

II. Kostenschätzung

1. Das mit dem Bürgerbegehren verfolgte Anliegen zielt unter den Ziffern 1, 2, 4 und 5 darauf ab, dass das Hauptgebäude als ein offenes, kulturelles, künstlerisches, politisches und soziales Zentrum unter Beibehaltung der vorhandenen, legalen Nutzer verbleibt und die Verwaltung und Bewirtschaftung des Objektes einem geeigneten gemeinnützigen Träger übertragen wird.

Darüber hinaus soll gemäß Ziffer 3 des Begehrens ein interkulturelles EinwohnerInnenforum errichtet und im Bethanien-Hauptgebäude untergebracht werden.

2. Bei einer Verwirklichung des, unter den Ziffern 1, 2, 4 und 5 verfolgten Anliegens liegen die Kosten und das wirtschaftliche Risiko der Immobilie weiterhin bei der öffentlichen Hand (Bezirk/Land Berlin)

Diese Kosten bestehen

aus den jährlichen Bewirtschaftungskosten des Hauptgebäudes einschließlich Betriebskosten und Abschreibung mit	ca. 1,5 Millionen Euro
und aus den einmaligen Kosten für den Instandhaltungsrückstau, die erforderlichen Umnutzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Abtrennung der Medien (z.B. Wasser, Heizung Strom) für das Gebäude mit	ca. 3,575 Millionen Euro

Diesen Kosten stehen - orientiert an der ortsüblichen Miete - erzielbare Einnahmen bei einer Vermietung des gesamten Gebäudes in Höhe von 375.000 Euro (netto/kalt) jährlich gegenüber. Hinzu kommen als Einnahmen die von den Mietern/Nutzern zu zahlenden Betriebskosten. Selbst wenn davon ausgegangen wird, dass aus der Betriebskostenumlage bei einer Vollvermietung die reinen tatsächlichen Betriebskosten (im Jahr 2004 ca. 490.000 Euro) gedeckt werden, sind aus der Netto-Kalt-Miete für das Gesamtobjekt von ca. 375.000 Euro die übrigen Kosten des Objektes nicht zu finanzieren.

In Höhe dieses Finanzierungsdefizits ergibt sich für das Land Berlin und den Bezirk eine erhebliche finanzielle Belastung. Diese Belastung besteht nicht im Falle einer Veräußerung des Objektes. In diesem Fall sind zwar auch voraussichtlich Mietzahlungen einschließlich Betriebskosten in Höhe von 250.000 Euro jährlich durch den Bezirk zu zahlen. Diesen Belastungen würde auf Seiten des Landes Berlin die Einnahme aus der Veräußerung (Erbbauzins/Kaufpreis) gegenüberstehen.

Hinsichtlich der Kosten der unter Ziffer 3 begehrten Errichtung eines interkulturellen EinwohnerInnenforum im Bethanien-Hauptgebäude geht das Bezirksamt davon aus, dass Personal- oder Sachmittel nicht erforderlich sind und als Kosten nur das zeitweilige Zurverfügungstellen eines Raumes im Hauptgebäude anzusetzen sind.

3. Unter Bezug auf die als Anlage 1 beigelegte Zusammenstellung und Erläuterung sind in den oben angegebenen **jährlichen Bewirtschaftungskosten** unter anderem die kalkulatorischen Kosten von 815.000 Euro für die Abschreibung und Verzinsung enthalten, die von der Dienststelle im Rahmen der Kosten-Leistungsrechnung aufzubringen sind, der das Objekt zugeordnet wird.

In den **einmaligen Kosten** sind

der Instandsetzungsrückstau in Höhe von	1,25 Millionen Euro
die erforderlichen Umnutzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von	ca. 2,2 Millionen Euro
und Medientrennung in Höhe von	125.000 Euro

enthalten.

4. Ausgehend von den Ausführungen unter Ziffer 2 zur Kostenschätzung ist in die Unterschriftsbögen folgender Text aufzunehmen:

Bei einer Verwirklichung des unter den Ziffern 1, 2, 4 und 5 verfolgten Anliegens verbleibt das wirtschaftliche Risiko für das Hauptgebäude Bethanien weiterhin bei der öffentlichen Hand (Bezirk/ Land Berlin). Dieses Risiko besteht aus den jährlichen Bewirtschaftungskosten mit ca. 1,5 Millionen Euro (einschließlich Betriebskosten von zur Zeit ca. 490.000 Euro und Abschreibung) und den einmaligen Kosten von ca. 3,575 Millionen Euro für die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus, die Vornahme der erforderlichen Umnutzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Abtrennung der Medien (z.B. Wasser, Heizung Strom). Diese Kosten sind ohne zusätzliches Kapital aus den zur Zeit erzielbaren Einnahmen (ortsüblicher Mietezins) bei einer Vermietung des gesamten Gebäudes in Höhe von 375.000 Euro (jährlich netto/kalt) auch bei einer Verwaltung durch Dritte nicht zu finanzieren.

