

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 29. März 2011**

**„Sanierungsstau in öffentlichen Gebäuden“
(Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE)**

Die Fraktion DIE LINKE hat folgende Große Anfrage an den Senat gerichtet:

Im Rahmen des nichtständigen Ausschusses „Umsetzung der Föderalismuskommission in Bremen“ räumte die Finanzsenatorin in Antwort auf eine Berichtsbitte der Fraktion DIE LINKE ein, dass Bremen aufgrund seiner extremen Haushaltssituation in der Vergangenheit und aktuell nicht in der Lage sei, „alle anstehenden Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erhaltungsmaßnahmen zeitnah und in dem aus fachlicher Sicht sinnvollen Rahmen zu realisieren“.

Das auch dem Ressort wohl bewusste Problem dabei ist, dass kurzfristig notwendige Mittel zum Bauunterhalt und zur Sanierung von aufgetretenen Schäden an öffentlicher Infrastruktur „geschoben“ werden können. Mittelfristig führt dies jedoch dazu, dass die Schäden an der Infrastruktur überproportional wachsen. Auf lange Sicht führen ein unzureichender Bauunterhalt und eine ungenügende Instandsetzung damit zu höheren Gesamtkosten. Aufgrund des vom Senat eingeschlagenen „Sanierungspfades“ ist aber nicht damit zu rechnen, dass in den nächsten Jahren zusätzliche Mittel in den Erhalt und die Wiederherstellung der öffentlichen Infrastruktur investiert werden sollen. Damit steht zu befürchten, dass mehr und mehr öffentliche Gebäude teilweise oder auch völlig unbenutzbar werden. Durch fehlende Kontinuität von Bauunterhalt und Instandsetzung wird so ein Sachzwang erzeugt, der zu einer Entwertung und schlussendlich zu einer Privatisierung öffentlichen Eigentums führt, einhergehend mit langfristigen Mietausgaben.

Diese Anfrage hat zum Ziel, einen umfassenden Überblick über den gesamten Sanierungsstau der öffentlichen Immobilien und über die Diskrepanz zwischen dem notwendigen und dem tatsächlich aufgewendeten Mitteleinsatz für Bauunterhalt und Sanierung zu erhalten.

Bauunterhalt: Bei den Fragen zum Bauunterhalt nehmen wir Bezug auf die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt). Die KGSt hat anerkannte Richtlinien zu Kalkulation des auskömmlichen Bauunterhalts öffentlicher Gebäude entwickelt. Das „vereinfachte Bemessungsverfahren“ geht davon aus, dass pro Jahr 1,2% des Wiederbeschaffungszeitwertes aller Gebäude als Bauunterhalt aufgewendet werden müssen. Im „Bemessungsverfahren mit Gewichtung“ können zusätzliche Faktoren für Technikanteil, Gebäudealter u. ä. berücksichtigt werden.

Sanierungsstau: Bezüglich des Sanierungsstaus bei öffentlichen Gebäuden teilte der Senat auf die eingangs angeführte Anfrage der Fraktion DIE LINKE im nichtständigen Ausschuss mit, dass eine definitive systematische Ermittlung des Sanierungsstaus bislang nicht stattgefunden hätte und wegen des erheblichen Aufwands auch nicht beabsichtigt sei. Eine spätere Nachfrage im Haushalts- und Finanzausschuss ergab, dass dem Finanzressort auch keine Liste derjenigen Sanierungsmaßnahmen vorliege, welche in den aktuellen Gebäudesanierungsprogrammen keine Berücksichtigung gefunden hätten. Allerdings sei bei Immobilien Bremen (IB) selbstverständlich bekannt, welche weiteren Bedarfe an Gebäudesanierung perspektivisch noch bestehen.

