Kleine Anfrage der Fraktion der CDU vom 14. März 2018**Wie lange zahlt Bremen noch Mieten für leer stehende, ungenutzte Immobilien und Container?**

Das Land und die Stadt Bremen verfügen über eine Vielzahl an Liegenschaften und Immobilien. Bei letzteren staut sich bereits ein Leerstand auf. Diese Immobilien stehen teilweise seit Jahren leer und werden auf absehbarer Sicht keiner Verwendung zugeordnet. Währenddessen fallen trotzdem Kosten für Bewirtschaftung, Instandhaltung, Energie und ähnliches an. Vor dem Hintergrund erscheint es nicht nachvollziehbar, dass das Land und die Stadt Bremen fortan mehrjährige Verpflichtungen zur entgeltlichen Nutzung von Immobilien Dritter eingehen. Diese Verträge verursachen liquiditätswirksame Mittelabflüsse und binden Finanzmittel künftiger Haushalte schon heute. Umso wichtiger erscheint es, auch in begründeten Notzeiten jene Immobilien mit Weitsicht anzumieten. Das schließt einen marktüblichen Preis genauso wie eine fundiert planerische Laufzeit ein. Durch allzu lange Laufzeiten werden Raumkapazitäten finanzwirksam gebunden, deren ursprünglicher Bedarfsgrund deutlich früher wegfallen kann. Was daraus folgt, lässt sich nur teuer erkaufen: Vorfälligkeitsentschädigungen und anderweitige Ablösesummen. Diese Ansprüche werden von den Eigentümern beziehungsweise Vermietern erhoben, sobald ein bestehendes Mietverhältnis früher, als vertraglich vereinbart, einseitig beendet wird. Daher erachtet es die CDU-Fraktion als dringend notwendig, dass der Senat ein strategisches Portfoliomanagement für den Raum- und Immobilienbestand sowie für die prognostizierten Bedarfe zur steten Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben umsetzt.

Anmerkungen:

- a) Die Fragen 1 bis 4 bitte tabellarisch mit folgenden Angaben beantworten: Stadtteil, vollständige Anschrift, Beginn des Mietverhältnisses sowie dessen vertraglich befristetes oder planerisch absehbares Ende, fixe und variable Kosten je Immobilie beziehungsweise Container, betroffener Produkt- und Einzelplan.
- b) In den nachstehenden Fragen wird von „gemieteten Immobilien beziehungsweise Containern“ gesprochen. Falls es sich um eine andere Art eines Rechts- oder Vertragsverhältnisses (beispielsweise Pacht- oder Leihvertrag) handelt, bitten wir auch diese aufzuführen. Die in den Fragen erbetenen Kostenaufstellungen bitte für den Zeitraum ab 2018 darlegen.

Wir fragen den Senat:

1. Welche Immobilien Dritter werden derzeit entgeltlich gemietet und welche Kosten werden dadurch verursacht? Inwieweit befinden sich die Anmietungspreise auf einem marktüblichen Niveau?
2. Inwieweit und auf welcher Grundlage werden Immobilien Dritter unentgeltlich genutzt? Inwieweit verursacht die unentgeltliche Nutzung Kosten für Bewirtschaftung, Instandhaltung, Energie und ähnliches?
3. Welche der derzeit gemieteten Immobilien Dritter stehen leer und/oder werden aktuell nicht genutzt? Welche Kosten verursacht explizit der Leerstand beziehungsweise die Nichtnutzung?

