

An
den Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über
Senatskanzlei - G Sen -

3067

Verlängerung Mietvertrag Berliner Ensemble am Standort Bertolt-Brecht-Platz 1

Kapitel 0810 - Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt - Kultur
Titel 68327 - Zuschuss an die Berliner Ensemble GmbH

Vorgang: 77. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 18. Dezember 2025
Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans von Berlin für die Haushaltsjahre 2026 und 2027 (Haushaltsgesetz 2026/2027 - HG 26/27)
Auflagenbeschluss A.04 a

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Neuabschluss von Mietverträgen sowie die Verlängerung bestehender Mietverträge einschließlich der Ausübung von Optionen aus bestehenden Mietverträgen für Flächen der Hauptverwaltung und der Bezirke bedürfen der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen und des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses.

Für die Zustimmung sind Vorlagen erforderlich, die den Vorgaben der Senatsverwaltung für Finanzen entsprechen. Dabei sind alle Folgekosten einzubeziehen. Entsprechendes gilt für den Tausch von Flächen zwischen Dienststellen.

Die Zustimmung des Hauptausschusses ist für Anmietungsgeschäfte sowohl für die Senatsverwaltungen als auch für die Bezirke erforderlich, - wenn die Nettokaltmiete 9.000 Euro monatlich übersteigt und - die anzumietende Fläche mehr als 1.000 qm beträgt.

Die Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen bleibt grundsätzlich erforderlich.

Sofern an einem Standort bereits eine oder mehrere Anmietung(en) unterhalb der oben genannten Schwellenwerte erfolgt sind, ist die Zustimmung des Hauptausschusses hingegen erforderlich, sobald durch die weitere Anmietung mindestens ein Schwellenwert überschritten wird. Für Anmietungen im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB),

die ohne Inanspruchnahme einer SILB-Rücklage und für einen Zeitraum von maximal 3 Jahren erfolgen, ist die Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen, jedoch nicht des Hauptausschusses erforderlich.

Gleiches gilt für Anmietungen außerhalb des SILB im Zusammenhang mit der Unterbringung und Beschulung von Geflüchteten.“

Ansätze:	Kapitel 0810 / Titel 68327		
	abgelaufenes Haushaltsjahr 2025:	19.591.888,00	€
	laufendes Haushaltsjahr 2026:	21.025.000,00	€
	kommendes Haushaltsjahr 2027:	21.601.000,00	€
	Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres 2025:	19.591.888,00	€
	Verfügungsbeschränkungen 2026:	---	€
	Aktuelles Ist (Stand: 29.07.26)	11.356.000,00	€
	Gesamtausgaben		€

Ich bitte um Zustimmung zu nachfolgendem Bericht.

Hierzu wird berichtet:

1. Zusammenfassung

Nutzer	Berliner Ensemble
Vermögen	Anmietvermögen
Begründung	Hauptspielstätte des Berliner Ensembles
Art der Anmietung	Anmietung des Theatergebäudes
Fläche	6.691 m ² Nettoraumfläche (NRF)
Laufzeit	6 Jahre plus 1 x 24 Jahre Option

Mit Neuabschluss des Mietvertrages soll der Erhalt des Berliner Ensembles an diesem historischen Ort langfristig gesichert werden.

2. Begründung des Anmietungsbedarfs

Das Haupt-Theatergebäude des Berliner Ensembles ist in einer externen Anmietung am Bertolt-Brecht-Platz 1 untergebracht. Vermieterin ist die Ilse-Holzappel-Stiftung (IHS). Der seit 01.01.1998 bestehende Mietvertrag zwischen dem Land Berlin und der Ilse Holzappel-Stiftung endet am 31.12.2027, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Vertragliche Verlängerungsoptionen bestehen nicht. Auf der Grundlage dieses Vertrages verwaltet das Land Berlin das Theatergebäude weitgehend selbstständig und stellt die Räumlichkeiten dem Berliner Ensemble zur Verfügung.

Die Vertragsparteien verbindet das Interesse, die künstlerische Arbeit des Berliner Ensembles in seiner historischen Prägung zu bewahren und zugleich die Bedingungen für eine zeitgemäße, offene und zukunftsfähige Theaterpraxis zu gewährleisten. Das Haus steht seit mehr als 130 Jahren für Theatergeschichte und die Auseinandersetzung mit den gesellschaftlichen Fragen der Zeit. Ab 1954 diente die Liegenschaft Bertolt-Brecht-Platz 1 als Spielstätte des von Bertolt Brecht und Helene Weigel gegründeten Berliner Ensembles und versteht sich bis heute - der Tradition seiner berühmten Namensgeber folgend - als ein Theater, das gesellschaftliche Konflikte verhandelt und zugleich seine großen historischen Linien weiterführt. Auf dem Spielplan stehen Brechts Werke ebenso wie zeitgenössische Stücke und Stoffe, die die drängenden Themen der Zeit aufgreifen. Dem satzungsgemäßen Zweck der Ilse-Holzapfel-Stiftung wird damit in bester Weise entsprochen.

