

Große Anfrage der Fraktion der CDU

Immobilienmanagement des Senats

Nicht zuletzt durch vielfache Medienberichterstattung ist deutlich geworden, dass in der Öffentlichkeit zunehmend Kritik laut wird an der Praxis der Immobilienverwaltung und insbesondere der Anmietungen für Behörden durch den Senat. So wurden zum Beispiel bei der Anmietung des Weißen Hauses in der Überseestadt über 20 Jahre, die sich Bremen 18 Mio. Euro kosten lässt (bei einem Investitionsvolumen für das Objekt von 14 Mio. Euro), u.a. bemängelt, dass zwei separate Mietverträge für verschiedene Fachressorts zu unterschiedlichen Konditionen abgeschlossen wurden und dass Bremen zu diesem Preis selbst hätte bauen können.

Die mangelnde Koordination in der Anmietungspraxis zieht sich dabei wie ein roter Faden auch durch weitere Fälle. Seit Mitte 2019 mietet der Senat für immer neue Fachressorts zu immer neuen Konditionen Räumlichkeiten in der Katharinenstraße 37 (ehemalige Landesbank) an. Neben dem neu geschaffenen Ressort für Wissenschaft und Häfen sind dort inzwischen die Senatskanzlei und das Gesundheitsressort mit größeren Kontingenten vertreten. Auch im Tabakquartier erfolgen immer neue Anmietungen. Nach mehreren Vertragsanbahnungen für das Kulturressort hat jüngst auch das Finanzressort dort in großem Umfang Liegenschaften angemietet.

Besonders an diesem Beispiel der Anmietung für mehrere Behördenteile im Fachbereich des Finanzressorts wurde auch deutlich, dass Anmietungen vielfach keine belastbaren Bedarfsanalysen zu Grunde liegen, sondern vielmehr in einem chaotisch wirkenden Prozess erst im Nachhinein über die konkrete Belegung entschieden wird. Nebulöse Begriffe wie „New Work“, die nicht einmal den Fachleuten aus dem Gesamtpersonalrat in mehrjährigen Beteiligungsverfahren erklärt werden können, dienen mehr dazu die eigene Strategie- und Planlosigkeit zu verschleiern, als dass sie wirklich mit konkreten Konzepten hinterlegt wären.

Aber nicht nur Liegenschaften, die von mehreren Ressorts (scheinbar völlig unabhängig voneinander) genutzt werden, geben Anlass zu weiteren Nachfragen. Auch die jeweils nur für ein Ressort erfolgten Anmietungen in der Stresemannstraße 4-10 (Inneres), Herdentorsteinweg 7 (Kinder und Bildung) und der mondäne Neubau für das Gesundheitsressort in der Faulenstraße fallen jeweils durch außerordentlich hohe Mietpreise und eine vielfach unplausible Standortauswahl auf. So werden wegen angeblich „zu langer“ Laufwege zwischen Rembertiring und Innenstadt sämtliche Alternativen ausgeschlossen, Vermieter zunächst als unseriös und später als gern gesehene Vertragspartner dargestellt oder rechtliche Anforderungen an das Prüfen von Alternativen schlicht ignoriert und durch halbgare unbelegte Behauptungen ersetzt. Schließlich führen Strukturreformen in der Verwaltung eben nicht zu Einsparungen, sondern gehen wie im Falle der Neuankmietung für das künftige Polizeikommissariat Nord im neuen Stadtquartier Zum Alten Speicher mit deutlichen Kostensteigerungen im Liegenschaftsbereich einher.

Als besonders chaotisch erweisen sich die Anmietungen im Bereich der Asylbewerber. Anstatt eine langfristige Planung anzustreben mit der Vorhaltung flexibler Kapazitäten, werden je nach

Bedarf kurzfristig teure Behelfslösungen genutzt. Neben der Jugendherberge und dem Zollhaus sorgte insbesondere die Anmietung eines 4-Sterne-Hotels zur Nutzung als Übergangswohnheim für viele Fragen. Erratisch wirkende Entscheidungen des Senats verschärfen das Problem zusätzlich. So wurden für die Erstaufnahmeeinrichtung in der Lindenstraße zunächst eine Verringerung der Belegungszahlen und die Sperrung eines ganzen Gebäudeflügels wegen Umbau beschlossen, dabei ein Anschluss-Mietvertrag über zehn Jahre im Wert von 34 Mio. Euro abgeschlossen. Anschließend wurden der Umbau und die Verringerung der Belegungszahlen ausgesetzt. Als Ausgleich für den gesperrten Gebäudeflügel sollen zusätzliche Container aufgestellt werden, deren Anmietung mitunter Erinnerungen an das eklatante Regierungsversagen im Zusammenhang mit den Containern in der Marie-Mindermann-Straße weckten, welche für 4 Mio. Euro beschafft, aber nie genutzt wurden.

