



## Miet- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Papier der IZB zum Runden Tisch, 12.10.2007)

1. Voraussichtlich erzielbare Mieten (Verkehrswertgutachten und erzielbare Mieten)
2. Bislang vorliegende Mietmodelle (Pohl,GSE)
3. Schlussfolgerungen

### 1. Voraussichtlich erzielbare Mieten

Im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes hatte sich Pohl im November 2004 intensiv mit den möglichen Mieten auseinandergesetzt, die zukünftig im Bethanien erzielbar sind. Er geht davon aus, dass bei gemeinnütziger, soziokultureller und künstlerischer Nutzung maximal Mieten in Höhe der derzeit seitens des Bezirksamtes erhobenen Miete zu erheben sind.

Entsprechend werden von Pohl die Mieten von Künstlerhaus und Druckwerkstatt 2004 (die sich bis heute nicht geändert haben) als ortsübliche Vergleichsmiete und damit Maximum der erzielbaren Nettokaltmiete unter Voraussetzung einer kulturell-künstlerischen Nutzung angenommen. Die maximale Nettokaltmiete pro Monat beträgt laut Pohl also für Erdgeschoss und Stockwerke 3 € (Räume) bzw. 2 € (Nebenräume) und 0,5 € (Flur), für den Keller 1,50 € (beheizte Räume), 0,80 € (unbeheizte Räume) sowie 0,25 € (Flure). (Vgl. hierzu Verkehrswertgutachten S. 8/9).

### 2. Bislang vorliegende Mietmodelle

Die bislang vorliegenden Mietmodelle gehen von deutlich höheren Nettokaltmieten aus. Was dies für ausgewählte Nutzer bedeuten würde, wird in der folgenden Tabelle dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass hohe Mieten eine Nutzung im Sinne des BürgerInnenbegehrens und des BVV-Beschlusses faktisch unmöglich machen werden. Nicht nur neuen Projekten wird der Zugang zu den derzeit leerstehenden Räumen durch hohe Mieten verwehrt, auch der Verbleib der derzeitigen Nutzer scheint fragwürdig.

Die Betriebskosten sind unabhängig von der Höhe der Nettokaltmiete und werden für die ausgewählten Nutzer am Beispiel der derzeitigen durchschnittlichen Betriebskosten von 2,57 € pro Monat und m<sup>2</sup> dargestellt. Rechnet man die Betriebskosten zur Nettokaltmiete, erhält man die monatliche Bruttowarmmiete für die einzelnen Projekte.

In der Tabelle sind die Mietansätze von Pohl, dem Modell 2 der GSE mit Erbaupachtzins (3,63 €/m<sup>2</sup>, Durchschnittsmietzins) sowie dem Modell 3 ohne Erbaupachtzins (2,99 €/m<sup>2</sup>, Durchschnittsmietzins) entsprechend der Aufteilung der Flächen dargestellt (siehe Initiativplattform: Nutzung, Flächen, Mietberechnung 2007).

Anhand der Tabelle wird ersichtlich, dass das Modell mit Erbaupacht (GSE 2) die laut Pohl maximal zu erzielende Miete um durchschnittlich ca. 70 Prozent übersteigt. Das Modell ohne Erbaupacht (GSE 3) weist um 40 Prozent höhere Mieten aus.

**Tabelle 1 Mietmodelle und Mieten einzelner Einrichtungen**

Einrichtung	Maximal erzielbare Miete laut Pohl		Modell mit Erbbaupachtzins (GSE 2)		Modell ohne Erbbaupachtzins (GSE 3)	
	Nettokalt Monat	Bruttowarm m Monat	Nettokalt Monat	Bruttowarm Monat	Nettokalt Monat	Bruttowarm Monat
Künstlerhaus	8.672	18.905	14.975	25.209	12.323	22.556
Musikschule	6.788	14.174	11.595	18.981	9.541	16.927
Druckwerkstatt	2.859	7.244	5.031	9.415	4.140	8.524
NewYorck	3.474	7.470	5.935	9.931	4.884	8.880
Kunstraum	1.817	3.978	3.111	5.273	2.560	4.722
Kita KKN	1.328	2.934	2.268	3.874	1.866	3.472
Sportjugend	654	1.478	1.117	1.942	919	1.744
AnwohnerInnenforum - Sofa	81	150	138	207	113	183
Raum EG 70 m²	210	389	358	538	294	474

Quelle: Berechnungen GSE 2007, Verkehrswertgutachten 2004, Initiativplattform: Nutzung, Flächen, Mietberechnung 2007

### 3. Schlussfolgerung

Selbst ohne Erbbaupachtzins ist es schwierig, das Bethanien-Hauptgebäude im Sinne des BVV-Beschlusses kostendeckend zu bewirtschaften. Die einzelnen Kostenpunkte der Nettokaltmiete auch im günstigsten Modell sind genau zu überprüfen.

#### 1) Instandhaltungsrückstau und Bauaufsicht (ca. 1,6 - 2,2 Mio €)

- Bislang schwanken die Schätzungen für den Instandhaltungsrückstau zwischen 285.000 € und 1.200.000 €. Eine genauere Analyse des Instandhaltungsrückstaus in Bezug auf Art und Kosten der Behebung ist dringend erforderlich. Gleiches gilt für die erforderlichen baurechtlichen Massnahmen (Brandschutz etc.), welche bislang grob auf 1.000.000 € geschätzt werden. Hierfehlt ebenfalls eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Maßnahmen.
- Ein Zeitplan zur Abarbeitung des Instandhaltungsrückstaus sowie der baurechtlichen Massnahmen ist zu erstellen
- Eine teilweise Übernahme der Kosten durch die öffentliche Hand, welche infolge unzureichender Instandhaltung den Instandhaltungsrückstau verursacht hat und versäumt hat, das Gebäude auf dem aktuellen baurechtlichen Stand zu halten, ist anzustreben

#### 2) Rücklagenbildung

- Die Rücklagenbildung dient der Sicherung im Falle überraschend auftretender hoher Kosten, die über die laufende Miete nicht abgedeckt werden können
- Die baulichen Kosten der nächsten Jahre sind in den angesetzten Kosten für Instandhaltungsrückstau und baurechtliche Massnahmen enthalten. Überraschende hohe zusätzliche Kosten zumindest in den nächsten Jahren sind nicht zu erwarten
- Aufgrund der mittelfristig nicht zu erwartenden hohen zusätzlichen Kosten und der finanziellen Belastung durch die Abarbeitung des Instandhaltungsrückstaus und der baurechtlichen Massnahmen ist die Pauschale zur Bildung von Rücklagen in den nächsten Jahren eher gering anzusetzen und später eventuell – falls notwendig – anzuheben
- Sowohl über die Höhe der gewünschten Rücklagen als auch über den Zeitraum zur Erwirtschaftung derselben ist zu diskutieren. Eine Rücklagenbildung in Höhe von ca. 90.000 € pro Jahr, wie sie in den Berechnungen der GSE angenommen wird, erscheint zumindest für die nächsten Jahre als weder finanziell tragbar noch den baulichen und sonstigen Gegebenheiten angemessen.