

Von den Folgen des GSW-Verkaufs

Beispiel Thermometer-Siedlung / Nichts ist besser geworden /
Das blanke Privatisierungs-Chaos [01] regiert

VON

KARL-HEINZ DITTBERNER

BERLIN – 10.10.2007 (khd). Im Sommer 2004 verkaufte der von SPD und den Linken (PDS) getragene Berliner Senat sein größtes Wohnungsunternehmen – die GSW – an ein wenig seriöses Heuschrecken-Konsortium (Cerberus Partners, New York + Frankfurt/Main) [khd-Page berichtete]. Das Berliner Parlament stimmte am 17. Juni 2004 dem Verkauf mit großer Mehrheit zu. Auch CDU und FDP waren für den Verkauf, der eigentlich mehr eine Schenkung [17] war. Nur die Grünen waren dagegen.

Und es wird vermutet, daß auch deshalb bei der Berliner Wahl von 2006 die Zahl der Nichtwähler auf 42 % anstieg. Die SPD plus PDS kamen hingegen zusammen nur noch auf 25,1 % aller Wahlberechtigten.

Ein Riesenfehler der Berliner Politik

Politiker aller Couleur erzählen immer wieder, daß Privatisierungen sehr gut für die Kunden seien. Aber stimmt das auch für die Wohnungswirtschaft, zumal wenn gewinnhungrige Finanz-Investoren am Werke sind? Bereits im Vorfeld war von Kritikern

des GSW-Verkaufs befürchtet worden, daß dieser Notverkauf für die vielen Menschen, die in GSW-Wohnungen leben, schlimme Folgen haben werde. Nach 3 Jahren stellt sich die Frage, ob solche Befürchtungen berechtigt waren.

Die objektive Antwort ist: JA! Es sei politisch ein Riesenfehler gewesen, die GSW ausgerechnet an eine ‚Heuschrecke‘ verkauft zu haben, hört man immer wieder von betroffenen GSW-Mietern. Der Senat hätte sich mal Anfang der 2000er-Jahre „über’s Geschäftsgebaren von Cerberus im Internet schlaumachen“ sollen. Dazu gab es „bei US-Medien vielen zu erfahren“.

Ausverkauf von GSW-Wohnungen

Denn inzwischen sind zahlreiche Wohnungsweiterverkäufe durch die Cerberus-GSW bekanntgeworden – mit jeweils sehr nachteiligen Folgen

(allzuoft saftige Mietsteigerungen) für die Mieter. In chronologischer Reihenfolge sind das z. B. gewesen: Pankow 1, Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick, Spandau, Wedding 1, Wedding

Eine gewaltige Schere tut sich auf

Der Verkauf von Sozialwohnungen ist der Höhepunkt einer aus dem Ruder gelaufenen gesamtstaatlichen Schuldenpolitik. Nach dem Motto „Rette sich wer kann“ wird die Flucht aus den erdrückenden Zinslasten betrieben. Der einst mit massiven Steuer-Förderungen subventionierte soziale Wohnungsbau wird mit massiven Preisabschlägen verschenkt – internationalisiert.

US-Pensionsfonds freuen sich über Windfall-Profiten aus den Notverkäufen. Amerikanische Rentner und Pensionäre erhalten künftig ihre Alters-Fondsrenditen aus den Mieteinnahmen deutscher Rentner und Pensionäre.

Gleichzeitig droht in Deutschland eine massive Altersarmut infolge der sinkenden Rentenperspektiven. Eine gewaltige Schere tut sich hier noch auf. Eine Zukunftsvorsorge mit dem sozialen Wohnungsbau sieht anders aus.

Michael S. – Berlin-Charlottenburg
Leserbrief in »Der Tagesspiegel«
vom 19.3.2006, Seite 16.

CERBERUS

Cerberus ist der Name des dreiköpfigen Höllenhunds, der den Hades, den Ort der Unterwelt in der griechischen Mythologie der Antike, bewachte.

2, Friedenau (Grazer Platz), Reinickendorf, Charlottenburg-Nord, Pankow 2, Prenzlauer Berg (Grüne Stadt), Tegel (Mieterrechte ausgehebelt) sowie in Dahlem (Gewerberäume). Manche Wohnungen wurden dabei zum regelrechten Spekulationsobjekt [12] umfunktioniert.

Aber auch das im Februar 2006 veröffentlichte „**Schwarzbuch Privatisierung**“

des Berliner Mietervereins mit seinen umfangreichen Falldokumentationen spricht eine deutliche Sprache: „Nun ist Schluss! Weitere Verkäufe darf es nicht geben!“ Die Wohnungsverkäufe des Berliner Senats käme den Mietern teuer zu stehen, heißt es dort.

Erfahrungen aus der Thermometer-Siedlung

Aus Sicht der Thermometer-Siedlung und der benachbarten Woltmann-Siedlung, in der die GSW rund 2000 ab 1970 bezogene



▲ **Leerstand im GSW-Einkaufszentrum Celciusstraße (EKZ).** Die alte, gemeinnützige GSW hatte dieses EKZ noch vor dem Verkauf sehr aufwendig renoviert *. Dann kam der Leerstand und der neue Eigentümer Cerberus-Partners. Die nun private und eigennützige GSW kümmerte sich nicht mehr um die Wiederbelebung des EKZs und so stieg der Leerstand weiter an. Auf Mieter-Vorschläge (u. a. Reduzierung der Gewerbemieten) reagierte die GSW nicht. [siehe auch Seite 3] Im linken Laden war früher die Filiale einer Bäckerei und Konditorei, die hervorragende Qualität im Angebot hatte. Im rechten Laden war ein Schreib- und Spielwaren-Geschäft, wo man auch schnell mal eine Fotokopie machen konnte. Das ist alles – vermutlich auch wg. steigender Gewerbemieten – nun Geschichte. (Foto: 6.8.2004 – khd-320)

* Vermutlich sogar mit Senatsgeldern.

