

14. Berliner Denkmaltag 2000: „Historische Kulturlandschaften“

Matthias Klipp

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Name ist Matthias Klipp. Ich bin seit dem 16.08.1999 Geschäftsführer der S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH und war bereits davor bei der Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH drei Jahre verantwortlich für den Aufbau der Abteilung Stadterneuerung. In dieser Zeit haben wir die Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung, also die Verbindung städtebaulicher und sozialer Prozesse übersetzt in ein Konzept für die Steuerung und Durchführung großer Sanierungsvorhaben. In den letzten vier Jahren wurden von uns ca. 11.000 Wohnungen komplett modernisiert und instandgesetzt, davon waren 1.200 Wohnungen denkmalgeschützt. Das Investitionsvolumen im Denkmalbereich betrug dabei ca. 150 Mio. DM (nur Baukosten).

Folgende Projekte wurden von uns durchgeführt:

1. Kissingenviertel, Berlin-Pankow
702 WE, 6 GE
erbaut von Mebes & Emmerich und Jakobus Göttel 1930/31
2. Spreesiedlung, Berlin-Niederschöneweide
397 WE, 2 GE
erbaut von Mebes & Emmerich 1928/32
3. Puder-/Stuck-/Herkomerstraße, Berlin-Treptow
109 WE
erbaut von Walter Borchard 1927/28

Schwerpunkt waren also bei den denkmalgeschützten Siedlungen die Wohnbauten der 20er Jahre, wobei das Kissingenviertel in Berlin-Pankow das wichtigste Projekt war, nicht nur hinsichtlich des Umfangs, sondern weil auch eine Kindertagesstätte Bestandteil der Gesamtanlage ist und auch die Arbeiterwohlfahrt im Zusammenhang mit der Sanierung neue Räumlichkeiten im Kissingenviertel beziehen konnte. Auch das Umfeld des Kissingenviertels wurde mit einbezogen. So konnte in diesem Zusammenhang auch die Granitzstraße asphaltiert werden, was zu einer deutlich verringerten Lärmbelästigung der Anwohner geführt hat. Nur die Einflugschneise des Flughafens Tegel konnte bisher leider nicht verlegt werden.

Ich hoffe, dass ich mit der Sanierung dieser denkmalgeschützten Wohnanlagen einen Teil der Schuld abtragen konnte, die ich als Baustadtrat von Prenzlauer Berg mit der Abrissgenehmigung für Teile des Alten Schlachthofes an der Eldenaer Straße auf mich geladen habe. Die Einladung, hier sprechen zu dürfen, werte ich daher als Begnadigung.

Das Thema meines heutigen Vortrages soll jedoch „Wirtschaftlichkeit und Denkmalschutz“, lauten. Wirtschaftlichkeit, das ist ein sehr trockenes aber wichtiges Thema für die Durchführung von Sanierungsvorhaben, denn ohne Wirtschaftlichkeit gibt es keine Finanzierung und nur wirtschaftlich erfolgreiche Modelle können auch auf Dauer behutsam und sozialverträglich sein. Dabei muss Wirtschaftlichkeit und Denkmalschutz kein Widerspruch oder Konflikt sein. Es stellt sich also die Frage, Wirtschaftlichkeit trotz oder sogar wegen Denkmalschutz? Man hört sehr oft, Denkmäler seien teuer und unwirtschaftlich; die Kosten der Sanierung seien schwer zu kalkulieren und es gäbe immer Probleme mit Denkmalbehörden, die zu Kostensteigerungen führen. Ich halte das alles für Unfug und möchte mich an dieser Stelle sowohl bei den Unteren

Denkmalschutzbehörden von Pankow und Treptow als auch bei der Oberen Denkmalschutzbehörde, dem Landesdenkmalamt, für die gute Zusammenarbeit in den letzten Jahren bedanken.

