

Bauvorhaben und Bebauungsplan VI-150g-2a „Wohnhochhaus (WoHo)“ – eine kritische Stellungnahme – zur Information Ausschuss Stadtwohn

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Ausschussmitglieder,

die Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungs-Planes zur Erstellung des ca. 100m **Holzhochhauses WoHo**, Berlin Kreuzberg werden momentan bis Ende des Monats November ausgelegt. Die finale Abwägung und Abstimmung über diesen B-Plan soll, laut Aussage des zuständigen Baustadtrats Florian Schmidt, im April 2026 erfolgen.

<https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-bauleitplanung/beteiligung-der-oeffentlichkeit/bebauungsplanverfahren-vi-150g-2a-ve---woho-1607079.php>

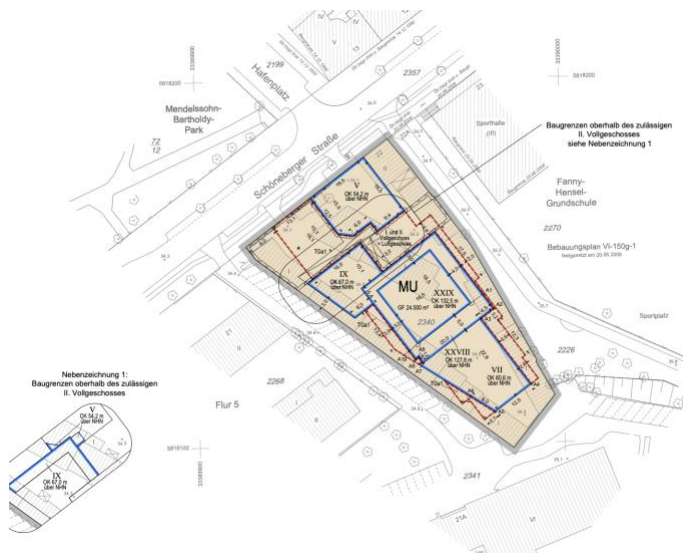
Angesichts **der absolut schwerwiegenden, teilweise gar katastrophalen Mängel und Intransparenzen dieser Planung** sehe wir uns in der gebotenen Pflicht, den Ausschuss zu diesem Projekt gesondert zu informieren.

Recherchen zum WoHo und zu vergleichbaren Projekten in Wien und Hamburg lassen Zweifel an der generellen Durchführbarkeit und Intention des Projektes aufkommen. Unsere hier angeführten Recherchen zum Thema **Brandschutz** und **dubioser Firmenverflechtung** wurden durch die Mitwirkung von mehreren Diplom-Ingenieuren und Juristen ergänzt.

Als Anwohner und Betroffene hoffen wir auf Ihre besondere Sorgfaltspflicht und Gewissen, um eine planerische Katastrophe, wie am Flughafen Berlin-Brandenburg, zu vermeiden und eine ökonomisch wie ökologisch vertretbare, realistische Stadtplanung zu verwirklichen.

Die Hauptkritik zum aktuell ausgelegten Planung „WoHo“ gliedert sich in drei Punkte:

1.) Fehlende Transparenz, 2) Fehlender Brandschutz, 3.) Fehlende Nachhaltigkeit



Modelldarstellung und Zeichnung Lageplan „WoHo“ mit den insgesamt 4 Gebäudeteilen. Auffallend: Der nahezu lichtlose Hof 2

1. **Fehlende Transparenz** (Chronologische Aufklärung zum „WoHo“ Grundstück)

- 1.1) **2010** erwirbt die Schöneberger Straße 21 a, 22 Grundstücks GmbH ein kleines (3037qm), kontaminiertes Eisenbahnflächen-Grundstück am Anhalter Bahnhof an gleichnamiger Adresse. Verkäuferin ist die ViViCo Gesellschaft, mit dem Auftrag die Reichs- und Bundesbahnliegenschaften zu liquidieren, mutmaßlich zu einem Preis von ca. 340,000 EUR (ca. 110 EUR/qm)¹. Die kaufende Gesellschaft ist von Anbeginn als 100% Tochter einer Konzernholding eingetragen, welche sich später, unter neuem Namen, als „**DVI Gruppe**“ (Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs GmbH) mit Sitz in Schönefeld registriert

Aktiva		
	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
A. Anlagevermögen	346.102,25	3.273,63
I. Sachanlagen	346.102,25	3.273,63
B. Umlaufvermögen	36.520,00	24.374,16
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23.439,17	102,25
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	13.080,83	24.271,91
Bilanzsumme, Summe Aktiva	382.622,25	27.647,79

Auszug aus dem Jahresabschluss der Schöneberger Straße 21a, 22 Grundstücks GmbH, Berlin, 2010.

- 1.2) **2011:** Die Zeitschrift „Mieterecho“ berichtet von „Entmietung“ und „Durchsetzung maximaler Profitinteressen“ – dabei werden die Namen der beiden Konzerngründer der heutigen „DVI Gruppe“ genannt². Auch in den folgenden Jahren finden sich zahlreiche kritische Berichte über die brutalen Geschäftspraktiken der DVI Gründer. So berichtet „Der Westen“ Januar 2019 vom plötzlichem Aufkauf und der rabiaten Entmietung eines Obdachlosenheimes in Düsseldorf durch die Berliner Immobiliengesellschaft HMS Zweite Grundstücksgesellschaft mbH (Diese Gesellschaft wird in der DVI Konzernbilanz mit einer Beteiligung von 50% gelistet).
- 1.3) **2011:** Berliner Zeitungen berichten von dem Betrieb illegaler Müllkippen nahe dem Bauprojekt „Eylauer Straße“. Vermieter des Geländes ist die heutige DVI Gruppe. Die Bürgerinitiative berichtet von einer „Zermürbungsstrategie“, da die DVI Gruppe das ehemalige Bahngelände umwidmen und profitmaximiert mit Luxuswohnungen bebauen möchte.
- 1.4) **2012:** Laut einem Bauwelt-Artikel³ „verkauft“ die Vor-Gesellschaft der heutigen DVI-Konzern-Holding ein Grundstück in der Nähe der Eylauer Straße. Käufer sie die „**UTB GmbH**“, mit Projektentwickler **Thomas Bestgen**. Die UTB entwickelt das Projekt, unter heftigem Protest der Anwohner weiter und vermarktet die Bebauung unter dem neuen Namen „Am Lokdepot“. Die Bürgerinitiative berichtet von manipulativen Methoden und Pseudo-Partizipation.



HILFERUF Bauvorhaben Monumentenstr. 15

**Bürgerinitiative
Eylauer Straße
im Viktoriakiez**
Für den Erhalt von Licht,
Luft und Sonne in unserem Kiez



- 1.5) **2014:** wird die Firma SWP Ingenieurbüro von der DVI beauftragt, eine Hochhausplanung am Anhalter Bahnhof in Gestalt eines ca. 80-100m hohen Turms zu erstellen.⁴ Als Juristischer Auftraggeber wird dazu die oben genannte Grundstücks GmbH genannt, so dass auf den ersten Blick der Zusammenhang mit der DVI Gruppe im Hintergrund verborgen bleibt. Auf der aktuellen Website der SWP Ingenieurbüro taucht eine auffällige Anzahl von Projekten auf, welche beinahe durchweg in Verbindung mit der UTB bzw. DVI Gruppe stehen.




MACHBARKEITSSTUDIEN	
Schöneberger Str. 21a, 22	
Studie für den Neubau eines Hotels mit Tiefgarage	
10963 Berlin-Kreuzberg	
DETAILS	
Bauherr	Schöneberger Straße GmbH
Projektablaufzeit	10/2014 - 12/2014

Screenshot SWP Website, Schöneberger Str. 21a, 22 Referenz, „Hotel mit Tiefgarage“, 2014, via Web Archive

- 1.6) **2015** wird der Bauantrag „2859-BAA-26“ auf diesem Grundstück vom Stadtentwicklungsamt abgelehnt, unter der Begründung, dass das EBA⁵ zuständig sei für die Planfeststellung und Bebauung. Weiterhin wären auf dem Grundstück nur „bahnnahe Nutzungen“ zugelassen. Ein nachfolgender Rechtsstreit endet im Jahr 2016 für den Bezirk mit einer Niederlage und dem Ergebnis, dass der Bezirk nun doch für die Planung zuständig sei.
- 1.7) **Seit Ende 2015** berichtet die **DVI Holding** eine **67% Beteiligung** an der „**UTB** Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH“, welche somit beherrschend ist. Die Bilanzsumme dieser zentralen UTB Gesellschaft betrug zum letzten Zeitpunkt der Eintragung 2016 ca. 7,5 Millionen Euro. Es ist davon auszugehen, dass die DVI bis heute eine beherrschende Mehrheit dort hält.⁶
- 1.8) **Seit Ende 2016** berichtet die DVI Holding zusätzlich mit einer **50% Beteiligung** an der **UTB Construction & Development GmbH**. Damit steht die Gesellschaft, welche bis heute für die Planung und Vermarktung des WoHo Hochhauses zeichnet in einem direkten Zusammenhang mit der DVI.

D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs GmbH
Schönefeld
Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

 UNTERNEHMENSREGISTER	UTB Construction & Development GmbH	Berlin	Bilanz
	Jula GmbH	Berlin	

Zweunddreißigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Dreißigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
ERSTE D.V.I. Handels Gesellschaft mbH	Berlin	25.000,00	66,66
HMS Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	50
Robert Bosch Straße 18 Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	67
Teupitzer Höhe Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	100
Zweite D.V.I. Fondsbeteiligungs GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Wilhelmsruher Damm 150 Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	100
HMS Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	25.000,00	50
UTB Construction & Development GmbH	Berlin	25.000,00	50
Jula GmbH	Berlin	25.000,00	49

Der Schluss liegt nahe, dass die kapitalstarke DVI Gruppe für das Projekt WoHo von essentieller Bedeutung ist und die UTB nur im **Zusammenspiel mit ihrem Schattenpartner** DVI Projekte signifikanter Größenordnung umsetzen kann. Die UTB fungiert hier gewissermaßen als ein (geheimes) Front-Office der DVI Gruppe, auch wenn dies von beiden Seiten natürlich offiziell geleugnet wird.

