

Ehemalige Gerhart-Hauptmann-Schule in der Ohlauer Straße in Kreuzberg:

Privatisierung verhindern!?!

Veranstaltung im Irving Zola Haus, 17.04.13

<http://irvingzolahaus.blogspot.de> irvingzolahaus@riseup.net

Grunddaten zur ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule

Gebäude:	Hauptgebäude Schule & Pavillon
Gesamtfläche:	ca. 4.480 m ²
Nutzfläche:	ca. 2.900 m ²
davon nutzbare Raumfläche:	ca. 2.450 m ²
davon nutzbare Kellerfläche:	ca. 450 m ²
Sanitärfläche:	ca. 265 m ²
Flurflächen (nicht nutzbar, Fluchtweg):	ca. 1.315 m ²

(alle Zahlen beruhend auf den entsprechenden Plänen auf der Homepage des Bezirks)

Grundstück:	ca. 5.000 m ²
Hauptgebäude:	Denkmalschutz

Grundkosten für die selbsttragende Bewirtschaftung der Gebäude ehemalige Gerhart-Hauptmann-Schule

- Bei den Nebenkosten wird die Bezirks-Kalkulation von 2,80 € pro m² auf die reine Nutzfläche bezogen. Sollte sich diese Kalkulation von 2,80 € pro m² statt dessen auf die Gesamtfläche beziehen, ist zu allen folgenden Berechnungen zur Warmmiete von Nutzflächen ein Betrag von 1,80 € pro m² hinzuzufügen.
- Bei den Nebenkosten (v.a. Energiekosten, Heizung) ist mit einer Steigerung in den kommenden Jahren zu rechnen
- Für Instandhaltung, Instandsetzung/ Umbau/ Brandschutz sowie Verwaltung/ Leerstandsrisiko wurden die üblichen Pauschalen angesetzt (siehe Mail vom Bezirk vom 11.04.13). Ob diese ausreichend sind, kann nur eine genauere bauliche Beurteilung des Gebäudes ergeben. Unklar ist, ob hierbei die durch den vorliegenden Denkmalschutz (Hauptgebäude) tendenziell höheren Kosten bereits berücksichtigt sind.
- Sofern nicht ausdrücklich anders ausgewiesen, bezieht sich die Raummiete auf nutzbare Räume im Erdgeschoss und den Stockwerken. Für Kellerflächen und Sanitärflächen wurde, wie üblich, pauschal eine um 50 Prozent reduzierte Kaltmiete angenommen, die in den folgenden Berechnungen bereits enthalten ist.

	Pro m ² und Monat Durchschnitt	Pro m ² und Monat Räume	Insgesamt pro Monat	Insgesamt pro Jahr	Insgesamt 10 Jahre
Nebenkosten	1,69	2,8	7590	91000	910000
Instandhaltung	0,5	0,83	2240	27000	270000
Instandsetzung/ Umbau/ Brandschutz ...	0,7	1,16	3140	37500	375000
Verwaltung, Leerstands- Risiko	0,1	0,17	450	5400	540000
Summe	2,99	4,96	13420	160900	1609000

Modell I: Bezirks-Kalkulation mit „7,50 Euro Warmmiete für Nutzflächen“ („Steckbrief“-Vorgabe, Aussage des Bezirks auf Veranstaltung am 27.03.13)

- Völlig unklares und widersprüchliches Modell
- Faktische Mieteinnahmen bei Kaltmiete von 4,70 Euro pro m² und Monat Nutzräume (Aussage des Bezirks bei Veranstaltung am 27.3., Grundlage der „7,50 Euro Miete“ im „Steckbrief“): 153.000 Euro pro Jahr
- Laut Bezirk benötigte/ erwartete Einnahmen Kaltmiete betragen aber 250.000 €/ Jahr (Mail Bezirk vom 11.4.13)
- Resultierende Kaltmiete bei halber Miete für Keller/ Nebenräume 7,70 €/ m² und Monat für Nutzräume KALTMIETE, Warmmiete entsprechend 10,50 €/ m² und Monat
- Resultierende Kaltmiete bei voller Miete für Keller/ Nebenräume 6,60 €/ m² und Monat für Nutzräume KALTMIETE, Warmmiete entsprechend ca. 9,40 €/ m² und Monat
- Selbst bei 250.000 Euro Mieteinnahmen pro Jahr könnte Instandhaltung/ Instandsetzung nicht im erforderlichen Maß erfolgen, Gebäude wäre also chronisch unterfinanziert, da der große Anteil der Einnahmen an den Senat abgeführt werden müsste (Mail vom Bezirk s.o.)
- Problem der „kalkulatorischen Kosten“ (siehe unten)

