

Stellungnahme zur Kostenschätzung für das BürgerInnenbegehren des Bezirksamtes zur Zukunft des Bethanien:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat für das BürgerInnenbegehren zur Zukunft des Bethanien, das am 6. Dezember 2005 formal zugelassen wurde, eine Kostenschätzung vorgelegt, die sich in Auszügen auch auf den Unterschriftenlisten befindet. Die Veröffentlichung einer alternativen Kostenschätzung der Initiative Zukunft Bethanien (IZB) auf den Unterschriftenlisten wurde hingegen nicht zugelassen.

Im Folgenden veröffentlichen wir daher eine Stellungnahme zu den einzelnen Bestandteilen der Kostenschätzung des Bezirksamtes (BA). Diese ist notgedrungen noch unvollständig, da uns bisher die Einsicht in wichtige Dokumente, wie z.B. das Verkehrswertgutachten, nicht gewährt wurde. Das BA begründet seine Verweigerung der Einsicht mit dem Verweis auf noch nicht abgeschlossene Vertragsverhandlungen mit dem Investor Michael Arendt. Dies ist umso verwunderlicher, da die BVV Friedrichshain-Kreuzberg am 23. November 2005 mit den Stimmen von SPD, PDS und Bündnis 90/die Grünen für ein neues Nutzungskonzept unter Mitwirkung der AnwohnerInnen und der IZB gestimmt hat. Erstaunlich ist ebenso der Umgang mit dem Instrument des BürgerInnenbegehrens und der dadurch erwünschten Beteiligung der BürgerInnen an politischen Entscheidungen, wenn diesen mit undurchsichtlicher Begründung notwendiger Informationsbedarf vorenthalten wird. Wie soll diese vonstatten gehen, wenn wichtige Dokumente vorenthalten werden?

Die IZB weist darauf hin, dass bezüglich der Kostenschätzung des BA erheblicher Klärungsbedarf besteht. Die einzelnen Bestandteile der Kostenschätzung werden im Folgenden von der IZB kommentiert (nicht ausgefüllte Punkte).

- | | |
|--|------------------|
| 1. Kalkulatorische Kosten | 815.000 € |
| a) Kalkulatorische Abschreibung: | 235.000 € |
| ○ Eine kalkulatorische Abschreibung wird vorgenommen, um Rücklagen für eine Wiederbeschaffung des Anlagegutes zu ermöglichen. Da das Bethanien jedoch unter Denkmalschutz steht, ist die Ansetzung einer kalkulatorischen Abschreibung inhaltlich falsch. Dagegen ist eine Berücksichtigung einer Instandhaltungspauschale (wie vom BA unter Punkt 5 angesetzt) richtig und unumgänglich. Diese dient dazu, eine jährliche Rücklage für notwendige Sanierungsmaßnahmen zu bilden. Eine zusätzliche Ansetzung einer kalkulatorischen Abschreibung würde hingegen bedeuten, dass das BA fordert, dem Bezirk noch einmal ein neues Bethanien zu schenken. | |

b) Kalkulatorische Verzinsung:**580.000 €**

- Kalkulatorische Zinsen oder Opportunitätskosten sind keine realen Kosten, sondern dienen lediglich der Entscheidungsfindung. Inhaltlich geben sie die Kosten für das gebundene Kapital (im Bethanien) wieder. Zur Berechnung der kalkulatorischen Zinsen wird das Eigenkapital mit einem eventuell an vergleichbaren Fremdkapitalsätzen orientierten Zinssatz multipliziert, d.h. es wird ermittelt, ob man das Geld nicht lieber auf eine Bank bringt, um eine höhere Verzinsung zu gewährleisten.
- Das BA verwendet als Buchwert den Wiederbeschaffungswert des Bethanien-Hauptgebäudes in Höhe von 32 Mio. €. Aus dieser Summe leitet das BA die gigantischen so genannten kalkulatorischen Zinsen (Kosten für entgangene Kapitalzinsen) von 580.000 € pro Jahr ab. Diesen Buchwert von 32 Mio. € kann das BA vielleicht für den Abschluss einer Feuerversicherung verwenden, nicht aber als Grundlage für die Berechnung der entgangenen Gewinne. Dieser Buchwert ist etwa 7mal so hoch wie der angesetzte Verkehrswert für das Hauptgebäude, also der Preis, für den es derzeit zum Verkauf angeboten wird (4,8 Mio. €; der derzeitige Buchwert ist auch 6mal so hoch wie der Kaufpreis für den gesamten Bethanien-Komplex 1970). In der Privatwirtschaft würde dieser Vorgang als Bilanzbetrug bezeichnet. Die richtige Berechnungsgrundlage für kalkulatorische Kosten ist der Verkehrswert abzüglich der inhaltlichen Auflagen (z.B. gemeinnützige Nutzung).
- Inhaltlich ebenso fragwürdig ist, daß in Zukunft durch eine entsprechend hohe Miete auch die bezirklichen Einrichtungen (etwa Kunstraum, Musikschule etc.) die kalkulatorischen Zinsen für den Bezirk erwirtschaften müßten. Inhaltlich vergleicht der Bezirk durch die Ansetzung von kalkulatorischen Zinsen, ob er sein Geld lieber auf die Bank bringt oder aber in eine Musikschule investiert. In seiner Logik fordert das BA, dass diese Einrichtungen zukünftig denselben Kapitalertrag erbringen sollen.

