Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 895
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Danny Freymark (CDU)

vom 09. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juni 2021)

zum Thema:

Rockhouse Berlin — Mietentwicklung

und **Antwort** vom 23. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Juni 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 27895

vom 09. Juni 2021

über **Rockhouse Berlin — Mietentwicklung**

Der Senat ist sich des Stellenwerts des Fragerechts der Abgeordneten bewusst, und die Beantwortung Schriftlicher Anfragen der Mitglieder des Abgeordnetenhauses nach Artikel 45 Absatz 1 der Verfassung von Berlin hat stets eine sehr hohe Priorität. Gegenwärtig konzentriert der Senat seine Arbeit und seinen Ressourceneinsatz aber auf die Bekämpfung der infektionsschutzrechtlichen Gefährdungslage für die Berliner Bevölkerung und setzt die zwischen Bund und Ländern verabredeten Maßnahmen zur Reduzierung von Kontakten um. Vor diesem Hintergrund beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage im Namen des Senats von Berlin wie folgt:

1. Mit welchen Vertragskonditionen wurde das Rockhaus im Jahr 2019 vom Senat gepachtet? (Vertragslaufzeit, Miet-konditionen inkl. evtl. Staffelungen, sonstige finanzielle Verpflichtungen, Regelungen zu Instandhaltung und Investitionen?

2. Wie hoch waren die Zahlungen an den Eigentümer des Rockhauses im Jahr 2020 insgesamt und aus welchen Bestandteilen setzen sich diese Zahlungen zusammen (bitte detailliert aufschlüsseln - z.B. Mietzahlungen, Verwaltungskosten etc.)?

Zu 1. und 2.:

Das Gebäude in der Buchberger Str. 6 im Bezirk Lichtenberg (sog. Rockhaus) wurde im Jahre 2019 durch die GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH (GSE gGmbH) als Generalmieterin mit einer Vertragslaufzeit von 20 Jahren angemietet und diese ist für Instandhaltung und -setzung an Dach und Fach verantwortlich. Da die Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) nicht Mieterin/Pächterin des Gebäudes ist, können weitere Informationen zum Mietvertrag, die zwischen der GSE gGmbH und der Vermieterin des Rockhauses vereinbart wurden, nicht ohne Zustimmung der Vertragsparteien veröffentlicht werden.

3. Wie hoch war die finanzielle Unterstützung für das Rockhaus aus öffentlichen Mitteln im Jahr 2020 und welche Unterstützung ist für das Jahr 2021 prognostiziert?

Zu 3.:

Die Höhe der Zuwendung der Musicboard Berlin GmbH (Musicboard GmbH) an die GSE gGmbH betrug im Jahre 2020 158.063 €. Für das Jahr 2021 ist eine Zuwendung in Höhe des Vorjahres bewilligt.

4. Wofür wurden/werden die unter Punkt 3 abgefragten Mittel konkret verwendet (bitte detaillierte Aufschlüsselung)?

Zu 4.:

Die Zuwendung der Musicboard GmbH an die GSE gGmbH für das Jahr 2020 erfolgte auf der Grundlage folgender Kostenkalkulation:

Laufende Instandhaltung	19.977 €
Instandhaltungsrücklage	65.714 €
Mietausfall	14.523 €
Verwaltungskosten	57.849 €

Die Zuwendung der Musicboard GmbH an die GSE gGmbH für das Jahr 2021 erfolgt auf der Grundlage folgender Kostenkalkulation:

Laufende Instandhaltung	25.000 €
Instandhaltungsrücklage	30.000 €
Mietausfall	45.063 €
Verwaltungskosten	58.000 €

5. Wie hoch ist die aktuelle Leerstandsquote?

Zu 5.:

Nach Auskunft der GSE gGmbH sind alle vermietbaren Räume im Rockhaus vermietet (Stand: 31.05.2021).

6. Wie hoch sind die Mietausstände für das Jahr 2020 und 2021 auflaufend?

Zu 6.:

Nach Auskunft der GSE gGmbH betrug die Höhe der Mietausstände zum 31.12.2020 rd. 11.059 € und zum 30.04.2021 rd. 8.127 €.

7. Der Vertrag mit dem Eigentümer enthält eine Staffelmiete mit jährlichen Mietanpassungen. Diese Anpassungen führen mittelfristig zu unverhältnismäßig hohen Mieten von über 21,- EUR Kaltmiete p. qm in sieben Jahren. Dies dürfte dazu führen, dass einfache Musiker sich keine Proberäume mehr leisten können oder sich der Leerstand erhöht. Wie ist die langfristige Strategie, um das Rockhaus weiterhin für solche Musiker zugänglich zu machen, die nicht über überdurchschnittlich hohe finanzielle Mittel verfügen?

Zu 7.:

Die langfristige Entwicklung der Mieten wurde im Rahmen der Verhandlungen zum Abschluss des Generalmietvertrages im Jahre 2019 gegenüber den Mieterinnen und Mietern des Rockhauses kommuniziert.
Nach Auskunft der GSE gGmbH und der Musicboard GmbH werden neben der inhaltlichen Schwerpunktsetzung des Rockhauses, die in Kooperationen mit dem Mieterinnen- und Mieterbeirat des Rockhauses erarbeitet wird, Möglichkeiten der Betriebskostenoptimierung, Qualitätsverbesserung der Musikübungsräume und Modelle zur Mehrfachvermietung von Musikübungsräumen fortlaufend geprüft. In Gesprächen mit der Vermieterin des Rockhauses werden Möglichkeiten pandemiebedingter Mieterlasse diskutiert.

8. Es wird darüber berichtet, dass dem bestehenden Saalmieter im Rockhaus gekündigt werden soll, um dort das Jugendprojekt „DRUGSTORE“ unterzubringen. Wie ist die aktuelle Sachlage zu diesem Vorhaben?

9. Die Mieter im Rockhaus berichten, dass die aktuellen Gegebenheiten im Rockhaus keinen öffentlichen Veranstaltungsbetrieb vom „DRUGSTORE“ ohne Gefährdung von Sauberkeit und Sicherheit zulassen. Darüber hinaus gibt es offenbar kein tragfähiges Konzept für eine niederschwellige Nutzung des Saals durch Mieter des Rockhauses. Welche Maßnahmen sind geplant, um eine künftige Nutzung des Saals durch den „DRUGSTORE“ zu ermöglichen, ohne die Sicherheit und die Infrastruktur für Proberaummieter im Rockhaus zu beeinträchtigen?

Zu 8. und 9.:

Gemäß Auskunft der GSE gGmbH werden fortlaufend Gespräche mit dem derzeitigen Saalmieter, Vertreterinnen und Vertretern des Rockhauses (hier: Mieterinnen- und Mieterbeirat), des Jugendzentrums Drugstore und des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg geführt. Ziel der Gespräche ist die Erarbeitung eines gemeinsamen Konzeptes für die Nutzung des Saals, das den bestehenden Nutzenden des Rockhauses und den Nutzenden des Jugendzentrums Drugstore die Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung des Saales ermöglicht. Bei der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes werden auch Aspekte der Sicherheit und Infrastruktur berücksichtigt.

Berlin, 23.06.2021

In Vertretung

Dr. Torsten Wöhlert
Senatsverwaltung für Kultur und Europa