

Kurzer Vortrag von Daniel Winter und Regina Frey (stellvertretend für Anwohnende) zur Präsentation der BUWOG auf dem Kieztreffen am 21. August 2019 im Casa Reha.

Vorab: Es war uns wichtig, das Bauvorhaben auch aus einer Perspektive der Anwohnenden zu betrachten und die abzusehenden und zu befürchtenden Nachteile des Baus für uns als Anwohnende aufzuzeigen. Dabei ist uns wichtig: Wir haben keine Einwände gegen den Bau neuer Wohnungen. Allerdings stellt sich für viele Anwohner die Frage, WIE diese neuen Wohnungen entstehen und für WEN diese zugänglich sind sowie wer Vor- und Nachteile durch den Bau hat. Die positiv gefärbten Perspektive der BUWOG, wollten wir so nicht stehen lassen, denn auch die Nachteile eines solchen Bauvorhabens müssen auf den Tisch.

1. Einige der **direkten Nachteile** für die Anwohnenden sind aus unserer Sicht:

(1) Kurzfristig:

Es wird zunächst einige Jahre Baulärm geben, Belastung durch Staub und Dreck sowie mehr Verkehrsaufkommen durch LKW. (Ein Anwohner aus der benachbarten Gartenkolonie berichtete bereits von Staub und Dreck durch die Abrissarbeiten). Als Beispiel: Das Bauprojekt Harzer/Bouché Straße dauerte fast fünf Jahre und ging mit Lärm, Dreck und der Sperrung öffentlicher Flächen einher – erst vor einer Woche wurde hier nach fast fünf Jahren ein Teil der Straße und der Bürgersteig wieder freigegeben.

(2) Längerfristig:

Es wird Baumfällungen geben und zunächst ein Wegfall von Grün. Die Gebäude rauben den umliegenden Gebäuden Sonne und Licht und beschränken die Sicht. Es gibt weniger Lebensraum für Stadttiere (es gibt neben viele Vögeln auch Fledermäuse und Eichhörnchen). Auch wenn hier teilweise Ausgleichsmaßnahmen geplant sind: Bis die der Kahlschlag wieder nachgewachsen ist, vergehen Jahre, wenn nicht Jahrzehnte. Und: Von einem schicken „City Gardening“ auf den Dächern der Gebäude haben wir Nachbarn nichts.

(3) Langfristig:

Durch den Bau (und die Vermietung) hochwertiger Wohnungen wird es zu einem Anstieg des Mietpiegels kommen. Auch wenn das positiv als „Aufwertung der Sozialstruktur“ dargestellt wird: Aus anderen Stadtteilen Berlins wissen wir, dass es zur Verdrängung von alteingesessenen Nachbarschaften führt. Auch wird der Bau ein Präzedenzfall für weitere Vorhaben am Kiehlufer sein, eine weitere Verdichtung Richtung Osten wird folgen mit weiteren hochpreisigen Eigentums- oder Mietwohnungen. Es ist zu fragen: Wie sieht es hier in 20 Jahren aus? Wer wohnt dann noch von der jetzigen Bevölkerung hier, bzw. wer kann es sich noch leisten hier zu wohnen?

Fazit 1:

Aus der Perspektive der Anwohnerinnen stellt sich das Bauprojekt weitaus weniger positiv dar, als die BUWOG es präsentiert. Die BUWOG hat Vorteile aus dem Geschäft, die Anwohnenden haben viele Nachteile.

2. Die **fehlende Transparenz und unzureichende Information** macht uns skeptisch

- Bisherige Skizzen waren beschönigend. Auf dem "Infotag" 2017 gab es nur Draufsichten (mit Etagenanzahl) und die geschönten Perspektiven - keine Modelle, Fassadenentwürfe, Höhenangaben, Anzahl der Wohnungen etc. Die Besucher konnten sich kein klares Bild vom Neubau machen.
- Auf der Projekt-Webseite gab es keine Entwürfe, Visualisierungen, Höhenangaben etc. - eigentlich gar keine brauchbaren Informationen.
- Die Fassadenentwürfe 2018 (mit Höhenangaben) wurden von Frau Eichholz per Mail an eine Anwohnerin verschickt; sie waren bis heute (21.8.19) für die Öffentlichkeit/Anwohner von Seiten der BUWOG nicht einsehbar (wir haben sie deshalb selber veröffentlicht).
- Trotz mehrfacher Nachfragen wurden keine aktuellen Entwürfe herausgegeben; - die Information kam - wenn überhaupt - scheinbarweise
- Erst durch das Schreiben von Vera Ritter hat die BUWOG aktuelle Infos (schriftlich) gegeben - keine aktive Kommunikation/Auskunft durch die BUWOG.
- Es gab (bis zum Termin) keine Modelle, insbesondere unter Einbeziehung der Umgebung (Höhenunterschiede)
- Es gab (bis zum Termin) keine Simulation zu Verschattung oder Luftabfluss

Fazit 2:

Wir als Betroffene wurden bisher weder von der BUWOG als vom Bezirksamt ausreichend informiert. Und: Aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger gab es bisher eine gewisse Nähe zwischen der BUWOG und dem Bezirksamt. Die Kommunikation lief bisher vor allem zwischen Verwaltung und Bauherr. Die Anwohnenden erwarten aber, dass Politik und Verwaltung die Anwohnenden einbezieht *und auch deren Interessen vertritt*.

