

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Dr. Ina Czyborra (SPD)**

vom 22. Oktober 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Oktober 2019)

zum Thema:

Hochschulen in angemieteten Immobilien II Mietentwicklung

und **Antwort** vom 11. November 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Nov. 2019)

Frau Abgeordnete Dr. Ina Czyborra (SPD)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/21392

vom 22. Oktober 2019

über Hochschulen in angemieteten Immobilien II Mietentwicklung

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht ohne Beziehung der staatlichen Hochschulen beantworten kann. Sie wurden daher um Stellungnahme gebeten.

- 1) Haben sich seit der Anfrage Drucksache 18/19 031 Veränderungen in Bezug auf Mietverhältnisse der Hochschulen ergeben? Bitte nach Hochschulen auflisten.

Zu 1.:

Zu Frage 1 wird die nachfolgende Übersicht vorgelegt.

Hochschule	Veränderungen gegenüber der Drs. Nr. 18/19 031 – Mietfläche in qm
Humboldt-Universität zu Berlin – ohne Medizin – (HU)	+1.281
Freie Universität Berlin – ohne Medizin - (FU)	keine
Technische Universität Berlin (TU)	keine
Kunsthochschule Berlin (Weißensee) – Hochschule für Gestaltung (KHB)	-505
Hochschule für Musik „Hanns Eisler“ Berlin (HfM)	keine
Hochschule für Schauspielkunst „Ernst Busch“ Berlin (HfS)	keine
Universität der Künste Berlin (UdK)	+568
Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW)	keine
Beuth-Hochschule für Technik Berlin (BHT)	keine
Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR)	keine
„Alice-Salomon“-Hochschule für Sozialarbeit und Sozial- pädagogik Berlin (ASH)	+1.088

1. a) Gibt es angemietete Flächen, bei denen eine Fortsetzung der Mietverträge nicht möglich ist oder Schwierigkeiten bestehen, das Mietverhältnis zu verlängern?

Zu 1. a)

Es wurden folgenden Flächen gemeldet:

HU: Der Vermieter eines bis 15.01.2022 angemieteten Objektes hat angekündigt, den Vertrag nicht zu verlängern.

BHT: Bei einem bis 31.12.2023 angemieteten Objekt gestalten sich die Verhandlungen schwierig. Eine Verlängerung ist nicht sichergestellt.

KHB: Die Verlängerung eines Mietverhältnisses erfolgt mit einer 100%-igen Mietkostensteigerung.

FU: Der Mietvertrag eines bis 2025 angemieteten Objektes wird voraussichtlich nicht verlängert.

HWR: Die Verlängerung eines Mietvertrages gestaltete sich als schwierig, ist aber mit Unterstützung der Senatskanzlei gelungen.

1. b) Gibt es durch eine Verschiebung oder die Dauer von Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen absehbar dringend benötigte Flächen, weil z.B. andererseits Mietverträge enden?

Zu 1. b)

HWR: Der Neubau für Lehre, Wohnen und Kita muss bis 30.09.2024 fertiggestellt sein, weil dann der korrespondierende Mietvertrag über hier unterzubringende Teilflächen endet.

BHT: Für ein Mietobjekt, dessen Fläche durch den Laborneubau Mitte (WAL) ersetzt werden soll, besteht eine Mietvertragslaufzeit bis 31.12.2023.

ASH: Die zum Ausgleich von Flächendefiziten angemieteten Flächen haben Laufzeiten bis 31.12.2026, bzw. 31.5.2027.

Charité-Universitätsmedizin Berlin (Charité): Durch die Bauverzögerung bei dem Neubau Forschungseinrichtung experimentelle Medizin (FEM) ist der Mietvertrag über die derzeit genutzten Flächen um ein Jahr zu verlängern. Die Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

2) Welche absoluten und prozentualen Mietsteigerungen mussten Hochschulen in den vergangenen drei Jahren hinnehmen, wenn Mietverhältnisse verlängert oder neu abgeschlossen wurden? Bitte die Entwicklung der Mietkosten nach Hochschulen und wo möglich nach Mietobjekten auflisten.

Zu 2.:

Mietkostensteigerungen durch Neuabschluss entstehen nicht nur bei der Neuanmietung als Ersatz für auslaufende Verträge, sondern auch bei der Neuanmietung von Objekten zur Deckung von Flächenbedarfen aus sonstigen Gründen (z.B. Interims, Flächendefizite).

