

## **ERFAHRUNGEN MIT DEM TREUHANDMODELL SPI-BERLIN - ZWISCHENBILANZ**

Das Treuhandmodell sieht vor, daß im Rahmen einer intensiven Betroffenenbeteiligung und der Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft der Mieter preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, für Selbsthilfegruppen und Initiativen, für sozial Benachteiligte, Arbeitslose und für Jugend-, Sozial- und Kulturprojekte geschaffen und unterhalten werden. Das SPI-Berlin ist durch eigene Praxis erfahren sowie institutionell und organisatorisch in der Lage, zusätzlich zu den "klassischen" Angeboten eines Sanierungsträgers neuartige Mischfinanzierungsmodelle zu erstellen und abzuwickeln und damit zusätzliche Ressourcen in die Stadtsanierung einzubringen. Verknüpft und ergänzt wird die Tätigkeit des SPI durch die SPI-eigene gemeinnützige Gesellschaft für StadtEntwicklung mbH (GSE), die ihrem Auftrag entsprechend die Sicherung von Wohnraum für die benachteiligten Gruppen des Wohnungsmarktes übernimmt. Im Treuhandmodell verwaltet die GSE die dem SPI gehörenden Häuser als soziale Hausverwaltung.

Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, auch bei problematischen Altbaubeständen und ihrer Mieterschaft einen erfolgreichen Sanierungsprozeß zu ermöglichen.

Am Beispiel von 3 Häusern, die sich im Treuhandvermögen des SPI befinden, sollen im folgenden erste Arbeitsschritte und Erfahrungen mit dem Treuhandmodell vorgestellt werden. Es handelt sich um die Grundstücke Lehrter Straße 26 a und Lehrter Straße 38 in Berlin-Tiergarten und um das Grundstück Malplaquetstraße 20 in Berlin-Wedding. Erstgenannte Häuser wurden dem SPI im Juli 1991 übertragen, letztgenanntes im Jahre 1990. In allen 3 Häusern konnte die bauliche Herrichtung im Jahr 1994 abgeschlossen werden.

Gemeinsame Merkmale dieser Häuser vor der Sanierung waren:

- Einkommensschwache oder sozial benachteiligte Mieter
- hoher Anteil ausländischer Mieter
- schlechte Ertragslage des Objekts
- hoher Instandhaltungsaufwand
- niedrige Standards.

### **1. Das Beispiel Lehrter Straße 26a und Lehrter Straße 38 in Berlin-Tiergarten**

Aufgrund von Abrißplanungen wurden die Häuser jahrelang mangelhaft bis gar nicht instandgehalten. Die Situation spiegelt sich auch in einer Passage aus einem geltenden Mietvertrag wider: "... den Mietern ist bekannt, daß das Haus Lehrter Straße ... früher oder später abgerissen wird. In Kenntnis dieser Gefahr wird dieser Vertrag geschlossen und außerdem verpflichten sich die Mieter in Anbetracht des bevorstehenden Abrisses, auf jegliche Verbesserungen in den Wohnungen zu verzichten ....".

Die Bausubstanz in den beiden Häusern war denkbar schlecht. In zwei Wohnungen bestand Einsturzgefahr im Bereich der Naßräume, der Wohnstandard war insgesamt niedrig. Beide Häuser wiesen unbewohnte Gebäudeteile auf (Seitenflügel), die durch jahrelangen Leerstand stark verwittert bzw. in Teilen schon eingestürzt waren. Auch im Fassadenbereich stellte sich die bauliche Situation nicht weniger dramatisch dar: abbröckelnde Fassadenteile, Einsturzgefahr von Balkonhälften etc.

## **1.1 Mieterstruktur**

### **Lehrter Straße 26 a**

Die Mieterstruktur war bezüglich der Nationalität gemischt, so daß deutsche, französische, türkische und ehemals jugoslawische Mieter unter einem Dach wohnten. Soziale Kontakte innerhalb der Mieterschaft waren eher die Ausnahme, "soziale Problemfälle" gaben zusätzlichen Zündstoff zur allgemein unbefriedigenden Wohnsituation. In der Einkommensskala sind die Bewohner im unteren Drittel angesiedelt.