3. **Maximales Gewinnstreben? Die umstrittene Vonovia in unserem Kiez**

Die BUWOG wurde letztes Jahr von der Vonovia AG übernommen sie ist heute zu 100% Tochter der Vonovia.¹ Die Vonovia ist ein riesiger, europaweit agierender, Immobilienkonzern mit zweifelhaftem Ruf. Es gibt viele Berichte in den Medien (z.B. Spiegel, Handelsblatt) über dubiose Praktiken der Vonovia. In einer ZDF-Dokumentation berichten Mieterinnen und Mieter, wie sie von der Vonovia durch Modernisierung, Mietsteigerungen und falsche Abrechnungen ausgenutzt werden. Fachleute sagen in der Doku, die Mieter würden „ausgequetscht bis es quietscht“². Und: „Überall, wo Vonovia Bestände hat, gibt es Probleme“, sagt Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbunds laut einer Handelsblatt-Veröffentlichung.³

¹ Quelle: <https://www.buwog.com/de/impressum> (Abruf 20.08.2019): „Die Geschäftsanteile der BUWOG Group GmbH werden zu 100% von der börsennotierten Vonovia SE (HRB 16879, Amtsgericht Bochum) gehalten, deren Aktien sich überwiegend im Streubesitz befinden“

² Quelle: <https://www.zdf.de/dokumentation/zdfzoom/zdfzoom-steigende-miete-und-spitzenrendite-100.html#xtor=CS5-4> (Abruf 20.08.2019)

³ Quelle: <https://orange.handelsblatt.com/artikel/52634> (Abruf 20.08.2019)

Mietenpolitische Entscheidungen zugunsten von Mieterinnen und Mietern sind für die Vonovia ein Problem: deren Aktie fällt, wenn z.B. eine Mietpreisbremse eingeführt wird.⁴

Zur Größenordnung der Vonovia AG:

„Der Wohnkonzern Vonovia verfügt inzwischen über 400.000 Mietwohnungen in ganz Europa. Im ersten Halbjahr konnte der Gewinn um 13 Prozent gesteigert werden. In den ersten sechs Monaten 2019 steigerte der DAX-Konzern das operative Ergebnis - gemessen an der für die Branche wichtigen Kenngröße Funds from Operations (FFO) - im Jahresvergleich **um knapp 13 Prozent auf 609 Millionen Euro**. Das Unternehmen peilt für 2019 weiter ein operatives Ergebnis (FFO) von 1,17 bis 1,22 Milliarden Euro an. Ein Jahr zuvor hatte der Immobilienkonzern 1,13 Milliarden Euro erwirtschaftet. Die Mieteinnahmen stiegen im ersten Halbjahr bei einem weiterhin geringen Leerstand um 13,9 Prozent auf gut eine Milliarde Euro.“

Wir würden gerne wissen, wie der Kaufpreis bzw. wie hoch die Miete kalkuliert ist. Auch wenn im Vorhaben 31% (zunächst) preisgebundene Wohnungen vorgesehen sind (das ist 1% mehr als gesetzlich vorgeschrieben): Wir befürchten, dass die übrigen Wohnungen sehr teuer sein werden und sich die Menschen aus unserem (vergleichsweise armen) Kiez sich eine Wohnung nicht leisten können werden.

Fazit 3:

Der Slogan der BUWOG „glücklich wohnen“ - gilt leider nicht für alle!

Aus unserer Sicht ist Skepsis gegenüber dem Bauvorhaben angebracht. Es soll lukratives Geschäft für die BUWOG bzw. die Vonovia sein, während wir als Anwohnende viele Nachteile tragen müssen.

Nachtrag am 25.08.2019:

- Im Rahmen der Veranstaltung konnte die BUWOG die Frage nach den zu erwartenden Miet- oder Kaufpreisen für das Projekt nicht bzw. nur sehr ungenau beantworten.
- Auf der Website der BUWOG wurde nun ein Bericht des Kieztreffens veröffentlicht. Bei der Beschreibung des Ablaufs wird nicht erwähnt, dass es nach der Präsentation der BUWOG die vorliegende Positionierung gab.⁵ Wir finden es bedauerlich, dass die BUWOG offensichtlich nicht ausgewogen darstellen will.

⁴ Siehe z.B.: <https://www.manager-magazin.de/politik/deutschland/bundesverfassungsgericht-mietpreisbremse-vereinbar-mit-grundgesetz-a-1282791.html#ref=rss> (Abruf 20.08.2019)

⁵ Siehe <https://geyerwerke.buwog.com> (Abruf 25.08.2019)