



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Anfrage

gemäß § 7 der Hauptsatzung

Anfragen Nr.: ANF/VIII/0136

Gegenstand: Transparenz und Wirtschaftlichkeit der Mietkosten städtischer
Kultureinrichtungen (THH 9)

Behandlung: öffentlich

Anfrage vom: 02.06.2026

Einreicher: Ratsherr Tim Großmüller

Neubrandenburg, 02.Juni 2026

An den Oberbürgermeister
der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Anlass und Begründung

Im Rahmen der 6. Sitzung der AG Haushaltskonsolidierung am 27.05.2026 (THH 9 – Kultur) wurde den Anwesenden der entsandten Fraktionen eine Kostenübersicht vorgelegt, aus der hervorgeht, dass die Gesamtkosten des Kulturhaushalts **6.351.000 €** betragen. Davon entfallen allein **1.744.100 € auf Mieten für Kultureinrichtungen** — dies entspricht einem Anteil von **27,5 % der Gesamtkosten** und liegt damit deutlich über vergleichbaren Werten anderer Kommunen.

Angesichts der angespannten Haushaltslage der Stadt Neubrandenburg und der drohenden Haushaltssicherung ist eine detaillierte Prüfung dieser Kostenposition zwingend erforderlich. Die Fixkostenquote des Kulturhaushalts beträgt nach vorliegenden Daten **84 %** — dieser Anteil lässt faktisch keinen politischen Gestaltungsspielraum. Effektive Haushaltssanierung ist nur durch strukturelle Eingriffe möglich, zu denen die Überprüfung der Mietverhältnisse gehört.

Anfrage

Ich bitte die Verwaltung, folgende Fragen schriftlich zu beantworten:

1.	Welche Gebäude/Flächen der Kultureinrichtungen (Museum, Bibliothek, Kunstsammlung, Archiv, Kulturförderung, Gedenkarbeit) sind angemietet, welche befinden sich im städtischen Eigentum? Bitte mit Angabe von Fläche (m ²) und jährlicher Mietkosten je Objekt.
2.	Wann laufen die bestehenden Mietverträge aus? Bestehen Verlängerungsoptionen oder Sonderkündigungsrechte?
3.	Wie hoch ist der Mietpreis pro m ² je Objekt im Vergleich zum ortsüblichen Mietspiegel für gewerbliche Nutzflächen in Neubrandenburg?
4.	Wurden in den letzten 5 Jahren Mietverhandlungen mit Vermietern geführt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?
5.	Gibt es Möglichkeiten zur Zusammenlegung von Einrichtungen in städtische Liegenschaften oder gemeinsame Nutzung von Flächen, um Mietkosten zu reduzieren? Wurde dies geprüft?
6.	Wie hoch ist der tatsächliche Auslastungsgrad (genutzte Fläche vs. angemietete Gesamtfläche) je Einrichtung?

Erwartetes Ergebnis

Ziel dieser Anfrage ist es, der Stadtvertretung eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu verschaffen, um die Mietkosten im Kulturhaushalt mittelfristig signifikant zu

reduzieren. Dabei soll keiner Einrichtung pauschal die Grundlage entzogen werden; vielmehr soll durch Transparenz über Vertragsstrukturen, Flächeneffizienz und Marktpreisvergleiche eine sachgerechte Priorisierung von Einsparmöglichkeiten ermöglicht werden.

Ich bitte um Beantwortung bis spätestens vier Wochen nach Eingang dieser Anfrage.

Tim Großmüller

Mitglied der Stadtvertretung Neubrandenburg

Ratsherrn
Tim Großmüller
über Büro der Stadtvertretung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

23.06.2026

**Ihre Anfrage zum Thema: Transparenz und Wirtschaftlichkeit der Mietkosten städtischer Kultureinrichtungen
ANF/VIII/0136**

Sehr geehrter Ratsherr Großmüller,

ich bedanke mich für Ihre Anfrage vom 02.06.2026 zur o. g. Thematik und teile Ihnen dazu Folgendes mit:

1. Welche Gebäude/Flächen der Kultureinrichtungen (Museum, Bibliothek, Kunstsammlung, Archiv, Kulturförderung, Gedenkarbeit) sind angemietet, welche befinden sich im städtischen Eigentum? Bitte mit Angabe von Fläche (m²) und jährlicher Mietkosten je Objekt.