Hingegen sind im Fall der Veräußerung des Hauptgebäudes für die Eigennutzungen durch den Bezirk Mietzahlungen in Höhe von voraussichtlich ca. 250.000 Euro jährlich (einschließlich Betriebskosten) zu leisten. Diesen Kosten würde auf Seiten des Landes Berlin die Einnahme aus der Veräußerung (Erbauzins/Kaufpreis) gegenüberstehen

Das Bezirksamt geht davon aus, dass für die Verwirklichung des unter Ziffer 3 verfolgten Anliegens Personal- oder Sachmittel nicht erforderlich und als Kosten nur das zeitweilige Zurverfügungstellen eines Raumes im Hauptgebäude anzusetzen sind.

Bewirtschaftungskosten

bei längerfristigem Verbleib des Gebäudes Mariannenplatz 2 in der öffentlichen Hand
(einschließlich Verzinsung des Kapitals)

Bei den Kosten handelt es sich um gerundete bzw. geschätzte Werte, die auf Erfahrungswerten beruhen.

1. kalkulatorische Kosten	
- Abschreibung:	235.000 €
- Verzinsung:	580.000 €
2. Verwaltungskosten	40.000 €
- ortstüblich: 11% der Nettokaltmiete für diese Qualität des Objektes	
3. Betriebskosten 2004	490.000 €
- Straßenreinigung, Be- und Entwässerung, Versicherung, Müllentsorgung, Stromkosten, Hausreinigung, Schneebeseitigung, Hauspersonal, Wartungskosten, Heizkosten	
4. Mietausfallwagnis	30.000 €
- 8% der Nettokaltmiete	
5. Instandhaltungskosten	125.000 €
- ortsübliche Instandhaltungskosten infolge Abnutzung, Alterung und Witterung, zur Erhaltung des Gebrauches unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes	
- Instandhaltungskosten 2004: 73.000 €	
<i>Zwischensumme lfd. jährliche Kosten</i>	<i>1.500.000 €</i>
6. Instandhaltungsrückstau	1.250.000 €
7. Umnutzungs- bzw. Modernisierungskosten (investiv)	2.200.000 €
- Bauwerterhöhende Herrichtung des Gebäudes mit Eignung für einzelne Mietverhältnisse, abgeschl. Räumlichkeiten und verbrauchsabhängige Abrechnungsbereiche für Betriebskosten, Medientrennung im Objekt	
8. Medientrennungen im Gesamtblock	125.000 €
<i>Zwischensumme einmalige Kosten</i>	<i>3.575.000 €</i>

Einnahmen/Miete bei Verkauf

- ortsübliche Nettokaltmiete für gesamtes Gebäude 375.000 €
Es handelt sich hierbei um einen Wert aus dem Verkehrswertgutachten bei Vermietung des gesamten Gebäudes zu ortsüblichen Mieten.
- Mietanteil des Bezirkes inkl. Betriebskosten 250.000 €
Dieser Betrag wäre durch den Bezirk zu zahlen, wenn das Gebäude verkauft wird und der Bezirk die momentan genutzten Flächen auch weiterhin nutzt.
- Mieteinnahmen inkl. Betriebskosten 281.000 €
Es handelt sich hierbei um die Mieteinnahmen für die z.Zt. fremd vermieteten Räume des Gebäudes entsprechend den Vereinbarungen in den Mietverträgen inkl. der Betriebs- und Heizkosten.

Aus den zukünftigen Mieteinnahmen des Objektes müssen alle laufenden Kosten und investive Kosten gedeckt werden können, damit keine Verluste entstehen.

Erläuterung zu den vorgenannten Kosten

zu 1. kalkulatorische Kosten

- Abschreibung: Für das bestehende Objekt zuzüglich zukünftiger Investitionen (siehe Punkt 7)
- Verzinsung: 3,53 % des Immobilienwertes (einschließlich Punkt 7) aufgrund der einheitlichen Verzinsung aller Objekte des Bezirkes im Rahmen der Kosten-Leistungs-Rechnung. Aufgrund der damit verbundenen Budgetierung wird dieser Zinssatz angehalten.

zu 2. Verwaltungskosten

- ortsüblich: 11% der Nettokaltmiete nach sachverständiger Einschätzung des Vermessungsamtes für die zukünftigen Nutzungen.

zu 3. Betriebskosten 2004

- Die Kosten des Jahres 2004 für Straßenreinigung, Be- und Entwässerung, Versicherung, Müllentsorgung, Stromkosten, Hausreinigung, Schneebeseitigung, Hauspersonal, Wartungskosten, Heizkosten wurden nach dem Anteil der Nutzfläche des Hauptgebäudes zu der die jeweiligen Kosten betreffenden Fläche der Gebäude umgelegt. Zur Zeit liegt aufgrund der Nutzung für dieses Gebäude eine Grundsteuerbefreiung vor. Abhängig von der zukünftigen Nutzung kann aber Grundsteuer erhoben werden.

