Auf dem Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei, gelegen zwischen dem Rollberg-Viertel und dem Jobcenter, entsteht das Neubauprojekt „12053“, welches Hand in Hand mit dem Kiez „aufblühen“ soll. Nach der Grundsteinlegung am 24.4.14 soll der Bau nun bis 2016 fertig gestellt werden. Als „elegantes Wohnensemble“ werden die zwei Klötze, die in Zukunft 119 Eigentumswohnungen beherbergen werden, von den "Quartiersspezialisten" Ziegert Immobilien nett umschrieben. Niedrige Zinsen, Inflationsschutz und Wertzuwachs sind einige der Punkte, die zu einem Kauf bewegen sollen. Zudem können sich die Käufer_innen einbilden, etwas Gutes zu tun, denn Nachhaltigkeit, soziales Engagement und gute Nachbarschaft werden hier angeblich groß geschrieben.

Casada und Ziegert: berühmt–berüchtigt im Verdrängungsgeschäft

Als Investorin legt die Casada GmbH gerade mal eben 33 Mio. Euro für den Bau der Eigentumswohnungen auf dem Kindl-Areal auf den Tisch. Neben den Investitionen in den Bau von Eigentumswohnugen macht das Unternehmen vor allem mit (energetischen) Modernisierungen das große Geld. Dass Modernisierungen zu horrenden Mietsteigerungen führen und gerade Menschen mit wenig Geld dadurch kalkuliert aus ihren Wohnungen vertrieben werden, ist kein Geheimnis. Das Gerede über Nachhaltigkeit und soziale Verträglichkeit ihrer Bauprojekte kann Casada sich also schenken.

Die Ziegert Immobilien GmbH ist für den Verkauf der entstehenden Eigentumswohnungen auf dem Kindl-Gelände verantwortlich. Den meisten war Ziegert bisher wohl eher als rücksichtsloser Entmietungsexperte bekannt. Nicht nur in Neukölln, sondern auch in vielen anderen Stadtteilen Berlins war und ist Ziegert damit beschäftigt, Mieter_innen aus ihren Wohnungen zu ekeln, um diese dann in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Mieter_innen aus über 50 Wohnhäusern – z.B. die Allerstr. 18 – waren bis jetzt davon betroffen. Wer täglich Menschen für Profite auf die Straße setzt, ist nicht an Eigentumswohnungen für Geringverdiener_innen oder an sozialen Projekten interessiert.

Sechs gute Gründe gegen das Neubauprojekt „12053 - aufblühendes Neukölln“

1. Neubau ist Folge und Teil der Gentrifizierung in Neukölln

Neubau hochpreisiger Wohnung in Neukölln ist Folge der bisherigen Gentrifizierung und nur durch diese möglich. Die Preise für Neubauwohnungen stiegen im Jahr 2013 um 9.6% und damit noch stärker als die Mietpreise (7%). Neubau stellt daher ein lukratives neues Investitionsfeld dar. Erst durch eine bereits stattgefundene Steigerung der Mietpreise lohnt sich die private Investition in Neubauprojekte. Durch den veränderten Ruf als Szenebezirk statt „Ghetto“ und den damit verbundenen Austausch der Bewohner_innen sowie für sie geschaffene kulturelle Angebote wird Neukölln für Menschen mit höherem Einkommen immer attraktiver. Die neuen Wohnungen sind ausschließlich von diesen bezahlbar und verstärken damit die stattfindende Verdrängung der bisherigen Bevölkerung. Die von Ziegert beworbene "gute Nachbarschaft" kann es nicht geben, wenn die neuen Nachbar_innen Teil dieses Prozesses sind.

2. Keine der Wohnungen in "12053" ist wirklich bezahlbar für Geringverdiener_innen

Niklas Ziegert selbst bezeichnet das 12053 Projekt als einen Versuch , "Klientel mit niedrigeren Einkommen in günstigeren, einfacher ausgestatteten Wohnungen" unterzubringen. (Tagesspiegel vom 6.1.2014) Was für ein Hohn. Die günstigste auf der 12053-Website angegebene Wohnung wird für 146.513,20 € verkauft. Für die extra geförderten (und ausgiebig als Beleg für ihr soziales Engagement beworbenen) Wohnungen für Familien können sich Eltern mit einem Gesamteinkommen von 3000 3800 € bewerben (Berliner Woche vom 2.12.2013). Bei einem Neuköllner Durschchnittshaushaltseinkommen von 1.681 € diese Käufer_innenschicht als „Geringverdiener_innen“ zu bezeichnen ist an Zynismus und Welt- und Kiezfremdheit nicht mehr zu übertreffen.

