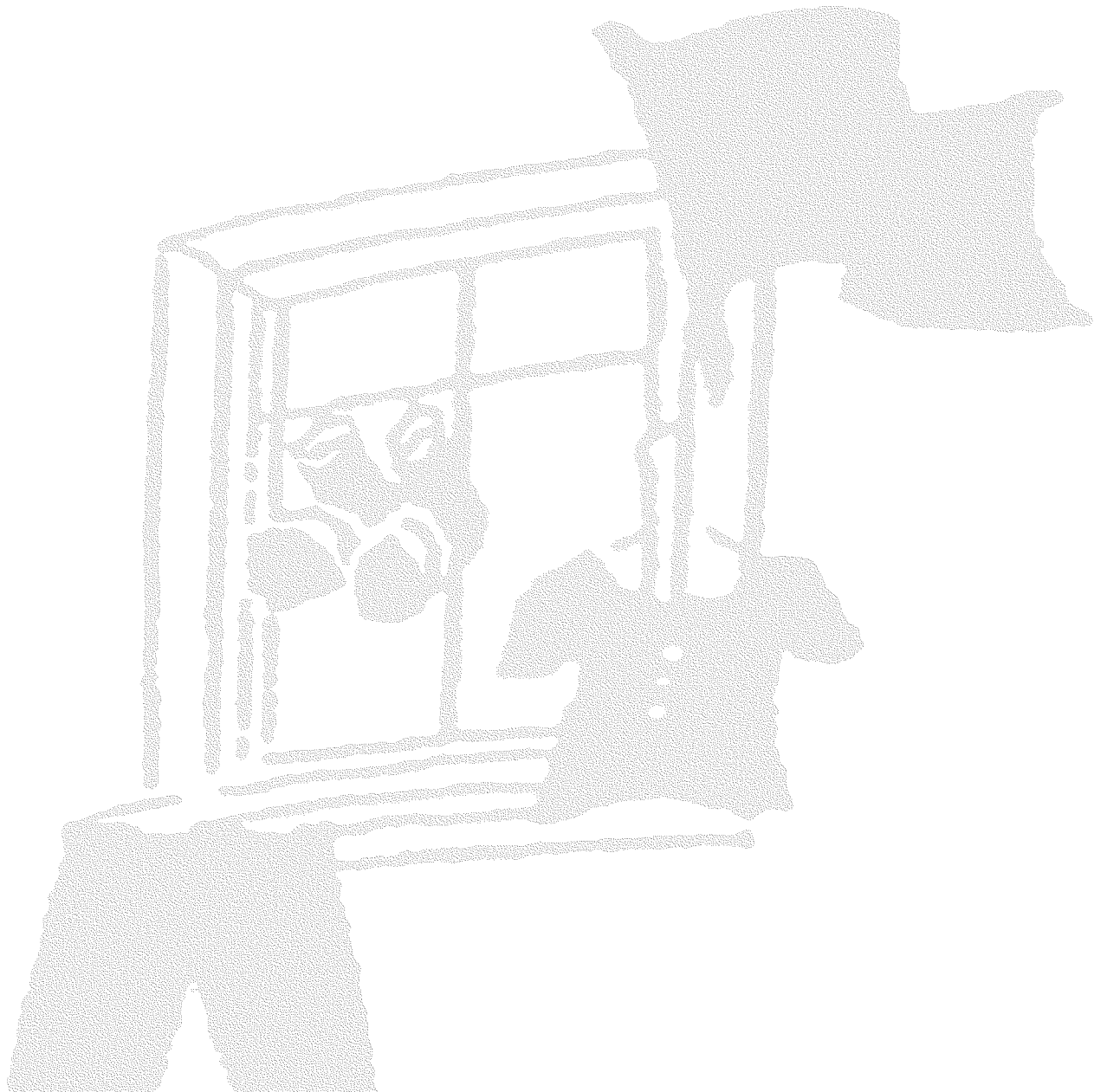


www.**waldekiez**.org

---

**Regelmäßiges Treffen: montags 19.30 Uhr**  
im Nachbarschaftsladen Kotti e.V. Adalbertstr. 95A  
(links neben dem Kreuzberg-Museum im hinteren Garten)  
e-mail: mail@waldekiez.org Telefon 695 31 243 (AB)



