



# **Projekt Stiftung Waldekiez**

[www.waldekiez.org](http://www.waldekiez.org)

Betroffenengemeinschaft Waldekiez

c/o Kotti e.V.  
Adalbertstr. 95A  
10999 Berlin

e-mail: [mail@waldekiez.org](mailto:mail@waldekiez.org)



# Projekt Stiftung Waldekiez

überarbeitete Fassung Januar 2006

© Betroffenenengemeinschaft Waldekiez. Berlin, Januar 2006

Betroffenengemeinschaft Waldekiez

c/o Kotti e.V.  
Adalbertstr. 95A  
10999 Berlin

e-mail: [mail@waldekiez.org](mailto:mail@waldekiez.org)  
[www.waldekiez.org](http://www.waldekiez.org)

## Danksagung

Im Januar 2004 folgten wir BewohnerInnen der Waldemarstraße, der Adalbertstraße und der Naunynstraße und andere Interessierte dem Aufruf eines kleinen Flyers, der zu einer Info-Veranstaltung einlud.

Es ging dabei um die skandalösen Verhältnisse, die im ehemaligen BEWOGÉ-Haus Waldemarstraße 42 nach der Veräußerung an ein Münchener 'Investoren-Trio' eingetreten waren.

Das altbekannte Ziel dieser Neueigentümer war offensichtlich geworden:

Die übernommenen MieterInnen vertreiben, um mit neuen MieterInnen neue und höhere Mieten frei vereinbaren zu können.

Als die viel weiterreichenden Verkaufsplanungen der BEWOGÉ hier im Kiez bekannt wurden, fanden sich verkaufsbetroffene BewohnerInnen in der Betroffenenengemeinschaft Waldekiez zusammen.

Im Sommer 2004 konnten wir ein Verkaufsmoratorium durchsetzen und erreichen, dass ein 'Beratungsverfahren zur Privatisierung' abgehalten wird.

Außerdem begannen wir, eine alternative Lösung der Privatisierungsproblematik zu entwickeln, das 'Projekt Stiftung Waldekiez'.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen, die dieses Projekt unterstützen. Dazu gehören neben vielen anderen:

Herr Prof. Dr. Ing. Fritz Schmoll gen. Eisenwerth von der FHW Berlin – Er unterstützte uns bei der Erstellung der Dynamischen Wirtschaftlichkeits- und Liquiditätsberechnung. Ohne ihn wäre diese Berechnung nicht möglich gewesen.

Herr Gert Behrens - Er beriet uns bei der Erstellung der Stiftungssatzung und gab fachkundige und sehr hilfreiche Erläuterungen zu den Eigenheiten des Stiftungswesens.

Herr Dr. Franz Schulz, Bezirksbaustadtrat – Er gab uns geduldig einige Lehrstunden zur Bezirkspolitik und gewährte uns Einblicke in die Stadtentwicklungspolitik.

Herr Dipl.-Ing. Matthias Bauer – Er leitete die Bauschadensaufnahme und die Ermittlung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten.

Herr Dipl.-Ing. Frank Ewald – Er beriet uns zum Thema Bauwerksschädlinge.

Herr Sigmar Gude, TOPOS Stadtforschung – Er überließ und erläuterte uns Daten aus verschiedenen stadtsoziologischen Untersuchungen.

Herr Dr. Norbert Rückriemen, Prüfverband für klein- und mittelständische Genossenschaften e.V. – Er beriet uns zum Thema Genossenschaftsrecht.

Herr Dipl.-Ing. Ümit Bayam (Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.) – Er organisierte die Zusammenarbeit mit Herrn Dipl.-Ing. Matthias Bauer.

Herr Dr. Matthias Schindler – Er erstellte ein erstes betriebswirtschaftliches Konzept zur Finanzierung des Stiftungsmodells.

## Anmerkungen zur Überarbeitung der Projektmappe

Im November 2005 wurden der Betroffenenengemeinschaft Waldekiez anlässlich eines Gespräches mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geänderte und die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit betreffende Rahmendaten zur Verfügung gestellt, die von den bis dahin zur Verfügung stehenden Daten deutlich abwichen. Das machte eine Neuberechnung der Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlich. Die geänderten Daten betreffen

- Die Neuberechnung der Verkehrswerte
- Den öffentlichen Anteil am Verkaufserlös
- Die nicht berücksichtigte Differenzierung der Bundes- und Landesanteile
- Die Option auf ca. 1 Million Euro an Fördermitteln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als verlorener Zuschuss für geplante Sanierungsmaßnahmen

Darüber hinaus wurden von der Senatsverwaltung Vorstellungen über die Tilgung und Verzinsung des Landesanteils geäußert, die ebenfalls in der Neuberechnung berücksichtigt wurden. Darunter fallen unter anderem

- Keine Aussetzung der Tilgung des Landesanteils
- Anhebung der durchschnittlichen Verzinsung des Landesanteils

Das gesamte Kapitel ‚Finanzierung‘ wurde vollständig überarbeitet. Im übrigen textlichen Teil wurden ebenfalls die entsprechenden Veränderungen vorgenommen.

Berlin-Kreuzberg, Januar 2006

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Projektüberblick .....</b>	<b>1</b>
1.1	Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord.....	1
1.2	Privatisierung des Berliner Wohnungsmarkt.....	1
1.3	Verkaufsplanung der WBM / Bewoge .....	2
1.4	Wirtschaftliche Situation im ehem. Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord.....	2
1.5	Projekt Stiftung Waldekiez .....	3
<b>2</b>	<b>Gesamtdarstellung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Einleitung.....	5
2.2	Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord.....	6
2.3	Privatisierung des Berliner Wohnungsmarktes.....	7
2.4	Verkaufsplanung der WBM / BEWOGGE und die Auswirkungen .....	8
<b>3</b>	<b>Sozialstruktur im ehemaligen Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord .....</b>	<b>9</b>
3.1	Untersuchungsgebiete: Luisenstadt (SO 36) und der Bereich Kottbusser Tor .....	9
3.2	Hartz IV in drei Kreuzberger Erhaltungsgebieten .....	11
<b>4</b>	<b>Projektziele und Lösungsansätze.....</b>	<b>13</b>
4.1	Sozialpolitische Zielsetzungen und Lösungsansätze .....	13
4.2	Wohnungspolitische Zielsetzungen und Lösungsansätze .....	14
4.3	Betriebswirtschaftliche Zielsetzungen und Lösungsansätze .....	15
<b>5</b>	<b>Projekt Stiftung Waldekiez .....</b>	<b>16</b>
5.1	Die Stiftung Waldekiez .....	17
5.2	Die Betreiberfirma Waldekiez.....	18
<b>6</b>	<b>Finanzierung (überarbeitete Fassung Januar 2006).....</b>	<b>21</b>
6.1	Rahmendaten der Häuser.....	21
6.2	Erforderliche Finanzmittel und Mittelverwendung .....	21
6.2.1	Erwerb der Häuser .....	21
6.2.2	Modernisierung und Instandsetzung.....	23
6.3	Übersicht Gesamtfinanzierung und Liquidität .....	24
6.3.1	Darlehen und Kapitaldienst .....	24
6.4	Mieten und Mietenentwicklung.....	28
6.5	Entwicklung der Stiftungserträge .....	30
<b>7</b>	<b>Satzung der Stiftung Waldekiez.....</b>	<b>33</b>
7.1	Kommentar zur Satzung.....	33
7.2	Satzungstext der 'Stiftung Waldekiez'.....	34
<b>8</b>	<b>Anlagen zur Stiftungssatzung.....</b>	<b>46</b>
8.1	Allgemeine Anlagen .....	46
8.2	Hausbewirtschaftung und Hausverwaltung Waldekiez.....	49
8.2.1	Vorausgeschickt .....	49
8.2.2	Die Aufgaben der Betreiberfirma.....	50
8.2.3	Grundsätze der Betreiberfirma Waldekiez .....	52
8.2.4	Ökonomie .....	53
8.2.5	Ökologie .....	54
8.2.6	Bewohnermitsprache.....	54





## 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

## 2 Gesamtdarstellung

### 2.1 Einleitung

"Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohneigentum."

Artikel 28 der Verfassung des Landes Berlin

Zur Umsetzung dieses Rechtsanspruchs wurden in Berlin die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet.

Dies führte zu einer sicheren und verlässlichen Wohnsituation für MieterInnen mit geringem Einkommen.

Wie aus anderen Bereichen des öffentlichen Versorgungssektors auch, zieht sich das Land Berlin seit einigen Jahren planmäßig von dieser Aufgabe zurück.

Dies zeigt der Verkauf ganzer landeseigener Wohnungsbaugesellschaften wie z.B. der GSW, aber auch die sukzessive Verringerung der Wohnungsbestände anderer landeseigener Gesellschaften.

So verkauft z.B. die WBM / BEWOGGE seit geraumer Zeit planmäßig erhebliche Teile ihres Wohnungsbestands, u.a. in der Otto-Suhr-Siedlung, und eben im Waldekiez in Kreuzberg SO36, im ehemaligen Sanierungsgebiet Kottbusser Tor.

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

Die offizielle, jedoch im Einzelfall die konkrete Versorgungslage vor Ort vernachlässigende Begründung lautet, der Wohnungsmarkt in Berlin sei entspannt und das Engagement des Landes daher nicht mehr wie im bisherigen Umfang erforderlich. Nicht berücksichtigt wird dabei, daß Wohnen für die meisten Menschen eine langfristige Angelegenheit ist und Wohnungspolitik daher auch langfristig angelegt sein muß.

Langfristige Folgen der Privatisierung sind Mietsteigerungen und die dadurch erzeugte Verdrängung einkommensschwacher Mieter gerade aus innerstädtischen Bezirken sowie die Zerstörung gewachsener sozialer Strukturen (1).

Mit der Privatisierung öffentlich bewirtschafteten Wohnraums begibt sich das Land also wissentlich seiner Regulierungsmöglichkeiten in den Bereichen 'Mietenentwicklung' und 'Belegungsrecht', was besonders in den dichtbesiedelten und stark nachgefragten innerstädtischen Ballungsräumen und deren Randlagen die Entstehung sozialer Verwerfungen begünstigt.

Neben dem Verkauf ganzer Gesellschaften bzw. von Teilen ihres Anlagevermögens gibt es den Spezialfall der 'Re-Privatisierung von Sanierungsvertragsgrundstücken'.

Dieser besonderen Problematik ist das ehemalige Sanierungsgebiet Kottbusser Tor schon seit einigen Jahren ausgesetzt.

Die Situation wurde im Sommer 2003 im Waldekiez akut. Damals wurde offenkundig, daß die WBM / BEWOGGE beabsichtigt, dort eine letzte große Gruppe von 23 Sanierungsvertragsgrundstücken zu reprivatisieren.

7 weitere derartige Grundstücke anderer Gesellschaften sind dort mittlerweile ebenfalls vom Verkauf betroffen.

Als bekannt wurde, welche katastrophalen Auswirkungen einige der von der WBM / BEWOGGE getätigten Hausverkäufe für die MieterInnen hatten, fanden sich diese und andere in der Betroffenengemeinschaft Waldekiez zusammen.

Die Betroffenengemeinschaft konnte mit der Unterstützung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin ein Verkaufsmoratorium durchsetzen und die WBM / BEWOGÉ zur Durchführung eines 'Beratungsverfahrens zur Privatisierung' verpflichten, das den einschlägigen Anweisungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Falle der Veräußerung von Wohnraum aus dem Besitz landeseigener Wohnungsbaugesellschaften entspricht.

Ziel dieses Verfahrens ist es, das Erwerbsinteresse der MieterInnen zu erkunden, sie bei ihrer Entscheidung fachkundig zu unterstützen und an ihren finanziellen Möglichkeiten orientierte Erwerbspläne, sowohl eigentumsrechtlich als auch finanzierungstechnisch, aufzustellen.

Während des Beratungsverfahrens wurde allerdings deutlich, daß die bekannten Erwerbsmodelle der finanziellen Situation der Bewohnerschaft im Waldekiez nicht gerecht werden.

Die Aufgabe des Privatisierungsvorhabens ist nach Aussage von VertreterInnen der Landespolitik und der WBM / BEWOGÉ nicht zu erwarten.

Die Veräußerung der 23 Mietshäuser, einzeln, in Gruppen oder als Gesamtpaket, an renditeorientierte Investoren käme einer Absage der erfolgreichen, die Interessen und Möglichkeiten der BewohnerInnen berücksichtigenden Sanierungspolitik gleich.

Die sozialen Verwerfungen, die nach der Veräußerung einzelner Objekte an Investoren bereits zu beobachten waren, würden dann den ganzen Kiez erfassen.

Sanierungspolitik ist immer Sozialpolitik. Für eine sozialverantwortliche Lösung der Privatisierungsproblematik im Waldekiez muß deshalb Neuland betreten werden.

(1) vgl. dazu: „Imagewandel der City: Kaufkräftige Menschen werden in Zukunft häufiger in die Stadtzentren ziehen“, Berliner Zeitung vom 06.11.2004

## **2.2 Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord**

Bis in die späten 1970er Jahre hinein waren Autobahnplanungen, Flächenabriss und der Neubau von Wohnsilos die Perspektiven der offiziellen Stadtentwicklungspolitik für den Waldekiez und andere Teile von Kreuzberg SO36.

Für den Kiez um Adalbertstraße, Naunynstraße und Waldemarstraße, direkt an der Mauer gelegen, waren spekulativ begründeter Leerstand und Verfall die Folgen.

Im Bewußtsein der (klein)bürgerlichen Westberliner Eliten galt SO36 als der Stadtteil der 'Gastarbeiter', der 'Alternativen' und der Kreuzberger, die ihren Kiez nicht für eine Neubauwohnung im Märkischen Viertel aufgeben wollten.

Der massive Protest der KiezbewohnerInnen zu Hausbesetzerzeiten, veränderte städtebauliche Leitbilder und das nahende 750. Jubiläum der Stadtgründung bewegten den Senat von Berlin Anfang der 1980-er-Jahre dazu, das städtebaulich experimentelle Projekt der 'Behutsamen Stadterneuerung' in Kreuzberg, im Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord, 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 Bewohner- und Nachbarschaften zu stabilisieren und zu entwickeln. Die Instandsetzung und Modernisierung der frühgründerzeitlichen Bausubstanz, die Herstellung hygienischer Wohn- und Lebensbedingungen vollzog sich in planerischer Zusammenarbeit mit den BewohnerInnen.

Die Mietengestaltung nach der erfolgten Sanierung orientierte sich an der Zielsetzung, den Verbleib der angestammten BewohnerInnen zu sichern.

An der Durchführung dieser 'Altbau-IBA' waren verschiedene Sanierungsträger beteiligt, u.a. die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften BEWOG, GSG, GSW sowie Träger wie STATTAU, SPI und andere. Die Koordinierung lag bei der eigens zu diesem Zweck gegründeten Gesellschaft S.T.E.R.N.

In einer Mischfinanzierung aus Bundes-, Landes- und Eigenmitteln wurden die Grundstücke von den treuhänderischen Sanierungsträgern erworben und saniert.

Die Sanierungsverträge sahen vor, daß diese Sanierungsvertragsgrundstücke spätestens 3 Jahre nach der Entlassung des Gebiets aus der Sanierung wieder zu veräußern und 'abzurechnen' sind: Die Finanzierungsanteile der öffentlichen Hand, also Bundes- und Landesmittel, sind an das Land Berlin abzuführen. Das Land Berlin entscheidet dann über die weitere Verwendung dieses Mittelzuflusses.

Auch im Fall der Überführung von Sanierungsvertragsgrundstücken in das Anlagevermögen eines Sanierungsträgers ist diese 'Abrechnung' durchzuführen.

In zeitlicher Nähe zum Berliner Bankenskandal und der daraufhin verhängten Haushaltssperre wurde im Juni 2002 das Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord bei einer lediglich 70 %-igen Erlangung der materiellen Sanierungsziele aus dem Sanierungsstatut entlassen.

Seitdem forcieren die ehemaligen Sanierungsträger die Veräußerung von Sanierungsvertragsgrundstücken.

Die Veräußerungserträge schönen die Bilanzen der Gesellschaften. Sie sollen den Landeshaushalt entlasten und im Rahmen der Kofinanzierung im Bereich 'Städtebau' zwischen Land und Bund weiterhin Bundesmittel nach Berlin leiten.

### **2.3 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 Investment- und Fondsgesellschaften wie z.B. Oak Tree, Whitehall, Fortress und Cerberus erwerben deutschlandweit große Teile der Immobilienbestände kommunaler und firmeneigener Wohnungsunternehmen, entweder direkt oder indirekt durch ihre deutschen Tochterunternehmen wie z.B. die Apellas KG, die in Kreuzberg bereits mindestens 1.000 Wohnungen von der WBM / BEWOG erworben hat.

In Berlin sind besonders Oak Tree mit dem Erwerb der GEHAG (29.000 Whg.) und Cerberus / Whitehall mit dem Erwerb der GSW (65.000 Whg.) bekannt geworden.

Cerberus hat außerdem kürzlich 1.000 Wohnungen in Berlin-Spandau erworben und bereits Interesse an weiteren 35.000 Wohnungen in Berlin geäußert (1).

Fast 130.000 Wohnungen, also etwa 7 % des gesamten Berliner Wohnungsbestands, befinden sich mittlerweile im Besitz US-amerikanischer Anleger. Werden sie auch die 5.100 Wohnungen der Berliner Verkehrsbetriebe und die 10.000 Wohnungen erwerben, die die WBM / BEWOG zum Zwecke ihrer eigenen Sanierung wahrscheinlich veräußern wird (2)?

Diese Gesellschaften versprechen den Anlegern Renditen zwischen 10 und 20 Prozent. Dabei entspricht es dem Geschäftsgeheimnis dieser Gesellschaften, die Wertsteigerung auch durch den raschen Weiterverkauf an andere Investorengruppen zu beschleunigen.

Es liegt auf der Hand, daß die Gewinnmargen von den MieterInnen, wahrscheinlicher aber von den zukünftigen (gezwungenen) KäuferInnen der Wohnungen erwirtschaftet werden müssen.

Peter Strieder, der ehemalige Senator für Stadtentwicklung, postulierte, Berlin müsse aus einer Stadt der Mieter zu einer Stadt der Eigentümer werden. Seine Amtsnachfolgerin, Ingeborg Junge-Reyer, hat sich von diesem Postulat nicht distanziert.

Das Land Berlin begibt sich mit dem Verkauf von Wohnraum aus öffentlichem Besitz wissentlich und zunehmend seiner sozialpolitischen Regulierungsmöglichkeiten am Mietwohnungsmarkt, die die Festlegung von Belegungsrechten, von Ausstattungsstandards und von Miethöhen umfassen und so auf die allgemeine Mietenentwicklung einen dämpfenden Einfluß haben.

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, infolge der rein kaufmännischen Betrachtungsweise von Immobilienveräußerungen zum Zwecke der Firmen- bzw. Haushaltskonsolidierung nicht nur aufgegeben, sondern sogar konterkariert zu werden.

(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) Berliner Zeitung vom 7.9.2005; Artikel von Uwe Aulich und Ulrich Paul

#### **2.4 Verkaufsplanung der WBM / BEWOGÉ und die Auswirkungen**

Aktuell stehen im Waldekiez u.a. 23 Mietshäuser der WBM / BEWOGÉ zum Verkauf, mit insgesamt ca. 300 Wohn- und ca. 20 Gewerbeeinheiten, genutzt von ca. 1000 BewohnerInnen.

Die WBM / BEWOGÉ wird von ihrer Verkaufsabsicht nicht abrücken, denn der Konzern befindet sich in einer so angespannten Finanzlage, so daß weitere Immobilienveräußerungen in ganz anderen Größenordnungen zu befürchten sind. (1)

Auch bei einer Überführung der Mietshäuser in das eigene Anlagevermögen müßte die Abrechnung mit dem Land Berlin, also die Abführung des Anteils der öffentlichen Mittel am Gesamtaufwand, erfolgen. Dazu ist die WBM / BEWOGÉ finanziell nicht in der Lage.

Das Land Berlin hat nach der Aufhebung des Sanierungsstatuts den Ausgleich der Bewirtschaftungsdefizite eingestellt. Die WBM / BEWOGÉ müßte deshalb die Mieten erhöhen, falls sie Eigentümerin der 23 Mietshäuser bliebe.

Die WBM / BEWOGÉ verfügt nicht über die Mittel zur Durchführung der notwendigen weiteren Sanierung der Mietshäuser. Öffentliche Mittel zur Sanierung von Wohngebäuden stehen allerdings nicht mehr zur Verfügung, da das Land Berlin in den aktuell gültigen 'Leitsätze(n) zur Stadterneuerung' beschlossen hat, nur noch die Sanierung der öffentlichen Infrastruktur bzw. des Wohnumfeldes finanziell zu unterstützen. (2)

Im Rahmen des offiziellen Verkaufsverfahrens ist es nicht möglich, lediglich die eigene Wohnung als Eigentumswohnung zu erwerben. Vielmehr müssen die BewohnerInnen eines Mietshauses das ganze Haus zusammen erwerben. Diese Hürde kann hier im Kiez kaum eine Hausgemeinschaft überwinden.

Sollte die Hausgemeinschaft also nicht in der Lage sein, ihr Mietshaus zu erwerben, so wird es anderweitig veräußert und in eine unsichere Zukunft entlassen werden:



Obwohl er im Kiez leider schon sein Unwesen treiben konnte, braucht es im Waldekiez gar nicht den renditesüchtigen 'bösen Immobilienhai' mit den klassischen Entmietungswerkzeugen wie Modernisierungskündigung, Mobbing usw.