Neubau-Wohnungen am südlichen Stadtrand besitzt, soll im folgenden über ganz grundsätzliche Erfahrungen von Mietern mit der privatisierten GSW berichtet werden.

Aus den in 40 Monaten gesammelten Fakten schließen Bewohner klar und eindeutig, daß das neue GSW-Management keine Ahnung vom Führen eines wohnungswirtschaftlichen Groß-Unternehmens in Deutschlands Hauptstadt hat, geschweige denn von Kundenorientierung (Ralph Winter/Cerberus im Juni 2005: „Mieter sind unsere Kunden“). Sie haben durch permanentes Umorganisieren ihrer Verwaltung inzwischen das „absolute Chaos“ erzeugt, in der „noch nicht mal die Buchhaltung einwandfrei funktioniert“, ist zu hören. Anlässlich eines Bürgergesprächs wiesen Mieter bereits im Mai 2005 (!) die zuständige Senatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) auf bestehende Mißstände bei der neuen GSW hin [13] – gebessert hat sich dennoch nichts.

Schilda läßt grüßen

Mieter erhielten von der GSW Mahnungen über angeblich rückständige Mieten. Es stellte sich dann heraus, daß die GSW die Miete nicht per Lastschrift eingezogen hatte, obwohl sie dafür die Erlaubnis hatte und es auch früher so praktizierte.

Andere Mieter zahlten seit Ewigkeiten ihre monatliche Miete durch Überweisung auf das uralte Postbank-Konto 2545-101 der GSW. Daß dieses Konto aber im Sommer 2006 urplötzlich – ohne irgendeine Vorankündigung – von der GSW aufgelöst worden war, teilte die GSW ihren Mietern nicht mit. Erst als einen Monat später auf dem monatlichen Kontoauszug Anfang September 2006 der Betrag als von der Post wieder zurückgebucht erschien mit dem Ver-

merk „**Konto erloschen**“, war klar, daß sich diese GSW erneut einen fulminanten Schilddürgerstreich leistete, zumal sich inzwischen die September-Miete auch auf dem selben falschen Weg befand.

Eigennützige GSW kümmert sich nicht um Einkaufsmöglichkeiten

Im Oktober 2005 kündigte die Cerberus-GSW an, daß sie sich komplett von ihren Gewerbe-Immobilien trennen wolle. Es hatte aber seinen sehr tiefen Sinn, warum die gemeinnützige GSW in ihren Siedlungen Einkaufszentren (EKZ) – wie das um 1970 am Stadtrand gebaute EKZ Celsiusstraße [siehe auch Abb. auf Seite 2] – baute und auch immer mit sehr moderaten Mieten betrieben hat. Was mag dazu im Geheimvertrag mit dem Berliner Senat stehen? Wir wissen es nicht.

Die Einkaufssituation in der Thermometer-Siedlung ist dann 2006/07 katastrophal. Es gibt nur noch einen Supermarkt östlich der Osdorferstraße, von dem aber gesagt wird, er mache demnächst auch noch dicht [Ed: vermutlich weil er nun die von Senat, Abgeordnetenhaus und Bezirksamt Steglitz protegierte billige Kaufland-Konkurrenz am Ostpreußendamm 60 zu spüren bekommt]. Und die Politik(er) – unsere Volksvertreter? Vielleicht sind sie auch fassungslos, was sie da angerichtet haben [06]. Aber gesagt hat das noch keine(r)...

Ein Call-Center statt mieterfreundlicher Geschäftsstellen

Die (alte) gemeinnützige GSW hatte seit 1991 über das Berliner Stadtgebiet verteilt dezentrale Geschäftsstellen eingerichtet, um wohnortnah schnell und unkom-

„In einigen Quartieren wird sich viel ändern und in anderen nicht.“

Ralph Winter, Deutschland-Chef der US-Cerberus, am 27. Mai 2004.
Zitiert nach »Junge Welt«, 2.6.2005.

pliziert auf alle Anliegen der Mieter eingehen zu können. Ein selbstverständlicher Service, den die Mieter auch mit der in der Kostenmiete enthaltenen gesetzlich geregelten Verwaltungspauschale bezahlen. In der Thermometer-Siedlung sogar baute die GSW erst Mitte der 1990er-Jahre extra dafür ein Gebäude, um der vorher nur provisorisch in Nebenräumen untergebrachten Geschäftsstelle mehr Raum zu geben. Die nunmehr eigennützige GSW nutzte seit dem 1. April 2006 dieses Gebäude nicht mehr. Und die Mieter mußten erst von Lichterfelde-Süd nach Südende in die Benzmannstraße 33 zur nächsten Geschäftsstelle fahren.

Nur ein Jahr später verfügte dann das GSW-Management zum 1. Juli 2007 – offensichtlich auf der Jagd nach weiteren Einsparmöglichkeiten – die totale Schließung sämtlicher externen GSW-Geschäftsstellen in Berlin. Sie wurden durch ein zentrales Call-Center „GSW direkt“ [20] ersetzt. Und seit dem funktioniert nun fast nichts mehr. Mieter, die nur eine Mängelmeldung machen wollen, hängen jetzt schon mal 1/2 Stunde in der Warteschleife – und der Gebührenzähler des Telefons tickt...

