

Anpassung des jährlichen Mietzinses und gleichzeitige Erhöhung der jährlichen Förderung der Technisches Landesmuseum Mecklenburg-Vorpommern gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH, Wismar

Datum: 19.05.2025
Federführung: 20.5 Abt. Beteiligungs- und Fördermittelmanagement
Beteiligte Ämter: I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
1 Büro der Bürgerschaft
10 AMT FÜR HOCHBAU, SERVICE und LIEGENSCHAFTEN
10.3 Abt. Liegenschaften
20.1 Abt. Kämmerei
Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Wirtschaft und kommunale Betriebe (Vorberatung)	10.06.2025	Ö
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	26.06.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt,

- den jährlich zu zahlenden Kaltmietzins für das Objekt „phanTECHNIKUM“ - Zum Festplatz 3 von derzeit 257.040,00 € jährlich ab dem 01.01.2026 um 99.792,00 € auf 356.832,00 € jährlich anzupassen,
- die Förderung der Technisches Landesmuseum Mecklenburg-Vorpommern gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH von 500.000,00 € jährlich um 100.000,00 € auf einen jährlichen Betrag von 600.000,00 € anzuheben.

Begründung

1. Anpassung des Mietvertrages

Der Mietvertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der Technisches Landesmuseum Mecklenburg-Vorpommern gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH (TLM Betriebs GmbH) vom 02.01.2013 für das Objekt „phanTECHNIKUM“ wurde zuletzt mit Beschluss der Bürgerschaft (VO/2017/2437-01) vom 14.12.2017 mit dem 1. Nachtrag zum 01.01.2018 angepasst.

Gegenstand dieses Nachtrags war unter anderem die Anpassung des Mietzinses auf eine ortsübliche Höhe von 257.040,00 € (= 2.800 m² x 7,65 €/m²) unter Berücksichtigung des Grundstücksmarktberichts 2017.

Der 1. Nachtrag zum Mietvertrag ermöglicht gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 eine Anpassung des Mietzinses, wenn sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 10 % ändert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist der Verbraucherpreisindex seit Inkrafttreten des 1. Nachtrags um 21,6 % gestiegen.

Laut Grundstücksmarktbericht 2024 (Seite 53) lag der Liegenschaftszinssatz in der Hansestadt Wismar für gemischt genutzte Grundstücke im Zeitraum von 2019 – 2023 bei maximal 11,20 €/m².

Unter Berücksichtigung der gemeinnützigen Tätigkeit der TLM Betriebs GmbH wird seitens der Verwaltung für die genutzte Büro- und Lagerfläche im Objekt „phanTECHNIKUM“ folgender Mietzins vorgeschlagen:

$$- 2.800 \text{ m}^2 \times 10,62 \text{ €/m}^2 = 29.736 \text{ €/Monat} \times 12 = \mathbf{356.832,00 \text{ €/Jahr.}}$$

Hieraus ergibt sich eine Erhöhung um 99.792,00 € jährlich (von 257.040,00 €/Jahr auf 356.832,00 €/Jahr).

Der Mieter ist mit dem vorgeschlagenen Mietzins einverstanden.

2. Anpassung der Förderung

Seit mehreren Jahren fordert die Hansestadt Wismar vom Land Mecklenburg-Vorpommern, sein Engagement bezüglich der finanziellen Unterstützung des Technischen Landesmuseums deutlich zu erhöhen und der Förderung der Hansestadt Wismar anzupassen. Hierbei hat die Hansestadt Wismar deutlich gemacht, dass sie nicht nur einen Verlustausgleich in Höhe von 250 T€ (städtischer Zuschuss 200 T€ plus 50 T€ eingeworbene Spenden- und Sponsoringmittel von den Beteiligungsgesellschaften der Stadt) gewährt, sondern darüber hinaus mit dem bereitgestellten Ausstellungsgebäude „phanTECHNIKUM“ auch umfangreiche Sachleistungen erbringt. Diese wurden erstmals mit dem Wirtschaftsplan und Jahresabschluss 2018 der TLM Betriebs GmbH nach außen hin dokumentiert.

Die Förderung der TLM Betriebs GmbH wurde letztmalig mit Beschluss der Bürgerschaft (VO/2017/2437-02) vom 29.06.2023 angepasst. Aus Sicht der Geschäftsführung und der Verwaltung war, nach eingehender Prüfung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, zur Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs und einer qualitativ hochwertigen Ausstellung sowie Besucherbetreuung ab dem Haushaltsjahr 2024 eine Erhöhung der jährlichen Förderung durch die Hansestadt Wismar um 50.000,00 € auf insgesamt 500.000,00 € erforderlich.

Die unter Punkt 1. vorgeschlagene Anpassung des jährlichen Mietzinses für das Objekt „phanTECHNIKUM“ auf das marktübliche Niveau erfordert für die Stabilität der wirtschaftlichen Lage der TLM Betriebs GmbH in gleicher Höhe eine Anpassung der Förderung durch die Hansestadt Wismar in Höhe von aufgerundet 100.000,00 € auf insgesamt 600.000,00 € im Jahr.

Die Gewährung einer höheren finanziellen Unterstützung seitens der Hansestadt Wismar ist zugleich verknüpft mit der Erwartung an die Geschäftsführung, sich beim Land Mecklenburg-Vorpommern ebenso um eine Erhöhung des jährlichen Zuschusses zu bemühen.

Die erhöhten jährlichen Mieteinnahmen sowie die erhöhte jährliche Förderung werden im Doppelhaushalt 2026/2027 entsprechend abgebildet.

Mit den vorgenannten Anpassungen des Mietvertrages und der Förderung berücksichtigt die Hansestadt Wismar zum einen die aktuelle Preis- und Marktentwicklung bei Gewerbeimmobilien. Zum anderen kommt die Stadt ihrer kultur- und bildungspolitischen Verantwortung nach, in dem sie die wirtschaftliche Situation der Betriebsgesellschaft des Technischen Landesmuseums stärkt.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

	Keine finanziellen Auswirkungen
X	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	11402.4411000/02	Ertrag in Höhe von	356.382,00 €
Produktkonto /Teilhaushalt:	62608.5412000/09	Aufwand in Höhe von	600.000,00 €

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	11402.6411000/02	Einzahlung in Höhe von	356.382,00 €
Produktkonto /Teilhaushalt:	62608.7412000/09	Auszahlung in Höhe von	600.000,00 €

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

X	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

(Alle Beträge in Euro)

Anlage/n

Keine

Der Bürgermeister

(Dieses Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)