



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – D-10702 Berlin

An die
Betroffenengemeinschaft Waldekiez
c/o KOTTI e.V.
Adalbertstraße 95 a

10999 Berlin

Bearbeiter Herr Geffers

Zeichen IV C

Dienstgebäude: 
Württembergische Str. 6
10707 Berlin-Wilmersdorf
Zimmer 148

Telefon(030) 90 12 – 5924

Fax (030) 90 12 – 3729
intern (912)

Datum 24.01.2006

Privatisierung von Sanierungsvertragsgrundstücken der BEWOGÉ im ehemaligen
Sanierungsgebiet Kottbusser Tor

Sehr geehrte Frau Sybille Kelber,
Sehr geehrte Herren Thomas Krüger, Peter Gantner, Manfred Gliewe,

1. Die BEWOGÉ beabsichtigt nach dem Verkauf von bisher 47 Sanierungsvertragsgrundstücken an Mieter und private Investoren weitere 23 Grundstücke zu privatisieren. Diese Grundstücke sind Ihnen bekannt, ebenso deren Verkehrswerte sowie weitere Grundstücksdaten. Der Veräußerung habe ich mit entsprechender Weisung nach § 159 Baugesetzbuch und dem zwischen Berlin und der BEWOGÉ bestehenden Sanierungsvertrag vom Juli 1972 zugestimmt. Die BEWOGÉ ist damit u. a. gewiesen, die Grundstücke vorrangig den derzeitigen Mietern/Nutzern zum Erwerb anzubieten. Die zunächst allein schriftliche Befragung zum Erwerbsinteresse der Mieter durch die BEWOGÉ in 2002 wurde als unzureichend und mit zu kurzer Entscheidungsfrist versehen kritisiert. Die BEWOGÉ hat daher im Juni 2004 mit meiner Zustimmung die Unternehmensberatung Bestgen beauftragt, die Wohnungsmieter über Möglichkeiten des Erwerbs im Rahmen von Mietergemeinschaften GbR, Mietergenossenschaften oder Vereinen zu informieren, zu beraten und zu betreuen. Das Vorgehen der Unternehmensberatung hat die Akzeptanz der Mieter gefunden.

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail
dieter.geffers@senstadt.verwalt-berlin.de

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrverbindungen:
 3, 7 Fehrbelliner Platz
 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin	Kto.Nr. 58-100	BLZ 100 100 10
Berliner Sparkasse	Kto.Nr. 0 990 007 600	BLZ 100 500 00
Berliner Bank	Kto.Nr. 9-919 260 800	BLZ 100 200 00
Landeszentralbank Berlin	Kto.Nr. 10 001 520	BLZ 100 000 00

2. In unserem Gespräch am 25. November 2005 habe ich Ihnen zusammenfassend das Beratungsergebnis mitgeteilt. Die Unternehmensberatung empfiehlt,
- für folgende Grundstücke mit den Kaufinteressenten Verkaufsverhandlungen aufzunehmen bzw. die laufenden Verhandlungen abzuschließen:
 - Waldemarstraße 27/29
 - Adalbertstraße 82, Loftgebäude;
 - für folgende Grundstücke sind Kaufverhandlungen über einen **Paketverkauf** entsprechend der vorliegenden Mietervoten mit der **Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG** aufzunehmen:
 - Waldemarstraße 44
 - Waldemarstraße 40.
 - Waldemarstraße 31
 - Adalbertstraße 71
 - Adalbertstraße 73
 - Adalbertstraße 75 – 77
 - Adalbertstraße 80
 - Adalbertstraße 81/82
 - Naunynstraße 35/36
 - Naunynstraße 40/41
 - Naunynstraße 83
 - Sebastianstraße 85
 - Adalbertstraße 79/Waldemarstraße 46 (nach aussichtslosen Verkaufsperspektiven an eine Mieter-GbR dem Genossenschaftspaket zugeordnet);
 - für folgende Grundstücke ist eine ausreichende Mieterbeteiligung an einem Mieterprivatisierungsmodell zur Zeit nicht gegeben. Hier sollte mit der Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG über einen Erwerb im Rahmen des oben genannten Paketverkaufes verhandelt werden:
 - Naunynstraße 39
 - Naunynstraße 84
 - Manteuffelstraße 87.

Den Verkaufsverhandlungen für die Grundstücke Waldemarstr. 27, 29 und Adalbertstr. 82 (Loftgebäude) habe ich zugestimmt, da der Erwerb durch Mieter/Mietergemeinschaften Vorrang hat.

Fahrverbindungen:

-  3, 7 Fehrbelliner Platz
-  101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin	Kto.Nr. 58-100	BLZ 100 100 10
Berliner Sparkasse	Kto.Nr. 0 990 007 600	BLZ 100 500 00
Berliner Bank	Kto.Nr. 9-919 260 800	BLZ 100 200 00
Landeszentralbank Berlin	Kto.Nr. 10 001 520	BLZ 100 000 00

Für das o.g. „Grundstückspaket“ Waldemarstr. 44 bis Adalbertstr. 79/Waldemarstr. 46 liegt ein Kaufangebot der Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG und mit einem m. E. tragfähigen Finanzierungskonzept vor. Ich habe daher vorsorglich, wie Sie in Ihrem Schreiben vom 13. Dezember 2005 an Frau Senatorin Junge-Reyer darstellen, der Genossenschaft Fördermittel in Höhe von 1,0 Mio. € zur Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes noch Ende 2005 durch Vorvertrag in Aussicht gestellt. Voraussetzung ist, dass die Genossenschaft die Grundstücke erwirbt. Der Abschluss des Fördervertrages wird bis Ende Oktober 2006 angestrebt.

