

Berlin, den 24.2.2006

Stellungnahme der Betroffenengemeinschaft Waldekiez zur ablehnenden Entscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 24.1.2006

Der Geldbeutel entscheidet wer im Waldekiez zukünftig wohnt!

'AUS' für das politische PROJEKT STIFTUNG WALDEKIEZ ?

Zur Erinnerung: Beim PROJEKT STIFTUNG WALDEKIEZ handelt es sich um ein von der Bewohnerschaft entwickeltes Alternativ-Modell (Stiftungsmodell) im Verkaufsverfahren von 23 Mietshäusern der WBM-BEWOGE im Waldekiez in Berlin-Kreuzberg SO 36.

Mit Datum vom 24.1.2006 wurde der Betroffenengemeinschaft Waldekiez von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) die Ablehnung des PROJEKTS STIFTUNG WALDEKIEZ mitgeteilt.

In dem 5-seitigen Schreiben erklärt die zuständige Abteilung IV, daß sie das Projekt geprüft und der Senatorin, Frau Ingeborg Junge-Reyer, dessen Nicht-Realisierung empfohlen habe. Stattdessen wird das Kaufmodell der Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG befürwortet. Die ersten 3 Seiten rekapitulieren den Gang des Verkaufsverfahrens und die wesentlichen Unterredungen mit der Betroffenengemeinschaft Waldekiez. Die Seiten 4 und 5 enthalten die Begründung der Ablehnung des Stiftungsmodells bzw. der Befürwortung des Genossenschaftsmodells.

Das PROJEKT STIFTUNG WALDEKIEZ (Stiftungsmodell) wird mit folgenden Begründungen abgelehnt:

- die Erwartung eines Landesdarlehens in Höhe von ca. 3.030.000 Euro und die angebotenen Zins- und Tilgungskonditionen seien **"unangemessen"**;
- die Bedienung des Kapitaldienstes für dieses Landesdarlehen sei **"unsicher bzw. spekulativ"**;
- zur Bestätigung der Konditionen der Ankaufsfinanzierung wurde **"keine Erklärung"** einer finanzierenden Bank beigebracht;
- der Entzug der Kosten der Stiftungsverwaltung und der Stiftungsmittel sei **"bedenklich"**;
- unter weitgehender Beibehaltung [sic!] des jetzt unterdurchschnittlichen Mietenniveaus sei eine Sicherheit, daß das Landesdarlehen an Berlin zurückfließt, **"nicht gegeben"**;
- das Finanzierungskonzept sehe **"keine Eigenbeteiligung"** vor, auch nicht von am Stiftungsmodell interessierten MieterInnen;
- das Stiftungsmodell nutze "nicht die Chance, das bei einem Teil der Haushalte verfügbare Eigenkapital zum Erwerb des eigenen Wohnraumes und für die Entwicklung des Wohngebietes zu aktivieren. Es ist zu befürchten, dass "kaufwillige" Haushalte, die zur Stabilisierung des Waldekiezes beitragen **müssten [sic!]**, in andere Gebiete der Stadt abwandern."

Zu den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (im folgenden SenStadt) vorgebrachten Ablehnungsgründen nehmen wir deshalb folgendermaßen Stellung:

Zur Wirtschaftlichkeitsberechnung

Es war für uns immer klar, dass das Stiftungsmodell ein politisches Modell ist, das ausgehend von den unterdurchschnittlichen Einkommen in den betroffenen Häusern langfristig sichere und bezahlbare Mieten für die Menschen garantieren muss, die **jetzt** in den Häusern wohnen. Sie sollen vor Verdrängung geschützt werden und eine langfristige Lebensperspektive hier vor Ort haben. Die daher notwendigerweise unterdurchschnittlichen Mieten bilden deshalb die Grundlage unserer Kosten- und Liquiditätsberechnung.

Bei den 23 Mietshäusern handelt es sich um Sanierungsvertragsgrundstücke. Die Sanierungsverträge schreiben vor, dass ca. 70% des Verkaufserlöses bei der WBM/BEWOG verbleiben und ca. 30% an das Land Berlin zurückfließen. Der Kaufpreis beträgt lt. Verkehrswertgutachten 10.170.000 Euro.

Unsere Liquiditäts- und Wirtschaftlichkeitsberechnung sieht vor, den der WBM/BEWOG zustehenden Anteil (7.140.000 Euro) durch einen marktüblichen Bankkredit abzudecken.