Nach der Entlassung aus der Sanierung sind es allgemein bereits die ganz legalen Möglichkeiten der Mieterhöhung nach § 558 BGB, die zu einer Überforderung und somit zu einer Verdrängung des Großteils der jetzigen BewohnerInnen führen werden.

Eine verschärfte Problematik ergibt sich aus der Tatsache der nicht wirklich abgeschlossenen Sanierung: Nur 9 dieser 23 Mietshäuser verfügen über eine Zentralheizungsanlage. In den restlichen 14 gibt es noch Ofenheizung.

Die BewohnerInnen dieser 14 Mietshäuser werden bei einer Modernisierung und den dann möglichen Mieterhöhungen nach § 559 BGB den Sprung in das zutreffende Feld des Berliner Mietspiegels nicht mitmachen können, weil es nach der aktuell gültigen Rechtsprechung in diesem Fall gar kein Instrumentarium zur Begrenzung der Miethöhe gibt. (3)

(1) Berliner Zeitung vom 7.9.2005; Artikel von Uwe Aulich und Ulrich Paul

(2) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Ref. IV C: Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin.– Vom Senat von Berlin am 1.2.05 zustimmend zur Kenntnis genommen

(3) vergl. dazu das Urteil des OVG-Berlin vom 30.1.2004 zu Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten

### **3 Sozialstruktur im ehemaligen Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord**

#### **3.1 Untersuchungsgebiete: Luisenstadt (SO 36) und der Bereich Kottbusser Tor**

Der Waldekiez liegt innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes Kottbusser Tor Nord, das Teil des im Jahr 1995 vom Altbezirk Kreuzberg festgelegten Milieuschutzgebietes Luisenstadt (SO 36) ist. (1)

Beauftragt vom Stadtplanungsamt des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, hat 'TOPOS Stadtforschung' im Jahr 2002 die Untersuchung 'Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO 36)' durchgeführt.

Das Gebiet Luisenstadt (SO 36) ist in vier Teilgebiete untergliedert. Eines davon entspricht dem ehemaligen Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord.

Im Gesamtgebiet Luisenstadt (SO 36) kommt die Untersuchung u.a. zu folgenden Aussagen:

*"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."* (2)

*"Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen in SO 36 liegt mit 885 €/Monat netto deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von über 1.100 €."* (3)

*"Daneben sind die festgestellten Einkommensverhältnisse wesentlich von der Nationalität der Haushalte abhängig. Ausländische und hier v.a. türkische Haushalte haben ein wesentlich geringeres Einkommen 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."* (4)

*"Im Gegensatz zu zwei anderen Untersuchungsgebieten in Kreuzberg (Erhaltungsverordnungsgebiete Graefestraße sowie 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." (5)

Im Teilgebiet Kottbusser Tor kommt die Untersuchung u.a. zu folgenden Aussagen über die Wohn- und Lebensverhältnisse:

*"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." (6)*

*"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." (7)*

Tab. 12 Haushalte unterhalb verschiedener Einkommensgrenzen (%)	SO 36 2002 ( n=763 )	SO 36 1998 ( n=458 )	Graefestr. 2002 ( n=653 )	Bergmann 2002 ( n=643 )
Armutbevölkerung	26 %	25 %	14 %	11 %
Konvent. Existenzminimum	37 %	37 %	23 %	24 %
Einkommensgrenzen § 9 WoFG	54 %	61 %	40 %	38 %

Haushalte unterhalb verschiedener Einkommensgrenzen (8)

'Sozialstruktur' ist ein umfassender Begriff, der sich auf Aussagen u.a. zu Herkunft, Familienstand, Bildung, Erwerbslage, Einkommensart, Einkommenshöhe, Wohnungsgröße, Wohnkosten usw. der Mitglieder einer Gruppe, z.B. einer Kiezbewohnerschaft, bezieht. Eine Betrachtung dieser Merkmalsgruppen zeigt, daß im 'Sozialen' das 'Finanzielle' ganz wesentliche Bedeutung hat.

Die TOPOS - Untersuchung erbringt den deutlichen Nachweis, daß die Bewohnerschaft im Waldekiez zu den benachteiligten Bevölkerungsgruppen Berlins gehört: Ihre Wirtschaftskraft ist besorgniserregend niedrig.

Die TOPOS - Untersuchung liefert natürlich keine Auskunft zu den individuellen Ursachen der Arbeitslosigkeit, der Einkommensschwäche usw. Sie bewertet diese Merkmalsgruppen im Rahmen ihres Untersuchungsziels lediglich als strukturell bestimmend für den Waldekiez.

Allerdings kommt sie zu der Aussage, daß die Ausweisung als Sanierungsgebiet sowie die Sanierungsmethodik der 'Behutsamen Stadterneuerung' den Verbleib der angestammten Bewohnerschaft im Gebiet begünstigten und letztlich sicherten. - Also verblieben mit der Bewohnerschaft auch die strukturellen Probleme im Kiez.

Eine 'Entlassung aus der Sanierung', die sich lediglich in einer formalen Regelung der 'Reprivatisierung', also der Veräußerung, erschöpft, ist kein Konzept, das in irgendeiner Form mit den sozialen Absichten des Sanierungsstatuts vereinbar ist:

Die Leidtragenden werden die BewohnerInnen im Waldekiez sein. Sie tragen aber individuell keine Verantwortung für die strukturelle Schwäche ihres Kiezes.

- (1) 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  
 (2) a.a.O. S. 15  
 (3) a.a.O. S. 12  
 (4) a.a.O. S. 15  
 (5) a.a.O. S. 8  
 (6) a.a.O. S. 37  
 (7) a.a.O. S. 38 f.  
 (8) a.a.O. S. 15

### **3.2 Hartz IV in drei Kreuzberger Erhaltungsgebieten (Luisenstadt-SO 36; Gräfekiez; Bergmannstraße-Nord)**

Im Mai 2005 veröffentlichte 'TOPOS Stadtforschung', wiederum im Auftrag des Bezirks Kreuzberg – Friedrichshain von Berlin, die Untersuchung 'Sozialstruktur und Lebensverhältnisse der Hartz IV-Empfänger in Kreuzberg'.

Diese Untersuchung bezieht sich auf dieselben Gebiete wie die Untersuchung von 2002, gibt aber keine isolierte Feinsicht auf die einzelnen Gebiete. Das Gebiet Luisenstadt-SO 36 wird ebenfalls nicht in seine Teilgebiete aufgegliedert.

Da aber diese Untersuchung bislang die einzige ist, die sich mit den Auswirkungen von Hartz IV in Kreuzberg befaßt, werden an dieser Stelle trotzdem einige der Ergebnisse wiedergegeben.

Bei ihrer Interpretation soll beachtet werden, daß das Teilgebiet Kottbusser Tor in der Untersuchung von 2002 die schlechtesten Werte lieferte (s.o.).

*"Die drei Gebiete zusammengenommen repräsentieren recht gut den Altbezirk Kreuzberg. (...)*

#### Umfang des Bezugs von Hartz IV-Leistungen

- Ca. 10 % aller Personen im Erwerbsalter (über 15 bis unter 65 Jahre) sind Hartz IV-Empfänger.

- 12 % aller Haushalte erhalten Hartz IV-Leistungen.
- 8 % aller Haushalte sind als Erwerbstyp Hartz IV eingestuft, d.h. Hartz IV ist ihre einzige bzw. wichtigste Einkommensquelle.
- Drei Viertel der Empfänger waren vorher arbeitslos gemeldet und ein Viertel nur beim Sozialamt gemeldet.

#### Altersstruktur

- In den Hartz IV-Haushalten leben überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche. (25 statt 18% ohne Alte).

#### Haushaltstypen

- Haushalte mit Kindern sind mit 39 % (gegenüber 22 % in der Gebietsbevölkerung) weit überdurchschnittlich häufig betroffen.
- Alleinerziehende sind fast doppelt so häufig vertreten wie in der Grundgesamtheit.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 2,28 erheblich höher als der Gebietsdurchschnitt (1,9). Damit sind überdurchschnittlich große Haushalte vertreten.

#### Nationalität

- Wie auch von der Arbeitslosigkeit allgemein, so sind die deutschen Haushalte auch von Hartz IV unterdurchschnittlich betroffen.

#### Einkommensverhältnisse und –entwicklung

- Ein Hartz – Haushalt ist nach der geltenden Definition arm.
- Gut die Hälfte der Hartz – Haushalte geben an, daß sich ihre Einkommenssituation gegenüber dem letzten Jahr verschlechtert hat. Ein knappes Drittel sieht keine Veränderung.
- Nur 14 % haben ein besseres Einkommen als voriges Jahr.

Tab. 1 Einkommensentwicklung gegenüber 2004 (in %)	„Hartz IV-Haushalte“ (n=185)	Hartz IV-betroffene Haushalte (n=257)	Kreuzberg ohne Altenhaushalte (n=2011)
gleich geblieben	31,9	33,5	49,2
verschlechtert	54,6	52,1	35,4
verbessert	13,5	14,4	15,5
	100	100	100

Einkommensentwicklung gegenüber 2004 (1)

#### Wohnverhältnisse

- Die Wohnverhältnisse der Hartz IV-Empfänger liegen hinsichtlich der Ausstattungsqualität etwas unter dem Gebietsdurchschnitt.
- Sie verfügen über weniger Wohnfläche und zahlen etwas weniger Miete pro Quadratmeter.
- Die Wohndauer in der Wohnung und im Wohngebiet liegen etwas über dem Durchschnitt.

'Angemessener Wohnraum' und Umzugsnotwendigkeit

- *Ca. ein Drittel der Hartz IV-Haushalte zahlt Mieten, die über den von der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales festgelegten Höchstgrenzen für einen ‚angemessenen Wohnraum‘ liegen.*
- *Nur ein Teil dieser Haushalte (ca. 40%) hat dabei eine überdurchschnittlich große Wohnung angemietet.*
- *Insgesamt ist der Wohnflächenkonsum derjenigen, die über der Grenze liegen, leicht unter dem Kreuzberger Durchschnitt. Die Ausstattungsqualität und der Mietpreis entspricht dem Durchschnitt. Offensichtlich bewahrt nur unterdurchschnittlicher Wohnkonsum oder das Glück einer besonders günstigen Miete Hartz-Haushalte vor der Notwendigkeit, demnächst ihre Wohnung verlassen zu müssen.*
- *Bei einer strengen Anwendung dieser Grenzen müssten in Kreuzberg bis zu einem Drittel der Hartz IV-Haushalte umziehen.*
- *Bei einer Hochrechnung auf ganz Berlin bedeutet dieser Anteil von einem Drittel, dass 50.000 bis 70.000 Haushalte von dieser Regelung betroffen wären und gegebenenfalls umziehen müssten.*

Fazit

- *Die Einführung von Hartz IV hat für die meisten betroffenen Haushalte zu einer Verschlechterung der Einkommenslage geführt.*
- *Negativ fallen der hohe Anteil der betroffenen Haushalte und darunter der hohe Anteil der Haushalte mit Kindern auf. Ebenfalls negativ ist der hohe Anteil der armen Haushalte.*
- *Trotz eines sparsamen Wohnkonsums werden ein Viertel bis ein Drittel der Hartz IV-Haushalte in Kreuzberg ihre Wohnung verlassen müssen, wenn die jetzt festgelegten Höchstmieten angewandt werden. Damit ist der Umfang der Umzüge, die durch Hartz ausgelöst werden können, bei weitem höher als bisher von der Senatsverwaltung angenommen.*
- *Die Umstellung auf Hartz IV hat zu einer weiteren Kaufkraftminderung im Bezirk geführt. Es ist zu befürchten, dass dies zu Betriebsschließungen im Handels- und Dienstleistungsgewerbe führen wird." (1)*

(1) 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; Tabelle S. 7

## 4 Projektziele und Lösungsansätze

### 4.1 Sozialpolitische Zielsetzungen und Lösungsansätze

Die grundsätzliche Fragestellung, wie eine Entlassung aus der Sanierung, die das Prädikat 'sozialverträglich' zu Recht tragen könnte, zu gestalten wäre, bleibt bei der gegenwärtigen Verfahrensweise der Privatisierung und ihren Rahmenbedingungen unbeachtet.

Die einschlägige Absichtserklärung 'Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin', das sogenannte 8-Punkte-Programm von 1999 und eine daran orientierte Richtlinie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung berücksichtigen die 1972 abgeschlossenen Sanierungsverträge zwischen dem Land Berlin und den Sanierungsträgern und basieren letztlich auf § 159 BauGB.

Diese Regelwerke enthalten durchaus substanzielle Vorgaben zum MieterInnenschutz im Falle der Veräußerung an einen Dritten, wie z.B. den Ausschluß der Eigenbedarfs-

kündigung und den Ausschluß der Anrechenbarkeit von Luxusmodernisierungen auf die Miethöhe.

Sie regeln aber ansonsten lediglich den formalen Ablauf eines Privatisierungsverfahrens, z.B. das Vorkaufsrecht der MieterInnen, die Kaufberatung und die damit verbundenen Fristen betreffend.

Sie enthalten allerdings kein Programm zur finanziellen Förderung der Wohneigentumsbildung durch die MieterInnen.

Zum Zeitpunkt ihrer Abfassung 1999 standen seitens des Landes Berlin noch entsprechende Fördermittel zur Verfügung. Heute gibt es diese Mittel nicht mehr.

Die Problemlage im Waldekiez, nämlich die Reprivatisierung von Sanierungsvertragsgrundstücken, bleibt dabei gänzlich unbeachtet.

Problemlage deshalb, weil ja gerade durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet die Verdrängung einer benachteiligten Gebietsbevölkerung infolge von Mietsteigerungen verhindert werden sollte und bislang tatsächlich verhindert wurde.

Problemlage ganz besonders deshalb, weil auch die nachgeschalteten Instrumentarien zur Mietenbegrenzung, wie z.B. die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, die Mietenentwicklung zumindest in den nicht endsanierten Waldekiez-Mietshäusern nicht begrenzen können.

Die Zielsetzungen einer sozialverträglichen Entlassung aus der Sanierung umfassen:

Der Verbleib der Gebietsbevölkerung muß auch nach der Aufhebung des Sanierungsstatuts gewährleistet sein.

Ihre Verdrängung und die damit einhergehenden Prozesse der Entwurzelung, der Zerstörung gewachsener und funktionierender Nachbarschaften müssen verhindert werden.

Der Gebietsbevölkerung und dem Gebiet müssen nachhaltig die Rahmenbedingungen gesichert werden, die eine Entwicklung und Stärkung des Gemeinwesens aus sich selbst heraus überhaupt erst ermöglichen.

Genau diese im Waldekiez hochaktuelle Zielsetzung begründete einst die Ausweisung als Sanierungsgebiet und später als Erhaltungsgebiet.

Die Lösungsansätze, die sich daraus für die 23 Waldekiez-Mietshäuser ergeben, sind:

Die Eigentümerschaft an den 23 Mietshäusern kann nicht 'frei' im Sinne einer 'freien' privatwirtschaftlichen Verfügungsgewalt sein.

Es muß vielmehr die Form einer 'sozial verpflichteten' Eigentümerschaft sein.

Echte Teilhabe an der Steuerung der Rahmenbedingungen, die die eigene Wohnsituation bestimmen, muß für die BewohnerInnen der 23 Mietshäuser gewährleistet sein.

Der Herausbildung von Eigeninitiative und Eigenverantwortung werden so Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Organisationsform der 23 Mietshäuser muß sich positiv auf den Kiez auswirken.

Die Prinzipien der Solidarität und Subsidiarität werden somit erkennbar und erhalten wichtige Impulse für ihre Verbreitung.

#### **4.2 Wohnungspolitische Zielsetzungen und Lösungsansätze**

Die Sanierungsvertragsgrundstücke im ehemaligen Sanierungsgebiet Kottbusser Tor befanden sich, bzw. befinden sich zum geringen Teil noch, im treuhänderischen Eigentum der öffentlichen Sanierungsträger.

Die Wohnungen standen dem Mietwohnungsmarkt des Gebietes nicht nur zur Verfügung, sondern beeinflussten auch ganz erheblich das Mietenniveau, da die Sanierungsverträge dem Bezirk Belegungsrechte einräumten und die Sanierungsträger verpflichteten, die Mietenentwicklung nicht am Markt zu orientieren, sondern an den sozialen Zielsetzungen des Sanierungsstatuts. Dementsprechend wurden etwaige Bewirtschaftungsdefizite der Sanierungsträger vom Land Berlin ausgeglichen. Dieser damalige Wille des Landes Berlin wurde mit der Ausweisung des Gebietes als Erhaltungsgebiet durch den Bezirk unterstrichen.

Die Entlassung aus der Sanierung unter der Preisgabe einer Einflußnahme auf die Mietenentwicklung wird das Mietenniveau im Gebiet deutlich anheben. Bei bestehenden Mietverträgen wird dann ausschließlich der Mietspiegel als Regulativ im Sinne eines Preisbarometers wirksam bleiben. Bei Neuvermietungen gilt die ausgehandelte Miete, da es keinerlei gesetzliche Begrenzungsmöglichkeiten gibt.

Die wohnungspolitischen Zielsetzungen sind deshalb:

Die ehemaligen Sanierungsvertragsgrundstücke müssen auch weiterhin dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt vorbehaltlos zur Verfügung stehen. Mietwohnungsraum ist in Kreuzberg stark nachgefragt. Eine Erhöhung des Mietenniveaus durch die Verknappung des Angebots an vorbehaltlos zugänglichen Mietwohnungen ist zu verhindern.

Die ehemaligen Sanierungsvertragsgrundstücke müssen auch weiterhin einen dämpfenden Einfluß auf die Mietenentwicklung im Gebiet ausüben. Der weitere Anstieg des Mietenniveaus infolge unkontrollierter, am Markt gebildeter Mietsteigerungen, ist zu verhindern.

Die Lösungsansätze, die sich daraus für die 23 Waldekiez-Mietshäuser ergeben, sind: Die Einzelverwertung der 23 Mietshäuser muß ausgeschlossen sein. Sie sind in einem Gesamteigentum zusammenzufassen.

Die 'soziale Verpflichtetheit' dieses Gesamteigentums muß den entsprechenden rechtlichen Anforderungen genügen und überprüfbar sein.

#### **4.3 Betriebswirtschaftliche Zielsetzungen und Lösungsansätze**

Das Sanierungsgebiet Kottbusser Tor wurde im Juni 2002 aus der Sanierung entlassen, bei einer 70 %-igen Erlangung der materiellen Sanierungsziele.

Sanierung bedeutet im Regelfall Instandsetzung und Modernisierung. Die Instandsetzung hat allgemein keinen Einfluß auf die Miethöhe. Die Instandsetzungskosten müssen aber im laufenden Betrieb einer Immobilie erwirtschaftet werden. Die Modernisierung hingegen hat Einfluß auf die Miethöhe. Die Modernisierungsmaßnahmen werden hier sogar zweimal wirksam:

Nach § 559 BGB können bis zu 11 Prozent der Baukosten direkt auf die Miete umgelegt werden.

Mieterhöhungen nach § 558 BGB können aufgrund der Standardverbesserung eine Einordnung der Wohnung in eine höhere Ausstattungskategorie bewirken.

Es ist klar, daß die Objekte, bei denen die Sanierungsziele nicht erreicht wurden, ihre Erwerber vor Finanzierungsprobleme stellen, deren Bewältigung unter marktüblichen Bedingungen zu Lasten der MieterInnen gehen wird:

Da die Instandhaltungsrücklage nicht miterworben wird, müssen Instandsetzungskosten allgemein über die Miethöhe und dementsprechend indirekt über die mietenwirksamen Modernisierungsmaßnahmen finanziert werden. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bleiben hier unberücksichtigt.

Bei einer isolierten Betrachtung der 23 Waldekiez-Mietshäuser ergibt sich danach folgendes Bild:

Der ermittelte Sanierungsaufwand beläuft sich auf ca. 4.700.000 Euro brutto.

Da alle 23 Mietshäuser über 'Bäder und WCs in der Wohnung' verfügen, ist die Zentralheizungsanlage der Gradmesser für den Modernisierungsstand und die Einordnung in den Mietspiegel:

Nur 9 der 23 Mietshäuser verfügen über eine Zentralheizungsanlage, also lediglich 39,1 Prozent.

Die betriebswirtschaftlichen Zielsetzungen sind deshalb:

Die mietenneutrale Finanzierung von Instandsetzungskosten muß gewährleistet sein.

Eine indirekte und eigentlich gesetzwidrige Finanzierung der Instandsetzungskosten über eine erhöhte Miete wird so verhindert.

Die kostendeckende Bewirtschaftung der Liegenschaften nach Sanierung muß ohne gravierende Auswirkungen auf die Miethöhe gewährleistet sein.

Ein sprunghafter Anstieg der Miete und seine Auswirkungen werden so verhindert.

Die Lösungsansätze, die sich daraus für die 23 Waldekiez-Mietshäuser ergeben, sind:

Die öffentliche Hand beteiligt sich an einer neuen Form der zweckgebundenen Finanzierung.

Sie erfüllt damit ihren eigentlich unvollendeten gesetzlichen Sanierungsauftrag im ideellen Sinn erst vollständig.

Die Finanzierungsbeteiligung der öffentlichen Hand muß einer wirksamen Kontrolle unterliegen.

Bei einer Finanzierungsbeteiligung an einer 'sozial verpflichteten Eigentümerschaft' ist diese Kontrolle gewährleistet.

## **5 Projekt Stiftung Waldekiez**

Im Selbstverständnis einer gegenüber dem Gemeinwesen verantwortungsvollen und weitsichtigen Politik kann die Entlassung aus der Sanierung nicht mit dem bloßen kaufmännischen Vorgang der Veräußerung beendet werden.

