

Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (Plenum)

Vorlagentyp:	Drucksache Stadt	Verweis:	(zu Drs. 21/127 S)
Dokumententyp:	Mitteilung	Urheber:	des Senats
Parlament:	Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft)	Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 1:	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 2:	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.	Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 3:	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 4:	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.	Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 5:	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

Titel:

Wie haben sich die Mietverträge kommunaler Kultureinrichtungen entwickelt?

Sachverhalt/Frage/Aktuelle Stunde:

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der FDP
vom 21. Februar 2024**

Die Fraktion der FDP hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

Das Unterzeichnen eines Mietvertrages ist für viele Kultureinrichtungen ein Meilenstein. Doch beinhalten viele Angebote häufig eine Indexierung der Miete, was insbesondere vor dem Hintergrund einer steigenden Inflationsrate perspektivisch zu einer signifikanten Erhöhung der Nettokaltmiete führt. Die dadurch entstehenden Mehrkosten führen bei den Kultureinrichtungen zu einer erheblichen Mehrbelastung, die häufig weitere Finanzierungsbedarfe zur Folge hat.

Auch das Auslaufen eines Mietvertrages und eine damit verbundene Neuverhandlung der Mietkonditionen mit privaten Vermietern stellt im Spannungsfeld von Wirtschaftlichkeit und Standortsicherung häufig eine Herausforderung dar. Angesichts der engen finanziellen Spielräume und der fortwährenden Haushaltsnotlage des Landes und der Stadtgemeinden gehört die Wirtschaftlichkeit – auch mit Blick auf die Kalkulierbarkeit der Konditionen – von Anmietungen regelmäßig auf den Prüfstand.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Welche Kultureinrichtungen haben aktuell einen Indexmietvertrag und wie ist die Laufzeit der Mietverträge jeweils?
2. Wie hat sich die Zahl der Indexmietverträge für Kultureinrichtungen in den vergangenen zehn Jahren entwickelt?
3. Welche Kenntnis hat der Senat, ob die Einrichtungen bei einer Indexierung der Miete auf eine Deckelung der Anpassung hinwirken?

4. In welchem Umfang hat in den Kultureinrichtungen in den vergangenen fünf Jahren jeweils eine Erhöhung der Indexmiete stattgefunden?
5. Wie bewertet der Senat den Abschluss von Indexmietverträgen?
6. Welche Objekte wurden in den vergangenen zehn Jahren über das Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) gekauft und an Kultureinrichtungen (wieder-)vermietet?
- a.) Wie hoch waren die Kaufpreise jeweils?
 - b.) Welche Instandhaltungsmaßnahmen waren erforderlich und wie hoch waren die Kosten dafür jeweils?
 - c.) In welchen Umfang fand bei Neuabschluss eine Erhöhung der Mietkonditionen statt?
 - d.) Welche Objekte wurden an Kultureinrichtungen weiterverkauft und zu welchen Konditionen?
7. Welcher Mietzins kommt zur Anwendung, wenn Kultureinrichtungen kommunale Liegenschaften nutzen?
8. Wie haben sich die innerbremischen Mietkonditionen des Sondervermögen Immobilien und Technik in den vergangenen zehn Jahren entwickelt?
9. Inwiefern und welche Kultureinrichtungen dürfen kommunale Liegenschaften ohne Entrichtung einer marktüblichen Miete nutzen und welche Voraussetzungen gelten dabei?
10. Welche Immobilien sind aktuell von institutionell geförderten Kultureinrichtungen, kulturellen Eigenbetrieben, zugeordneten Dienststellen und Stiftungen angemietet? (Bitte den entsprechenden Vermieter und Mieter, die Laufzeit und das voraussichtliche Ende des Mietverhältnisses sowie den Mietpreis je Quadratmeter angeben.)
11. Welche Immobilien wurden in den vergangenen fünf Jahren von institutionell geförderten Kultureinrichtungen, kulturellen Eigenbetrieben, zugeordneten Dienststellen und Stiftungen erworben? (Bitte das jeweilige Kaufdatum, den Kaufpreis sowie den Kaufpreis je Quadratmeter angeben.)
12. Für welche Kultureinrichtungen mit auslaufenden Mietverträgen steht in den kommenden 12 Monaten eine Neuverhandlung der Mietkonditionen an?
13. Mit welchen Maßnahmen unterstützt der Senat Kultureinrichtungen beim Abschluss bzw. bei der Verlängerung von Mietverträgen?
14. Inwiefern wird vor Abschluss der Mietverhältnisse eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt und geprüft, ob alternative Räumlichkeiten zur Verfügung stehen oder ein Kauf langfristig kostengünstiger ist? Wenn nein, warum unterbleibt eine solche Prüfung?
15. Wie bewertet der Senat die Wirtschaftlichkeit der Mietverhältnisse von Kultureinrichtungen, inwiefern findet eine Überprüfung statt und welche Möglichkeiten der Optimierung werden gesehen?