Der Landesanteil (3.030.000 Euro) fließt nicht sofort an Berlin zurück. Das Land gewährt der Stiftung Waldekiez über diese Summe ein Darlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einer anfänglichen Verzinsung von 1,2%. Die tatsächliche effektive Verzinsung über die Gesamtlaufzeit des Darlehens beträgt 2,7 %.

Die von SenStadt als "unangemessen" kritisierte niedrige Verzinsung und Tilgung des Landesdarlehens bis zum Jahr 23 ergibt sich aus den bis dahin zu bedienenden Krediten für Instandsetzung und Modernisierung (20 Jahre Laufzeit) und der Bedienung des Kredites für den Kaufpreisanteil der WBM (28 Jahre Laufzeit). Gleichzeitig werden Rücklagen für Instandhaltung und für Sondertilgungen und -verzinsungen auf das Landesdarlehen gebildet.

Da ab dem Jahr 24 ausreichende Geldmittel frei werden, können diese für die Ausschüttung aufgelaufener Zinsen und Sondertilgungen auf das Landesdarlehen verwendet werden.

Die von SenStadt kritisierte hohe Verzinsung der zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Restschuld ist eine Ausschüttung der bis dahin aufgelaufenen Zinsen, also eine Sonderzahlung.

Das ebenfalls kritisierte negative Bewirtschaftungsergebnis für die Jahre 24 bis 29 kann durch die bis dahin angesparten Rücklagen problemlos ausgeglichen werden. Die ausgleichende Unterfinanzierung beträgt in diesen Jahren maximal 7% der erwirtschafteten Rücklagen.

Die Sicherheit des Landesdarlehens wird sich zu diesem Zeitpunkt dadurch erhöht haben, dass alle Häuser modernisiert und instandgesetzt sowie die dazu erforderlichen Kredite zurückgezahlt sein werden. Der Kredit zur Finanzierung des Kaufpreisanteils der WBM/BEWOG wird zu diesem Zeitpunkt ebenfalls zu einem erheblichen Teil getilgt sein. Daneben werden die Häuser - im Gegensatz zur bisherigen Verfahrensweise der WBM - auch laufend instandgehalten. Dies alles bedingt eine erhebliche Wertsteigerung der Häuser, die zur Absicherung der Darlehen dienen.

Abschließend sei erwähnt, dass die Kosten der Stiftungsverwaltung und der Stiftungsmittel nach den §§ 8 (4) und 3 (3) e der Satzung in Übereinstimmung mit dem Stiftungsgesetz eingeschränkt bzw. deren Zahlung ausgesetzt werden können, falls die wirtschaftliche Lage der Stiftung dies erforderlich machen sollte.

Und: Jede langfristige Berechnung enthält zwangsläufig gewisse Unsicherheiten, z.B. die Entwicklung der Kreditzinsen am Markt betreffend. Das wurde in der Kalkulation mit entsprechenden Sicherheitsannahmen berücksichtigt.

Zum Genossenschaftsmodell im Spiegel der Sozialstruktur im Waldekiez

Wir sehen allerdings in den Kritikpunkten "keine Eigenbeteiligung" und "verfügbares Eigenkapital" einen Hinweis darauf, daß bei der senatsinternen Entscheidungsfindung finanzielle bzw. fiskalische Argumente nicht die Hauptrolle spielten.

Das wird umso deutlicher in der Befürwortung des Genossenschaftsmodells, weil es lt. SenStadt:

- **"privatwirtschaftlich [sic!] ebenso dauerhaft preiswerte Mieten sicherstellt";**

- "über die türkisch-deutsche Genossenschaft vorhandenes **individuelles Kapital** wohnungswirtschaftlich bündelt und damit einen **eigenen Finanzierungsbeitrag** erschließt";
- "eine der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der unterschiedlichen Haushaltstypen entsprechende **Varianz von Partizipationsmöglichkeiten** (Verbleib als Mieter, Aktivierung als Genosse, Erwerb von Individual-Eigentum) bietet";
- "mit der Orientierung auf die türkische Bewohnerschaft und deren Wunsch, in Deutschland **Wohnungseigentum** zu erwerben, eine neue Dimension von "**Integration**" erschließt und damit dem hohen Migrationsanteil an der Bewohnerschaft gerecht wird";
- "eine **deutlich geringere Subventionierung Berlins** erfordert und eine **zügige Darlehenstilgung** gewährleistet";
- "als **genossenschaftliche** Organisation auch **bürgerschaftliches Engagement** aktiviert";

"unterdurchschnittliches Mietenniveau" – "preiswerte Mieten" – Wo ist der Unterschied?

