

Brief an die Mitglieder

Liebe Mitglieder,

im letzten Brief schrieb ich Ihnen, dass die Sanierung des OAG-Hauses nochmals um ein weiteres Jahr auf 2017 verschoben werden soll. Außerdem deutete ich an, dass wir, was die Finanzierung der dringend notwendigen Maßnahme angeht, einer Lösung sehr nahe waren. Am 1. September hatte der deutsche Botschafter, Herr Dr. v. Werthern, Herrn Pirotta und mir nämlich vorgeschlagen, dass die Bundesrepublik die Sanierungskosten für die gesamte Baumaßnahme zuzüglich aller Kosten, die der OAG durch Mietausfälle, Umzugskosten ihrer Mieter und Baunebenkosten entstünden, in voller Höhe übernehmen und der OAG diese Summe bis zum Ablauf der Laufzeit des Nutzungsvertrags im Jahre 2076 auch nicht in Rechnung stellen würde. Zinsen sollten ebenfalls nicht anfallen. Zur Absicherung dieses zinslosen Darlehens verlangte man die Eintragung einer Hypothek im Grundbuch. Dieser Vorschlag sei bereits mit den zuständigen Ministerien in Berlin abgestimmt worden.

Wir vereinbarten, dass der OAG-Vorstand den Mitgliedern noch im Oktober anlässlich einer außerordentlichen Hauptversammlung einen entsprechenden Antrag zur Abstimmung vorlegen würde, denn der Botschafter betonte, dass Eile geboten sei. Das Geld müsse in diesem Haushaltsjahr noch fließen. Das bedeute, dass es bis Ende November angewiesen werden müsse, denn danach seien die Kassen in Berlin geschlossen. Was das neue Jahr bringe, ob man den Vorschlag bis dahin aufrechterhalten könne, vermochte niemand zu versprechen.

Unmittelbar nach Einlangen der Schriftfassung des Angebots hätte ich Sie davon informieren wollen – vorzugsweise schon im Oktober-Brief. Notfalls auch per Email bzw. Briefpost, denn es hätten die von der Satzung in solchen Fällen vorgesehenen Formalitäten und Fristen eingehalten werden müssen – Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung, zeitgerechte Aussendung des Antrags und Abstimmung darüber.

Tatsächlich erhielt ich am 7. September auch Post von der Botschaft. Leider nicht die in Aussicht gestellte schriftliche Bestätigung des genannten Angebots, sondern ein Schreiben des Staatlichen Bauamts München an die „Landesbaudirektion an der Autobahndirektion Nordbayern, Sachgebiet H32, Sophienstr. 6., 80333 München“ vom August (!) 2015 – ein internes Schreiben also, das bereits einen Monat alt war – mit ei-

ner Kostenschätzung für eine sogenannte Minimalsanierung, die eine Nutzungsdauer des Hauses von noch einmal zehn Jahren sichern sollte. Dieses Modell war jedoch wegen Unwirtschaftlichkeit längst vom Auswärtigen Amt verworfen worden. Dem wurde im selben Schreiben eine weitere Kostenschätzung für eine umfassendere Sanierung gegenübergestellt, die einen OAG-Anteil von ca. 3,5 Millionen Euro inklusive Bau- nebenkosten und Mietausfällen auswies. Mehr als dieses Schriftstück könne man mir derzeit nicht zur Verfügung stellen, ließ man mich am 8. September wissen. In einem Telefonat mit dem zuständigen Liegenschaftssachbearbeiter der Botschaft am selben Tag erfuhr ich, dass der Brief des Botschafters an die OAG längst in Berlin sei, die Gegenzeichnung durch die zuständigen Ministerien aber noch auf sich warten lasse. Per Email wurde ich darüber unterrichtet, dass weitere Daten und Fakten auch erst dann zu erwarten seien, «wenn wir auf dem Pfad der Einigung weitergehen». Zu diesem Behufe brauche man weitere Informationen, u.a. zum von der OAG gewünschten Bauumfang, zur Höhe des durchschnittlichen monatlichen Mietausfalls der OAG während einer Sanierung, und zum Raumbedarf der OAG in einer Zwischenunterbringung. Um den Pfad der Einigung nicht zu gefährden, beantworteten wir all diese Fragen erneut – und warteten.