Die Fördermittel waren haushaltsrechtlich 2005 zu binden. Im Haushalt 2006/2007 sind keine entsprechenden neu zu bindende Fördermittel veranschlagt.

3. Sie haben als Betroffenenengemeinschaft Waldekiez alternativ zur Genossenschaftslösung ein Konzept für das „Projekt Stiftung Waldekiez“ vorgelegt, das nach Ihrer Darstellung auch die Zustimmung vieler Mieter findet.
- 3.1 Das Konzept Projektgruppe zum Modell „Waldekiez“, Arbeitsstand 10. Dezember 2004, haben wir am 3. Februar 2005 bei Herrn Schulgen (Abteilungsleiter IV) erörtert. Das Modell ging davon aus, dass
 - keine Eigenleistung zur Finanzierung des Grundstückserwerbs und der Instandsetzung und Modernisierung erbracht wird (vgl. 5.4, 5.4.2, Folie 6);
 - Berlin ca. 5,8 Mio. €, d. h. - 50 % des Verkehrswertes der Grundstücke - mit 3 % verzinst in das Stiftungsvermögen einbringt; eine Tilgung des Betrags an Berlin war wirtschaftlich nicht geplant (Folien 8, 12, 14).

Es fehlte eine mehrjährige Wirtschaftlichkeitsberechnung des Projektes.

Wir empfehlen Ihnen zum Nachweis der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Projektes eine dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen, die auch eine vollständige Tilgung eines ggf. von Berlin zu gewährenden Ankaufsdarlehns beinhaltet. Ein Finanzierungsbeitrag Berlins wurde weder grundsätzlich noch in Höhe von 5,8 Mio. € in Aussicht gestellt.

- 3.2 Mit Schreiben vom 7. November 2005 haben Sie ein überarbeitetes Konzept zum „Projekt Stiftung Waldekiez“ vorgelegt mit Begründung des Stiftungsmodells, graphischen Darstellungen zur Finanzierung und Mietenentwicklung sowie Entwurf einer Stiftungssatzung. Eine im Februar von mir erbetene zahlenmäßig nachvollziehbare mehrjährige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung war nicht dargestellt.

Am 25. November 2005 haben wir das Finanzierungskonzept, insbesondere die Beteiligung Berlins an der Ankaufsfinanzierung, erörtert. Als Veräußerungswert ist der vom Bezirk ermittelte Verkehrswert der Grundstücke zugrunde zu legen. Sie kürzten dagegen den Verkehrswert zunächst pauschal um 12 % („Mengenrabatt“) und erwarteten von Berlin zusätzlich 50 % des Restwertes als zinsgünstiges und erst nach dem 23. Jahr zu tilgendes Darlehn (insgesamt 1,266 + 4,643 = 5,909 Mio. €). Ich habe Ihnen die vom Bezirk aktualisierten Verkehrswerte für alle 23 Grundstücke zur Verfügung gestellt. Der Kaufpreis beläuft sich danach auf ca. 10,171 Mio. €. Nach vorläufiger Ermittlung der BEWOGGE erhält Berlin aus dem Verkaufserlös ca. 3,030 Mio. €. Der von Ihnen kalkulierte Finanzierungsbeitrag Berlins steht daher gar nicht zur Disposition. Wir vereinbarten abschließend, dass Sie mit einer Frist von 14

Fahrverbindungen:
 3, 7 Fehrbelliner Platz
 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin	Kto.Nr. 58-100	BLZ 100 100 10
Berliner Sparkasse	Kto.Nr. 0 990 007 600	BLZ 100 500 00
Berliner Bank	Kto.Nr. 9-919 260 800	BLZ 100 200 00
Landeszentralbank Berlin	Kto.Nr. 10 001 520	BLZ 100 000 00

Tagen eine nachvollziehbare mehrjährige Wirtschaftlichkeitsberechnung nachreichen, um so eine Entscheidung über Ihr Stiftungskonzept zu ermöglichen.

- 3.3 Mit Schreiben vom 18. Dezember 2005 haben Sie eine „Dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung“ zum „Projekt Stiftung Waldekiez“ vorgelegt. Sie haben gleichzeitig beantragt, die der Ostseeplatz e.G. von Berlin zugesagte Förderung in Höhe von 1 Mio. € zur Instandsetzung und Modernisierung der Wohngebäude auf die Stiftung zu übertragen, soweit die Genossenschaft den Ankauf der Grundstücke nicht realisiert, aber das Stiftungskonzept verwirklicht wird. Die Baukosten wurden von Ihnen deshalb in Erwartung der Mittelübertragung um 1 Mio. € reduziert. Formal sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung sowohl die 1,0 Mio. € als Baukosten und die geplante Finanzierung von 1,0 Mio. € als Zuschuss darzustellen.