### **Lehrter Straße 38**

Das Haus Lehrter Straße 38 war zu 90 % an türkische Familien vermietet, von denen 4 Mietparteien einer Großfamilie zuzurechnen waren. Es gab eine starke Überbelegung, so daß manche Wohnungen mit 10 - 11 Personen umfassenden 2-3 Familienhaushalten belegt waren. Die Mieter waren insgesamt den einkommensschwachen Bevölkerungsschichten zuzuordnen.

## **1.2 Erste Schritte zur Verbesserung der Situation**

Nach Übertragung der Grundstücke konnte mit der Umsetzung des vom SPI entwickelten Treuhandmodells begonnen werden.

Zu Beginn wurde in der Lehrter Straße ein Vorortbüro eingerichtet, um den Kontakt zur Mieterschaft aufbauen und wahren zu können und vertrauensbildende Maßnahmen zu ermöglichen. Die zweigeschossige Remise auf dem hinteren Teil des Grundstückes Lehrter Straße 27 - 30 wurde mit Sanierungs- in Verbindung mit Arbeitsförderungsmitteln (ABM-Kräfte: Maler, Maurer, Tischler) zu Büros, Versamlungs- und Besprechungsräumen umgebaut. Bis zum Erreichen des Sanierungsziels für alle SPI-Häuser in der Lehrter Straße soll dieses Büro betrieben werden. Danach wird das Gebäude in Abstimmung mit dem Bezirksamt Tiergarten einem sozialen Träger zur Verfügung gestellt.

Wichtigstes Aufgabenfeld der beiden SPI-Projektbetreuer vor Ort war zunächst die sofortige Beseitigung der gravierendsten Mängel im Sinne von Gefahrenabwehr und die Grundinstandsetzung von leerstehenden oder auch bewohnten Wohnungen (vorgezogene Maßnahmen). Hilfreich in diesem Zusammenhang war dabei die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Betroffenenvertretung, die ihre über Jahre gesammelten Unterlagen und Aufstellungen über den Zustand der Häuser und der Wohnungen zur Verfügung stellte.

Schon in der ersten Phase konnten die Wohnverhältnisse für viele Bewohner erheblich verbessert werden. So hat z. B. ein Mieter beim Voreigentümer jahrelang vergeblich versucht, eine Genehmigung für den Einbau einer Dusche und eines Handwasbeckens zu bekommen. Dies konnte mit dem Einsatz von öffentlich geförderten (AFG) Handwerkern sowie mit tatkräftiger Unterstützung und Eigenleistung der Mieter fachgerecht, kostengünstig und kurzfristig realisiert werden.

Auf Widerstand stießen anfänglich die einer jeden Sanierung vorausgehenden Klärungsmaßnahmen und Umstrukturierungen. Einzelne Mieter hatten hier "illegal" Keller-, Laden- und Wohnräume belegt, andererseits konnten unsichere Untermiet- und mündliche Verträge in ordnungsgemäße schriftliche Hauptmietverträge umgewandelt werden. Zusätzlich konnten in einigen Wohnungen durch vorgezogene Umsetzungen starke Überbelegungen abgebaut werden.

Darüber hinaus wurde gleich zu Beginn der Übernahme der Häuser durch das SPI die Hausverwaltung an die SPI-eigene gemeinnützige Gesellschaft für StadtEntwicklung übertragen. Die GSE ist eingebunden in das Treuhandmodell des Sozialpädagogischen Instituts.

### **1.3 Aufgaben und Ziele der Hausverwaltung**

Das Konzept der GSE-Wohnraumverwaltung und -vermittlung sieht vor, daß neben der üblichen Verwaltung der Häuser sogenannte Problemmieter integriert werden und dauerhaft Wohnraum für die besonderen Bedarfsgruppen des Wohnungsmarktes erhalten wird. Ergänzt wird das Konzept der Wohnraumverwaltung durch ein Konzept der Beschäftigung und beruflichen Qualifizierung in dem Bereich der Hausverwaltung. Es wird versucht, daß arbeits- oder erwerbslose Mieter lohnfinanziert im Rahmen von Beschäftigungs- und Qualifizierungsprogrammen an der Instandsetzung und Verbesserung ihrer Wohnung, ihres Hauses und des Wohnumfeldes mitarbeiten können.