Zu Ungunsten des Stiftungsmodells wird angeführt, daß unter weitgehender Beibehaltung des jetzt unterdurchschnittlichen Mietenniveaus eine Sicherheit, daß das Darlehen an Berlin zurückfließt, nicht gegeben sei.

Dem Genossenschaftsmodell wird zugute gehalten, es stelle privatwirtschaftlich ebenso dauerhaft **preiswerte Mieten** sicher. Dabei erfordere es eine deutlich geringere Subventionierung Berlins und gewährleiste eine zügigere Darlehenstilgung.

Sicherlich verfügt die Genossenschaft über freies Eigenkapital – man spricht von ca. 1 Mill. Euro. Da mag es durchaus zutreffen, daß beim Genossenschaftsmodell die erforderliche Subventionierung seitens Berlins geringer ist und zügiger getilgt sein wird – aber nur, wenn alle anderen Annahmen, z.B. zur Zinsentwicklung, sich auch bestätigen. Da besteht immer und für jede Seite ein gewisses Risiko.

Hier aber entsteht auch noch ein Risiko für die MieterInnen: Wer weniger Fremdkapital, aber hier wohl nicht bedeutend weniger, benötigt und schneller tilgt, leistet üblicherweise höhere Annuitäten. Es ist nicht unwahrscheinlich, daß diese Annuitäten durch schneller und auf ein höheres Niveau angehobene Mieten erwirtschaftet werden.

Und:

Die jetzt **unterdurchschnittlichen Mieten** sind aber genau die Mieten, die vom weitaus größten Teil der jetzigen MieterInnen getragen werden können, seien sie 'Selbstzahler' oder als z.B. Hartz-IV-Haushalt auf staatliche Unterstützung angewiesen. Schnell und auf ein deutlich höheres Niveau ansteigende Mieten führen hier unweigerlich zur Verdrängung. Dazu heißt es in einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veranlaßten Studie:

"Der Schutz der angestammten Bevölkerung vor Verdrängung muß im Rahmen einer Privatisierung gewährleistet sein. Auch das ist eine Anforderung an die stabilisierende Wirkung von Eigentumsmaßnahmen." (1)

Wo ist der Unterschied? 'Preiswert', gemessen an den Durchschnittswerten des Mietspiegels, ist im Waldekiez fast immer zu teuer!

Genau um das zu vermeiden, erfolgt der Mietenanstieg im Stiftungsmodell äußerst moderat. Genau deshalb ist die Darlehenstilgung nicht so zügig. Und genau in diesem Zusammenhang liegt die soziale Verantwortung des Landes Berlin gegenüber seinen Bürgerinnen und Bürgern im Waldekiez, ob mit oder ohne deutschem Paß. Daß getilgt wird, steht außer Frage, wie oben dargelegt.

Nebenbei unterliegt eine Stiftung bzw. eine im Stiftungsmodell vorgesehene Betreiberfirma bei der Bilanzierung denselben Regeln wie eine Genossenschaft.

Den Zusatz "privatwirtschaftlich" verstehen wir daher im Sinne eines ideologischen 'branding', das die weitere negative bzw. positive Bewertung von Merkmalen der beiden Modelle markieren soll.

"Partizipation" und "individuelles Kapital"

Das vermeintliche Allheilmittel 'Privatisierung' bedeutet Risikoabwälzung mit Nebenwirkungen. Die Übernahme der Mietshäuser durch die eigentumsorientierte Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG wird den sozialen Frieden im Waldekiez allein schon deshalb belasten, weil bei Neuvermietungen Genossenschaftsanteile in Größenordnungen von durchschnittlich 2.080 Euro bis 3.120 Euro, auch von 5.200 Euro, zu zahlen sind, in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße.

Zwar gilt zur Zeit die Regelung, daß Genossenschaftsanteile von den Sozialämtern übernommen werden, aber nur unter der Voraussetzung, daß Wohnungsgröße und Miete angemessen sind. Bei den gemessen an der Zimmerzahl ziemlich großen Wohnungen, die aber wegen ihres Zuschnitts häufig nicht wirklich familiengerecht sind, wird es eng bei der 'Angemessenheit'. Perspektivisch werden daher die Neuvermietungen an einen Personenkreis erfolgen, der über ein höheres Einkommen verfügt als im Waldekiez üblich und auch höhere Mieten bezahlen kann. Damit ist die Mietenspirale aktiviert, mit allen ihren Konsequenzen.

