

Mitteilung des Senats vom 29. März 2011

Sanierungstau in öffentlichen Gebäuden

Die Fraktion DIE LINKE hat unter Drucksache 17/696 S eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

I. Bauunterhalt

1. Wie hoch ist der Wiederbeschaffungszeitwert der bremischen Immobilien im Sondervermögen Immobilien und Technik? Welcher Betrag ist nach dem einfachen KGSt-Bemessungsmodell jährlich zum auskömmlichen Bauunterhalt aufzuwenden?

Der Wiederbeschaffungszeitwert ist erstmals im Jahre 2001 anlässlich der Gründung der Sondervermögen Immobilien und Technik zum 1. Januar 2002 mit einem Betrag von rd. 4,6 Mrd. DM (= rd. 2,36 Mrd. €) festgestellt worden. Nach dem vereinfachten Bemessungsverfahren der KGSt wäre zu dem Zeitpunkt ein Betrag in Höhe von 1,2 v. H. dieses Wertes für den jährlichen Bauunterhalt aufzuwenden; dies entspräche damals einem Betrag in Höhe von rd. 28,230 Mio. € jährlich. Eine Aktualisierung des Wiederbeschaffungszeitwertes ist seitdem nicht vorgenommen worden.

2. Welcher Betrag ist nach dem „Bemessungsverfahren mit Gewichtung“ jährlich für den auskömmlichen Bauunterhalt der bremischen Immobilien zu veranschlagen?

Das aktuelle „Bemessungsverfahren mit Gewichtung“ der KGSt berücksichtigt Faktoren wie die Technikanteile in Gebäuden, das Gebäudealter und den nutzungsabhängigen Verschleiß. Eine solche objektbezogene Gewichtung steht für die Gebäude des Sondervermögens Immobilien und Technik nicht zur Verfügung und ist ohne einen entsprechend hohen Aufwand nicht herstellbar. Insofern kann hierzu keine Aussage gemacht werden.

3. Welche Beträge sind für die öffentlichen Gebäude in den letzten 15 Jahren tatsächlich für Bauunterhalt aufgewendet worden (bitte auflisten nach Jahr)?

Die Aufwendungen für den laufenden Bauunterhalt sind erst mit Gründung der Sondervermögen Immobilien und Technik zum 1. Januar 2002 zentral veranschlagt worden. In den vorausgegangenen Jahren lag die Zuständigkeit dezentral beim jeweiligen Ressort. Die in den Jahren bis zum 31. Dezember 2001 aus den einzelnen Ressorthaushalten aufgewendeten Mittel lassen sich nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand ermitteln. Zum Zeitpunkt der Zentralisierung im Jahre 2002 standen für Zwecke der laufenden Bauunterhaltung jedoch nur verhältnismäßig geringe Beträge von unter 10 Mio. € zur Verfügung. Mit der Gründung der Sondervermögen verbunden war eine deutliche Aufstockung der Mittel für die Bauunterhaltung. In den Jahren seit 2002 sind folgende Mittel aus den Haushalten des Landes und der Stadtgemeinde Bremen für die Bauunterhaltung bereit gestellt worden:

Jahr	Zuführungen für die laufende Bauunterhaltung Land und Stadtgemeinde zusammen Ist-Ausgaben in Mio. €
2002	24,300
2003	28,763
2004	31,439
2005	34,777
2006	24,002
2007	20,880
2008	21,308
2009	21,453

4. Welche Beträge für Bauunterhalt kann Immobilien Bremen in den kommenden Jahren aus den Echtsmieten aufwenden?

Unter Berücksichtigung der ebenfalls aus den Echtsmieteinnahmen an den Kernhaushalt abzuführenden Eigenkapitalverzinsung und der Abfinanzierungsbedarfe auf die bis einschließlich 2010 vom Sondervermögen aufgenommenen Altkredite für Gebäudesanierungen kann die Immobilien Bremen als Verwalterin der Sondervermögen Immobilien und Technik voraussichtlich etwa folgende Beträge für die Bauunterhaltung aufwenden:

Jahr	Bauunterhalt als Echtsmietbestandteil Land und Stadtgemeinde zusammen Soll-Ausgaben in ca. Mio. €
2010	22,979
2011	22,635
2012	22,918
2013	23,200
2014	23,665

Die Beträge ab 2012 stehen dabei unter dem Vorbehalt zukünftiger Haushaltsaufstellungsverfahren.