Zu Frage 2 wird die als Anlage beiliegende Übersicht über die Entwicklung der Mietkosten vorgelegt, mit der jede Ursache für Mietkostensteigerungen (z.B. auch durch Staffelmieten) berücksichtigt ist.

3) Welche Kompensationsmöglichkeiten haben Hochschulen im Rahmen des Hochschulvertragssystems, um steigende Mieten und Nebenkosten aufzufangen?

a) Welche Vorhaben müssten an den Hochschulen gestrichen werden bzw. sind nicht mehr ausreichend finanziert?

- b) Welche Auswirkungen haben steigende Mieten auf die Personalentwicklung, z.B. in der Hochschulverwaltung, bei der Einrichtung von Professuren, bei Entfristungen oder der Besserstellung von Lehrbeauftragten?
 c) Wie wirken sich steigende Mietkosten auf die Studienplatzkapazitäten aus?

Zu 3.:

Die Hochschulen erhalten zur Erfüllung ihrer Aufgaben Globalzuschüsse ohne Zweckbindung. Sie bewirtschaften die Mittel eigenverantwortlich entsprechend den gesetzlichen Grundsätzen (Berliner Hochschulgesetz, Landeshaushaltsordnung). Mehrkosten sind im Rahmen der Bewirtschaftung auszugleichen. Wie dies geschieht, ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden. Umgekehrt können geringer ausfallende Kosten – etwa bei Aufgabe von Mietflächen aufgrund von beendeten Sanierungs- oder Baumaßnahmen – zugunsten anderer Ausgabenbereiche von den Hochschulen verwendet werden.

- 4) Welche Bau- und Sanierungsmaßnahmen an Hochschulen sollen bisher angemietete Flächen ersetzen?
 a) Wann sollen diese Baumaßnahmen abgeschlossen sein? Bitte auflisten.
 b) Wann enden die Mietverträge für Flächen, die bis zur Fertigstellung der Bauten benötigt werden?

Zu 4.:

Die Aufgabe von angemieteten Gebäuden oder Gebäudeteilen erfolgt in der Regel im Rahmen einer umfangreichen Standortentwicklungsplanung, die Umzugsketten und interimistische Belegungsplanungen über mehrere Gebäude und teilweise auch ganze Standorte umfasst. Daher lassen sich geplante Abmietungen nicht durchgehend einer konkreten Baumaßnahme zuordnen. Zudem dienen die Bauvorhaben im Hochschulbereich i.d.R. mehreren Zwecken, insbesondere der Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung.

Im Folgenden werden einige Bauvorhaben genannt, die der Aufgabe von Mietobjekten – ggfs. neben anderen Zwecken – dienen:

Hochschule	Baumaßnahme	Adresse Mietobjekt	Geplanter Fertigstellungstermin	Ende Mietvertrag
HU	Umbau des Gebäudes Invalidenstraße 110, Philologie und Zentraleinrichtung Sprache	Dorotheenstraße	2024	31.12.2028
HU	Sanierung und Umbau, Philippstraße, Haus 20	Georgenstraße	11/2020	31.12.2022
BHT	Laborgebäude Mitte (Wedding Advanced Laboratories - WAL)	Forum Seestraße	5/2024	31.12.2023
BHT	Umbau TXL	Schwedenstraße Residenzstraße	2/2024	31.12.2022 9.12.2023
HWR	Neubau für Lehre, KiTa und Wohnen	Babelsberger Str.	2023	30.09.2024

- 5) Welche Hochschulneubauten sind geplant oder von Hochschulen angemeldet, um den wachsenden Studierendenzahlen gerecht zu werden und die Anforderungen der Hochschulverträge zu erfüllen. Bitte auflisten nach aktuellem Stand der Finanzierung und Planung.

Zu 5.:

Die aktuellen Hochschulverträge gehen im Grundsatz von einem Halten der Studienplatzkapazitäten aus. Wachsende Studierendenzahlen sind lediglich in den Bereichen zu erwarten, in denen ein Kapazitätsausbau vereinbart ist.

Dies betrifft derzeit die Lehrkräftebildung (FU, HU, TU, UdK), die öffentliche Verwaltung (HWR) und die Studiengänge in sozialer Arbeit und Pflege (ASH).