"Partizipation" und "Individual-Eigentum"

Die Satzung der Genossenschaft gestattet die Bildung privaten Wohneigentums. Nur wenige der derzeitigen MieterInnenhaushalte sind dazu finanziell in der Lage. Es fragt sich, ob die Eigentumsbildung einiger weniger dem sozialen Frieden im von allgemeiner Armut geprägten Waldekiez förderlich ist.

Es fragt sich dies um so mehr, da die Eigentumsbildung laut Genossenschaftssatzung objekt-, d.h. hausweise, und somit auf einer sehr kleinen und empfindlichen sozialen Einheit organisiert ist. Perspektivisch ergibt sich daraus das Bild von eigentlich zersplitterten Hausgemeinschaften aus MieterInnen, die eventuell Genossenschaftsmitglieder sind, und EigentumsbewohnerInnen. Nicht unproblematisch für alle dürfte dabei der rechtliche Status eines solchen Hauses sein: Es gehört einer Wohnungseigentümergeinschaft, die von den EigentumsbewohnerInnen und der Genossenschaft selbst als Eigentümerin gebildet wird!

Dazu heißt es in der bereits zitierten Studie: "Ein nachhaltiger Effekt für den Stadtteil scheint eher durch eine Mischung der Milieus möglich zu sein. Ein unvermitteltes Nebeneinander von Mietern und Eigentümern führt nicht zu den erwarteten positiven Veränderungen. Eine Stabilisierung im Kleinen, d.h. in den Nachbarschaften, scheint eher durch eine gewisse soziale Homogenität erreichbar zu sein. Stabilität auf der Stadtteilebene ist dagegen eher durch eine gewisse Heterogenität in der sozialen Zusammensetzung der Bewohnerschaft zu erzielen. (...) Eine Verstärkung des sozialen Gefälles durch Eigentumsbildung birgt die Gefahr einer Destabilisierung von Nachbarschaften in sich." (2)

"Partizipation" und "Aktivierung als Genosse"

Die Satzung der Genossenschaft verlangt zur Erlangung der stimmberechtigten Mitgliedschaft ein verlorenes Eintrittsgeld (50 Euro) und die Zahlung von Genossenschaftsanteilen von bis zu 5.200 Euro, auch von den jetzigen MieterInnen. Es fragt sich, ob "Partizipation", die an die finanzielle Leistungsfähigkeit gebunden ist, soziale Verwerfungen im Waldekiez nicht begünstigt.

Das Modell 'Genossenschaft' hat seine Berechtigung dort, wo es auf eine passende Klientel trifft. Die BewohnerInnen der Waldekiez-Mietshäuser sind zu mehr als 60 % MigrantInnen, hauptsächlich aus der Türkei. Dort haben Organisationen, die unter dem Namen 'Genossenschaft' firmieren, einen sehr schlechten Ruf. In Verbindung mit den hohen finanziellen Hürden der Mitgliedschaft ist es fraglich, ob es überhaupt zur Formung einer "türkisch-deutschen Genossenschaft" kommt. Sollten Waldekiez-MieterInnen nicht in ausreichender Anzahl in die Genossenschaft eintreten wollen oder können, so kann von "Partizipation" überhaupt nicht gesprochen werden, eher von Ausschluß.

"Wohneigentum " und "Integration"

Eine im Winter 2005 von der Firma "WorkArt - Büro für Kommunikation und Projektentwicklung" in ausgewählten Häusern durchgeführte Erhebung zum Eigentumswunsch der MieterInnen kam zu folgenden Ergebnissen: (3)

In vier endsanierten Häusern mit 69 Haushalten wurden 47 Haushalte (31 türkisch; 16 deutsch/andere) = 100% erreicht und befragt. Davon sind 30 = 64% unentschlossen und wollen vorerst Mieter bleiben. 17 = 36% äußerten sich positiv zu einer Genossenschaft. Von diesen sind 2 = 13% kaufwillig, aber nur, wenn die 17 positiv zur Genossenschaft stehenden Haushalte als 100% betrachtet werden. Bei einer konsequenten und korrekten Art der Betrachtung, nämlich in allen Sparten die 47 erreichten und befragten Haushalte als 100% anzusehen, heißt das: Diese 2 Haushalte sind 4% der befragten! Nicht unwichtig ist der Hinweis, daß die kaufwilligen Haushalte sich den Kauf im "Familienverbund" leisten könnten.

Dazu heißt es in der zitierten Studie: "Durch Eigentumsbildung verschuldete Schwellenhaushalte unterliegen einem hohen Insolvenzrisiko bei unvorhersehbaren Veränderungen der Einkommens-

situation und einer zum Teil starken finanziellen Belastung. Der ökonomische Stress kann zu einer Destabilisierung in den Haushalten führen." (4)

Diese Ergebnisse werden von SenStadt als Beleg des Eigentumswunsches und als zu berücksichtigendes Element zur Integration des hohen Anteils an BewohnerInnen mit migrantischem Hintergrund bewertet.