Folgende Gebäude/Flächen befinden sich im städtischen Bestand und werden im Rahmen interner Mietverträge verwaltet:

- **Komplex Treptower Tor - Regionalmuseum:**
 - Fläche: 685,17 m²
 - Jährliche Mietkosten: 31.737,12 €
 - Monatlicher Mietpreis pro m²: 3,86 €
 - Vertragslaufzeit: unbefristet
 - Kündigungsoption: 3 Monate zum Monatsende

- **Rathaus Neubrandenburg - Stadtarchiv:**
 - Fläche: 365,35 m²
 - Jährliche Mietkosten: 61.378,80 €
 - Monatlicher Mietpreis pro m²: 14,00 €
 - Vertragslaufzeit: unbefristet
 - Kündigungsoption: -

- **Kunstsammlung, Große Wollweberstraße 24, 17033 Neubrandenburg:**
 - Fläche: 1.815,00 m²
 - Jährliche Mietkosten: 121.962,48 €
 - Monatlicher Mietpreis pro m²: 5,60 €
 - Vertragslaufzeit: unbefristet
 - Kündigungsoption: 3 Monate zum Monatsende

- **Franziskanerkloster, Stargarder Str. 2, 17033 Neubrandenburg:**
 - Fläche: 2.223,13 m²
 - Jährliche Mietkosten: 179.132,16 €
 - Monatlicher Mietpreis pro m²: 6,71 €
 - Vertragslaufzeit: unbefristet
 - Kündigungsoption: Kündigungsfrist gem. § 580a Abs. 2 BGB

Zusätzlich wurden folgende Gebäude/ Flächen extern angemietet:

- **Haus der Kultur und Bildung – Stadtarchiv:**
 - Fläche: 690,58 m²
 - Jährliche Mietkosten: 95.524,31 €
 - Monatlicher Mietpreis pro m²: 11,53 €
 - Vertragslaufzeit: 31.12.2034
 - Kündigungsoption: außerordentlich gem. § 543 BGB in Verbindung mit § 578 BGB

- **Haus der Kultur und Bildung - Bibliothek/ Büroräume 1., 4. und 5. Etage:**
 - Fläche: 2.781,61 m²
 - Jährliche Mietkosten: 384.765,51 €
 - Monatlicher Mietpreis pro m²: 11,53 €
 - Vertragslaufzeit: 31.12.2034
 - Kündigungsoption: außerordentlich gem. § 543 BGB in Verbindung mit § 578 BGB

- **Haus der Kultur und Bildung - Büroräume, Kulturraum 5./6. Etage:**
 - Fläche: 128,71 m²
 - Jährliche Mietkosten: 17.803,78 €
 - Monatlicher Mietpreis pro m²: 11,53 €
 - Vertragslaufzeit: 31.12.2034
 - Kündigungsoption: außerordentlich gem. § 543 BGB in Verbindung mit § 578 BGB

- **RWN Halle 7, Nonnenhofer Str. 6, 17033 Nbdg. - Zentraldepot Regionalmuseum:**
 - Fläche: 725,50 m²
 - Jährliche Mietkosten: 26.860,68 €
 - Monatlicher Mietpreis pro m²: 3,09 €
 - Vertragslaufzeit: 31.03.2028
 - Kündigungsoption: Option zur Verlängerung 5 Jahre

Der Vergleichbarkeit halber beziehen sich die oben aufgeführten Mietpreise auf die Kaltmiete (exklusive Neben- und Betriebskosten).

Die in der 7. Sitzung der offenen AG zur Haushaltskonsolidierung am 27.05.2026 vorgestellten Planzahlen des THH 9 haben die für 2026 voraussichtlichen Neben- und Betriebskosten bereits berücksichtigt.

2. Wann laufen die bestehenden Mietverträge aus? Bestehen Verlängerungsoptionen oder Sonderkündigungsrechte?

Die internen Mietverträge sind grundsätzlich unbefristet abgeschlossen. Die Laufzeit bestehender Mietverträge mit externen Vermietern ist zeitlich befristet. Eine genaue Auflistung der Vertragslaufzeiten und Kündigungsoptionen entnehmen Sie bitte der Auflistung unter Frage 1.

3. Wie hoch ist der Mietpreis pro m² je Objekt im Vergleich zum ortsüblichen Mietspiegel für gewerbliche Nutzflächen in Neubrandenburg?

