

Vermögen erhalten

Bauvorhaben der KZVB schreitet voran – VV beschließt Grunddienstbarkeit

Wie mehrfach berichtet, errichtet die KZVB auf ihrem Grundstück in der Münchner Fallstraße 105 Mietwohnungen. Das Bauvorhaben ist eine wichtige Maßnahme, um sinkende Zinseinnahmen auszugleichen und den Verwaltungskostenbeitrag der bayerischen Vertragszahnärzte auf einem niedrigen Niveau zu halten. Im November beschloss die Vertreterversammlung zudem eine Grunddienstbarkeit, die der KZVB einen Millionen-Zuschuss sichert. Wir sprachen mit den beiden KZVB-Vorsitzenden über den Stand des Großprojekts.

BZB: Wann rücken die Bagger in der Fallstraße an?

Rat: Die ersten Bagger stehen seit dem 23. November hinter dem Zahnärztheus. Sie heben zwar noch nicht die Baugrube aus, aber zur Vorbereitung des Baugrundstücks müssen umfangreiche Rodungsarbeiten durchgeführt werden. Es ist beeindruckend, wie schnell so etwas heutzutage dank entsprechender Maschinen vor sich geht. Und es ist wirklich unglaublich, wie groß das gerodete Grundstück jetzt wirkt. Es ist kaum zu glauben, dass diese 6 000 Quadratmeter bestes Bauland 40 Jahre lang ungenutzt waren.

Böhm: Ich möchte hinzufügen, dass wir wenige Stunden nach Erhalt der Teilbaugenehmigung mit den Arbeiten begonnen haben. Das spricht für die perfekte Organisation des Bauvorhabens. Ich hoffe, dass das auch künftig so reibungslos läuft, und ein Gewerk nahtlos in das andere übergeht.

BZB: Wer koordiniert denn ein solches Großprojekt?

Rat: Wir haben sehr kompetente Planer und einen Projektsteuerer. Dem Bauprojekt ist ein Architektenwettbewerb vorausgegangen, den das renommierte Münchner Büro Fink & Jocher für sich entschieden hat. Es haben auch Architekten aus anderen EU-Staaten teilgenommen und gute Arbeiten eingereicht. Aber es ist logistisch einfacher, wenn die Architekten vor Ort sind. Das war aber nicht das ausschlaggebende Kriterium.

BZB: Ist auch die Verwaltung der KZVB in das Vorhaben involviert?

Böhm: Natürlich steht der Bauherr immer in der Verantwortung. Kollege Rat und ich werden natürlich regelmäßig auf der Baustelle präsent sein. Die Details überlassen wir aber den Fachleuten. Ausgezeichnete Arbeit leisten auch unser kaufmännischer Geschäftsführer Dr. Walter Donhauser und der Kollege Dr. Rolf Förschner als Vorsitzender des Bauausschusses. Sie haben das Projekt mit spitzen Bleistift kalkuliert und dafür gesorgt, dass die bayerischen Vertragszahnärzte eine ordentliche Rendite erwarten können.

BZB: Was verstehen Sie unter einer ordentlichen Rendite?

Rat: Allen Berechnungen zufolge, wird das Bauprojekt eine jährliche Kapitalrendite von fünf bis sechs Prozent abwerfen. Diese Erträge fließen in vollem Umfang in den KZVB-Haushalt und werden den Verwaltungskostenbeitrag auf einem im bundesweiten Vergleich äußerst niedrigen Niveau halten. Das Projekt ist deshalb so wichtig, weil die KZVB mit ihrem Anlagevermögen so wie alle institutionellen Anleger immer weniger Zinsen erwirtschaftet. Mittlerweile verlangen die ersten Banken sogar schon Negativzinsen für Tagesgelder. Wir können nicht tatenlos zusehen, wie das Vermögen der bayerischen Vertragszahnärzte durch die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank schleichend entwertet wird.

BZB: Das Projekt scheint tatsächlich nur Vorteile zu haben. Warum gab es trotzdem Gegenstimmen in der Vertreterversammlung?