„Das ist schon ein sehr starkes Stück“, sagt eine ältere Mieterin, die schon 40 Jahre bei der GSW wohnt. „So ein Chaos“ habe es in 40 Jahren noch nie gegeben. Auch waren bei der alten GSW nie soviel „inkompetente Mitarbeiter“ beschäftigt, fügt sie hinzu. „Es wird höchste Zeit, daß Berlins Senat etwas gegen die Unverschämtheiten der GSW unternimmt.“ Wowereit [Ed: Regierender Bürgermeister von Berlin (SPD)] werde doch wohl entsprechende Klauseln

im Vertrag [mit Cerberus-Partners] vereinbart haben, die ihm ein „Eingreifen bei großem Unfug“ erlauben, erzürnt sich die Mieterin.

Störfaktor Mieter — Briefpost offensichtlich unerwünscht

Nachdem die GSW keine Geschäftsstellen mehr vor Ort hat, sollte man meinen, daß nun das vermehrte GSW-Personal in der Zentrale Kochstraße Zeit findet, die viele liegengebliebene Mieter-Post aufzuarbeiten und den Mietern endlich sachgerechte Antworten auf ihre schriftlichen Anfragen, Einwendungen, Beschwerden und Anregungen zu geben.

Auf einige Antworten warten Mieter schon seit

2004. Zwar haben sie manchmal von der GSW eine Eingangsbestätigung mit Ankündigung einer Antwort erhalten („Nach Klärung des Sachverhaltes werden Sie umgehend informiert.“), aber danach war dann allzuoft ‚Sendepause‘ – bis heute.

Und dabei geht es nicht um Banalitäten, sondern sehr oft um so gewichtige Fragen wie der **mietmindernde Berücksichtigung der Einnahmen aus der Vermietung von Dachflächen für**

„Die GSW hat in den vergangenen Monaten viel unternommen, um die Interessen Ihrer Mieter noch stärker als bisher wahrzunehmen. Das Thema Kundenorientierung genießt höchste Priorität, wenn es darum geht, die neue GSW in Berlin zu etablieren.“

Aus: GSW-Schreiben an die Mieter vom 22. Juni 2007 zur Einführung des Call-Centers »GSW direkt«.



▲ **Nicht beantwortet!**
Brief an GSW wg. Bahn-Lärm von 2004. Nun im Internet dokumentiert.

(Repro: 2007 – khd)

Mobilfunk-Antennen (auch große Parabol-Antennen) auf den Hochhäusern der Siedlung, oder warum sich die GSW – obwohl von ihr im Oktober 1999 schriftlich versprochen – nicht juristisch um **Lärm-schutzauflagen für die Thermometer-Siedlung beim Wiederaufbau der Anhalter Bahn** gekümmert hat [Ed: Mieter haben in solchen Fragen kein eigenes Klagerecht – nur der Grundstückseigentümer], oder warum die GSW plötzlich Extra-Geld für die **Grundversorgung mit Fernsehprogrammen** verlangt, obwohl im Mietvertrag anderes steht, um nur einige Themen zu nennen.³

Die gemeinnützige GSW war immer in der Lage, ähnliche Anfragen innerhalb von vier Wochen kompetent zu beantworten. Der nicht beantwortete Brief an die Geschäftsleitung der GSW in Sachen drohender Lärmbelastung der Mieter durch die Anhalter Bahn vom Herbst 2004 ist wg. seiner sehr grundsätzlichen Bedeutung nunmehr nebenstehend [siehe Seite 4] im Internet dokumentiert (PDF-Format). Die direkt an der Bahn wohnenden Mieter müssen seit Juni 2006 unter dem Lärm leiden. Und der Lärm wird wachsen, da der Wiederaufbau der Dresdner Bahn arg verzögert ist und deshalb künftig die Anhalter Bahn zusätzlich den Shuttle-Verkehr vom/zum BBI-Flughafen in Schönefeld wird aufnehmen müssen.

Angst vor Mieterhöhungen geht um

In der Thermometer-Siedlung wurde von der GSW bislang – soweit bekannt – noch keine drastische Erhöhung der Miete verlangt. Das liegt natürlich auch daran, daß die meisten Wohnungen hier noch den ge-

setzlichen Regelungen des Sozialen Wohnungsbaus unterliegen. Nur zum Januar 2005 wurde die Miete um rund 0,27 Euro/Quadratmeter erhöht, was immerhin eine Steigerung von 7,2 % der Grundmiete entspricht. Die gesetzlichen Pauschalbeträge in der 2. Berechnungsverordnung waren erhöht worden.

Übrigens wurden dabei auch die „Verwaltungskosten“ erhöht, womit sich allein für einen Teil der Siedlung (710 Wohnungen, etwa ein Drittel der Siedlungen) die jährlichen Einnahmen der GSW nur für diesen Posten um 7.685,35 Euro auf 178.155,35 Euro erhöhten. Dennoch wurden 2007 von der GSW die so wichtigen Geschäftsstellen aufgelöst. Um „amerikanische Rentner und Pensionäre“ mit einer hohen Rendite versorgen zu können?

Es geht die Angst vor Mieterhöhungen um. Sobald die Sozialbindung wegfalle, könne es auch in Lichterfelde-Süd zu starken Mieterhöhungen kommen, befürchten die Mieter. Schließlich zeige ja das arrogante und illegale Vorgehen der GSW von 2005 im benachbarten Kiez am Jenbacher Weg, „woher der Wind bei der GSW wehe“.

Fahrstühle nur noch im Schneckentempo

Zum angenehmen Wohnen gehört auch, daß der Vermieter notwendige Reparaturen zügig ausführen läßt. Ob sich das nach der Privatisierung der GSW geändert hat, kann noch nicht so ganz genau gesagt werden. Einige Mieter klagen über Saumseligkeiten. So mußte ein Mieter über zwei Wochen warten, bis der defekte elektrische Durchlauferhitzer im Bad erneuert wurde. Es mag noch viele solcher Trödeleien geben. Es gibt aber andere Mieter, die sagen, es sei wie früher. Denn auch die alte GSW gehörte oft nicht zu den Schnellsten beim Reparierenlassen.