Der Mietpreis pro Quadratmeter und Objekt ist der Aufstellung unter Frage 1 zu entnehmen. Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg gilt ausschließlich für Wohnraum und kann für den Vergleich ortsüblicher Gewerbemieten nicht herangezogen werden. Wir verweisen in diesem Zuge auf eine Mietpreisübersicht der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern. Diese kann unter <https://www.neubrandenburg.ihk.de/branchen/handel/gewerbemietpreisuebersicht> eingesehen werden. Für die Datenerhebung und Vergleichbarkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Gemäß Aufstellung der IHK Neubrandenburg sind die Gewerbeflächen in folgende Nutzungsgruppen unterteilt:

Nutzungsgruppe	Lage / Qualität	Wert Neubrandenburg
Büroflächen Bestand	einfacher Nutzungswert	7,70 €/m ²
Büroflächen Bestand	mittlerer Nutzungswert	8,20 €/m ²
Büroflächen Bestand	guter Nutzungswert	11,20 €/m ²
Büroflächen Bestand	Spitzenmiete Toplage	15,80 €/m ²
Ladenflächen Innenstadt/Geschäftskern	1a-Lage, 60 m ²	12,20 €/m ²
Ladenflächen Innenstadt/Geschäftskern	1a-Lage, 150 m ²	11,00 €/m ²
Ladenflächen Innenstadt/Geschäftskern	Spitzenmiete Toplage	20,80 €/m ²

4. Wurden in den letzten 5 Jahren Mietverhandlungen mit Vermietern geführt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Mietverhandlungen wurden in den letzten 5 Jahren zwischen den Vertragsparteien nicht geführt. Vertraglich bestand dafür bisher keine Notwendigkeit. Stadtinterne Mietverträge mit dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement beruhen auf einem festgelegten Kalkulationsschema für städtische Immobilien. Die Anmietung im Haus der Kultur und Bildung erfolgt gemäß Beschlussgrundlage.

5. Gibt es Möglichkeiten zur Zusammenlegung von Einrichtungen in städtische Liegenschaften oder gemeinsame Nutzung von Flächen, um Mietkosten zu reduzieren? Wurde dies geprüft?

Die städtischen Kultureinrichtungen sind in Gebäuden der Stadt oder der städtischen Tochtergesellschaft Neuwoges untergebracht. Diese Gebäude wurden speziell an die fachlichen Anforderungen der jeweiligen Kultureinrichtung angepasst. Es wurden Investitionen in klimagerechte Ausstellungs- und Archivräume getätigt und einzigartige Räumlichkeiten mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, die durch umfangreiche Fördermittel ermöglicht wurden. Damit hat jede Kultureinrichtung ein einzigartiges, profilprägendes Gebäude erhalten. Die Nutzung des

Treptower Tore als Standort für die Ur- und Frühgeschichte geht auf die Gründungszeit des Regionalmuseums im Jahr 1873 zurück. Aufgrund der umfangreichen musealen Sammlung wurde bei der Schewe Immobilien GmbH & Co. KG bereits vor Jahren eine Lagerhalle angemietet, in der das entsprechende Kulturgut systematisch eingelagert ist. Eine Zusammenlegung von Flächen und Einrichtungen ist aufgrund der unterschiedlichen Platzbedarfe und Profile der Angebote nicht möglich. In den Einrichtungen finden regelmäßig Kulturveranstaltungen sowie Angebote in Zusammenarbeit mit externen Partnern statt.

6. Wie hoch ist der tatsächliche Auslastungsgrad (genutzte Fläche vs. Angemietete Gesamtfläche) je Einrichtung?

Die Flächen der städtischen Kultureinrichtungen wurden entsprechend den notwendigen Bedarfen für die jeweiligen und speziellen kulturellen Angebote hergerichtet. Sie werden professionell genutzt und bespielt und sind somit ausgelastet.

Sollten Sie Rückfragen oder Hinweise haben, wenden Sie sich bitte gern an den amtierenden Fachbereichsleiter Schule, Kultur und Sport, Herrn Birger Maßmann, Telefon 0395 555-1301 oder den Abteilungsleiter der Abteilung Gebäude und Sportstätten im Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Herrn Alexander Enko, Telefon 0395 555-2640.

Mit freundlichen Grüßen



Nico Klose
Oberbürgermeister