Da angesichts zahlreicher überaus nachteiliger Mietverträge (allein aufgrund der in der laufenden Legislaturperiode neu geschlossenen Mietverträge jährliche Mehrkosten von über 10 Mio. Euro) zunehmend finanzielle Probleme in diesem Bereich entstehen, übt der Senat sich bisweilen in kreativen Finanzierungsmodellen. In der Gartenstadt Werdersee und in Kirchhuchting werden Schulgebäude u.a. durch die stadteigene BREBAU errichtet und anschließend durch die Stadt angemietet. Dies führt einerseits zu laufenden Mietzahlungen statt auf einmal anfallender Baukosten, zum anderen zu einer schnellen Realisierung. Gleichzeitig können durch das Geschäft aber keine Kostenvorteile realisiert werden, sondern es deuten sich vielmehr extrem hohe Mietzahlungen an, die den Haushalt stärker belasten werden als eine selbst errichtete Immobilie.

Auch der Weg über die sogenannte Fortfaitierung mit Einredeverzicht, bei der das ausführende Bauunternehmen sein Projekt durch eine Bank vorfinanziert und dieser im Gegenzug den Anspruch auf Bezahlung durch Bremen abtritt, welcher schließlich von der Bank über mehrere Jahre gestreckt wird und von Bremen durch Entkopplung vom eigentlichen Baugeschäft wirtschaftlich einem Kommunalkredit angeglichen wird, zeigt deutliche Schwächen. Zum einen handelt es sich durch die Aufnahme hoher Verbindlichkeiten, die wirtschaftlich einem Kreditvertrag entsprechen, um den rechtlich strittigen Versuch einer Umgehung der Schuldenbremse, zum anderen verursacht es hohe Mehrkosten – im Falle des Kaisen-Campus in der Neustadt ergibt sich z.B. ein Aufschlag in Höhe von 5 % des Baupreises, ein Millionenbetrag.

Neben Anmietungen und kreativen Finanzierungsmethoden verstehen aber auch die von Bremen selbst realisierten Bauprojekte vielfach nicht zu überzeugen. Die Neubauten und Sanierungen im Rahmen des Bäderkonzepts weisen durchgängig lange Verzögerungen und enorme Kostensteigerungen auf. Dringend benötigte Schulbauten können nicht rechtzeitig fertiggestellt werden und machen als Zwischenlösung teure Containerbauten notwendig.

Abstimmungsprozesse laufen derart schlecht, dass z.B. das Bildungsressort als Parallelstruktur eine eigene Bauabteilung aufbaut mit dem Ziel über Vertragsmodelle wie einen Totalunternehmer die eigentlich vorgesehene Stelle (Immobilien Bremen) vollständig zu umzugehen. Mangels einheitlicher Methodiken erfolgt keine einheitliche Erfassung des Sanierungsstaus und selbst zentrale Projekte wie ein Konzept zur Umsetzung der Vorgaben der Enquetekommission Klimaschutz werden nicht für alle Immobilien beauftragt, sondern nur für SVIT-Immobilien. Dadurch wird das staatliche Immobilienmanagement noch weiter zersplittert und das Implementieren zentraler Strategien weiter erschwert.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. In welchem Umfang (bitte in BGF angeben) stehen dem Senat zum jüngsten Stichtag Räumlichkeiten zur Verfügung (Eigentum + Anmietungen)? Dazu bitte folgende Angaben tabellarisch auflisten:
 - a. In welchem Umfang (bitte in BGF angeben) handelt es sich dabei um Flächen, die sich im Eigentum des Landes bzw. der Stadtgemeinde

