

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Christoph Meyer (FDP)

vom 24. März 2009 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. März 2009) und **Antwort**

Welchen Schaden gibt es für Bezirk und Land durch die Besetzung des Hauses Bethanien?

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

1. Wie war die Mietersituation für die Flächen des Hauses Bethanien zum Zeitpunkt des 01.06.2005? Es wird um Auflistung der Mieter und der Gesamtmietein-

nahmen, unterteilt nach dem 01.06.2005 besetzten Flächen und den unbesetzten Flächen gebeten.

Zu 1.: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg teilt nachfolgend die Nutzungssituation im Haus Bethanien - Hauptgebäude - zum Zeitpunkt des 01.06.2005 mit:

Mieter / Nutzer	Nutz- / Mietfläche (in m ²)	Bemerkung	monatl. Mietsoll (bruttowarm in €)
Druckwerkstatt	1.634,24	/	7.026,36
Künstlerhaus Bethanien	3.958,12	/	14.618,06
Sportjugend Berlin	320,17	nur Betriebs- u. Heizkosten	716,63
Pestalozzi-Fröbel-Haus	169,44	nur Betriebs- u. Heizkosten	240,60
Kreuzberg Museum (Fontane-Apotheke)	87,41	bezirkliche Eigennutzung	/
Musikschule	3.030,70		
Kunstamt	869,77		
Haustechnik / Keller Grünflächenamt	649,27		
Lager / Keller Jugendamt / Sozialamt	447,82		
Seniorenfreizeitstätte	610,30		
Kindergruppe Nord	684,93		
Ehem. Sozialamt 3.OG / StreetUniverCity	400,83	Nach § 47 Abs. 3 AG-KJHG und § 33 SPAN bis 31.12.06 befreit von Miete; ab 01.01.2007 Leerstand	/
ehem. Bibliothek	255,45	Leerstand seit 2003	/
Casino	507,54	Leerstand seit 2004	/
Ehem. Sozialamt / ehem. besetzte Flächen (1.OG und 2.OG)	1.568,93	Leerstand / Besetzung	/
Gesamt	15.194,92		22.601,65

Die vormals vom Sozialamt genutzten Flächen standen am 01.06.2005 leer. Die Besetzung der in der Übersicht aufgeführten 1.568,93 m² großen Fläche erfolgte am 11.06.2005. Unberücksichtigt bleiben hierbei temporäre Zwischenvermietungen.

2. Wie hoch waren die Mietausfälle bzw. Mietrückstände zu diesem Zeitpunkt? Es wird um Unterteilung in die nach dem 01.06.2005 besetzten Flächen und den unbesetzten Flächen gebeten.

Zu 2.: Nach Mitteilung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg bestanden zum 01.06.2005 nur geringfügige Differenzen zwischen Miet-Soll und Ist-Zahlungen.

3. Welche Veränderungen gab es bei der Mietersituation und den Gesamtmieteinnahmen, insbesondere den Mietrückständen/Nutzungsentschädigungen seit dem 01.06.2005? Es wird um Unterteilung in die nach dem 01.06.2005 besetzten Flächen und den unbesetzten Flächen gebeten.

Zu 3.: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg teilt hierzu mit, dass lediglich die bezirklichen Nutzungen auf das Kreuzberg Museum (Fontane Apotheke), die Musikschule, die Kindergruppe Kreuzberg Nord und das Kunstamt reduziert wurden. Das Casino konnte neu vermietet werden und wird seit 2007/2008 wieder bewirtschaftet.

4. Welche Auswirkungen hatte die Besetzung von Teilflächen auf die Mietersituation und die Mieteinnahmen bzw. in welchem Umfang wurden aus diesem Grund Mietminderungen vorgenommen?

5. In welchem Umfang wurden Mietminderungen akzeptiert bzw. aus welchen Gründen wurde auf eine gerichtliche Überprüfung verzichtet?

Zu 4. und 5.: Nach Auskunft des Bezirksamtes wurden keine Mietminderungen bei den Bestandsmietern vorgenommen. Forderungen nach Mietminderung seitens der Bestandsmieter wurden abgelehnt.

6. Welche der besetzten Flächen standen bereits vor der Besetzung seit welchem Zeitraum leer und welche Mieteinnahmen wären vergleichsweise ohne die Besetzung möglich gewesen?

Zu 6.: Siehe Übersicht zu Frage 1; die Besetzung hatte nach Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg keinen Einfluss auf die Vermietung bzw. Vermietbarkeit der leerstehenden Flächen, da diese in einem anderen Gebäudeteil lagen und ohnehin eine schwierige Vermietungssituation bestand.

7. Wie hoch wäre die ortsübliche Miete für solche Flächen in dieser Lage?

Zu 7.: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg teilt hierzu mit, dass für die besetzten Flächen eine mögliche monatliche Mieteinnahme in Höhe von rd. 7.300 € (d.s. rd. 4,65 €/m² bruttowarm) hätte erzielt werden können. Für die Zeit seit Leerstand der Flächen bis zur Mietzahlung im September 2008 würde dies einem Betrag von insgesamt 379.600 € entsprechen. Tatsächlich sind für die besetzten Flächen im genannten Zeitraum keine Mieteinnahmen geflossen.