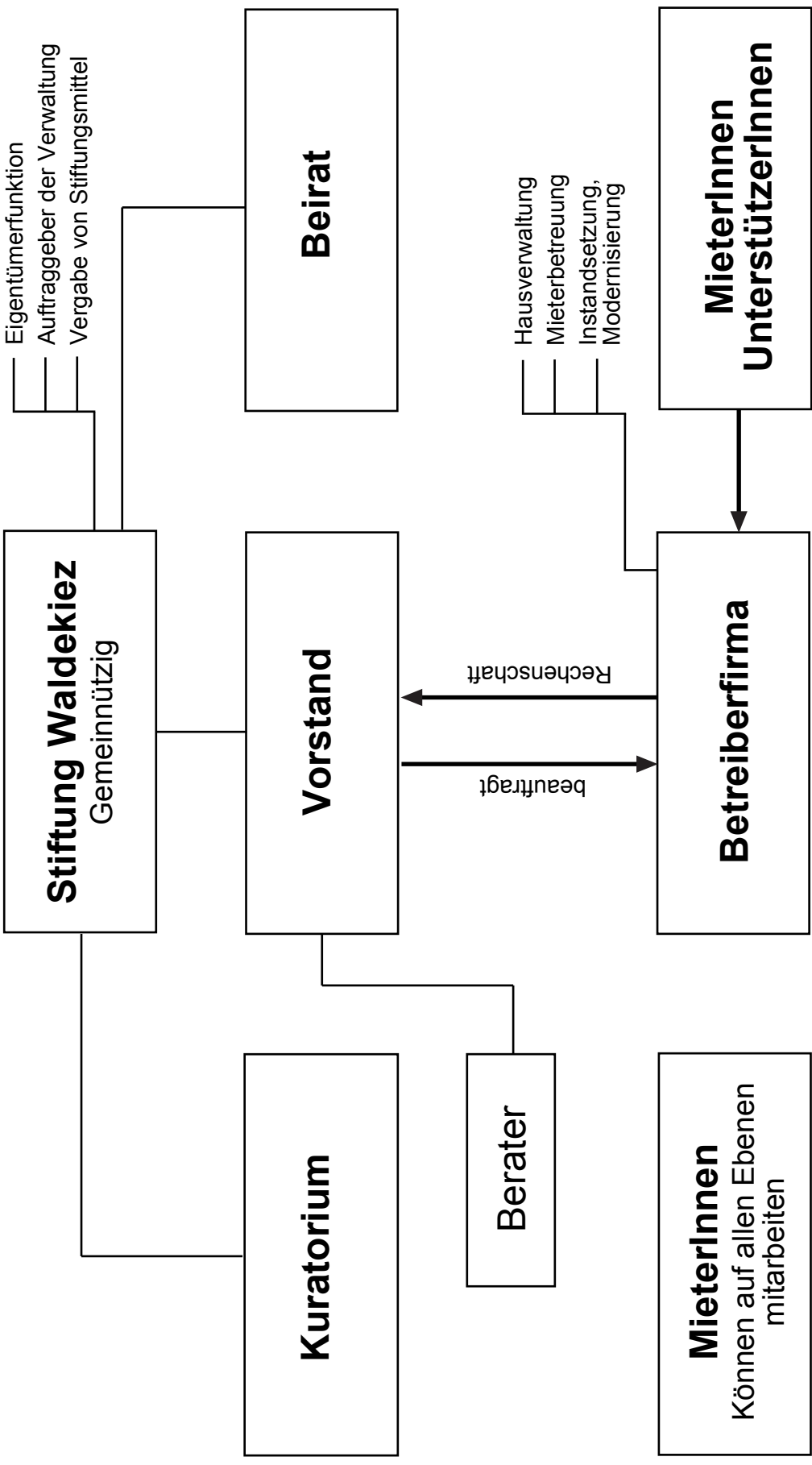
Die bereits stattfindende Gentrifizierung weiter Teile des östlichen Kreuzbergs, die sich durch eine bevorzugte Stadtlage auszeichnen, wie z.B. die Nähe zur Spree, wird vor dem Waldekiez nicht haltmachen. Auch der Waldekiez ist eine bevorzugte Lage am Rande der Innenstadt.

Es ist also eine Lösung der Privatisierungsproblematik zu finden, die sowohl die Interessen der BewohnerInnen als auch die des Landes Berlin und der WBM / BEWOGÉ berücksichtigt.

Dabei steht entschieden das Land Berlin in der Pflicht, sich bei der Abwendung der Auswirkungen eines fehlenden sozialverträglichen Konzeptes zur Entlassung aus der Sanierung zu engagieren.



# Die Struktur des Modells Waldekiez



## Die Organe der Stiftung Waldekiez und ihre Aufgaben

<b>Kuratorium</b> 9 Mitglieder, davon 3 MieterInnen	kontrolliert den Vorstand (Beschluss über Jahresbericht des Vorstands u.a.) entlastet den Vorstand schlägt Verwendung der Stiftungserträge vor beschliesst über Berufung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands beschliesst über Berufung und Abberufung von Mitgliedern des Kuratoriums bestätigt die Geschäftsordnung des Vorstands beschliesst über Satzungsänderungen beschliesst über die Aufhebung der Stiftung
<b>Vorstand</b> 5 Mitglieder, davon 2 MieterInnen	vertritt die Stiftung nach aussen, d.h. er hat die Stellung eines gesetzlichen Vertreters verwaltet die Stiftung beschafft und verwaltet Kapital, Spenden und macht Öffentlich- keitsarbeit übt die Eigentümerfunktion über das Stiftungsvermögen aus übergibt die Bewirtschaftung in die Treuhänderschaft der Betreiberfirma bestellt Wirtschaftsprüfer erstellt den Jahresabschluss- bericht beschliesst über die Verwen- dung der Stiftungsmittel
<b>Beirat</b> max. 50 Mitglieder	entsendet Kuratoriums- und Vorstandsmitglieder kann andere Organisationen mit diesem Recht ausstatten Mitglieder können in andere Organe wechseln

Die sozialpolitischen, wohnungspolitischen und betriebswirtschaftlichen Zielsetzungen und Lösungsansätze lassen sich in der Organisationsform 'Stiftung mit Betreiberfirma' vollständig und sicher umsetzen.

## 5.1 Die Stiftung Waldekiez

### Rechtsform und Eigentum

Die Rechtsform einer gemeinnützigen Stiftung bürgerlichen Rechts bietet aufgrund der einschlägigen Gesetze und der Stiftungssatzung die Gewähr eines dauerhaften Bestands der 'sozialen Verpflichtetheit'.

Das Stiftungsvermögen einer solchen Stiftung ist dauerhaft vor jeder gewinnorientierten Verwertung geschützt.

Die Stiftung Waldekiez ist Gesamteigentümer der 23 Waldekiez-Mietshäuser.

### Stiftungsgründung und Stiftungsvermögen

Die Stiftung Waldekiez wird von ihren InitiatorInnen im Stiftungsgeschäft gegründet. Sie wird mit den Mitteln ausgestattet, die zum Erwerb der 23 Waldekiez-Mietshäuser erforderlich sind.

Diese bilden das Stiftungsvermögen.

Zu diesem Zweck erhält die Stiftung vom Land Berlin den Anteil öffentlicher Mittel am Verkaufspreis zu Sonderkonditionen. Die Entschuldung erfolgt nach einem festgelegten Verzinsungs- und Tilgungsplan.

Den Rest des Verkaufspreises nimmt die Stiftung am Kapitalmarkt auf.

### Zweck und Ziel der Stiftung Waldekiez

Die Stiftung Waldekiez ist gemeinnützig und mildtätig ausgerichtet. Sie ist in den Bereichen der Völkerverständigung, der Kinder- und Jugendfürsorge und des Wohlfahrtswesens tätig. Dabei ist es ihr Anspruch, besonders im Kiez selbst Toleranz und Integration zu fördern.

Hierbei findet der sehr hohe Anteil von MigrantInnen (60 % der Haushalte in den 23 Mietshäusern) besondere Beachtung.

Die Stiftung gewährleistet aufgrund ihrer satzungsgemäßen Verpflichtung eine sozialverträgliche Mietenentwicklung in den 23 Waldekiez-Mietshäusern.

### Mitbestimmung und Mitsprache in der Stiftung Waldekiez

Die Stiftung Waldekiez gibt aufgrund ihrer Satzung den MieterInnen in den stiftungseigenen Liegenschaften das Recht, in allen Organen der Stiftung vertreten zu sein.

Die MieterInnen haben dadurch direkten Einfluß auf die Stiftungstätigkeit und stehen mit in der Verantwortung für die Stiftung.

Außerdem werden den MieterInnen mietvertraglich individuell und hausbezogen weitreichende Mitsprache- und Gestaltungsrechte in einzelnen Bereichen der Bewirtschaftung eingeräumt.

### Bewirtschaftung der stiftungseigenen Liegenschaften

Die Stiftung Waldekiez vergibt die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften auf der Grundlage eines Treuhandvertrags an die eigens gegründete Betreiberfirma Waldekiez, um eine konsequente Trennung zwischen Stiftungstätigkeit und Bewirtschaftung zu gewährleisten.

### Finanzierung

Die Finanzierung ist in den engen Rahmenbedingungen der Sozialverträglichkeit nur dann zu gewährleisten, wenn sich die öffentliche Hand zu einer Partnerschaft bereit-

erklärte, indem der Anteil öffentlicher Mittel am Gesamtwert der 23 Mietshäuser Berücksichtigung fände:

- Der offiziell angegebene Verkaufspreis beträgt ca. 10.171.000 Euro. Das Land Berlin stellt im Rahmen der Sanierungsnachsorge den ihm zustehenden Anteil am Verkaufspreis in Höhe von 3.031.000 Euro zu Sonderkonditionen bereit, die in einem Verzinsungs- und Tilgungsplan festgelegt sind. Das ist im Modell der Kofinanzierung zwischen Bund und Land im Bereich 'Städtebauförderung' durchaus möglich.

Mit dieser 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.

Eine bereits vorliegende dynamische Wirtschaftlichkeits- und Liquiditätsberechnung zeigt in langfristiger Darstellung und bei Berücksichtigung aller Kosten die gesicherte wirtschaftliche Machbarkeit des Projektes.

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 Sanierung wird an den Interessen und Bedürfnissen der MieterInnen orientiert realisiert. Sie entspricht letztlich den realen wirtschaftlichen Möglichkeiten ihrer Umlegung auf die Mieterträge und führt zu keiner finanziellen Überforderung der MieterInnen.
- Die langfristige Sicherung von sozialverträglichen Mieten erspart dem Land Berlin, unter Berücksichtigung von Hartz IV, langfristig kalkulierbare Zuschüsse zu Mieten usw.

## **5.2 Die Betreiberfirma Waldekiez**

Um jegliche Interessensvermischung auszuschließen und ein Höchstmaß an Transparenz zu gewährleisten, sind die Geschäftsbereiche 'Stiftungstätigkeit' und 'Bewirtschaftung der stiftungseigenen Liegenschaften' getrennt.

Der Geschäftsbereich 'Bewirtschaftung ...' könnte als Dienstleistung an jede professionelle Hausverwaltung vergeben werden.

Da die Stiftung Waldekierz jedoch satzungsgemäß ganz bestimmte Anforderungen an die Arbeitsweise dieses Dienstleisters stellt, ist die Neugründung einer Betreiberfirma, deren Rechtsform z.Zt. noch offen ist, zu bevorzugen.

Denkbar ist z.B. eine Genossenschaft, deren Mitglieder die Stiftung und MieterInnen in den stiftungseigenen Liegenschaften sind.

Die Betreiberfirma, gleich welcher Rechtsform, ist eine selbständige wirtschaftliche Einheit.

Sie übernimmt auf der Basis eines Treuhandvertrags die Bewirtschaftung der stiftungseigenen Liegenschaften sowie die Bauherrenvertretung während der Sanierungsphase.

Der Treuhandvertrag, der zwischen der Stiftung und jeder Betreiberfirma abgeschlossen wird, regelt die drei grundlegenden Bindungen, denen die Tätigkeit jeder Betreiberfirma unterworfen ist:

1. Die Mieten entsprechend der vorliegenden 'Dynamischen Wirtschaftlichkeits- und Liquiditätsberechnung' zu gestalten, ohne dem Primat der allgemeinen Mietenentwicklung, z.B. abgebildet im Mietspiegel, zu folgen.
2. Die Entschuldung zu sichern und gleichzeitig die Erwirtschaftung der Mittel zur essentiellen Erfüllung der Stiftungsziele zu gewährleisten, ohne die wirtschaftliche Existenz der Stiftung zu gefährden.
3. Die 'Grundsätze der Hausbewirtschaftung und Hausverwaltung Waldekierz' bei ihrer Tätigkeit zu befolgen.

Die 'Grundsätze ... ' stellen eine Selbstverpflichtung der Stiftung Waldekierz zur Beachtung bestimmter ökologischer, ökonomischer und sozialer Parameter der Art und Weise der Bewirtschaftung der stiftungseigenen Liegenschaften dar.

Die 'Grundsätze ... ' sichern den MieterInnen in den stiftungseigenen Liegenschaften in Form von Anlagen zum Mietvertrag weitreichende Mitspracherechte bei der Bewirtschaftung zu.

Das Recht zur Mitsprache ist daher nicht an die Mitgliedschaft oder Mitarbeit in den Organen der Stiftung oder der Betreiberfirma gebunden, sondern kann von allen MieterInnen mit einem gültigen Mietvertrag eingefordert werden.

Die Zusicherung der Rechte in Form einer Anlage zum Mietvertrag garantiert diese Rechte auch bei einem Wechsel des Betreibers. Die Betreiberfirma wird verpflichtet, bei Neuvermietungen im Rahmen des abzuschließenden Mietvertrages diese Rechte auch zukünftigen MieterInnen einzuräumen.

Die Rechte werden nur bei der Kündigung des Mietvertrages unwirksam.

Die Bewohnerrechte können auf den Ebenen der wohnungsbezogenen, hausbezogenen und alle Häuser der Liegenschaft betreffenden Mitsprache eingefordert werden.

Die Mitspracherechte sind optional, d.h. die Mieter können diese Rechte einfordern, z.B. bei der Planung und Umsetzung von Erneuerungsmaßnahmen.

Bestehende oder zukünftige Hausgemeinschaften können Teile der Bewirtschaftung oder Verwaltung übernehmen, sofern das nicht zum Nachteil für andere oder die Gesamtheit aller BewohnerInnen gereichen würde.

Bei der Übernahme von Bewirtschaftungs- und Verwaltungstätigkeiten durch Hausgemeinschaften wird zwischen dem Betreiber und der Hausgemeinschaft eine

Vereinbarung abgeschlossen, die den Umfang und die Art der zu übernehmenden Tätigkeiten und Verantwortungen im Detail regelt.

Es gibt keine ‚Privilegierung‘ von MieterInnen, die diese Rechte wahrnehmen wollen, gegenüber den MieterInnen, die auf eine Wahrnehmung dieser Rechte verzichten bzw. diese Rechte nur bei ‚Bedarf‘ einfordern.

Jeder Betreiber ist angehalten, Initiativen der BewohnerInnen zur Übernahme von Verantwortung zu unterstützen, um einen nachhaltigen Bezug der BewohnerInnen zu ihren Häusern und die damit verbundene langfristige Sicherung der Lebensgrundlage der Menschen im Gebiet zu garantieren.

## 6 Finanzierung

Für die Finanzierungsplanung standen vor allem folgende Informationen zur Verfügung:

Von der WBM zur Verfügung gestellte Kenndaten zu den Häusern, wie Nutzflächen, Mieteinnahmen u.a. mit Stand Sommer 2004 (s. Tabelle 4).

Verkehrswertgutachten der Häuser mit Stand Oktober 2005 (zur Verfügung gestellt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) sowie vereinzelt auch Holzgutachten.

Aus Begehungen der Häuser durch beauftragte Architekten und Bauingenieure im Frühjahr 2005 gewonnene Erkenntnisse zum Bauzustand sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

### 6.1 Rahmendaten der Häuser

Gesamtzahl Häuser:	23
Davon Häuser mit Zentralheizung:	9
Nutzfläche Gesamt:	ca. 24.630 m <sup>2</sup>
Davon Wohnraum:	ca. 21.765 m <sup>2</sup> = 88 %
Davon Gewerbe:	ca. 2.870 m <sup>2</sup> = 12 %

Anmerkung: Gewerbeflächen werden z. T. als Wohnraum genutzt

Geschätzter Leerstand Wohnraum (Stand Frühjahr 2005): ca. 13%

Geschätzter Leerstand Gewerbe (Stand Frühjahr 2005): ca. 12%

Durchschnittsmieten Stand Sommer 2004, nach Unterlagen der WBM:

Wohnraum, Häuser ohne Zentralheizung:	2,13 €/m <sup>2</sup>
Wohnraum, Häuser mit Zentralheizung:	2,56 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe, Häuser ohne Zentralheizung:	3,53 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe, Häuser mit Zentralheizung:	3,61 €/m <sup>2</sup>

Anfangsmieten nach Abschluss Modernisierung:

Wohnraum:	3,95 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe:	4,80 €/m <sup>2</sup>

### 6.2 Erforderliche Finanzmittel und Mittelverwendung

Zu finanzieren sind zunächst der Erwerb der Häuser und anschließend das Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm (Mod-Inst-Programm).

#### 6.2.1 Erwerb der Häuser

Als Ankaufpreis für den Erwerb der 23 Häuser wird der Verkehrswert der 23 Liegenschaften Stand (Oktober 2005) angesetzt. Die Verkehrswerte der einzelnen Liegenschaften wurden vom Bezirksamt Kreuzberg-Friedrichshain ermittelt und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt. Ein Abschlag vom Gesamtverkehrswert wurde nicht berechnet.

Daraus ergibt sich ein **Kaufpreisansatz** gesamt von **10.171.000 €**.

Auf den Kaufpreis werden **5% Erwerbsnebenkosten 508.550 €** aufgeschlagen.

Aus dem Kaufpreisansatz und den Erwerbsnebenkosten ergeben sich veranschlagte **Gesamterwerbskosten** in Höhe von **10.679.550 €**.

Die betreffenden Häuser befinden sich derzeit noch im Treuhandvermögen der WBM, deren Vorgängergesellschaft BEWOGGE für sie vom Land Berlin als treuhänderischer Sanierungsträger eingesetzt wurde. Auf der Grundlage der abgeschlossenen Treuhänderverträge wurden Ankauffinanzierungen und Sanierungsmittel von Land und Bund in Form von Zuschüssen zur Verfügung gestellt. Diese Anteile sind nach Abschluss der Sanierung bzw. nach Aufhebung des Sanierungsgebietes (im Jahr 2002 erfolgt) durch den Sanierungsträger zurückzuzahlen. Daraus ergibt sich ein Rückfluss von ca. 30 % des Verkaufserlöses der WBM an das Land Berlin. Nach den aktuellen Berechnungen der WBM fließen Mittel in Höhe von insgesamt 3.030.000 € an das Land zurück.

Daraus ergibt sich folgende Mittelverwendung zum Erwerb der Häuser:

Kaufpreisansatz WBM	7.140.000 €	70 %
Kaufpreisansatz Land (eingesetzte Fördermittel)	3.031.000 €	30 %
Kaufpreisansatz gesamt	10.171.000 €	100%

Tabelle 1: Zusammensetzung des Kaufpreises

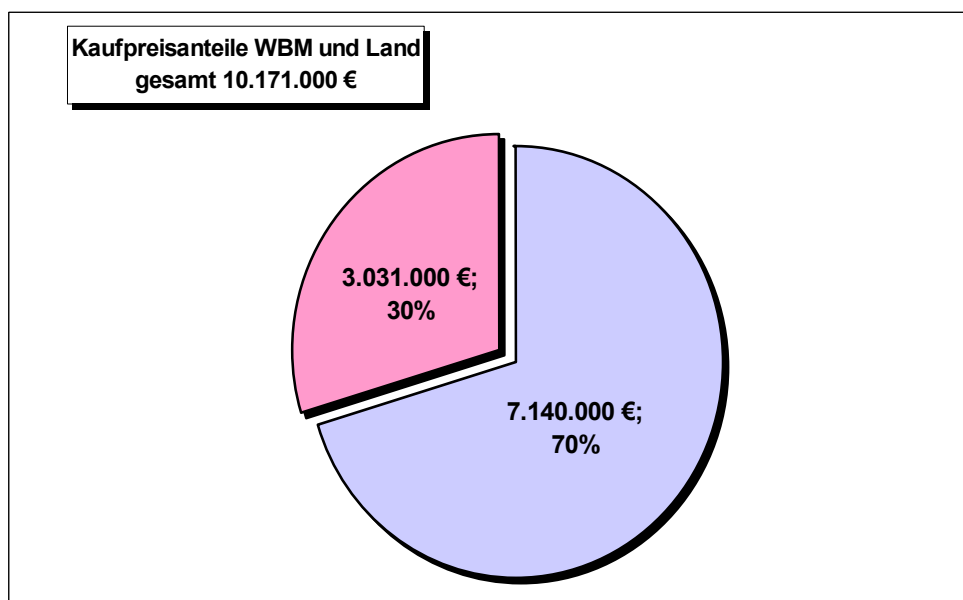


Diagramm1: Zusammensetzung des Kaufpreises

Die Finanzierung des Kaufpreisannteiles WBM erfolgt über ein Bankdarlehen mit einer Gesamtlaufzeit von 29 Jahren und einem Anfangszinssatz von 4,5 % (effektiv) bei zehnjähriger Zinsbindung. Nach Ablauf der Zinsbindung wird von einem Zinssatz von 6,5 % ausgegangen.