### **1.4 Behutsame Vorbereitung auf die Sanierung**

In dieser Phase bestehen die Aufgaben der SPI-Mitarbeiter vor Ort hauptsächlich aus folgenden Bereichen:

- Mieterversammlungen, Aufklärung über das Sanierungsverfahren
- Aufbau und Verfestigung von Mieterkontakten
- Kiezkontakte zu Nachbarn, bestehenden Initiativen und Betroffenenvertretungen
- Bildung von Mieterräten
- Koordination des Sozialplanverfahrens mit dem Bezirk und der von ihm beauftragten Sozialplanungsgesellschaft
- Bereitstellung und Herrichtung von Zwischenumsetzwohnungen im Bestand des SPI in der Lehrter Straße
- Übernahme von Umsetzwohnungen außerhalb des SPI-Bestandes.

Ziel des SPI-Treuhandverfahrens ist eine möglichst bewohnergetragene und dadurch kostengünstige Sanierung. Dazu muß Einvernehmen mit den Mietern erzielt werden. Mit der Mieterbefragung und Beratung wurde die unabhängige Mieterberatungsgesellschaft "ASUM" gGmbH vom Bezirksamt Tiergarten beauftragt. Durch Ihre Unparteilichkeit und ihre Advokatenrolle wurden die hervorgerufenen Befürchtungen, daß die Interessen der sanierungsbetroffenen Mieter nicht berücksichtigt werden könnten, ausgeräumt. Durch die gute und unbürokratische Zusammenarbeit mit der Mieterberatung konnte der soziale Prozeß zur Selbstbestimmung und Mitwirkungsverantwortung im Rahmen einer freien Entscheidung der Mieter ermöglicht werden.

Die erfolgreiche Durchführung des Treuhandmodells beruht auf der Einbeziehung der Mieter. Dennoch ist es auch dann anwendbar, wenn einzelne Bewohner sich nicht beteiligen wollen oder können. In solchen Fällen ist es gelungen, den Selbsthilfeanteil durch andere Finanzierungsquellen (z. B. Sozialamt, Amt für Jugend und Familie) oder den Einsatz der GSE abzudecken.

In Mieterversammlungen, aber auch in Einzelgesprächen wurden die Sanierungsvorstellungen vertieft erläutert. Durch die Wahl von Mieterräten aus den jeweiligen Häusern war eine Form von guter Zusammenarbeit aller Beteiligten geschaffen worden. Die Mieter lernten die Architekten kennen. Mieterwünsche fanden bei den Architekten Gehör und wurden in die Planungsvorstellungen einbezogen. Die Beteiligungsmöglichkeiten wurden klar definiert. Ergebnis waren Modernisierungsvereinbarungen zwischen SPI und Mietern.

Die Mieter wurden auf bevorstehende Zwischenumsetzungen vorbereitet. Dazu war es notwendig, mit dem Bezirksamt Tiergarten einen Ordnungsmaßnahmevertrag abzuschließen, in dem die Umsetzungskosten vergütet sowie das Herrichten von Zwischenumsetzwohnungen im SPI-Bestand Lehrter Straße geregelt wurde. Nicht alle Mieter konnten innerhalb der SPI-Häuser umgesetzt werden. Über die ASUM wurden zusätzlich Zwischenumsetzwohnungen im Bezirk Tiergarten vermittelt, die vom SPI angemietet wurden. Dennoch mußten 3 Mietparteien während der Bauarbeiten im Haus Lehrter Straße 26 a verbleiben. Da das Haus zwei Eingänge hat, konnte die Sanierung strangweise in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden.

Ende 1992 sah die Sanierungsvorbereitung so aus, daß die Grundrisse und Ausstattungsmerkmale feststanden, die Fördermittel beantragt und bewilligt waren und mit der Beauftragung der Baufirmen begonnen werden konnte.