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

Die Beantwortung der vorliegenden Kleinen Anfrage erforderte aufgrund ihrer Komplexität eine umfassende Abfrage bei den entsprechenden Kultureinrichtungen. Sie umfasst die Auswertung der Daten, die von den Einrichtungen im zur Verfügung gestellten Zeitraum selbst gemeldet wurden, einschließlich der Beteiligungen, Eigenbetriebe usw.

Die konkreten Einrichtungen können der Tabellenliste im Anhang entnommen werden.

Bei etwa der Hälfte der Immobilien handelt es sich um kommunale Liegenschaften, die überwiegend von Immobilien Bremen unbefristet angemietet werden, wobei lediglich bei einer Immobilie ein Indexmietvertrag Anwendung findet.

Ebenfalls in der Tabellenliste im Anhang aufgeführt sind die in Nutzung befindlichen Immobilien, die von Einrichtungen, einschließlich Beteiligungen, Eigenbetrieben usw. von privaten Vermietern angemietet werden, zu denen ebenso Daten erhoben wurden. Aus Gründen des Datenschutzes ist es an dieser Stelle allerdings nicht möglich, Vertragsinhalte aus privaten Mietverträgen zu veröffentlichen.

Aufgrund dessen basiert die Beantwortung der folgenden Fragen auf einer Auswertung der erhobenen Daten der sowohl kommunalen Liegenschaften als auch der von privaten Vermietern angemieteten Objekte, wobei bei Letzteren auf die Veröffentlichung von Vertragsinhalten verzichtet wird.

Grundsätzlich lässt sich anhand der Datenauswertung feststellen, dass die von den Kultureinrichtungen entrichteten Mieten ein moderates bis sehr moderates Preisniveau aufweisen. Der Abschluss von günstigen Mietverträgen ist für Kultureinrichtungen bedingt durch knapp bemessene Zuwendungsmittel im Allgemeinen auch alternativlos. Bei ca. 12 % aller Mietverträge finden Indexmieten Anwendung.

1. Welche Kultureinrichtungen haben aktuell einen Indexmietvertrag und wie ist die Laufzeit der Mietverträge jeweils?

Insgesamt haben elf der Kultureinrichtungen jeweils einen Indexmietvertrag; eine weitere Einrichtung verfügt über zwei Indexmietverträge.

Bei einer Immobilie mit Indexmietvertrag handelt es sich um eine kommunale Liegenschaft, die von Immobilien Bremen an die Stadtteilbibliothek Osterholz vermietet wird.

Der Anteil der Indexmietverträge gemessen an der Gesamtzahl der Mietverträge beträgt ca. 12 %.

Bei fünf Mietverträgen (u.a. Stadtteilbibliothek Osterholz) endet die Laufzeit in 2025, bei jeweils einem Mietvertrag enden die Laufzeiten in 2028 bzw. 2034, bei zwei Mietverträgen enden die Laufzeiten in 2030, ein Mietvertrag ist jährlich kündbar und drei Mietverträge sind unbefristet.

2. Wie hat sich die Zahl der Indexmietverträge für Kultureinrichtungen in den vergangenen zehn Jahren entwickelt?

Zehn der insgesamt 13 Indexmietverträge bestehen seit mindestens zehn Jahren, drei Indexmietverträge wurden in den vergangenen zehn Jahren neu geschlossen.

3. Welche Kenntnis hat der Senat, ob die Einrichtungen bei einer Indexierung der Miete auf eine Deckelung der Anpassung hinwirken?