3. Kein Interesse an Sozialwohnungen

Die tatsächlich sinnvolle Forderung, ein Drittel der Wohnungen als Sozialwohnungen einzurichten, wird vom Bezirksamt Neukölln knallhart abgeschmettert: „Der Anregung kann nicht gefolgt werden.“ Es handele sich „um private Grundstücksflächen, die geforderte Festsetzung würde einen starken Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen, so dass die geforderte Regelung nicht möglich und auch nicht gewollt ist.“ (RandNotizen 10)

4. *Die Einmalinvestitionen von Casada und Ziegert tun nix nachhaltiges für die Nachbarschaft*

Die knapp 50.000 Euro, die Casada und Ziegert einmalig an soziale Träger spenden wollen, sind nur ein kleines Taschengeld. Nachhaltige soziale Projekte brauchen eine langfristige Finanzierung. Die Einmalinvestitionen sind nichts anderes als eine oberflächliche Marketingaktion, deren Hauptziel es ist, „Akzeptanz für das Bauvorhaben zu schaffen.“(Alexander Boether, der Leiter des Bereichs Gwerbe- und Quartiersentwicklung bei Ziegert, Immobilien-Zeitung.de, 28.11.2013: "Wohnen zwischen Jobcenter und Kunstquartier").

5. *Das Problem heißt Verdrängung, nicht Wohnungsnot*

Die Umdefinition des Wohnraumproblems von Verdrängung zur Wohnungsnot, die von Politik und Medien in letzter Zeit vorgenommen wurde, legt Neubau als einzige Lösung nahe. Dabei wird aber gerade der zentrale Aspekt der Verdrängung ärmerer Menschen vernachlässigt: der Mangel an für sie *bezahlbaren* Wohnungen in dieser Stadt. Quadratmeterpreise von 6-8 Euro, die vom Senat als bezahlbar propagiert werden, kann sich ein Großteil der Berliner_innen nicht leisten. Statt günstigen Wohnraum zu schaffen, werden Freiflächen mit *unbezahlbaren* Eigentumswohnungen zugebaut oder Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt.

6. *Neubau löst das Problem der Verdrängung nicht*

Der Aufwertungs- und Verdrängungsprozess ist in Berlin in vollem Gange und wird nicht gestoppt, solange die Wohnungspolitik dem kapitalistischen Markt überlassen ist. Gesetze zum Mieter_innenschutz – die zumindest kleine Verbesserungen bringen könnten, auch wenn sie das Problem der Verdrängung nicht lösen – werden aufgeweicht oder abgeschafft. Der Bedarf an neuen Sozialwohnungen liegt in Berlin jährlich bei über 12000 Wohnungen, die nicht gebaut werden (taz.de, 11.10.2012, Permanente Verteuerung, Andrej Holm).Die Argumentation des Berliner Senats, das Problem mit Neubau lösen zu wollen, entlarvt sich so als eine verlogene Propaganda. Statt privatem Wohnungsbau durch profitorientierte Immobilienunternehmen und pseudo-sozialem Wohnungsbau, brauchen wir eine Wohnungsversorgung jenseits des Marktes.

Wer Ziegert und Casada wissen lassen möchte, dass es eine Nachbarschaft gibt, die den Kiez nicht einfach so aufgibt, kann samstags und sonntags von 12-14 Uhr im Showroom vorbeischauen. Auch die Baustelle selbst bietet Raum für vielfältige nachbarschaftliche Aktivitäten. Alle potentiellen Käufer_innen sollten wissen, dass sie eine Rolle im Verdrängungsprozess spielen.

12053*

Wer hier kauft, kauft Ärger!

Argumente gegen den Neubau auf dem Kindl-Areal in Neukölln

vierundvierzig.blogsport.de

V.i.S.d.P.: R. Yilmaz , Bärensteinstr. 8, 12685 Berlin