Baudenkmäler sind wertvolle historische Bausubstanz. Die Sanierung von solchen Bauten ist immer teuer, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen würden, wenn die Sanierung behutsam und umfassend durchgeführt wird. Ich behaupte, wir hätten das Kissingenviertel nicht wesentlich anders saniert und auch nicht zu wesentlich anderen Kosten, wenn es nicht unter Denkmalschutz gestanden hätte. Einzige Ausnahme stellt vielleicht der Erhalt der Holzkastendoppelfenster dar, der in der laufenden Instandhaltung jetzt große Probleme mit sich bringt. Außerdem hat Wirtschaftlichkeit immer viele Aspekte, wovon nur wenige vom Status des Denkmalschutzes abhängig sind.

Ein Projekt ist wirtschaftlich erfolgreich bei:

- Vertriebs Erfolg > 90 %
- Einhaltung bzw. Unterschreitung der Baukosten
- Sicherung von Baufreiheit und Fertigstellungstermin
- Qualitätssicherung
- Mieterhöhung und Neuvermietung zu den geplanten Werten und Terminen

Sie sehen also an diesen Punkten, dass der Denkmalschutz die Wirtschaftlichkeit auch positiv beeinflussen kann, da der kulturhistorische Wert eines Denkmals beim Vertrieb und oftmals auch bei der Vermietung positiv wirkt, während andere Punkte, wie Einhaltung der Baukosten, Sicherung von Baufreiheit und Fertigstellungstermin, Qualitätssicherung und Durchführung von Mieterhöhungen mit dem Denkmalcharakter eines Objektes überhaupt nichts zu tun haben. Wenn also jemand behauptet, er hätte ein unwirtschaftliches Projekt wegen des Denkmalschutzes, dann liegt das nicht am Denkmal, sondern am schlechten Projektentwickler.

Welche wirtschaftlichen Modelle stehen uns für Sanierungsmaßnahmen derzeit zur Verfügung?

Das Fondsmodell und das Teileigentummodell (s. Anlage)

Sie werden schnell erkennen, dass das Fondsmodell für die Sanierung von Denkmälern ungeeignet ist, da das finanzierbare Gesamtinvestitionsvolumen nicht ausreichend ist, um Ankauf und Sanierung zu finanzieren. Stattdessen wurde von uns speziell für das Kissingenviertel ein Teileigentumsmodell entwickelt, das die Umwandlung in Eigentumswohnungen zum Inhalt hat. Nur mit diesem Modell ist es möglich, die Steuervorteile an Kapitalanleger weiterzugeben und somit ein ausreichendes Gesamtinvestitionsvolumen für Ankauf und Sanierung darzustellen. Steuerliche Vorteile können Wohnungsunternehmen oder Bauträger leider nicht selbst nutzen. Deshalb ist immer ein Verkauf an Kapitalanleger, die lohn- und einkommensteuerepflichtig sind, notwendig. Die negativen Folgen der Aufteilung von Miet- in Eigentumswohnungen für die betroffenen Mieter können durch einen Mietgarantievertrag mit den Kapitalanlegern abgemildert werden, so dass der direkte mietrechtliche Durchgriff vom Wohnungseigentümer zum Wohnungsmieter ausgeschlossen ist. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs wird für 25 Jahre ausgeschlossen und ist darüber hinaus unwahrscheinlich, da steuersparende Kapitalanleger und deren Verwandte ersten Grades sicher nie selbst eine Wohnung im Kissingenviertel beziehen werden.

Die Beispielrechnung belegt den wirtschaftlichen Vorteil aus den Sonderabschreibungen. Dieser liegt beim Projekt Kissingenviertel bei ca. 1.190,00 DM/qm nach 10 Jahren.

Problematisch könnte ein Teileigentumsmodell in der langfristigen Instandhaltung werden bzw. wenn in 25 bis 30 Jahren ggf. die nächste Modernisierung und Instandsetzung der Anlage ansteht. Ob eine WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) aus 250 Wohnungseigentümern in

der Lage sein wird, einen solchen Prozess zu organisieren, ist fraglich. Es sind daher auch andere Modelle für die Sanierung denkmalgeschützter Wohnanlagen notwendig. Öffentliche Fördermittel sind (aufgrund der Haushaltssituation des Landes Berlin) jedoch nur noch ausnahmsweise zu bekommen. Der Vorteil einer öffentlichen Förderung ist dabei immer mit den damit verbundenen wirtschaftlichen Nachteilen (z.B. Miet- und Belegungsbindung) abzuwägen. Die öffentlichen Fördermittel für das Kissingenviertel (Programm Mod.Inst. RL 93 „stadtweite Maßnahmen,“) werden von uns für die Mietenpflege eingesetzt und kommen nicht den Eigentümern zugute.

