

Privatisierung, Umwandlung, Vertreibung - Der Walde-Kiez wehrt sich!

Die Stadt ist groß genug für alle!

"Die Stadt ist groß genug!" Das wird wohl zutreffen, wenn Ex-Senator Strieder das sagt, wie anlässlich einer Fragestunde am 1.3.2004 im AWO-Café der Otto-Suhr-Siedlung. Aber in Kreuzberg gibt es keinen Leerstand. Wohin also, wenn das Haus mit den preiswerten Wohnungen verkauft wird und wenn Mieterhöhungen oder sogar Kündigungen drohen? Das genau ist die Situation im Waldemar-Kiez in SO36, und es besteht die Gefahr, dass es nicht nur bei diesem Kiez bleiben wird!



Die schwarzen Bänder flattern an einigen Masten und Fenstern im Kiez als Zeichen für den drohenden Verlust an bezahlbarem Wohnraum und Lebensqualität. Foto: CK

Seit der Aufhebung des „Sanierungsgebietes Kottbusser Tor“ im Jahr 2002 forcieren Bewoge und IHZ (Internationales Handelszentrum GmbH) auf Senatsweisung hin die Veräußerung ihrer verbliebenen Sanierungsgrundstücke, die als weitere Strohhalme im Bankgesellschaftstrudel dienen! Der Senat um Wowereit und Sarrazin will erklärtermaßen den Wert der Stadt steigern.

Für ihn heißt das: Den Haushalt entschulden, Ausgaben kürzen, Einnahmen erhöhen. Für den Wohnungsmarkt heißt das: Sanierungsgelder streichen, Häuser verkaufen, den Privateigentumsanteil steigern. Dabei sind die zentrumsnahen Innenstadtlagen ins Blickfeld geraten. Ihre gründerzeitlichen Objekte erzielen noch akzeptable Preise auf dem insgesamt flauen Immobilienmarkt.

Begonnen hatte alles in den späten 1970ern: Westberlin und SO36, Autobahnpläne, spekulativer Leerstand, Hausbesetzerszene, „behutsame Stadterneuerung“ innerhalb der „Altbau-IBA“. Im damaligen „Sanierungsgebiet Kottbusser Tor“ erwarben verschiedene öffentliche Wohnungsbaugesellschaften, u.a. Bewoge und GSW, die Grundstücke, deren EigentümerInnen nicht selbst willens oder in der Lage waren, ihre Gebäude gemäß den Sanierungszielen herzurichten. Von insgesamt etwa 100 Grundstücken erwarb die GSW 28, die Bewoge 67. Das Sanierungskonzept bzw. die -verträge sahen vor, die Grundstücke nach erfolgter Sanierung wieder zu veräußern. Die vom Land Berlin für den Erwerb zur Verfügung gestellten Mittel sollten wieder ans Land zurückfließen.

Nach der Wiedervereinigung wurde die Bewoge als Tochterfirma der WBM (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH) einverleibt. Zum Jahresbeginn 2004 übertrug die Firmen-gruppe WBM die Verwaltung aller ihrer Liegenschaften an eine weitere

Tochterfirma, die IHZ, die dem-nächst sogar als Pächterin verschiedener Liegenschaften von WBM-Tochterfirmen agieren wird. Zum Firmenprofil der IHZ (www.ihz.de) gehört ausdrücklich die Privatisierung. Zur Zeit besitzt die Bewoge etwa 20-30 Grundstücke im Gebiet Kottbusser Tor, die meisten davon sind teil-saniert. Die GSW scheint noch alle 28 Grundstücke zu besitzen, diese sind hauptsächlich saniert. Es ist unbekannt, ob sie zum Verkauf stehen. Der im letzten Jahr beabsichtigte Verkauf der gesamten GSW allerdings scheiterte an den gebotenen Preisen, die selbst diesem Senat zu niedrig erschienen; Grund dafür war u.a. der hohe Vermietungsstand.

