

## SANIERUNG

# Theater mit Theater

Das Hin und Her um den Admiralspalast hat ein Ende. Mut und Steueroptimierung führten zum Erfolg. Das Theater geht weiter – nun aber auf der Bühne.

Text | Julien Reitzenstein, freier Fachjournalist, Strasbourg/Frankreich

Der baufällige und denkmalgeschützte Admiralspalast entwickelt sich nicht nur zu einem der größten, sondern auch schönsten Theater in der deutschen Hauptstadt Berlin mit ihren zahlreichen Spielstätten. Die in weiten Branchenkreisen als aussichtslos eingestufte Entwicklung des Palastes ist ein Erfolg – gelungen durch Mut zu unorthodoxen Lösungen.

Eines der wichtigsten Elemente des Admiralspalasts ist seine Vergangenheit: Er liegt in dem um die Mitte des 19. Jahrhunderts genannten „Admiralsviertel“ in Berlin-Mitte. Dort treffen drei wichtige Verkehrsadern der alten Stadt aufeinander: Der Bahnhof Friedrichstraße, die Spree und die Friedrichstraße, die Grand Dame der Einkaufsstraßen des fin de siècle in Europa. Hier öffnete der Admiralspalast 1911 seine Pforten.

Ob neudeutsch „Eventlocation“ oder antiquiert „Amüsiertempel“ – die deutsche Sprache verfügt über wenige Vokabeln, die dem Immobilienkonzept gerecht werden: Ein „Grand Café“, das „Admiralsgartenbad“, eine Therme mit eigenen Solequellen, Büros und Veranstaltungsräume sowie drei Theater. Wenn die Legende der „roaring twenties“ eine Quelle hat, dann im Admiralspalast. In ihm trafen sich Politik, Sport, Kultur und Halbwelt des Vorkriegsberlin.

Der Große Theatersaal mit 1.750 Plätzen war der größte unzerstörte Saal in der Hinterlassenschaft des Städtebauprojekts „Welthauptstadt Germania“ der Nationalsozialisten. In ihm fand der Vereinigungsparteitag von KPD und SPD zur SED 1946 statt. Unter ihr verrottete der Palast still vor sich hin. Gegenüber des „Tränenpalasts“, der Transithalle des Grenzbahnhofs Friedrichstraße, war das „Pressecafé“ Ort vieler Ost-West-Gespräche. Im Admiralspalast



Der Admiralspalast aus dem 19. Jahrhundert erstrahlt in neuem Glanz.

Fotos: S. Greuner



Die Abhörräume der Stasi sind heute aus dem Theatersaal verschwunden.

wurde jedoch nicht nur gesprochen, sondern auch gehört. Die Abhörräume der Staatssicherheit (Stasi) – hinter Zwischenwänden versteckt – wurden erst bei der Sanierung gefunden.

## Walter hatte eine Vision

Die Arbeiter- und Bauernmacht sanierte kaum und mauerte stattdessen ein eigenes Berlin. Am Ende stellte sich das Vorhaben, die Kapitalisten eingemauert zu haben, als Trugschluss heraus. Ein solcher war es auch immer, wenn Investoren glaubten, mit der maroden Immobilie eine höhere Rendite erzielen zu können. Das klappte nie, und der Admiralspalast wurde zum Evergreen für die Insolvenzrichter.

Der Berliner Kulturunternehmer Falk Walter – Betreiber der Arena, des Badeschiffs und anderer Kulturimmobilien – hatte dann jedoch im Angesicht der Immobilie „Admiralspalast“ eine Vision, die er mit Hans-Christian Steinmüller, Inhaber der Steinmüller Consulting, besprach. Steinmüller, der sich nicht danach richtete, was als normales oder branchenübliches Vorgehen gilt, wählte einen unorthodoxen Weg. Auf diesen ließ sich die Berliner Volksbank ein. Nachdem sie das Konzept auf Wirtschaftlichkeit und Drittverwendungsfähigkeit geprüft hatte, formulierte sie Vorgaben, deren Erfüllung verbindlich eine Finanzierung nach sich zieht.

Der Berliner Senat hatte für den Verkauf und die Ausrichtung des Palasts als Betreiberimmobilien strenge Auflagen festgesetzt. Daher war es weder einfach eine marktfähige Konstruktion noch Investoren zu finden. Schließlich ergab sich folgende Lösung:

1. Die Immobilie wurde in acht Wirtschaftseinheiten unterteilt, die wie Profitcenter betrachtet werden.
2. Sieben Investoren gründeten eine Besitzgesellschaft, die die gesamte Immobilie an eine Betriebsgesellschaft vermietete.
3. Die Gothaer Assetmanagement AG steuerte Mezzaninkapital bei, sodass die Eigenkapitalforderung der Bank erfüllt wurde.
4. Der steuerliche und eigenkapitalgenerierende Effekt des Denkmalschutzes kommt der Besitzgesellschaft zugute.
5. Hinzu kamen außerdem Mittel für Denkmalschutz.