³ Außerdem stellt sich die Frage, ob sich nicht die von Kabelgesellschaften wie der KDG oder der Deutschen Telekom (IPTV) gezahlten Provisionen mietmindernd auswirken müssen.

Unvergessen ist das große Heizungs-desaster vom Dezember 2004, bei dem die neue GSW erstmals ihr wahres Gesicht zeigte [11]. 10 Tage mußten Mieter in ihren Wohnungen frieren, nur weil die neuen Chefs eine dringende Heizungs-Reparatur vom Sommer auf den Winter verschoben hatten. Zu einer finanziellen Wiedergutmachung war die GSW nicht bereit. Die faire und gemeinnützige GSW hatte hingegen 1983 bei einem ähnlichen Heizungsausfall kurz vor Weihnachten, der allerdings ein Notfall war (ein großer Wärmeaustauscher mußte sogar ganz kurzfristig aus der Bundesrepublik eingeflogen werden), den Mietern eine ordentliche Wiedergutmachung gezahlt.

Ein besonderes Kapitel sind die Fahrstühle in den Hochhäusern. Für die Wartung setzt die GSW nun eine Billig-Firma ein, was allzuoft zu sehr langen Ausfall- und Reparaturzeiten geführt hat. Da kann es schon mal passieren, daß gleich beide Hochhaus-Fahrschühle defekt sind und man abends stundenlang unten warten muß, bis wenigstens wieder ein Fahrstuhl fährt...

Seit die neue Firma am Wirken ist, fahren mancherorts die erst vor wenigen Jahren völlig erneuerten Fahrstühle nur noch im Schnecken tempo, was z. B. die ‚Reisegeschwindigkeit‘ bei 22 Stockwerken sehr mindert. Stand der Technik ist das jeden-

falls nicht [Ed: und technisch versierte Mieter sagen, diese Firma „versteht nichts von der Einstellung der Steuerung“]. Auch war das 35 Jahre lang niemals ein Problem, die Lifte fuhren immer zügig. Auf Anfrage teilte dazu die GSW Ende 2004 schriftlich mit:

„Mit Rücksicht auf ältere Bewohner des Hauses ist gewollt, dass der eine Aufzug die Etagen langsamer ansteuert.“¹ [Ed: hm, das tun aber beide Fahrstühle — noch heute].

Kreative GSW-Begründungen

► „Es stehen bei uns (...) organisatorische Veränderungen an. Ihre Anfrage können wir daher derzeit nicht beantworten.“

(GSW-Schreiben vom 7.12.2004)

► „Den Mieterhöhungen lag ein technisches Versehen von unserer Seite zu Grunde.“

(Mai 2005 im Mieter-Magazin)

► „Durch einen EDV-Fehler bei der Kostenart Kabel/Antenne (NKSL 132) mussten wir die Betriebskosten-Abrechnung 2004 korrigieren und neu erstellen.“

(GSW-Schreiben vom 7.11.2005)

► „Aufgrund der Umstrukturierung der Geschäftsstelle kommen wir leider erst jetzt zu der Beantwortung.“

(GSW-Schreiben vom 14.6.2006)

► „Durch einen EDV-Fehler wurden die Kosten für Hausreinigung falsch aufgeteilt.“

(GSW-Schreiben vom 13.9.2007)

► „Computerfehler?

Merke: Echte kommen selten vor, meist sind es Fehler von Menschen, die Computer falsch programmiert oder bedient haben.“

(kh-d – Computer-Experte seit 1957)

Kostenabrechnungen nicht nachvollziehbar

Einmal im Jahr müssen Vermieter ihren Mietern eine Kostenabrechnung für das vorangegangene Jahr liefern. Abgerechnet werden die Betriebskosten (inkl. Fahrstuhlkosten) und die Heizkosten. Das ist gesetzlich vorgeschrieben. Aus dem Gesetz geht auch hervor, daß diese Abrechnungen für die Mieter „nachvollziehbar“ sein müssen — nachvollziehbar in sich selbst, also ohne Zurhilfenahme anderer Informationen. Dennoch halten sich viele Vermieter nicht an diese Vorgabe – und so

auch die privatisierte GSW.

Die GSW übersendet ihren Mietern regelmäßig ein Abrechnungswerk von etwa

¹ Eine Befragung von Hausbewohnern ergab aber, daß ganz offensichtlich ein derartiger Wunsch nicht geäußert worden war.

14–17 unsortierten A4-Blättern, die auf beiden Seiten im Querformat bedruckt sind. Und da die Seiten nicht durchgehend nummeriert sind, muß der Mieter erst einmal eine richtige Reihenfolge rekonstruieren, um sich überhaupt dem Verstehen und der Prüfung der Abrechnung widmen zu können.

Auch hier herrscht also das absolute (Abrechnungs-) Chaos. Früher war die GSW durchaus in der Lage, immerhin recht übersichtliche Abrechnungen anzufertigen. Das Wissen darum ist bei der angeblich „besser gemanagten“ GSW (Ralph Winter, Deutschland-Chef von Cerberus im Juni 2005 in der *Berliner Morgenpost*) verlorengegangen. Und auf Verbesserungsvorschläge von Mietern hat die GSW auch nicht reagiert, geschweige denn in dieser Hinsicht geschriebene E-Mails überhaupt beantwortet („Störfaktor Kunde!“).