Am 21. September erreichte uns schließlich per Email die Nachricht, dass es weiterhin bei dem bleibe, was beim Gespräch mit dem Botschafter am 1. September besprochen worden sei, einschließlich des o.g. Angebots an die OAG. Allerdings habe sich der Zeitplan verzögert, sodass mit der Sanierung erst 2017 zu rechnen sei. Deshalb sei es aus Sicht der Botschaft auch nicht nötig, eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen. Man könne sich nun Zeit lassen.

Wir täten nichts lieber als das, wenn der Zustand des Hauses es erlaubte. Leider ist das nicht der Fall.

Wie ich im letzten Brief (vgl. OAG-Notizen 10/2015, S. 8f.) bereits schrieb, befindet sich die OAG in einer Zwangslage. Sie besitzt ein wertvolles Grundstück, aus dem sie jedoch vergleichsweise wenig Einkommen generieren kann, weil die Bundesrepublik noch bis zum Jahr 2076 ein anteiliges eingetragenes entgeltfreies Nutzungsrecht am Grundstück genießt. Der bestehende Nutzungsvertrag belastet die OAG einseitig seit Jahrzehnten, während die Bundesrepublik davon einseitig profitiert. Der Anteil am Haus, den die OAG seinerzeit von der Bundesrepublik anstelle einer Nutzungsgebühr erhielt, ist längst abgeschrieben. Von der enormen Wertsteigerung, die das Grundstück in den letzten Jahrzehnten erfahren hat, profitiert die OAG hingegen kein bisschen, sondern hat im Gegenteil eine immer höhere Steuerlast zu tragen. Jetzt muss das

Haus generalsaniert werden, und die OAG ist verpflichtet, ihren Anteil dazu beizutragen, aber sie hatte nicht die Möglichkeit, die Mittel, die dazu benötigt werden, zu erwirtschaften, geschweige denn anzusparen. Was der Vorstand tun konnte, um das Überleben der OAG sicherzustellen, hat er in den letzten Jahren bereits getan: Nach der Sanierung unseres Alleineigentums, des 4. Stocks, konnten wir alle Büroräume, die aufgrund ihres desolaten baulichen Zustands unvermietbar geworden waren, und das Restaurant im Erdgeschoss wieder voll und zum Marktpreis vermieten, und so nicht nur kostendeckend wirtschaften, sondern auch Rücklagen bilden. Die Einnahmensituation der OAG ist deshalb seit 2010 nicht schlecht. Hätten wir damals das Alleineigentum der OAG nicht saniert, sondern auf eine Generalsanierung gewartet, wäre die OAG dagegen wirtschaftlich längst am Ende, denn sie ist kein Zuwendungsempfänger und wird weder vom deutschen noch vom japanischen Steuerzahler am Leben erhalten.

Doch auf lange Sicht ist das alles zum Leben zu wenig, zum Sterben zu viel. Einige Jahre mag die OAG sich noch über Wasser halten können, aber auf Dauer ist ihre Existenz gefährdet, wenn es uns nicht gelingt, das Problem an der Wurzel zu packen und die Bedingungen des Nutzungsvertrags von 1978 mit unserem Partner, der Bundesrepublik Deutschland, neu zu verhandeln. Angesichts der enormen Wertsteigerung des Grundstücks versuchen wir, die Zahlung einer weiteren Nutzungsgebühr zu vereinbaren. Das ist der Weg, den wir derzeit mit Hilfe unseres Rechtsbeistands gehen. Wir bedauern sehr, dass wir dazu genötigt sind, sehen aber keinen anderen Ausweg und wissen auch, dass wir letztlich nichts zu verlieren haben. Mehr als einen Tod kann niemand sterben.

Über den Verlauf der Verhandlungen werde ich Sie an dieser Stelle weiterhin informieren.

Mit herzlichen Grüßen

Ihre

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karin Yamaguchi'. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Karin' and the last name 'Yamaguchi' clearly distinguishable.

Karin Yamaguchi