# Projektmappe zum Modell „Waldekierz“

Arbeitsstand 27.9.2004

## Inhaltsüberblick:

<u>1</u>	<u>Ausgangssituation</u>
1.1	Hintergrund.....
1.2	Örtliche Rahmenbedingungen.....
1.2.1	Situation in SO 36.....
1.2.2	Situation im Teilgebiet Kottbusser Tor.....
1.3	Situation vor Ort seit 2002.....
<u>2</u>	<u>Projektziele</u>
2.1	Allgemeine Ziele.....
2.2	Wirtschaftliche Ziele und Lösungen.....
2.3	Soziale und wohnungspolitische Ziele.....
<u>3</u>	<u>Modell Waldekierz</u>
3.1	Stiftung.....
3.2	Betreibergenossenschaft.....
<u>4</u>	<u>Zusammenfassung</u>

## **1 Ausgangssituation**

### **1.1 Hintergrund**

Nach Artikel 28 der Verfassung von Berlin hat jeder Mensch das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen.

Zur Umsetzung dieses Rechtsanspruchs wurden in Berlin die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet. Dies führte zu einer sicheren und verlässlichen Wohnsituation für MieterInnen mit geringem Einkommen.

In den letzten Jahren zieht sich das Land jedoch immer stärker aus dieser Aufgabe zurück. Dies zeigt der Verkauf ganzer landeseigener Wohnungsbaugesellschaften wie der GSW, aber auch die Verringerung der Wohnungsbestände anderer landeseigener Gesellschaften, wie im aktuellen Fall die 'Privatisierung' von 23 BEWOG-Grundstücken im Kiez rund um die Waldemarstraße in Kreuzberg 36 sowie die Veräußerung von Sanierungsgrundstücken der STATTBAU in der Oranienstraße.

Die Beweggründe für den wohnungspolitischen Richtungswechsel des Landes sind durchaus umstritten, was hier aber nicht weiter ausgeführt werden soll.

Die offizielle, jedoch die konkrete Versorgungslage vor Ort vernachlässigende Begründung lautet, der Wohnungsmarkt in Berlin sei entspannt und das Engagement des Landes daher nicht mehr im bisherigen Umfang erforderlich.

Das Land begibt sich also wissentlich seiner Regulierungsmöglichkeiten in den Bereichen 'Mietenentwicklung' und 'Belegungsrecht' in einem der ärmsten Kieze Berlins.

### **1.2 Örtliche Rahmenbedingungen**

Die betreffenden Häuser liegen im 1995 vom Altbezirk Kreuzberg festgelegten Milieuschutzgebiet Luisenstadt (SO 36)<sup>1</sup> und innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes Kottbusser Tor.

Die TOPOS Stadtforschung hat im Jahr 2002 für das Stadtplanungsamt des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg eine Untersuchung zur Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO 36) durchgeführt. Die nachfolgend zitierten Sachverhalte sind Ergebnisse der genannten Untersuchung.

#### **1.2.1 Situation in SO 36**

Der Anteil einkommensschwacher Haushalte in SO 36 ist im Vergleich mit anderen innerstädtischen Wohngebieten anhaltend hoch. Unter den finanzschwachen Haushalten sind insbesondere Haushalte mit Kindern überproportional vertreten<sup>2</sup>.

Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen in SO 36 liegt mit 885 €/Monat netto deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von über 1.100 €<sup>3</sup>.

Daneben sind die festgestellten Einkommensverhältnisse wesentlich von der Nationalität der Haushalte abhängig. Ausländische und hier v.a. türkische Haushalte haben ein wesentlich geringeres Durchschnittseinkommen als deutsche Haushalte. Die deutschen Haushalte besitzen zwar die günstigsten finanziellen Verhältnisse in SO 36, aber im Vergleich zu anderen Erneuerungsgebieten in Berlin sind die Anteile an einkommensschwachen Haushalten überdurchschnittlich<sup>4</sup>.

Im Gegensatz zu den beiden anderen Untersuchungsgebieten in Kreuzberg (Erhaltungsverordnungsgebiet Graefestraße und Milieuschutzverdachtsgebiet Bergmannstraße-Nord) liegt der Anteil an Personen im Alter von 15 Jahren und älter, die eine Arbeitsstelle (ohne ABM und Azubis) haben, unter 50%. Der Anteil an Sozialhilfebeziehern ist überdurchschnittlich<sup>5</sup>.

## 1.2.2 Situation im Teilgebiet Kottbusser Tor

In der vorliegenden Untersuchung wurde das Gebiet von SO 36 zur genaueren Betrachtung in vier Teilgebiete (Kottbusser Tor, Lausitzer Platz, untere Wrangelstraße und Reichenberger Straße) aufgegliedert. Das Teilgebiet Kottbusser Tor entspricht dem ehemaligen Sanierungsgebiet Kottbusser Tor<sup>6</sup>.

