

Vorlage für die Sitzung des Senats am 25.08.2026

Verlängerung des Mietvertrags Behördenzentrum Stresemannstraße 48

A. Problem

Das Behördenzentrum (BHZ) Stresemannstraße ist bremenweit als zentraler Dienstleistungsstandort bekannt und die größte Publikumsbehörde Bremens. Die angebotenen Dienstleistungen werden in einem hohen Maße vor Ort in Anspruch genommen. Täglich erfolgen mehrere Hundert Kundinnen- und Kundenkontakte.

Im BHZ sind das Ordnungsamt, das Migrationsamt und das Bürgeramt sowie mehrere Organisationseinheiten der senatorischen Dienststelle Inneres untergebracht. Insgesamt sind rd. 350 Beschäftigte im BHZ tätig.

Der Hauptmietvertrag¹ für das BHZ endet am 31.10.2029. Dieser beinhaltet die Anmietung der Gebäudeteile 1 bis 6 mit insgesamt 14.932 qm zuzüglich der Außenflächen (insb. KundInnenparkplatz).

Die momentanen mtl. Mietausgaben betragen:

Grundmiete	148.557,13 €
<u>Betriebskosten</u>	<u>68.027,61 €</u>
Gesamt	216.584,74 €

Dies entspricht bei der derzeitigen Mietfläche einer Grundmiete von 9,95 € qm (Dies inkludiert dann die Außen-/Parkplatzflächen). Die Betriebskosten beinhalten neben den klassischen Nebenkosten u.a. auch Wärmeversorgung, Hausmeisterdienstleistungen, Objektüberwachung, 24-Std.-Erreichbarkeit und Strom-/Wasserverbrauch. Es wird für die langfristige Nutzung des BHZ eine Planungssicherheit benötigt. Daher soll der am 31.10.2029 auslaufende Mietvertrag frühzeitig verlängert werden.

¹ Für die Stresemannstr. 48 gibt es einen 2. Mietvertrag, der die Hallenstellplätze (KS-Fahrzeuge) und die ehemaligen dazugehörigen Büroräume über dem Fundamt betrifft. Diese Räume werden derzeit als auch künftig von SIS genutzt und sind hier nicht Gegenstand. Des Weiteren gibt es Flächen auf der Liegenschaft die von Dritten (Kioskbetreiber, Schildermacher...) und vom Vermieter (Hausmeisterservice) genutzt werden.

B. Lösung

Eine vorzeitige und langfristige Mietvertragsverlängerung ist im hohen Interesse der Senatorin für Inneres und Sport, da hierdurch der wichtige Fortbestand des Dienstleistungsangebots des Migrations-, Ordnungs- und Bürgeramtes nebst den benötigten Räumlichkeiten für die unterstützenden und ausgelagerten Organisationseinheiten der senatorischen Dienststelle sichergestellt wird.

Die Mietfläche wird für die drei bürgernahen Ämter und die Organisationseinheiten der senatorischen Dienststelle nach wie vor in dieser Größenordnung auch in absehbarer Zukunft benötigt. Der Aufgabenumfang der drei bürgernahen Ämter und der hiermit verbundene Personalkörper sind in den letzten Jahren im Saldo aufgewachsen und konnten durch Flächenoptimierungen gelöst werden. Eine signifikante Personalreduzierung ist in den nächsten Jahren selbst bei zunehmendem Einsatz von KI nicht zu erwarten. Sofern im Zeitablauf widererwartend sich im BHZ doch Aufgaben- und Personalumfang reduzieren sollten, könnten andere Organisationseinheiten im Geschäftsbereich der Senatorin für Inneres und Sport freiwerdende Flächen nutzen.