Modell II: Selbst-tragende Bewirtschaftung durch Verein, Träger, Bündnis mit entsprechendem Nutzungsvertrag mit Bezirk bzw. Senat

	Pro m ² und Monat Durchschnitt	Pro m ² und Monat Räume	Insgesamt pro Monat	Insgesamt pro Jahr	Insgesamt 10 Jahre
Grundkosten	2,99	4,96	13420	160900	1609000
Summe	2,99	4,96	13420	160900	1609000

- Eigentlich kostenneutrale Lösung für Bezirk/ Senat
- Gebäude wäre ausreichend finanziert
- Gebäude bliebe in öffentlicher Hand
- Miete wäre relativ günstig (Anmerkung: Der BBK – Berufsverband bildender Künstler_innen Berlin – möchte so viele Flächen im Gebäude wie möglich anmieten, um sie als Ateliers an professionelle Künstler_innen für eine WARMMIETE VON 4 EURO PRO M² zu vermieten. 4 Euro Warmmiete ist die Miete, die der BBK für professionelle Künstler_innen noch angemessen findet.)
- einziger Nachteil: Bezirk will unbedingt privatisieren wegen sogenannter „kalkulatorischer Kosten“ (siehe unten)

Modell III: Verkauf der Gebäude zum Verkehrswert, Vergabe des Geländes in Erbbaupacht

- angenommene Grundstücksfläche 5.000 m², geschätzter Bodenwert 400 €/ m², ermäßigter Erbbauszinssatz von 3%, geschätzte Pachtkosten 60.000 €/ Jahr
- angenommener Gebäudewert 1.000.000 Euro, Kosten bei Abzahlung über 35 Jahre geschätzte 5.100 €/ Monat

(alle Zahlen: Mail vom Bezirk, s.o.)

	Pro m ² und Monat Durchschnitt	Pro m ² und Monat Räume	Insgesamt pro Monat	Insgesamt pro Jahr	Insgesamt 10 Jahre
Grundkosten	2,99	4,96	13420	160900	1609000
Erbpacht Grundstück	1,12	1,85	5000	60000	600000
Kaufpreis Gebäude	1,14	1,88	5100	61200	612000
Summe	5,25	8,69	23520	282240	2822400

- Wenn für die Nebenflächen (Keller, Sanitärflächen) eine Warmmiete von 5,75 Euro angenommen wird, **wäre eine einheitliche oder durchschnittliche Warmmiete von 8,69 Euro für alle Räume erforderlich, um das Gebäude auskömmlich zu finanzieren.**
- Das ist sehr weit von den 6,30 Euro pro m² und Monat Warmmiete für Nutzflächen entfernt, die der Bezirk auf der Veranstaltung am 27.3. als grobe Schätzung für die Mietkosten bei einem Verkaufs-/Erbbaupacht-Modell vorgestellt hat.
- Wird auch für Nebenflächen (Keller, Sanitärflächen) die volle Miete verlangt (unrealistischer Ansatz), betrüge die einheitliche Warmmiete für Räume, Kellerräume und Sanitärflächen immer noch 7,42 Euro.
- Die Berechnungen stehen unter dem Vorbehalt, dass die veranschlagten Kosten vor allem für Umbaumaßnahmen im Rahmen einer anstehenden Umnutzung (Brandschutz, neue Fluchtwege/ Außentreppe, rollstuhlgerechte Zugänge etc.) innerhalb der angenommenen Pauschale bleiben. Das ist angesichts insbesondere der Fluchtweg-Situation und der damit verbundenen Auflagen/ Umbaumaßnahmen durchaus nicht als sicher anzunehmen.