- 1.9) **2017, ff. Jula GmbH: Thomas Bestgen** wird Geschäftsführer der Gesellschaft, welche in Verbindung mit einer 55 ha großen Fläche Bauerwartungsland im Gartenfeld, Bezirk Spandau, steht. In den Büchern des DVI Konzerns wird diese Gesellschaft mit einem shared deal von 89,9% gelistet. Insofern muss man annehmen, dass Herr Bestgen, bis zu seinem Abtritt aus der Geschäftsführung, für ca. 5 Jahre in einem (zumindest indirektem) Angestellten-Verhältnis zum DVI Mutterkonzern stand. Erwähnenswert bleibt, dass diese Gesellschaft sich einen (äußerst diskreten) Briefkasten mit einer Vielzahl von DVI Tochtergesellschaften in Schönefeld teilt.
- Weiterhin fällt auf, dass die Jula GmbH 2007 von eine **zypriotische Gesellschaft aus Nikosia**⁷ gegründet wurde, mittels einer Barzahlung von 25,000 EUR im Jahr 2007⁸.
- 2019 wird in der DVI Konzernbilanz ein „Haftungsverhältnis“ der Jula GmbH von 6.122.643,00 EUR berichtet.⁹ Dieser Betrag entspricht recht genau der berichteten Kapitalbereitstellung von „ca. 6 Millionen Euro“ zur „ungefragten“ Rettung der Diese eG durch Thomas Bestgen im Jahr 2019.
- 2022 verlässt Thomas Bestgen die Gesellschaft. In wie weit er als Berater oder Vermittler für die Gesellschaft weiter tätig bleibt, ist unklar.
- Auf der aktuellen (Nov. 2025) Unternehmenswebsite der UTB Gruppe wird die Jula GmbH als „Arbeitsbereich“ und Teil der Gruppe gelistet.
- 1.10) **2018** präsentiert Thomas Bestgen unter seiner Marke UTB, zusammen mit dem Senatsressort für Stadtentwicklung, ein Konzept für ein „Vertikales Stadtquartier“ WoHo (Wohnhochhaus) am Anhalter Bahnhof auf der internationalen Immobilienmesse MIPIM in Cannes, FR. Herr Bestgen tritt als unabhängiger Entwickler auf. Die schon damals existierende Verbindungen zum Schattenpartner DVI Gruppe werden dabei in keiner Weise erwähnt.
- 1.11) **2019** berichtet die **Rosa-Luxemburg Stiftung** erstmals **ausführlich über die DVI Gruppe**, welche bisher der Öffentlichkeit weitestgehend unbekannt war. In der Untersuchung „Profitmaximierer“ untersucht die Stiftung die **12 größten privaten**

Wohnbaukonzerne (mit mehr als 3.000 Einheiten Besitz in Berlin). Kriterien der Analyse sind unter anderem Geschäftspraktiken, Renditen und Transparenz. Die **DVI Gruppe** schneidet im Vergleich hinsichtlich der Transparenz **besonders schlecht** ab. Es wird von „sehr **intransparenten Strukturen**“, „**russischer Herkunft**“ berichtet und resümierend: „es ist ... vollkommen unklar, woher das investierte Geld kommt.“

- 1.12) **10.01.2020** Der Tagesspiegel berichtet ausführlich über die **Interessenkonflikte**, zwischen dem Projektentwickler **Thomas Bestgen** und Baustadtrat **Florian Schmidt** in Bezug auf die Entwicklung des Multifunktionssturms und der kurz zuvor erfolgten Rettung der Diese eG.¹⁰
- 1.13) **09.03.2020** In einem sogenannten „Partizipationsmotiv“ mit AnwohnerInnen gibt der Baustadtrat Florian Schmidt folgendes zu Wort: „Die UTB ist ... jetzt nicht so ein Konzern ... also letztes Jahr wieder, auch so ein russischer Konzern, der macht in Russland 20 richtige Hochhäuser mit 200 Metern, und will jetzt in Berlin auch gern mal sowas machen, ... also so ist es nicht, UTB ist hier aus Berlin, hat einen guten Willen, aber wird es jetzt nicht durchboxen, nicht in Friedrichshain Kreuzberg.“ In der gleichen Veranstaltung antwortet Thomas Bestgen auf direkte Nachfrage von Anwohnern zum Grundstück folgendes: „Wenn wir scheitern geht es wieder zurück an den Vor-Eigentümer!“ Implizit behauptet Thomas Bestgen damit also, **die UTB sei rechtlicher Eigentümer**, welches allerdings nicht den damaligen Fakten entspricht. Im Nachgang berichten die AnwohnerInnen, dass das Format den Charakter einer Verkaufsveranstaltung hatte und alles andere als ergebnisoffen sei.
- 1.14) **21.04.2020** berichtet die Berliner Morgenpost von einem „Multifunktionssturm“ am Anhalter Bahnhof. Darin wird behauptet, dass die „UTB das Grundstück 2017 erworben“ habe. Diese Information ist nicht korrekt, da die UTB zu diesem Zeitpunkt definitiv nicht Eigentümerin war. Ein Eigentumsübertrag auf die UTB Construction & Development lässt sich frühestens für 2021 belegen. Inwieweit diese UTB Gesellschaft allerdings weiterhin von der kontrolliert wird, lässt sich zum heutigen Standpunkt nicht vollständig klären, da die DVI Gruppe, unter trickreicher Ausnutzung von Gesetzeslücken und Sonderregelungen, eine Bilanzierung nach „Kleinstkapitalgesellschaft“ vornimmt. Die Absurdität dieser Verschleierung ist zumindest in der Berliner Immobilienbranche beispiellos, wie unter anderem eine Untersuchung der Rosa-Luxemburg-Stiftung zu den 10 größten privaten Wohnungskonzernen Berlins im Jahr 2019 bestätigt.¹¹
- 1.15) **23.06.2020:** Die BVV des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg beschließt eine Änderung und Aufteilung des bisherigen B-Planes in einem Aufstellungsbeschluss zum Planungsgebiet des WoHo Hochhauses. Darin wird eine
- 1.16) **05.02.2021:** Ein Grundbuchauszug belegt den Eigentumsübertrag von der DVI Tochter zur UTB Construction & Development GmbH. Ein Kaufpreis ist, wie üblich, darin nicht enthalten. Es bleibt daher **unklar**, ob das Grundstück zum **Marktwert** oder auf eine andere, eventuell **steuerbegünstigte Weise** übertragen wurde.

- 1.17) **10.02.2021:** In der Ausschusssitzung fragt der Bürgerdeputierte Volker Härtig (SPD) zum TOP WoHo Folgendes: „**Wem gehört eigentlich das Grundstück** und wie ist der Eigentümer an das Grundstück herangekommen?“
Der Entwickler Thomas Bestgen behauptet dort, dass das Grundstück auf dem „ganz normalen Grundstücksmarkt“ gekauft wurde. Diese Aussage ist protokolliert.
- 1.18) **März 2021:** Ein deutsches Nachrichtenmagazin titelt zum „WoHo“ Projekt: „**Der Turm der Doppelmoral**“ und berichtet erstmals von der (bis dato) obskuren Verbindung zwischen der DVI Gruppe und der UTB in Bezug auf das Wohnturmprojekt. Der Kreuzberger BVV-Abgeordnete John Dahl (SPD) berichtet darin weiter von einem „**Baufilz in Berlin**“ und einem „erheblichem Erwartungsdruck seiner Geldgeber“ beim Hochhaus-Projekt WoHo.

2. Fehlender Brandschutz

- 2.1) **Vorhaben Wohnhochhaus WoHo:** Der Projektentwickler gibt vor, das WoHo als eine Holz- bzw. Holz-Hybrid-Konstruktion von 98m Gebäudehöhe zu planen. Dies sei, seinen Angaben zufolge, eine besonders nachhaltige Form der Bauweise. Der Projektentwickler verlautet verbal sogar, dass er den Turm nicht entwickeln würde, „falls er nicht mit Holz bauen könnte“.
- 2.2) **Brandschutz Sonderbauten:** Hochhäuser sind Sonderbauten (BauO Bln) und, den Brandschutz betreffend, Hochrisiko-Bauten, insbesondere wenn sie von Personengruppen mit Einschränkungen (z.B. Kinder, Kranke, etc.) bewohnt oder genutzt werden sollen. Dies liegt dem Umstand zu Grunde, dass sich in Hochbauten die Fluchtwege verlängern und es prinzipiell weniger Möglichkeiten gibt, einen rettenden Fluchtpunkt in kurzer Zeit zu erreichen. Aus diesem Grund sieht der Gesetzgeber besondere Regularien für Gebäude über 22m, und insbesondere für Bauten höher als 60m vor. Diese Vorschriften dienen der Gefahrenabwehr sowie dem Brandschutz und damit nicht nur dem Schutz der Personen im geplanten Wohnhochhaus, sondern auch dem Schutz Dritter.
- 2.3) **Fehlende Festsetzung Material:** Der Gebäude-Brandschutz sieht in erster Linie nicht brennbare Materialien für die Errichtung von Gebäuden vor. Holz dagegen ist prinzipiell brennbar. Es bedarf besonderer Behandlung / Verarbeitung, um unter besonderen Auflagen und planerischer Vorsicht als Baustoff im Hochbau verwendet zu werden. Für Hochbauten sieht die Berliner BauO allerdings keine Verwendung von Holz vor: Ein Hochhaus mit brennbarem Tragwerk ist bauordnungsrechtlich nicht zulässig, sodass Sonderbeurteilungen und erhöhter Planungs- und Abstimmungsbedarf mit erforderlich werden. Konkrete Angaben, **welche Arten von Holz, Holzverbund oder Hybrid-Baustoffen** verwendet werden sollen **fehlen weiterhin**, nach 7 Jahren lautstarker Vermarktung und ca. 2.400 Seiten Dokumentation zum Woho-Vorhaben. Der Durchführungs-Vertrag (DV) sieht keinerlei Festlegung zum Material vor, das „Nachhaltigkeits-Konzept“ ist eine diffuse „Soll“-Bestimmung, ohne spezifische Anteile oder Definition. **Faktisch könnte der Bauherr verwenden, was er will.** Ein „Anspruch“ auf das „**Holz**“hochhaus bleibt eine **Illusion**, rechtlich nicht einklagbar.
- 2.4) **Fehlende Erfahrung:** Die Verwendung von Holz ist im Hochbau Neuland, insbesondere in Deutschland. Weder der Projektentwickler, noch das zuständige Stadtentwicklungsamt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg noch die Feuerwehr Berlin haben jemals einen Hochbau als Holz-Hybridbau, gar in dieser Komplexität entwickelt. Bisher gibt es aktuell in Deutschland nur ein verwirklichtes Projekt über 60m Höhe, welches im Holz-Hybridbau errichtet wurde – das Hochhaus „Roots“ im Bundesland Hamburg (mit 65m Gesamthöhe). Auffallend dabei ist: **Die Planung und Ausführung des Baus weichen signifikant voneinander ab!** Diese wurde mit dem nicht ausreichenden Brandschutz begründet. So musste die zuerst aus Holz geplante Gebäudehülle mit einer zweiten, durchgängig geschlossenen Spezial-Glasfassade versehen werden, um das Risiko des Brandübersprungs zu minimieren. Weiterhin wurde gefordert, kostentreibende

Sprinkleranlagen auf jedem Stockwerk und in frostsicherer Weise anzubringen. Zudem hatte das Projekt die Auflage ausschließlich nichtbrennbare Materialien im Kern, Fundament und Außenhülle zu verwenden. Die ausgeführte Realität entspricht damit in keinsten Weise den verführerischen Visualisierungen des Projektes. Die Diskrepanz zwischen ursprünglicher Holz-Vision und nachgebesserter Ausführung, im „Glaskasten“, ist geradezu erschreckend! Ähnliches gilt für das 84m hohe „HoHo“ aus Wien, ein „Holz“-Hochhaus welches ab dem 3. Stockwerk mit einer kostentreibenden, allseitig geschlossenen Gebäudehülle aus Spezial-Faserzement (vulgo Eternit) errichtet werden musste! ¹²



Entwurf und abweichende Ausführung von Deutschlands einzigem (Glas-)Holzhochhaus „Roots“ in Hamburg