Es wird dieser Ansatz angenommen, auch wenn die Entwicklung in der Zukunft nicht vorhersehbar ist. Die Betriebskosten können zwar auf die Mieter umgelegt werden, müssen aber bei Verbleib in der öffentlichen Hand im Haushalt vorgehalten und verauslagt werden. Unklar bleibt, in welcher Höhe diese tatsächlich umgelegt werden können, z.B. keine Umlagemöglichkeit bei Leerstand.

zu 4. Mietausfallwagnis

- 8% der Nettokaltmiete (375.000 €) entsprechend dem Verkehrswertgutachten. Der höhere Ansatz erfolgt aufgrund des eingeschränkten Nutzerkreises (Kunst-, Sozial- und Kulturzentrum) mit Mietzahlungsleistung am unteren Bereich des ortsüblichen Niveaus, aber ohne Berücksichtigung von Vermietung von Räumen „unter Wert“, wie z.B. KJHG-Nutzungen. Diese Mietverluste müssten zusätzlich berücksichtigt werden.

zu 5. Instandhaltungskosten

- Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung, zur Erhaltung des Gebrauches unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes entstehen.
- Die tatsächlichen Instandhaltungskosten betragen 73.000 € im Jahr 2004. Diese können aber nicht angenommen werden, da über Jahrzehnte weniger Mittel eingesetzt wurden, als üblicherweise für solche Objekte ortsüblich aufgewendet werden müssen, um einen Werterhalt zu sichern. Daher ist hier von den auf Dauer aufzuwendenden Instandhaltungskosten auszugehen. Diese wurden gutachterlich mit ca. 8 €/m² für dieses Objekt und diese Qualität ermittelt.
- In diesem Ansatz wurde auch ein sachverständiger Zuschlag wegen des deutlich höheren Aufwandes durch den Denkmalschutz berücksichtigt.

Die über viele Jahre nur für dringend notwendige Maßnahmen eingesetzten und reduzierten Instandhaltungsmittel (und deutlich unter dem ortsüblichen Niveau) führten zwangsläufig nicht zu einer üblichen Ausstattungsanpassung an das heute erforderliche Qualitätsniveau und somit zu einem erheblichen Instandhaltungsrückstau, der gesondert ermittelt wird.

zu 6. **Instandhaltungsrückstau (siehe auch 5.)**

- Diese Kosten wurden nach den letzten Schätzungen des Hochbauamtes ermittelt und ergeben sich aus der zu geringen Instandhaltung der letzten Jahrzehnte. Erforderlich sind Renovierungsarbeiten, Fliesenleger- und Sanitärarbeiten, Bodenlegerarbeiten, Herstellung von Brandschutzanforderungen, Überarbeitung der Fenster, Dachreparatur, Maurerarbeiten im Turmbereich, Arbeiten zur Gewährleistung bauaufsichtlicher Anforderungen.

zu 7. **Umnutzungs- bzw. Modernisierungskosten**

- Bauwerterhöhende Herrichtung des Gebäudes mit Eignung für einzelne Mietverhältnisse, abgeschl. Räumlichkeiten und verbrauchsabhängige Abrechnungsbereiche für Betriebskosten, Medientrennung im Objekt. Erforderlich ist die verbrauchsabhängige Abrechnung der Strom-, Heiz- und ggf. Wasserkosten. Hierzu müssen die Voraussetzungen entsprechend der jeweils bestehenden Nutzungsbereiche getroffen werden. Darüber hinaus sind eine behindertengerechte Aufzugsanlage sowie behindertengerechte WC-Anlagen erforderlich. Angenommen wurde ein Mittelwert von 2,2 Mio. €. Die vom Hochbauamt ermittelten Kosten bewegen sich in der Spanne von 1,8 Mio. € bis 2,6 Mio. €.

zu 8. **Medientrennungen im Gesamtblock**

- Für die Bewirtschaftung der Nachbargebäude im Bethanienkomplex und insbesondere für die Abrechnung der Strom- und Heizkosten muss ebenfalls eine Trennung des Hauptgebäudes vom Gesamtgelände erfolgen.