Folgende Maßnahmen nach dem Förderungsprogramm Nr. 17 ModInstRL90 waren geplant:

#### **Haus Lehrter Straße 26 a**

- Unbewohnter Seitenflügel: durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung von 4 WE, Einstiegsrente 4,80 DM/qm
- Dachgeschoßausbau im Vorderhaus, 3 WE , Einstiegsrente 5,30 DM/qm
- Instandsetzung von 12 WE, Einstiegsrente wie vor Sanierung
- Einbau bzw. Anschluß an Fernwärme und Warmwasserversorgung
- Modernisierungsanteil durch Eigenbeteiligung der Mieter, wohnwertverbessernde Maßnahmen durch Mieter
- Instandsetzung von 3 Gewerbeeinheiten, Einstiegsrente 12,-- bis 15,-- DM/qm Nettokalt
- Kellersanierung
- im Anschluß an Sanierung geplant; Hofbegrünung und Vorgartengestaltung.

#### **Haus Lehrter Straße 38**

- Dachgeschoßausbau 2 WE, Einstiegsrente 5,30 DM/qm
- Instandsetzung von 8 WE, 4 WE werden vergrößert durch Instandsetzung des Seitenflügels, Einstiegsrente wie vor Sanierung
- Einbau bzw. Anschluß an Fernwärme und Warmwasserversorgung
- Modernisierungsanteil durch Mieterbeteiligung, wohnwertverbessernde Maßnahmen durch Mieter
- Gemeinschaftsraum für Mieter im Erdgeschoß
- Instandsetzung von 3 Gewerbeeinheiten, Einstiegsrente 12,-- bis 15,-- DM/qm Nettokalt
- Kellersanierung
- im Anschluß an die Sanierung geplant; Hofbegrünung und Vorgartengestaltung.

### **1.5 Die Bauphase**

Ende 1992 wurde mit der Sanierung der Häuser Lehrter Straße 26 a und Lehrter Straße 38 begonnen. Die Aufgaben in dieser Leistungsphase setzten sich hauptsächlich zusammen aus:

- Übernahme der Bauherrenfunktion.
- Beratung, Betreuung und Information der zwischenumgesetzten Mieter im Hinblick auf Bautätigkeit, Organisation, Planung sowie zeitlichen Einsatz ihrer Beteiligung am Bau.
- Sicherstellung der Bewohnbarkeit der Wohnungen von im Haus verbliebenen Mietern zu allen Zeiten sowie die Organisation von diversen Hilfen durch den Einsatz von Sozialhausmeistern der GSE gGmbH.

- Gewährung von Mietminderungen und Heizkostenzuschüssen für die im Haus verbliebenen Mieter.
- Beratung und Betreuung der im Haus verbliebenen Mieter. Erläuterung der einzelnen Bauphasen, um bei ihnen ein Maß an Akzeptanz und Verständnis zu erzielen, das für diese Art der Beteiligung am Umbau des Hauses nötig ist, um auch den Bauablauf zeitlich reibungslos gestalten zu können.
- Intensive Kooperation mit den beauftragten Baufirmen, um einen genau terminierten, effektiven Bauablauf zu erreichen, der das Maß der Belästigung für die Mieter größtmöglich einschränkt. Regelmäßige Baubesprechungen, Absprachen mit der Hausverwaltung und der unabhängigen Sozialplanungsgesellschaft, den Architekten, der Betroffenenvertretung und den Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes.
- Organisation und Betreuung der Mietermodernisierungsmaßnahmen, insbesondere Hilfestellung bei der Beantragung der Fördermittel (MieterMod). Fachliche und organisatorische Hilfestellung bei der Ausführung der in Mieter-Regie durchzuführenden Maßnahmen und die Bildung von wohnungsübergreifenden Arbeits- und Unterstützungsgruppen.
- Betreuung der hausübergreifenden Maßnahmen (BEWAG, Fernwärme).
- Organisation von Finanzierungsmöglichkeiten anderer Ämter, wie z. B. Sozialamt, Jugendamt etc. bei sozial schwachen Familien.
- Einweisung und formelle Übergaben der Wohnungen an die Mieter.

### **Selbstbeteiligung der Mieter: Wohnwertverbessernde Maßnahmen**

Mit zunehmenden Baufortschritt wurden die Mieter mehr und mehr in das Verfahren einbezogen. Es wurde frühzeitig besprochen, welche Mieter über die Standardausführung hinaus Fußbodenfliesen und Wandfliesen in den Bädern einbauen wollen, um entsprechende vorbereitende Maßnahmen einfließen zu lassen. Es wurden mit den Mietern Einzelvereinbarungen getroffen, die für jeden Mieter auf Grund seiner fachlichen Fähigkeiten unterschiedlich definiert waren.