In den GSW-Abrechnungen werden manche Abkürzungen nicht erläutert, auch bleibt nicht nur die Abrechnung des Wasserverbrauchs schleierhaft. Und wie aus den an den Heizkörpern abgelesenen Werten die in der Abrechnung angegebenen „Einheiten“ errechnet werden, ist auf den vielen Seiten nicht zu finden, obwohl auf den Seiten noch ausreichend Weißraum zur Verfügung steht.

Viele Faktoren (Korrekturfaktoren, Umlagemaststäbe etc.) bleiben nebulös oder sind plötzlich anders und werden auch auf (telefonische) Nachfrage nicht erklärt [Ed: die Auskünfte lassen eher darauf schließen, daß die GSW es selbst nicht so genau weiß, was sie da mal so – mal so abrechnet].

Auch wird in den GSW-Kosten-Abrechnungen nicht klar, wie aus der „Wirtschaftseinheit“ rechnerisch die konkrete „Abrechnungseinheit“ wird. Das ist aber eine sehr wichtige Frage in einer großen Siedlung, die aus mehreren Wirtschaftseinheiten (je-

weils mehrere Gebäude umfassend) eines Vermieters sowie Gewerbeteilern besteht. Gerade bei diesen Abgrenzungen könnte ein Vermieter der Versuchung erliegen, zu seinem Vorteil zu manipulieren.

Deshalb müssen diese Abgrenzungen sehr genau und konsistent angegeben werden und etwaige Änderungen begründet werden. Abrechnungen ohne solche Angaben sind für Mieter von vornherein nicht nachvollziehbar. Die neueren Abrechnungen der GSW enthalten solche wichtigen Informationen nur noch ansatzweise. Ehrliche Abrechnungen sehen also anders aus. Seit 2004 war zudem keine einzige Kosten-Abrechnung inhaltlich korrekt.

Im Jahr 2005 mußte die GSW ihr diletantisches Abrechnungswerk für 2004 sogar komplett zurückziehen. Beim 2. Abrechnungsversuch für 2004 tauchten dann aber z. B. plötzlich Hausreinigungskosten in einer Höhe auf, die bei 306,5 % (!) des vom Berliner Senat veröffentlichten GEWOS-Orientierungswertes lagen.

Erst im September 2007 (!) konnte dann die GSW mitteilen, daß „*durch einen EDV-Fehler die Kosten für Hausreinigung falsch aufgeteilt*“ worden waren. Ob die GSW nun die Abrechnung für 2004 bei allen Mietern korrigiert und überzahlte Kosten zurückerstattet hat, ist derzeit nicht bekannt.

Denn das früher bei der gemeinnützigen GSW regelmäßig erscheinende Mitteilungsblatt für Mieter „**GSW – Gut und sicher wohnen**“ (sic!) wurde längst abgeschafft und im Internet wird über Nachteiliges sowieso nicht berichtet. Eine „Heuschrecken-GSW“ habe schließlich der Mieterschaft nichts mehr öffentlich mitzuteilen, sagen frustrierte Insider hinter vorgehaltener Hand. „Das kostet alles nur Geld.“²

² Die seit 2007 erscheinende GSW-Broschüre „WohnRaum“ ist mehr eine „bebilderte“ Werbeschrift für den „GSW Club“ und dessen Rabattkarte sowie für den Kauf der eigenen Wohnung.

Funktionierendes Hauswartsystem weitgehend abgeschafft

Weit über 300 Hauswarte hatte einst die gemeinnützige GSW – in Lichterfelde-Süd waren es allein um die 10 fleißige Menschen, die fast rund um die Uhr immer nach dem Rechten sahen. Vom bewährten Haus-



▲ *Schlimmes Glatteis und nicht gestreut.*
GSW-eigener Weg in der Thermometer-Siedlung im Januar 2006. Und das ist bei weitem kein Einzelfall! (Foto: 21.1.2006 um 17.16 Uhr – khd-1001)

wartsystem ist bei der Cerberus-GSW – wie 2004 befürchtet – nicht allzuviel übriggeblieben. Auch Hauswarte sind ein Kostenfaktor, und so wurden viele Stellen abgeschafft bzw. freiwerdende Stellen nicht wieder besetzt. Ihre Aufgaben wie Hausreinigung, Schneeräumen oder bei Glätte Gehwegestreuen wurden vermehrt an externe – für die Mieter meist anonymbleibende – Firmen vergeben.

Und daß auf diese Firmen, die keine Bindung an den Kiez haben, allzuoft wenig Verlaß ist, zeigt ein Beispiel aus der Thermometer-Siedlung aus dem Jahr 2006. Es hatte einige Tage vorher stark geschneit, dann trat Tauwetter ein und dann wieder strenger Frost. Dennoch schaffte es die von der GSW beauftragte Firma nicht, weder den Schnee vom viel begangenen „Spielweg“ (GSW-eigener Weg von der Celsiusstraße vorbei an der Kita zur Mercator-

Grundschule am Mercatorweg) zu räumen, noch dort zu streuen, als sich hier am Nachmittag des 21. Januar 2006 eine dicke holprige Eisschicht gebildet hatte (siehe Foto).

Zu Zeiten eines Hausmeisters Hillig wäre das nie passiert, denn er sondierte bei kritischen Wetterlagen die Situation auf den Gehwegen und griff wenn notwendig sofort selbst ein, holte seinen kleinen Traktor mit Streuanhänger aus der Garage und fuhr streuend durch die gesamte Siedlung. Ein solch feiner Service für die Siedlungsbewohner ist nun nicht mehr möglich. Denn die verbliebenen Hausmeister wurden inzwischen in die GSW-Tochter „Facilita“ ausgelagert, wo sie im Rahmen von „GSW mobil“ andere Aufgaben erhalten haben.