2. Verwaltungskosten**40.000 €**

- Ein niedriger Wert, der unter Einbezug ehrenamtlicher Arbeit allerdings durchaus realistisch ist.

3. Betriebskosten**490.000 €**

Kosten des Jahres 2004 für Straßenreinigung, Be- und Entwässerung, Versicherung, Müllentsorgung, Wachschatz und Hauspersonal, Wartungskosten, Heizkosten etc. Zusätzlich hat das BA die Grundsteuer miteinbezogen.

- Bezüglich der Kosten muss angemerkt werden, dass diese auf der Grundlage eines pauschalierten Abrechnungssystems basieren, d.h. eine Zuordnung der Kosten (z.B. Heizkosten) kann aufgrund eines fehlenden Abrechnungssystems nicht gewährleistet werden, was dazu führt, dass die einzelnen NutzerInnen keinen Anreiz haben (durch fehlende Zuordnung) verbrauchsmindernd zu wirtschaften.
- Der Großteil der laufenden Betriebskosten (nach dem Interessensbekundungsverfahren ca. 45 Prozent) entfällt auf das bezirkliche Wach- und Hauspersonal. Hier muss eventuell eine sozialverträgliche aber kostengünstigere Lösung gefunden werden.
- Die Einbeziehung einer Grundsteuer ist in dieser pauschalierenden Form inhaltlich falsch. Das Gebäude soll nach dem BürgerInnenbegehren in öffentlicher Hand verbleiben und für gemeinwohlorientierte Zwecke bereitstehen. Gemeinnützige Einrichtungen sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 3/4 GrStG von der Grundsteuer befreit, sofern die Grundstücksnutzung gemeinnützigen Zwecken dient.

4. Mietausfallwagnis **30.000 €**

- Der höhere Prozentsatz (8 Prozent der Nettokaltmiete) aufgrund eines eingeschränkten Nutzerkreises (Kunst-, Sozial-, und Kulturzentrum) ist gerechtfertigt, nicht jedoch der Bezug auf die gesamte Fläche. Hierbei wird verkannt, dass sich das erhöhte Mietausfallwagnis lediglich auf die Flächen jenseits der seit Jahren bestehenden Einrichtungen, wie z.B. Kunstraum Kreuzberg, Musikschule, Künstlerhaus Bethanien, Druckwerkstatt des bbk etc. bezieht.

5. Instandhaltungskosten **125.000 €**

- Die Ansetzung von 8 €/m² erscheint angesichts der höheren Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzes als gerechtfertigt. Der IZB wurde allerdings die Einsicht in das vorliegende Gutachten bislang verweigert, so dass sie nicht überprüfen konnte, inwieweit die Besonderheiten des Bethanien tatsächlich berücksichtigt wurden.
- Insgesamt ergeben sich nach den Angaben des BA laufende Kosten in Höhe von ca. 1.500.000 € jährlich. Diese setzen sich zusammen aus realen Kosten in Höhe von 635.000 € und den so genannten kalkulatorischen Kosten in Höhe von 815.000 €. Noch einmal zu betonen ist, dass die kalkulatorischen Zinsen erstens auf der Grundlage eines falschen Buchwertes ermittelt wurden und zweitens keinerlei reelle Kosten darstellen, sondern lediglich zur Entscheidungsfindung beitragen sollen.

6. Instandhaltungsrückstau **1.250.000 €**

7. Umnutzungs- bzw. Modernisierungskosten **2.200.000 €**

- Im Rahmen der Kostenschätzung für das BürgerInnenbegehren wurden die Sanierungs- und Modernisierungskosten auf ca. 3,575 Mio. € geschätzt. Im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens bezifferte das BA die Kosten noch mit ca. 1,957 Mio. € (Schreiben des BA, März 2004, Grund 21-0217). Die Kosten haben sich also innerhalb eines Jahres fast verdoppelt. Wir haben zur Klärung dieses Sachverhaltes die Einsicht in das Verkehrswertgutachten sowie in das erstellte Sanierungsgutachten beantragt. Die Einsicht wurde uns verweigert, obwohl wir diese Dokumente als öffentliches Eigentum ansehen.
- Hinsichtlich des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs müssen die einzelnen Posten auf ihre Notwendigkeit überprüft werden. Zunächst sieht das Konzept der IZB keine Luxussanierung vor. Des Weiteren muss überprüft werden inwieweit die notwendigen Sanierungsmassnahmen sofort umgesetzt werden bzw. im Laufe der nächsten Jahre.
- Die Kosten der notwendigen Sanierungsmassnahmen können durch Kreditaufnahme und Tilgung über die Miete auf die einzelnen Jahre verteilt werden und fallen nicht sofort an.