Vor diesem Hintergrund könnten folgende Bauprojekte – neben anderen Zwecken – der Deckung aktueller Bedarfe aus wachsenden Studierendenzahlen zugeordnet werden:

Hochschule	Maßnahme	Stand der Planung	Finanzierung
HWR	Neubau für Lehre, Kita, Wohnen – Anteil	Projektskizze	Investitionsplanung 2019-2023
ASH	Neubau (1.Baubschnitt (BA)) und Mensa (2.BA) Kokoschkaplatz	Vorplanungsunterlagen, geprüft 03/2019	Eigenmittel ASH (1. BA) und SIWANA III
ASH	Erweiterungsbau Kokoschkaplatz, 3. BA	Vorplanungsunterlagen, in Prüfung	Für SIWANA VI vorgemerkt
FU	Neubau päd. Seminargebäude, Campus Dahlem	Bedarfsprogramm, in Prüfung	SIWANA IV
FU	Hörsaalsanierung Takustraße 3 für Lehrkräfteaufwuchs	Bauplanungsunterlagen geprüft	Hochschulpaktmittel 2020
HU	Neubau Seminarräume und Sporthalle in Adlershof für Lehrkräfteaufwuchs	Bedarfsprogramm, in Prüfung	Investitionspakt Hochschulbau 2018
UdK	Neubau für Lehrkräfteaufwuchs	Bedarfsanmeldung	

6) Bei welchen Hochschulen wächst der durch Anstieg von Studierendenzahlen entstehende Raumbedarf derart, dass er über die vorhandenen Räume in den Bestandsgebäuden oder über die Räume in bis 2017 angemieteten Flächen hinausgeht?

Zu 6.:

Siehe die Antwort zu Frage 5).

7) Welche Mittel, die für den Verwaltungsaufbau gedacht sind, verwenden die Hochschulen angesichts wachsender Raumbedarfe für Mietkosten? Welche Mittel wenden sie für Nebenkosten (Erstausstattung, IT- und Kommunikationsanbindung, Wachsenschutz, Reinigung und Energie) auf?

Zu 7.:

Ein direkter Zusammenhang zwischen Verwaltungsausgaben und Mietkosten kann nicht hergestellt werden, da die Hochschulen über die Hochschulverträge einen vertraglich festgelegten Globalzuschuss erhalten, der keine sachliche Bindung vorsieht. Aufwüchse an einer Stelle müssen über die Haushalte der Hochschulen im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanungen an anderer Stelle ausgeglichen werden (siehe auch Antwort zu Frage 3).

Die Höhe der Nebenkosten bei Mietobjekten richtet sich nach der Größe der angemieteten Flächen. Sie umfassen neben den angegebenen Positionen auch weitere Positionen (z.B. Müllentsorgung, Schneebeseitigung etc.). Die Größenordnungen können der Aufstellung zu Frage 1 entnommen werden.

Berlin, den 11. November 2019

In Vertretung

Steffen Krach
Der Regierende Bürgermeister von Berlin
Senatskanzlei - Wissenschaft und Forschung -

Angemieteten Flächen mit Miet- und Nebenkosten aller Hochschulen (Jahr 2017)

Angemieteten Flächen mit Miet- und Nebenkosten aller Hochschulen (Ansatz

Mietkostenentwicklung 2017 zu 2019 (Mietzins)

	<u>Mietzins in € Nebenkosten in €</u>		<u>Mietzins in € Nebenkosten in €</u>		<u>in € in %</u>	
FU	1.074.839,00	510.616,00	1.212.216,52	544.984,00	137.377,52	112,78%
HU	8.440.205,00	2.083.509,00	9.402.725,00	2.315.227,00	962.520,00	111,40%
TU	10.866.073,07	2.744.301,59	12.093.662,28	3.121.025,76	1.227.589,21	111,30%
UdK	466.824,12	173.852,64	771.132,84	201.452,64	304.308,72	165,19%
HTW	443.094,43	429.611,74	651.682,04	465.016,84	208.587,61	147,08%
HWR	2.968.776,80	1.477.004,15	3.419.873,36	1.924.217,53	451.096,56	115,19%
Beuth	1.087.038,96	575.120,72	790.029,96	405.291,36	-297.009,00	72,68%
ASH	36.561,18	18.928,92	84.986,30	44.522,28	48.425,12	232,45%
HfM	132.271,44	275.489,28	keine Änderungen			
HfS	33.206,76	3.942,60	79.706,28	11.142,60	46.499,52	240,03%
KHB	147.660,36	50.048,73	137.227,65	46.615,82	-10.432,71	92,93%
Charité	1.043.151,00	k.A.	1.087.000,00	k.A.	43.849,00	104,20%