So haben einige Mieter zum Beispiel das Fliesenmaterial zur Verfügung gestellt, welches dann von Fachfirmen eingebaut wurde. Da der Leistungsumfang für einen Mietermodernisierungsantrag bei der Investitionsbank Berlin (IBB) nicht ausreichte, wurden die Mehrkosten (über den Standard hinaus) von den Mietern getragen. Einige Mieter haben die Fliesenarbeiten eigenständig ausgeführt. Im Haus Lehrter Straße 38 haben die Mieter als Austauschmaßnahme für die Herstellung des Fliesenfußbodens in den Bädern die Grundreinigung der Wohnungen übernommen. Darüber hinaus haben auch hier einige Mieter die Fliesenarbeiten selber ausgeführt.

### **Beteiligung der Mieter: Aneignung durch Selbsthilfe**

Das im Treuhandmodell entwickelte Prinzip der Selbstbeteiligung der Mieter hat nach den Erfahrungen aus den Häusern Lehrter Straße 26 a und 38 sehr gut funktioniert. Für alle Mieter, die in ihre Wohnungen zurückkehrten, war der gleiche Anteil an Eigenleistung zu erbringen. Für den Modernisierungs-Anteil (Heizungseinbau und Warmwasserversorgung) waren als Ersatzleistung die Malerarbeiten in den Wohnungen von den Mietern zu übernehmen.

Voraussetzung hierfür waren die Ermittlung des Leistungsumfangs, die Materialbedarfsermittlung und die Festlegung des Arbeitsablaufs durch die Projektbetreuer. Die Abnahme und Betreuung der Leistungen erfolgte durch die Architekten und Projektbetreuer.

Im Haus **Lehrter Straße 26 a** sind die Mieter sanierungsbedingt (strangweise Sanierung in 2 Bauabschnitten) im Abstand von einem Jahr in die Wohnungen zurückgekehrt. Hier ist es gelungen, für eine alleinerziehende Mutter mit 3 Kindern die Finanzierung des Mieteranteils über das Bezirksamt Tiergarten, Abteilung Jugend und Sport, abzudecken und die Arbeiten von einer Malerfirma ausführen zu lassen.

Für insgesamt 11 Wohnungen der Lehrter Straße, die vom Sozialamt Tiergarten belegt waren, hat dieses die Finanzierung des Selbsthilfeanteils zugesagt.

Im Haus **Lehrter Straße 38** war es für die Mieter im Frühjahr 1994 soweit. Hier ist es gelungen, mit Unterstützung der Mietervertreter die Materialbeschaffung für alle Wohnungen über eine Malerfirma zu organisieren. Dadurch konnten für die Mieter Kosten eingespart werden. Außerdem haben sich die Bewohner zu Arbeitsgruppen zusammengeschlossen und die Malerarbeiten wohnungsweise ausgeführt.

Zusätzlich war es möglich, in diesem Haus einen gemeinsamen Mieterraum im EG des Seitenflügels einzurichten, welcher von den Mietern gemeinschaftlich genutzt wird. Die Mietervertreter organisieren Belegung und Instandsetzung.

### **Vergabe der Gewerbeeinheiten in den beiden sanierten Häusern**

Bei der Vergabe der Gewerbeeinheiten in der Lehrter Straße sieht das SPI-Konzept vor, die Ladenzonen zu aktivieren und möglichst nicht mehr im Erdgeschoß zu wohnen. Anliegen des SPI ist es, auch Bewohnern aus der Straße die Möglichkeit zu geben, erschwinglichen Gewerberaum zu mieten. (Vorgabe vom Bezirksamt Tiergarten, 12,-- bis 15,-- DM/qm netto kalt). Die Vergabe der Gewerbe sollte auch am Bedarf der Bewohnerschaft der Straße orientiert sein. Es gab und gibt eine große Anzahl von Bewerbungen für die Ladenbereiche. Deshalb sollte es ein möglichst einvernehmliches Auswahlverfahren geben, in dem das SPI, ASUM, S.T.E.R.N., der Betroffenenrat und die Mietervertreter der Häuser Mitsprache haben.