- Bremen (bitte getrennt angeben und auch nach verantwortlichen Ressorts (Kernhaushalt), Ausgliederungen, Sondervermögen, Eigenbetrieben, Stiftungen, Mehrheitsbeteiligungen aufschlüsseln) befinden?
- b. In welchem Umfang handelt es sich um Flächen, die vom Land bzw. der Stadtgemeinde (bitte getrennt angeben und auch nach verantwortlichen Ressorts (Kernhaushalt), Ausgliederungen, Sondervermögen, Eigenbetrieben, Stiftungen, Mehrheitsbeteiligungen aufschlüsseln) angemietet sind?
 - c. Von welcher Stelle wird jeweils pro Liegenschaft die Immobilienverwaltung übernommen? Wie wird jeweils die Finanzierung der Immobilienverwaltung sichergestellt (z.B. Verwaltungspauschale IB)?
 - d. Welche Energieeffizienzklasse hat jede einzelne Liegenschaft jeweils?
2. Welche Anmietungen (dabei bitte Mobilbauten einzeln ausweisen) für welchen Zeitraum wurden im Verantwortungsbereich des Senats (getrennt nach Land und Stadt – jeweils inklusive Kernhaushalt, Ausgliederungen, Sondervermögen, Eigenbetrieben, Stiftungen, Mehrheitsbeteiligungen usw.) im Einzelnen seit 2010 vorgenommen (bitte aufschlüsseln nach Verlängerungen/Neuanmietungen und je Anmietung Gebäudefläche sowie Kaltmiete und Nebenkosten pro Quadratmeter angeben)? Welche seit 2010 vorgenommenen Abmietungen stehen dem gegenüber (bitte je abgelöstem Mietvertrag Gebäudefläche sowie Kaltmiete und Nebenkosten pro Quadratmeter angeben)?
 3. Welche Bauvorhaben (bitte aufschlüsseln nach Neubau und Sanierung) wurden im Verantwortungsbereich des Senats (getrennt nach Land und Stadt – jeweils inklusive Kernhaushalt, Ausgliederungen, Sondervermögen, Eigenbetrieben, Stiftungen, Mehrheitsbeteiligungen usw.) im Einzelnen seit 2010 begonnen, fortgeführt sowie abgeschlossen? In welchem Umfang (installierte Leistung) wurden dabei im Einzelnen PV-Anlagen auf welchen Liegenschaften installiert?
 - a. Zu welchen Konditionen erfolgte der Bau jeweils (bitte je Projekt Bauzeitraum, Grundstücks- und Gebäudefläche angeben und Gesamtkosten des Projekts aufschlüsseln u.a. nach Planungskosten, Kosten für Grundstückserwerb, Baukosten und allen Nebenkosten)?
 - b. Inwieweit wurden bei den Projekten jeweils der geplante Zeit- und Kostenrahmen eingehalten? Welche Verzögerungen und welche Mehrkosten gab es jeweils?
 - c. Inwiefern war die Realisierung jeweils z.B. selbst durch Einzelausschreibung der Gewerke, einen Generalunternehmer oder einen Totalunternehmer vorgesehen?
 - d. Bei welchen einzelnen Bauprojekten wurden im Verantwortungsbereich des Senats (getrennt nach Land und Stadt – jeweils inklusive Kernhaushalt, Ausgliederungen, Sondervermögen, Eigenbetrieben, Stiftungen, Mehrheitsbeteiligungen usw.) bislang jeweils PPP-Modelle (z.B. Bau durch BREBAU oder privates Bauunternehmen und anschließende Anmietung) oder Finanzierungsmodelle wie Fortfaitierung mit Einredeverzicht genutzt? Wie beurteilt der Senat diese Projekte und die dabei angewandten Modelle jeweils aus wirtschaftlicher sowie aus fachlicher Sicht? Inwieweit wurden die Erwartungen erfüllt? Inwieweit ist eine weitere Anwendung der Bau-/Finanzierungsmodelle vorgesehen?
 4. Welche über Zuwendungen des Senats an Dritte finanzierten Bauvorhaben (bitte aufschlüsseln nach Neubau und Sanierung) wurden im Verantwortungsbereich des Senats (getrennt nach Land und Stadt – jeweils inklusive Kernhaushalt, Ausgliederungen, Sondervermögen, Eigenbetrieben, Stiftungen,

Mehrheitsbeteiligungen usw.) im Einzelnen seit 2010 begonnen, fortgeführt sowie abgeschlossen? Zu welchen Konditionen erfolgte der Bau jeweils (bitte je Projekt Bauzeitraum, Grundstücks- und Gebäudefläche angeben und Gesamtkosten des Projekts aufschlüsseln u.a. nach Planungskosten, Kosten für Grundstückserwerb, Baukosten und allen Nebenkosten)?

5. Welche übergreifende Strategie und welche Methodik verfolgt der Senat bei der Bedarfsanalyse bezüglich Räumlichkeiten für die eigenen Bedarfsträger und darauf beruhenden Miet-/Bauvorgängen?
 - a. Welche Abstimmungsprozesse zwischen den Fachressorts sind dabei vorgesehen?
 - b. welche ordnende Rolle kommt der zentralen Immobilienverwaltung im Hause des Senators für Finanzen zu?
 - c. In welcher Weise plant der Senat seine Strategie, seine Methodiken und seine Prozesse im Bereich von Bedarfsanalysen und Miet-/Bauvorgängen künftig weiterzuentwickeln? Welche Rolle spielen dabei der Trend zum Home-Office und „New-Work“-Konzepte?
 - d. Welche Rolle soll Immobilien Bremen künftig spielen und in welcher Weise sollen die Hochschulen, die BREBAU, die GEWOBA und neue Strukturen in den Fachressorts wie die Bauabteilung bei der Senatorin für Kinder und Bildung in die Immobilienstrategie des Senats eingebunden werden?

Beschlussempfehlung:

Jens Eckhoff, Heiko Strohmann und Fraktion der
CDU