„Kalkulatorische Kosten“: absurd und gefährlich

- Für alle genutzten Gebäude muss der Bezirk eine Art von pauschaler „Nutzungsgebühr“ an den Senat zahlen.
- Diese Gebühr richtet sich nicht nach dem sogenannten Verkehrswert (angenommener Wert, zu dem ein Gebäude bzw. Grundstück, ggf. mit bestimmter vorgegebener Nutzung, auf dem Markt verkauft werden könnte), sondern absurder Weise nach dem sogenannten Wiederbeschaffungswert (angenommene Kosten, die aufgebracht werden müssten, um ein Gebäude identisch wieder aufzubauen).
- Gerade bei älteren Gebäuden klaffen Verkehrswert und Wiederbeschaffungswert (natürlich) häufig extrem auseinander (Beispiel Bethanien-Hauptgebäude: Verkehrswert ca. 2,8 Millionen Euro, Wiederbeschaffungswert 32 Millionen Euro)
- Auch bei der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule als historischem, denkmalgeschütztem Gebäude klaffen Verkehrswert und Wiederbeschaffungswert auseinander. Der Verkehrswert für das Gebäude beträgt ca. 1 Million Euro, der Wiederbeschaffungswert jedoch 13,2 Millionen Euro (!).
- Auf diesen fiktiven „Wiederbeschaffungswert“ muss nun der Bezirk sogenannte „kalkulatorische Zinsen“ für die Nutzung der Gebäude der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule den Senat zahlen in Höhe von 250.000 Euro jährlich (!)
- Werden diese Kosten auf die Nutzer der Gebäude umgelegt, beträgt die monatliche Kaltmiete für die Nutzflächen pro m² und Monat 10,50 € (!); hinzu kommen geschätzte Nebenkosten von 2,80 € pr m² und Monat. Gleichzeitig sind notwendige Instandhaltungen und Umbaumaßnahmen (Brandschutz etc.) noch nicht finanziert, müssen also zusätzlich auf die Miete aufgeschlagen werden.
- Eine in diesem Fall für den Bezirk „kostenneutrale“ Warmmiete würde also deutlich über 13,30 Euro pro Monat und m² Nutzfläche betragen.
- Da die Nutzung in diesem Modell deutlich teurer wäre als selbst in dem Modell mit

Privatisierung (Verkauf zum Verkehrswert), wird hier unübersehbar durch die Politik absichtlich und unübersehbar ein Privatisierungszwang vor allem für historische Gebäude geschaffen: selbst die teure Miete nach einem Verkauf zum Verkehrswert wäre deutlich günstiger als ein Verbleib beim Bezirk, wenn die sogenannten „kalkulatorischen Kosten“ auf die Nutzer umgelegt werden.

Alle Zahlen zur ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule: Mail vom Bezirk vom 11.4.13

Wie weiter – was tun?

- Wie schaffen wir es, günstige Bedingungen für die zukünftige Nutzung der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule durchzusetzen – etwa durch einen Verbleib beim Bezirk und gleichzeitiger Abschaffung der absurden Berechnung der „kalkulatorischen Kosten“, mit denen offensichtlich ein PRIVATISIERUNGSZWANG geschaffen werden soll?
- Welche Alternativen gibt es zur (zu) teuren Privatisierung durch Verkauf zum Verkehrswert (Gebäude) und Erbbaupacht (Grundstück)?

Mehr Informationen:

- Mail vom Bezirk mit Hintergrund-Informationen zum Gebäude (<http://irvingzolahaus.blogspot.de/2013/04/13/antworten-des-bezirks-auf-unsere-anfrage/>) als Reaktion auf unsere entsprechende Anfrage (<http://irvingzolahaus.blogspot.de/2013/04/08/hintergrund-daten-zur-ehemaligen-gerhardt-hauptmann-schule/>)
- Homepage zum sogenannten „Projektheus“ auf dem Gelände der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule (u.a. Pläne, Protokoll der Veranstaltung am 27.3.13, Liste der interessierten Projekte und Initiativen): <http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/projektheus/>
- Hintergrund-Informationen zu den sogenannten „kalkulatorischen Kosten“: http://www.bethanien.info/home/kalkulatorische_kosten.html