

PRESSEERKLÄRUNG

Senat zwingt Bewohner in teure Genossenschaft !

'AUS' für das PROJEKT STIFTUNG WALDEKIEZ ?

- **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zerschlägt Modell der Kreuzberger MieterInnen**
- **Zuschlag erhält Genossenschaft aus Prenzlauer Berg**
- **Kein politischer Wille zu sozialer Zukunft in Berlin**

Das Privatisierungsverfahren um 23 Mietshäuser der **WBM-BEWOGE** im Waldekiez in Kreuzberg SO36 scheint entschieden zu sein.

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

Das von der Bewohnerschaft der 23 zum Verkauf stehenden Mietshäuser, sog. 'Sanierungsvertragsgrundstücke', entwickelte Stiftungsmodell versteht sich als die eigentlich sozialverträgliche Alternative zum mittlerweile gewohnheitsmäßigen 'Privatisieren' von Beständen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Begründung der Ablehnung erschöpft sich im Aufzeigen angeblicher Unsicherheiten in der Finanzierung. Dabei gilt die Sorge besonders dem geforderten Landesdarlehen, dessen Rückfluß bezweifelt wird.

Es wird übergangen, daß das Finanzierungskonzept auf einer sicheren wohnungswirtschaftlichen Berechnung beruht.

Die sozialen Aspekte des Stiftungsmodells finden keine Beachtung.

Stattdessen soll eine erst seit 2000 bestehende Wohnungsbaugenossenschaft den Zuschlag erhalten. Die junge eigentumsorientierte und auf öffentliche Gelder angewiesene Genossenschaft bietet offenbar alles, was SenStadt von einem Neueigentümer erwartet:

Eigenkapital, u.a. aus der Zwangsmitgliedschaft bei Neuvermietungen und der Möglichkeit der privaten Eigentumsbildung.

Das Genossenschaftsmodell birgt gegenüber dem Stiftungsmodell erhebliche Risiken für die BewohnerInnen des armutsgeprägten Waldekiezes:

- ein schnellerer Anstieg der Mieten auf ein höheres Niveau
- Neuvermietungen nur an vollzahlende Genossenschaftsmitglieder
- Verdrängung einkommensschwacher Haushalte durch Verlust von preiswertem Wohnraum
- Verschuldungsrisiko durch private Eigentumsbildung

Ist die Störung des sozialen Friedens in Kreuzberg politisch gewünscht?

**Wir fordern die Rücknahme dieser Entscheidung
und die Unterstützung unseres sozialverträglichen Modells!**

Wir fordern das PROJEKT STIFTUNG WALDEKIEZ!

Bitte besuchen Sie die Website für weitere Informationen: www.waldekiez.org

Bitte senden Sie Ihre e-mails an: mail@waldekiez.org

Anlage: Auszug aus der Projektmappe

1 Projektüberblick

1.1 Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord

Der Waldekiez liegt im ehemaligen Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord und umfaßt die Nachbarschaft der Adalbertstraße, der Naunynstraße und der Waldemarstraße. Hier beabsichtigt die WBM / BEWOG, 23 Sanierungsvertragsgrundstücke, also 23 Mietshäuser, zu veräußern.

Hier, damals noch im Schatten der Mauer, haben die beiden einflußreichsten Theorien der städtebaulichen Sanierung der Nachkriegszeit deutliche Spuren hinterlassen. Die 'Flächensanierung' mit Autobahnplanungen, spekulativem Leerstand, Abriß und monostrukturellem Neubau von Wohnsilos, verfolgt bis in die späten 1970-er Jahre. Weitau prägender war die 'Behutsame Stadterneuerung', die als 'Altbau-IBA' im Rahmen der 'IBA-Internationale Bauausstellung Berlin 1987' Weltberühmtheit erlangte.

Der Protest der KiezbewohnerInnen zu Hausbesetzerzeiten erzwang ein Sanierungsmodell, das in Zusammenarbeit mit den BewohnerInnen umgesetzt wurde.

Das stadtentwicklungspolitische Ziel, ein in sozialer und kultureller Hinsicht sehr heterogenes Quartier nachhaltig zu stabilisieren und zu entwickeln, und somit die Verdrängung der Gebietsbevölkerung zu verhindern, wurde tatsächlich erreicht.

Die Durchführung der Sanierung wurde zumeist in die treuhänderische Trägerschaft landeseigener Wohnungsbaugesellschaften wie z.B. der BEWOG gegeben.

Die Sanierungsverträge sahen eine Mischfinanzierung aus Bundes-, Landes- und Eigenmitteln für den Ankauf und die Sanierung der Grundstücke vor.

Spätestens nach der Aufhebung des Sanierungsstatuts sollen diese Sanierungsvertragsgrundstücke reprivatisiert werden. Die anteiligen Bundes- und Landesmittel fließen dabei an das Land Berlin, das über ihre Verwendung frei verfügt.

Dieser Abrechnungsmodus ist auch anzuwenden, falls ein Sanierungsträger Sanierungsvertragsgrundstücke in sein Anlagevermögen überführen würde.