Transparenz?

Dabei ist außerdem zu beachten: Laut Aussage eines Vorstandsmitglied der Genossenschaft ist die Genossenschaft (aus betriebswirtschaftlichen Gründen) gar nicht an der Umwandlung ihrer Bestände in Wohneigentum interessiert. Dementsprechend hoch sind die satzungsgemäßen Hürden: Erst ist ein Votum der Mitgliederversammlung nötig, dann das ebenfalls mehrheitliche Votum der in einem Objekt wohnenden Genossen.

Sind die MieterInnen über diese Modalitäten der Eigentumsbildung unterrichtet? Auf einer allgemeinen Informationsveranstaltung der Genossenschaft am 14.12.2005 in den Räumlichkeiten des Kreuzberg-Museums konnte das schon erwähnte Vorstandsmitglied der Genossenschaft keine verbindliche Auskunft dazu geben, wie die entsprechenden Paragraphen der Satzung zu verstehen seien. Erst Tage später erfolgte 'privat' die Bestätigung der oben dargestellten Lesart. Eine allgemeine Verbreitung dieser Fakten steht noch aus.

Verkauf kommunaler Wohnungsbestände in benachteiligten Stadtteilen - Aufwertung

Bei den Waldekiez-Mietshäusern handelt es sich um sog. 'Sanierungsvertragsgrundstücke', die sich aufgrund dieses Status nicht im Anlagevermögen der WBM-BEWOGE befinden, sondern von ihr unter dem Einsatz von öffentlichen Mitteln treuhänderisch erworben und (teilweise) saniert wurden. Solche Grundstücke sind lt. den Sanierungsverträgen spätestens 3 Jahre nach der Aufhebung eines Sanierungsgebietes zu ' (re-)privatisieren', d.h. zu verkaufen.

Die Mieten in diesen Häusern wurden vom Land Berlin bewußt niedrig gehalten, um eine Verdrängung der MieterInnen zu verhindern. Das Land nahm so Einfluß auf die im Mietspiegel dokumentierten Durchschnittsmieten und damit auch auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Kiez.

Ungeachtet der Problematik der Sanierungsverträge heißt es in der zitierten Studie: "Unter dem Aspekt der Wohnraumversorgung benachteiligter Haushalte ist der Verkauf von Mietwohnungsbeständen des Sozialen Wohnungsbaus problematisch. *[Dessen Zielsetzungen können hier mit denen der Sanierungspolitik verglichen werden.]* Bezahlbarer Mietwohnungsbestand für Haushalte mit niedrigem Einkommen wird dadurch reduziert. Besonders in angespannten Wohnungsmärkten scheint dies bedenklich." (5) "Kommunale Wohnungsunternehmen sind wichtige Akteure im Zusammenhang mit der Stabilisierung benachteiligter Stadtteile. Durch den Verkauf kommunaler Wohnungsbestände geben die Kommunen ein wichtiges Steuerungsmittel aus der Hand." (6)

Nach der letzten Erhebung im Frühjahr 2004 herrscht in Kreuzberg Vollvermietung. Es drängt sich der Eindruck auf, das Land Berlin wolle hier mit der Abgabe von Steuerungsmitteln eine marktgesteuerte 'Bereinigung' dieses Stadtteils einleiten, der seit der Wiedervereinigung als 'zentrumnahe Innenstadtlage' gilt. Diese Art der 'Aufwertung' träfe sehr passend auf die Ziele des "Stadtumbau West" (7) am Kreuzberger Spreeufer und seinem Hinterland und ist die planmäßige Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten aus der Innenstadt.

(1) Potenziale der Wohneigentumsbildung für die soziale Stabilität von Stadtvierteln. Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, vertreten durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Endbericht; Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung e.V. – AG SPAS, Berlin; Bearbeiter: Katrin Vogt, Peter Pulm, Anett Endesfelder. Forschungen Heft 110. Herausgegeben vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Bonn 2003. S.75

(2) ebenda

(3) Quelle: Eigenprotokoll 8.12.2005

(4) siehe (1), S. 76

(5) ebenda

(6) siehe (1), S. 80

(7) Stadtumbau West. Kreuzberg – Spreeufer. Ergebnisse der Voruntersuchung / Machbarkeitsstudie zur Festlegung als Stadtumbaugebiet. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin 2006