Die Wohn- und Lebensverhältnisse im Teilgebiet Kottbusser Tor werden in der Studie wie folgt beschrieben:

„Die sozialstrukturell schwierigere Ausgangslage vom Kottbusser Tor konnte schon aus dem letzten Kapitel abgeleitet werden, da in diesem Teilraum die höchsten Ausländeranteile (47,4%) vorkommen. In der durchgeführten Grundanalyse wurde dargelegt, dass die ausländischen Haushalte in der Berufs- und Einkommenssituation schlechter gestellt sind als die der deutschen Bewohner.

Deshalb war es fast offenkundig, dass die Haushalte um das Kottbusser Tor die höchste Erwerbslosenquote (30%), die geringsten Anteile an Erwerbshaushalten (47%), das geringste durchschnittliche Äquivalenzeinkommen (715 €) und die – gemessen an § 9 WoFG – größten Anteile an einkommensschwachen Haushalten (69%) besitzen.

Diese Ausgangssituation wird jedoch nicht ausschließlich durch die ausländischen Bewohner verursacht. Auch die deutschen Bewohner sind im Gebiet um das Kottbusser Tor finanziell schlechter gestellt als die deutschen Haushalte in den anderen Teilgebieten. So liegt deren durchschnittliches Äquivalenzeinkommen deutlich unter 1.000 €, während es in den anderen Teilräumen in dem Bereich von 1.000 € liegt.

Einen nicht unbedeutenden Einfluss auf die Gebietsentwicklung hatte sicherlich die Ausweisung als Sanierungsgebiet. Unter der Zielsetzung der behutsamen Stadterneuerung wurde das Modernisierungsgeschehen gesteuert, so dass der Wohnraum für die Gebietsbevölkerung erhalten werden konnte. Die erfolgreiche Umsetzung der Erneuerungsziele kann u.a. durch die günstigere Miete, die höhere Wohndauer im Gebiet und in der Wohnung abgelesen werden. Ein großer Anteil an finanzschwachen Haushalten konnte deshalb die Miete nach Modernisierung tragen und wurde nicht in andere Quartiere verdrängt<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> Gude S., Deutz L., (TOPOS Stadtforschung): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO36). Abschlußbericht. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Stadtplanungsamt, 2002. S. 1

<sup>2</sup>a.a.O. S. 15

<sup>3</sup>a.a.O. S. 12

<sup>4</sup>a.a.O. S. 15

<sup>5</sup>a.a.O. S. 8

<sup>6</sup>a.a.O. S. 37

<sup>7</sup>a.a.O. S. 38 f.

## 1.3 Situation vor Ort seit 2002

Nach der Aufhebung des 'Sanierungsgebietes Kottbusser Tor' durch den Berliner Senat im Juni 2002 haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie die treuhänderischen Sanierungsträger, darunter die BEWOG, GSG, GSW, STATTBAU und möglicherweise auch SPI den Verkauf ihrer Bestände an ehemaligen Sanierungsgrundstücken forciert.

Es handelt sich dabei um Objekte der gründerzeitlichen Erstbebauung des Gebietes. Solche Objekte sind auf dem Immobilienmarkt, entgegen allgemeiner Markttendenzen, aufgrund ihrer ästhetischen Qualitäten und der hohen Bodenausnutzung generell begehrt. Die 'Markt-Attraktivität' steigt sogar noch, wenn die Objekte einen 'Modernisierungsbedarf' gegenüber dem 'ortsüblichen Standard' aufweisen, z.B. aufgrund nicht vorhandener Zentralheizung.

Das betrifft mindestens zwei Drittel der aktuell zum Verkauf stehenden BEWOG-Grundstücke.

Die 'Entlassung aus der Sanierung' im Juni 2002 erfolgte laut Angaben von SenStadt bei 70 %-iger Erreichung der Sanierungsziele und 'entließ' zumindest den Waldekiez in eine ungewisse Zukunft.

1995 verabschiedete der Senat von Berlin ein 'Programm: Privatisierung an Mieter', bezogen auf den Verkauf von Liegenschaften aus Landesbesitz.

Die Ausführung wurde in den 'Grundsätze(n) der Wohnraumprivatisierung in Berlin – 8-Punkte-Programm' von 1999 und einer daraus abgeleiteten Richtlinie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung festgelegt.