Für die Finanzierung des Landesanteils am Kaufpreis wird mit dem Land Berlin eine Zins- und Tilgungsvereinbarung abgeschlossen. Diese sieht einen Zinssatz von anfänglich 1,5% und einer Kreditlaufzeit von insgesamt 29 Jahren vor. Ab dem 24. Jahr sind veränderte Zins- und Tilgungskonditionen vorgesehen, die eine durchschnittliche Verzinsung von 2,7 % des vom Land Berlin eingesetzten Kapitals über die Gesamtlaufzeit und ein vollständige Tilgung des Landesanteils im 30.Jahr sichern. (s. Diagramm 2).



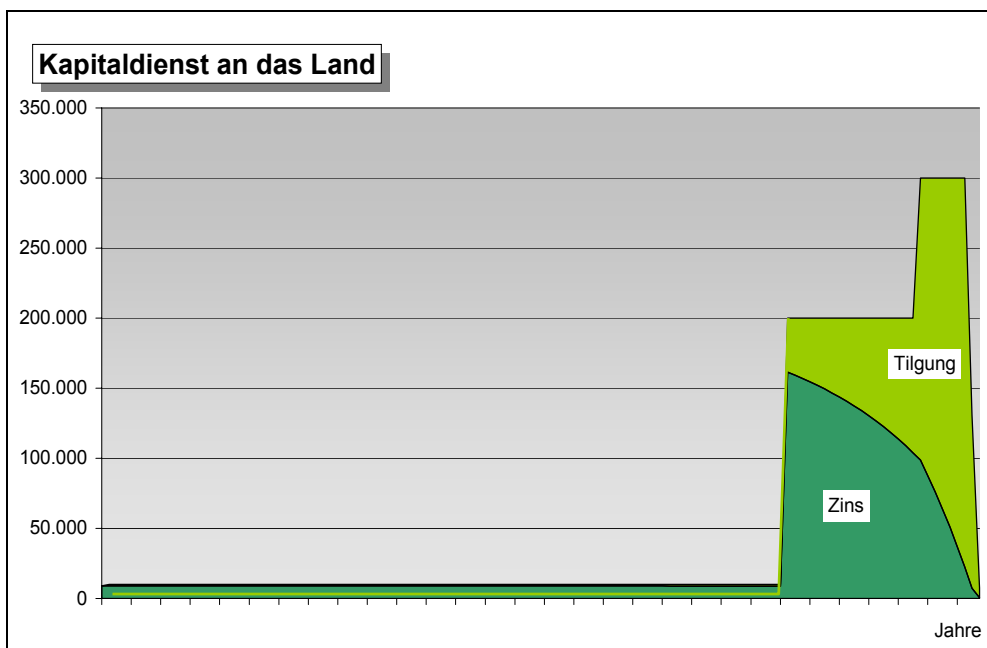


Diagramm 2: Kapitaldienst an das Land

### 6.2.2 Modernisierung und Instandsetzung

Alle betroffenen Häuser haben zwischen Anfang der 1980er Jahre und Ende der 1990er Jahre eine so genannte Kombi-Sanierung durchlaufen (Strangsanierung, überwiegend Einbau von Iso-Fenstern, Reparatur der Dächer, zum Teil Balkensanierung, zum Teil Einbau von Feuchtigkeitssperren in den Kellern, Einbau von Bädern). Insgesamt neun Häusern erhielten außerdem Zentralheizungsanlagen. Auf Grund der unterschiedlichen Zeiträume seit dem Ende der letzten Sanierungsmaßnahmen sowie Unterschieden in Qualität und Umfang der ausgeführten Arbeiten unterscheiden sich die Bau- und Erhaltungszustände der Häuser stark. Dieser Umstand schlägt sich entsprechend in den jeweiligen Kosten für Instandsetzung und Modernisierung nieder. Zur Ermittlung des Mod-Inst-Bedarfs wurden vorliegende Verkehrswertgutachten, vereinzelt auch Holzgutachten, ausgewertet und die Häuser im Frühjahr 2005 begangen. Die hierbei gewonnenen Daten dienen zur Erstellung einer detaillierten hausbezogenen Abschätzung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, wofür aktuelle Baupreis- und Leistungskataloge verwendet wurden. Dringend erforderliche Reparaturmaßnahmen (Sofortmaßnahmen), die auf die Vernachlässigung der Häuser zurückzuführen sind, wurden dabei getrennt erfasst und ausgewiesen. Sie betragen ca. 10% der Gesamtkosten für Instandsetzung und Modernisierung.

**Ermittelte Gesamtkosten für Modernisierung und Instandsetzung = 4.718.931 €**

**Davon anteilige Kosten für Sofortmaßnahmen = 513.044 €**

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sollen in fünf Abschnitten innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren ausgeführt werden.

Abschnitt	Haus	Maßnahmen	geschätzte Kosten	Aufnahme KFW
I	ALLE	Sofortmaßnahmen	513.043,78 €	
I	ADA 71	INST-MOD	309.110,91 €	
I	ADA 73	INST-MOD	237.625,41 €	
I	ADA 75	INST	88.744,80 €	
I	ADA 76	INST	105.899,41 €	
I	ADA 77	INST	108.044,35 €	1.362.468,65 €
II	WALDE 27	INST-MOD	219.241,26 €	
II	WALDE 29	INST-MOD	172.090,30 €	
II	WALDE 31	INST	99.832,17 €	
II	WALDE 40	INST	14.861,34 €	
II	WALDE 44	INST	87.544,95 €	593.570,02 €
III	NAUNYN 39	INST-MOD	252.016,41 €	
III	NAUNYN 40	INST-MOD	287.761,76 €	
III	NAUNYN 41	INST-MOD	355.750,15 €	
III	ADA 80	INST	72.882,60 €	
III	ADA 81	INST	156.114,07 €	
III	ADA 82	INST	99.710,30 €	1.224.235,28 €
IV Teil 1	NAUNYN 83	INST-MOD	103.384,50 €	
IV Teil 1	NAUNYN 84	INST-MOD	149.668,03 €	
IV Teil 2	ADA 79/WALDE 46	INST-MOD	568.003,44 €	821.055,97 €
V	SEBASTIAN 85	INST-MOD	172.010,54 €	
V	MANTEUFFEL 87	INST-MOD	165.664,53 €	
V	NAUNYN 35/36	INST-MOD	379.926,03 €	717.601,11 €
<b>Summen</b>			<b>4.718.931,04 €</b>	<b>4.718.931,04 €</b>

Tabelle 2: Geschätzte Kosten für Instandsetzung u. Modernisierung

Die Finanzierung der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen soll über insgesamt fünf KFW Kredite, jeweils ein Kredit pro Abschnitt, finanziert werden. Für diese Kredite wurden in der dynamischen Wirtschaftlichkeits- und Liquiditätsberechnung jeweils Laufzeiten von 20 Jahren - wovon die ersten drei Jahre tilgungsfrei sind - und eine **zehnjährige** Zinsbindung angesetzt. Die Nominalzinsen für die ersten zehn Jahre Laufzeit betragen 3,10 % und für die zweiten zehn Jahre 6,5 %.

Eine für das Projekt Waldekiez vorgesehene Förderung in Höhe von 1 Million € als verlorener Zuschuss wurde als Abschlag in den Finanzierungskosten des ersten Bauabschnittes berücksichtigt. Dadurch werden bei der Finanzierung des ersten Abschnittes lediglich 362.468 € zum Ansatz gebracht.

### 6.3 Übersicht Gesamtfinanzierung und Liquidität

In diesem Abschnitt werden zunächst die verschiedenen Darlehen und der Kapitaldienst über die Zeit betrachtet. Die Entwicklung und Verwendung der Mieten werden im Abschnitt 6.4 dargestellt.

#### 6.3.1 Darlehen und Kapitaldienst

Die Laufzeiten aller Kredite sind im nachfolgenden Diagramm 3 dargestellt.

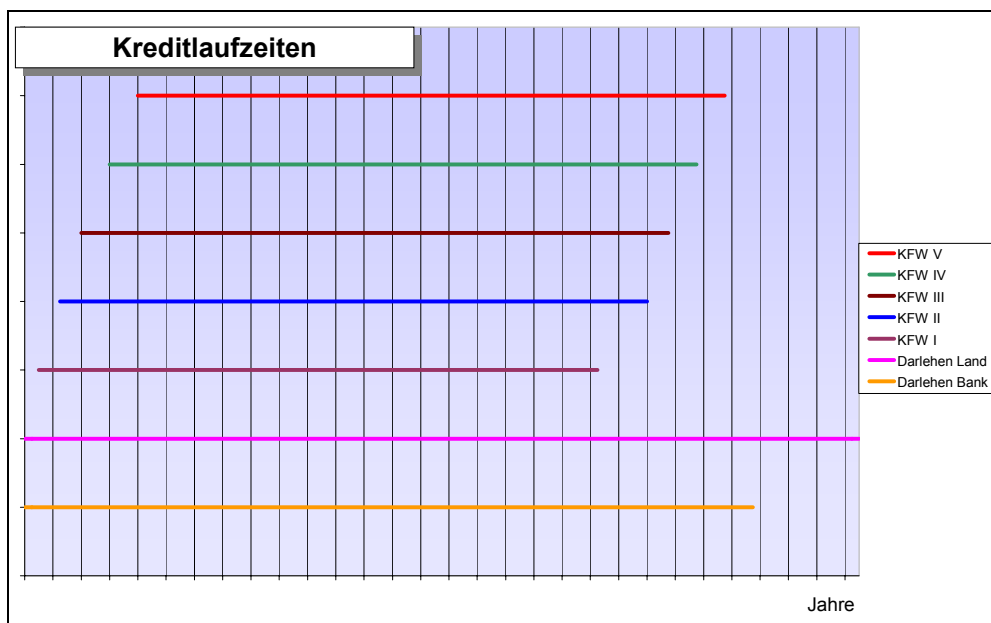


Diagramm 3: Kreditlaufzeiten

Die Aufstellung aller für den Erwerb und die Instandsetzung sowie Modernisierung der Häuser erforderlichen Darlehen ist in Tabelle 3 enthalten.

Diagramm 4 zeigt einen Vergleich der Annuitäten (Summe von Zins- und Tilgungsraten pro Zahlungsperiode) für alle Darlehen mit dem Verlauf der Liquiditätskurve, d.h. der zur Darlehenstilgung vorhandenen Mittel aus den laufenden Einnahmen für den Kapitaldienst (rote Linie). So lange diese Liquiditätskurve oberhalb der als Flächen-diagramm dargestellten Darlehen verläuft, ist der Schuldendienst aus den laufenden Einnahmen sichergestellt. Wie aus dem Diagramm zu ersehen ist, sinkt diese Linie nach etwa neun Jahren stark ab und schneidet die Darlehensflächen, d.h. der Schuldendienst kann nicht mehr aus den laufenden Einnahmen gedeckt werden.

Diese Situation hält bis zum Jahr 17 an und hat folgende Ursachen:

Im Jahr 10 wird die Rücklage für laufende und zukünftige Instandhaltung stark angehoben (s. Diagramm 5). In den ersten Jahren wurde sie niedrig angesetzt, da während der ersten sechs Jahre im Rahmen des Mod-Inst-Programmes die Instandsetzung und zum Teil auch Modernisierung aller Häuser vorgesehen ist.

Während dieser Zeit werden also keine bzw. nur sehr geringe zusätzliche Instandsetzungsmaßnahmen anfallen. Insgesamt sind in der vorliegenden Finanzierungsrechnung für den betrachteten Zeitraum von 30 Jahren ca. 7,7 Mio. Euro als Instandhaltungsrücklage enthalten.

Nach sieben Jahren beginnt auch die Tilgung für den letzten der fünf KFW-Kredite zur Finanzierung des Mod-Inst-Programmes.

Nach zehn Jahren endet die Zinsbindung für die ersten Kredite, d.h. die prognostizierte Zinsbelastung erhöht sich von 4,5 % (Bankdarlehen) bzw. 3,1 % (KFW-Kredite) auf jeweils 6,5 %.

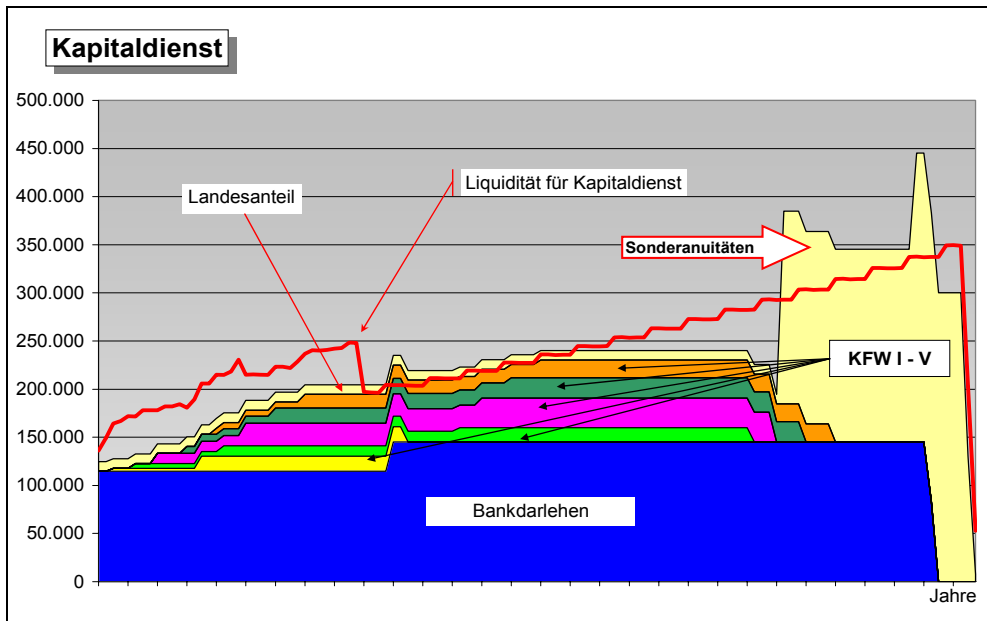


Diagramm 4: Kapitaldienst und Liquidität

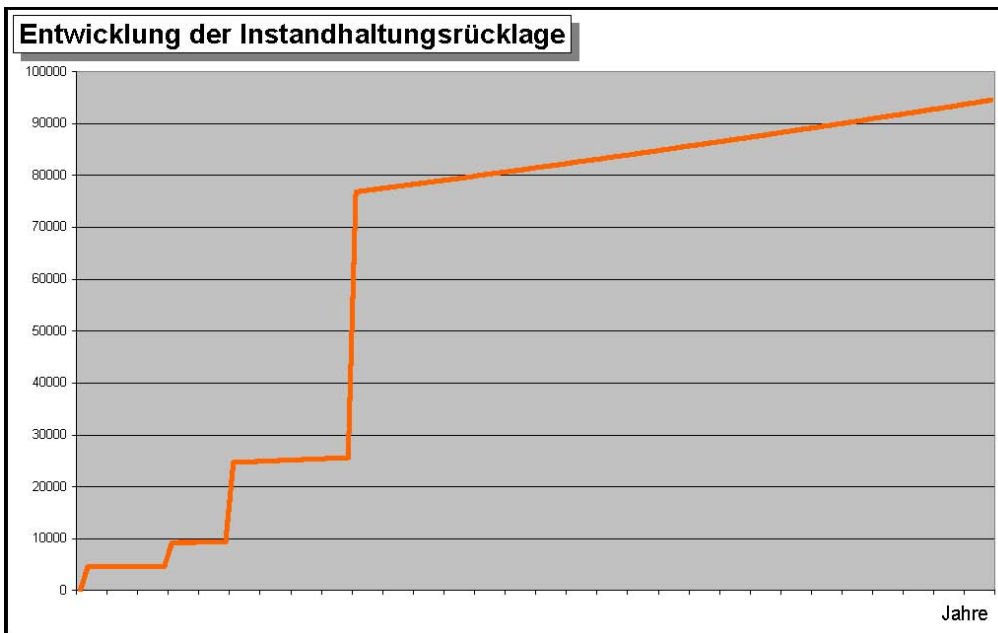


Diagramm 5: Entwicklung der Instandhaltungsrücklage

Gesichert wird die Zahlungsfähigkeit während des Zeitraums nicht ausreichender laufender Liquidität durch folgende Maßnahmen:

- Die Tilgung des Landesdarlehens wird vom Beginn der Projektlaufzeit bis zum Ende des 23. Jahres mit einem niedrigen Kapitalzins berücksichtigt, um die Höhe des Kapitaldienstes während dieser Zeit zu reduzieren (s. Diagramm 2).
- In den ersten zehn Jahren der Projektlaufzeit wird aus Einnahmeüberschüssen eine freie Rücklage angespart. Aus dieser Rücklage (s. Diagramm 6) können die fehlenden laufenden Mittel zur Bedienung des Kapitaldienstes während der Zeit der Liquiditätslücke ausgeglichen werden.

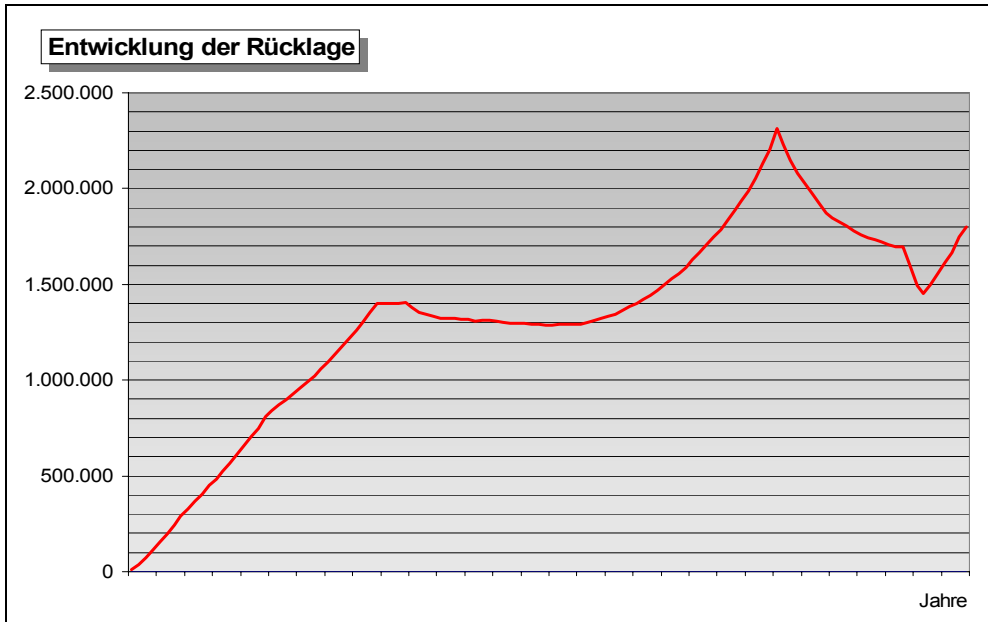


Diagramm 6: Entwicklung der freien Rücklage

Die Rückzahlung aller Darlehen ist nach 30 Jahren abgeschlossen (s. Diagramm 7).

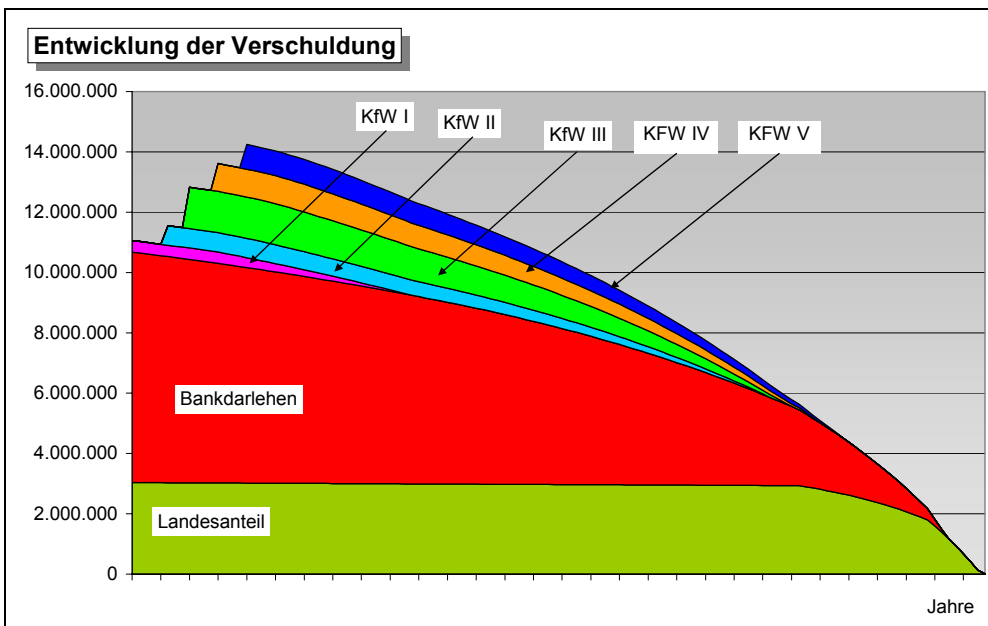


Diagramm 7: Entwicklung der Verschuldung

## 6.4 Mieten und Mietentwicklung

Wie bereits im Abschnitt 6.1 Rahmendaten dargestellt, sind sowohl die aktuellen Nettokaltmieten/m<sup>2</sup> als auch die Betriebskosten in den einzelnen Häusern sehr unterschiedlich. Bei den Häusern ohne Zentralheizung liegen die Durchschnittsmieten für Wohnungen pro Haus zwischen 2,14 bis 3,15 €/m<sup>2</sup>, bei Häusern mit Zentralheizung zwischen 2,38 und 3,73 €/m<sup>2</sup> (Stand Sommer 2004). Da in den Durchschnittsmieten jedoch sowohl Nettokalt- als auch Bruttokaltmieten enthalten sind, haben diese Daten nur einen sehr geringen Aussagewert. Die in Tabelle 4 enthaltenen Häuserkennwerte stammen von der WBM und geben diesen Stand wieder. Neuere Daten liegen uns nicht vor, es gibt jedoch Hinweise auf seither erfolgte Mieterhöhungen in einigen Häusern. Bei den Gewerbemieten ist die Ausgangssituation ähnlich. Hier ist bei den Mieten eine noch größere Spanne vorhanden. Bei Häusern ohne Zentralheizung reichen sie von 0,54 €/m<sup>2</sup> bis 8,55 €/m<sup>2</sup> und bei Häusern mit Zentralheizung von 0,41 €/m<sup>2</sup> bis 7,50 €/m<sup>2</sup>.