5. Beurteilt der Senat die Echtsmieten unter dem Gesichtspunkt der Antworten auf Frage 1 und gegebenenfalls 2 für auskömmlich?

Die haushaltsneutral eingeführten Echtsmieten, d. h. die umgewandelten früheren Verrechnungsmieten, haben ein Volumen von rd. 64 Mio. € und dienen der Finanzierung der laufenden Bauunterhaltung (zum Volumen siehe Antwort auf die Frage 4), der Abfinanzierung der früher aufgenommenen Kredite und der Eigenkapitalverzinsung. Die in den künftigen Jahren für die Bauunterhaltung einsetzbaren Beträge bewegen sich im Bereich von rd. 23 Mio. €. Zu berücksichtigen ist, dass seit 2002 jährliche Gebäudesanierungsprogramme aufgelegt wurden, die in erheblichem Umfang zur Substanzerhaltung beigetragen haben. Auf die Antwort auf die Frage 12 wird hierzu ergänzend hingewiesen. In der Gesamtbewertung ist die finanzielle Ausstattung der Bauunterhaltung und Sanierung öffentlicher Gebäude nach Auffassung des Senats auskömmlich und der Haushaltslage angemessen.

6. Versetzt die Einnahme von Echtsmieten Immobilien Bremen nach Einschätzung des Senats in die Lage, die Vermieterpflichten in ausreichender Qualität und Quantität wahrzunehmen?
7. Inwiefern erhalten die Gebäudenutzer volle Mieterrechte? Haben sie beispielsweise das Recht auf Mietminderung für den Fall, dass bauliche Mängel vorliegen?

Bei der Umstellung auf Echtsmieten für eigene Gebäude im Jahre 2010 hat der Senat darauf hingewiesen, dass die Mietrechtsregelungen des BGB mit Mieterrechten bzw. Vermieterpflichten aufgrund des innerbremischen Charakters der Echtsmieten nur eingeschränkt gelten können. Dies gilt u. a. für die Beschreitung des Rechtsweges, die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, die Kündigungsmöglichkeiten und für die Verpflichtung zur Beseitigung von Gebäudeschäden. Die Rahmenbedingungen der Echtsmiete sehen bei baulichen Mängeln vor, dass diese nur dann zur Mietminderung berechtigen, wenn sie neu aufgetreten sind und nicht schon bei der Umstellung des Systems vorlagen. Im Übrigen ist ein gestuftes Verfahren mit angemessener Fristsetzung und im Streitfall die Anrufung einer Schlichtungsstelle vorgesehen.

Bei Umstellung des Systems befanden sich die Gebäude in einem recht unterschiedlichen Erhaltungszustand. Erreicht werden konnte aber, dass das Niveau der Bauunterhaltungsmittel als Bestandteil der Echtsmiete keinen Schwankungen mehr unterliegt, wie es in der Zeit der Zahlung von Haushaltszuschüssen an die Sondervermögen der Fall war. Diese neue Stabilität wird aus der in der Antwort auf die Frage 4 prognostizierten Budgetentwicklung der Zukunft deutlich.

II. Sanierungsstau

8. Wie hoch wird der insgesamt bestehende Sanierungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden seitens Immobilien Bremen beziffert (wenn nicht genau ermittelbar bitte ungefähre Größenordnung angeben)?