Der wesentliche wohnungs- bzw. sozialpolitische Ansatz dieser Richtlinie ist, den wohnenden MieterInnen eine realisierbare Möglichkeit des Erwerbs ihrer Wohnung als Teileigentum an der gesamten Liegenschaft zu ermöglichen.

Allerdings wurde bei der Verabschiedung dieses Programms die mögliche gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie deren mögliche Auswirkung auf die einzelnen MieterInnen nicht berücksichtigt.

Die Verfahrensweise der BEWOG bei der 'Privatisierung' führte in einigen Fällen zu Veräußerungen an Dritte, da offensichtlich zentrale Vorgaben der SenStadt-Richtlinie von der BEWOG nicht befolgt worden waren. Außerdem waren die MieterInnen nur unzureichend über die möglichen Folgen des Eigentümerwechsels und ihre Rechte informiert worden.

Die Folgen dieser Veräußerungen an Privatinvestoren waren für die betroffenen MieterInnen teilweise katastrophal. In einigen der privatisierten Häuser wurden die MieterInnen von den Neubesitzern ein- geschüchtert und schikaniert, mit fristlosen Kündigungen und Prozessen überzogen.

Dies hatte zur Folge, dass ein großer Teil der MieterInnen aus diesen Häusern ausziehen musste bzw. früher oder später entnervt aufgab und „freiwillig“ wegzog.

Vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen fanden sich im Oktober 2003 betroffene MieterInnen und UnterstützerInnen zur Betroffenenengemeinschaft Waldekiez zusammen.

Ziel dieses losen, nicht parteilich gebundenen Zusammenschlusses von Menschen war zunächst die Information aller von drohender Privatisierung betroffenen MieterInnen, die Durchsetzung elementarer Mieterrechte der Betroffenen, sowie die Information von Politik und Öffentlichkeit über die Situation. Zum direkten Informations- und Meinungsaustausch zwischen betroffenen MieterInnen, Politik und Wohnungsbaugesellschaften wurde ein offenes Forum eingerichtet, das in ca. 4-wöchigen Abständen stattfindet.

Hier können betroffene MieterInnen ihre Situation und ihre Probleme mit der Privatisierung ihrer Wohnungen schildern. Daneben werden Forderungen und Vorschläge zur Verbesserung der Mietersituation gesammelt und mit VertreterInnen aus Politik und Wohnungsbaugesellschaften besprochen.

Derzeit ist nach Auskunft der BEWOG-WBM im Umfeld des Waldekiezes der Verkauf von 23 Häusern in 17 Verkaufspaketen vorgesehen. Mindestens zwei Drittel der zum Verkauf vorgesehenen 23 Häuser wurde in den 80er Jahren teilmodernisiert (ModInst Stufe 1) und hat noch Ofenheizung.

Die BEWOG bzw. WBM, die als Muttergesellschaft die Verkäufe abwickelt, begründet den Verkauf der teilsanierten Häuser mit dem Argument, dass auch für diese Häuser nach der Aufhebung des Sanierungsgebietes der öffentliche Finanzierungsanteil von 70% der Gesamtaufwendungen an die öffentliche Hand zurückzuzahlen ist und die derzeit zu erwirtschaftenden Mieten wegen der nicht abgeschlossenen Sanierung teilweise nicht kostendeckend seien. Der Verkauf komplett sanierter Häuser wird mit nicht näher erläuterten Entscheidungen begründet.

Nach dem Verkauf der Häuser sind neben den geschilderten Problemen auch erhebliche Mietsteigerungen als Folge von Modernisierungsmaßnahmen zu erwarten. Für einen Teil der derzeitigen BewohnerInnen wären die erhöhten Mietkosten nach erfolgter Modernisierung nicht mehr zu tragen, was wiederum zur Verdrängung eines Teils der MieterInnen führen würde.

Die dann zu erwartenden sozialen Verwerfungen können nicht im Interesse einer verantwortungsvol-

len Wohnungs- bzw. Sozialpolitik liegen. Schon jetzt führen Mieterhöhungen, gerade in komplett modernisierten Häusern, dazu, dass ein Teil der MieterInnen ihre Wohnungen kaum mehr bezahlen kann.

Außerdem ist zu befürchten, dass auch bei den geplanten weiteren Verkäufen durch die BEWOGGE erneut „schwarze Schafe“ unter den Neueigentümern MieterInnen schikanieren, einschüchtern und zum Auszug zwingen wollen.