Der Hauptzweck des Gesamtprojektes Modell Waldekiez besteht darin, die Verdrängung der derzeitigen Mieterschaft wegen nicht mehr zu bezahlender Mieten zu verhindern und ihnen eine langfristige sichere und bezahlbare Wohnperspektive zu sichern. Daher soll die geplante Nettokaltmiete nach Abschluss der Modernisierung 3,95 €/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Miethöhe ermöglicht auch den von HARTZ IV betroffenen Mietern bei mittlerer Wohnungsgröße den Verbleib in ihren Wohnungen. Gleichzeitig sind die Mieteinnahmen die einzige langfristige Finanzierungsquelle zur Realisierung des Vorhabens.

Bestandswohnungsmieten (im Folgenden wird immer von Nettokaltmieten ausgegangen) für Wohnungen ohne Zentralheizungen, die stark unterhalb des Mietspiegel-mittelwertes liegen, sollen zunächst schrittweise angehoben werden. Mieten für Wohnungen mit Zentralheizung, die unter dem angestrebten Startwert von 3,95 €/m<sup>2</sup> liegen sollen auf diesen Wert angehoben werden.

Bei noch zu modernisierenden Wohnungen (im wesentlichen Heizungseinbau) ist vorgesehen, die Miete nach Mod. auf 3,95 €/m<sup>2</sup> anzuheben. Anschließend soll generell alle 15 Monate eine Mieterhöhung um maximal 2,5% und längerfristig durch Verschieben bzw. Aussetzen von Erhöhungen eine Angleichung der unterschiedlichen Ausgangsmieten erfolgen (s. Diagramm 8).

Bei den Gewerbemieten ist zunächst ebenfalls eine Überprüfung und Anhebung der teilweise sehr niedrigen Bestandsmieten erforderlich. Die Anfangsmieten nach abgeschlossener Modernisierung sollen im Mittel bei 4,80 €/m<sup>2</sup> liegen.

In Diagramm 9 sind die geplante Entwicklung der Mieteinnahmen, der Instandhaltungsrücklage und der Verwaltungskosten dargestellt.

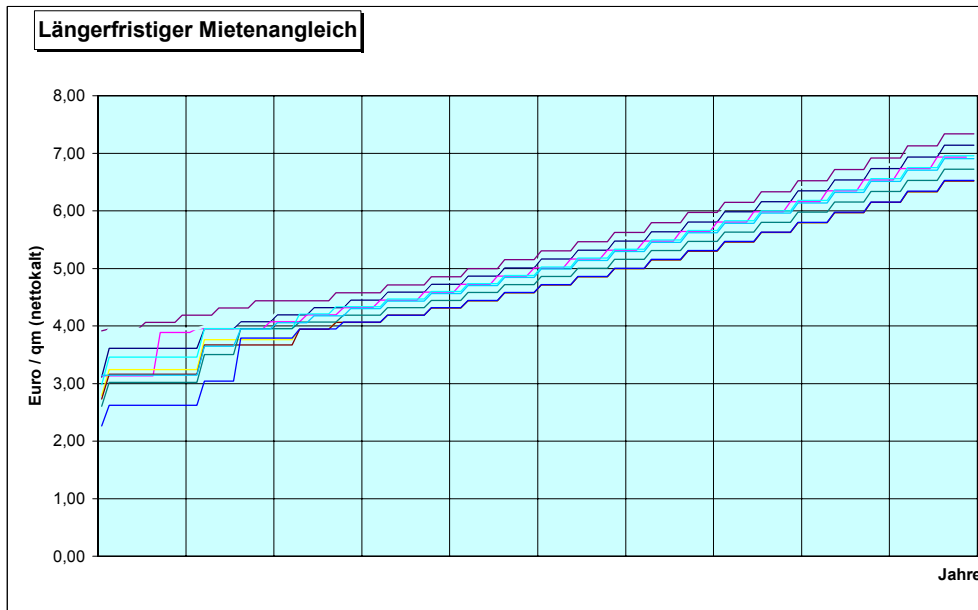


Diagramm 8: Längerfristiger Angleich der Wohnungsmieten

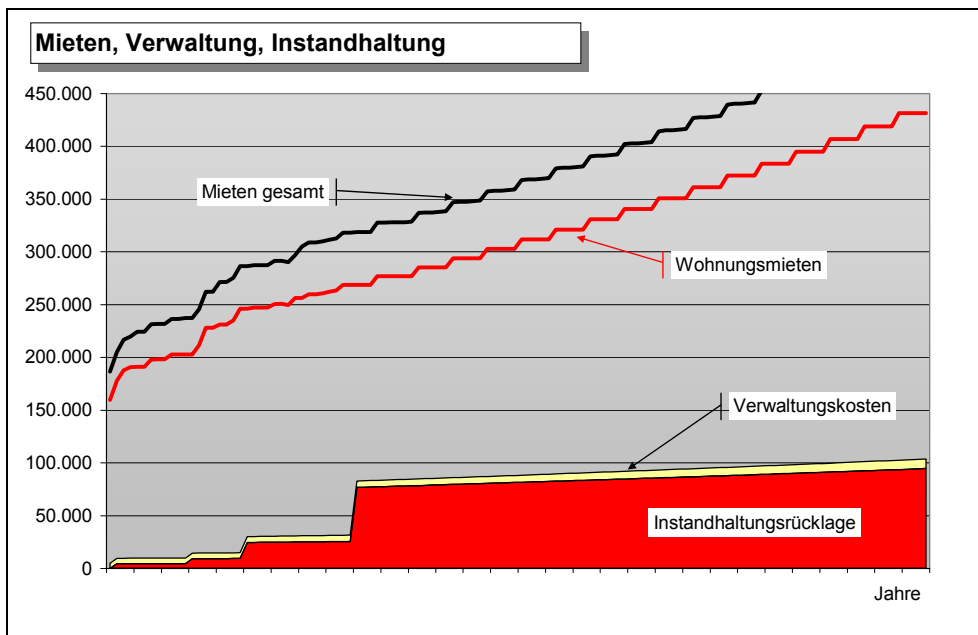


Diagramm 9: Entwicklung von Mieteinnahmen, Verwaltungskosten und Instandhaltungsrücklage

## 6.5 Entwicklung der Stiftungserträge

Bis zum Abschluss der Darlehenstilgung werden die Stiftungserträge zunächst mit 10.000 € pro Jahr und einer Steigerungsrate von 1% jährlich angesetzt. Anschließend steigen sie stark an und betragen ca. 700.000 € pro Jahr.

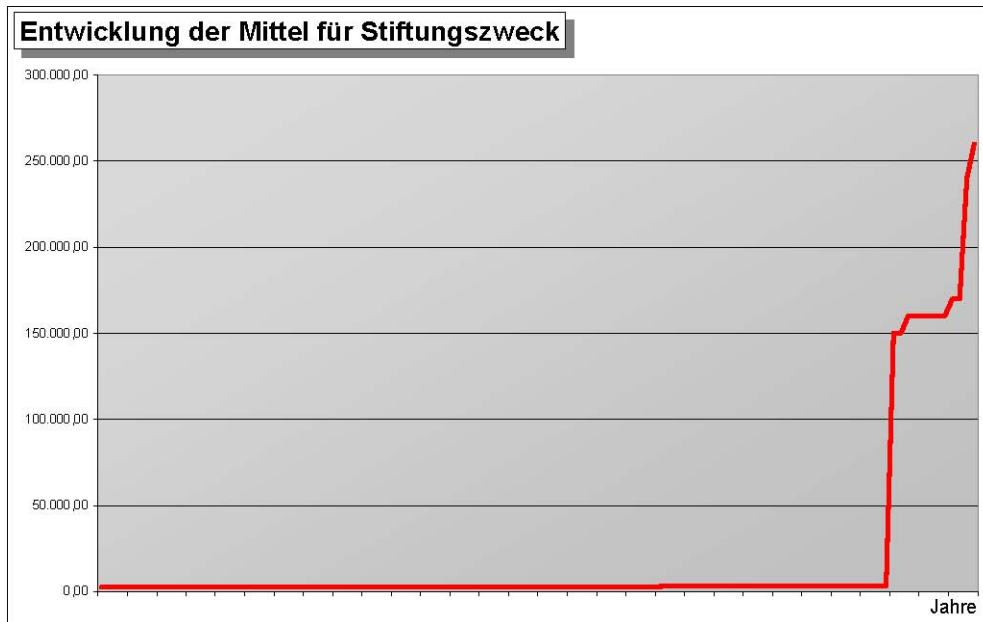




Tabelle 3: Aufstellung aller Darlehen

Verwendung	Bezeichnung	Kreditsumme	Laufzeit in J.	Zinsentwicklung				Tilgung	
				Zinssatz 1	von - bis	Zinssatz 2	von - bis	Anfang	Entwicklung
Kaufpreisanteil WBM + Erwerbsnebenkosten	Bankdarlehen	7.648.550,00 €	30	4,50%	Jahr 1 bis 10	6,50%	Jahr 11 bis 30	1,50%	dynamisch
Kaufpreisanteil Land	Darlehen Land	3.030.000,00 €	27	1,20%	Jahr 1 bis 20	22,00%	Jahr 21 bis 30	0,91%	dynamisch*
Mod-Inst-Programm Abschnitt I	KFW I	362.468,65 €	20	3,10%	Jahr 1 bis 10	6,50%	Jahr 11 bis 20	1,00%	dynamisch**
Mod-Inst-Programm Abschnitt II	KFW II	593.570,02 €	20	3,10%	Jahr 1 bis 10	6,50%	Jahr 11 bis 20	0,93%	dynamisch**
Mod-Inst-Programm Abschnitt III	KFW III	1.224.235,28 €	20	3,10%	Jahr 1 bis 10	6,50%	Jahr 11 bis 20	0,93%	dynamisch**
Mod-Inst-Programm Abschnitt IV	KFW IV	821.055,97 €	20	3,10%	Jahr 1 bis 10	6,50%	Jahr 11 bis 20	0,93%	dynamisch**
Mod-Inst-Programm Abschnitt V	KFW V	717.601,11 €	20	3,10%	Jahr 1 bis 10	6,50%	Jahr 11 bis 20	0,93%	dynamisch**

\* maximal mögliche Sonderanuitäten ab Jahr 21

\*\*Erste drei Jahre tilgungsfrei

Modell Waldekiez

Dynamische Wirtschaftlichkeits- und Liquiditätsrechnung

Autor: Betreuungsgemeinschaft Waldekiez, beraten von Prof. Dr. Ing. Fritz Schmolli gen. Eisenwerth, FHW Berlin

**Tabelle 4: Startmieten gegliedert nach Häusern mit und ohne Heizung**

Objekt	Haus			Wohnen			Gewerbe			Mod-Inst-Abschnitts	
	Fläche Haus m <sup>2</sup>	Haus NKM p.a.	WE	Wfl. m <sup>2</sup>	NKM WE /Jahr	WE Euro/Mt	GE	Gfl. m <sup>2</sup>	NKM GE p.a.		GE Euro/Mt
Adalbertstr. 73	969,95	32.510,00 €	12	969,95	32.510,00	2,79 €	-	-	-	-	Abschnitt I
Adalbertstr. 71	1.492,61	50.395,44 €	14	864,48	31.031,85	2,99 €	4	628,13	19.363,59 €	2,57 €	Abschnitt I
Waldemarstr. 27	1.001,32	34.868,25 €	14	1.001,32	34.868,25	2,90 €	-	-	-	-	Abschnitt II
Waldemarstr. 29	1.022,65	40.025,78 €	14	834,90	31.534,78	3,15 €	2	187,75	8.491,00 €	3,77 €	Abschnitt II
Naunyst. 40	1.014,92	33.992,69 €	9	729,43	20.916,11	2,39 €	2	285,49	13.076,57 €	3,82 €	Abschnitt III
Naunyst. 41	1.700,23	44.473,78 €	22	1.628,16	44.003,92	2,25 €	1	72,07	469,86 €	0,54 €	Abschnitt III
Naunyst. 39	1.207,24	41.444,80 €	15	1.114,98	32.972,57	2,46 €	1	92,26	8.472,23 €	7,65 €	Abschnitt III
Naunyst. 83	449,23	13.570,79 €	5	449,23	13.570,79	2,52 €	-	-	-	-	Abschnitt IV-1
Naunyst. 84	964,53	26.222,30 €	9	578,53	20.063,42	2,89 €	1	386,00	6.158,88 €	1,33 €	Abschnitt IV-2
Adalbertstr. 79/ Waldemarstr. 46	1.103,05	42.716,15 €	14	997,07	31.838,78	2,66 €	1	105,98	10.877,37 €	8,55 €	Abschnitt IV-2
Sebastianstr. 85	1.079,35	32.683,69 €	10	1.079,35	32.683,69	2,52 €	-	-	-	-	Abschnitt V
Naunyst. 35	519,81	19.614,65 €	9	519,81	19.614,65	3,14 €	-	-	-	-	Abschnitt V
Naunyst. 36	1.036,75	31.564,73 €	11	934,11	25.329,65	2,26 €	2	102,64	6.235,08 €	5,06 €	Abschnitt V
Manteuffel 87	732,03	29.663,92 €	13	634,46	19.830,61	2,60 €	2	97,57	9.833,32 €	8,40 €	Abschnitt V
<b>Summe</b>	<b>14.293,67</b>	<b>473.746,98 €</b>	<b>171</b>	<b>12.335,78</b>	<b>390.769,07</b>	<b>2,64 €</b>	<b>16</b>	<b>1.957,89</b>	<b>82.977,91 €</b>	<b>3,53 €</b>	

Anteil an Gesamtwohnlfl. in % 57%

**2. Häuser mit Heizung**

Objekt	Haus			Wohnen			Gewerbe			GE Euro/Mt
	Fläche Haus m <sup>2</sup>	Haus NKM p.a.	WE	Wfl. m <sup>2</sup>	NKM WE /Jahr	WE Euro/Mt	GE	Gfl. m <sup>2</sup>	NKM GE p.a.	
Adalbertstr. 75	1.230,43	41.238,73 €	15	1.230,43	41.238,73	2,79 €	-	-	-	-
Adalbertstr. 76	1.481,08	50.726,43 €	17	1.407,27	50.360,25	2,98 €	3	73,81	366,18 €	0,41 €
Adalbertstr. 77	572,85	26.924,00 €	7	572,85	26.924,00	3,92 €	-	-	-	-
Adalbertstr. 80	1.008,00	44.759,57 €	11	873,00	32.614,85	3,11 €	2	135,00	12.144,72 €	7,50 €
Adalbertstr. 81	1.489,70	52.247,09 €	22	1.408,00	46.080,37	2,73 €	1	81,70	6.166,72 €	6,29 €
Adalbertstr. 82	1.731,58	70.544,79 €	15	1.178,22	53.147,15	3,76 €	5	553,36	17.397,64 €	2,62 €
Waldemarstr. 31	952,48	28.596,33 €	13	952,48	28.596,33	2,50 €	-	-	-	-
Waldemarstr. 40	945,00	39.844,07 €	11	880,04	36.596,07	3,47 €	1	64,96	3.248,00 €	4,17 €
Waldemarstr. 44	926,03	27.977,31 €	10	926,03	27.977,31	2,52 €	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>10.337,15</b>	<b>382.868,31 €</b>	<b>121</b>	<b>9.428,32</b>	<b>343.535,05</b>	<b>3,04 €</b>	<b>12</b>	<b>908,83</b>	<b>39.323,26</b>	<b>3,61 €</b>

Anteil an Gesamtwohnlfl. in % 43%

## 7 Satzung der Stiftung Waldekiez

### 7.1 Kommentar zur Satzung

Die Stiftung Waldekiez ist bürgerlich-rechtlich verfaßt. Sie verfügt über drei Organe:

- Vorstand
- Kuratorium
- Beirat

Die Stiftung Waldekiez entwickelt ihre Aktivitäten auf zwei Arbeitsfeldern:

- Sie übt die Eigentümerschaft über ihr Stiftungsvermögen aus, das in Immobilien besteht.  
Aus dem Stiftungsvermögen werden die Stiftungserträge erwirtschaftet.

Um Transparenz zu gewährleisten und Interessenskonflikte auszuschließen, schreibt die Satzung vor, die Bewirtschaftung des Stiftungsvermögens in die Treuhänderschaft eines Dienstleisters zu geben.

- Sie übt die klassische Stiftungstätigkeit aus.  
Dazu gehören u.a. die Verwaltung des Stiftungsvermögens, die Vergabe von Stiftungsmitteln, die Auswahl der Begünstigten, die interne Kontrolle der Organe.

Diese Tätigkeiten liegen in den Aufgabenbereichen des Vorstands und des Kuratoriums.

Die Entsendung von Vorstands- und Kuratoriumsmitgliedern liegt im Aufgabenbereich des Beirats.

In unmittelbarem Zusammenhang damit stehen die Ziele und Zwecke der Stiftung Waldekiez:

- Sie hat bei der Bewirtschaftung der stiftungseigenen Liegenschaften eine bestimmte, sozialverträgliche Mietenentwicklung und die Einhaltung bestimmter hausverwalterischer Richtlinien zu gewährleisten (s. Anlage 4).
- Sie hat die satzungsgemäßen gemeinnützigen und mildtätigen Zwecke zu verfolgen.

Dementsprechend ist die Satzung der Stiftung Waldekiez strukturiert:

- Die Präambel enthält einen allgemeinen Überblick die Ziele, die Zwecke und die Absichten, die die Stiftung verfolgt.  
Hier finden sich die maßgeblichen Bestimmungen zu den Zielen und Absichten.
- Der Paragraphen-Teil enthält die Bestimmungen zu den Zwecken und der inneren Organisation der Stiftung.  
Die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Stiftungsvermögens finden hier folgerichtig nur dort Erwähnung, wo sie in organisatorischer Hinsicht die Aufgabenfelder der Stiftungsorgane berühren.
- Die Anlage 4 ist integraler Bestandteil der Satzung.
- Alle anderen Anlagen dienen lediglich der Ausführung des Stiftungsgeschäfts (Stiftungsgründung).

## 7.2 Satzungstext der 'Stiftung Waldekiez'

**Vorbemerkung:** Auch wenn nach grammatikalischen Zwängen der männliche Genus nicht zu vermeiden ist, so ist dem Sinn und dem Verständnis nach ausdrücklich immer auch der weibliche Genus gemeint.

In jeder entsprechenden Formulierung ist also ausdrücklich von 'Frauen' und 'Männern' die Rede.

### Präambel

Die überparteiliche und überkonfessionelle 'Stiftung Waldekiez' (Arbeitstitel) verfolgt nach der im Juni 2002 erfolgten Aufhebung des Sanierungsstatuts im Gemeinwesen des ehemaligen Sanierungsgebietes Kottbusser Tor – Nord die Sicherung der sozialen Sanierungsziele, wie sie in den damaligen 'Leitsätzen zur Stadterneuerung' formuliert waren und im Verfahren der 'Behutsamen Stadterneuerung' umgesetzt wurden, und will diese nachhaltig weiterentwickeln.

Sie versteht sich als wirklich sozialverträglich realisierbare Alternative zu den offen oder verdeckt privatwirtschaftlich orientierten Erwerbsprogrammen, die mit der Aufhebung des Sanierungsstatuts einhergehen.

Die Stiftung orientiert sich bei der Bewirtschaftung und der Verwaltung ihrer Liegenschaften und in ihrer Binnenverfassung deshalb an folgenden Leitlinien:

Die Mietenentwicklung ist so zu gestalten, daß eine Verdrängung der ansässigen MieterInnen verhindert und gleichzeitig die wirtschaftliche Existenz der Stiftung sowie die essentielle Erfüllung der Stiftungsziele nicht gefährdet werden.

Die Erneuerungsmaßnahmen sollen in einem 'Verfahren mit MieterInnen-Mitsprache' (s. Anlage 4) durchgeführt werden.

- Die MieterInnen sollen ein hausbezogenes Mitspracherecht (s. Anlage 4) zu relevanten Punkten der Verwaltungs- und Bewirtschaftungstätigkeit erhalten.
- Auf allen Ebenen der Stiftungsorganisation sollen MieterInnen vertreten sein können.

Darüber hinaus verfolgt die Stiftung die Idee der Gemeinnützigkeit. Auch hier schließt die Stiftung an die sozialen Sanierungsziele an, indem sie, vorrangig im Gebiet des Gemeinwesens im ehemaligen Sanierungsgebiet Kottbusser Tor - Nord und angrenzender Stadtlagen in Berlin-Kreuzberg 36, durch die Vergabe von Stiftungsmitteln

a) die Toleranz unter Menschen verschiedener nationaler, ethnischer, religiöser, kultureller und sozialer Herkunft sowie unterschiedlichen Geschlechts und unterschiedlicher sexueller Orientierung fördert,  
und

b) Menschen, die sich aufgrund ihrer nationalen, ethnischen, religiösen, kulturellen und sozialen Herkunft sowie ihres Geschlechts und unterschiedlicher sexueller Orientierung in Krisensituationen befinden, unterstützt.