Einen Anhaltspunkt für die Höhe des noch bestehenden Sanierungsbedarfs bietet die regelmäßige Zustandserfassung in den öffentlichen Gebäuden, mit der die offensichtlichen Schäden erfasst werden. Nach dem Stand vom 31. Dezember 2010 besteht ein Sanierungsbedarf in Höhe von rd. 150 Mio. € aufgrund offensichtlicher Schäden. Hinzu kommen unbekannte Schäden, die nicht aufgrund einer Begehung festgestellt werden können. Eine verlässliche Ermittlung des Schadenshöhe ist nur durch einen entsprechenden Planungsschritt bei den einzelnen Gebäuden möglich. Dieser Planungsschritt kann schon aufgrund der dadurch verursachten Kosten immer nur dann erfolgen, wenn auch beabsichtigt ist, das jeweilige Gebäude einer Sanierung zuzuführen.

9. Wie verhält sich dieser Betrag größenordnungsmäßig zum Gesamtverkehrswert der bremischen Immobilien? Um welchen prozentualen Anteil würde der Verkehrswert der bremischen Immobilien steigen, wenn sämtliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wären? Welchen Wertverlust hat das öffentliche Eigentum an Immobilien in den letzten 15 Jahren durch den aufgelaufenen Sanierungsstau also erlitten?

Der Verkehrswert der bremischen Immobilien ist der Wert, der am Markt erzielbar ist. Dieser Wert wird entsprechend der LHO immer dann ermittelt, wenn einzelne Gebäude zum Verkauf anstehen. Für sämtliche rd. 1 680 öffentlichen Gebäude des Sondervermögens liegt eine Verkehrswertsumme daher nicht vor.

Der in der Antwort auf die Frage 1 bereits genannte Wiederbeschaffungszeitwert von damals rd. 2,36 Mrd. € (Stand 1. Januar 2002) stellt den Wert dar, der für die Wiederbeschaffung oder Wiederherstellung von Immobilien gleicher Art und Güte aufgewandt werden müsste. Dieser Wert ist jedoch kein Verkehrswert, sondern bildet die voraussichtlichen damaligen Herstellungs-/Wiederherstellungskosten ab. Eine Aussage, wie der Verkehrswert durch noch nicht durchgeführten Sanierungsmaßnahmen beeinflusst wird, ist daher so nicht möglich.

10. In Bezug auf den Verkehrswert der bremischen Immobilien, wie hat sich der aufgelaufene Sanierungsbedarf in den letzten 15 Jahren entwickelt? Wenn er zugenommen hat, um welchen Faktor hat er etwa zugenommen?

Eine Aussage über die Entwicklung des Sanierungsbedarfs ist erst seit der Gründung der Sondervermögen Immobilien und Technik möglich. Vor Gründung der Sondervermögen zum 1. Januar 2002 ist durch einen Gutachter ein Sanierungsbedarf in Höhe von 383 Mio. € (damals umgerechnet 750 Mio. DM) ermittelt worden. In dieser ermittelten Summe waren jedoch nicht alle in den Folgejahren zu bearbeitenden Sanierungen enthalten. Die PCB-Beseitigung mit über 60 Mio. € und aktuelle Themen wie Brandschutz und Tragwerksuntersuchungen nach dem Einsturz der Eislaufhalle in Bad Reichenhall sind bei der damaligen

Ermittlung unberücksichtigt geblieben. Der tatsächliche Sanierungsbedarf bei Gründung der Sondervermögen dürfte daher mindestens 100 Mio. € höher gelegen haben.

Da seit 2002 jährliche Gebäudesanierungsprogramme von anfänglich rd. 50 Mio. € und später rd. 30 Mio. € aufgelegt wurden, hat seitdem ein Abbau des Sanierungsbedarfs an den öffentlichen Gebäuden stattgefunden. Einen Anhaltspunkt für die jährliche Abnutzung bietet die in der Bilanz enthaltene Abschreibung von etwa 27 Mio. €. Eine exakte Aussage zur Entwicklung des Sanierungsbedarfs ist auf Basis dieser Zahlen jedoch nicht möglich.

