

Überteuerte Mieten für die öffentliche Hand verhindern – Ankauf statt Anmietung

Ein Positionspapier der Linksfraktion vom 4. Mai 2023

In den vergangenen Jahren musste Bremen für öffentliche Aufgaben viele teure Anmietungen vornehmen. Grund dafür waren die fehlende Bautätigkeit der öffentlichen Hand sowie die kurzfristig angelegte Privatisierung von Flächen und Liegenschaften. Verschärft wurde die Situation durch den russischen Krieg in der Ukraine, der akute Fluchtbewegungen ausgelöst und damit die Unterbringung von tausenden Geflüchteten in Bremen und Bremerhaven nötig gemacht hat. In fast allen Ressortzuständigkeiten wurden so in den vergangenen zehn Jahren Mietverträge geschlossen, die nicht mehr als marktüblich gelten können. In diesen Fällen wird der Staat als Mieter selbst zu einem Treiber steigender Immobilienpreise (und wachsender Renditen bei den Vermietern).

Sittenwidrige Mondpreise wie bei einem Hostel¹ im Ostertor für 85€/m² dürfen nach unserer Auffassung nicht weiter akzeptiert werden. Sie bringen wenigen Menschen massive kriegsbedingte Übergewinne ein, welche die Allgemeinheit oft über Jahre teuer bezahlt. Denn auf einen schnell geschlossenen teuren Miet-Deal folgt die langfristige Bindung konsumtiver Ausgaben in den Bremischen Haushalten.

Auch die Anmietung eines Gebäudes für das Polizeikommissariat West in Gröpelingen (45€/m²)² und des Kontorhauses für das Stadtmusikantenhaus sind Beispiele für eine fehlende nachhaltige Immobilienstrategie, schließlich wurde das Gebäude am Marktplatz erst 2018 von der Stadt verkauft und wird nun für 24 Millionen Euro langfristig angemietet (19,50€ zzgl. MwSt./m²).

In Summe haben die Senatsressorts und der Haushalts- und Finanzausschuss seit Dezember 2022 Mietverträge in Höhe von 189 Millionen Euro abgeschlossen.

Um diese Spirale aus steigenden Kosten für die Öffentlichkeit und steigenden Profiten für die Vermieter zu durchbrechen, ist ein Bündel von Maßnahmen notwendig. Wir als Linksfraktion fordern:

1. Ankauf statt Anmietung

Die Erfahrungen der letzten Monate haben gezeigt, dass der Ankauf von Immobilien oder gar der komplette Neubau teilweise billiger wäre als eine

¹ https://sd.bremische-buergerschaft.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZfgFX-kBHA4_B0v9Be4CprpG8yGcaB1SG0zwc_79-ovQ/681-S_Teil_B_VE_Anmietung_Unterkuenfte_Fluechtlinge.pdf

² https://www.rathaus.bremen.de/sixcms/media.php/13/top%2011_20230207_Neubau_Polizeikommissariat_West_Kostenerhoehung.pdf

langjährige Anmietung. Bremen braucht deshalb, wie anderen Kommunen auch, einen Fonds zum Ankauf von Flächen und Immobilien. Ein solcher Fonds ist bereits Beschlusslage der Bürgerschaft und muss aus unserer Sicht noch in diesem Jahr umgesetzt werden. Parallel dazu darf es keine Verkäufe von öffentlichen Liegenschaften mehr geben, damit eine spätere teure Anmietung verhindert werden kann. Das Kontorhaus und sein Verkauf im Jahr 2018 sind dafür das beste Beispiel. Die entsprechenden Sondervermögen und Eigengesellschaften (WFB, Immobilien Bremen, GeNo usw.) müssen dafür so ausfinanziert werden, dass Erlöse aus Flächen- und Immobilienverkäufen nicht weiter in die Wirtschaftspläne eingepreist werden.

2. Bestehende Verträge auf Mietwucher und sittenwidrige Miethöhen prüfen

Das Strafgesetzbuch und das Bürgerliche Gesetzbuch sieht Sanktionen für sittenwidrige Mietforderungen vor, wenn sie 50 Prozent der ortsüblichen Mieten bei Wohnraum oder 100 Prozent bei gewerblichen Räumen übersteigen oder unter Ausnutzung einer Zwangslage zustande gekommen sind. Wir wollen bestehende Mietverträge auf diese Kriterien gutachterlich untersuchen lassen.