Änderung der Steuergesetzgebung zum 01.01./01.04.1999

Das Fördergebietsgesetz ist beendet und die letzten Anzahlungsmodelle mussten zum Ende 1999 abgeschlossen werden. Obwohl es eindeutig der Wille des Gesetzgebers war, dass privates Kapital in die Stadterneuerung der neuen Bundesländer fließt und dafür Steuervorteile genießen kann, wird das Fördergebietsgesetz nachträglich als Steuerschlupfloch in der politischen Diskussion denunziert. Ohne Fördergebietsgesetz wären jedoch Projekte wie die Sanierung des Kissingenviertels und der Erhalt vieler historischer Altstädte in den neuen Bundesländern nicht möglich gewesen. Das Fördergebietsgesetz ist „ersetzt,“ worden durch das Investitionszulagengesetz. Dadurch kann ein Zuschuss von 15 % auf max. Baukosten von 1.200,00 DM/qm, also maximal 180,00 DM/qm, generiert werden. Dies ist jedoch bei der Sanierung von historischer Altbausubstanz in den neuen Bundesländern und vor allen Dingen bei Denkmälern trotz gesunkener Baupreise oft nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Im Vergleich mit der SonderAfA (Fördergebietsgesetz) - siehe **Anlage** Berechnungsbeispiel, wo es z.B. für das Kissingenviertel einen Steuervorteil von 1.190,00 DM/qm gab – wird erkennbar, dass das Investitionszulagengesetz die SonderAfA nicht ersetzen kann. Es fehlen für solche Projekte jetzt ca. 800,00 DM bis 1.000,00 DM/qm, und das ist sehr viel! Erhalten geblieben sind die §§ 7 i und 7 h Einkommensteuergesetz, also die sog. DenkmalAfA und SanierungsgebietsAfA. Es stehen jedoch nur ein Teil der historisch wertvollen Bausubstanz unter Denkmalschutz bzw. befinden sich in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten. Dazu kommt, dass durch die Einschränkung der Verlustverrechnung durch die Einführung des neuen § 2 b Steuervorteile nach §§ 7 i und 7 h wieder aberkannt werden können. Der Anleger geht zumindest ein hohes Risiko bei seiner Investitionsentscheidung ein.

Diese Verunsicherung ist scheinbar politisch gewollt und führt in der Realität quasi zur Abschaffung von Bauträger- und damit Anlegermodellen und dazu, dass privates Kapital eben nicht mehr in die Stadterneuerung fließt, sondern sich andere Anlageformen sucht, z.B. Aktien oder Investmentfonds. Zu diesem Fallstellerparagrafen 2 b gesellt sich der sog. „Blutbaderlas,“ der OFD Berlin vom 19.02.1999, wonach die Finanzämter mit einer unzulässigen Berechnungsmethode die AfA-Bemessungsgrundlage nachträglich herunterrechnen und Steuervorteile somit erheblich reduziert werden. Damit werden viele Investitionsentscheidungen von Anlegern nachträglich unwirtschaftlich. Auch das wiederholt angekündigte Anwendungs Rundschreiben zum § 2 b weist im Entwurf keine Klarstellung zur Gesamtproblematik der Steuervorteile bei Bauträgermaßnahmen aus.

Ich hätte Ihnen heute gern neue Projekte vorgestellt, wir mussten jedoch neue Baumaßnahmen bis zur abschließenden steuerlichen Klärung zurückstellen, um Anleger und uns vor wirtschaftlichen Fehlentscheidungen zu schützen. Insofern ist der Ausblick im Moment pessimistisch, aber nicht hoffnungslos.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.