Die Inanspruchnahme von mobilem Arbeiten und Homeoffice sind in einem publikumsgeprägten Behördenstandort, wie dem BHZ Stresemannstraße, sehr gering, so dass in Bezugnahme zur Senatsvorlage „Neue Arbeitswelten in der FHB; ...“ vom 25.11.2025 die Erfüllung der Arbeitsplatzquote von 0,8 (8 Arbeitsplätze pro 10 Beschäftigte, vgl. Senatsbeschluss Nr. 2) für publikumsintensive Bereiche ausgenommen wurde. Im Weiteren betrifft dies auch die Zielvorgabe, dass maximal 24 qm Gesamtfläche pro Arbeitsplatz zugrunde gelegt werden sollen. Aufgrund der hohen zusätzlichen Flächenbedarfe einer intensiv genutzten Publikumsbehörde müssen Büro- bzw. Kundenbedienräume, Flure, Anzahl von WCs etc. größer dimensioniert und zusätzliche Flächen für Warteräume, Sonderflächen (zentrale Aktenräume, Fundamentsfläche...) sowie Serviceschalter und Selfservicegeräte vorgesehen werden. Die flächenerhöhenden Aspekte der Barrierefreiheit und des Brandschutzes (Fluchtwegebreiten) kommen hierbei ebenfalls zum Tragen.

Die o.g. Senatsvorlage verfolgt im Kern die Reduzierung bzw. Begrenzung von Mietausgaben. In diesem Kontext sei darauf hingewiesen, dass die momentane Miete von 9,95€/qm und die Künftige, nach Mietvertragsverlängerung und Umsetzung des Bauinvestitionsprogramm (s.u.), 10,63 €/qm beträgt und deutlich kostengünstiger ist,

als die durchschnittlichen Mietausgaben und die aktuelle Marktlage für Bürogebäude in Bremen dies widerspiegelt.

Ein weiteres Argument für die Fortsetzung des Mietverhältnisses ist, dass Büroimmobilien in der benötigten Flächendimension, die auch noch für große Kundenströme ausgelegt und innerhalb der Stadtgemeinde gut erreichbar sind (stadtnah mit künftig verbesserter ÖPNV-Anbindung und großen Parkflächen auf der Liegenschaft), nicht am Markt verfügbar sind. Ein etwaiger städtischer oder privatwirtschaftlicher Neubau bietet weder eine wirtschaftlich noch zeitlich vertretbare Lösung.

Im Rahmen der Mietvertragsverhandlungen sind in mehreren Gesprächsrunden mit der Immobilien Bremen (IB), der Senatorin für Inneres und Sport und der Vermieterseite notwendige bauliche Ertüchtigungen als Voraussetzungen für eine Vertragsverlängerung besprochen und verhandelt worden. Die Verlängerung des Mietvertrages macht der Vermieter von der Kostenübernahme eines Großteils der u. g. Maßnahmen durch den Mieter abhängig.

Dies sind insbesondere die folgenden Positionen, die der Vermieter nach Abschluss des neuen Mietvertrages umsetzen wird:

- Austausch der Einbruchmeldeanlage
- Erneuerung der Brandmeldeanlage
- Erneuerung der Heizungssteuerung (Verbrauchsoptimierung)
- Austausch von zwei hochfrequentierten Fahrstühlen
- Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtungsanlage
- Energetische Fassadensanierung des Innenhofs (Gebäudeteil 3)
- Bauliche Herrichtung einzelner Flächen bzw. Räume (u.a. Renovierung und Modernisierung eines Besprechungsraumes, Umnutzung bzw. Ertüchtigung einer ehemaligen Kiosk-Fläche für die Kundenbedienung).

Das Gesamtinvestitionsvolumen des Vermieters hat eine Größenordnung von rd. 2 Mio. € (inkl. Bauprojektsteuerung und Finanzierungskosten) und soll bis Ende 2026 umgesetzt sein.

C. Alternativen

Alternative Mietangebote sind im Rahmen der Vertragsverhandlungen nicht eingeholt worden, da zum einen der jetzige bzw. künftige Mietzins als günstig zu bewerten ist und zum anderen anmietungsfähige Immobilien in dieser Größe nicht am Markt vorhanden sind.