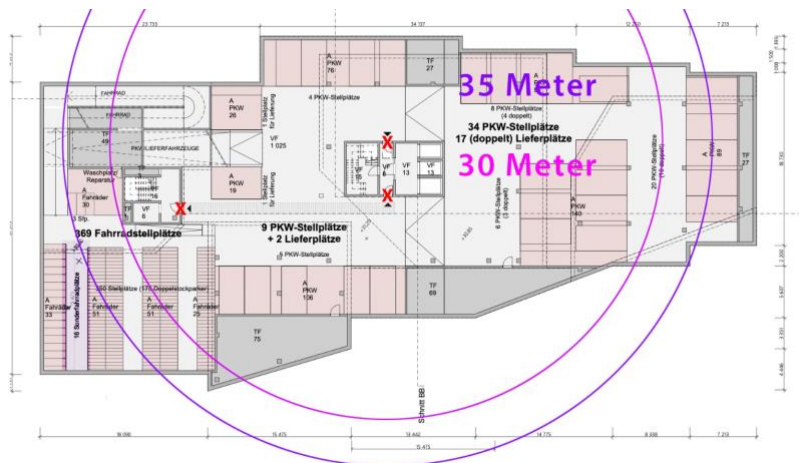
- 2.5) **Komplexität:** Das WoHo übertrifft das oben genannte Projekt „Roots“ sowohl an Verdichtung (GFZ), als auch Höhe, in der Vielzahl der Baukörper und Komplexität der Nutzungen. Bisher fehlt ein Gesamtkonzept zum Brandschutz dieses geplanten Baus, welcher aber weiterhin und weltweit als ein „Wegweiser der Stadtentwicklung Berlins“ vermarktet wird. Das ausgelegte, auffallend dünn geratene Gutachten zum Brandschutz erläutert nur sehr wenige Teilaspekte und „Lösungen“, welche allerdings teilweise als mangelhaft einzustufen sind. Auf diese Mängel wird im Folgenden explizit eingegangen.
- 2.6) **Evakuierung:** In der Planung zum WoHo fehlt bisher ein umfassendes Konzept zur Evakuierung der insgesamt vier Gebäudeteile. Das WoHo plant zur Zeit mit zwei Gastronomie-Betrieben, davon einem auf Niveau der Dachterrasse im 28. Stockwerk, weiterhin Nutzungen als Schwimmbad, (Flüchtlings-)Heim, bzw. Demenzwohnheim, bzw. Kinderbetreuung sowie einem Kinderspielplatz auf einer Dachfläche auf dem 7. OG. Nutzungen diese Art fallen teilweise unter die landesübliche **Versammlungsstättenverordnung** (VStättV) mit noch strengeren Vorgaben im Brandschutz. In einer ausgelegten Verkehrsstudie zum WoHo modelliert man mit bis zu **1432 Personen**, welche sich im Gebäude aufhalten.

Tabelle 3-1 Wohn- und Nutzfläche sowie Anzahl der Nutzenden nach Nutzungsart

Nutzungsart	Wohn-, bzw. Nutzfläche [m²]	Beschäftigte / Bewohnende	Besuchende / Kunden / Kinder
Wohnen	9.449	292	28
Gewerbe (Büro)	2.737	88	18
Soziale Infrastruktur	2.066	20	200
Gastronomie	600	13	210
Kindertagesstätte	352	6	44
Kleinflächiger Einzelhandel	253	7	506
Summe	15.457	426	1006

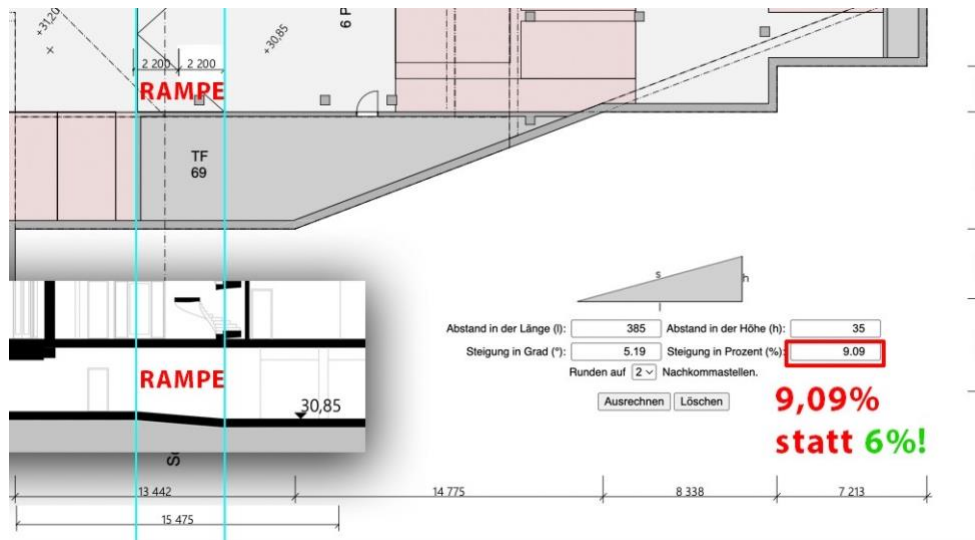
Für eine derart intensive Nutzung ist ein valides Brandschutz- und Evakuierungskonzept vorgeschrieben, welches die geregelte und sichere Räumung des Gebäudes belegen kann. Weiterhin muss eine ausreichend bemessene Sammlungsstelle geplant und verortet werden, an welcher sich diese maximale Anzahl an Personen, in sicherem Abstand vom Gebäude, während eines Notfalls, und zwar jederzeit, ohne weitere Gefahren (z.B. Verkehr, Feuerwehreinsatz, Löschwasser-Logistik) schnell und geordnet sammeln kann. Da das Grundstück nahezu vollständig bebaut werden soll, bzw. von anderen, nicht zugänglichen Flächen bzw. Straßen umfassend begrenzt ist, erscheint es vollkommen unklar wie und wo eine solche Fläche bereitgehalten werden kann. Dies legt den Schluss nahe, dass die gesamte **WoHo Planung, den Brandschutz** betreffend, bisher nur lediglich sehr **oberflächlich** skizziert ist. Zusammen mit den fehlenden verbindlichen Festsetzungen im Durchführungsvertrag drängt sich hiermit der Verdacht auf, dass die bisher vorgelegte Planung eventuell nur ein probates Mittel zum Festsetzen maximaler Baumassen im B-Plan sei. Nach positivem BVV-Beschluss müssten dann im Nachgang (aus Brandschutz- und anderen allfälligen Gründen) die Planungen so abgeändert werden, welche dann z.B. eine signifikant geänderte Bauausführung und Nutzung zur Folge hätte (evtl. inklusive potentieller Maximierung der Profite).

- 2.7) **Fluchtwege.** Die WoHo Planung sieht derzeit eine eingeschossige Tiefgarage im UG vor. Der Grundriss sieht dort 3 mögliche Zugänge zu (im Prinzip) rauchfreien Fluchtpunkten auf gleicher Ebene vor. Allerdings werden im südöstlichen Teil der Ebene die Fluchtwege sowohl in Länge als auch erlaubter Neigung zum Teil deutlich überschritten.



Fehlende Fluchtwegeabdeckung im Gebäudeteil rechts, Ebene UG-1 (Tiefgarage). Fluchtpunkte sind X markiert.

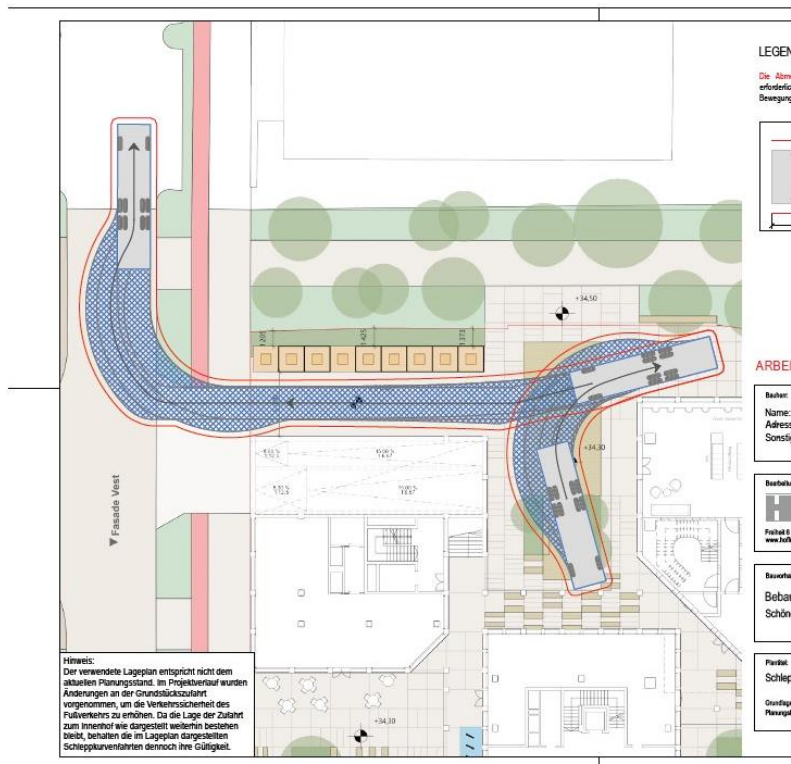
Konkret wären die Parkplätze und die Technikflächen weder in den Radien von 35m (nach ASR und Bln BauO) bzw. 30m (nach M_GARVO) zum nächstgelegenen Fluchtpunkt enthalten.



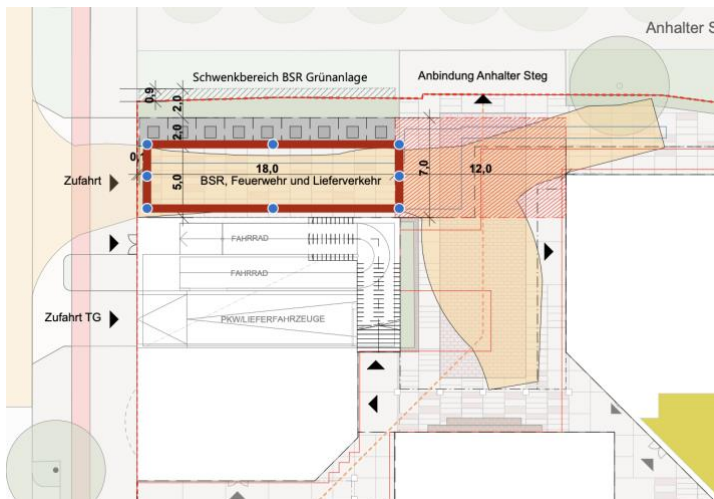
Planungsfehler: Massive überschrittene Werte in der aufsteigenden Neigung, Fluchtweg Tiefgarage UG -1. Darüber hinaus müssten die Fluchtenden eine Steigung von ca. 9%, aufwärts überwinden, welches die maximalen Vorgaben (6%) um gar 50% überschreitet. Das vorliegende Brandschutz-„Gutachten“ nimmt von **diesen erheblichen Mängeln keinerlei Kenntnis** und wäre damit als unvollständig zu bewerten.

