

Hier noch einige Informationen zum NKZ aus dem Internet – zwei Zeitungsartikel aus der Berliner Zeitung sowie eine Anfrage von Barbara Österheld (Bündnis90/dieGrünen) an den Senat von Berlin.

Kein Geld mehr für Zentrum Kreuzberg

Wohn- und Gewerbekomplex steht vor der Insolvenz

23.09.2004

Lokales - Seite 24

Christine Richter

Für den Wohn- und Gewerbekomplex Neues Kreuzberger Zentrum (NKZ) sollen keine weiteren öffentlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden. Dies beschloss der Hauptausschuss am Mittwoch einstimmig. Der Senat und auch die Investitionsbank Berlin (IBB) wurden aufgefordert, "sämtliche Formen der öffentlichen Förderung", also auch die Unterstützung durch das Quartiersmanagement, zu unterlassen, teilte der PDS-Haushaltsexperte Carl Wechselberg mit. Nun ist die Insolvenz des NKZ wahrscheinlich.

Rund 52 Millionen Euro an öffentlichen Mitteln sind in den letzten Jahren in das NKZ am Kottbusser Tor in Kreuzberg geflossen. Wie berichtet, ist eine Kommanditgesellschaft mit rund 300 Gesellschaftern Eigentümerin des riesigen Wohn- und Gewerbehauses in Kreuzberg. Derzeit stehen rund 24 Prozent der Gewerbeflächen leer, die 295 Wohnungen sind vermietet. Zum 1. Dezember dieses Jahres läuft die Wohnungsbauförderung endgültig aus. Dann müssen 24,9 Millionen Euro an Darlehen zurückgezahlt werden. Dass die NKZ-Gesellschaft dazu in der Lage ist, bezweifelten die Abgeordneten aller Fraktionen. "Eine Insolvenz bietet aber auch die Chance für einen Neuanfang", sagte Wechselberg. Bei einer Zwangsversteigerung des Gebäudes könne ein Teil des Darlehens erbracht werden, sagte der FDP-Abgeordnete Erik Schmidt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wollte das NKZ nicht aufgeben. Der Rechnungshof hatte in einem Gutachten dem Parlament dagegen empfohlen, kein Geld mehr für das NKZ zu zahlen. (cri.)

Quelle: Berliner Zeitung:

<http://www.berlinonline.de/berliner-zeitung/archiv/.bin/dump.fcgi/2004/0923/lokales/0077/index.html>

Das nächste schwarze Loch

07.09.2004: Berliner Zeitung

Es ist eines von den Berliner Millionengräbern: das riesige Wohn- und Gewerbehaus Neues Kreuzberger Zentrum (NKZ) am Kottbusser Tor. 52 Millionen Euro an öffentlichen Mitteln sind seit der Baufertigstellung im Jahr 1974 in das NKZ geflossen. Weil im November nun die öffentliche Wohnungsbauförderung ausläuft, muss das Parlament entscheiden, wie es

weitergeht und ob das NKZ in die Insolvenz geschickt werden muss. Denn noch immer arbeitet das Zentrum nicht wirtschaftlich, fehlt das Geld für die Instandsetzung und zur umfassenden Tilgung der Schulden.

Der Rechnungshof, der im Auftrag des Hauptausschusses einen Bericht zum NKZ erstellt hat, lehnt weitere Finanzspritzen ab. "In Anbetracht der Haushaltsnotlage Berlins" sei es nicht vertretbar, noch weitere öffentliche Mittel bereitzustellen, heißt es in dem vertraulichen Bericht des Rechnungshofes, der der Berliner Zeitung vorliegt. Auch beim Kulturhaus Tempodrom, das mit 30 Millionen Euro fast ausschließlich öffentlich finanziert wurde, hatte der Rechnungshof gewarnt.

Nach Einschätzung der Rechnungsprüfer ist bei dem 1972 begonnenen Bau von Anfang an falsch kalkuliert worden. Die Wohnungen seien zwar vermietet, die Gewerberäume jedoch nicht. "Die Planung der Gewerbeflächen wies von Anfang an Mängel auf", heißt es in dem Bericht. Ein Teil der Flächen ist von Laufkundschaft kaum zu erreichen. Auch auf Grund der sozialen Situation rund um das Kottbusser Tor mit vielen Drogenabhängigen hat sich die Situation bis heute nicht verbessert. Derzeit stehen 24 Prozent der Gewerbeflächen leer, erwirtschaftet werden nur rund 1,27 Millionen Euro im Jahr. Durch die Wohnungen nimmt die NKZ-Gesellschaft, deren Geschäftsführer Peter Ackermann ist, jährlich rund 866 700 Euro ein. Nach Ansicht des Rechnungshofes ist wegen der Lage auf dem Immobilienmarkt nicht mit einer nennenswerten Verbesserung der Mieteinnahmen zu rechnen. Doch das ist ein Problem: Denn nach einem Gutachten der Investitionsbank Berlin (IBB) beläuft sich der Instandsetzungsbedarf auf 4,25 Millionen Euro.