Der theoretische Neubau eines BHZ würde mindestens 5 Jahre dauern und eine deutliche Erhöhung der Mietausgaben, selbst bei einer unterstellten Flächenoptimierung, nach sich ziehen und somit unwirtschaftlich sein.

Eine ebenfalls theoretische Aufspaltung des BHZ in mehrere Standorte würde vorhandene Synergieeffekte für BürgerInnen und für SIS als zuständige Querschnittsverwaltung konterkarieren und mehrere Neuansmietungen erforderlich machen.

Ein etwaiger Umzug von rd. 350 Mitarbeitenden des BHZ wäre organisatorisch ein Kraftakt und würde zwangsläufig zu (erheblichen) dienstlichen Einschränkungen führen. Insbesondere würde es über einen längeren Zeitraum zu Einschränkungen bei der Bearbeitung der Kundenanliegen und der Erreichbarkeit der einzelnen Ämter kommen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klima-Check

Finanzielle u. personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Die jetzige monatliche Grundmiete („Kaltmiete“) beträgt 148.557,13 €.

Da die o.g. baulichen Ertüchtigungen Großteils nicht in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, sondern wichtige bauliche und energetische Maßnahmen auf Wunsch des Mieters/Nutzers beinhalten, muss sich die Stadtgemeinde Bremen an den entstehenden Kosten beteiligen. Dies erfolgt über einen anteiligen und laufzeitbezogenen Baukostenzuschuss in Höhe von 0,68 € auf die bestehende Grundmiete. Im Saldo würde somit die künftige mtl. Grundmiete 158.710,89 € $[(9,95 \text{ €} + 0,68 \text{ €}) \times 14.932 \text{ qm}]$ betragen. Die zu zahlende Betriebskostenpauschale soll in der Höhe beibehalten werden. Durch die teils energetisch wirksamen Sanierungen werden die Energieverbräuche zwar künftig reduziert, aber letztlich ist dies nur ein dämpfender Faktor für künftige Nebenkostensteigerungen.

Die angestrebte Mietvertragsverlängerung soll durch einen 4. Nachtrag zum Mietvertrag erfolgen. Der Mietvertrag unterliegt einer Mietindexierung, nach der bei einer Verbraucherpreissteigerung von 10% der Vermieter das Recht zur Mietpreisanpassung hat. Der o.g. Baukostenaufschlag von 0,68 €/qm unterliegt hierbei nicht der Indexierung. Er wird ab 01.01.2027 fällig, wenn alle Maßnahmen abgeschlossen sind.

Ein Teil der Sanierungs- und Herrichtungsmaßnahmen haben einen längeren Abschreibungs- bzw. Nutzungszeitraum (u.a. die Fassadensanierung mit 25 Jahren), sodass in Abhängigkeit zur Mietvertragslaufzeit bis 2040 nur anteilige Kosten berücksichtigt wurden. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass bei einer weiteren Mietvertragsverlängerung bis längstens zum 31.12.2051 ein mtl. Baukostenzuschuss von 0,15 €/qm zu leisten wäre

Die finanziellen Auswirkungen der laufenden Mietausgaben stellen sich wie folgt dar:

(Angaben in €)	Monatlich (ab 1.1.2027)	Jährlich (ab 1.1.2027)	Gesamtmietzeitraum (bis 30.6.2040)
Grundmiete	148.557,13	1.782.685,56	24.066.255,06
Baukostenzuschuss	10.153,76	121.845,12	1.644.909,12
Betriebskosten	68.027,61	816.331,32	11.020.472,82
Salden	226.738,50	2.720.862,00	36.731.637,00