- 2.8) **Personenstrommodellierung.** Das Hochhaus setzt sich aus vier, komplex auf verschiedenen Ebenen vernetzten Gebäudeteilen zusammen. Bisher ist kein Konzept vorhanden, welches die Fluchtwege der Personen und die Rettungswege der Feuerwehr regelt. Normalerweise ist ein Feuerwehraufzug verpflichtend, dies ist bisher nicht gekennzeichnet. Die Personenströme und Zugriffspunkte der Feuerwehr müssten in einem solchen komplexen und extrem verdichteten Gebäude vollständig modelliert und dann planerisch festgelegt werden, um die hohe Anzahl der versprochen Nutzungen überhaupt nachweisen zu können. Insbesondere die Räumung der Dachterrasse mit nach VStättV über 200 Personen **über 29. Stockwerke ohne Aufzug ist nicht trivial**, der Beweis steht dazu aus. Der Verdacht liegt nahe, dass sich all dies gar nicht so umsetzen lässt, sondern im Gegenteil, Detailplanung bewusst vermeiden wurde, um das spektakulär-naive Narrativ des „vertikalen Dorfes“ aufrecht zu halten. Infolgedessen würden gravierende Nutzungskonflikte „idealerweise“ **erst nach der B-Plan Bewilligung** auffallen. Mittels dieser Methodik könnten kritische Nachfragen zur generellen Machbarkeit der bisherigen Planungs-Versprechen gezielt vermieden werden.
- 2.9) **Nutzungskonflikte Feuerwehrezufahrt:** Da das Gebäude straßenseitig mehr als 50m tief von der Straßenfront geplant ist, sieht das ausgelegte Brandschutzkonzept eine ca. 25m lange Feuerwehreinfahrt von der Schöneberger Straße vor. Die Planung sieht weiterhin vor, diese Einfahrt auch gleichzeitig für die Entsorgung durch die BSR zu nutzen. Dabei sollen, parallel zur Einfahrt auf einer Länge von ca. 18m neun sogenannte Unterflurcontainer installiert werden. Am Ende der Einfahrt ist eine kleine Hoffläche vorgesehen („Hof 2“) vorgesehen, die allerdings keinen Wendekreis

von 25m Radius erlaubt:



Abbildung, modellierte Fahrzeugschleppe beim Wenden der BSR Einsatzfahrzeuge, mangelnde Flächen
Somit ist das Wenden für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und der BSR nur in einem umständlichen und zeitkritischen Manöver in drei Zügen möglich.



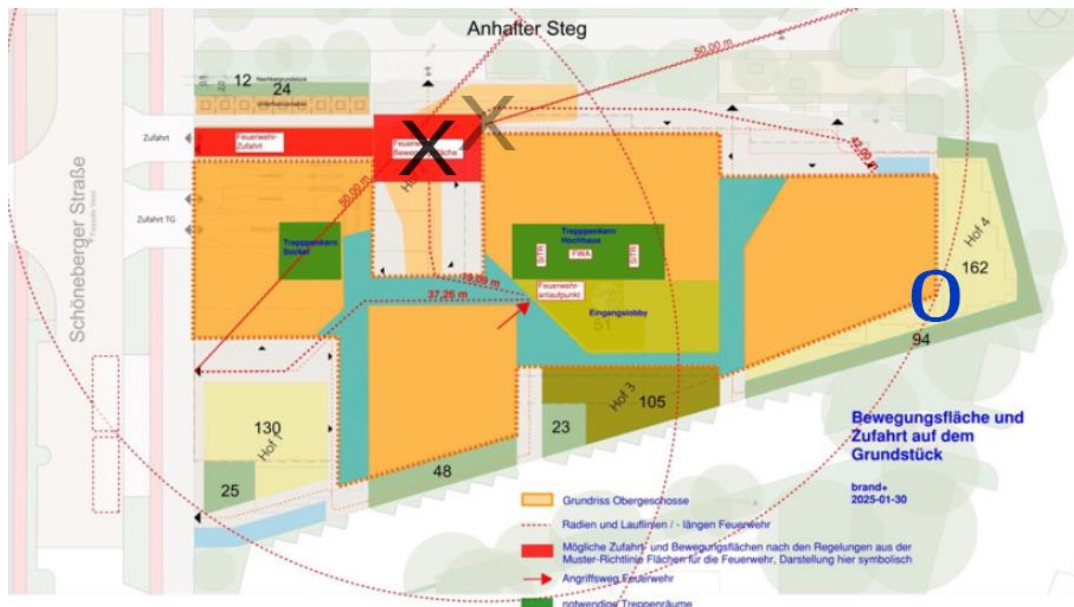
Planunterlage LARK-Diagramm: Vorgesehene Nutzung der Feuerwehrezufahrt und Fläche für Lieferverkehre (sic!)
Vollkommen unverständlich, und geradezu verantwortungslos erscheint dazu die Planung der **Feuerwehrezufahrt als Lieferweg** für den Großteil der Logistik dieses hochverdichteten Komplexes (Gewerbe und Wohnnutzung von ca. 25,000 qm BGF). Laut StVO ist das Halten und Parken in jeder Feuerwehreinfahrt und Einsatzfläche grundsätzlich verboten, die Flächen sind jederzeit freizuhalten. Im Gegensatz zur Stadtreinigung sind Fahrzeuge zur Anlieferung keine Sonderfahrzeuge, eine Sondergenehmigung für den Lieferverkehr ist damit undenkbar – eine völlig absurde Planung! Obgleich der Vorhabenträger natürlich alle Möglichkeiten hätte, die Nutzflächen und Verdichtung der Gebäude angemessen zu reduzieren, so dass eine sinnvolle Lösung entstehen könnte, scheint es dieser Investor vorzuziehen, eine

Fehlplanung zu präsentieren, welche bekannten Standards der Realität und Regulierung nicht Stand hält. Insofern kann man, nach 7 Jahren (!) Historie dieser Gebäudeplanung, diesen bewussten Verstoß, also gegen alle anerkannten Regeln der Planung und Vorschriften, nur als einen Vorsatz, wider besseren Wissens, bewerten. Auch die vorgesehene Nutzung der Einfahrt als Entsorgungsfläche für die BSR ist kritisch zu bewerten, da bei einer Entleerung mittels Unterflurcontainer und Hub-Kran **längere Standzeiten der BSR-Einsatzfahrzeuge** (mehrere Minuten) zu beachten wären. Noch dazu sind die vorgesehenen Einsatzfahrzeuge der BSR mit 28t ausgelegt und damit schwerer als die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr. Für einen kompletten Einsatz der BSR (Einfahren, Entleeren von durchschnittlich 2 Containern bei einer Tour, Wenden in drei Zügen, Ausfahren und Einfädeln in den fließenden Verkehr der Schönebürger Straße könnte man, selbst bei optimalen Bedingungen, mit ca. 15 Minuten rechnen. Da Sonderfahrzeuge Feuerwehreinfahrten zwar durchfahren, **aber nicht darauf halten dürfen**, ist die vorgeschlagene Doppelnutzung für Entsorgung und Brandbekämpfung zumindest hochriskant, unpraktikabel, und insbesondere unter dem besonders erhöhtem Risiko seitens einer Hochhausplanung dieser Dimension (98m Gebäudehöhe) bedenklich.

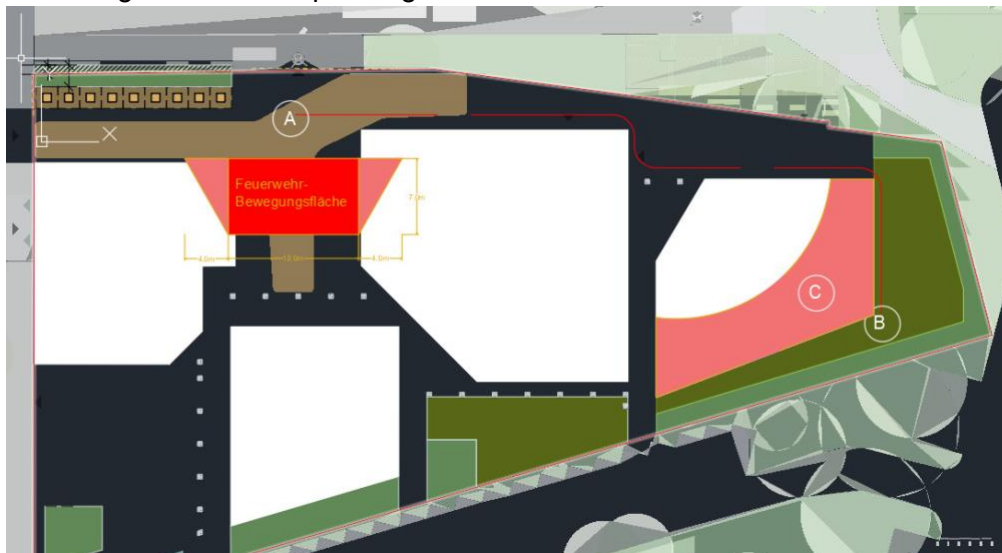
- 2.10) **Fehlende Einsatzfläche Feuerwehr:** Laut DIN Norm 14090, MHHR und den Berliner Verordnungen sind für den Feuerwehreinsatz Flächen von mindesten 12 x 7 m (= 84 qm) als Einsatzfläche zu markieren und jederzeit freizuhalten. Zusätzlich müssen vor und hinter den Bewegungsflächen Übergangsbereiche von mindestens 4 Metern existieren. Die Außenplanung der WoHo Hochhausplanung sieht allerdings nur ein einen Bereich von nur 11,6 x 7 m vor, welcher zudem noch von einer geplanten Trogbepflanzung und dem geplanten Personenverkehr des Haupteingangs in das Gebäudefoyer zusätzlich gestört werden würde. Darüber hinaus wäre diese verminderte Einsatzfläche direkt an zwei Seiten am Gebäude anliegend, teilweise sogar direkt **unter** dem 98m hohen **Turmgebäude liegend** (siehe Auskragung / Gebäudeüberstände von ca. 2m ab der 11. Etage). Diese Fläche wäre daher keinesfalls von herabfliegenden Brandlasten des Turms geschützt, die nach DIN 14090 vorgeschriebenen Übergangsflächen **fehlen dazu in Gänze – eine vollkommen mangelhafte „Brandschutz“-Planung!**

Auch hier drängt sich schon der Verdacht des „geplanten“ Vorsatzes auf, da es absolut unwahrscheinlich erscheint, dass ein studiertes und vereidigtes Pflichtmitglied für Brandschutz so einen eklatanten Missstand einfach „übersehen“ kann. Könnten hier gar niedere Motive der Profitmaximierung jedes Gebot zur Vernunft und Ethos ausgeschaltet haben? **Es wäre zu befürchten, dass, bei Beibehaltung dieser Wegeplanung, ein Brandschutz, und damit eine legale Baugenehmigung, unmöglich und somit eine komplette Neuplanung des WoHo Komplexes erstellt werden müsste.** Allerdings ist zu befürchten, dass der Vorhabensträger, nach dann erteilter B-Plan-Reife, auf sein Recht von zu bauender Geschossfläche / Kubatur bestehen dürfte, welches den Bezirk in eine prekäre, und nahezu unlösbare, Konfliktlage versetzen würde.

- 2.11) **Nicht berücksichtigte 50-Meter Regel:** Auffallend in dem im B-Plan vorgelegten „Brandschutz“-Konzept ist der 50m Zirkelschlag, welcher genau an der südwestlichen Ecke des Gebäudeteils 4 anschlägt.



X) Verschiebener Mittelpunkt, 50m Radius Feuerwehr (schwarz Vorschrift, grau verschoben) O) Ansatz am Gebäude
Bei genauerer Analyse fällt auf, dass dazu der Mittelpunkt dieses Kreises so verschoben wurde, so dass er zwar noch die Begrenzung der Einsatzfläche trifft, aber weit vom faktisch relevanten Mittelpunkt der Einsatzfläche (also der Position, an der normalerweise das Einsatzfahrzeug stehen würde und ein Einsatz beginnen würde). Weiterhin scheint die 50 Meter Regel auch, abhängig von den Bundesländern, unterschiedlich interpretiert zu werden: Fakt ist, dass in einigen Ämtern nicht der Zirkelschlag, sondern die reale Lauflänge, also abhängig von der Gebäudeform, für den Brandschutz ausschlaggebend ist. In diesem Falle wäre die Verkürzung so erheblich, welche eine Umfahrung oder sonstige, signifikante Änderung der Gebäudeplanung bewirken würde.