Die NutzerInnen von Gewerbeflächen, darunter auch soziale Einrichtungen, sind bei entsprechenden Verwertungsinteressen der Neueigentümer ebenfalls in ihrer Existenz bedroht.

## **2 Projektziele**

### **2.1 Allgemeine Ziele**

Aufgrund der oben beschriebenen Erfahrungen und Befürchtungen ist eine langfristig sichere Wohnsituation, wie sie bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gegeben war, für von der Wohnraumprivatisierung betroffene MieterInnen nicht zu erwarten. Die Rücknahme der Privatisierungspläne ist nach Aussage von VertreterInnen der Landespolitik und der in diesem aktuellen Fall involvierten BEWOGGE ebenfalls nicht zu erwarten.

Deshalb haben wir als betroffene MieterInnen uns entschlossen, selbst nach Lösungen zu suchen, die uns und den anderen von der Privatisierung bedrohten MieterInnen hier im Kiez langfristig bezahlbaren Wohnraum in unserer Umgebung sichern.

Hauptziele:

- Die Vertreibung der MieterInnen aus dem Kiez und damit ihre Entwurzelung soll verhindert werden.
- Die Zerstörung der gewachsenen Kiez- und Sozialstrukturen soll verhindert werden. Sie sollen stabilisiert und entwickelt werden.
- Die BewohnerInnen sollen Mitsprache- und Gestaltungsrechte erhalten und somit Verantwortung für ihr Wohnumfeld übernehmen können.
- Die derzeitigen BewohnerInnen sollen zu bezahlbaren Mieten und unter langfristig sicheren Bedingungen hier wohnen bleiben können.
- Die BewohnerInnen sollen die Möglichkeit haben, auch unter den Rahmenbedingungen von Hartz IV weiter hier wohnen zu können.

### **1.4 Wirtschaftliche Ziele und Lösungen**

Das übergeordnete Ziel ist die kostendeckende Bewirtschaftung der betreffenden Liegenschaften. Die Kosten sollen möglichst niedrig gehalten werden, um für die MieterInnen niedrige Mieten und Nebenkosten zu gewährleisten. Es müssen keine Gewinne erwirtschaftet werden, sondern lediglich die Kostendeckung und die Bildung erforderlicher Rücklagen für Instandhaltung müssen gesichert sein.

Hierzu sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

#### **A Instandhaltung und Modernisierung:**

- Zur Vermeidung hoher Kostensteigerungen soll zunächst nur die unbedingt erforderliche Instandhaltung und Modernisierung durchgeführt werden. Dies sichert den Werterhalt und die Finanzierungsmöglichkeiten
- Soweit möglich sollen Modernisierungsentscheidungen von den Mietern initiiert und mitbestimmt werden und können somit von den zu erwartenden Mehrkosten abhängig gemacht werden. Gleichzeitig wird dadurch eine Wertsteigerung der Liegenschaften erreicht

#### B Betriebskosten und allgemeine Bewirtschaftung:

- Senkung der Betriebskosten durch Prüfung der Kostenstruktur, ggf. Versorgerwechsel, laufende Kostenkontrolle unter Beteiligung der MieterInnen mit detaillierter Information über anfallende Kosten und Erarbeitung von Verbesserungsvorschlägen
- Eigenverantwortung für Haus und Wohnumfeld durch Einbeziehung, Beteiligung und klare Information der MieterInnen führt zu erhöhter Identifikation, verhindert Vandalismus, Vermüllung usw. und senkt dadurch Kosten. Auch Eigenleistung bei Hausbesorgung etc. führt zu Kostensenkungen
- Stabile Gewerbemieten in den vorhandenen Gewerberäumen führen ebenfalls zu den vorstehend beschriebenen Effekten, gewährleisten einen hohen Vermietungsgrad in diesem Sektor und stärken die Kostendeckung des Projekts
- Die Einbeziehung höherwertiger, komplett modernisierter Grundstücke in das Projekt erhöht die finanzielle Sicherheit für die Geldgeber und ggf. aufzunehmendes Fremdkapital und führt zu günstigeren Zinskonditionen

#### Volkswirtschaftliche Auswirkungen:

- Der Wert der bisher in die Bestände geflossenen Mittel bleibt erhalten und wird letztlich wieder in die reale Verfügungsgewalt der öffentlichen Hand überführt
- Niedrige und stabile Mieten und Nebenkosten führen zu mittel- bis langfristig kalkulierbaren Einsparungen bei staatlichen Mietzuschüssen
- Hohe Identifikation der Mieter mit dem Wohnumfeld, Eigenverantwortung und Selbstorganisation vermeiden, dass staatliche Stützungsmaßnahmen wie Quartiersmanagement u.a. mit den entsprechenden Kosten erforderlich werden