4. In welcher Anzahl werden Container (Wohncontainer, Schulcontainer und ähnliches) im Eigentumsbestand vorgehalten? In welcher Anzahl werden sie angemietet? Welche der vorgenannten Container stehen aktuell leer und/oder werden nicht genutzt? Welche Kosten verursachen Miete, Bewirtschaftung, Instandhaltung, Energie und ähnliches?
5. Inwieweit betreiben die Stadt und das Land Bremen ein Portfoliomanagement zu Immobilien und Containern im Eigentumsbestand sowie im Mietbestand?
6. Inwiefern werden die Koordinierung und der Abschluss von zu mietenden Immobilien und Containern ressortseitig und personell umgesetzt? Inwieweit wird dies zentral oder dezentral gelöst?
7. Inwieweit wird ressortübergreifend ein Austausch über vorhandene Immobilien und Container im Eigentumsbestand sowie im Mietbestand gewährleistet?
8. Inwieweit ist Immobilien Bremen ein handelnder, mitberatender Akteur im Rahmen der Anmietung von Immobilien und Containern Dritter?
9. Welche Rechts- und Vertragsverhältnisse bestehen zwischen den vorgenannten Dritten und dem Land beziehungsweise der Stadt Bremen im Rahmen der Anmietung und Nutzung jener Immobilien und Container?
10. Inwieweit gibt es Rückforderungsansprüche gegenüber den vorgenannten Dritten? Inwieweit verfolgt das Land beziehungsweise die Stadt Bremen diese Ansprüche?
11. Inwieweit werden interne Verrechnungen vorgenommen, wenn beispielsweise das Bildungsressort auf die vorhandenen beziehungsweise gemieteten Container zurückgreift, die ursprünglich dem Sozialressort als Übergangwohnheime für Geflüchtete dienen?

Jens Eckhoff, Thomas Röwekamp und Fraktion der CDU

D a z u

Antwort des Senats vom 24. April 2018

Antwort zu Frage 1: Welche Immobilien Dritter werden derzeit entgeltlich gemietet und welche Kosten werden dadurch verursacht? Inwieweit befinden sich die Anmietungspreise auf einem marktüblichen Niveau?

Bezogen auf den einleitenden Text zur Kleinen Anfrage mit konkretem Hinweis auf den Leerstand befindet sich in der Anlage 1 zu dieser Vorlage eine Tabelle, die alle leer stehenden, ungenutzten Immobilien und Container sowie Anmietungen für Flüchtlingsunterkünfte von Dritten ausweist. Da es sich zum Teil um voll ausgestattete, möblierte Objekte handelt, sind die Mietpreise marktüblich (siehe Anlage 1 zur Vorlage).

Antwort zu Frage 2: Inwieweit und auf welcher Grundlage werden Immobilien Dritter unentgeltlich genutzt? Inwieweit verursacht die unentgeltliche Nutzung Kosten für Bewirtschaftung, Instandhaltung, Energie und ähnliches?

In Bremen wurde lediglich ein Objekt zur Unterbringung von Geflüchteten angemietet, welches derzeit keine Mietzahlung verursacht. Es wurde nicht umgebaut und demzufolge auch nicht bezogen. Mietzahlungen wurden bisher keine geleistet. Aktuell gibt es Bemühungen, dieses Objekt einer anderen öffentlichen Nutzung zu marktüblichen Konditionen zuzuführen. In Bremerhaven gibt es keine unentgeltlich genutzten und leer stehenden Immobilien oder Container.

Antwort zu den Fragen 3 und 4: Welche der derzeit gemieteten Immobilien Dritter stehen leer und/oder werden aktuell nicht genutzt? Welche Kosten verursacht explizit der Leerstand beziehungsweise die Nichtnutzung? In welcher Anzahl werden Container (Wohncontainer, Schulcontainer und ähnliches) im Eigentumsbestand vorgehalten? In welcher Anzahl werden sie angemietet? Welche der vorgenannten Container stehen aktuell leer

und/oder werden nicht genutzt? Welche Kosten verursachen Miete, Bewirtschaftung, Instandhaltung, Energie und ähnliches?

Die Beantwortung der Fragen 3 und 4 erfolgt ebenfalls tabellarisch in der Anlage 1 zu dieser Senatsvorlage.

Antwort zu Frage 5: Inwieweit betreiben die Stadt und das Land Bremen ein Portfoliomanagement zu Immobilien und Containern im Eigentumsbestand sowie im Mietbestand?

In Bremen betreibt Immobilien Bremen (IB) für die von ihr verwalteten angemieteten oder eigenen Immobilien ein Portfoliomanagement, um die Flächenbedarfe aller Ressorts unter wirtschaftlichen und zeitlichen Gesichtspunkten optimal zu erfüllen. Seestadt Immobilien in Bremerhaven betreibt kein Portfoliomanagement.

Antwort zu Frage 6: Inwiefern werden die Koordinierung und der Abschluss von zu mietenden Immobilien und Containern ressortseitig und personell umgesetzt? Inwieweit wird dies zentral oder dezentral gelöst?