Aber Kosten für Häuptlinge spielten keine Rolle

Am Tor zur mythischen Unterwelt des alten Griechenlands wachte Cerberus – der Höllenhund mit gleich 3 Köpfen, damit ihm nichts entging. Die „GSW Immobilien GmbH“ – wie die Cerberus-GSW neuerdings firmiert – brauchte aber 2004 gleich 6 Köpfe, um das vom US-Unternehmen Cerberus 2004 gestartete Geschäftsmodell einer ‚Geldmaschine GSW‘ anzukurbeln. Eigentlich hätte – auch um Kosten zu sparen – nur 1 gescheiter Kopf zur Führung einer lokalen Wohnungsgesellschaft ausgereicht.

Und deshalb wird vermutet, daß dieser teure Wasserkopf nur dazu diente, möglichst schnell dem Ziel näher zu kommen, aus der Gesellschaft mit beschränkter Haftung ausreichend Geld für den Mutter-Konzern abzweigen zu können. Schließlich sind den Zeichnern der Cerberus-Fonds saftige Renditen versprochen worden – man spricht von mindestens 20 % pro Jahr [Ed: Oma Marie Normal, 80-jährige Rentnerin, erhält hierzulande auf ihrem Sparbuch nur 2,5 % Zinsen . . .].

Ein Blick auf das hochdotierte Personal-Tableau seit 2004 stützt diese Hypothese. Denn dort ist ein illustrierter Manager-Kreis versammelt (* = Besetzung von 2004), dem nicht nur Wirtschafts-Magazine eher Mittelmaß bescheinigen würden:

■ **Richard M. Banks***: Der Amerikaner war in der Phase der GSW-Umstrukturierung fürs ‚Asset Management‘ zuständig und verließ die GSW Ende März 2006. Er fungiert nunmehr als externer ‚Chefberater‘ der eigennützigen GSW.

■ **Volker Esche***: Dieser Diplom-Kaufmann war bereits Geschäftsführer der alten GSW. Er agierte nur noch für eine kurze Übergangszeit.

■ **David Kowner**: Dieser gehört zwar als Deutschland-Chef der US-Cerberus nicht zum Führungspersonal der GSW, aber er gilt als mächtiger ‚Einflüsterer‘ des Hauptgegners der GSW. Früher hatte Ralph Winter – der „Dieter Bohlen der Heuschrecken“ – diesen Flüster-Job inne, der sich aber im April 2006 selbst ‚ausgesourct‘ hat.

■ **Jörg Schwagenscheidt**: Er ist seit Februar 2006 als Nachfolger von Richard Banks und Hermann Winkler für das ‚Asset Management‘ sowie den Vertrieb (operatives Geschäft) verantwortlich. Er kam von der Viterra AG, dem Immobilien-Engagement des EON-Konzerns (später die Deutsche Annington).

■ **Hans-Ulrich Sutter***: Ein Coca-Cola-Mann, der für die Bereiche Controlling und Finanzen der eigennützigen GSW zuständig war. Er hielt es nicht lange aus und verließ Ende März 2006 die GSW.

■ **Stephan W. Werhahn**: Der gelernte Jurist gab als Nachfolger von Hans-Ulrich Sutter nur ein kurzes Gastspiel bei der GSW (Februar 2006 – Mai 2007), bis er einen attraktiveren Job in der Schiffsbranche gefunden hatte. Er war für die kaufmänni-

sche Geschäftsführung (Finanzen, Controlling, Steuern und Recht sowie für die Umstellung des Rechnungswesens auf die internationale IFRS-Bilanzierung und die vollständige Refinanzierung des Kreditportfolios) zuständig. Er wurde nicht ersetzt. Seine Aufgaben übernahm zusätzlich GSW-Chef Thomas Zinnöcker.

■ **Hermann J. Winkler***: Er war bis Ende März 2006 für den Vertrieb/Verkauf zuständig und machte sich dann quasi selbstständig.

■ **Dr. Heinz Wirries***: Er war noch ein Relikt aus der alten gemeinnützigen Zeit der GSW. Wegen seines Insider-Wissens wurde der Diplom-Kaufmann für eine Übergangszeit bis Ende März 2006 noch dringend gebraucht. Dann hatte der ‚Mohr seine Schuldigkeit getan‘ und konnte gehen.

■ **Thomas Zinnöcker***: Dieser Babcock- und Telekom-Mann mit Rückgrat wurde zum 1. Dezember 2004 neuer Chef (Vorsitzender der Geschäftsführung) der eigennützigen GSW. Er war davor Chef der „Deutschen Telekom Immobilien und Service GmbH“, wo er sich in nur gut 2 Jahren zum ausgewiesenen ‚Prozessoptimierer‘ profilierte. Von sozialen Zusammenhängen versteht er nicht viel, sagen Wegbegleiter. Auch arbeite er gerne mit Zeitarbeit-Managern – die sogenannten „Interim Manager“ – zusammen. Zinnöcker ist aber in der Lage, schlanke Verwaltungsstrukturen („Lean Management“) energisch durchzusetzen, was die GSW-Mitarbeiter sehr schnell zu spüren bekamen. Von den einst um die 1000 Mitarbeitern blieben nur noch 429 übrig.

Die in nur 3 Jahren häufigen Änderungen des Zuschnitts der Geschäftsbereiche sowie die nur sehr kurzen Verweilzeiten von Sutter, Werhahn und Winkler deuteten auch auf „sehr erhebliche Querelen und Reibereien innerhalb der Geschäftsleitung der

GSW“ hin, war von einem renommierter Unternehmensberater zu erfahren, der seinen Namen nicht im Internet lesen möchte. „Ganz klar, vor diesem Hintergrund mußten berechnete Mieter-Interessen auf der Strecke bleiben. Die hatten dafür einfach keine Zeit und waren nur mit sich selbst beschäftigt“, fügte er hinzu.