Zu Ihrem Finanzierungskonzept:

- Sie erwarten zur Ankaufsfinanzierung ein Landesdarlehn in Höhe von 3,030 Mio. €. Nach Ihrer Tabelle 5: Kapitaldienst (Seiten 4 – 6) ist für die Jahre 1 bis einschließlich 23 eine Verzinsung von ca. 1,2 % und im Grundsatz keine Tilgung (0,12 %) zur Bedienung des Landesdarlehns geplant. Nach gleicher Tabelle ist ab dem 24. Jahr eine Verzinsung von 22 % ausgewiesen und eine Annuität von 200 T€ bis 300 T€, obwohl sich in den Jahren 24 bis 29 daraus ein negatives Bewirtschaftungsergebnis von ca. 170 T bis 241 T€ (25. Jahr) ergibt. Die Liquidität ist dann nur gegeben, wenn die von Ihnen prognostizierten Rücklagen tatsächlich vorhanden sind.

Ich halte Ihre Erwartung ein Landesdarlehn in Höhe von ca. 3,0 Mio. € zur Ankaufsfinanzierung zu erhalten und die angebotenen Zins- und Tilgungskonditionen für die Jahre 1 bis 23 für unangemessen. Die für die Jahre 24 bis 30 angebotenen Konditionen sind unsicher bzw. spekulativ, d. h. insgesamt für Berlin nicht akzeptabel. Einen Zinssatz von 22 % wird Berlin weder verlangen können noch wollen.

Auch ist die Bildung der Rücklagen wesentlich davon abhängig, dass die Finanzierungsannahmen von 4,5 % Zinsen, 1,5 % Tilgung zur Ankaufsfinanzierung der ca. 7,140 Mio. € zutreffen. Von Ihnen wurde hierzu keine Erklärung einer finanzierenden Bank beigebracht.

- Bedenklich ist weiter, dass zur Verwaltung der Stiftung und für Stiftungszwecke jährlich anfangs ca. 30 T€, später fast 50 T€ der Grundstücksbewirtschaftung entzogen werden (vgl. Tabelle 4: Prognose Mietentwicklung Gesamt), und zwar auch in Jahren, in denen das Bewirtschaftungsergebnis negativ ist (vgl. Tabelle 5, Seiten 4 – 6, im 10. – 19. und 24. – 29. Jahr). Auch hier ist die Finanzierung der Aufwendungen nur möglich zu Lasten der von Ihnen rechnerisch prognostizierten Rücklagen.
 - Ihr Finanzierungskonzept sieht weiterhin keine Eigenbeteiligung vor; auch ist nicht erkennbar, ob am Stiftungsmodell interessierte Mieter in irgendeiner Form die Stiftung fördernd unterstützen.
4. Das Stiftungsmodell geht damit davon aus, dass unter weitgehender Beibehaltung des jetzt unterdurchschnittlichen Mietenniveaus eine nachhaltige Substanzsicherung des betroffenen Wohnungsbestandes möglich sei, wenn die Stiftung über 23 Jahre durch faktisch zuschussgleiche Zuwendung Berlins von der Finanzierung des Ankaufs weitgehend freigestellt wird. Eine Sicherheit für Berlin, dass nach 24 bis 30 Jahren das Darlehn von ca. 3,0 Mio. € zu-

Fahrverbindungen:

 3, 7 Fehrbelliner Platz

 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin	Kto.Nr. 58-100	BLZ 100 100 11
Berliner Sparkasse	Kto.Nr. 0 990 007 600	BLZ 100 500 01
Berliner Bank	Kto.Nr. 9-919 260 800	BLZ 100 200 01
Landeszentralbank Berlin	Kto.Nr. 10 001 520	BLZ 100 000 01

rückfließt, ist nicht gegeben, da im Falle wirtschaftlicher Engpässe die Stiftung absehbar zunächst die hohe Verzinsung und Tilgung dieses Darlehns zurückstellen wird.

Auch nutzt das Stiftungsmodell nicht das Interesse und 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, in andere Gebiete der Stadt abwandern.

Ich werde daher das Angebot des vorliegenden Genossenschaftsmodells unterstützen, das

- privatwirtschaftlich ebenso dauerhaft preiswerte Mieten sicherstellt;
- über die türkisch-deutsche Genossenschaft vorhandenes individuelles Kapital wohnungswirtschaftlich wirksam 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 Darlehnstilgung gewährleistet;
- als genossenschaftliche Organisation auch bürgerschaftliches Engagement aktiviert.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Schulgen



Fahrverbindungen:

U 3, 7 Fehrbelliner Platz
S 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin	Kto.Nr. 58-100	BLZ 100 100 10
Berliner Sparkasse	Kto.Nr. 0 990 007 600	BLZ 100 500 00
Berliner Bank	Kto.Nr. 9-919 260 800	BLZ 100 200 00
Landeszentralbank Berlin	Kto.Nr. 10 001 520	BLZ 100 000 00