Die Ressorts formulieren im Allgemeinen ihren jeweiligen Flächenbedarf hinsichtlich Nutzungsart, Größe, Lage, Ausstattung und den zeitlichen Rahmen gegenüber IB. Dies ist im Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Freien Hansestadt Bremen (Stadt und Land) und Immobilien Bremen geregelt. IB entwickelt Umsetzungsmöglichkeiten, führt gegebenenfalls im Auftrag der Ressorts eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch und schlägt die beste Lösung vor, wenn mehrere Anmiet-Objekte zur Auswahl stehen. Die Bedarfsanforderungen der jeweiligen Ressorts werden teils zentral im Ressort ermittelt und an IB übermittelt, teils wird von den Liegenschaftsabteilungen der Ämter oder Eigenbetriebe direkt der Bedarf an IB übermittelt (Sportamt, Amt für Straßen und Verkehr, Kita Bremen). In Bremerhaven erfolgt die Anmietung für den Magistrat über Seestadt Immobilien.

Antwort zu Frage 7: Inwieweit wird ressortübergreifend ein Austausch über vorhandene Immobilien und Container im Eigentumsbestand sowie im Mietbestand gewährleistet?

Die Bedarfsanforderungen der Ressorts werden bei IB zentral in der Abteilung Strategie und Steuerung durch den jeweils zuständigen Key-Account entgegengenommen. Der Abgleich der Anforderungen mit dem Verwaltungsbestand an eigenen oder angemieteten Immobilien ist durch das in der oben genannten Abteilung ansässige Portfoliomanagement gewährleistet. In Bremerhaven leistet und koordiniert dies Seestadt Immobilien.

Antwort zu Frage 8: Inwieweit ist Immobilien Bremen ein handelnder, mitberatender Akteur im Rahmen der Anmietung von Immobilien und Containern Dritter?

Wenn Flächenbedarfe nicht aus dem Verwaltungsbestand eigener Immobilien gedeckt werden können, erarbeitet der Key-Account von IB gemeinsam mit dem jeweiligen Ressort ein Anforderungsprofil für die Fremd-anmietung. Diese Anmietung erfolgt jeweils über das Team für Anmietungen bei IB.

Antwort zu Frage 9: Welche Rechts- und Vertragsverhältnisse bestehen zwischen den vorgenannten Dritten und dem Land beziehungsweise der Stadt Bremen im Rahmen der Anmietung und Nutzung jener Immobilien und Container?

Es handelt sich um Mietverträge für Gebäude und Container.

Antwort zu Frage 10: Inwieweit gibt es Rückforderungsansprüche gegenüber den vorgenannten Dritten? Inwieweit verfolgt das Land beziehungsweise die Stadt Bremen diese Ansprüche?

Es gibt keine Rückforderungsansprüche gegenüber Dritten. Für die gemieteten Immobilien und Container besteht auch bei Leerstand für die Laufzeit des Vertrages die Mietzahlungspflicht.

Antwort zu Frage 11: Inwieweit werden interne Verrechnungen vorgenommen, wenn beispielsweise das Bildungsressort auf die vorhandenen beziehungsweise gemieteten Container zurückgreift, die ursprünglich dem Sozialressort als Übergangswohnheime für Geflüchtete dienen?

Derzeit stimmen die Ressorts der Senatorin für Finanzen, der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport sowie der Senatorin für Kinder und Bildung ein entsprechendes Verfahren ab, um Container, die als Unterkunft für Geflüchtete dienen, zukünftig für Zwecke des Ressorts Kinder und Bildung zu nutzen.

Neufassung Anlage 1 zur KIA "Wie lange zahlt Bremen noch Mieten für leerstehende, ungenutzte Immobilien und Container?"