Quelle: Berliner Zeitung

Drucksache 15/10 730

15. Wahlperiode

Kleine Anfrage der Abgeordneten Barbara Oesterheld (Bündnis 90/ Die Grünen) vom 17.6.03 und Antwort

Vom Neuen Kreuzberger Zentrum zum Zentrum Kreuzberg/Kreuzberg Merkezi Wer zahlt und wer profitiert?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

1. In welchem Förderungsjahr des Sozialen Wohnungsbaus wurde das „Neue Kreuzberger Zentrum“ gefördert?

Zu 1.: Das Objekt wurde im Förderungsjahr / Wohnungsbauprogramm (WP) 1972 gefördert.

2. Wie hoch war der Anteil der Aufwendungsdarlehen und wie hoch war der Anteil der Aufwendungszuschüsse?

Zu 2.: Während der 15 – jährigen Grundförderung (Förderungsphase I) wurden ausschließlich Aufwendungsdarlehen in Höhe von 24.877.637 EUR vergeben. In der Grundförderung wurden – wie generell bei Objekten der WP 1972 – 76 - keine Aufwendungszuschüsse ausgezahlt.

3. Seit wann wurde die Anschlussförderung bewilligt und wie hoch waren dabei Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüsse?

Zu 3.: Die Anschlussförderung (Förderungsphase II) mit weiteren 15 Jahren Förderung in Höhe von 21.105.504 EUR wurde am 30.11.1989 bewilligt. Sie besteht – wie generell bei Objekten der WP 1972 – 76 - ausschließlich aus nicht zurückzahlbaren Aufwendungszuschüssen.

4. Wann läuft die Anschlussförderung aus?

Zu 4. : Die Anschlussförderung läuft am 30.11.2004 aus.

5. Auf welche Höhe haben sich die zurückzuzahlenden Aufwendungsdarlehen der gesamten Förderzeit summiert?

Zu 5.: Siehe 2.

6. Welche Maßnahme wurden ergriffen, als das Neue Kreuzberger Zentrum schon einmal vom Konkurs bedroht war? Welche Verpflichtungen hat die IBB dabei übernommen?

Zu 6.: Zwischen den Beteiligten wurde eine Sanierungsvereinbarung geschlossen. Die IBB hat die ursprünglichen Gläubiger abgelöst.

7. In welcher Höhe hat das Land Berlin für das Neue Kreuzberger Zentrum Landesbürgschaften übernommen?

Zu 7.: Das Land Berlin hat keine Landesbürgschaften übernommen.

8. Welche öffentlichen Gelder oder Fördermittel außer der Wohnungsbauförderung sind in diese Immobilie geflossen (vom Bezirk, vom Land, im Rahmen des Quartiermanagements oder über Projekte freier Träger oder über EU Gelder)?

Zu 8.: Es wurden Fördermittel zur Qualifizierung des Wohnumfeldes und im Rahmen des Programms Soziale Stadt (Quartiersmanagement) in Höhe von 617.158,95 € für die Jahre 1999 bis 2001 bewilligt.

9. Welche öffentlichen Gelder oder Fördermittel sind für Bau- und Umbaumaßnahmen der Gewerberäume finanziert worden (vom Bezirk, vom Land, EU Gelder, im

Zuge des Quartiersmanagement oder über geförderte freie Träger)?

Zu 9.: Bauliche Maßnahmen zur Durchführung von soziokulturellen Projekten in Gewerberäumen wurden in Höhe von 191.265,50 € gefördert.

Hier wurden die Förderungen über einen Träger an die Nutzer ausgereicht.

10. Welche Bedingungen hat die IBB bei den Verhandlungen im April diesen Jahres mit dem Eigentümer vereinbart, als sie den Zinssatz eines Teilkredites herabgesetzt hat und welche Verluste nimmt sie dafür in Kauf?

Zu 10.: Es wurde eine neue Kreditvereinbarung geschlossen. Der Darlehensbetrag wurde zu aktuellen Konditionen refinanziert, so dass sich für die IBB kein Verlust ergibt.

11. Wie hoch sind die noch ausstehenden Kredite bei der IBB ohne die rückzahlungspflichtigen Aufwendungsdarlehen?

Zu 11.: Die Antwort fällt unter das Bankgeheimnis. Eine Einverständniserklärung des Darlehensnehmers hierzu liegt nicht vor.

12. In welcher Höhe konnten die Kommanditisten Steuerabschreibungen vornehmen?

Zu 12.: Weder dem Senat noch der IBB liegen hierzu Unterlagen vor. Eine Beantwortung der Frage ist daher nicht möglich.