8. Mietanteil bei Verkauf **531.000 €**

Diese setzen sich zusammen aus dem Mietanteil inklusive Betriebskosten für Einrichtungen des Bezirkes (Kunstraum, Musikschule etc.) in Höhe von 235.000 € sowie aus den Mieteinnahmen der fremd vermieteten Flächen (z.B. Künstlerhaus Bethanien GmbH).

- Das BA kalkuliert hierbei mit einem gestaffelten Mietpreis zwischen 0,25 – 3 €/m² je nach Nutzfläche (z.B. Keller oder Hauptnutzfläche). Dies ist sehr erstaunlich. In einem Schreiben des BA vom März 2004 (Grund 21-0217) an die Bürgergesellschaft für das Bethanien teilte das BA den Interessenten mit, dass die bezirklichen Einrichtungen einen Mietpreis von durchschnittlich 4,30 €/m² (nicht gestaffelter Mietpreis) zahlen werden. (und hierbei war dieser Mietpreis die Verhandlungsbasis des BA zum Einstieg in konkrete Vertragsverhandlungen).

- Grundsätzlich muss noch angemerkt werden, dass sich diese Angabe (Mietpreisvorstellung von 4,30 €/m²) natürlich auf eine Vorstellung des Bezirkes beziehen. Bei einer Privatisierung müssen grundsätzlich auch die neuen Eigentümerinteressen (Kapitalverzinsung) befriedigt werden. Der Verhandlungsspielraum von Investoren bezüglich der Durchsetzung ihrer Mietpreisvorstellungen wächst erfahrungsgemäß nach dem Verkauf z.B. durch Konkursandrohung.

Fazit:

- Das BA verweigert immer noch die Einsicht in notwendige Dokumente und boykottiert damit die öffentliche Meinungsbildung der AnwohnerInnen. Wir fordern eine Offenlegung aller wichtigen Dokumente!
- Die Kostenschätzung des BA enthält zahlreiche Unklarheiten. Interessant ist insbesondere, dass sich die Sanierungskosten innerhalb eines Jahres fast verdoppelt haben und dass unterschiedliche Mietpreise für Investoren (4,30 €/m²) und für ein gemeinwohlorientiertes Projekt eines „offenen Bethanien“ (Staffelpreis zwischen 0,25-3 €/m²) zu Grunde gelegt werden.
- Die Ansetzung und Berechnung der so genannten kalkulatorischen Kosten ist falsch. Hier wird ein falscher Buchwert zugrunde gelegt, der etwa 7mal so hoch ist wie der ermittelte Verkehrswert.
- Wir weisen alle Projekte in Berlin, deren Gebäude an den Liegenschaftsfonds (Lifo) Berlin übergeben werden sollen darauf hin, dass die Problematik der falschen Buchwerte eventuell auch in ihrem Fall dazu geführt hat, dass die Bezirke sich für eine Übertragung an den Lifo entschieden haben. Durch diese Vorgehensweise wird versucht massiv öffentliches Eigentum zu privatisieren; die sozialen Folgekosten sind nicht abzuschätzen.
- Wir weisen die MitgliederInnen der BVV ausdrücklich darauf hin, dass die getroffene Entscheidung, diverse bezirkseigene Gebäude und Flächen an den Liegenschaftsfonds zu übertragen, angesichts der offensichtlich fehlerhaften Immobilienbewertung (anscheinend nicht nur in Bezug auf das Bethanien-Hauptgebäude!) überprüft und revidiert werden muß. Dringend geklärt werden muß auch, welche Aufgaben der Liegenschaftsfonds eigentlich hat. Der Liegenschaftsfonds selbst spricht etwa davon, daß seine primäre Aufgabe die Privatisierung städtischen Eigentums ist, auf Bezirksebene wird hingegen betont, daß der Lifo in Zukunft auch Immobilien verwalten und betreiben wird und der Bezirk hierbei starke Mitspracherechte hätte. Versucht der Bezirk auf diesem Wege, die Privatisierung städtischen Eigentums zu verharmlosen?

Die Initiative Zukunft Bethanien hält es für dringend erforderlich, auch in Bezug auf die Arbeit des Liegenschaftsfonds, eine transparente und öffentliche Diskussion über die Privatisierung öffentlichen Raumes zu führen.

**Kein Ausverkauf öffentlichen Raumes – weder in Kreuzberg
noch anderswo!
Für ein Offenes Kulturelles, Künstlerisches, Politisches und
Soziales Zentrum von Unten!**

Bethanien für Alle!