Unter den Bewerbern gab es einige Mieter aus den SPI-Häusern der Lehrter Straße. So zum Beispiel ein arbeitsloser Schneider aus der Lehrter Straße 27-30 zum Betreiben einer Änderungsschneiderei sowie engagierte Mieter aus der Lehrter Straße 26 a und 26 b, die ein Grafikbüro einrichten wollten.

Nach längerer Diskussion über die einzelnen Bewerber der Liste und welche Gewerbe für die Straße eine Verbesserung bringen würden, schlug die Auswahlkommission einvernehmlich vor, dem Schneider den kleinen Laden in der Lehrter Straße 38 zu geben. Der Gewerberaum hat nur 35 qm und ist bei einem Mietpreis von ca. 500,-- DM für den Nutzer erschwinglich.

Hier ist es gelungen, einem arbeitslosen Mieter durch Überlassung eines relativ preisgünstigen Gewerberaums wieder eine Arbeitsmöglichkeit zu geben.

Die Läden der Lehrter Straße 26 a :

- Nutzung eines Eis- und Zeitungsladens, VH links
- Grafikbüro, VH mitte, da die Bewerber eng mit dem Gewerbe in der Lehrter Straße 57 zusammenarbeiten
- Jugendarbeit oder Kinderladen VH rechts, da für beide Belange großer Bedarf in der Straße besteht und die Räume ausreichend Platz bieten.

Die entsprechenden Mietverträge wurden 1994 nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen. Im VH rechts, Lehrter Straße 26 a wurde ein Kinderladen eingerichtet. Es hat sich herausgestellt, daß die Auswahl der Gewerbetreibenden von allen Mietern gut aufgenommen wurde und eine Bereicherung in der Straße darstellt.

## **2. Das Beispiel Malplaquetstraße 20 in Berlin-Wedding**

Im Jahre 1990 wurde dem Sozialpädagogischen Institut Berlin (SPI) das Haus Malplaquetstraße 20 in Berlin-Wedding zum Zwecke der Instandsetzung und Modernisierung ins Treuhandvermögen übertragen.

### **2.1 Baulicher Zustand des Hauses**

Das Grundstück Malplaquetstraße 20 ist mit einem 5-geschossigen Vorderhaus bebaut. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes wurde von den Mitarbeitern des SPI im Mai 1990 eine Bausubstanzuntersuchung vorgenommen und zur Substanzsicherung erste Reparaturmaßnahmen im Bereich des Dachs, der Fenster und der Türen durchgeführt.

Die Untersuchung ergab darüber hinaus, daß aus dem Katalog der umfassenden Instandsetzungsmaßnahmen für das o.g. Gebäude die Sanierung von 4 Balkonen vorgezogen werden mußte.

Für die komplette Instandsetzung des Hauses Malplaquetstraße 20 und den Ausbau des Dachgeschosses wurden vom beauftragten Architekten Baukosten in Höhe von 1.432.293,00 DM ermittelt. Das SPI beantragte über die obengenannte Summe hinaus bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Fördermittel nach Nr. 17 ModInstRL90 und bekam diese auch bewilligt.

Im Verfahren war vorgesehen, die Modernisierungsmaßnahmen, wie Einbau einer Heizungsanlage, von den Mietern im Zuge des Programms "Wohnungsmodernisierung durch Mieter" selbst vornehmen zu lassen.

In der Malplaquetstraße 20 bestand die Möglichkeit, das Gebäude an das Fernwärmenetz der BEWAG anzuschließen, was allen am Verfahren Beteiligten ökologisch und ökonomisch sinnvoll erschien. In diesem Zusammenhang stellte sich jedoch sehr schnell heraus, daß eine zentrale Heizungsanlage über Fernwärme nicht mit den Förderungsrichtlinien nach dem Programm "Wohnungsmodernisierung durch Mieter" zusammenpaßte. Nach langen Verhandlungen mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen verzichteten SPI und Mieter darauf, die Heizungsanlage nach Nr. 16 ModInstRL90 fördern zu lassen. Dies hatte zur Folge, daß die Heizungsanlage durch die Vertragsänderung vom 3. Januar 1994 in den ursprünglichen Fördervertrag mit aufgenommen wurde. Die förderungsfähigen Gesamtbaukosten stiegen dadurch auf 1.636.000,- DM.