A) Fehlende Bewegungs-Flächen für Feuerwehr. B) und C) insuffiziente „50m Regel“ für Gebäudeteil rechts

- 2.12) **Fehlendes Fassadenkonzept Brandschutz:** die Gestaltung einer Hochhaus-Fassade ist überaus komplexer und kritischer Vorgang, um den **Brandüberschlag** von Etage zu Etage möglichst auszuschließen und den prinzipiell bedingten Kamineffekt brennender Hochbauten zu unterbinden. Das, mit an der Fassade blank

freiliegendem Holz präsentierte, „Holz“-Hochhaus „WoHo“ erschwert diese Bedingung nochmals zusätzlich:



Fassadenentwurf WoHo: Offenliegendes Holz, horizontal versetzte Überhänge, fehlendes Brandschutzkonzept
 Noch kritischer sind die aus Holz geplanten Auskragungen und Überhänge der 4 „Gebäudewürfel“ am Turm zu bewerten: Diese „Würfel“-Konstruktion bedingt damit „innenliegende“ Ecken, welche damit also ideale, „geschützte“ Bedingungen für eine vertikale Brandausbreitung bieten und sich der Brandbekämpfung von der Ebene aus [widersetzen].

Es ist daher völlig absurd und unverantwortlich, dass der Vorhabenträger diese essentiellen Fragestellungen auch in der zweiten Auslegung (anscheinend wissentlich) weiter ignoriert und aus der Planung ausblendet. Wie berichtet ist der nationale Erfahrungsstand, **Holzhochhäuser** betreffend, rudimentär und bisher eher nur „**experimentell**“ nachgewiesen, wie zum Beispiel o.g. Berichte der Planungs- und Ausführungsänderung beim ersten „Holz“-Hochhaus „Roots“ in Hamburg belegen. Die vorgelegte Studie zum WoHo untersucht potentielle Brandlasten nur oberflächlich, hinsichtlich einer geplanten Begrünung des Wohnturmes. Sie kommt dabei zum Schluss, dass Mithilfe von bewässerten Pflanzkästen das Risiko der Brandausbreitung unterbunden ist.

- 2.13) **Photovoltaik:** Die WoHo-Planung muss einen verpflichtenden Anteil von PV-Flächen zur Stromerzeugung erfüllen. Das Vorhaben sieht hierfür vertikal montierte Module an zwei Gebäudeseiten des Turmes vor, da die Dachflächen zur Begrünung bzw. für Erholungszwecke der Bewohner vorgehalten werden. Photovoltaikanlagen sind unter Brandschutzaspekten als kritisch zu bewerten, da sei einerseits Brandherde (z.B. Kurzschluss) verursachen, bzw. entstandene **Schwelbrände** optisch verdecken können. Dies erfordert daher komplexe Maßnahmen, wie horizontale Brandsperren im Hinterlüftungsraum, um eine Brandweiterleitung zu verhindern, und das Verhindern der Übertragung von brennbaren Baustoffen über Brandwände hinweg. Schon bei Gebäudehöhen über 11 Metern sind zusätzliche, oft objektbezogene Nachweise erforderlich, die teilweise aufwändige Brandversuche umfassen können.

Bei Hochhäusern könnte eine geschossweise Einspeisung mit Strang- oder Modulwechselrichtern die Leitungsführung vereinfachen und den Brandschutz erhöhen. Weiterhin wäre der Einbau von komplexer Sensorik denkbar, wobei allerdings diese Kosten den erwartbaren Grenznutzen der Photovoltaik wahrscheinlich übersteigen ließe. Nichts von alledem wurde aber in der Planung bisher überhaupt skizziert oder vollständig konzipiert, der **Nachweis der Machbarkeit**, auch ökonomisch, **entfällt**.

- 2.14) **Fehlendes Konzept zur Einbindung der nachbarschaftlichen Situation, der Risiko- und Terrorprävention:** Bislang wurden nur interne Problematiken der Planung behandelt. Die Auswirkungen **fehlerhafter Brandschutzkonzepte** hätte allerdings auch eine nachbarschaftliche Wirkung, insbesondere als der fast 100m hohe Wohnturm sich in direkter Nähe zu einer bestehenden Grundschule, von Wohngebäuden, einem Bürohaus und einem Pumpwerk der Wasserbetriebe befindet. Ob der Verdichtung und der ungelösten Brandschutz-Risiken in der Planung erscheint uns das Vorhaben so nicht genehmigungsfähig. Weiterhin ist unklar, inwieweit die Planer die besondere Gefahr von Terroranschlägen exponierter Bauten berücksichtigt haben. Da das gesamte Gebäude horizontal und vertikal offen, ohne Zugangsbeschränkung konzipiert ist, muss man hier von einer besonderen Gefährdungslage ausgehen. Ob ein Gebäude dieser Komplexität hinreichend abgesichert werden kann ist fraglich. Logisch ist jedenfalls, dass ein prinzipiell entflammbar gebauter „Multifunktionsurm“ das Risikopotential eines Terroranschlages hier deutlich erhöhen würde.

3. Fehlende Nachhaltigkeit

- 3.1) **Bodenwertsteigerung und Gentrifizierung.** Hochhäuser polarisieren jede Stadtgesellschaft, da sie wenige Vorteile, aber auch eine Großzahl an Nachteilen punktuell verdichten. Die „Vorteile“ sind recht offensichtlich: Effektive Nutzung von Raum, welche sich im Markt als Bodenwertsteigerung widerspiegelt. Exklusive vermarktbare Lagen mit besonderer Aussicht in den höchsten Etagen, welche die Wertsteigerung dann weiter potenzieren. Netzwerkeffekte, welche insbesondere bei Bürobauten höhere Renditen versprechen (business district). Diese Vorteile kommen allerdings nur punktuell, und wichtig: sehr wenigen und meist sehr privilegierten Akteuren zu gute.

Die Nachteile überwiegen in Summe aber die Vorteile: Die spektakuläre und stille **Aussicht** wird mit der **Sichtbehinderung der anderen** erkauft, kurze Wege sind nur innerhalb des Hochbaus gegeben, denn der laute Quellverkehr auf eine zentrale Stelle hin verstopft die Umgebung.

Türme erzeugen keine echte Mischung oder Urbanität, im Gegenteil, die vertikale Dimension trennt Nutzungen höchst effektiv. Ebene für Ebene schaffen sie eine größtmögliche Distanz im urbanen Gebiet. Vorhabenbezogene Hochhausplanungen entfachen den erbitterten Wettlauf um die schnellste Genehmigung und den „trickreichsten“ Entwurf, um eine mögliche schnelle Verdichtung und leistungslose Bodenwertsteigerung mit geringstem Kapitaleinsatz zu erwirken. Planungsrechtliche, an sich sinnvolle Regeln, wie Abstandsflächen und Bestandsschutz, belohnen im Fall Hochhaus die möglichst frühzeitige Spekulation, und bestrafen jeden, der sich in zweiter Reihe hinten anstellen muss. Die Gentrifizierung konzentriert ihre Wirkung auf geringstem Raum: Die nachbarschaftliche Wirkung dieser Stadtplanung ist fatal, denn Nachteile, wie Verschattung, Lärm, Mikroklimaänderung, fehlender Solarertrag, Bodenwertspekulation oder soziale Benachteiligung konzentrieren sich vorwiegend auf die direkte Umgebung der Hochbauten.

- 3.2) **Oben reich unten arm:** Aber auch innerhalb der Hochhausplanung entstehen massive Konflikte, hohe Etagen sind maximal attraktiv, untere Etagen maximal unattraktiv: Oben reich schafft ein unten arm. Exklusive Zugangs-Systeme („Schlüssel-Lift“) und Nutzungen privilegieren Einzelne, während der Rest eben warten muss oder der Einlass verwehrt wird. Automatisierte Systeme gewähren maximale **Anonymität und Distinktion**, ohne sozialen Kontakt und Austausch. Oft bewirken Hochhausgebäude soziale Vereinzelung, nachbarschaftliche Kontakte sind geringer und schon ab dem fünften Stockwerk geht man weniger nach draußen. Jede Mischung im Hochhaus ist mit energetischem oder finanziellem Aufwand verbunden, das nach Schicht getrennte ist der natürliche Faktor im vertikalen Gefüge. Ob der Bauherr, **unter wirtschaftlichem Druck**, wirklich eine geförderte Wohnung neben der Luxuswohnung zu 15.000 Euro / qm platziert darf zumindest bezweifelt werden. Rechtliche Konsequenzen drohen ihm von Seite des vorgelegten Durchführungsvertrages nicht. Festzustellen bleibt: ein „vertikales Dorf“ entwickelt sich faktisch niemals von selbst, organisch und nachhaltig. Es bleibt eine künstliche erzeugte, **planerische Chimäre**, welche sich im traditionell gewachsenem europäischem Stadtraum, bis heute, nicht durchsetzen konnte.

- 3.3) **Ökologische und ökonomische Bilanz in Bau und Unterhalt:** Die energetische / finanzielle Vergleichbarkeit von Gestehungs- und Unterhaltskosten für Wohn und Gewerberaum ist immer gewissen Unwägbarkeiten und Interpretations-Merkmalen unterworfen. Deshalb wird hier nur auf belegbare Fakten bei der Gestehung und im Unterhalt abgestellt. Während Büroräume oft großflächig angelegt sind, erlauben Wohnraumschnitte nur eine kleinere Parzellierung, von Luxusbauten einmal abgesehen. Dies hat zur Folge, dass Wohnhochhäuser recht hoch und schlank entwickelt werden müssen um eine optimale Belichtungssituation herzustellen und wirtschaftlich im Hochbau darstellbar zu sein. Denn die Kosten pro qm Wohnfläche im Hochbau sind um einen deutliche Faktor höher. Oft sind es, je nach Höhe des Gebäudes zwischen 20-50% Prozent, dazu kommen noch die Zusatzkosten durch Bodenwertsteigerung, so dass eine Wohnung in den oberen Etagen durchaus im Luxussegment vermarktet wird, obwohl sie von den Merkmalen oft eigentlich nur Kompromisse bieten. Im WoHo sind zum Beispiel pro Einheit nur homöopathische kleine Dosen an „Wintergartenfläche“ vorgesehen. Viele der Fenster lassen sich kaum oder gar nicht öffnen. Kellerräume sind für alle Einheiten nicht vorgesehen, ein besonderer Umstand, der sich aus der Berliner Bauordnung für Sonderbauten ergibt: Gut für den Investor, sicher schlecht für den Nutzenden. Weitere hohe Baukosten sind dem zusätzlichem Rettungsweg ab 60m Höhe geschuldet (zweites Treppenhaus), der Vielzahl an technischen Hilfs- und Überwachungsapparaten (Druckerhöhung Steigleitung, Feuerwehraufzug, Notstromaggregate, Videoüberwachung kritischer Eingänge und Fahrstühle, Belüftung, Sensorik, Sprinkleranlagen, systemischen Redundanzen etc.). Weiterhin ist der Brandschutz deutlich aufwendiger im Sonderbau und bindet zusätzliche Ressourcen, welche den Gestehungspreis dieser Immobilien in die Höhe treibt.
- Allgemein gilt, ab 60m Höhe lässt sich geförderter Wohnungsbau nicht mehr finanziell nachhaltig errichten. Der Vorhabenträger entwickelt dazu parallel entsprechend zusätzlichen Gewerberaum, um noch weiter zu verdichten. Gewerbemieten können nicht gedeckelt werden und sind somit ein hervorragendes Element der Profitmaximierung. Weiterhin schwärmt der WoHo-Investor von Einrichtungen wie **Rooftop-Bar** und **Erholungs-Schwimmbad mit Spa-Bereich**, Einrichtungen deren Preisgestaltung zumindest recht flexibel ist und entsprechend **elitär entwickelt** werden können. Der anvisierte Holzbau verteuert die Planung nochmals, die Erläuterungen im ersten Abschnitt „Brandschutz“ illustrieren die bisher ungelösten Herausforderung. Der Investor konterte die Kritik der Finanzierbarkeit mit der Methode: „Allen“, erstmal „alles zu versprechen“. Dies ist sicherlich ein probates Mittel im Sinne Machiavellis. Sicher ist allerdings auch, dass diese „Lösungen“ teuer werden – oder, noch wahrscheinlicher, nach B-Plan-Erlass, dann einfach nicht umgesetzt werden – über die fehlende Rechtskraft vieler Soll-Bestimmungen und den hübsch visualisierten planerischen Träumereien wurde hier im Verlauf bereits mehrfach hingewiesen.
- Sind die Gestehungskosten beim Hochhaus sicher hoch, aber zumindest marktwirtschaftlich in einer Form gedeckelt, wird es bei Unterhaltskosten noch absurder. Hochhäuser, in jeder Form, sind **wahre Energie und Kostenfresser** im Unterhalt. Der Begriff der **zweiten Miete** macht beim Hochhaus definitiv Sinn, denn die Wartungsverträge von Aufzügen unterliegen keinem Mietendeckel und auf den ausreichenden Wasserdruck im 28. Stock möchte niemand verzichten.