Intransparenz „völlig inakzeptabel“

Auch wenn im vorigen Jahr die schwarzrote Bundesregierung noch eine Lanze für Finanz-Investoren gebrochen hatte, mehrten sich inzwischen Stimmen, die auf die erheblichen volkswirtschaftlichen Gefahren hinweisen, die von diesen internationalen Heuschrecken-Unternehmen ausgehen. Niemand weiß, welche Risiken die Private-Equity-Fonds eingehen. Deshalb seien sie selbst zum Risiko geworden und die Experten warnen bereits vor einem großen Crash.

Es ist vor allem diese Intransparenz, in der diese spekulativen Fonds-Gesellschaften ohne jegliche Regulierung operieren dürfen, die kritisiert wird. Bei der Cerberus-GSW kommt noch hinzu, daß diese in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) agiert. Eine solche GmbH unterliegt aber nicht der Publikationspflicht. Die Öffentlichkeit erfährt also nichts vom Verschuldungsstand, von den Bilanzen und Gewinn- und Verlust-Rechnungen – allenfalls noch bis 2012 der Vertreter des Berliner Senats im GSW-Aufsichtsrat. Und der darf nichts sagen. Der würde noch nicht einmal Alarm schlagen, wenn Cerberus der GSW weitere Schulden aufs Auge drückt, um dieses Geld sofort als Profit abzukassieren, wie das unlängst bei der KDG passierte.

Das sei im speziellen Fall der Berliner GSW „völlig inakzeptabel“, sagen besorgte Mieter, die unter völlig anderen Voraus-

Nachhaltiges Fortführungskonzept der GSW von 2004

Unternehmen GSW:

- ▶ **Hauptsitz und Geschäftsführung verbleiben in Berlin.**
- ▶ **Vorhandene Geschäftsfelder werden weitergeführt und neue werden entwickelt.**

Wohnungspolitik:

- ▶ **Die Rechte der Mieter werden durch die Privatisierung nicht berührt.**
- ▶ **Instandsetzungen und Modernisierungen werden weiterhin durchgeführt.**
- ▶ **GSW bleibt den verankerten sozial- und wohnungspolitischen Zielen verpflichtet.**
- ▶ **Bei Mieterhöhungsverlangen zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird ausschließlich der Berliner Mietspiegel herangezogen.**
- ▶ **Mietvertraglich zulässige oder genehmigte mieter eigene Einbauten haben für die Dauer des jeweiligen Mietverhältnisses Bestandsschutz.**
- ▶ **Auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung i. S. des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bzw. dem an deren Stelle tretenden gesetzlichen Bestimmungen wird verzichtet.**
- ▶ **Zur Vermeidung von Luxusmodernisierungen erfolgt bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen eine Orientierung an dem maßgeblichen Standard für Modernisierungsmaßnahmen bei geförderten Wohnungsbaumaßnahmen.**

▲ *Diese Eckpunkte wurden der Folien-Präsentation „Vorstellung der Gesellschafter“ entnommen, die den GSW-Mieterbeiräten am 21. Oktober 2004 in der GSW-Zentrale ausgehändigt wurde. Ein Reprint davon steht im Internet als PDF-Datei zur Verfügung [08].*

setzungen eine Wohnung bei der gemeinnützigen GSW mieteten und heute unter dem abstrusen Geschäftsgebaren [15] einer eigennützigen geldgierigen GSW leiden müssen. Es seien schließlich die Steuerzahler gewesen, die die GSW aufbauten.

Da wäre es für den Berliner Senat (SPD + PDS/DIE LINKEN) wg. der vielen unmittelbar Betroffenen sogar dringend geboten gewesen, das gesamte Vertragswerk auf CD oder DVD pressen zu lassen, so daß jeder Mieter alle abgeschlossenen Klauseln jederzeit hätte nachlesen können. Das sagen Experten, die sehr genau wissen, daß Anfang des 21. Jahrhunderts der „Muff des alten Denkens“ („old school thinking“) nicht mehr angesagt ist.⁴

Es sei aber der Berliner Senat mit seinen unsauberen „Haushaltskaschierungen“ unter einer skandalblinden Finanzsenatorin Dr. Annette Fugmann-Heesing (SPD) gewesen, der die gesunde GSW in den 1990er-Jahren mit ähnlichen Tricks, wie sie auch die Heuschrecken verwenden, in die starke Verschuldung trieb [16]. Der Senat hätte 2004 beim GSW-Verkauf deshalb unbedingt dafür sorgen müssen, daß hier immer mit offenen Karten ehrlich gespielt wird. Immerhin seien von dieser „Anti-Mieter-Transaktion um die 300.000 in Berlin lebende Menschen sehr langfristig betroffen“. Auch habe dabei der Senat die „hohen Folgekosten von sozialen Fehlentwicklungen“ [26] – vor allem in Großsiedlungen wie der Thermometer-Siedlung – „außen vor gelassen“, heißt es.

Demokratie unerwünscht?

Es ist bekannt, daß von der verstärkten Privatisierung öffentlicher Aufgaben auch erhebliche Gefahren für unsere Demokra-



▲ Cerberus — Der Höllenhund.

tie ausgehen [25]. Am Beispiel GSW ist das bereits im Kleinen zu studieren: Denn die von den Mietern gewählten GSW-Mieterbeiräte wurden seit 2004 [09] nie wieder zu einem gemeinsamen Treffen von der Cerberus-GSW eingeladen. Solche Treffen zum Erfahrungsaustausch zwischen den verschiedenen GSW-Siedlungen wurden vor der Privatisierung von der gemeinnützigen GSW regelmäßig (wohl mindestens einmal im Jahr) durchgeführt. Offensichtlich fürchte „diese eigennützige GSW viele brisante Fragen zum inzwischen ans Tageslicht gekommenen wahren Gesicht des mieterfeindlichen Höllenhunds“, ist von Vertretern der Mietern zu erfahren.