#### INHABER DER STEINMÜLLER CONSULTING

Hans-Christian Steinmüller, 49, ist Inhaber der Steinmüller Consulting. Er hat mehr als 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen Finanzierung und Projektentwicklung.



Foto: Steinmüller Immobilien Consulting

Das Gebäude steht vollständig unter Denkmalschutz. Steueroptimierte Wege ermöglichten eine Finanzierung mit zirka 35 Prozent Gesamt-Eigenkapital. Im Februar 2005 konnten die Gesellschaften starten.

### Von Stichtagsregelung profitiert

Etwas später hätte es Probleme geben können: Dem Paragraphen 15b Einkommensteuergesetz zufolge, der vorläufig nicht umgesetzt wird, wäre nach dem ursprünglich vorgesehenen Stichtag, 1. Januar 2006, zu diskutieren gewesen, ob Modellcharakter im Sinne des Paragraphen gegeben ist. Allerdings wäre das eine steuerpolitische Burleske. Eine private Eigentümergemeinschaft, die kein Fonds ist, erfüllt die politisch geforderten und gesellschaftlich akzeptierten Voraussetzungen des Gesetzes und schafft Diskussionen. Entweder ist das Gesetz an dieser Stelle unscharf oder sehr klientelorientiert. Zumindest wird jenen Innovatoren, die Mut haben, sich auf gleichen Wegen ähnlichen Projekten zu nähern, schon vorab der Wind aus den Segeln genommen – keine Steueroptimierung. Die Segel des Admiralspalastes bekommen dank Stichtagsregelung, innovationsfreudiger Investoren und erfolgreicher Betriebsgesellschaft Wind. Das gilt auch für die Auftragsbücher.

Mehrheitsgesellschafter Falk Walter hat hinreichend Erfahrung im Eventbereich. Deshalb dürfte die Auflage, in den ersten zehn Jahren mehr als 50 Prozent der Erträge mit der Theatersparte des Admiralspalasts zu erzielen, kein Problem sein. Durch die Eröffnung am 11. August 2006 mit der von Klaus-Maria Brandauer inszenierten Dreigroschenoper und das Gastspiel Helge Schneiders haben andere Veranstalter das Potenzial der historischen Spielstätte erkannt.

Aber auch das Kabarett „Die Distel“, das Grandcafé, das im Frühjahr eröffnet wird, und das neue Admiralsgartenbad ziehen Menschen in den Admiralspalast. Die Theater seien bis Ende 2008 nahezu ausgebucht, berichtet Steinmüller, kauf-

## Zahlen, Daten, Fakten

Admiralspalast Berlin	
Baujahr	1910/11
Sanierung	2005/2007
Eigentümer	Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG
Finanzierer	Berliner Volksbank e.G.
Mezzaninfinanzierer	Gothaer Assetmanagement AG
Generalmieter/Betreiber	Admiralspalast Produktions GmbH
Grundstück	4.400 m <sup>2</sup>
BGF	20.000 m <sup>2</sup>
NGF	14.000 m <sup>2</sup>

Wirtschaftseinheiten	
Großes Theater	7.000 m <sup>2</sup> / 1.750 Personen
Studiotheater	1.250 m <sup>2</sup> / 500 Personen
Foyer 101	625 m <sup>2</sup> / 200 Personen
Kabarett-Theater	830 m <sup>2</sup>
Büro	1.300 m <sup>2</sup>
Spa	1.800 m <sup>2</sup>
Grand Café	675 m <sup>2</sup>
Club	700 m <sup>2</sup>
Kosten gesamt davon:	18 Millionen Euro
KGR 7	2,5 Millionen Euro
Heizung/Sanitär/Klimatisierung	5,5 Millionen Euro
Denkmalschutzmittel Bund	90.000 Euro
Landesdenkmalamt	90.000 Euro
Stiftung Denkmalschutz	50.000 Euro

### Auflagen des Landes

mindestens 10 Jahre überwiegend kulturelle Nutzung
Eröffnung 18 Monate nach Kauf
Abschluss Renovierung nach weiteren 18 Monaten
Mindestinvestitionsvolumen 10 Millionen Euro

männischer Geschäftsführer der Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG. Wer Innovation wagt, kann gute Renditen erzielen – wengleich in diesem Fall mit viel Theater.