Art	Anzahl Leerstan	Anschrift	Mietbeginn/-ende	mtl. Miete	mon. Nebenkst.	PPlan	Zweck der Anmietung	Ressort	Bemerkung
Gebäude		St.-Jürgen-Straße 1, Haus 44/46	01.12.2014/31.12.2018.	27.525,51	11.891,57	41	Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	Vorzeitiges Mietende derzeit in Klärung
Gebäude		Walter-Geerdes-Str. 22	01.01.2016/28.02.2019	21.563,85	0,00	41	Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	Mietzahlung als Differenz; Halle ist neu vermietet
Gebäude		Theodor-Barth-Str. 17	01.02.2016/31.03.2019	28.923,00	24.438,00	41	Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude		Tucholskystr. 2	01.12.2015/31.01.2019	86.398,00	2.438,00	41	Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude		Anne-Conway-Str. 11-13	01.02.2018/31.01.2028	139.630,00	21.912,92	41	Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude		Bardowickstr. 83 A	01.01.2017/30.04.2018	Überlassung von SKB	14.562,76	41	Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	Rückgabe an SKB zum 30.04.2018
Container	38	Bardowickstr. 83 A	01.01.2017/30.04.2018	12.947,20	in Gebäude enth.	41	Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	Mietende und Rückbau zum 30.04.2018
Container	306	Marie-Mindermann-Str. 140	01.08.2017/31.07.2020	Eigentum	15.005,46	41	Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	Prüfung Teilnachnutzung durch SKB
Container	68 (von ca. 170)	Neuwieder Str. 2	01.06.2016/31.05.2021	Eigentum	19.415,17	41	Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	Teilleerstand; derzeit Prüfung Anschlussverwertung
Container	306	Am Hallacker 125	01.07.2016/30.06.2019	Eigentum	23.702,03	41	Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	derzeit Prüfung Anschlussverwertung
Container	78	Lorentstraße 21 /Beim Sattelhof 14	2016-2021	Eigentum	6.200,00 €	41	stationäre Unterbringung von Jugendlichen	SJFIS	Ehemaliger Träger Akademie Kannenberg; Container sollen ab 7/2018 bis 2021 weiterhin für die Jugendarbeit genutzt werden
Sanitär-container	6	Wiener Str. 12, Bremerhaven	seit 2016	Eigentum	keine	k.A.	Versorgung Geflüchteter	Seestadt Imm.	Flüchtlingsbereich Versorgung mit sanitären Anlagen
Gebäude	kein Leerstand	Philosophenweg 16	01.04.2014-31.03.2019	8.400,00 €	768,57 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Ellener Dorfstr. 11	15.09.2014-14.09.2019	5.515,76 €	2.469,05 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Ludwig-Quidde-Str. 12-14	01.08.1994-31.12.2021	26.676,00 €	1.360,75 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Hemmstr. 295	12.12.2016-31.12.2021	5.852,08 €	918,40 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Löningstr. 27/28	01.03.2015-31.08.2022	7.907,25 €	1.522,28 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Eduard-Grunow-Str. 30	15.04.2013-14.04.2023	14.340,00 €	662,47 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Gabriel-Seidl-Str. 8-10	05.04.2016-03.10.2023	12.000,00 €	483,42 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Huchtinger Heerstr. 5-7	16.08.2015-15.08.2025	14.630,40 €	2.090,85 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Grünenstr. 120	15.10.2015-14.10.2025	25.394,00 €	2.056,37 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Herdentorsteinweg 44/45	15.12.2015-14.12.2025	18.713,60 €	2.537,14 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Kurfürstenallee 23/23a	01.03.2016-28.02.2026	27.470,00 €	4.129,71 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Kreinsloger 87-91	01.04.2016-31.03.2026	4.913,00 €	1.272,65 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	

Anlage 1

Gebäude	kein Leerstand	Stolzenauer Str. 30-32	01.05.2016-30.04.2026	40.750,00 €	4.377,32 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Überseetor 19	01.05.2016-30.04.2026	33.188,35 €	3.576,34 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Birkenstr. 16/17	15.07.2016-30.06.2026	12.500,00 €	3.750,00 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	An der Weide 17	01.06.2016-31.07.2026	10.645,00 €	1.599,68 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Lindenstraße 110	20.10.2016-19.10.2026	168.405,16 €	44.040,29 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Faulenstr. 24-26	30.11.2016-30.11.2026	44.559,48 €	6.511,06 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	George-Albrecht-Str. 6	11.01.2017-31.12.2026	20.000,00 €	1.522,95 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Otto-Lilienthal-Str. 21	17.01.2017-31.12.2026	34.959,92 €	4.930,10 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Am Wall 175-177	08.02.2017-07.02.2027	37.669,78 €	8.442,31 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Gebäude	kein Leerstand	Alfred-Faust-Str. 15	01.05.2015-31.07.2030	39.148,60 €	5.449,85 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	
Container	kein Leerstand	Otto-Brenner-Allee 63	30.03.2015-unbefristet	49.980,00 €	736,66 €		Unterbringung Geflüchteter	SJFIS	