11. Zu welchem Anteil ist diese eventuelle Zunahme auf nicht auskömmliche Aufwendungen für Bauunterhalt zurückzuführen? Anders gesagt: um welchen Anteil geringer wären die heutigen Sanierungsbedarfe, wenn der Bauunterhalt in den letzten 15 Jahren auskömmlich finanziert gewesen wäre? Welche Folgekosten (größenordnungsmäßig) haben die „eingesparten“ Mittel beim Bauunterhalt in den letzten 15 Jahren also generiert?

Hierzu wird auf die Antwort auf die Frage 5 verwiesen.

12. Welche jährlichen Ausgaben wurden innerhalb der vergangenen 15 Jahre für Gebäudesanierungen aufgewendet (bitte nach Jahr auflisten)?

Die jährlichen Ausgaben für Gebäudesanierungen vor und nach Gründung der Sondervermögen liegen ohne einen hohen Ermittlungsaufwand nicht vor. Vor der Gründung der Sondervermögen wurden u. a. auch Gebäudesanierungen über den damaligen Stadtreparaturfonds durchgeführt. Parallel zu den Gebäudesanierungsprogrammen wurden und werden Mittel von rd. 30 Mio. € in den Jahren 2010/2011 über das Konjunkturprogramm II in öffentliche Gebäude investiert. Seit dem Jahre 2002 werden jährlich Gebäudesanierungsprogramme aufgelegt, deren Umsetzung etwa drei Jahre beansprucht. Diese Programme wurden über folgende Beträge beschlossen:

Jahr	Jährliche Gebäudesanierungsprogramme Land und Stadtgemeinde zusammen Volumen in Mio. €
2002	58,570
2003	50,190
2004	32,474
2005	31,636
2006	28,915
2007	28,997
2008	28,436
2009	29,174
2010	30,275
2011	32,123

13. Sieht der Senat angesichts des eingeschlagenen Haushaltssanierungspfades mittelfristig die Möglichkeit, genügend finanzielle Mittel einzusetzen, um den Sanierungsstau auf ein tragbares Niveau zu reduzieren?

Die über die Substanzerhaltung (Bauunterhaltung und Gebäudesanierung) investierten Mittel haben ein Niveau, mit dem nach Auffassung des Senats ein Abbau des Sanierungsbedarfs gewährleistet ist.

14. Wenn nicht, mit welchem zunehmenden Wertverlust der öffentlichen Immobilien ist (analog zu Frage 9) in den kommenden Jahren zu rechnen?

Die Beantwortung dieser Frage erübrigt sich aufgrund der bisherigen Ausführungen.

15. Welche öffentlichen Gebäude sind aufgrund mangelnder Sanierungsaufwendungen zurzeit in ihrer Nutzung eingeschränkt oder unbenutzbar (bitte einzeln auflühren)? Welche dieser Gebäude konnten im Sanierungsprogramm 2011 nicht berücksichtigt werden?

In der Bewirtschaftung der öffentlichen Gebäude kommt es immer wieder zu vereinzelt Sperrungen oder Teilsperungen, die die Nutzbarkeit einschränken. Bei jeder dieser Sperrungen wird über die Gebäudesanierungsprogramme oder die planbare Bauunterhaltung gewährleistet, dass der jeweilige Mangel auch zügig behoben wird. Aktuell sind einige Turnhallen (z. B. Herbarthstraße, Steinkamp, Helsinkistraße) aus verschiedenen Gründen nicht oder nicht vollständig nutzbar.

16. Welche Immobilien wurden in den letzten 15 Jahren veräußert, weil ihre Sanierung für die Zwecke der öffentlichen Hand nicht mehr finanzierbar bzw. wirtschaftlich war? Welche dauerhaften Mietkosten hat dies für die Stadt nach sich gezogen?

Die Verkäufe von Immobilien der letzten Jahre sind nicht deshalb erfolgt, weil eine Sanierung zu aufwändig gewesen wäre, sondern weil kein weiterer Bedarf an diesen Gebäuden bestand. Da die Bedarfslage bei anstehenden Baumaßnahmen jeweils eine Rolle spielt, kann lediglich der Fall eintreten, dass in Standorte, deren Aufgabe beabsichtigt ist, aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr investiert wird.