Die StiftungsgründerInnen sind davon überzeugt, daß die oben genannten Zielsetzungen wegen ihres integrativen und stabilisierenden Ansatzes verfolgt werden müssen, vor Ort aber nur im Rahmen einer Stiftung zu verwirklichen sind.

Weil sie die Entwicklung der Stiftung über die bloße Gründung hinaus formend begleiten möchten, organisieren und konstituieren sie sich als satzungsgemäßes Organ dieser Stiftung.

Da sie auch wissen, daß ihr individueller Zeithorizont begrenzt ist, tragen sie in geeigneter Form dafür Sorge, daß zu diesem Organ Gleichgesinnte stoßen werden, die den ursprünglichen Stiftungsgedanken bejahen und weitertragen.

Außerdem wollen sie, daß die Migration, die der Lebenshintergrund sehr vieler KiezbewohnerInnen ist, bei der Ausführung der Stiftungssatzung berücksichtigt wird. Das betrifft nicht nur die häufig anzutreffende Bindung an die Muttersprache, der kurzfristig nur mit Übersetzungen aller Verlautbarungen zu begegnen ist, sondern ausdrücklich die angemessene Vertretung dieser Bevölkerungsgruppe in den Organen der Stiftung. Die angemessene Vertretung von Frauen in den Organen der Stiftung ist zu gewährleisten.

### **§ 1 Name, Rechtsform, Sitz**

- (1) Die Stiftung führt den Namen 'Stiftung Waldekiez' (Arbeitstitel).
- (2) Die Stiftung ist eine rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts und hat ihren Sitz in Berlin.

### **§ 2 Zweck**

- (1) Zweck der Stiftung ist die Förderung der Völkerverständigung und der Kinder- bzw. Jugendhilfe und des Wohlfahrtswesens nach § 52 AO. Die Stiftung verfolgt außerdem mildtätige Zwecke nach § 53 AO.
- (2) Der Stiftungszweck wird verwirklicht insbesondere:
  - (a und b = gemeinnützig nach § 52 AO)
    - a) im Bereich der Völkerverständigung durch die Abhaltung regelmäßiger Veranstaltungen, wie z.B. Begegnungs-, Informations- und Diskussionsforen, sowie durch die Durchführung entsprechender Nachbarschaftsprojekte, bzw. durch die Unterstützung von Einrichtungen und Organisationen, die sinngemäß und zielgerichtet in diesen Bereichen tätig sind;
    - b) im Bereich der Kinder- bzw. Jugendhilfe durch die Bereitstellung von Betreuungs- und Qualifizierungsangeboten, wie z.B. die Abhaltung regelmäßiger VorschülerInnen-, SchülerInnen- und Auszubildendenbetreuung, bzw. durch die Unterstützung von Einrichtungen und Organisationen, die sinngemäß und zielgerichtet in diesen Bereichen tätig sind, bzw. durch die Förderung von Maßnahmen nach KJHG;
  - (c = mildtätig nach § 53 AO)
    - c) im Bereich des Wohlfahrtswesens durch die Hilfe für Menschen, besonders für Mädchen und Frauen, die sich entsprechend 'Präambel b)' in Krisensituationen befinden (z.B. aufgrund 'häuslicher Gewalt'), z.B. durch die Unterstützung von Einrichtungen und Organisationen, die sinngemäß und zielgerichtet in diesen Bereichen tätig sind.
- (3) Die Zuwendung von Stiftungsmitteln erfolgt in Form der finanziellen Zuwendung. Sie kann auch in Form der Vergabe von Räumlichkeiten in den stiftungseigenen Liegenschaften erfolgen.  
Ein Rechtsanspruch auf die Zuwendung von Stiftungsmitteln besteht nicht. EmpfängerInnen von Stiftungsmitteln sind zu verpflichten, über deren Verwendung unmittelbar nach Ablauf ihres Rechnungsjahres der Stiftung gegenüber Rechenschaft abzulegen.

- (4) Die Stiftung darf keine Stiftungsmittel für Zwecke vergeben, die zu den öffentlichen Pflichtaufgaben gehören.
- (5) Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne des Abschnitts "Steuerbegünstigte Zwecke" der Abgabenordnung (AO).
- (6) Die Stiftung ist selbstlos tätig. Sie verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.

### **§ 3 Vermögen, Verwendung der Mittel**

- (1) Das Stiftungsvermögen besteht im Zeitpunkt der Anerkennung der Stiftung aus den von ihren Vertragspartnern bzw. anderen Institutionen/Organisationen bzw. SpenderInnen für diesen Fall rechtsverbindlich zugesagten Barmitteln (Anlage 1), die zur Anerkennung der Stiftung seitens der aufsichtsführenden Behörde bzw. zur essentiellen Erfüllung der Stiftungsziele erforderlich sind, und der für diesen Fall rechtsverbindlich zugesagten Ausstattung mit den Mitteln (Anlage 2), die zum Erwerb der bezeichneten Liegenschaften (Anlage 3) zweckgebunden zu verwenden sind.
- (2) Das Stiftungsvermögen lt. § 3 (1), Anlagen 1, 2 und 3 ist in seinem Bestand ungeschmälert zu erhalten. Dem Stiftungsvermögen wachsen diejenigen Zuwendungen zu, die dazu bestimmt sind. Die Stiftung darf derartige Zuwendungen annehmen. Sie darf auch Zuwendungen ohne Zweckbestimmung aufgrund einer Verfügung von Todes wegen und freie Rücklagen im Sinne von § 58 Nr. 7a AO dem Stiftungsvermögen zuführen. Sie darf auch die Annahme von Zuwendungen ablehnen, falls durch die Annahme die wirtschaftliche Existenz der Stiftung gefährdet würde.
- (3) a) Die Stiftung übergibt die Bewirtschaftung der stiftungseigenen Liegenschaften in die vertraglich gebundene Treuhänderschaft einer Betreiberfirma.  
b) Die Aufgabe der Betreiberfirma ist es u.a., aus der Bewirtschaftung der stiftungseigenen Liegenschaften die Stiftungsmittel zu erwirtschaften. Dabei gelten folgende essentielle Bestimmungen für diesen und ggf. jeden folgenden Treuhändervertrag, gleich mit wem er abgeschlossen wird:

Jede Betreiberfirma ist im Treuhändervertrag ausdrücklich zu verpflichten,

- die Bewirtschaftung der stiftungseigenen Liegenschaften, insbesondere die Gestaltung der Mieten, an der vorliegenden 'Dynamischen Wirtschaftlichkeits- und Liquiditätsberechnung' zu orientieren, ohne dem Primat der allgemeinen Mietenentwicklung zu folgen;
  - das Ziel zu verfolgen, vorrangig den Abschluß der Entschuldung zu sichern, bei gleichzeitiger Erwirtschaftung der Mittel zur essentiellen Erfüllung der Stiftungsziele, ohne die wirtschaftliche Existenz der Stiftung zu gefährden;
  - das Mitspracherecht der MieterInnen lt. Präambel und Anlage 4 substantiell zu gewährleisten.
- c) Alle weiteren Modalitäten einer ökologischen, nachhaltigen, sozialen und bewohnerorientierten Bewirtschaftung und Verwaltung der stiftungseigenen Liegenschaften, insbesondere die Verankerung des Mitspracherechts der

MieterInnen, regelt die Anlage 4, die integraler Bestandteil dieser Satzung ist. Die entsprechenden Passagen der Präambel sind zu berücksichtigen.

- d) Die Erträge des Stiftungsvermögens nach § 3 (3) b) werden ausschließlich durch die Bewirtschaftung der stiftungseigenen Liegenschaften erzielt und sind dem Vorstand unverzüglich zur Erfüllung seiner satzungsgemäßen Aufgaben verfügbar zu machen. Sie und die dem Stiftungsvermögen nicht zuwachsenden Zuwendungen sind zur Erfüllung des Stiftungszwecks zu verwenden.
  - e) Um das Fortbestehen der Stiftung nicht zu gefährden, kann der Umfang der Stiftungszwecke bzw. die Höhe der zu vergebenden Stiftungsmittel in einzelnen Jahren eingeschränkt werden, bis weiteres Vermögen zugeflossen ist. Dabei ist zu beachten, daß hierdurch die Steuerbegünstigung der Stiftung nicht beeinträchtigt wird. Eine dementsprechende Entscheidung liegt bei den Organen der Stiftung.
- (4) Die Bildung von Rücklagen ist zulässig, soweit hierdurch die Steuerbegünstigung der Stiftung nicht beeinträchtigt wird.
- (5) Mittel dürfen nur für die satzungsgemäßen Zwecke verwendet werden. Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck der Stiftung fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.

#### **§ 4 Organe**

- (1) Organe der Stiftung sind
- a) der Vorstand,
  - b) das Kuratorium,
  - c) der Beirat.
- (2) a) Ein Mitglied eines Organs kann vorbehaltlich § 4 (2) b) nicht zugleich einem anderen Organ angehören.
- b) Nur Mitglieder des Beirates können anderen Organen angehören. Für die Dauer ihrer Zugehörigkeit zu diesen Organen ruhen die Mitgliedschaft im Beirat und die damit verbundenen Rechte und Pflichten.

#### **§ 5 Beirat**

- (1) a) Der Beirat hat keine Weisungs- bzw. Entscheidungsbefugnis in Bezug auf das Alltagsgeschäfts der Stiftung.
- b) Der Beirat übt ausschließlich entsprechend dem Turnus der Amtsdauer des jeweiligen Organs das Entsendungsrecht von Vorstands- und Kuratoriumsmitgliedern aus.  
Der Beirat greift in einer laufenden Amtsperiode nicht in die satzungsgemäßen Kompetenzen der anderen Organe ein.  
Davon ausgenommen sind die Fälle nach § 6 (4) c) und § 9 (4) c).
- c) Der Beirat kann für jeweils eine Position in Kuratorium und Vorstand eigene Mitglieder entsenden.  
Für die Dauer ihrer Zugehörigkeit zu diesen Organen ruhen die Mitgliedschaft im Beirat und die damit verbundenen Rechte und Pflichten.

Die Ruhe der Mitgliedschaft im Beirat und der damit verbundenen Rechte und Pflichten endet für diese Beiratsmitglieder erst, wenn sie keine Position im Vorstand bzw. im Kuratorium mehr bekleiden und wenn das Kuratorium den Vorstand entlastet hat.

- d) Der Beirat kann von ihm benannte, im Sinne des Stiftungszwecks tätige Einrichtungen bzw. Organisationen mit dem Entsendungsrecht ausstatten und es ihnen auch wieder aberkennen.
- (2) Sein auf die Stiftungstätigkeit bezogenes Mandat ist zunächst auf die ersten 20 Geschäftsjahre der Stiftung befristet.  
Seine Mitglieder entscheiden dann selbst über eine Verlängerung des Mandats. Sollten sie dann die Auflösung des Beirates als satzungsgemäßes Organ der Stiftung beschließen, so ist von ihnen zu regeln, wie dessen Aufgaben nach § 5 b (1) b) und d) weiterhin erfüllt werden.
- (3) Die Mitglieder des Beirates entstammen dem Kreis der StiftungsgründerInnen. Ihre Mitgliedschaft im Beirat beruht auf ihrer individuellen Entscheidung.  
Sie genießen dann den Status 'geborener Mitglieder'. Ihre Mitgliedschaft endet mit ihrem Tod oder ihrem Austritt oder ihrem Ausschluß.
- (4) Der Beirat hat höchstens 50 Mitglieder. Die Mitgliederzahl des ersten Beirates zum Zeitpunkt des Stiftungsgeschäfts entspricht zunächst höchstens der Anzahl der im Stiftungsgeschäft eingebundenen StiftungsgründerInnen (s. Anlage 'StiftungsgründerInnen').  
Die Aufnahme weiterer Mitglieder ist erwünscht. Jeder vakant gewordene Sitz soll besetzt werden.
- (5) Der Beirat gibt sich eine Geschäftsordnung, die insbesondere folgende Modalitäten regelt:
- Binnenorganisation (Vorstand, Vertretung; Sitzungsturnus; Kommunikationsfluß)
  - Entscheidungsfindung und Willensbekundung (Abstimmung, Mehrheitsverhältnisse; Veröffentlichung)
  - Aufnahme neuer Mitglieder (Kreis; Kriterien; Form)
  - Ausschluß von Mitgliedern (Gründe; Form)

## **§ 6 Vorstand, Vorsitz**

- (1) Der Vorstand besteht aus 5 Personen:
- a) dem Vorstandsvorsitzenden,
  - b) dem stellvertretenden Vorsitzenden und
  - c) 3 weiteren Vorstandsmitgliedern.
  - d) 2 der 5 Vorstandmitglieder entstammen der MieterInnenschaft der stiftungseigenen Liegenschaften. Sollten sich innerhalb der satzungsgemäßen Fristen keine geeigneten Personen nach § 6 (1) d) finden lassen, so tritt diese Regelung nur für die Amtsdauer des jeweils betroffenen Vorstands außer Kraft. Es werden dann binnen 14 Tagen Personen unabhängig von deren MieterInnenstatus entsandt.
- (2) Die Amtsdauer des Vorstands beträgt 5 Jahre.



- (3) a) Die Mitglieder des Vorstands werden vom Beirat ohne Bestimmung ihrer Position im Vorstand berufen.

Die vom Beirat berufenen Mitglieder des Vorstands wählen aus ihrer Mitte den Vorstandsvorsitzenden und den stellvertretenden Vorsitzenden.

Abweichend von § 6 (3) a) und b) werden die Mitglieder des ersten Vorstands mit Bestimmung ihrer Position im Vorstand im Stiftungsgeschäft berufen.

- (4) a) Während der Amtsdauer des Vorstands ist das Kuratorium befugt, Vorstandsmitglieder aus wichtigem Grund abzuberaufen bzw. wiederzuberaufen.

b) Vorzeitig ausgeschiedene Vorstandsmitglieder hat das Kuratorium entsprechend ihrer Position im Vorstand unverzüglich innerhalb von 4 Wochen durch Berufung zu ersetzen. Auch die Amtszeit dieser Vorstandsmitglieder endet mit der satzungsgemäßen Amtsdauer des Vorstands.

c) Sollte das Kuratorium nicht in der Lage sein, nach § 6 (4) b) vorzeitig ausgeschiedene Vorstandsmitglieder fristgerecht zu berufen, so hat der Beirat das widerspruchsbefreite Entsendungsrecht, das innerhalb von 4 Wochen nach Ablauf der Frist nach § 6 (4) b) wahrzunehmen ist.

d) Abweichend von § 6 (4) b) gilt: Nur im Falle des vorzeitigen Ausscheidens des Vorstandsvorsitzenden oder des stellvertretenden Vorsitzenden muß eine vorstandsinterne Neuwahl der Vorstandspositionen erfolgen. Auch die Amtszeit eines dann 'neu gewählten' Vorstands endet mit der satzungsgemäßen Amtsdauer des Vorstands.

- (5) a) Der Vorstand der nächsten Amtsperiode ist mindestens 6 Wochen vor Ablauf der laufenden Amtsperiode vom Beirat zu berufen.

b) Bis zum satzungsgemäßen Amtsantritt des neuen Vorstands führt der bisherige Vorstand sein Amt geschäftsführend weiter, um die satzungsgemäße Geschäftstätigkeit der Stiftung nicht zu gefährden.

- (6) Erforderliche Qualifikation der Vorstandsmitglieder:

a) Die Vorstandsmitglieder müssen den Stiftungszweck anerkennen.

b) Die Vorstandsmitglieder sollen über die Fähigkeiten verfügen, die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich sind, bzw. sich diese Fähigkeiten in angemessener Zeit aneignen.

## **§ 7 Beschlußfassung des Vorstands**

- (1) Der Vorstand faßt seine Beschlüsse in Sitzungen mit persönlicher Abstimmung, in Ausnahmefällen (z.B. Unaufschiebbarkeit der Beschlüsse, Immobilität im Krankheitsfall von Mitgliedern) im Wege schriftlicher Abstimmung. Verhinderte Vorstandsmitglieder können ihr Votum schriftlich abgeben. Aufhebende Beschlüsse können nur bei persönlicher Anwesenheit der Vorstandsmitglieder getroffen werden.

- (2) Zu den Vorstandssitzungen ist der Kuratoriumsvorsitzende sowie der Beirat einzuladen. Die Teilnahme ist freiwillig.

- (3) Der Vorstandsvorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende lädt alle Vorstandsmitglieder, den Kuratoriumsvorsitzenden und den Beirat schriftlich und mit einer Frist von 7 Werktagen unter Mitteilung des Versammlungstermins, des Versammlungsortes und der genauen Tagesordnung zur Sitzung ein bzw. fordert sie in den Ausnahmefällen nach (1) zur schriftlichen Abstimmung auf. Der Vorstand ist

beschlußfähig, wenn mindestens 3 seiner Mitglieder, darunter der Vorstandsvorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende, in der Sitzung anwesend sind bzw. ihre Bereitschaft zur Teilnahme an einer schriftlichen Abstimmung nach (1) verbindlich erklärt haben.

- (4) Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der anwesenden bzw. der sich verbindlich an einer schriftlichen Abstimmung beteiligenden Vorstandsmitglieder gefasst. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorstandsvorsitzenden.
- (5) Über die Sitzungen des Vorstands ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Sitzungsleiter und von dem Vorstandsvorsitzenden oder dem stellvertretenden Vorsitzenden und einem weiteren Vorstandsmitglied zu unterzeichnen ist. Beschlüsse sind im Wortlaut festzuhalten. Von den Beschlüssen abweichende Voten sind auf Verlangen ebenfalls im Wortlaut festzuhalten. Die Sitzungsniederschrift ist dem Kuratorium und dem Beirat innerhalb von 7 Werktagen zur Kenntnis zu bringen.
- (6) Pro Quartal ist mindestens eine Vorstandssitzung abzuhalten.
- (7) Verlangt ein Vorstandsmitglied die Einberufung einer außerordentlichen Sitzung, so hat der Vorstandsvorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende eine Sitzung unter Angabe der Gründe einzuberufen. Auch hier gelten die einschlägigen Bestimmungen des § 7.
- (8) Der Beirat kann jederzeit beim Vorstandsvorsitzenden bzw. beim stellvertretenden Vorsitzenden die Einberufung einer außerordentlichen Sitzung verlangen. Auch hier gelten die einschlägigen Bestimmungen des § 7.
- (9) Beschlüsse des Vorstandes hinsichtlich des Stiftungsvermögens und des Stiftungszwecks können durch einfache Mehrheit des Kuratoriums innerhalb einer Frist von 4 Wochen aufgehoben werden.

### **§ 8 Aufgaben des Vorstands, Vertretung**

- (1) Der Vorstand vertritt die Stiftung gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die Stellung eines gesetzlichen Vertreters. Der Vorstand handelt durch den Vorstandsvorsitzenden und ein weiteres Vorstandsmitglied oder durch den stellvertretenden Vorsitzenden und ein weiteres Vorstandsmitglied.
- (2) Der Vorstand verwaltet die Stiftung nach Maßgabe dieser Satzung in eigener Verantwortung. Er hat dabei den Willen der StifterInnen so wirksam und nachhaltig wie möglich zu erfüllen. Die Vorstandsmitglieder sind zur gewissenhaften und sparsamen Verwaltung des Stiftungsvermögens und der sonstigen Mittel verpflichtet. Aufgabe des Vorstands ist insbesondere
  - a) die Repräsentation der Stiftung, die Öffentlichkeitsarbeit, die Kontaktpflege, die Beschaffung von Spenden und Zuwendungen,
  - b) die Aufstellung des Haushaltsplanes der Stiftung,
  - c) die Beschlußfassung über die Verwendung der Erträge des Stiftungsvermögens und der ihm nicht zuwachsenden Zuwendungen unter Beachtung von §11 (1) a),
  - d) die Fertigung des Berichts über die Erfüllung des Stiftungszwecks und der Jahresabrechnung über die Einnahmen und Ausgaben der Stiftung und über ihr Vermögen (s.a. § 12 Abs. 2),

- e) in eigener Beschlußfassung die Bestellung eines Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, besonders zur Bearbeitung von § 8 (2) b), d) zu veranlassen,
  - f) die Bewirtschaftung der stiftungseigenen Liegenschaften in die vertraglich gebundene Treuhänderschaft einer Betreiberfirma zu geben. Diese ist in ihrem Handeln insbesondere zur Erfüllung des § 3 (3) a), b), c), d) dieser Satzung sowie der einschlägigen Setzungen der Präambel dieser Satzung vertraglich zu verpflichten.
  - g) in eigenem Ermessen, aber unter Darlegung einer belastbaren Begründung, den mit einer Betreiberfirma lt. § 8 (2) f) geschlossenen Treuhändervertrag zu kündigen, die Beteiligung der Stiftung zu beenden und einen entsprechenden Vertrag mit einem anderen Treuhänder abzuschließen. Das Kuratorium muß dem zustimmen.
  - h) in eigener Beschlußfassung die Stiftung an anderen Gesellschaften zu beteiligen, soweit diese den gemeinnützigen Zwecken nicht entgegenstehen und wenn dabei Erträge erwirtschaftet werden und wenn die Stiftung dabei keine unangemessenen wirtschaftlichen Risiken eingeht. Das Kuratorium muß dem zustimmen.
  - i) die Ausrichtung mindestens einer jährlichen Informationsveranstaltung für das Kuratorium, den Beirat und die Mieterschaft der stiftungseigenen Liegenschaften zur Lage und Entwicklung der Stiftung.
- (3) Die Mitglieder des Vorstands üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich und unentgeltlich aus. Sie haben jedoch Anspruch auf Ersatz ihrer notwendigen Auslagen entsprechend den Geboten der Sparsamkeit. Näheres regelt die Geschäftsordnung.
- (4) Abweichend von § 8 Abs. (3) kann auf Beschluß des Kuratoriums mit einfacher Mehrheit dem Vorstandsvorsitzenden und dem stellvertretenden Vorsitzenden zusammen eine Vergütung nach Maßgabe eines Stundenansatzes von 12,5 Std. pro Woche und eines Vergütungsansatzes von 15 Euro pro Stunde gewährt werden, mit einer 15-monatigen Anpassung um zusätzliche 1,5 %, und sofern das der wirtschaftlichen Entwicklung des Stiftungsgeschäftes und den Geboten der Sparsamkeit und Gemeinnützigkeit entspricht. Der Vorstandsvorsitzende und der stellvertretende Vorsitzende haben das Recht, dem Kuratorium gegenüber ein entsprechendes Verlangen zu äußern. Das Kuratorium ist zur diesbezüglichen Beschlußfassung innerhalb von 4 Wochen verpflichtet. Sollte der Stundenansatz nicht ausreichend sein, so können der Vorstandsvorsitzende bzw. der stellvertretende Vorsitzende dies dem Kuratorium gegenüber vorbringen. Auch dann ist das Kuratorium zur diesbezüglichen Beschlußfassung innerhalb von 4 Wochen verpflichtet. Näheres regelt die Geschäftsordnung des Vorstands.
- (5) Der Vorstand muß sich eine Geschäftsordnung geben. Sie bedarf der Zustimmung des Kuratoriums.