Das Grundstück Malplaquetstraße 20 war das erste Haus, das nach dem SPI-Treuhandmodell gefördert und durchgeführt wurde. Es hatte als Pilotprojekt am heftigsten mit Anfangsschwierigkeiten zu kämpfen.

### **2.2 Soziale Situation der Mieter**

Die Mehrzahl der Bewohner des Hauses ist ohne Zweifel den einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen zuzuordnen. Der Anteil an ausländischen Mietern beträgt ca. 50 %. Aufgrund der ökonomischen Situation der Bewohner muß das Modernisierungskonzept nach dem Treuhandmodell als wesentliches Kriterium eine sozial vertretbare Mietpreisgestaltung zwingend vorschreiben.

### **2.3 Erste Schritte zur Verbesserung der Situation**

Die Aufgaben der SPI-Mitarbeiter in dieser Phase sind in Nr.: 1.4 dargestellt.

Das Modernisierungskonzept nach dem Treuhandmodell sieht daher vor, daß die Baumaßnahmen im Zusammenwirken mit den Mietern realisiert werden, um Mietsteigerungen aus Modernisierungsumlagen auszuschließen.

In Zusammenarbeit mit den Mietern wurde in mehreren Mieterversammlungen die Vorgehensweise bei der Abwicklung des Bauvorhabens abgestimmt.

Die Hausverwaltung wurde der SPI-eigenen GSE übertragen (siehe Nr.: 1.3).

### **2.4 Behutsame Vorbereitung auf die Sanierung**

Zur Sicherung eines geregelten Bauablaufs wurden mit den Mietern Modernisierungsvereinbarungen über die in Selbsthilfe zu erbringenden Bauleistungen geschlossen.

Dieses Konzept wurde von ca. 70 % der Mieter mitgetragen, lediglich 3 Mietparteien beantragten im Rahmen des Sozialplanverfahrens ihre Endumsetzung.

Parallel zu den Konsultationen mit den Mietern wurde mit dem Bezirk ein Ordnungsmaßnahmevertrag abgeschlossen. Daraufhin beauftragte der Bezirk das Büro für stadtteilnahe Sozialplanung (BfsS) mit der Durchführung des Sozialplanverfahrens. Das BfsS unterstützte in seiner Beratung das vom SPI vorgeschlagene Modernisierungskonzept.

Nach der Übertragung des o. g. Grundstück ins Treuhandvermögen des SPI, wird die Verwaltung des Hauses der GSE-Wohnraumverwaltung übertragen. Durch den Einsatz der GSE unter Einschluß von ABM-Kräften konnten die laufenden Instandhaltungskosten reduziert werden. Im Rahmen des Sozialplanverfahrens war die Mitwirkung der GSE durch die Bereitstellung von Umsetzwohnungen hilfreich. Vor dem Hintergrund zunehmender Obdachlosigkeit hat die GSE 2 Wohnungen angemietet und Anträge auf Mietermodernisierung gestellt. Diese Wohnungen werden nach Abschluß der Baumaßnahmen von der GSE dem Sozialamt zur Verfügung gestellt. Das Sozialamt seinerseits beteiligt sich durch die teilweise Übernahme der Modernisierungskosten an dem Bauvorhaben. Bei diesen Kosten handelt es sich um die Differenz zwischen Baukosten und Förderung nach Nr. 16 ModInstRL90 für die bei den obengenannten Wohnungen.

Im Zuge des Umsetzverfahrens kam es zu erheblichen Verzögerungen, da die vom BfsS vorgesehenen Umsetzwohnungen nicht termingerecht zur Verfügung standen. Förderungstechnische Schwierigkeiten, die bei einem anderen Sanierungsträger aufgetreten waren, verzögerten die Umsetzung unserer Mieter um fast 9 Monate. Überdies kam es durch hohe Forderungen einzelner Mieter an die Ersatzwohnung zu Verzögerungen bis zu einem Jahr.