Wir fragen den Senat:

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?
2. Welcher Betrag ist nach dem „Bemessungsverfahren mit Gewichtung“ jährlich für den auskömmlichen Bauunterhalt der bremischen Immobilien zu veranschlagen?
3. Welche Beträge sind für die öffentlichen Gebäude in den letzten 15 Jahren tatsächlich für Bauunterhalt aufgewendet worden (bitte auflisten nach Jahr)?
4. Welche Beträge für Bauunterhalt kann Immobilien Bremen in den kommenden Jahren aus den Echt-Mieten aufwenden?
5. Beurteilt der Senat die Echt-Mieten unter dem Gesichtspunkt der Antworten auf Frage 1 und ggf. 2 für auskömmlich?
6. Versetzt die Einnahme von Echtsmieten Immobilien Bremen nach Einschätzung des Senats in die Lage, die Vermieter-Pflichten in ausreichender Qualität und Quantität wahrzunehmen?
7. Inwiefern erhalten die Gebäudenutzer volle Mieter-Rechte? Haben sie beispielsweise das Recht auf Mietminderung für den Fall, dass bauliche Mängel vorliegen?

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)?

9. Wie verhält sich dieser Betrag größenordnungsmäßig zum Gesamt-Verkehrswert 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?
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?
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?
12. Welche jährlichen Ausgaben wurden innerhalb der vergangenen fünfzehn Jahre für Gebäudesanierungen aufgewendet (bitte nach Jahr auflisten)?
13. Sieht der Senat angesichts des eingeschlagenen Haushaltssanierungspfades mittelfristig die Möglichkeit, genügend finanzielle Mittel einzusetzen, um den Sanierungsstau auf ein tragbares Niveau zu reduzieren?
14. Wenn nicht, mit welchem zunehmenden Wertverlust der öffentlichen Immobilien ist (analog zu Frage 9) in den kommenden Jahren zu rechnen?
15. Welche öffentlichen Gebäude sind aufgrund mangelnder Sanierungsaufwendungen zurzeit in ihrer Nutzung eingeschränkt oder unbenutzbar (bitte einzeln auflisten)? Welche dieser Gebäude konnten im Sanierungsprogramm 2011 nicht berücksichtigt werden?
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?

Der Senat beantwortet die 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?**

Antwort zu Frage 1:

Der Wiederbeschaffungszeitwert ist erstmals im Jahre 2001 anlässlich der Gründung der Sondervermögen Immobilien und Technik zum 01.01.2002 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?**

Antwort zu Frage 2:

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)?**

Antwort zu Frage 3:

Die Aufwendungen für den laufenden Bauunterhalt sind erst mit Gründung der Sondervermögen Immobilien und Technik zum 1.1.2002 zentral veranschlagt worden. In den vorausgegangenen Jahren lag die Zuständigkeit dezentral beim jeweiligen Ressort. Die in den Jahren bis zum 31.12.2001 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 Echt-Mieten aufwenden?

Antwort zu Frage 4:

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

Jahr	Bauunterhalt als Echtmietbestandteil Land und Stadtgemeinde zusammen Soll-Ausgaben in Mio. € (ca.)
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 Echt-Mieten unter dem Gesichtspunkt der Antworten auf Frage 1 und ggf. 2 für auskömmlich?

Antwort zu Frage 5:

Die haushaltsneutral eingeführten Echtmieten, 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 Echtmieten Immobilien Bremen nach Einschätzung des Senats in die Lage, die Vermieter-Pflichten in ausreichender Qualität und Quantität wahrzunehmen?**
7. **Inwiefern erhalten die Gebäudenutzer volle Mieter-Rechte? Haben sie beispielsweise das Recht auf Mietminderung für den Fall, dass bauliche Mängel vorliegen?**

Antwort zu den Fragen 6 und 7:

Bei der Umstellung auf Echtmieten 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 Echtmieten 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 Echtmiete 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 Echtmiete 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)?**

Antwort zu Frage 8::

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 Gesamt-Verkehrswert 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?**

Antwort zu Frage 9:

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 01.01.2002) 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?**

Antwort zu Frage 10:

Eine Aussage über die Entwicklung des Sanierungsbedarfs ist erst seit der Gründung der Sondervermögen Immobilien und Technik möglich. Vor Gründung der Sondervermögen zum 1.1.2002 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?**

Antwort zu Frage 11:

Hierzu wird auf die Antwort auf die Frage 5 verwiesen.

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

Antwort zu Frage 12:

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 3 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?**

Antwort zu Frage 13:

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?**

Antwort zu Frage 14::

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?**

Antwort zu Frage 15:

In der Bewirtschaftung der öffentlichen Gebäude kommt es immer wieder zu vereinzelt Sperrungen oder Teilsperren, 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, Helsingkistraße) 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?**

Antwort zu Frage 16:

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.