Böhm: Das müssen Sie die Opposition fragen. Aber ich denke, hier spielten machtpolitische Überlegungen eine Rolle. Vermutlich wollte der FVDZ Bayern einfach nicht, dass die ZZB-geführte KZVB ein solches Projekt realisiert. Denn sachliche Gründe, die dagegen sprechen, kann ich nicht erkennen.

Rat: Dass es hier um Machtspielchen ging, kann ich nur bestätigen. Denn in der letzten Vertreterversammlung mussten wir eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt München beschließen. Sie ist die Voraussetzung für einen Zuschuss von fast einer Million Euro, den wir für



Foto: KZVB

Auf dem Grundstück hinter dem Zahnärztheus München haben die Rodungsarbeiten für das Bauvorhaben der KZVB begonnen.

die Errichtung einer Kindertagesstätte bekommen. Auch dagegen stimmten die meisten FVDZ-Delegierten.

BZB: *War es schwer, die Baugenehmigung zu bekommen?*

Rat: Sagen wir es so: Die Lokalbaukommission mühte sich redlich. Aber es ist schon enorm, wie viele Unterlagen man für einen solchen Bauantrag braucht. Kollege Böhm und ich haben geschätzt allein eine Stunde lang nur Eingabepäne unterschrieben. Natürlich waren auch nicht alle Nachbarn begeistert davon, dass sie künftig auf Wohnhäuser, statt auf Bäume schauen werden. Aber angesichts des eklatanten Wohnungsmangels in München hat die Stadt ein Eigeninteresse daran, dass gebaut wird. Und wir schaffen ja auch keine luxuriösen Eigentumswohnungen für Spitzenverdiener, sondern bezahlbare Mietwohnungen für Familien.

BZB: *Wie wollen Sie Kostensteigerungen vermeiden?*

Böhm: Wir haben sehr vorausschauend kalkuliert und Reserven eingerechnet. Außerdem gibt es einige Positionen, bei denen wir notfalls Abstriche machen können. Wenn Sie 105 Wohnungen bauen, spielt es schon eine Rolle, ob Sie Eichenparkett oder Laminat verlegen. Auch bei Badfliesen und Armaturen gibt es bekanntlich die unterschiedlichsten Ausführungen. Selbst beim Außenputz gibt es verschiedene Varianten zu verschiedenen Preisen. Natürlich würden wir gerne überall das Hochwertigste nehmen, aber die Einhaltung des von der Vertreterversammlung vorgegeben Kostenrahmens hat Vorrang.

BZB: *Bis wann rechnen Sie mit der Fertigstellung?*

Rat: Das hängt von vielen Faktoren ab. Der wichtigste ist sicher das Wetter. Wenn wir einen sehr strengen Winter bekommen, verzögert das natürlich die Tiefbauarbeiten. Aber ich denke bei normalem Verlauf können die ersten Mieter Ende 2017 einziehen.

BZB: *Warum haben Sie nicht erwogen, stattdessen das Geld an die bayerischen Vertragszahnärzte auszahlungen?*

Rat: Zum einen sind diese Gelder Rückstellungen unter anderem für die betriebliche Altersversorgung der Mitarbeiter der KZVB und können nicht einfach ausgegeben werden. Zum anderen ist die KZVB steuerbefreit. Bei einer Auszahlung müssten die Zahnärzte den Auszahlungsbetrag jedoch versteuern. Und schlussendlich sichern wir mit dieser Investition langfristig niedrige Verwaltungskostenbeiträge, statt dass die Gelder mit einem Einmal-effekt verbraten werden.

BZB: *Noch einmal zur Kindertagesstätte. Warum muss sie gebaut werden?*

Böhm: Das ist eine Auflage der Landeshauptstadt München, die ich aber auch für sinnvoll halte. Wir haben einen privaten Betreiber gefunden, der uns für die Räume eine marktübliche Miete bezahlt. Hinzu kommt die öffentliche Förderung. Die Kita rechnet sich also auch für die bayerischen Zahnärztinnen und Zahnärzte als „Bauherren“.

BZB: *Vielen Dank für das Gespräch!*

Die Fragen stellte Leo Hofmeier.