#### **1.5 Soziale und wohnungspolitische Ziele**

- Primäres Ziel ist hier die Vermeidung von Vertreibung, so dass die Mieter in ihrem gewachsenen sozialen Umfeld wohnen bleiben können. Für ein funktionierendes Gemeinwesen ist die soziale Verankerung und Identifikation der BürgerInnen mit ihrem Wohn- und Lebensumfeld unerlässlich
- Die Beteiligung der MieterInnen an der Kommunikation und Entscheidungen über ihre Wohnsituation fördert Eigeninitiative und Eigenverantwortung und erhöht die Identifikation mit dem Kiez/Umfeld
- Verstärkt wird dies auch über aktive Gestaltungsmöglichkeiten bei Gärten, Gemeinschaftsflächen u.a.
- Eigenbeteiligung der Mieter an anfallenden Instandhaltungs- und ggf. Modernisierungsarbeiten, soweit gewünscht und möglich, führt zu erhöhter Identifikation der Mieter und senkt Kosten

- Vorstellbar ist auch, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Rahmen von Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen durchzuführen



### **3 Modell Waldekiez**

Zur Umsetzung dieser Ziele haben wir, mit fachkundiger und tatkräftiger Unterstützung von Fachleuten, ein Finanzierungs- und Gesellschaftsmodell entwickelt, das den beschriebenen örtlichen Rahmenbedingungen entspricht.

#### **1.6 Stiftung**

Es ist erforderlich, die betreffenden Häuser dauerhaft vom Markt zu nehmen und kostendeckend sowie kostengünstig zu bewirtschaften. Wie aus den oben dargestellten Rahmenbedingungen ersichtlich ist, verfügt der bei weitem überwiegende Teil der BewohnerInnen der Häuser über nur sehr geringes bzw. kein Eigenkapital.

Hier sehen wir das Land Berlin in der Pflicht, vorhandenes Bürgerengagement zu unterstützen und beim Erhalt von bezahlbarem und sicherem Wohnraum im Kiez mitzuwirken.

Die Initiative schlägt die Gründung einer landeseigenen Stiftung 'Waldekiez' vor, in die die Bestände in Höhe des öffentlichen Anteils (ca.70% lt. SenStadt) am ursprünglichen Gesamtaufwand aus Erwerb und Sanierung als Stiftungskapital eingebracht werden. Der auf die BEWOGGE entfallende Anteil (ca.30% lt. SenStadt) wird gegen Zahlung eingebracht. Bemessungsgrundlage sind die realen Wertansätze ohne Einbeziehung eines auch spekulative Elemente enthaltenden Verkehrswertes. Die Zahlung des BEWOGGE-Anteils sichert die Stiftung über Fremdkapitalaufnahme.

Neben den genannten BEWOGGE-Häusern können auch Bestände anderer Sanierungsträger, wie z.B. STATTBAU, in das Projekt aufgenommen werden.

Bei kostenbewusster Bewirtschaftung der Häuser und der unter 'wirtschaftlichen Zielen' geschilderten Verfahrensweise wird ihr Wert und damit das vom Land eingebrachte Vermögen erhalten bzw. durch behutsame Modernisierung gesteigert.

In Abhängigkeit von der Refinanzierung der Fremdmittel wird das Stiftungskapital schrittweise ansteigend verzinst. Mit dem Anwachsen des Stiftungskapitals können weiterführend Bestände in die Stiftung übernommen bzw. andere Projekte des Stifters realisiert werden.

Nach Abschluss der Refinanzierungsperiode besteht die Möglichkeit, den Rückfluss der öffentlichen Mittel durch einen Verkauf an eine institutionalisierte Gesellschaft der Bewohnerschaft zu realisieren bzw. durch erhöhte Eigenkapitalverzinsung erhöhte Erträge zu erwirtschaften.

Die Initiative hat auf der Grundlage der ihr bisher vorliegenden Daten und Zahlen eine erste Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt, die die Machbarkeit des Projekts bestätigt.

Die Initiative ist sich auch bewusst, dass das Land Berlin angesichts der bestehenden Haushaltslage den Rückfluss der Mittel für die Realisierung anderer erforderlicher Projekte benötigen würde, ist jedoch der Auffassung, dass eine Kosten-Nutzen-Rechnung letztlich zu Gunsten ihres Vorschlags ausfallen würde.