## **§ 9 Kuratorium, Vorsitz**

- (1) Das Kuratorium besteht aus 9 Personen, die ihr Amt ehrenamtlich und unentgeltlich ausüben:
- a) dem Kuratoriumsvorsitzenden,

- b) dem stellvertretenden Vorsitzenden und
  - c) 7 weiteren Kuratoriumsmitgliedern.
  - d) 3 der 9 Kuratoriumsmitglieder entstammen der MieterInnenschaft der stiftungseigenen Liegenschaften. Sollten sich nach § 9 (1) d) innerhalb der satzungsgemäßen Fristen keine geeigneten Personen finden lassen, so tritt diese Regelung nur für die Amtsdauer des jeweils betroffenen Kuratoriums außer Kraft. Es werden dann binnen 14 Tagen Personen unabhängig von deren MieterInnenstatus entsendet.
- (2) Die Amtszeit des Kuratoriums beträgt 7 Jahre.
- (3) a) Die Mitglieder des ersten Kuratoriums sind im Stiftungsgeschäft ohne Bestimmung ihrer Position im Kuratorium berufen.
- b) Die Mitglieder aller weiteren Kuratorien werden vom Beirat berufen.
  - c) Das erste und alle folgenden Kuratorien wählen aus dem Kreis ihrer Mitglieder den Kuratoriumsvorsitzenden und den stellvertretenden Vorsitzenden.
- (4) a) Während der Amtsdauer des Kuratoriums ist das Kuratorium befugt, Kuratoriumsmitglieder aus wichtigem Grund abzuberufen und wiederzuberufen.
- b) Vorzeitig ausgeschiedene Kuratoriumsmitglieder hat das Kuratorium entsprechend ihrer Position im Kuratorium unverzüglich innerhalb von 4 Wochen durch Berufung zu ersetzen. Auch die Amtszeit dieser Kuratoriumsmitglieder endet mit der Amtsdauer des Kuratoriums.
  - c) Sollte das Kuratorium nicht in der Lage sein, nach § 9 (4) b) vorzeitig ausgeschiedene Kuratoriumsmitglieder fristgerecht zu berufen, so hat der Beirat das widerspruchsbefreite Entsendungsrecht, das innerhalb von 4 Wochen nach Ablauf der Frist nach § 9 (4) b) wahrzunehmen ist.
  - d) Abweichend von § 9 (4) b) gilt: Nur im Falle des vorzeitigen Ausscheidens des Kuratoriumsvorsitzenden muß eine kuratoriumsinterne Neuwahl der Kuratoriumspositionen erfolgen. Auch die Amtszeit eines so 'neu gewählten' Kuratoriums endet mit der satzungsgemäßen Amtsdauer des Kuratoriums.
- (5) a) Das Kuratorium der nächsten Amtsperiode ist mindestens 6 Wochen vor Ablauf der laufenden Amtsperiode vom Beirat zu berufen.
- b) Bis zum satzungsgemäßen Amtsantritt des neuen Kuratoriums führt das bisherige Kuratorium sein Amt geschäftsführend weiter, um die satzungsgemäße Geschäftstätigkeit der Stiftung nicht zu gefährden.
  - c) Scheiden Kuratoriumsmitglieder vorzeitig aus, so bilden die verbliebenen Kuratoriumsmitglieder bis zur Vervollständigung des Kuratoriums das Kuratorium allein.
- (6) Erforderliche Qualifikation der Kuratoriumsmitglieder:
- a) Die Kuratoriumsmitglieder müssen den Stiftungszweck anerkennen.
  - b) Die Kuratoriumsmitglieder sollen über die Fähigkeiten verfügen, die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich sind, bzw. sich diese Fähigkeiten in angemessener Zeit aneignen.

### **§ 10 Beschlußfassung des Kuratoriums**

- (1) Das Kuratorium faßt seine Beschlüsse in Sitzungen. Der Kuratoriumsvorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende lädt alle Kuratoriumsmitglieder schriftlich mit einer Frist von 14 Werktagen unter Mitteilung des Sitzungstermins, des Sitzungsortes und der genauen Tagesordnung zur Sitzung ein. Das Kuratorium ist beschlußfähig, wenn mindestens zwei Drittel seiner Mitglieder in der Sitzung anwesend sind, darunter der Kuratoriumsvorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende.
- (2) Zu den Kuratoriumssitzungen sind der Vorstand und der Beirat einzuladen. § 10 (1) ist zu befolgen. Die Teilnahme ist freiwillig. (s. a. § 11 (4) )
- (3) Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der anwesenden Kuratoriumsmitglieder gefasst. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Kuratoriumsvorsitzenden.
- (4) Über die Sitzungen des Kuratoriums ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Sitzungsleiter und von dem Kuratoriumsvorsitzenden und einem weiteren Kuratoriumsmitglied zu unterzeichnen ist. Beschlüsse sind im Wortlaut festzuhalten. Abweichende Voten sind auf Verlangen ebenfalls im Wortlaut festzuhalten.
- (5) Die Sitzungsniederschriften sind den Kuratoriumsmitgliedern, dem Vorstand und dem Beirat innerhalb von 7 Werktagen zur Kenntnis zu bringen.
- (6) Pro Halbjahr ist mindestens eine Kuratoriumssitzung abzuhalten.

### **§ 11 Aufgaben des Kuratoriums**

- (1) Das Kuratorium berät, unterstützt und überwacht den Vorstand bei seiner Tätigkeit. Seine Aufgabe sind insbesondere die Beschlußfassung über:
  - a) Empfehlungen zur Verwendung der Stiftungsmittel,
  - b) den Jahresbericht der Stiftung nach § 12 Abs. 3,
  - c) die Entlastung des Vorstands,
  - d) eine vom Vorstand beschlossene Kündigung des Treuhändervertrags mit einer Betreiberfirma und den Abschluß eines dementsprechenden Neuvertrags mit einem anderen Treuhänder nach § 8 (2) f), g), unter Berücksichtigung von § 3 (3) a), b), c), d),
  - e) die Berufung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, nach Maßgabe von § 6 (4) dieser Satzung,
  - f) die Berufung und Abberufung von Mitgliedern des Kuratoriums , nach Maßgabe von § 9 (4) dieser Satzung,
  - g) die Zustimmung zur Geschäftsordnung des Vorstands.
- (2) Das Kuratorium beschließt ferner über Satzungsänderungen, die Aufhebung der Stiftung und ihre Zusammenlegung mit einer anderen Stiftung nach § 13.
- (3) Das Kuratorium muß sich eine Geschäftsordnung geben.
- (4) Bei Beschlußfassungen zu § 11 (1) a), b), c), d), g) muß der Vorstand zu den Kuratoriumssitzungen eingeladen und gehört werden.

## **§ 12 Geschäftsführung, Geschäftsjahr**

- (1) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Der Vorstand hat die Einnahmen und Ausgaben der Stiftung aufzuzeichnen und die Belege zu sammeln. Zum Ende eines jeden Geschäftsjahres sind Aufstellungen über die Einnahmen und Ausgaben der Stiftung und über ihr Vermögen sowie ein Bericht über die Erfüllung des Stiftungszwecks zu fertigen.
- (3) Der Vorstand muß die Stiftung durch einen vereidigten Wirtschaftsprüfer oder eine vereidigte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen lassen. Der Prüfungsauftrag muß sich auch auf die Erhaltung des Stiftungsvermögens sowie die satzungsgemäße Verwendung der Erträge und etwaiger Zuwendungen unter Erstellung eines Prüfungsberichts im Sinne von § 8 Abs. 2 des Berliner Stiftungsgesetzes (StiftG Bln) erstrecken. Das Kuratorium beschließt diesen Bericht über die Erfüllung des Stiftungszwecks und den von ihm gewürdigten Prüfungsbericht nach Satz 1 und 2 als Jahresbericht.

## **§ 13 Satzungsänderungen, Aufhebung der Stiftung,**

- (1) Beschlüsse, die die Satzung der Stiftung ändern, werden vorbehaltlich der Absätze (2) und (3) mit einfacher Mehrheit der anwesenden Mitglieder des Kuratoriums gefasst.
- (2) a) Unveränderlich in Bestand und Inhalt sind: § 3 (3), § 4 , § 5, § 6 (1) d), § 6 (4) c), § 7 (8), § 9 (1) d), § 9 (4) c) und § 13 (2).  
b) § 4 (1) c), § 4 (2) b), § 5, § 6 (4) c), § 7 (8), § 9 (4) c) sowie alle anderen die Funktion des Beirats betreffenden Bestimmungen werden gestrichen, sobald der Beirat seine Auflösung beschlossen und sein Amt niedergelegt hat.
- (3) Beschlüsse über Satzungsänderungen, die den Zweck der Stiftung betreffen, oder über die Aufhebung der Stiftung oder ihre Zusammenlegung mit einer anderen Stiftung können nur in einer Sitzung bei Anwesenheit sämtlicher Kuratoriumsmitglieder einstimmig beschlossen werden. Solche Beschlüsse sind nur zulässig bei wesentlicher Änderung der Verhältnisse, insbesondere wenn die Erfüllung des Stiftungszwecks unmöglich geworden ist.
- (4) Bei Aufhebung der Stiftung muß auch ein verbindlicher Beschluß über den Anfall des Stiftungsvermögens getroffen werden, der die Erfordernisse der Abgabenordnung zu beachten hat. Das Stiftungsvermögen hat im Aufhebungsfall einer anderen Stiftung zuzufließen, die einen ähnlichen Stiftungszweck verfolgt und garantiert, die Gestaltung der Mieten gemäß der Präambel und des § 3 (3) a), b), c) dieser Satzung vorzunehmen, die sonstigen Leitlinien dieser Satzung zur Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaften, besonders den Anhang 4, zu übernehmen und in den Treuhandvertrag mit der 'Betreiber-genossenschaft' einzutreten.

## **§ 14 Staatsaufsicht**

- (1) Die Stiftung unterliegt der Staatsaufsicht Berlins gemäß den Vorschriften des Berliner Stiftungsgesetzes.
- (2) Die Mitglieder des Vertretungsorgans sind nach § 8 StiftG Bln verpflichtet, der Aufsichtsbehörde

1. unverzüglich die jeweilige Zusammensetzung der Organe der Stiftung einschließlich der Verteilung der Ämter innerhalb der Organe anzuzeigen und zu belegen (Wahlniederschriften, Bestellungsurkunden, Annahme- bzw. Rücktrittserklärungen oder sonstige Beweisunterlagen) und die Anschrift der Stiftung und die Wohnanschriften der Mitglieder des Vertretungsorgans mitzuteilen und
  2. den nach § 12 Abs. 3 beschlossenen Jahresbericht einzureichen; dies soll innerhalb von acht Monaten nach Schluß des Geschäftsjahres erfolgen; der Kuratoriumsbeschluß ist beizufügen.
- (3) Beschlüsse über Satzungsänderungen, Aufhebung der Stiftung oder ihre Zusammenlegung mit einer anderen Stiftung bedürfen der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist von den nach § 8 Abs. 1 vertretungsberechtigten Vorstandsmitgliedern bei der Aufsichtsbehörde zu beantragen.

Berlin, den .....

(Unterschrift(en)des Stifters/der Stifter)

## 8 Anlagen zur Stiftungssatzung

### 8.1 Allgemeine Anlagen

#### **Anlage 'StiftungsgründerInnen' - (Muster)**

Folgende natürliche bzw. juristische Personen sind im Stiftungsgeschäft (Stiftungsgründung) vertreten:

Anrede/Titel/Vorname/Name – Anschrift – Geburtsdatum, -ort bzw. Eintrag – Staatsbürgerschaft – Beruf

#### **Anlage 'Beiratsmitglieder' - zu Satzung § 5 (3) – (Muster)**

Folgende natürliche bzw. juristische Personen sind 'geborene Mitglieder' im Beirat:

Anrede/Titel/Vorname/Name – Anschrift – Geburtsdatum, -ort bzw. Eintrag – Staatsbürgerschaft – Beruf

#### **Anlage 'Mitglieder des ersten Vorstands' - zu Satzung § 6 (3) c – (Muster)**

Folgende Personen bilden mit Bestimmung ihrer Position den ersten, im Stiftungsgeschäft (Stiftungsgründung) berufenen Vorstand der 'Stiftung Waldekiez':

Vorstandsvorsitzender: Anrede/Titel/Vorname/Name – Anschrift – Geburtsdatum, -ort – Staatsbürgerschaft – Beruf

stellvertretender Vorsitzender: Anrede/Titel/Vorname/Name – Anschrift – Geburtsdatum, -ort – Staatsbürgerschaft – Beruf

3., 4., 5. Vorstandsmitglied: Anrede/Titel/Vorname/Name – Anschrift – Geburtsdatum, -ort – Staatsbürgerschaft – Beruf

#### **Anlage 'Mitglieder des ersten Kuratoriums' - zu Satzung § 9 (3) a – (Muster)**

Folgende Personen bilden ohne Bestimmung ihrer Position das erste, im Stiftungsgeschäft (Stiftungsgründung) berufene Kuratorium der 'Stiftung Waldekiez':

1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. Kuratoriumsmitglied: Anrede/Titel/Vorname/Name – Anschrift – Geburtsdatum, -ort – Staatsbürgerschaft – Beruf

#### **Anlage 'Vertrag Land Berlin – Stiftung' - (Muster)**

Der bei Notar Frau/Herr XYZ verwahrte Vertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, und der 'Stiftung Waldekiez i. Gr', vertreten durch den Vorstand, wird im Zeitpunkt der Anerkennung der 'Stiftung Waldekiez' sofort vorbehaltlos und einspruchsfrei erfüllt.

Der Gegenstand dieses Vertrags ist eine zweck- und verwendungsgebundene Kreditvereinbarung zwischen dem Land Berlin und der 'Stiftung Waldekiez' zu besonderen Konditionen. Einzelheiten sind im Vertrag geregelt.

Das Land Berlin gewährt der 'Stiftung Waldekiez' einen Kredit über eine Summe von \_\_\_\_\_ Euro.

#### **Anlage 1 zu Satzung § 3 (1) – (Muster)**

Das von Notar Frau/Herrn XYZ treuhänderisch verwaltete Spendenkonto 'Stiftung Waldekiez – Startkapital' verzeichnet einen Haben-Kontostand von \_\_\_\_\_ Euro.

Diese Summe steht im Zeitpunkt der Anerkennung der 'Stiftung Waldekiez' sofort vorbehaltlos und einspruchsfrei der Stiftung als Stiftungsvermögen zur Verfügung.



*Sollte es nicht zur Anerkennung der 'Stiftung Waldekiez' kommen, besonders im Hinblick auf die von der 'Stiftung Waldekiez' in ihrer Satzung bezeichneten Ziele und Zwecke, so ist den SpenderInnen ihre Spende unverzüglich zurückzugeben.*

*Dabei verzichten die SpenderInnen auf eine Verzinsung, akzeptieren aber den Abzug des auf ihren individuellen Anteil an der Gesamtsumme entfallenden Anteils der Notarsgebühren und sonstiger Kosten.*

#### **Anlage 2** zu Satzung § 3 (1) – (Muster)

Die bei Notar Frau/Herr XYZ verwahrten Verträge zwischen der 'Stiftung Waldekiez i. Gr', vertreten durch den Vorstand, und der Bank/dem Bankenkonsortium XYZ werden im Zeitpunkt der Anerkennung der 'Stiftung Waldekiez' sofort vorbehaltlos und einspruchsfrei erfüllt.

Der Gegenstand dieser Verträge ist die Ausstattung der 'Stiftung Waldekiez' mit den Mitteln, die zum Erwerb der Liegenschaften (s. Anlage 3) zweckgebunden zu verwenden sind.

Die der 'Stiftung Waldekiez' gewährte Kreditaufnahme beläuft sich auf \_\_\_\_\_ Euro.

#### **Anlage 3** zu Satzung § 3 (1) – (Muster)

Die 'Stiftung Waldekiez' beabsichtigt, folgende Grundstücke nebst der sich darauf aktuell befindlichen Baulichkeiten zu erwerben und ihrem Stiftungsvermögen zuzuführen: (Auflistung nach dem Liegenschaftskataster des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin)

Adalbertstr. 71	Kartenblatt 41618	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 568
Adalbertstr. 73	Kartenblatt 41618	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 566
Adalbertstr. 75	Kartenblatt 41618	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 564
Adalbertstr. 76	Kartenblatt 41618	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 563
Adalbertstr. 77	Kartenblatt 41618	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 562
Adalbertstr. 79	Kartenblatt 41518	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 277
Adalbertstr. 80	Kartenblatt 41518	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 278
Adalbertstr. 81	Kartenblatt 41518	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 279
Adalbertstr. 82	Kartenblatt 41518	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 281
Manteuffelstr. 87	Kartenblatt 41517	Gemarkung Kreuzberg	Flur 197	Flurstück 287
Naunynstr. 35	Kartenblatt 41518	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 285
Naunynstr. 36	Kartenblatt 41518	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 286
Naunynstr. 39	Kartenblatt 41518	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 271
Naunynstr. 40	Kartenblatt 41518	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 270

Naunynstr. 41	Kartenblatt 41518	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 267
Naunynstr. 83	Kartenblatt 41517	Gemarkung Kreuzberg	Flur 197	Flurstück 167
Naunynstr. 84	Kartenblatt 41517	Gemarkung Kreuzberg	Flur 197	Flurstück 168
Sebastianstr. 85	Kartenblatt 41619	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 555
Waldemarstr. 27	Kartenblatt 41618	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 236
Waldemarstr. 29	Kartenblatt 41618	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 237
Waldemarstr. 31	Kartenblatt 41618	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 238
Waldemarstr. 40	Kartenblatt 41618	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 274
Waldemarstr. 44	Kartenblatt 41618	Gemarkung Kreuzberg	Flur 191	Flurstück 276





## 8.2 Hausbewirtschaftung und Hausverwaltung Waldekiez

### 8.2.1 Vorausgeschickt

Die beauftragte Betreiberfirma verpflichtet sich, das Stiftungsvermögen durch seine Tätigkeit nachhaltig zu erhalten und zu sichern und die Aufgaben bei der Verwaltung und Bewirtschaftung im Sinne der Stiftungszwecke auszurichten. Dabei **bedeutet Nachhaltig** die Einbeziehung und Abwägung der Belange der **Ökonomie**, der **Ökologie** sowie des Grundsatzes einer **sozialen Verantwortung** gegenüber den Bewohnern und der Nachbarschaft.

Die Ökonomie verlangt eine dauerhafte Sicherung der Mieteinnahmen und die Ausschöpfung der mietpreisrechtlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten. Dies erfolgt im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die dem Treuhandvertrag zwischen der Stiftung Waldekiez und der Betreiberfirma beiliegt, um die erforderlichen Kapitaldienste zu bedienen und die Abführung eines Ertrages zur Gewährleistung des Stiftungszwecks zu sichern. Darüber hinaus hat die Betreiberfirma die eingesetzten Mittel (Mieten und andere Erträge) zur Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaften sparsam, nach den wohnungs- und betriebswirtschaftlichen Grundsätzen rational und produktiv und unter dem Aspekt der Kostenreduzierung zu verwenden. Die Ökologie erfordert den schonenden Einsatz von Ressourcen und Energien, die Vermeidung von schädlichen Emissionen und die Verwendung regenerativer Baustoffe und Energie.

Eine **soziale Verantwortung** gegenüber den Bewohnern erfordert die Begrenzung und langfristige Stabilisierung von Mieten und Betriebskosten. Die Mitwirkung der Bewohner ist ein zentrales Ziel. Die Mietenentwicklung richtet sich nicht nach den mietrechtlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten, sondern nach den kalkulierten Mieten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die sich an der aktuellen Mietzahlungsmöglichkeit und den Einkommen der Bewohner orientiert. Die Betriebskosten sind durch die Ausschöpfung von Einsparmöglichkeiten und durch die optionale Übernahme von Bewirtschaftungsaufgaben durch die Bewohner nicht nur zu stabilisieren sondern mittel- und langfristig zu senken. Durch die Festlegung auf die Mieten und Mietenentwicklung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung und damit an einer an ihren Einkommensentwicklungen angepassten und damit bezahlbaren Miete, erhalten die Bewohner eine langfristige Sicherheit und eine Perspektive für ein Leben und Wohnen in gesunden und menschenwürdigen Verhältnissen. Sicherheit und Perspektive werden die Wohn- und Lebenssituation der Bewohner dauerhaft verbessern und stabilisierend auf die Nachbarschaften im Gebiet wirken.

