

Upstall Kreuzberg e.V. Potsdamer Straße 151 10783 Berlin

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Berlin / BEVK 4001  
Fasanenstraße 87  
10623 Berlin

Betrifft: Grundstück in Berlin-Kreuzberg, Mehringdamm 20-28, Obertrautstrasse 19-21  
Ihr Geschäftszeichen: BEVK.128067.4001

Berlin, den 09. Mai 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 08. März 2012 hatten wir, der Verein *Upstall Kreuzberg e.V.*, ein Angebot zum Erwerb des o.g. Geländes in Berlin-Kreuzberg abgegeben und Sie unter anderem gebeten, uns über den weiteren Ablauf des Markterkundungsverfahrens zu unterrichten. Wir hatten Sie in unserem Angebot darüber informiert, dass der Verein zur Abgabe eines konkret bezifferten Kaufpreisangebotes mehr Zeit benötigt, als in Ihrem Exposé festgelegt. In Ihrem Schreiben vom 19. März 2012 haben Sie die von uns vorgeschlagene Verlängerung der Abgabefrist abgelehnt.

*Upstall-Kreuzberg e.V.* ist dennoch weiterhin sehr stark an der städtebaulich und sozial verträglichen Entwicklung des Geländes interessiert. Aus diesem Grund möchten wir Ihnen einen Alternativ-Vorschlag zum geplanten Verkauf unterbreiten:

Anstelle des bisher vorgesehenen Grundstückserwerbs bietet unser Verein alternativ die Übernahme des Geländes im Erbpacht-Verhältnis an. Das Grundstückseigentum verbliebe bei BlmA, die wirtschaftliche Verwendung des Geländes wäre trotzdem durch langfristig stabile Einnahmen (Pachteinnahmen) gegeben. *Upstall Kreuzberg e.V.* ist in der Lage, kurzfristig und gesamtverantwortlich in die Pflichten der Immobilienverwaltung und der Verkehrssicherung einzutreten, sodass der Verwaltungsaufwand für BlmA schnellstmöglich auf ein absolutes Minimum reduziert werden könnte.

Wir schlagen vor, die Höhe der Pacht in Abhängigkeit zu den auf dem Gelände erzielten Miet-Erträgen zu entrichten. Das bedeutet, dass in der Entwicklungsphase zunächst eine den heutigen Bedingungen entsprechende Pacht, und nach Abschluss der Entwicklung eine erhöhte Pacht (bzw. bauabschnittsweise, der dann verdichteten Nutzung entsprechend) angesetzt wird.

Die Pacht zu Beginn der Entwicklungsphase wird aus den aktuellen Mieteinnahmen ermittelt:

Jahresnettokaltmiete gemäß Exposé	200.600,00 €
<u>zuzügl. Garagen-Miete (übergangsweise)</u>	<u>120.000,00 €</u>
Zwischensumme Miete	320.600,00 €
abzügl. Betriebskosten (gerundet)	- 200.000,00 €
abzügl. Verwaltungskosten (für 14 Einheiten und 25 Garagen)	- 16.000,00 €
abzügl. Rücklage für Verkehrssicherung und Reparaturen, pauschal	- 10.000,00 €
<u>abzügl. Mietausfallwagnis rd. 7,5%</u>	<u>- 24.000,00 €</u>
Zwischensumme Betriebskosten	- 250.000,00 €
Miete	320.600,00 €
<u>abzügl. Betriebskosten</u>	<u>-250.000,00 €</u>
<b>Pacht in der Entwicklungsphase</b>	<b>70.600,00 €</b>

Sofern ein Pacht-Modell prinzipiell möglich wäre, würden wir gerne eine ausführliche Wirtschaftlichkeitsberechnung vorlegen und Ihre weiteren Anforderungen erfahren.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
Monique van Miert  
Vorstandsvorsitzende

.....  
Klaus Fudickar  
Vorstandsvorsitzender