Inklusive der Betriebskosten ist eine monatliche Gesamtmiete in Höhe von 226.738,50 € bzw. 2.720.862,00 € p.a. zu zahlen. Die Abdeckung der Mietmehrausgaben in Höhe von rund 120 TEUR p.a. mehr für die künftige Mietzahlungen werden im PPL 07 Stadt innerhalb des konsumtiven Deckungskreises des Kapitels 3051 sowie durch Umschichtungen von Investivmitteln von der Haushaltsstelle 3051.700 00-6 "Kleine Um- und Erweiterungsbauten..." sowie 3051.812 00-9 "Erwerb von Geräten..." sichergestellt. Die Umwidmung ist sachgerecht, da die Mehrausgaben im Zuschuss für die o.g. Sanierungs- und Herrichtungsmaßnahmen begründet sind.

Zur haushaltrechtlichen Absicherung der Mietvertragsverpflichtung für den Zeitraum vom 1.1.2027 bis zum 30.6.2040 (13,5 Jahre bzw. 162 Monate) ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 36.731.637 € aufgeteilt auf der Haushaltsstelle 3051.518 11-9 "Mieten und Pachten" (Grundmiete und Zuschuss) in Höhe von 25.711.164,18 € und auf der Haushaltsstelle 3051.517 00-7 "Bewirtschaftung der Grundstücke..." (Betriebskosten) in Höhe von 11.020.472,82 €

erforderlich. Zum Ausgleich für die zusätzliche Verpflichtungsermächtigung wird die global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung bei Haushaltsstelle 3995.971 11-8 in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen.

Klima-Check:

Der energetische Zustand und die aktuellen Energieverbräuche der einzelnen Gebäude des BHZ sind nach Aussage der IB im Vergleich zu anderen bzw. städtischen Gebäuden gut (die Heizkosten liegen p.a. unter 0,90 €/qm). Der einzige Bereich, der große energetische Defizite aufweist, ist der Innenhof des Gebäudes 3, der jedoch im Rahmen der o.g. baulichen Maßnahmen ertüchtigt werden soll.

Die dargestellten baulichen Ertüchtigungen führen voraussichtlich zu einer Abnahme der Treibhausgasemissionen um bis zu 50 t CO₂ jährlich und haben daher positive Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Gender-Prüfung:

Von der Mietvertragsverlängerung sind alle Geschlechter gleichermaßen betroffen.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Die Vorlage wurde mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Verlängerung des Hauptmietvertrages für das Behördenzentrum Stresemannstraße und der dargestellten Finanzierung in Höhe von insgesamt 36.731.637,00 € im Zeitraum 1.1.2027 bis 30.6.2040 zu.
2. Der Senat stimmt der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung für die Mietvertragsverlängerung Behördenzentrum Stresemannstraße auf der Haushaltsstelle 3051.518 11-9 "Mieten und Pachten" in Höhe von insgesamt

25.711.164,18 (jährliche Abdeckung 2027-2039 = 1.904.530,68 €), und auf der Haushaltsstelle 3051.517 00-7 "Bewirtschaftung der Grundstücke..." in Höhe von 11.020.472,82 € (jährliche Abdeckung 2027-2039 = 816.331,32 €), sowie der dargestellten Deckung im PPL07 Inneres Stadt zu. Zum Ausgleich für die zusätzliche Verpflichtungsermächtigung wird die global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung bei Haushaltsstelle 3995.971 11-8 in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen.

3. Der Senat bittet die Senatorin für Inneres und Sport, die städtische Innendeputation zu befassen sowie die erforderlichen Beschlüsse zur Finanzierung der Maßnahme im Haushalts- und Finanzausschuss (S) über den Senator für Finanzen einzuholen.