Was heißt das für den Walde-Kiez? Für die Menschen bedeutet das: Vertreibung, Verdrängung, Ausverkauf! Seit Anfang 2003 wurden mindestens sechs Bewoge-IHZ-Häuser in der Adalbert-, Naunyn-, Waldemarstraße bzw. am Legien- und Leuschnerdamm an private Investoren verkauft, teils in wechselnder Personenkongstellation, teils mit Verbindungen zu Bewoge-IHZ. Manche Häuser waren teilsaniert, andere wiesen beabsichtigte Leerstände auf, beides ist bei Investoren sehr willkommen. Nach dem Verkauf begann zumeist das, was „Privatisierung“ zum Hasswort werden ließ: Bauterror, Psychoterror, Kündigungen, Prozesse, Vertreibung!

Denn nichts anderes vollzieht sich, wenn die ‚schicken Lofts‘ entstehen, die ein/e NeueigentümerIn in seinem/ihrerem Haus ausbauen will. Der Mann oder die Frau wird gerechnet haben: Billig kaufen, mittelhoch investieren, Abschreibungen und Umlagemöglichkeiten nutzen und teuer neu vermieten oder noch besser als Eigentumswohnungen verkaufen, besonders wenn der finanzielle Atem nicht ganz so weit reicht. Schnelles Geld, und die KäuferInnen einer Eigentumswohnung verdienen natürlich auch noch.

Beim Ankurbeln der wirtschaftlichen Ausbeutung einer Altbau-Immobilie stören allerdings die darin lebenden Menschen:

Verlieren werden also die ArbeiterInnen, StudentInnen, Arbeitslosen, Sozialhilfe- und WohngeldempfängerInnen, Ich-AGlerInnen, Alleinerziehende, KünstlerInnen, Alternative – und unter allen insgesamt sehr viele Türkischstämmige.

Die Bewoge-IHZ stiehlt sich ihnen gegenüber allerdings mit einer auf zwei Wochen terminierten „Inter-senabfrage zum Eigenerwerb“ davon: Anzukreuzen sind ja oder nein - und fertig.

Was tun?

Vertrieben werden oder selber kaufen? Die „Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin“ von 1999 sollen, - ohne Rechtskraft - die Verkäufe öffentlichen Hausbesitzes an MieterInnen bzw. Genossenschaften regeln. Dort ist eindeutig eine insgesamt sechs-monatige Frist vorgesehen, während der die „derzeitigen MieterInnen“, unterstützt von umfassender Beratung, eine Entscheidung zum Eigenerwerb ihrer Wohnung/ihrer Hauses fällen können sollen. Die „derzeitigen MieterInnen“ sollen durch Ergänzung ihrer Mietverträge beim Weiterverkauf ihrer Wohnungen an Dritte (Stichwort Eigentumswohnungen) unbefristet vor Eigenbedarfskündigungen bzw. Kündigungen in Hinsicht auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit geschützt werden.

Wirkungsvoller, aber vom Senat bisher geflissentlich vermieden, wäre die Ausdehnung der Kündigungssperrfrist für „NeumieterInnen“ auf zehn Jahre. Das könnte den Spekulationsdruck verringern. (Wie „derzeitige MieterInnen“ vertrieben werden, weiß man.) Die Frist zum ‚Inkraftsetzen‘ einer entsprechenden Rechtsverordnung läuft am 31.8.2004 ab.

Im „Milieuschutzgebiet Luisenstadt“ unterliegen Luxusmodernisierungen beispielsweise den drei-jährigen Mietobergrenzen für Modernisierungsvorhaben. Modernisierungen sind hier anzeige- und genehmigungspflichtig. Das zuständige Amt ist allerdings nicht in der Lage, in Eigeninitiative tätig zu werden. Die möglichen Bußgelder bei Nichtanzeige dürften marginal sein. Schwerer wiegt, dass selbst im Milieuschutzgebiet die Modernisierung zum „zeitgemäßen Ausstattungszustand“ genehmigungsfrei ist, ohne Mietobergrenzen einhalten zu müssen.

Die „derzeitigen MieterInnen“ sollen durch eine weitere Ergänzung ihrer Mietverträge auch vor Luxusmodernisierungen geschützt werden. Aber wer kann in den teilsanierten Bewoge-IHZ-Häusern eine 11%-ige Modernisierungsumlage so einfach wegstecken? Wenn der öffentlichen Hand das Geld fehlt, müssen offenbar die Ärmere die angepeilte Aufwertung von „teilsaniert“ zu „zeitgemäßem Ausstattungszustand“ bezahlen – oder aber weichen!