Auch die eigentlich turnusmäßig fälligen Neuwahlen der Mieterbeiräte fanden bislang nicht statt. Diese „US-basierten Cerberus-Statthalter“ haben ganz offensichtlich Schwierigkeiten beim Umgang mit Demokratie“, heißt es. Das wäre allerdings höchst merkwürdig, waren es doch gerade die Amerikaner, die den West-Berlinern nach 1945 (auch via RIAS) so erfolgreich im Schnellkurs die Demokratie für alle Lebenslagen beibrachten.

⁴ Um Transparenz für die Bevölkerung zu erzielen, wurden anderenorts aktuelle Prozessakten komplett auf DVD publiziert (aktuelles Beispiel: Spanien 2007).

Mehr zu diesem Thema:

- [01] [ab 05.2000: Vom Chaos der Wohnungs-Privatisierungen und deren Folgen] (Doku khd-research)
Diese chronologische Dokumentation beschäftigt sich mit dem Chaos allerorten – nicht nur mit der Berliner GSW. Sie besteht Anfang Oktober 2007 aus 14 Teilen, die ausgedruckt etwa 160 A4-Seiten ergeben.
- [02] [07.05.2004: „Nach uns die Sintflut...“ – Notruf der Rechnungshöfe] (kh-d-research)
- [03] [11.06.2004: Unter Geiern – Die GSW, das Land Berlin und der dreiköpfige Höllenhund Cerberus] (MIETER-ECHO)
- [04] [18.06.2004: „Gut und sicher wohnen“? – GSW verkauft] (kh-d-Page) [In PDF]
- [05] [30.06.2004: Vom Geschäftsterben im Stadtrand-Kiez] (kh-d-Page) [In PDF]
- [06] [26.08.2004: Dispens-Planung in Lichterfelde] (kh-d-research)
- [07] [20.09.2004: Bauskandal in Giesensdorf] (kh-d-research)
- [08] [21.10.2004: GSW Mieterbeirats-Treffen – Vorstellung der Gesellschafter] (GSW)
- [09] [30.10.2004: Hat Cerberus Angst vor Mieterbeiräten?] (kh-d-research)
- [10] [30.10.2004: Nachhaltiges Fortführungskonzept der GSW] (kh-d-research)
- [11] [02.01.2005: GSW-Mieter mußten tagelang frieren] (kh-d-research)
- [12] [18.05.2005: Tafelsilber im Hades – Eine Zwischenbilanz zum GSW-Verkauf] (MIETERSCHUTZ-2/2005) [x]
- [13] [00.07.2005: Bürgergespräch mit Senatorin Ingeborg Junge-Reyer] (STADTTEIL-ZEITUNG)
- [14] [00.07.2005: REITs-Klima unter deutschen Dächern] (Hans-Böckler-Stiftung)
- [15] [30.12.2005: GSW mahnte, und mahnte, und... – Buchhaltung nicht im Griff] (kh-d-research)
- [16] [30.03.2006: Der Verkauf des »Tafelsilbers« und die Folgen] (Prof. Joachim Tesch, Leipzig) [x]
- [17] [25.10.2006: Wurde die GSW verschenkt?] (kh-d-research)
- [18] [01.11.2006: Mieter-Unmut macht sich breit] (kh-d-research)
- [19] [30.04.2007: Hier spricht der Aushilfschausmeister!] (taz-Blog zur Heuschrecken-Situation)
- [20] [27.06.2007: GSW startet neues Servicekonzept „GSW direkt“] (GSW Presse-Mitteilung)
- [21] [23.08.2007: Cerberus & Co: Und tschüs...] (DIE ZEIT)
- [22] [01.10.2007: Wo die Cerberus Capital Management L.P. überall mitmischt] (kh-d-research)
- [23] [15.10.2007: Futter für den Höllenhund – Wie Cerberus agiert] (MANAGER-MAGAZIN)
- [24] [01.11.2007: Die GSW nach dem Verkauf – Organisatorisches Chaos] (MIETER-MAGAZIN)
- [25] [03.11.2007: Der privatisierte Staat] (INFORADIO BERLIN)
- [26] [22.11.2007: Soziale Unterschiede in Berlin werden immer größer] (BERLINER MORGENPOST)

Das Hauptportal des „kh-d-research.net“ ist im Internet erreichbar unter der Adresse: <http://www.khd-research.net/>.

Erscheinungsorte sind San José (USA) oder Toronto (Canada). Herausgeber der Publikationen ist: Universitätsrat i. R. K.-H. Dittberner, Berlin. Es gilt der Disclaimer.

Der hier im PDF-Format präsentierte Haupt-Artikel wurde erstmals in der Nr. 535 der Ausgabe der »kh-d-Page« vom 14. Oktober 2007 veröffentlicht. Alle im Text unterstrichenen Begriffe sind im Original (im Internet) mit Links (Verweisen) versehen, die zu weiterführenden Informationen im Weltwissensnetz führen.

Die Artikel-Archivierung ist unter folgendem Pfad (URL) erfolgt: http://www.khd-research.net/ThS/Thermometer-Siedlung_09.html#GSW_14 (den Unterstrich vor „09“ beachten!).

Hinweis: In diesem Artikel konnte nur ein Teil der vielen Ungeheimheiten und Ärgernisse bei der Cerberus-GSW, die eindeutig Folge des Verkaufs an einen Finanz-Investor sind, behandelt werden. Insofern stellen diese lediglich die ‚Spitze des Eisbergs‘ dar.