13. Warum sind nach 30 Jahren Förderung die Kredite nicht abgezahlt, wie dies normaler Weise zu geschehen hat, wurde nicht getilgt?

Zu 13.: Wie Antwort zu 11.

14. Sind heute noch neue Kredite bei Drittbanken aufgenommen worden?

Zu 14.: Der IBB ist nicht bekannt, dass in diesem Jahr weitere Darlehen aufgenommen wurden / werden.

15. Welche Konsequenzen entstehen daraus, dass Kommanditisten ihre Anteile an die Z. GmbH entsorgt haben? Wann war das und wie viele Kommanditisten waren es?

Zu 15.: Die neue Kommanditistin haftet für die übernommenen Anteile. 32,1 % des Kommanditkapitals wurden an die Z. GmbH übertragen.

16. Welche Auswirkungen entstehen, wenn die N. GmbH & Co insolvent wird?

Zu 16.: Es käme zu einer Zwangsverwertung.

17. Für wie viele Jahre wird das Finanzamt im Falle einer Insolvenz Rückzahlungen von den Kommanditisten verlangen und was passiert mit den abgetretenen Anteilen der Kommanditisten und deren Steuerersparnissen?

Zu 17: Nach § 171 Handelsgesetzbuch ist eine Haftung der Kommanditisten für Schulden der Gesellschaft ausgeschlossen, wenn die Kapitaleinlage geleistet wurde.

18. Welche Rechtsbeziehung besteht zwischen der IBB und der Z. GmbH?

Zu 18.: Es besteht keine Rechtsbeziehung.

19. Welche Konsequenzen hätte die Insolvenz der N. GmbH & Co für die Z. GmbH?

Zu 19.: Aufgrund der gesellschaftlichen Verflechtungen würde die Insolvenz der N. KG auch Auswirkungen auf deren Komplementärin, die K. GmbH, haben. Alleinige Gesellschafterin der Z. GmbH ist die Komplementär GmbH.

20. An wen zahlen die Gewerbetreibenden und an wen die MieterInnen ihre Miete?

Zu 20.: Die Gewerbemieten zahlen an die Z. GmbH. Die Wohnungsmieten zahlen an die N. GmbH & Co.

21. Wie hoch ist der Quadratmeterpreis für die Gewerberäume?

Zu 21.: Die Höhe der Gewerbemieten ist u. a. von der Lage im Objekt abhängig.

22. Wurden für den Abriss der Treppe neue Kredite von der IBB an die Eigentümergruppe vergeben?

Zu 22.: Es wurden keine IBB – eigenen Darlehen ausgereicht.

23. Welche Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Lauf der Jahre in den Wohnungen durchgeführt?

Zu 23.: Eine vollständige Aussage hierzu ist der IBB zeitnah nicht möglich.

24. Welche Konsequenzen haben die rechtswidrigen Verträge, die mit den Gewerbemietern abgeschlossen wurden und werden?

Zu 24.: Hinsichtlich einer mit dieser Frage unterstellten Rechtswidrigkeit der Verträge ist weder dem Senat noch der IBB etwas bekannt.

25. Welchen Einfluss hat die IBB auf die Eigentümergruppe, wenn Sie mutwillig Leerstand produziert?

Zu 25.: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hätte aufgrund §§ 25; 26 Wohnungsbindungsgesetz zu prüfen, ob Maßnahmen wegen Gesetzesverstößes zu treffen wären.

26. Welche Chancen sieht der Senat das Projekt Kaufhaus Kreuzberg im Neuen Kreuzberger Zentrum zu unterstützen?

Zu 26.: Zusätzlich zu Maßnahmen des Quartiersmanagements, die die Stabilität des Gebiets und die Kaufkraft der Bewohner erhöhen sollen, beabsichtigt der Senat keine direkten Unterstützungsmaßnahmen für das Kaufhaus Kreuzberg.

27. Welche Gründe sind für die Haltung gegenüber und die Zahlungen der IBB an das Neue Kreuzberger Zentrum ausschlaggebend?

Zu 27.: Grundlage für die Geschäftsbeziehung zwischen der KG und der IBB bilden die geschlossenen Darlehensverträge. Über die gewährte Anschlussförderung hinaus werden keine Zahlungen gewährt.

28. Welche weiteren Immobilien kommen demnächst aus der Anschlussförderung und wie hoch sind diese verschuldet?

Zu 28.: Mit Stand Januar 2003 werden für 94 Objekte im Jahr 2003 die Anschlussförderungen enden. Eine Aussage zu deren jeweiligen Gesamtverschuldungen ist im Rahmen einer Kleinen Anfrage nicht möglich.

Berlin, den 30. Juli 2003

In Vertretung
Ingeborg Junge- Reyer
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. August 2003)