

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Jens Meyer (FDP) vom 28.11.16

und Antwort des Senats

Betr.: Betriebskosten-Abrechnungen der Hamburg Kreativ Gesellschaft

In einer Expertenanhörung im Kulturausschuss am 22. November 2016 wurde mitgeteilt, dass die Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH Proberäume an den Dachverband freie darstellende Künste Hamburg e.V. (DfdK) vermietet. Die Vermietung erfolgt laut Angaben der Experten im Ausschuss für einen Euro Kaltmiete pro Quadratmeter sowie entsprechenden Betriebskosten-Abschlägen. Diese günstige Kaltmiete ist sehr zu begrüßen als ein Element, um die freie Szene in Hamburg zu fördern – schließlich ist in der Ausschussberatung deutlich geworden, dass insbesondere der Mangel an günstigen Probenräume ein Problem für die freie Szene in Hamburg darstellt. Umso verwunderlicher ist allerdings die Tatsache, dass die Hamburg Kreativ Gesellschaft bislang noch keine einzige Abrechnung über die Betriebskosten für den DfdK erstellt hat – wie dieser in der Anhörung mitteilte.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Eine der Kernaufgaben der Hamburg Kreativ Gesellschaft (HKG) ist die Erschließung und Sicherung von geeigneten Flächen und Arbeitsräumen für die Hamburger Kreativwirtschaft, zum Beispiel von Ateliers, Produktionsstätten, Lagerflächen, Präsentations-/Ausstellungsräumen und Probenräumen. Die HKG vermittelt sowohl temporäre als auch langfristige Nutzungen, in Einzelfällen werden nach Prüfung von Objekten und Mietkonditionen auch größere Flächen angemietet, um diese in kleinen Einheiten an Kreative unterzuvermieten. In diesen Fällen übernimmt die HKG den Organisations- und Verwaltungsaufwand und trägt gegenüber dem Vermieter das wirtschaftliche Risiko.

Zur Förderung von temporären Nutzungen hat der Senat im Jahr 2009 den sogenannten Zwischennutzungsfonds mit einem jährlichen Volumen von 300.000 Euro aufgelegt. Dieser Fonds, über den Mietzuschüsse zu im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen Flächen in begründeten Einzelfällen gewährt werden, dient der Nutzungsintensivierung von leerstehenden Gebäuden und trägt – gerade auch mit der Ansiedlung von Akteuren der Kreativwirtschaft – zur Belebung städtischer Bereiche bei.

Zum Stichtag 1. Dezember 2016 sind elf Objekte angemietet und untervermietet: Hochwasserbassin (Süderstraße 112-114), ehemalige Elise-Averdieck-Schule (Wartenau 16), ehemaliges Finanzamt Altona (Große Bergstraße 264, 1. und 2. Obergeschoss), Peutestraße 22, Alte Bahnmeisterei Oberhafen und Halle 4 (Stockmeyerstraße 41 – 43), ehemalige Zinnwerke Am Veringhof 7 (Halle), Billhorner Deich 94 – 96/Billstraße 82, ehemaliges Klinikum Eilbek (Friedrichsberger Straße 53 a), Kastanienallee 9, Lerchenstraße 16 a/b.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Welche Immobilien, die sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg oder einer ihrer Tochtergesellschaften befinden, werden durch die Hamburg Kreativ Gesellschaft verwaltet?*
2. *Verwaltet die Hamburg Kreativ Gesellschaft auch private Immobilien von Dritten?*
Wenn ja: bitte auflühren.
3. *Welche Immobilien davon vermietet die Hamburg Kreativ Gesellschaft an welche Mieter?*
4. *Welches Ziel verfolgt die Hamburg Kreativ Gesellschaft mit diesen Vermietungen?*

Die HKG verwaltet weder Immobilien, die sich im Eigentum der Stadt oder einer ihrer Tochtergesellschaften befinden, noch private Immobilien von Dritten. Sie vermietet angemietete Räume beziehungsweise Immobilien ausschließlich an Akteure aus den elf Teilmärkten der Kreativwirtschaft. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

5. *Kann die Hamburg Kreativ Gesellschaft die Kosten für ihre Immobilien aus den Mieteinnahmen decken?*
Wenn nein: Wie deckt sie dann ihre Kosten?

In der Regel kann die HKG die Mietausgaben aus den Mieteinnahmen decken. Bei besonderen Vermietungen (zum Beispiel hoher Nebenflächenanteil, Pop-up-Nutzungen, spezielle Nutzungen zum Beispiel durch den Dachverband freie darstellende Künste Hamburg e.V.) werden Mittel aus dem Zwischennutzungsfonds beantragt.

6. *In welcher Höhe verlangt die Hamburg Kreativ Gesellschaft jeweils eine Kaltmiete und einen Betriebskosten-Abschlag?*

Die Höhe der Kaltmiete und des Betriebskosten-Abschlags ist nach Auskunft der HKG abhängig vom jeweiligen Mietobjekt und dessen Spezifika (Lage, Zustand der Mietfläche beziehungsweise des Objektes, Mietlaufzeit). Die Nettokaltmieten pro Quadratmeter liegen zwischen 3 und 8 Euro monatlich.

7. *Seit wann besteht das Mietverhältnis zwischen der Hamburg Kreativ Gesellschaft und dem DfdK?*

Mietbeginn war der 15. Februar 2014.

8. *Welche gesetzlichen Fristen gelten für die Erstellung von Betriebskosten-Abrechnungen bei dieser Art von gewerblichen Vermietungen?*

Es gilt grundsätzlich das Vertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Laut der geltenden Rechtsprechung findet die im Wohnraummietrecht geltende Abrechnungsfrist des § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB jedoch keine Anwendung bei Gewerbeimmobilien. Die Konsequenz besteht darin, dass der Vermieter auch nach Ablauf der Jahresfrist Nebenkostenabrechnungen erstellen und gegebenenfalls Nachforderungen gegenüber dem Mieter erheben kann (BGH, Urteil vom 27. Januar 2010, XII ZR 22/07).

9. *In welchem Rhythmus erstellt die Hamburg Kreativ Gesellschaft ihren Mietern Betriebskosten-Abrechnungen?*
10. *Trifft es zu, dass die Hamburg Kreativ Gesellschaft einzelnen Mietern keine oder nur unregelmäßig Betriebskosten-Abrechnungen zukommen lässt?*

Wenn ja: aus welchen Gründen?

Sofern in den Untermietverträgen die Abrechnung von Nebenkosten vertraglich vereinbart wurde, erfolgt nach Angaben der HKG auch eine Abrechnung, in der Regel ist der Abrechnungszeitraum das Kalenderjahr. Eine Frist, innerhalb derer die Abrechnung zu erfolgen hat, ist vertraglich nicht festgelegt. Voraussetzung für die Abrechnung ist das Vorliegen der vollständigen Abrechnungsunterlagen des Vermieters. Aufgrund dieser Abhängigkeit und des darauf folgenden Bearbeitungsaufwands durch

die HKG finden die Abrechnungen mit den Untermietern mit einer entsprechenden zeitlichen Verzögerung statt, in der Regel ein bis zwei Jahre nach Ablauf des Abrechnungszeitraums.

Bei einzelnen Objekten hat es mit allen beteiligten Untermietern Vereinbarungen gegeben, nach denen es sich bei der Miete um eine Pauschalmiete inklusive Nebenkostenpauschale handelt und keine weitere Abrechnung der Nebenkosten erfolgt.