Aufgrund dieser Schwierigkeiten mußte das SPI wegen gestiegener Baupreise und einer zwischenzeitlichen Mehrwertsteuererhöhung sowie vorher nicht erkennbaren zusätzlichen Schäden an konstruktiven Bauteilen einen Nachförderungsantrag stellen, der von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen bewilligt wurde.

Während der Umsetzung der Mieter stellte sich als äußerst nachteilig heraus, daß es auf dem Grundstück kein Vorortbüro gibt, d. h. der Kontakt zwischen Mietern und Projektbetreuer hier nicht so intensiv ist wie in anderen Häusern und die Eingriffsmöglichkeiten aufgrund eines gewachsenen Vertrauensverhältnisses daher eingeschränkt sind.



## 2.5 Die Bauphase

Anfang des Jahres 1994 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Im Rahmen dieser Arbeiten wird das Haus grundlegend instandgesetzt und modernisiert. Darüber hinaus werden im Dachgeschoß 2 neue Wohneinheiten erstellt.

In die Baumaßnahmen waren die Mieter mit ihren Mietermodernisierungsanträgen - erstmaliges Fliesen von Bad und WC - eingebunden. Neben diesem förderungstechnischen Aspekt bringen die Mieter auch handwerkliche Arbeiten in das Verfahren ein. Die Anstricharbeiten in den Wohnungen werden von ihnen in Selbsthilfe erbracht. Die Aufgaben der zuständigen SPI-Mitarbeiter in dieser Phase sind in Nr.: 1.5 beschrieben. Bauende wird voraussichtlich im März/April 1995 sein.

## 3. Zwischenbilanz

Unter erheblichem Einsatz und hoher Selbstbeteiligung der Mieter konnte die bauliche Herrichtung der Häuser und der Wohnungen in den 3 obengenannten Häusern erfolgreich abgeschlossen werden. Zum Erreichen des Sanierungsziels der Privatisierung der Häuser und der Wohnungen bzw. der Aneignung und/oder Übertragung der Wohnungen an die Mieter müssen die Wege noch gefunden, geebnet und beschriftet werden.

Aufgaben nach Abschluß der baulichen Herrichtung für die SPI-Mitarbeiter vor Ort:

- Entwicklung von Modellen zur Beteiligung und Übernahme der Hausbewirtschaftung und -verwaltung durch die Mieter,
- Unterstützung der Mieter beim Aufbau von Organisationsformen, wie z. B. Vereinen, Genossenschaften, Mietergesellschaften etc.,
- Entwicklung von Privatisierungsmodellen,
- Unterstützung der Mieter bei der Ausarbeitung von Finanzierungsmodellen,
- Beratung und Betreuung sozial schwacher Mieter.

Durch die insgesamt deutliche Erhöhung der Bodenpreise nach 1989 und der Ausweisung Berlins als Hauptstadt gestaltet sich die Privatisierung der Grundstücke wesentlich schwieriger als noch Mitte oder gegen Ende der 80er Jahre. Kostete damals der Quadratmeter Grund und Boden in der Lehrter Straße beispielsweise noch zwischen 500,- und 700,- DM/qm, so sind heute dafür ca. 2.000,- DM/qm aufzuwenden.

Bei einem Zinssatz für 4,5 % für Wohnnutzung wären heutzutage im Erbbaurecht ca. 5,- DM/qm und Monat allein für Finanzierungskosten aufzubringen. Die Möglichkeit des Abschlusses von Erbbaurechtsverträgen mit Mietergruppen, Vereinen oder Genossenschaften wird im einzelnen überprüft werden. Die Mieter werden dahingehend beraten und betreut.

Aufgrund der Bodenpreisexplosion sind die Realisierungsmöglichkeiten von Erbbaurechtsverträgen auch angesichts der vorhandenen Mieterstruktur und ihrer finanziellen Möglichkeiten eher gering einzuschätzen. Das SPI schlägt daher vor, die Grundstücke nach Sanierung ggf. an die GSE als Treuhänder Berlins zu übertragen, um auch nach Erreichen des Sanierungsziels durch die besondere Bewirtschaftungsform der Zielgruppe gerecht werden zu können.