In einem Milieuschutzgebiet könnte eine generelle fünf-jährige Sperrfrist für die Umwandlung in Teileigentum erlassen werden, die verlängerbar ist. Der Spekulationsdruck würde verringert, die Investoren wären zöger-

licher, die „Aufwertung“ würde zeitlich gestreckt.

Ist das illusorisch?

Nach dem OVG-Urteil vom 30.1.2004 zur Frage der Kappungsgrenzen (in Sanierungsgebieten) besteht Klarheit darüber, dass die soziale Komponente der Sanierung dem Verwertungsziel untergeordnet ist. Nachgeschaltete Verordnungen, etwa Mietobergrenzen, Milieuschutzverordnungen, Erhaltungssatzungen dürfen finanziell nicht zu Lasten der EigentümerInnen wirken. Eigentumsrecht geht vor – die Mieten sind frei! Der Mietspiegel reguliert lediglich ein wenig.



Foto: Betroffenenengemeinschaft WaldeKiez

Zahlen, Verordnungen, Gesetze, - der Walde-Kiez ist mehr. Seit Mauerzeiten haben sich die AnwohnerInnen ihre Nachbarschaften im Kiez nach ihren Vorstellungen geschaffen und organisiert: Bethanien mit sozialen Einrichtungen und Künstlerhaus, den Kinderbauernhof, das Heile-Haus, Galerien, Kleinbetriebe, Kneipen und Cafés, die Grünanlagen - hier steckt überall eigene Lebenskraft drin. Diese Kiezstruktur ist Lebensausdruck!

Und sie ist immer schon vermarktet worden, wovon Touristenbusse und Filmteams zeugen. Die derzeit laufen-



Schwarze Verhüllungsaktion Foto: Betroffenenengemeinschaft WaldeKiez

de Vermarktung wird allerdings die endgültige sein: die ‚Aufwertung‘. Hartz IV mit der Neustrukturierung von Arbeitslosengeld II und Wohngeld wird für manche eine Gelddruckmaschine werden, und zwar für die Investoren im Kiez wie auch für die NeueigentümerInnen.

Die „Betroffenengemeinschaft Walde-Kiez“ fordert ein verantwortungsbewusstes und gerechtes Handeln der EntscheidungsträgerInnen. Sie fordert den sofortigen Verkaufsstopp für die Bestände der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften. Sie fordert ein Gremium aller Beteiligten zur sozialverträglichen Gestaltung der Zukunft im Walde-Kiez und überall!

Ex-Senator Strieders „Nicht jeder muss im Zentrum wohnen“ steht – wir stehen auch, und zwar dagegen!

Zur Vorbereitung wird am 10.5.2004, 19.00 Uhr, im Statthaus Böcklerpark eine Podiumsdiskussion stattfinden. Eingeladen sind VertreterInnen aus Senat, Bezirk, Parteien, WBM, Bewoge-IHZ und natürlich alle Interessierten. Die „Betroffenengemeinschaft Wald-Kiez“ braucht jegliche personelle, finanzielle und Sachunterstützung.

Thomas Krüger



Die Polizei befürchtete offenbar eine „Besetzung“ des Steinpavillons an der Ecke Walde-maar-/Adalbertstraße am Karfreitag Foto: Betroffenenengemeinschaft WaldeKiez

Betroffenengemeinschaft Walde-Kiez

Die Entwicklung eines Bewoge-IHZ-Hauses in der Waldemarstraße, inzwischen Thema auf Bezirksebene, verlief so katastrophal, dass sich AnwohnerInnen zur „Betroffenengemeinschaft Walde-Kiez“ zusammenschlossen. Die „Betroffenengemeinschaft“ beobachtet seitdem die Ereignisse im Kiez, versucht die Menschen zu mobilisieren, protestiert mit schwarzen Kleidungsstücken und Tüchern, die überall im Kiez herumhängen und erforscht die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Kiez-Zerstörung.

Info/Treffen jeden Montag 19.30 Uhr im Kotti e.V., Dresdener Straße 10, 10999 Berlin, Eingang von der Adalbertstraße her neben dem Kreuzberg-Museum; Post bitte auch dorthin; Phon 030-69531243 AB;

info@waldekiez.org; www.waldekiez.org