Dauerbelüftung und Klimatisierung der Wohnmaschine über 30 Stockwerke zollen ihren erhöhten Energiebedarf. Auch der beste Holzbau kann man nur einmal CO₂ einsparen, aber mit dem Dauertransport auf durchschnittlich 50m WoHo-Höhe in jedem Fall zusätzlich und auf Dauer CO₂ erzeugen. Jeder Tropfen Wasser, jeder Einkaufskorb und Insasse muss zuerst auf dieses Niveau gehievt werden. In Summe ergeben sich, bei gleichem Baustandard, **oft 50% höhere Unterhalts- und Servicekosten**, verglichen zum konventionellen Bau im Blockrand. Für die Nebenkosten der geförderten Wohnung kommt im Zweifel das Amt auf, für die nicht förderfähige Wohnung nur der Gentrifizierende, der es sich eben leistet, oder leisten kann. Soziale Mischung entsteht derart nicht wirklich, eher läuft es auf die Formel superreich und super „gefördert“ gesellen sich hier, zumindest für die festgesetzte Bindungszeit von 30 Jahren am WoHo. Wir appellieren natürlich an die Vernunft und hoffen, dass dies so nie eine Kreuzberger Wirklichkeit wird.

- 3.4) **Parasitäre Tendenzen:** Der planungsrechtlichen Vernunft in unserem Rechtswesen zufolge dürfen Hochhäuser nicht überall und schon gar nicht flächendeckend errichtet werden, sondern unterliegen den Regeln der **Abstandsflächen** und der B-Plan Entwicklung. Demzufolge lässt sich in diesem Rahmen maximale Verdichtung gerade nicht durch einzelne Hochpunkte, sondern nur durch eine möglichst geschlossene Bauweise im Blockrand umsetzen. Ähnliches gilt auch für die Energieeffizienz von Gebäuden, wie zahlreiche Studien belegen. Auch urbanistisch stellen sie ein Ideal dar: Das Konzept der kritischen Rekonstruktion konnte vor 40 Jahren, mit den kleinteiligeren **IBA-87-Bauten**, den Beweis erbringen, dass eine Stadtreparatur nicht nur Behelf, sondern echte Qualität erzeugt. Diesem Quartier, von hoher **baukultureller Bedeutung** und seit Kurzem unter der **städtebaulichen Erhaltungssatzung** stehend, wird nun mit dem WoHo auf **brutalstmögliche Weise** ein völlig **inkompatibles Konzept** der punktuellen, egoistischen Extremst-Verdichtung entgegengestellt.
- Eine Planung, welche Vorteile auf Kosten der Nachbarschaft akkumuliert, aber alle Nachteile auf die Umgebung externalisiert. Ein Beispiel: Das WoHo verkündet selbstbewusst ein möglichst autoarmes Quartier zu errichten, gleichzeitig postuliert die B-Plan Begründung, das WoHo könne ja auf die Parkhäuser der Nachbarschaft zugreifen könne. Dadurch verteilt man den Parkverkehr aber prinzipiell auf die Umgebung. Die **Planung profitiert** also deutlich mehr von den externen Ressourcen und vorhandener Infrastruktur, als es **selbst welche schafft**. In der Natur spricht man hier von parasitärem Verhalten, welches allerdings auf Dauer nie nachhaltig ist. Insofern könnte man beim WoHo von parasitären Tendenzen der Stadtentwicklung sprechen, da es, wie in diesem Falle, z.B. die bauliche Entwicklungsmöglichkeit der Nachbarbauten hemmt, deren Solarertrag mindert, Kita- und Schulplätze in Anspruch nimmt, die Nutzungskonflikte verschärft. Netto betrachtet, leistet es im der aktuellen „Programmierung“, ohne Kita und kostengünstige Kiez-Kantine, kaum einen nennenswerten sozialen Beitrag. Überspitzt formuliert: Wie sähe ein Stadtbild voller WoHo's und „vertikaler Quartiere“ aus – ein Leitbild für unsere Zukunft?
- 3.5) **Gehaltloses Nachhaltigkeitskonzept:** Der Durchführungsvertrag wurde mit einem „Nachhaltigkeitskonzept“ in Anlage erstellt. Auf 19 Seiten ist in blumigem Behördendeutsch darin die Rede von „Flächenkonversion“, „Handlungsfeldern“ und

„Regenwasserbewirtschaftung“. Erst im Durchführungsvertrag, §7 wird klar, dass es sich dabei um eine **Soll-Bestimmung** handelt, die auch entsprechend diffus und stumpf formuliert wurde. Es ist offensichtlich, dass der Vorhabenträger, ohne großen Aufwand, formal ein autoarmes Quartier entwickeln kann, allein durch die Reduktion von Parkflächen. Dies, entgegen der ausdrücklichen Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Polizei, welche den Bedarf schon in der Planung 2022 mit 60 Stellplätzen nicht abgedeckt sahen und vor zunehmendem „Parkdruck“ in der Umgebung warnten. Eine Summe an *Low-Hanging Fruits* als ein „Nachhaltigkeitskonzept“ zu verkaufen sind also eher als Marketing-Leistung, denn als wirkliche Anstrengung des Vorhabenträgers zu verbuchen. Selbst im Zweifel wird der Investor immer Mittel, Wege und Begründungen finden, warum diese oder jene Aufforderung nicht wirtschaftlich umsetzbar war, oder höhere Kräfte ihn in seiner selbstlosen Haltung eingeschränkt haben könnten.

- 3.6) **Verfahrensbezogene Nachhaltigkeit.** Der Vorhabenträger betont auf seiner Website, ein Bauunternehmer „mit Haltung“ zu sein und reimt dazu: „Wir sind keine Gewinnmaximierer, wir sind Projektoptimierer,“ – über die Verbindungen zu Geldgebern oder seinen Schattenpartner erfährt man nichts. Weiter spricht er dort von „humaner Quartiers- und Stadtteilentwicklung“. Die Wirklichkeit sieht anders aus: Der Nachbarschaft zufolge war die versprochene „kontinuierliche Partizipation“ ein Einzeltermin (09.03.2020), **ohne erkennbare Partizipation im Sinne der Ergebnisoffenheit**, sondern eine geschickt vermarktete „**Werbeveranstaltung für das WoHo**“. Auffallend waren dabei einstudierte Sprechtruppen, welche vorgaben, „vom Moritzplatz“ zu kommen, einem Ort, in ca. 2km Luftlinie (!) vom geplanten Gebäude. Von versprochener „kontinuierlicher Partizipation“ blieb, trotz Nachfragen, letztlich nur das „blumige Versprechen“.

Auch verfahrensrechtlich fragt man sich, ob man noch von **Abwägung und Ausgewogenheit** sprechen kann, wenn letzten Endes jeder Vorschlag zur Vermittlung oder Verbesserung der Planung toujours abgelehnt und weggewogen wird. Warum die AnwohnerInnen teils deutliche Nachteile und den fehlenden Solarertrag am Gebäude wortlos hinnehmen sollen, welche nur der exorbitanten Verdichtung mittels 100m Turm geschuldet ist, bleibt fraglich.

Die AnwohnerInnen präsentierten am 06.11.2022 ein nachhaltiges **Alternativkonzept** in Blockrandbebauung mit 9.120 qm BGF vor, eine Kenngröße, welche Wohnbau nach dem **Berliner Kooperationsmodell** erlauben würde. Das Konzept nutzt den natürlichen Solarertrag und erzeugt einen geschützten, aber öffentlich zugänglichen Innenhof für das Quartier. Ein Gebäudeteil der „Anhalter-Garagen“, der sogenannte „Kulturwürfel im KiezBau“ würde als Zeitzeuge der Bahnanlage stehen bleiben und gleichzeitig den CO2 Ausstoß durch den Erhalt grauer Energie senken. Das Konzept wurde zur Kenntnis genommen und verschwand im Stadtplanungsamt dann in der sprichwörtlichen Schublade. Wie „human“ und sozial nachhaltig ein aufoktroiertes Stadtquartier ohne Beachtung der Nachbarschaft auf Dauer funktionieren kann sei dahingestellt.

- 3.7) **Zertifizierung – Mehr Schein als Sein.** Die im DV erwähnte Zertifizierung der Immobilie nach DGNB ist nur hinlänglich verbindlich, mit dem Wort „angestrebt“ weich formuliert und mit gewisser Auslegung behaftet. Die DGNB bietet 4

Einstufungen, von Bronze, Silber, Gold bis Platin, das WoHo sollte in der Vereinbarung zumindest den Status Gold erreichen. Das hört sich erstmal sehr gut an! Hochinteressant wird es, sobald man die konkreten Kriterien und Bewertungsschlüssel sucht: Diese essentielle Information, auf 631 Seiten verteilt, lässt sich erst nach einer zwingenden Registrierung abrufen. Auffallend: Die Kriterien sind überaus komplex, breit gestreut und haben oft erstaunlich wenig mit Klimaneutralität und Energieeffizienz zu tun. Das Layout der 631 Seiten ist eng bedruckt – eher **verwirrend** als transparent gestaltet. Die notwendigen Zertifizierungskosten richten sich in der Grundgebühr nach BGF¹³ und beliefen sich beim WoHo auf ca. 18.500 EUR, plus intransparente **Auditkosten** und Mehrwertsteuer. Erfahrungsgemäß man kann in diesem Fall von einem **sehr hohen 5-stelligen Betrag** ausgehen. Allerdings erreicht man den **Gold Standard** schon mit einer Anzahl von **50% der maximalen Punktzahl**, insofern drängt sich der Verdacht auf, dass das Zertifizierungslabel vielleicht doch mehr am „Geldschein“, als am „ökologisch sein“ hängt?