Anlage
WU-Übersicht

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)Anlage zur Vorlage: **Verlängerung des Mietvertrags Behördenzentrum Stresemannstraße 48**

Datum: 11.08.2026

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Verlängerung des Mietvertrags Behördenzentrum Stresemannstraße 48**Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit** ☒ **einzelwirtschaftlichen**
☐ **gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen**

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

☐ Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung ☐ Barwertberechnung ☐ Kosten-Nutzen-Analyse
☐ Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

☐ Nutzwertanalyse ☐ ÖPP/PPP Eignungstest ☐ Sensitivitätsanalyse ☐ Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Verlängerung des Mietvertrages Stresemannstraße 48	1
2	Anmietung eines oder mehrerer alternativer Mietobjekte unter Beachtung der Erreichbarkeit und Wirtschaftlichkeit	2
3	Neubau eines Behördenzentrums	3

Ergebnis**Bewertung Alternative 1: Verlängerung des Mietvertrages Stresemannstraße 48**

Das Behördenzentrum (BHZ) ist ein etablierter Standort für das Dienstleistungsangebot des Bürger-, des Migrations- und des Ordnungsamtes. Der Aufgabenumfang der drei bürgernahen Ämter und der damit verbundene Personalkörper sind in den vergangenen Jahren aufgewachsen und werden auch auf absehbare Zeit selbst bei zunehmendem Einsatz von KI nicht signifikant reduziert werden können. Der jetzige und auch zukünftige Mietzins (nach Mietvertragsverlängerung und Umsetzung des Bauinvestitionsprogramms) ist deutlich kostengünstiger als die durchschnittlichen Mietausgaben und die aktuelle Marktlage für Bürogebäude in Bremen dies widerspiegeln.

Bewertung Alternative 2: Anmietung eines oder mehrerer alternativer Mietobjekte unter Beachtung der Erreichbarkeit und Wirtschaftlichkeit

Aktuell sind keine anmietungsfähigen Immobilien in der benötigten Größenordnung am Markt vorhanden. Eine Aufspaltung des BHZ auf mehrere Standorte würde vorhandene Synergieeffekte für BürgerInnen sowie für das Ressort Inneres und Sport als zuständige Querschnittsverwaltung, die ebenfalls vor Ort präsent ist, konterkarieren. Ein etwaiger Umzug von rd. 350 Mitarbeitenden des Behördenzentrums wäre organisatorisch ein Kraftakt und würde zwangsläufig zu (erheblichen) dienstlichen Einschränkungen führen. Insbesondere würde es über einen längeren Zeitraum zu Einschränkungen bei der Bearbeitung der Kundenanliegen und der Erreichbarkeit der einzelnen Ämter kommen.

Daher ist von der Alternative 2 abzusehen.

Bewertung Alternative 3: Neubau eines Behördenzentrums

Der theoretische Neubau eines BHZ würde mindestens 5 Jahre dauern und eine deutliche Erhöhung der Mietausgaben, selbst bei einer unterstellten Flächenoptimierung, nach sich ziehen und somit unwirtschaftlich sein.

Daher ist von Alternative 3 abzusehen.

Vorgeschlagen wird Alternative 1: Verlängerung des Mietvertrages Stresemannstraße 48.**Weitergehende Erläuterungen**

Der Standort des BHZ in der Stresemannstraße ist als Dienstleistungsstandort für bürgernahe Dienstleistungen etabliert und auch verkehrstechnisch gut erreichbar.

Der energetische Zustand und die aktuellen Energieverbräuche der einzelnen Gebäude des BHZ sind nach Aussage der Immobilien Bremen im Vergleich zu anderen bzw. städtischen Gebäuden gut. Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen wird in diesem Zusammenhang auch der einzige Bereich, der größere energetische Defizite aufweist (Innenhof Gebäude 3) baulich ertüchtigt.

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)Anlage zur Vorlage: **Verlängerung des Mietvertrags Behördenzentrum Stresemannstraße 48**

Datum: 11.08.2026

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 1.1.2027	2.	n.
-------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Abschluss des Mietvertrages		1
2	Umsetzung der baulichen Maßnahmen		1
n			

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: ☐ die Schwellenwerte werden nicht überschritten /
☐ die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen
Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

☐ Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

--