Ein anderes als dieses rein kaufmännische Konzept zur Entlassung aus der Sanierung liegt nicht vor.

Im Juni 2002, im Umfeld des Berliner Bankenskandals, wurde das Sanierungsgebiet Kottbusser Tor aus der Sanierung entlassen, bei einer lediglich 70 %-igen Erlangung der materiellen Sanierungsziele.

1.2 Privatisierung des Berliner Wohnungsmarktes

Die Veräußerung der 23 WBM / BEWOG-Mietshäuser im Waldekiez vollzieht sich vor dem Hintergrund eines sich stetig erweiternden Umwandlungsprozesses:

US-amerikanische Investmentgesellschaften wie z.B. OakTree und Cerberus erwerben deutschlandweit große Teile der Immobilienbestände kommunaler und firmeneigener

Wohnungsunternehmen. Schon jetzt besitzen sie in Berlin fast 130.000 Wohneinheiten, also etwa 7 Prozent des gesamten Berliner Wohnungsbestands (1).

Der Rückzug des Landes aus der Wohnraumversorgung hat allerdings qualitative Folgen für den gesamten Berliner Mietwohnungsmarkt, da das Land sich dadurch seiner sozial- politischen Regulierungsmöglichkeiten am Mietwohnungsmarkt begibt.

Das ist in Berlin nicht anders als im Waldekiez. Die sozialen Sanierungsziele standen im Projekt der 'Behutsamen Stadterneuerung' als gesellschafts- und sozialpolitischer Faktor gleichberechtigt neben der 'materiellen' Sanierung.

Sie laufen mittlerweile Gefahr, nicht nur aufgegeben, sondern sogar konterkariert zu werden.

1.3 Verkaufsplanung der WBM / BEWOG

Die 23 Sanierungsvertragsgrundstücke der WBM / BEWOG, die zum Verkauf stehen, umfassen ca. 300 Wohn- und ca. 20 Gewerbeeinheiten, genutzt von ca. 1000 BewohnerInnen.

Von den 23 Mietshäusern sind lediglich 9 als vollmodernisiert zu bezeichnen, da sie über eine Zentralheizungsanlage verfügen. Die übrigen 16 haben noch Ofenheizung.

Im Rahmen des offiziellen Verkaufsverfahrens genießen die BewohnerInnen zwar ein Vorkaufsrecht, müssen allerdings das ganze Haus gemeinsam erwerben. Diese Hürde kann hier im Kiez kaum eine Hausgemeinschaft überwinden.

Deshalb droht den 23 Mietshäusern die Veräußerung auf dem Immobilienmarkt und den BewohnerInnen die Perspektive, von gravierend ansteigenden Mieten aus ihrem Kiez vertrieben zu werden:

Bereits die mietrechtlich zulässigen Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Mieterhöhung von bis zu 20 % innerhalb von drei Jahren) wären auf Dauer für die BewohnerInnen nicht tragbar.

Mieterhöhungen infolge der Modernisierung nach § 559 BGB (Umlage von max. 11 % der Baukosten auf die Miete) würden ebenfalls zu ihrer Überforderung führen.

Das erklärte Ziel der 'Behutsamen Stadterneuerung', den Verbleib einer finanzschwachen Bewohnerschaft über niedrige Mieten auch nach der Sanierung abzusichern, würde sich in das Gegenteil verkehren.

Verschärfend kommt hinzu, daß die gültige Gesetzeslage und Rechtsprechung kein Instrumentarium zur Begrenzung der Miethöhe mehr bereithält (2).

1.4 Wirtschaftliche Situation im ehem. Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord

Die Maueröffnung 1989 und die Wiedervereinigung 1991 haben den Waldekiez in neue Zusammenhänge gestellt:

Aus einer stadträumlichen und wirtschaftlichen Randlage an der Mauer ist eine zentrumsnahe Innenstadtlage geworden, die aufgrund ihrer frühgründerzeitlichen

Bebauung, ihrer Grünanlagen, ihrer guten Verkehrsanbindung und ihrer Nähe zu attraktiven Großprojekten wie der 'Media-Spree' erheblichem Aufwertungsdruck ausgesetzt ist.

Nach wie vor aber gehört das ehemalige Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord und mit ihm der Waldekiez den Daten aus dem Jahr 2002 zufolge bei einer Erwerbslosenquote von 30%, einer Quote an Erwerbshaushalten von lediglich 47%, einer Quote an einkommensschwachen Haushalten von 69% und einem Äquivalenzeinkommen von nur 715 Euro (Berlin: 1100 Euro) zu den ärmsten Kiezen Berlins.

Dafür ist nicht nur der Anteil von 47,4 % MigrantInnen an der Gesamtbevölkerung ursächlich. Auch bei den deutschen Haushalten liegt das Äquivalenzeinkommen deutlich unter 1000 Euro (3).

Seit der Einführung von Hartz IV hat sich die wirtschaftliche Lage sehr vieler Haushalte verschlechtert (4).