Die Miethöhe ist als theoretischer Wert und unabhängig von einer speziellen Nutzung angesetzt worden. Für die Betriebs- und Heizkosten wurde ein durchschnittlicher Wert angesetzt.

8. Welche Zahlungen wurden durch die Besetzer seit der Besetzung, für welchen Zeitraum und mit welcher Zweckbestimmung geleistet?

Zu 8.: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat hierzu folgende Übersicht übermittelt:

Zahlung im Feb. 2006	i.H.v.	3.524,04 €	für Schadenersatz
Zahlung am 30.01.2009	i.H.v.	3.000,00 €	für Miete Sept. bis Dez. 2008
Zahlung am 30.01.2009	i.H.v.	4.867,76 €	für Kaution
Zahlung am 30.01.2009	i.H.v.	8.978,36 €	für Miete Jan. 2009
Zahlung am 09.02.2009	i.H.v.	8.978,36 €	für Miete Feb. 2009
Zahlung am 13.03.2009	i.H.v.	8.978,36 €	für Miete Mär. 2009
Zahlung am 06.04.2009	i.H.v.	8.978,36 €	für Miete Apr. 2009

9. Aus welchen Gründen wurden keine gerichtlichen Verfahren zur Zahlung von Nutzungsentschädigungen und Betriebskosten eingeleitet?

Zu 9.: Nach Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg waren die Anspruchsgegner im Einzelnen für die Durchsetzung von Zahlungs- oder Räumungsverfahren namentlich nicht bekannt. Somit fehlte der Adressat für die Zustellung von Mahnbescheiden oder Klagen. Die Anspruchsgegner hätten zudem einzeln ermittelt werden müssen. Dies wäre nach Einschätzung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg nur unter hohem Polizeieinsatz und voraussichtlich nicht friedlich möglich gewesen.

10. Gibt es Verträge zwischen den Besetzern und den Versorgern (Strom, Wasser) und wenn nein, in welcher Höhe trägt der Bezirk bzw. das Land die entsprechenden Kosten?

Zu 10.: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg teilt hierzu mit, dass die Medienversorgung im Gebäude in Ermangelung von Zähleinrichtungen grundsätzlich über das Bezirksamt erfolgt. Die anfallenden Kosten werden auf die Mieter über die Fläche umgelegt und sind als Mietnebenkosten zu entrichten. Dies gilt auch für die ehemals besetzten Flächen.

11. Welche Pläne gab es vor der Besetzung der Teilflächen die Flächen des Hauses Bethanien zu verkaufen

und mit welchem Verkaufserlös wurde zum damaligen Zeitpunkt gerechnet?

12. Welche anderweitigen Überlegungen gab es zur Weiterentwicklung der Flächen, z.B. Erbbaupachtvertrag bei sozialer/ wirtschaftlicher Nutzung und aus welchen Gründen konnten diese nicht umgesetzt werden?

Zu 11. und 12.: Das gesamte Hauptgebäude sollte nach Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg gemäß einem seit August 2003 durchgeführten Interessenbekundungsverfahren zu einem „Internationalen kulturellen Gründerzentrum“ entwickelt werden. Die Verhandlungen zur Umsetzung des Vorhabens dauerten zum Zeitpunkt der Besetzung an. Bei den Verhandlungen wurde sowohl die Möglichkeit eines Erbbaurechtsvertrages als auch ein Verkauf der Liegenschaft in die Betrachtung einbezogen.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ist im November 2004 von einem Verkehrswert i.H.v. 2,89 Mio. € für die Liegenschaft ausgegangen.

Gleichzeitig entwickelte sich wachsende öffentliche Kritik an der geplanten „Privatisierung einer Kulturimmobilie“ und mündete 2006 in einem erfolgreichen Bürgerbegehren. Zur Abwendung eines Bürgerentscheids wurde von der BVV am 04.09.2006 die Drucksache DS/2173-1/II beschlossen, die einen Verbleib der Liegenschaft beim Land Berlin vorsah und Vertragsverhandlungen mit den Besetzern vorgab.

13. Wie hat sich der Wert der Immobilie seit dem verändert und welche Auswirkungen hat die Besetzung auf den Wert? Welche Wertgutachten wurden erstellt?

Zu 13.: Dazu kann nach Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg keine Angabe gemacht werden.

14. Wurden die Vorgänge um das Haus Bethanien bisher vom Rechnungshof überprüft und wenn ja, zu welcher Bewertung ist der Rechnungshof gekommen?

Zu 14.: Eine Prüfung des Rechnungshofes erfolgte bislang nicht.

Berlin, den 04. Mai 2009

In Vertretung

Klaus Teichert
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Mai 2009)