Bedingt durch die limitierten Zuwendungsmittel für Kultureinrichtungen besteht vonseiten der Einrichtungen ein großes Interesse daran, wirtschaftlich und sparsam zu handeln. Dies wird auch an den Rückmeldungen der Einrichtungen ersichtlich, von der die Mehrzahl auf eine Deckelung des Mietpreises hinwirkte bzw. deren Vermieter z.T. freiwillig auf eine entsprechende Anpassung der Indexmiete verzichteten.

4. In welchem Umfang hat in den Kultureinrichtungen in den vergangenen fünf Jahren jeweils eine Erhöhung der Indexmiete stattgefunden?

Bei sieben von 13 Indexmietverträgen hat in den vergangenen fünf Jahren eine Erhöhung der Indexmiete stattgefunden.

5. Wie bewertet der Senat den Abschluss von Indexmietverträgen?

Indexmietverträge sind bei langfristig vermieteten Objekten ein gängiger Weg, um laufende Mietanpassungen vertraglich zu regeln. Eine Vermietung muss dafür allerdings für mindestens zehn Jahre fest erfolgen, damit eine Indexmiete wirksam vereinbart werden kann. Da die meisten

gewerblichen Verträge bei der Vermietung städtischer Flächen durch Immobilien Bremen jedoch unbefristet oder mit kürzerer Festlaufzeit abgeschlossen werden, spielen Indexmieten im Bestand von IB nur eine untergeordnete Rolle.

6. Welche Objekte wurden in den vergangenen zehn Jahren über das Sondervermögen

Immobilien und Technik (SVIT) gekauft und an Kultureinrichtungen (wieder)vermietet?

Im Zeitraum von 2014 bis 2023 wurden keine Immobilien von den Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) gekauft und an Kultureinrichtungen (wieder-)vermietet.

Auf die Antwort zu Frage 11 wird verwiesen.

a.) Wie hoch waren die Kaufpreise jeweils?

b.) Welche Instandhaltungsmaßnahmen waren erforderlich und wie hoch waren die Kosten dafür jeweils?

c.) In welchen Umfang fand bei Neuabschluss eine Erhöhung der Mietkonditionen statt?

d.) Welche Objekte wurden an Kultureinrichtungen weiterverkauft und zu welchen Konditionen?

Jahr	Einrichtung	Objekt	Kaufpreis
2014	Hanseaten-Club Bremen e.V.	Am Lehester Deich 92	damaliger Verkehrswert
2016	Institut für niederdeutsche Sprache e.V.	Schnoor 43	damaliger Verkehrswert

7. Welcher Mietzins kommt zur Anwendung, wenn Kultureinrichtungen kommunale Liegenschaften nutzen?

Bei Neuvermietungen von SVIT-Immobilien (an Kultureinrichtungen oder andere) wird die jeweils marktgerechte Miete nach Standort und Zustand der Immobilie ermittelt und in den Verträgen vereinbart. Es gibt aber noch alte Mietverträge, in denen lediglich die Bauunterhaltungs- und Verwaltungskosten für die Fläche zum damaligen Zeitpunkt abgedeckt sind. Eine Wertanpassung fand für diese Fälle bisher nicht statt. Nach aktueller Vermietungsrichtlinie dürfen Mietverträge aber nur noch zum vollen Wert abgeschlossen werden. Diese Altverträge sollen nach und nach angepasst werden.

8. Wie haben sich die innerbremischen Mietkonditionen des Sondervermögen Immobilien und Technik in den vergangenen zehn Jahren entwickelt?

Der IB-interne Mietspiegel wird jährlich indexiert und für Neuvermietungen genutzt. In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Konditionen um ca. 24,15 % erhöht. Laufende Mietanpassungen bei bereits bestehenden innerbremischen Verträgen haben allerdings in den letzten zehn Jahren nicht stattgefunden (s.o.). Aktuell wird die Umstellung alter Mietverträge an aktuelle marktgerechte Konditionen geprüft.

9. Inwiefern und welche Kultureinrichtungen dürfen kommunale Liegenschaften ohne Errichtung einer marktüblichen Miete nutzen und welche Voraussetzungen gelten dabei?