1.5 Projekt Stiftung Waldekiez

Die Betroffenengemeinschaft Waldekiez als BürgerInneninitiative der privatisierungsbetroffenen MieterInnen vertritt eine sozialpolitisch verantwortungsvolle Lösung der Privatisierungsproblematik, die die sozialen Ziele der 'Behutsamen Stadterneuerung' sichert und weiterentwickelt.

Dementsprechend muß ein Lösungsansatz sowohl für die BewohnerInnen der 23 Mietshäuser als auch für den gesamten Kiez Vorteile bieten und sich an folgenden Parametern orientieren:

- Die marktübliche Verwertung der 23 Mietshäuser ist auszuschließen.
- Zugangsbedingungen zu diesem Marktsegment, die von den MieterInnen einen Kapitaleinsatz erfordern, sind auszuschließen.
- Die zulässigen Hartz IV-Mietobergrenzen sind vorausschauend zu berücksichtigen.
- Der sehr hohe Instandhaltungs- und Modernisierungstau ist zu berücksichtigen.
- Die Partizipation der BewohnerInnen ist zu gewährleisten.

Daraus folgt:

- Die 23 Mietshäuser sind in einem Gesamteigentum zusammenzufassen.
- Die Bewirtschaftung ist von gewinnorientierten Marktmechanismen freizuhalten.

Die Rechts- und Eigentumsform 'Stiftung' ermöglicht die vollständige Umsetzung dieser Parameter:

- Die 23 Mietshäuser sind als Stiftungskapital vor weiteren Veräußerungen geschützt.
- Der Allgemeinheit bleiben die Wohnungen als Mietwohnungen vorbehaltlos erhalten.
- Die BewohnerInnen können in allen Stiftungsorganen vertreten sein.

Die Realisierung einer 'Stiftung Waldekiez' bietet darüberhinaus noch weitere Vorteile:

- Die Steigerung der Durchschnittsmieten im Kiez wird gedämpft.
- Dem Gemeinwesen werden Stiftungserträge für soziale Zwecke zugeführt.

Der offiziell angegebene Verkaufspreis beträgt ca. 10.171.000 Euro. Die engen Rahmenbedingungen eines sozialverträglichen Finanzierungsplans erfordern, daß das Land Berlin den ihm zustehenden Anteil öffentlicher Mittel am Verkaufspreis in Höhe von ca. 3.031.000 Euro zu Sonderkonditionen bereitstellt. Deren Entschuldung ist in einem Verzinsungs- und Tilgungsplan berechnet und festgelegt. Das ist im Modell der Kofinanzierung zwischen Bund und Land im Bereich 'Städtebauförderung' durchaus möglich.

Das Land Berlin steht entschieden in der Pflicht, die Finanzierung dieses sozial verantwortungsvollen Konzepts der Sanierungsentlassung zu unterstützen.

Mit dieser als Sanierungsnachsorge verstandenen Unterstützung der öffentlichen Hand wäre die Stiftung in der Lage, sich auf dem Kapitalmarkt die Finanzierung des WBM / BEWOG-ANTEILS am Verkaufspreis in Höhe von ca. 7.140.000 Euro zu beschaffen.

Die Sanierungskosten in Höhe von ca. 4.700.000 Euro, die in ihrer Gesamtheit aus der eigentlich nicht abgeschlossenen Sanierung und dem mangelhaftem Unterhalt der Bausubstanz resultieren, werden über Kredite der 'Kreditanstalt für Wiederaufbau – KfW' finanziert.

Dabei erwartet die Stiftung, von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung projektgebundene Fördermittel in Höhe von ca. 1.000.000 Euro zu erhalten.

Die im 'Projekt Stiftung Waldekiez' gestaltete Entlassung aus der Sanierung gewährleistet:

- Der sozialpolitische Ansatz der IBA wird nachhaltig gesichert, da die öffentlichen Investitionen weiterhin unmittelbar dem Kiez und seinen BewohnerInnen erhalten bleiben.
- Die Verdrängung der BewohnerInnen als Folge überfordernder Mietsteigerungen wird verhindert.
- Dem bestehenden sozialen Gefüge werden langfristig stabile Rahmenbedingungen zu einer positiven Entwicklung aus sich selbst heraus gegeben.
- Die langfristige Sicherung von sozialverträglichen Mieten erspart dem Land Berlin, unter Berücksichtigung von Hartz IV, langfristig kalkulierbare Zuschüsse zu Mieten usw.

(1) Mietermagazin 5/05, S.20; Mietermagazin 9/05, S.13. Mietermagazin-Magazin des Berliner Mieterverein e.V., 53. Jg. 2005; Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
(2) vergl. dazu das Urteil des OVG-Berlin vom 30.1.2004 zu Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten
(3) Gude, S., Deutz, L.. (TOPOS Stadtforschung): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO36). Abschlußbericht. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Stadtplanungsamt, Berlin 2002
(4) Gude, Sigmar; Schwarz, Michael (TOPOS Stadtforschung): Sozialstruktur und Lebensverhältnisse der Hartz IV-Empfänger in Kreuzberg – In Kooperation mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin 2005. S. 2 f