3. Temporäre Sicherstellung von Leerstand zur Gefahrenabwehr wieder ermöglichen

2015 wurde eine befristete Regelung in das Bremische Polizeigesetz aufgenommen, mit der leerstehende Gebäude zur dringend benötigten Unterbringung von Geflüchteten sichergestellt werden konnten³. Diese Regelung wollen wir wieder einführen. Sie verbessert nicht zuletzt immer auch die Verhandlungsposition der öffentlichen Hand gegenüber den Besitzer*innen einer leerstehenden Immobilie.

4. Ressortübergreifende Belegungsstrategie

Es gibt bislang keine abgestimmte Strategie, wie mit auslaufenden Mietverträgen ressortübergreifend umgegangen wird. Unser Ziel ist, dass durch rechtzeitige Planung und Herrichtung eigene öffentliche Immobilien vorrangig genutzt werden, also vor Anmietungen bei Privaten. Voraussetzung ist, dass der künftige Bedarf aufgrund auslaufender Mietverträge und Personalentwicklung ressortübergreifend ermittelt und vorgehalten wird – auch damit unterschiedliche öffentliche Einrichtungen nicht am Markt in Konkurrenz treten und so Preise indirekt weiter in die Höhe treiben.

5. Interimsunterbringung für Kinder, deren Schulen oder Kitas energetisch saniert werden

Umfassende energetische Sanierungen von Schulen und Kitas etwa im Bereich der Dämmung oder der Heizungstechnik können oft nicht bei laufendem Schul- oder Kitabetrieb abgeschlossen werden. Deshalb ist es auch aus haushalterischen Gründen sinnvoll, wenn Bremen und Bremerhaven für Übergangszwecke ausreichend dezentrale Interimskapazitäten selbst vorhalten.

³ Gesetz zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden vom 6.10.2015 (Drucksache 19/95)

6. Landeshaushaltsordnung nachschärfen

In der Landeshaushaltsordnung (LHO) und den dazugehörigen Richtlinien werden abgesehen von der generellen Vorgabe der Wirtschaftlichkeit bislang keine expliziten Vorgaben zur Anmietung von Immobilien durch die öffentliche Hand gemacht. Solche Regelungen existieren nur für Verpachtung und Vermietung sowie für Ver- und Ankauf. Außerdem enthalten die vorgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersichten (WU-Übersichten) für den Haushalts- und Finanzausschuss fast nie Angaben zu marktüblichen Mietpreisen. Teilweise werden nicht einmal mehr die Preise pro Quadratmeter Fläche, sondern nur pro Platz ausgewiesen. Auch ein Vergleich der Miethöhe mit einem potenziellen Ankauf oder mit der Herrichtung einer bestehenden Immobilie fehlt in den meisten Fällen. Diese Lücke muss geschlossen werden, damit überhöhte Mieten der öffentlichen Hand zukünftig vermieden werden.

7. Kontrollen verbessern – Landesrechnungshof personell stärken

Der Landesrechnungshof kontrolliert nachträglich die Ausgaben der Stadtgemeinde und des Landes. Sein Personalaufwuchs blieb zwischen 2019 und 2023 mit einem Plus von 2,6 Vollzeitstellen deutlich hinter der Entwicklung der anderen Bereiche im öffentlichen Dienst zurück. Um die Ausgaben besser zu kontrollieren, wollen wir den Rechnungshof personell stärken.

8. Kriegsbedingte Übergewinne abschöpfen

Auch Vermieter, die sich in einer Notsituation bei der Geflüchtetenunterbringung an der öffentlichen Hand massiv bereichern wollen, streben kriegsbedingte Übergewinne an. Dieses Geschäftsmodell wäre schnell an ein Ende gelangt, wenn kriegs- und krisenbedingte Übergewinne im Bund endlich sektorenübergreifend abgeschöpft werden würden. Für diese überfällige Maßnahme setzen wir uns nach wie vor ein.

Bremen, 4. Mai 2023

Klaus-Rainer Rupp und Fraktion DIE LINKE