Gemäß aktueller Richtlinien zur Vermietung, Verpachtung und Zwischennutzung von Immobilien des Landes und der Stadtgemeinde Bremen, dürfen Immobilien nicht unter ihrem vollen Wert vermietet werden. Nutzungen, denen ein öffentliches Interesse und deshalb eine finanzielle Förderungswürdigkeit vom zuständigen Bedarfsträger zuerkannt werden, sind nicht durch Verzicht auf Mieten, Pachten usw. zu unterstützen, sondern aus Haushaltssmitteln vom zuständigen Bedarfsträger zu leisten.

In einigen sehr wenigen Fällen bestehen noch Altverträge mit Immobilien Bremen aus sogenannten Bauunterhaltungsmieten, die keine marktübliche Miete zum Gegenstand haben. Solche Verträge werden nicht mehr abgeschlossen und sukzessive ersetzt.

10. Welche Immobilien sind aktuell von institutionell geförderten Kultureinrichtungen, kulturellen Eigenbetrieben, zugeordneten Dienststellen und Stiftungen angemietet? (Bitte den entsprechenden Vermieter und Mieter, die Laufzeit und das voraussichtliche Ende des Mietverhältnisses sowie den Mietpreis je Quadratmeter angeben.)

In der Tabellenliste im Anhang sind alle in Nutzung befindlichen Immobilien aufgeführt, die von den Einrichtungen in dem zur Verfügung gestellten Zeitrahmen selbst gemeldet wurden, einschließlich der Beteiligungen, Eigenbetriebe usw. Bei etwa der Hälfte der Immobilien handelt es sich um kommunale Liegenschaften, die überwiegend von Immobilien Bremen unbefristet angemietet werden. Hier liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis unter 5 Euro. Dort, wo keine konkreten Zahlen zu den jeweiligen Quadratmeterpreisen vorliegen, wurde die Tabelle hilfsweise entsprechend um dem Senator für Kultur vorliegende Angaben zur Bruttokaltmiete bzw. Warmmiete ergänzt.

Ebenfalls in der Tabellenliste im Anhang aufgeführt sind die in Nutzung befindlichen Immobilien, die von Einrichtungen, einschließlich Beteiligungen, Eigenbetrieben usw. von privaten Vermietern angemietet werden. Hier liegen dem Senator für Kultur für den weit überwiegenden Teil der Anmietungen ebenfalls Daten über die Laufzeit, der Bruttokaltmiete, Nebenkosten sowie die jeweiligen Quadratmeterpreise vor. Aus Gründen des Datenschutzes und um Rückschlüsse zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Darstellung konkreter Vertragsdaten zwischen privaten Mietern und Vermietern jedoch verzichtet. Pauschal lässt sich gleichwohl sagen, dass die weit überwiegende Mehrheit der mit privaten Vermietern abgeschlossenen Mietverträge in der Regel ein moderates Mietpreisniveau aufweisen. So liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 90 Prozent der Anmietungen bei etwa 5,10 Euro. Lediglich fünf Anmietungen weisen einen Quadratmeterpreis von z.T. deutlich über 10 Euro auf.

11. Welche Immobilien wurden in den vergangenen fünf Jahren von institutionell geförderten Kultureinrichtungen, kulturellen Eigenbetrieben, zugeordneten Dienststellen und Stiftungen erworben? (Bitte das jeweilige Kaufdatum, den Kaufpreis sowie den Kaufpreis je Quadratmeter angeben.)

In den vergangenen fünf Jahren wurde keine Immobilie von Kultureinrichtungen, Beteiligungen, Eigenbetrieben oder Stiftungen usw. erworben. Durch den Ankauf der Gebäude der Stadtteilbibliothek Gröpelingen in der Lindenhofstraße vom Vermieter durch Immobilien Bremen (das SV IT), befindet sich seit Januar 2024 diese Immobilie im Eigentum der Stadt. Wie eine Prüfung ergeben hatte, war der Ankauf dieser Immobilie langfristig wirtschaftlicher als eine weitere Anmietung.

12. Für welche Kultureinrichtungen mit auslaufenden Mietverträgen steht in den kommenden 12 Monaten eine Neuverhandlung der Mietkonditionen an?

Die überwiegende Mehrheit der kommunalen Liegenschaften ist von den Kultureinrichtungen unbefristet angemietet. In den kommenden 12 Monaten sind dem Senator für Kultur keine, in den kommenden 24 Monaten lediglich zwei auslaufende Mietverträge bekannt. Hierbei handelt es sich um die Anmietung der Stadtteilbibliothek Osterholz sowie um das Sprachenzentrum der Bremer Volkshochschule.