#### **1.7 Betreibergenossenschaft**

Die bestehende Sozialstruktur im Kiez schließt wesentliche Teile der EinwohnerInnen von einer möglichen Eigentümerschaft aus. Diesem Umstand wird dadurch Rechnung getragen, dass die Stiftung als Eigentümerin der Liegenschaften die Finanzierung sicherstellt.

Um für die BewohnerInnen trotzdem Teilhaberschaft und Mitbestimmung in ihrem Wohnumfeld zu gewährleisten, soll von ihnen eine Betreibergenossenschaft gegründet werden. Die Mitgliedschaft und Mitarbeit in der Genossenschaft fördert den Zusammenhalt der BewohnerInnen und den kulturellen Austausch.

Die Betreibergenossenschaft hat drei Hauptaufgaben:

1. Die kostengünstige und zuverlässige, sowie im Interesse der BewohnerInnen liegende Bewirtschaftung der Bestände.
2. Übernahme der Bauherrenvertretung während der Instandsetzungs- und Modernisierungsphase.  
Dazu gehören die Planung, Vergabe, Überwachung und Abrechnung der erforderlichen Arbeiten.  
Die weitere, kostenerhöhende Hinzuziehung sonstiger üblicher externer Gesellschaften ist nicht erforderlich.
3. Die Förderung und Organisation gemeinschaftlicher kultureller und sozialer Aktivitäten.

## **4 Zusammenfassung**

Bis in die späten 1970er-Jahre hinein waren Flächenabriß und Autobahnplanungen die Perspektiven der offiziellen Stadtentwicklungspolitik für den Waldekiez und andere Teile von Kreuzberg 36. Spekulativ begründeter Leerstand und Verfall waren die Folgen.

Der massive Protest der KiezbewohnerInnen und veränderte städtebauliche Leitbilder veranlaßten den Senat von Berlin, das experimentelle Projekt der 'Behutsamen Stadterneuerung' zu Anfang der 1980er-Jahre u.a. im Waldekiez zu starten. Im Rahmen der 'IBA - Internationale Bauausstellung Berlin 1987' wurden der Weltöffentlichkeit die Ergebnisse präsentiert:

Nicht gegen die Menschen, sondern mit ihrer Beteiligung sollte es gelingen, die sozialen, kulturellen, architektonischen und städtebaulichen Werte eines Stadtteils und seiner vielfältigen Nachbarschaft zu stabilisieren und zu entwickeln. Zum Sanierungsgebiet 'Kottbusser Tor' gehörte auch der Waldekiez.

An der Durchführung des Projekts waren verschiedene Sanierungsträger beteiligt, u.a. die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften BEWOG, GSG, GSW sowie Träger wie STATTAU, SPI und andere. Die Koordination lag bei der eigens gegründeten Gesellschaft S.T.E.R.N.

Mit Bundes- und Landesmitteln in Höhe von 70% und einem Eigenanteil von 30% wurden die Grundstücke von den Sanierungsträgern erworben und saniert. Die Sanierungsverträge sahen vor, die Grundstücke nach der Entlassung des Gebiets aus der Sanierung wieder zu veräußern.

Das 'Sanierungsgebiet Kottbusser Tor' wurde im Juni 2002 bei 70%-iger Erreichung der Sanierungsziele aufgehoben, in zeitlicher Nähe zum Berliner Bankenskandal und der deshalb verhängten Hausperre. Seitdem forcieren die o.a. Sanierungsträger die Veräußerung der Sanierungsgrundstücke, wobei die MieterInnen ein Vorkaufsrecht genießen sollen.

Die Maueröffnung 1989 und die Wiedervereinigung 1991 haben den Waldekiez verändert: Aus einer städtischen und wirtschaftlichen Randlage an der Mauer ist eine zentrumsnahe Innenstadtlage geworden, die erheblichem Investitionsdruck ausgesetzt ist.

Die BewohnerInnen des Waldekiezes konnten jedoch bislang nicht von dieser neuen Situation profitieren: Nach wie vor gehört der Waldekiez zu den Schlußlichtern des 'Berliner Sozialatlas' - Ein Erwerb an Wohneigentum durch die BewohnerInnen ist hier nur im seltensten Ausnahmefall möglich.