Diese Beobachtung deckt sich mit der Vielzahl an Programmen, welche erst durch den Einsatz von relativ viel Geld überhaupt den Zugang zu gewissen Auszeichnungen ermöglicht. Auch wenn wir dem Bauherren hier kein Greenwashing unterstellen möchten, so ist diese so erkennbar **stark monetär und marketing-ausgerichtete Methodik** dieser Organisation, gerade im geförderten Wohnungsbau, als kritisch zu betrachten.

- 3.8) **Hochhäuser sind Hochrisikoprojekte:** Ein letzter, interessanter Aspekt der Nachhaltigkeitsbetrachtung ergibt sich aus der relativ großen **Anzahl von Bauruinen**, welche sich über die Zeit im Hochhaus-Wohnungsbau ereignen. Obwohl Sonderbauten über 60m im Wohnungsbau deutschlandweit eine verschwindend geringe Rolle spielen, finden sich in diesem Segment auffallend viele Fälle von Bauruinen oder finanziell gescheiterten Projekten, als man anteilig erwarten dürfte. Aufzuzählen wären hier das Projekt U-Berlin (Steglitzer Kreisel)¹⁴, das Projekt Monarch-Tower (ebenfalls Berlin), Schwabenland-tower (Stuttgart / Fellbach), das Ihmezentrum (Hannover), der Elbtower (Hamburg), Kaiserlei (Offenbach / Frankfurt). Obwohl die einzelnen Ursachen hierfür sehr verschieden sind, belegen sie deutlich, dass im privaten Wohnungsbau mit zunehmender Höhe auch das Risiko überproportional stark anwächst. Generell steigt bei Hochhäusern auch das Risiko von Bauschäden durch die notwendigen **Tiefgründungen**, insb. in der Nachbarschaft und an Infrastruktur, wie das Desaster der Hochhaus-Erstellung am Alexanderplatz, mit einjähriger Sperrung der U-Bahnlinie 2, belegt. Dazu addieren sich Finanzierungsrisiko, das Risiko schwankender Bauzinsen über den Zeitraum der **langen Bauzeit** hinweg, **Klumpenrisiko** und Vermarktungsrisiko (bei einem plötzlichem Überangebot von nahezu identischen Wohnungen an gleicher Stelle) und das Risiko chaotischer Herdentriebe, sobald ein Großprojekt in ein kritisches Fahrwasser gerät. Diese **systemischen Risiken** scheint die Berliner Stadtentwicklung, zumindest bei Aufstellungsbeschluss, vollkommen ausgeblendet zu haben. Als gesichert gilt: Wohnhochhausruinen sind die Bauform von geringster Nachhaltigkeit, nicht nur für den Investor, sondern auch für die AnwohnerInnen und unsere Stadtgesellschaft in Gesamtheit.

Wir hoffen, dass unsere Kritik verständlich ist, konstruktiv aufgenommen wird, und Beachtung in Ihre Bewertung und Abstimmung zu diesem Bauvorhaben findet.

Nur durch die gebotene Transparenz, eine Satzungs-Änderung bzw. Neuplanung ohne extreme Verdichtung sehen wir die Chance gegeben, ein nachhaltiges, soziales, sicheres und **vor allem bezahlbares** Stadtquartier am Anhalter Bahnhof zu errichten. Entsprechende Alternativen sind im Rahmen des Verfahrens von den Verfassern 2022 präsentiert worden. Für eine Diskussion sind wir offen und gesprächsbereit.

Kontakt:

Christoph Hanser c/o Schroen
Schöneberger Str. 13

10963 Berlin
Mitglied im Verwaltungsbeirat
+49 1577 241 49 53
hanser.beirat@yahoo.com

Für Anregungen, Diskussion, weitere Hinweise zum Brandschutz und der intransparenten Firmenverflechtung bezüglich des Bauvorhabens WoHo sind wir Ihnen sehr dankbar!

Herzliche Grüße, **Bürgerinitiative KiezBau Ja, WoHo Nein.**

Anhänge:

-
- 1) Jahresabschluss des DVI Konzerns, Auszug Handelsregister, hinterlegt für 2019
 - 2) Analyse zur DVI, Rosa-Luxemburg-Stiftung, 2019
 - 3) Endnoten und Referenzen

D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs GmbH

Schönefeld

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Bilanz

Aktiva		
	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen	19.830.810,04	13.018.638,51
B. Umlaufvermögen	170.769.812,48	147.251.086,93
Bilanzsumme, Summe Aktiva	190.600.622,52	160.269.725,44
Passiva		
	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Eigenkapital	148.026.671,78	127.600.592,31
B. Rückstellungen	447.852,04	753.562,00
C. Verbindlichkeiten	42.126.098,70	31.915.571,13
davon mit Restlaufzeit bis 1 Jahr	4.844.350,01	3.397.765,17
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	37.281.748,69	28.517.805,96
Bilanzsumme, Summe Passiva	190.600.622,52	160.269.725,44

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

– Seite 1 von 6 –
Datum der Hinterlegung: 13.10.2020
Auszug aus dem Unternehmensregister

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267a HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine Kleinkapitalgesellschaft.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmensitz laut Registergericht: Schönefeld

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: Cottbus

Register-Nr.: 12122

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Rückstellungsbildung wurde gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bewertet.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

Die Gesellschaft war zum Bilanzstichtag an folgenden Gesellschaften mit einer Beteiligungsquote von mindestens 20 % beteiligt:

Beteiligung	Sitz	Stammkapital (in EUR)	Anteil am Stammkapital (in %)
S-Bahnhof Grunewald Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	100
Lynarstraße 35 Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	100
Curtiusstraße 40 A Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	100
D.V.I. Services GmbH	Berlin	25.000,00	100
Monumentenstraße 15 Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	100
Certus Gebäude Service GmbH	Berlin	25.000,00	100
Erste D.V.I. Berlin Portfolio GmbH	Berlin	25.000,00	50
Gewerbepark City-West Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	50
Schöneberger Straße 21 a, 22 Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	100
Alt Tegel 2 A Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	50
MS-11 Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	25.000,00	50
UTB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	25.000,00	67
D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	82

Zweite D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	80
Dritte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	80
Vierte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	80
Fünfte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	84,70
D.V.I. Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH	Schönefeld	25.000,00	100
Sechste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	45
Siebte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	45
Achte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	45
Immonext GmbH	Berlin	50.000,00	50
Claus Immobilienmanagement GmbH	Berlin	100.000,00	50
Büropark am Borsigturm GmbH	Berlin	25.000,00	50
Neunte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Zehnte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Elfte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Zwölfte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Dreizehnte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Vierzehnte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Fünfzehnte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	45
Sechzehnte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Siebzehnte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Achtzehnte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	44,90
Neunzehnte D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Zwanzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Einundzwanzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Zeiundzwanzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Dreiusundzwanzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Vierundzwanzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Fünfundzwanzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Sechsunzwanzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Siebenundzwanzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Neunundzwanzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Dreißigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Einunddreißigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90

Zweiunddreißigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Dreiunddreißigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
ERSTE D.V.I. Handels Gesellschaft mbH	Berlin	25.000,00	66,66
HMS Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	50
Robert Bosch Straße 18 Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	67
Teupitzer Höhe Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	100
Zweite D.V.I. Fondsbeteiligungs GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Wilhelmsruher Damm 150 Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	100
HMS Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	25.000,00	50
UTB Construction & Development GmbH	Berlin	25.000,00	50
Jula GmbH	Berlin	25.000,00	49
JoLo am Alexanderplatz GmbH	Berlin	25.000,00	33,33
Erste DVI Beteiligungs GmbH	Schönefeld	25.000,00	47,60
Hotel Fernsehturm-Alex GmbH	Berlin	25.000,00	29,90
Darlehens GbR Hotels Leipzig Am Brühl	Berlin	4.600.000,00	46,75
Vierunddreißigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	36,67
Fünfunddreißigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Sechsununddreißigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Siebenunddreißigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Franke & Friends Geschäftsführungs GmbH	Schönefeld	25.000,00	50
Neununddreißigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Vierzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Einundvierzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Zweiundvierzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
Dreiundvierzigste D.V.I. Investment GmbH	Schönefeld	25.000,00	90
HMS Neuss Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	80
Gewerbepark Chemnitz-Nord Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	93
JoLo Dresden GmbH	Schönefeld	25.000,00	33,33
CNC Berlin Invest 7 GmbH	Berlin	25.000,00	62,78
CNC Berlin Invest 8 GmbH	Berlin	25.000,00	45
CNC Berlin Invest 9 GmbH	Berlin	25.000,00	45
Schlachthofstraße 80 Grundstücksgesellschaft mbH	Würzburg	25.000,00	77,90

Franke & Friends Investitions- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Schönefeld	2.000,00	50
Franke & Best Friends Investitions- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Schönefeld	2.000,00	66,67
Franke Family & Friends Investitions- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Schönefeld	2.000,00	50
Büropark Forum am Anger 1 (Erfurt) Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	25.000,00	100,00
Büropark Forum am Anger 1 (Erfurt) Grundstücks GmbH	Berlin	25.000,00	82,90
Augustusbürger Straße 1 (Chemnitz) Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	25.000,00	78,90
Augustusbürger Straße 1 (Chemnitz) Beteiligungsgesellschaft mbH	Schönefeld	25.000,00	100,00
Wilhelm-Raabe-Straße 15 Grundstücks GmbH	Schönefeld	25.000,00	77,90
Büropark an der Annaberger Straße GmbH	Berlin	25.000,00	77,90
Büropark am Pappelgrund Beteiligungsgesellschaft mbH	Schönefeld	25.000,00	100,00
Gustav-Weißkopf Straße 3-7 Beteiligungsgesellschaft mbH	Schönefeld	25.000,00	100,00
Gustav-Weißkopf Straße 3-7 Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	25.000,00	75,90
CNC Berlin Invest 3 GmbH	Berlin	25.000,00	45
CNC Berlin Invest 4 GmbH	Berlin	25.000,00	45
CNC Berlin Invest 5 GmbH	Berlin	25.000,00	45
CNC Berlin Invest 6 GmbH	Berlin	25.000,00	45
CNC Berlin Invest 10 GmbH	Berlin	25.000,00	45
CNC Berlin Invest 11 GmbH	Berlin	25.000,00	45
CNC Berlin Invest 12 GmbH	Berlin	25.000,00	45
CNC Fondsbeteiligung GmbH	Berlin	25.000,00	45,00
JoLo Düsseldorf GmbH	Schönefeld	25.000,00	29,96
JoLo Düsseldorf Beteiligungs GmbH	Schönefeld	30.000,00	33,33
Melchior Bauer Straße 1-3 (Erfurt) Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	25.000,00	72,90
Rosenthaler 31 GmbH	Berlin	150.000,00	76,50
MBG 2. Sachsen GmbH	Berlin	25.000,00	82,90
Büropark am Pappelgrund GmbH	Berlin	25.000,00	78,90

– Seite 5 von 6 –
Datum der Hinterlegung: 13.10.2020
Auszug aus dem Unternehmensregister

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen Euro 150.447.345,61 (Vorjahr Euro 114.820.062,78).