Konkrete Angaben zu den Laufzeiten von Mietverträgen, die Kultureinrichtungen, einschließlich Beteiligungen, Eigenbetrieben usw. mit privaten Vermietern abgeschlossen haben, können aus Gründen des Datenschutzes nicht gemacht werden. Grundsätzlich ist hier die Zahl unbefristeter Mietverträge geringer, die Notwendigkeit neu über die Mietkonditionen zu verhandeln entsprechend höher. Derzeit sind dem Senator für Kultur sieben in den kommenden 12 Monaten auslaufende Mietverträge mit privaten Vermietern bekannt.

13. Mit welchen Maßnahmen unterstützt der Senat Kultureinrichtungen beim Abschluss bzw. bei der Verlängerung von Mietverträgen?

In aller Regel schließen Kultureinrichtungen selbständig Mietverträge mit privaten Vermietern ab, verfügen über alle notwendigen Kenntnisse dazu und benötigen keine Unterstützung. Im Falle von Verträgen mit öffentlichen Einrichtungen, vorwiegend IB, nimmt das Kulturressort, wenn und soweit erforderlich, als Nutzerressort an den Verhandlungen teil. In den sehr seltenen Fällen, in denen ein Mietvertragsabschluss von zusätzlicher Förderung abhängig ist, prüft das Kulturressort die Angemessenheit der Miete und finanziert nur, soweit sie gegeben ist. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 14 verwiesen.

14. Inwiefern wird vor Abschluss der Mietverhältnisse eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt und geprüft, ob alternative Räumlichkeiten zur Verfügung stehen oder ein Kauf langfristig kostengünstiger ist? Wenn nein, warum unterbleibt eine solche Prüfung?

Der Senator für Kultur kann lediglich im Rahmen der Zuwendungrechtlichen Beziehungen auf die Einrichtungen einwirken. Dies schließt selbstverständlich ein, dass auch § 7 LHO Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit für die Kultureinrichtungen gilt und anzuwenden ist. Soweit Kultureinrichtungen in die Situation versetzt werden, dass Mietverhältnisse neu verhandelt werden müssen, wird hier grundsätzlich die Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durch die Einrichtungen eigenständig vorgenommen.

Mit den sehr eng bemessenen Zuwendungsmitteln aus dem Kulturhaushalt und den zu erbringenden kulturfachlichen Aufgaben, ergibt sich gar keine Alternative als die sparsamste Variante auszuwählen, denn die Zuwendungsmittel erhöhen sich nicht, nur weil ein neuer Mietvertrag zu höheren Konditionen führt oder Indexmieten durch die Kultureinrichtungen abgeschlossen werden. Die Kultureinrichtungen sind daher von sich aus an einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung interessiert, auch wenn dies nicht in dem formalisierten Verfahren der VV zu § 7 LHO dokumentiert werden muss. Der Senator für Kultur steht in solchen Fällen grundsätzlich im engen Austausch mit den betroffenen Kultureinrichtungen.

Bei Anmietungen oder finanziellen Absicherungen durch die öffentliche Hand selbst, werden selbstverständlich Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen gemäß der VV zu § 7 LHO durchgeführt und den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

15. Wie bewertet der Senat die Wirtschaftlichkeit der Mietverhältnisse von Kultureinrichtungen, inwiefern findet eine Überprüfung statt und welche Möglichkeiten der Optimierung werden gesehen?

Anmietungen von Flächen stellen sich für Kultureinrichtungen schon insofern als wirtschaftlich dar, als die Einrichtungen in der Regel keine Möglichkeiten haben, größere finanzielle Rücklagen anzusparen, um eine Immobilie zu kaufen und im Laufe der Zeit notwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen vornehmen zu lassen. Insgesamt zeigt die Auswertung der derzeit von Kultureinrichtungen abgeschlossenen Mietverträge darüber hinaus, dass die von den Kultureinrichtungen erichteten Mieten ein moderates bis sehr moderates Preisniveau aufweisen. Schließlich konnten bei stadteigenen Gebäuden in der Vergangenheit nicht indexierte Mietverträge mit Immobilien Bremen abgeschlossen werden.

Beschlussempfehlung:

Die Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) nimmt von der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Fraktion der FDP Kenntnis.