassade vorgestellt und es gibt eine positive Reaktion der Fachleute dazu. Weniger gut kommt die Idee einer „roof-top-bar“ an, die Doran Gülsen als neue Attraktion ankündigt.
- **Bauarbeiten in 2016 - und ihre Folgen für die Mieter**
Ohne jegliche Rücksicht auf die noch im Gebäude wohnenden Mieter laufen in 2016 die Bauarbeiten an. Wohnungen werden tagelang von der Heizung abgehängt, Wasser läuft nicht. Mieter erhalten eine kurzfristige Info (am gleichen Tag morgens !), dass an ihren Balkonen die Brüstungen entfernt werden. Baumaterial und Schutt werden auf Balkonen wochenlang gelagert. Durch das Dach dringt während der Reparatur Wasser in die Wohnungen. Wer sich beschwert, wird abgemahnt.
Das Gerüst wurde abgebaut obwohl die Arbeiten nicht abgeschlossen waren, weder an der Fassade noch an den neuen Glaselementen, die an Stelle der Balkonbrüstungen angebracht werden, um die bisherige Balkonfläche nun als Wohnraum zu nutzen. Zur Fertigstellung fordern die Bauarbeiter jetzt ungehinderten Zugang zu den Wohnungen.
Die Bauleitung liegt in Händen eines unerfahrenen jungen Mannes und entsprechend chaotisch bzw. schlecht ist die Koordination der einzelnen Baumaßnahmen. Lt. Aussage von D. Gülsen werden nun die Sanierung und Umbauarbeiten der Wohnungen beginnen und in der 2. Jahreshälfte 2017 abgeschlossen sein. Den wenigen noch dort wohnenden Mietern stehen also noch schwierige Zeiten bevor.
- **November 2016 – Eröffnung „L´Osteria Pizza e Pasta“**
nur wenige Tage nach Abbau des Baugerüstes eröffnet als erster Gastrobetrieb in der Wilhelminenpassage „L´Osteria Pizza e Pasta“. Laut Aussage von D. Gülsen werden demnächst noch „Butchers Original“ mit 2 Lokalen sowie „VIO“ – ein Cafe mit Bar – hinzukommen. Beide planen für den Sommer auch Außengastronomie.