Verbindlichkeiten

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 4.844.350,01 (Vorjahr: Euro 3.397.765,17).

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt Euro 29.115.987,19 (Vorjahr: Euro 26.279.312,68).

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse aus verschiedenen Patronatserklärungen. Danach hat sich die Gesellschaft verpflichtet, Tochterunternehmen finanziell so auszustatten, dass diese ihren Verpflichtungen aus und im Zusammenhang mit dem Erwerb von eigenen Beteiligungen nachkommen können. Die Verpflichtungen der Gesellschaft sind jeweils auf Höchstbeträge begrenzt, die sich für den Fall reduzieren, dass die Beteiligungen der Tochterunternehmen unter 100% liegen. Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Patronatserklärungen für die Vierte D.V.I. Investment GmbH auf Euro 842.900,00 (Höchstbetrag Euro 1.000.000,00), für die Sechste D.V.I. Investment GmbH auf Euro 1.764.400,00 (Höchstbetrag Euro 3.000.000,00), für die Siebente D.V.I. Investment GmbH auf Euro 456.950,00 (Höchstbetrag Euro 500.000,00), für die Zehnte D.V.I. Investment GmbH auf Euro 2.513.700,00 (Höchstbetrag Euro 3.000.000,00), für die Zwölfte D.V.I. Investment GmbH auf Euro 563.900,00 (Höchstbetrag Euro 1.000.000,00), für die Dreizehnte D.V.I. Investment GmbH auf Euro 860.200,00 (Höchstbetrag Euro 1.000.000,00), für die Vierzehnte D.V.I. Investment GmbH auf Euro 2.003.750,00 (Höchstbetrag Euro 2.500.000,00), für die Fünfzehnte D.V.I. Investment GmbH auf Euro 382.800,00 (Höchstbetrag Euro 430.000,00), für die Siebzehnte D.V.I. Investment GmbH auf Euro 1.554.000,00 (Höchstbetrag Euro 2.000.000,00), für die Neunzehnte D.V.I. Investment GmbH auf Euro 1.262.400,00 (Höchstbetrag Euro 1.585.000,00), für die Zweiundzwanzigste D.V.I. Investment GmbH auf Euro 684.375,00 (Höchstbetrag Euro 750.000,00), für die Siebenundzwanzigste D.V.I. Investment GmbH auf Euro 250.000,00 und für die Jula GmbH auf Euro 6.122.643,00.

Darüber hinaus hat die Berichtsgesellschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zur Höhe von Euro 800.000,00 für die JoLo Düsseldorf GmbH gegenüber der HypoVereinsbank übernommen.

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2019 waren zu Geschäftsführern bestellt:

Lior Mamrud
Josif Smuskovics

Beide Geschäftsführer hatten und haben die Befugnis, die Gesellschaft allein zu vertreten sowie Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen.

Berlin, den 06.07.2020


Gez. Lior Mamrud
Gez. Josif Smuskovics

sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 06.07.2020 festgestellt.

2.12 DVI

	
Eigentümer	· unklar
Wohnungen in Berlin	· > 3.800
Geschäft	· Beteiligung aus insolventen Immobilienfonds
Rendite	· unbekannt

«DVI versteht sich als agiles und entschlossenes Unternehmen für Immobilieninvestitionen aller Art.»¹²⁷

DVI hat sich nach eigenen Angaben seit 2011 auf die Beteiligung an – und die Übernahmen von – geschlossenen Immobilienfonds spezialisiert und die Beteiligungen von mehr als 3.000 Anlegern aufgekauft. Die DVI ist beteiligt an der Claus Hausverwaltung GmbH und der Immonexx GmbH (Makler).

Eigentümer

«Wir handeln immer auf eigene Rechnung und haben in vereinzelte Transaktionen passive private Equity-Partner mit Minderheitsbeteiligungen integriert.»¹²⁸

Die Firmenstruktur der DVI Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs GmbH («DVI») ist sehr intransparent.

- Auf unterster Ebene besteht die DVI zum großen Teil aus Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbRs), die anscheinend als Eigentümer der Immobilien im Grundbuch erscheinen. Diese müssen nicht ins Handelsregister eingetragen werden. Deshalb ist es weder nachvollziehbar, welchen Anteil DVI an ihnen hält, noch welche anderen Gesellschafter ebenfalls beteiligt sind. Mehrere der GbRs wurden um die Jahrtausendwende als geschlossene Immobilienfonds aufgelegt und vertrieben. Nach eigener Auskunft übernahm DVI einen Teil der Immobilienanteile, nachdem diese in finanzielle Schwierigkeiten geraten waren. Gegen einige der Gesellschaften laufen oder liefen Gerichtsverfahren wegen Mängeln bei der Verkaufsberatung.¹²⁹
- Auf zweiter Ebene werden die GbRs durch insgesamt 63 Gesellschaften gehalten, an denen die DVI zwischen 31,6 und 100 Prozent der Anteile hält. 34 der Gesellschaften (Erste bis Dreiunddreißigste DVI Investment GmbH) sind in Schönefeld registriert, einer Stadt in Brandenburg mit einem Gewerbesteuerhebesatz von 240 (in Berlin liegt er bei 410).
- Die DVI als Eigentümer der 63 Gesellschaften veröffentlicht keine Gewinn- und Verlustrechnung. Ihre Geschäftsführer, Lior Mamrud und Josif Smuskovics, sind gleichzeitig auch Gesellschafter, gemeinsam mit mehreren Personen gleichen Namens (Ezer Mamrud, Julij und Daniel Smuskovics). Laut einem Bericht der *Süddeutschen Zeitung* von 2001 ist Josif Smuskovics 49 Jahre alt und russischer Herkunft. Nach seinem Studium der Betriebswirt-

schaftslehre arbeitete er zunächst im Textilladen seiner Eltern und kaufte 2000 oder 2001 mit einem Freund aus Kindertagen zwei Villen und zwei Mietshäuser. Laut Zeitungsartikel sagt er von sich: «Geld war immer ein Riesenthema für mich.»¹³⁰

Steuern

Durch die Registrierung der Immobilienobjektgesellschaften in Schönefeld können unter Umständen höhere Gewerbesteuerzahlungen in Berlin vermieden werden, allerdings wird bei der Immobilienverwaltung in vielen Fällen gar keine Gewerbesteuer fällig. Problematisch ist die weitgehende Anonymität der Investoren.

Wohnungen in Berlin

Derzeit kontrolliert DVI nach eigenen Angaben Immobilien mit einer Gesamtfläche von 450.000 Quadratmetern, darunter 3.878 Berliner Wohnungen mit einer Fläche von 259.822 Quadratmetern, hauptsächlich an zwei Adressen in Hellersdorf und Friedrichsfelde. Zwei der sechs beschriebenen Immobilien stammen aus der Insolvenzmasse der Investitionsbank Berlin (IBB). Die Adressen der auf der Internetseite beschriebenen Immobilien stimmen nur teilweise mit den in den Firmennamen aus der Anteilsliste enthaltenen Adressen überein. Es ist deswegen durchaus möglich, dass der Bestand an Wohnimmobilien noch größer ist. Laut Berichten der Berliner Mietergemeinschaft kaufte DVI mehrere preisgebundene Sozialwohnungen.¹³¹

Geschäftspraktiken und Rendite

DVI veröffentlicht keine Konzernbilanz und keine Gewinn- und Verlustrechnung.

¹²⁷ Selbstdarstellung DVI unter: <http://dvi.de/ueber-uns>. ¹²⁸ Ebd. ¹²⁹ Vgl. die Informationen zu den Verfahren z. B. unter: <https://kanzleimitte.de/immobilienfonds-mega-4/> oder unter: <https://kanzleimitte.de/mega-19-gbr-immobilienfonds/>. Weitere Informationen finden sich unter: www.pnn.de/potsdam-mittelmark/wie-sich-die-stimmung-drehte/21888336.html und unter: www.gomopa.net/Pressemitteilungen.html?id=2360. DVI ist über die Vierte, Dreizehnte, Zweiundzwanzigste und Dreiundzwanzigste DVI Investment GmbH an den Fonds Mega 17, 12, X und VIII beteiligt. Laut Eigendarstellung auf der Website hat sich DVI «seit 2011 [...] auf die Beteiligung an – und die Übernahme von – geschlossenen Immobilienfonds spezialisiert» und hat Immobilien aus der Insolvenzmasse der IBB erworben. ¹³⁰ Jurkuhn, Katrin: Am Rand des Haifischbeckens, in: *Süddeutsche Zeitung*, 17.5.2010, unter: www.sueddeutsche.de/karriere/der-erste-job-am-rand-des-haifischbeckens-1.545403. ¹³¹ Nowak, Peter: in: *MieterEcho* online, 18.11.2015, unter: www.bmgev.de/mieterecho/mieterecho-online/koloniestr.html und Blume, Jutta: Neue Gewinner im Sozialen Wohnungsbau. Drastische Mieterhöhungen während der Anschlussförderung, in: *MieterEcho* 346, 2011, unter: www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2011/me-single/article/neue-gewinner-im-sozialen-wohnungsbau.html.

¹ Bilanzen der Schöneberger Straße 21 a, 22 Grundstücks GmbH, 2009 und 2010,
https://drive.google.com/file/d/1zMgknQeuDiQRUhKLQw0VQw3BP30Q_KML/view?usp=sharing

² Mieter Echo:
https://drive.google.com/file/d/14kXXReiUN_NHsZuHqlojiM2c8rIMV8hE/view?usp=share_link

³ Bauwelt Artikel:
<https://drive.google.com/file/d/1QfNiqQUDYtUnjrBgbMxRwLmoCZO4Q6aY/view?usp=sharing>

⁴ Screenshot, Quelle via Web Archive, Stand 2020: <https://swp.berlin/>

⁵ EBA = Eisenbahn Bundesamt
<https://de.wikipedia.org/wiki/Eisenbahn-Bundesamt>

⁶ Bilanz DVI Konzern 2015,
<https://drive.google.com/file/d/1xbc7y-0MrJudG0PqIBFjQvy-ENp2Gu5J/view?usp=sharing>

⁷ Liste der Gesellschafter, Julia GmbH
<https://drive.google.com/file/d/1432Y4j73G83DUMkV3DZ2zErWQS8rvcN2/view?usp=sharing>

⁸ Zitat nach §3 Gesellschaftervertrag Julia GmbH
<https://drive.google.com/file/d/1Q1FkEVPFKUrFkpjupLAzvCA3x5MAYHQQ/view?usp=sharing>

⁹ Bilanz DVI Konzern 2019, Seite 6,
https://drive.google.com/file/d/1j02vSRa_C5ihr3yt1jFHW0pzx31n59po/view?usp=share_link

¹⁰ TSP, 10.01.2020, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/die-spur-der-millions-5048416.html>

¹¹ Untersuchung „Profitmaximierer“ Rosa-Luxemburg-Stiftung, 2019,
https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_3-19_Profitmaximierer.pdf

¹² Material Faserzement „Eternit“,
siehe <https://www.hoho-wien.at/100-natuerliche-materialien/>

¹³ Information Gebühren DGNB:
<https://www.dgnb.de/en/certification/path-to-dgnb-certification/scale-of-fees>

¹⁴ Bauruine Steglitzer Kreisel:
<https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-wirtschaft/bauruine-am-steglitzer-kreisel-in-berlin-wegner-erwagt-option-eines-ruckkaufs--adler-group-freut-sich-uber-positive-worte-14885891.html>