Alle drei Belange **Ökonomie**, **Ökologie** und **Soziale Verantwortung** sind integrativer Bestandteil der Bewirtschaftung und sind voneinander abhängig. So ist die ökologische Ausrichtung bei der Erneuerung und Bewirtschaftung der Häuser immer auch unter dem Ziel der sozialen Sicherung der Lebens- und Wohnverhältnisse der Bewohner zu betrachten. Es ist somit im Einzelfall sorgfältig abzuwägen, ob die mittel- und langfristige Einsparung von Kosten durch ökologische Maßnahmen kurzfristig zu unangemessenen Mieterhöhungen führt. Umgekehrt kann die Festlegung von Miethöhen nicht losgelöst von der dauerhaften ökonomischen Lebensfähigkeit des Auftragsgebers (Stiftung Waldekiez) betrachtet werden. Ökologische Bewirtschaftung und Erneuerung muss daher unter dem Aspekt der Finanzierungs- und Umlagemöglichkeit auf die Mieten betrachtet werden. Mieterhöhungen auf Grund ökologischer Belange über den festgesetzten Miethöhen sind grundsätzlich zu vermeiden.

## 8.2.2 Die Aufgaben der Betreiberfirma sind insbesondere:

### **A Verwaltung**

- I) Aufstellung eines Wirtschaftsplanes
  - 1) Voraussichtliche Einnahmen und Ausgaben
    - (a) Mieten
      - (a) Gewerbe
      - (b) Wohnungen
    - (b) Betriebskosten
    - (c) Instandsetzungen
    - (d) Leerstand
  - 2) Instandhaltungsrücklage
- II) Abrechnung des Wirtschaftsplanes
  - 1) Rechnungslegung
  - 2) Überschussermittlung
- III) Vermietung
  - 1) Erstellung, Vorbereitung, Abschluss und Aufhebung von Mietverträgen
  - 2) Erstellung, Vorbereitung und Abschluss von Modernisierungs- und Durchführungsvereinbarungen
  - 3) Erstellen von Anlagen zu den Mietverträgen
  - 4) Erstellen und Abstimmen von Hausordnungen
  - 5) Erstellen und Abstimmen von Mietvereinbarungen zur Mitsprache
- IV) Betriebskosten
  - 1) Abrechnung der kalten Betriebskosten
  - 2) Abrechnung der warmen Betriebskosten
  - 3) Entwicklung von Konzepten zur Einsparung von Betriebskosten
- V) Mieten
  - 1) Mieterhöhungen, -senkungen (gem. BGB §§ 556, 557, 558, 559, 560, 561)
  - 2) Kontrolle der Mieteinnahmen
    - (a) die Bearbeitung von fehlenden oder nicht pünktlichen Mietzahlungen (Kontakt mit Mietern, Einleitung von möglichen Hilfsmaßnahmen, Mahnungen)
- VI) Regelmäßige Beratungs- und Informationsangebote (persönlich, telefonisch, Sprechstunden im Vor-Ort-Büro)
- VII) Vermittlung von Mediationsangeboten bei Nachbarschaftsstreit

VIII) Vermittlung von Hilfe und sozialer Betreuung in besonderen sozialen Problemlagen

## **B Bestandspflege und -erhaltung**

- I) Kontrolle des Zustands von Wohnungen und Gebäuden
- II) Organisation der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen, also Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung (Planung, Entscheidung, Beauftragung, Überprüfung und Auswertung von Wartung, Inspektion, Instandsetzung etc.)
- III) Organisation umfassender Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung); die Organisation umfasst die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung.
  - 1) **Vorbereitung:** Die Abstimmungen und Ermittlung des Votums und der Mitwirkungsbereitschaft der Mieter, die Erfassung des Umfangs der Maßnahmen in Abstimmung mit den Mietern und Planern, die regelmäßige Information der Mieter über den Verfahrensstand, die Kalkulation der Kosten und des Finanzierungsbedarfs (Mod.-Inst. Bedarf), die Berechnung der Mieterhöhungen, die Aufnahme möglicher Beeinträchtigungen und Härten für die Mieter und Vorschläge zur Vermeidung derselben, die Abschlüsse von Vereinbarungen mit den Mietern, der Beauftragung der Maßnahmen (an Architekten/Planer bzw. Firmen);
  - 2) **Durchführung:** Die regelmäßige Kontrolle der Maßnahmen, die Kontrolle der Beeinträchtigungen, die Information der Mieter, die Sicherung der Wohnbarkeit,
  - 3) **Nachbereitung:** Die Abrechnung der Kosten mit den Planern/Firmen und Mod.-Inst. Differenzierung; Mieterhöhungserklärungen; Mängelermittlung und -behebung

## **C Mietermitsprache**

- I) Organisation, Koordination und Umsetzung der Mitsprache
  - 1) Organisation von Mieterversammlungen zur Erörterung der Mitsprachemöglichkeiten
  - 2) Beratung
  - 3) Vorbereitung und Abschluss der Anlagen zu den Mietverträgen, Vereinbarungen und Verträge mit einzelnen Hausprojekten
  - 4) Koordinationsaufgaben und Vermittlung zwischen den Bewohnern der Interessen der einzelnen Häuser
  - 5) Umsetzung der Mietervoten der einzelnen Häuser

### 8.2.3 Grundsätze der Betreiberfirma Waldekierz

Die Hausbewirtschaftung Waldekierz steht auf den drei Säulen:

- **Ökonomie**
- **Ökologie**
- **Sozialer Verantwortung und Mitsprache und Beteiligung der Bewohner**

Die dauerhafte Sicherung des Hausbestandes kann nur gewährleistet werden, durch eine zukunftsweisende Anpassung der Häuser und Wohnungen an allgemein übliche Standards und Anforderungen an moderne und gesunde Wohnformen und durch eine Bestandspflege der Häuser im Rahmen regelmäßiger Erneuerung, Instandsetzung, sorgfältiger Wartungen und der nachhaltigen Behebung von Mängeln. Dabei sind ökologische und nachhaltige Standards vorrangig umzusetzen und die Voraussetzungen für einen sparsamen Umgang mit Ressourcen und Energie im Wohnalltag zu schaffen. Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bei der Verwaltung ist die Betreiberfirma gehalten, die Übernahme der Verwaltung und der Bewirtschaftung weiterer Objekt anzustreben, die sich diese Grundsätze zu eigen machen.

In der Tradition der Ziele der behutsamen Stadterneuerung wird eine Sanierung der Wohnungen und der Häuser nur mit der Beteiligung der Betroffenen erfolgen. Mit den Bewohnern wird ein sozialverträgliches Konzept der Sanierung zu erarbeiten sein. Bei der Erneuerung der Häuser und der Wohnungen wird das vorrangige Ziel sein, die vorhandene Bausubstanz zu erhalten und, orientiert an den Bedürfnissen der Bewohner, zu verbessern.

Zur Förderung der gesellschaftlichen Integration von Bewohnern unterschiedlicher Herkunft sowie der Unterstützung von Menschen in Krisensituationen hat die Hausbewirtschaftung im Rahmen ihrer Tätigkeit eine **soziale** Ausrichtung zu gewährleisten. Es ist dabei vorrangiges Ziel, die gewachsene Bewohnerschaft in ihrer jetzigen Zusammensetzung zu erhalten und eine Vertreibung und Verdrängung zu verhindern. Das wird durch eine langfristig niedrige Miethöhe und eine behutsame, an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Bewohner ausgerichteten, Erneuerung garantiert. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist den Bewohnern offen zu legen und die kalkulierten Miethöhen sind den Bewohnern mitzuteilen. Über Veränderungen bei der Wirtschaftlichkeit und über die sich daraus ergebenden Folgen für die kalkulierten Miethöhen und für die Hausbewirtschaftung sind die Bewohner zu unterrichten.

Die Betreiberfirma ist nicht berechtigt, ohne zwingende betriebswirtschaftliche Gründe, eine höhere, als die in der dem Treuhandvertrag mit der Stiftung Waldekierz beiliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung berechnete Miethöhe, zu verlangen.

Darüber hinaus sollen Möglichkeiten zur Förderung von vorhandenen Qualifikationen, Kompetenzen, Selbstorganisation und Solidarisierung der Bewohner genutzt werden (Empowerment), um für das gemeinsame Ziel, der nachhaltigen Verbesserung der eigenen Lebens- und Wohnverhältnisse im Gebiet und in den Häusern, Verantwortung zu übernehmen.

Aufgabe einer sozialorientierten Hausverwaltung ist weiterhin die Integration sozial benachteiligter Haushalte in das Wohnumfeld und der Aufbau von stabilen Hausgemeinschaften. Bei der Vermietung von Wohnraum ist die Betreiberfirma angehalten, Menschen, die z. B. wegen Ihrer Herkunft, ihres Einkommens oder anderer Merkmale gesellschaftlich benachteiligt sind, vorrangig mit Wohnraum zu versorgen. Dabei ist auf gewachsene Strukturen der Hausgemeinschaften Rücksicht zu nehmen. Den Wünsche



von Bewohnern, einen ihren veränderten Lebensbedingungen angepassten und angemessenen Wohnraums zu erhalten, soll möglichst entsprochen werden. So sollten z. B.: Kinder die Wohnungen der Eltern zu den vorhandenen Bedingungen übernehmen und Eltern mit einer ihrer Haushaltsgröße entsprechenden Wohnung versorgt werden können.

Grundsätzlich kann die Betreiberfirma das Instrument der Kündigung wegen Mietschulden aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht ausschließen. Die Betreiberfirma ist jedoch verpflichtet, den von Mietschulden betroffenen Mietern Hilfe und Unterstützung zu vermitteln, um die Mietzahlungsmöglichkeiten der Mieter zu sichern und einen drohenden Verlust der Wohnung zu vermeiden. Die betroffenen Mieter haben eine Pflicht zur Mitwirkung. Die Betreiberfirma ist berechtigt, nach Prüfung des Einzelfalls und nach Ausschöpfung aller subsidaren Ansprüche des Mieters, die Miete vorübergehend oder dauerhaft zu reduzieren und/oder Wohnraum mit niedrigerer Miete aus dem Wohnungsbestand nachzuweisen, unter Beachtung der wirtschaftlichen Solvenz.

Die Hausbewirtschaftung und Verwaltung der Häuser ist mit den Bewohnern zu gestalten. Dazu gehören die **Transparenz** und eine **Mitsprache** der Bewohner bei der Bewirtschaftung und Verwaltung. Eine gesetzlich vorgeschriebene jährliche Abrechnung und Erläuterung der Kosten reicht nicht aus, um diesem Ziel gerecht zu werden. Eine Mitsprache setzt die Erarbeitung, die Überprüfung, Veränderung und Anpassung von Zielen durch die Bewohner voraus.

#### 8.2.4 Ökonomie

- a) Die Bewirtschaftung hat den wohnungswirtschaftlichen Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen.
- b) Die Bewirtschaftung hat sich nach der Maßgabe der der Stiftungssatzung anliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zu richten.
- c) Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung der Häuser laufend erforderlich sind. Dazu gehören im einzelnen:
  - 1) Abschreibungen und Rücklagen
    - (1) Abschreibungen und Rücklagen richten sich in ihrer Höhe nach den steuergesetzlichen und wirtschaftlichen Erfordernissen
  - 2) Verwaltungskosten
    - (1) Die Verwaltungskosten orientieren sich an der Verordnung über die wohnungswirtschaftliche Berechnung (Zweite Berechnungsverordnung- II BV), werden aber aufgrund des speziellen sozialorientierten Hausverwalterkonzeptes und der besonderen Aufwendungen während der Erneuerung mit höheren Ansätzen kalkuliert. Der Aufwand der Verwaltungskosten ist in regelmäßigen Abständen (alle drei Jahre) zu überprüfen und den tatsächlichen Aufwendungen anzupassen.
  - 3) Betriebskosten
    - (1) Höhe, Entwicklung und Einflußfaktoren der Betriebskosten sind transparent zu gestalten, um ihre kostenmäßige Entwicklung möglichst effizient und nachhaltig zu beeinflussen
- d) Der Rohmietenertrag ist in vierteljährlichen Raten an die Stiftung zur Erfüllung der Kapitaldienste zu überweisen.

- e) Aus den Überschüssen hat vierteljährlich eine Überweisung an die Stiftung zur Erfüllung der Stiftungszwecke zu erfolgen. Die Höhe der zu überweisenden Beträge an die Stiftung richtet sich nach dem der Stiftungssatzung anliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung.

#### 8.2.5 Ökologie

Die Sanierung und Bewirtschaftung der Häuser erfolgt nach den folgenden Grundsätzen:

- Minimierung des Energiebedarfs (z.B. durch Wärmedämmung)
- Einsatz von Versorgungstechnik mit hohem Wirkungsgrad
- Die Einforderung von eigenverantwortlichem Nutzerverhalten
- Emmissionsarme Erzeugung von Elektro- und Heizenergie
- Niedrige Heizenergiekosten
- Erprobung von alternativen Energieanlagen (Solargenerator, BHKW)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- minimaler Ressourcenverbrauch bei Erstellung, Nutzung, Sanierung
- Vermeidung oder Minimierung von Luft-, Boden- und Wasserverschmutzung,
- Vermeidung oder Minimierung von Abfall und Energie
- sparsame und rationelle Nutzung von Wasser und Energie
- Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Baustoffe
- Schutz und Erhalt von städtischer Flora und Fauna

#### 8.2.6 Bewohnermitsprache

Die Betreiberfirma ist verpflichtet, eine Bewohnermitsprache und -beteiligung bei der Hausbewirtschaftung umsetzen. Die Übernahme von Verantwortung bei der Bewirtschaftung soll die Bewohner anregen, die von ihnen bewohnten Häuser zu pflegen und den der Gemeinschaft aller Bewohner dienenden Wohn- und Lebensbedürfnissen anzupassen. Erst damit wird eine dauerhafte Sicherung des Wohnungsbestandes garantiert werden können. Die Häuser werden nach den Grundsätzen von Transparenz und Plausibilität bewirtschaftet. Dazu gehört eine regelmäßige Information der Mieter über alle sie betreffenden Angelegenheiten wie die Änderungen des Umfangs und der Art der Bewirtschaftung, Änderungen der Kosten bei einzelnen Betriebskostenpositionen usw. Bei größeren Veränderungen in der Bewirtschaftung sind diese den Bewohner zu erläutern bzw. mit den Bewohnern zu erörtern. Sofern nicht durch rechtliche Bestimmungen eine Veränderung in der Bewirtschaftung zwingend erforderlich wird, ist darüber hinaus ein Meinungsbild unter den Bewohnern einzuholen.

Die Betreiberfirma wird Vorschläge für eine an den Mieterinteressen orientierte Bewirtschaftung für einzelne Häuser oder für die Gesamtheit der Häuser aufnehmen und mit den Mietern erörtern sowie eine Umsetzbarkeit prüfen.

Die Betreiberfirma wird die an einer Übernahme von Bewirtschaftungsaufgaben interessierten Bewohner von Häusern beraten und unterstützen und entsprechende Vereinbarungen mit den Mietern vorbereiten.

Die Betreiberfirma wird interessierte Hausgemeinschaften zur Entwicklung und Umsetzung von sozialen Wohnprojekten anregen und bei der Umsetzung unterstützend tätig werden, soweit diese den Bedürfnissen und Vorstellungen der Gesamtheit der Bewohner eines Hausprojektes entsprechen und der Gesamtheit der Bewohner aller Häuser nicht schadet.

Allen Mietern wird im Rahmen einer Anlage zum Mietvertrag ein verbindliches Recht auf Mitsprache gewährt. Die Mitsprache erfolgt in dem unten näher erläuterten Umfang und kann in Teilbereichen Verwaltungsaufgaben enthalten (z. B. bei der Freiflächengestaltung und -pflege, Organisation und Verwaltung von Gemeinschaftsräumen etc.). Die Entscheidungen der Bewohner über die unten aufgezählten Mitsprachebereiche werden im Einzelnen in Vereinbarungen, Verträgen, Haus- und/oder Nutzungsordnungen verbindlich geregelt. Die Betreiberfirma wird entsprechende Muster vorbereiten.

#### **Die Mitsprache erfolgt auf drei Ebenen:**

- wohnungsbezogen
- hausbezogenen
- auf alle Häuser bezogen

#### **Beispiele der Mitsprache und -beteiligung**

##### a) alle Mieter erhalten Mitspracherechte

##### 1) Über den Umfang und die Art von Erneuerungsmaßnahmen bei:

- Den geplanten Grundrissveränderungen bzw. Verkleinerungen und Vergrößerungen der Wohnung
- Den Umorientierungen von Funktionsräumen (Bad, Küche, IWC, Abstellräume innerhalb der Wohnung, Wohn- und Schlafräume);
- Weiteren wohnungsbezogenen Modernisierungsmaßnahmen, sofern nicht ein mit einer Mehrheit der Mieter eines Hauses abgestimmtes Gesamtkonzept gefährdet wird
- Kleineren Modernisierungsmaßnahmen (Bagatellmaßnahmen wie Wasseruhren, Kabel-TV/Satellitenanlagen etc.) und technisch erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen, sofern dadurch nicht ein mit einer Mehrheit der Mieter eines Hauses abgestimmtes Gesamtkonzept gefährdet wird (Beispiel: der Einbau von Wasseruhren)
- Instandsetzungsmaßnahmen in der Wohnung des Mieters. Die Maßnahmen erfolgen grundsätzlich nur im Einvernehmen mit dem Mieter; notwendige Maßnahmen zur Sicherung der baulichen Substanz können ohne Mitsprache der Mieter erfolgen
- Boden- u. Wandbeläge in den Wohnungen
- Art und Umfang von modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedingten Schönheitsreparaturen. Die Maßnahmen erfolgen grundsätzlich nur im Einvernehmen mit dem Mieter; Mehrkosten für Maßnahmen, die über einen allgemein üblichen Standard hinausgehen, sind vom Mieter zu tra-

- gen; eine Abstimmung darüber hat vor Beginn der Maßnahmen zu erfolgen;
- 2) In den Bereichen:
- Tierhaltung mit den Ausnahmen: Kampfund; Tiere, die durch andauernde Geräusch oder Gerüche andere Mitmieter beeinträchtigen; Tiere, die in einer Mietwohnung nicht artgerecht gehalten werden können oder die Wohnung über das normale Maß hinaus abnutzen
  - Untervermietung; dabei ist zu beachten: Eine Untervermietung liegt grundsätzlich im Ermessen eines jeden Mieters, sofern die Untervermietung nicht gewerblich erfolgt, nicht zu einer Überbelegung der Wohnung führt und die Miete für die Untervermietung sich an der Miete für die Wohnung orientiert (ggf. zuzüglich Zuschläge für Mitbenutzung von Mobilien und Einrichtungsgegenständen im üblichen Rahmen); ein Untermietzuschlag wird nicht verlangt;
- b) Die Mieter eines Hauses erhalten eine Mitsprache:
- 1) Über den Umfang und die Art von Erneuerungsmaßnahmen bei:
- Dem Anbau von Balkonen
  - Dem Einbau eines Fahrstuhls
  - Weiteren Modernisierungsmaßnahmen
  - Dem Ausbau von Gästewohnungen
  - Dem Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken;
  - Gemeinschaftlich genutzten Dachterrassen
  - Gemeinschaftlich genutzten Waschküchen/Trockenräumen
  - Gemeinschaftlich genutzten Küchen, Hobbyräumen
  - Der Farbgestaltung der Straßen- u. Hoffassaden
  - Den Malerarbeiten an allgemeinen Flächen (Treppenhaus etc.)
- 2) Bei der Hauspflege
- Erfolgt von den Mietern eines Hauses in einem der genannten Punkte eine Mitsprache, so sind unter Einbeziehung der Hausverwaltung entsprechende für alle Mieter des Hauses verbindliche Pläne zu erstellen. Eine Mitsprache erfolgt
- bei der Hofreinigung
  - bei der gärtnerischen Pflege der gemeinschaftlichen Hofflächen
  - bei der Treppenreinigung
  - bei der Müllplatzreinigung
  - beim Winterdienst auf dem Grundstück
  - Der Nutzung von gemeinschaftlich genutzten Küchen oder anderen Räumen
- 3) bei der Umnutzung von Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten mit Zustimmung einer Mehrheit der Mieter

- 4) bei der Nutzung von Gemeinschaftsflächen mit Zustimmung einer Mehrheit der Mieter, wobei gegebenenfalls entstehende Mehrkosten nicht auf die ablehnenden Mieter abgewälzt werden dürfen. Entsprechende Vereinbarungen werden von der Betreiberfirma erstellt. Z.B.:
    - Gäste-Wohnungen
    - Dachterrassendd
    - Gemeinschaftsküchen
    - Waschküchen/Trockenräumen
    - Hobbyräumen
    - Kellerflächen
    - Gartennutzung
  - 5) bei möglichen Veränderungen der Betriebskosten mit Zustimmung einer Mehrheit der Mieter
    - Wasser/Abwasser (z.B. Brauchwasserkläranlagen)
    - Strom
    - Müll (z.B. Kompostbereich im Garten)
    - Versicherungen
    - Umlagemaßstab Energiekosten
    - Alternative Energien
    - Hauswart
- c) **Die Mieter aller Häuser erhalten eine Mitsprache bei:**
- Hausübergreifenden Energiekonzepte
  - Hausübergreifenden Veränderungen von Betriebskosten (nicht bei durch gesetzliche Regelungen oder vertragliche Tarifierhöhungen bedingte Veränderungen)