Aktuell stehen im Waldekiez u.a. 23 Grundstücke der BEWOG und 4 Grundstücke der STATTAU

zum Verkauf, mit insgesamt ca. 420 Wohn- bzw. Gewerbeinheiten und ca. 1100 Menschen. Sollten die BewohnerInnen nicht in der Lage sein, ihr Haus zu erwerben, so geht es auf den 'freien' Immobilienmarkt und wird möglicherweise von einem 'Investor' erworben:

Mieterhöhungen und Vertreibung können drohen, um die Rendite des 'Investors' zu sichern. – Im Kiez gibt es dafür genügend Beispiele!

Die Betroffenenengemeinschaft Waldekiez, ein freier Zusammenschluß von 'Privatisierungs', d.h. verkaufsbetroffenen BewohnerInnen und UnterstützerInnen, schlägt dem Kiez und dem Senat von Berlin eine Alternative zur momentanen Praxis der individuellen, grundstücksbezogenen Privatisierung vor:

- Die Liegenschaften werden mit dem Anteil von 70% der Bundes- und Landesmittel in eine landeseigene 'Stiftung Waldekiez' eingebracht.
- Der BEWOG wird ihr Eigenanteil von 30% aus der Aufnahme von Fremdkapital zugeführt.
- Eine Betreibergenossenschaft, in die die BewohnerInnen mit geringen Einlagen eingebunden sein sollen, wird gegründet, um die kostengünstige und zuverlässige Bewirtschaftung der Bestände im Interesse und unter der Mitbestimmung der BewohnerInnen zu gewährleisten.
- Die notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden aus Fremdkapitalaufnahme bestritten. Die Betreibergenossenschaft übernimmt dabei die Bauherrenvertretung. Die Realkosten werden abhängig vom Bauvorschritt auf die Mieten umgelegt.
- Das Stiftungskapital kann schrittweise ansteigend verzinst werden, abhängig von der Refinanzierung.
- Nach Abschluß der Refinanzierung können die Mittel in die reale Verfügungsgewalt der öffentlichen Hand überführt werden.
- Das 'MODELL WALDEKIEZ' vermeidet die Aufbringung von Eigenkapital und sichert langfristig sozialverträgliche Mieten. Die Beteiligung und Mitverantwortung aller BewohnerInnen wird gefördert. Alle bleiben MieterInnen! Das Land spart langfristig kalkulierbare Zuschüsse zu Mieten usw. Der öffentlichen Hand bleiben die eingesetzten Mittel erhalten und werden sogar gesteigert. Der experimentelle Ansatz der IBA wird fortgesetzt, da die öffentlichen Investitionen weiterhin unmittelbar dem Kiez und den BewohnerInnen erhalten bleiben.

Der gewählte Ansatz trägt der Tatsache Rechnung, dass der Wert der bisher in die Bestände geflossenen öffentlichen Mittel erhalten und letztlich wieder in die reale Verfügungsgewalt der öffentlichen Hand – in Form der Stiftung - überführt wird. Die anvisierten Sanierungsmaßnahmen führen letztlich zu einer Werterhöhung.

Gleichzeitig bestehen auf dieser Grundlage Voraussetzungen, das bestehende soziale Gefüge im Gleichgewicht zu halten bzw. weiter zu stabilisieren. Die Sanierung wird an den Interessen der MieterInnen orientiert realisiert und entspricht letztlich den realen wirtschaftlichen Möglichkeiten ihrer Umlegung auf Mieterträge.

Mit Blick auf die bestehende Sozialstruktur bestehen für das Land Berlin im Rahmen von Hartz IV mittel- bis langfristig kalkulierbare Grundlagen für zu leistende Mietzuschüsse.

Das bürgerschaftliche Engagement der BewohnerInnen des Waldekiezes, insbesondere ihre Eigenverantwortung wird gestärkt.

Der BEWOG und anderen beteiligten Sanierungsträgern wird die für ihre wirtschaftliche Entwicklung erforderliche Liquidität zugeführt.

Nach Abschluss der Refinanzierungsperiode besteht die Möglichkeit, den Rückfluss der öffentlichen Mittel durch einen Verkauf an die Genossenschaft zu gewährleisten bzw. durch erhöhte Eigenkapitalverzinsung erhöhte Erträge zu erwirtschaften.

Die Initiative ist sich auch bewusst, dass das Land Berlin angesichts der bestehenden Haushaltslage den Rückfluss der Mittel für die Realisierung anderer erforderlicher Projekte benötigen würde, ist jedoch der Auffassung, dass eine Kosten-Nutzen-Rechnung letztlich zu Gunsten ihres Vorschlags ausfallen würde.

Die Kombination von Stiftung und Betreibergenossenschaft stellt ein Modellprojekt für das Land Berlin dar.