Durch Abschluss des neuen Vertrages möchten die Ilse-Holzapfel-Stiftung und das Land Berlin die erfolgreiche Kooperation mit dem Berliner Ensemble fortsetzen. Zugleich soll der Verbleib des Berliner Ensembles im Theater am Schiffbauerdamm dauerhaft sichergestellt werden. Ohne die Immobilie am Bertolt-Brecht-Platz 1 ist das Berliner Ensemble als Theaterinstitution unmittelbar in seiner Existenz bedroht.

Mit der IHS konnten folgende wirtschaftlichen Rahmendaten und Mietkonditionen im Einvernehmen erzielt werden.

Das Land Berlin mietet die Liegenschaft inklusive Außenanlagen, die Gebäudefläche beträgt 6.691 qm. Es wird ein Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von 6 Jahren beginnend ab dem 01.01.2028 abgeschlossen. Das Land Berlin hat das einseitige Optionsrecht bis zum 31.12.2027, den Mietvertrag nach Ablauf von 6 Jahren um weitere 24 Jahre zu verlängern (Laufzeit insgesamt 30 Jahre). Es ist vereinbart, dass die Konditionen bei Optionsausübung unverändert bis zum Ablauf des 10. Jahres der Anmietung fortgesetzt werden; anschließend wird lediglich über die Höhe des Mietzinses neu entschieden (siehe folgender Absatz). Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der jeweiligen Festlaufzeit um jeweils 12 Monate, sofern es nicht von einer Vertragspartei mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten im Voraus zum jeweiligen Vertragsende gekündigt wird.

Die jährliche Miete startet im ersten Mietjahr (01.01.2028 bis 31.12.2028) in einer Höhe von 535.000 Euro p.a. Eine Index-Regelung, basierend auf dem amtlichen Lebenshaltungs-Index, wird in jährlicher Betrachtung für die Entwicklung/Anpassung der Miete herangezogen. Die Indexierung ist gedeckelt auf eine maximale Anpassungshöhe von 2,5 % p.a. Diese wird im Fall der Ausübung der Option von 1 x 24 Jahren auch für den Zeitraum des 7. bis einschließlich 10. Mietjahres gelten. Danach soll die Angemessenheit der Miete überprüft und ggf. angepasst werden. Dabei sollen für die Bestimmung der Miethöhe insbesondere die orts- und marktüblichen Preisgegebenheiten für vergleichbare Mietobjekte, insbesondere für Theatergebäude, die spezifischen Lage- und Ausstattungsmerkmale der mit diesem Vertrag angemieteten Mietsache, die vertraglich vereinbarte Verteilung der In-

standhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungslast sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen maßgeblich sein. Mietverhältnisse für Theater der öffentlichen Hand, für die in Immobilien der öffentlichen Hand sog. Kostenmieten vereinbart sind, sollen nicht als Vergleich herangezogen werden. Die Miete soll nicht unter einen Jahresbetrag von 535.000 Euro sinken.

Das Land Berlin trägt alle Betriebs- und Nebenkosten rund um die Immobilie.

Die komplette Verpflichtung zur Erhaltung der Liegenschaft obliegt weiterhin dem Land Berlin einschließlich Dach und Fach. Um dem bestehenden Sanierungsstau von rd. 26 Mio. Euro gerecht werden zu können, bedarf es des Einsatzes von Mitteln zur baulichen Unterhaltung.

Wie bei anderen angemieteten Standorten wird in den Mitteln für die Betriebs- und Nebenkosten ebenfalls eine Instandsetzungspauschale von rund 780.000 Euro p.a. im Rahmen der Anmeldung der Verpflichtungsermächtigungen für die ersten 6 Jahre angesetzt. Diese beläuft sich auf 9,71 € / m² / monatlich.

Das entspricht rd. 3 % des Sanierungsstaus. Dieser Ansatz deckt sich auch mit den im Landesvermögen des Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) jährlich zur Verfügung stehenden Mitteln. Im Fall der Ausübung der Option wird die Höhe der anzusetzenden Instandhaltungspauschale neu vereinbart.

Die Theaterferien/spielfreie Zeit wird zur Umsetzung von Baumaßnahmen genutzt.

Ein bereits im laufenden Vertragsverhältnis eingeräumtes gegenseitiges Vorkaufsrecht zu den benachbarten Liegenschaften der IHS sowie des Landes Berlin /SILB wird beibehalten. Das gegenseitige Vorkaufsrecht bezieht sich auf die nachfolgend benannten folgenden Flurstücke:

- Ilse-Holzapfel-Stiftung (IHS) GB-Blatt 3309N, Flurstück 177 mit 2.821 m², Flurstück 188 mit 70 m², insgesamt 2.891 m².
- Land Berlin (LB) GB-Blatt 2065N, Flurstück 164 1.954 m², Flurstück 175 2.826 m², Flurstück 483 160 m² (Wasserfläche Panke), insgesamt 4.980 m².
Die in der UR B 2582/1998 benannten Flurstücke 174 + 175 (Wasserfläche Panke) wurden zum Flurstück 483 (neue Bezeichnung) zusammengelegt.

Eine notarielle Beurkundung zur Einräumung der gegenseitigen Vorkaufsrechte wird erforderlich.

3. Begründung Standortwahl

Das Berliner Ensemble (BE) ist untrennbar mit den Namen Bertolt Brecht und Helene Weigel verbunden. Der Bertolt-Brecht-Platz ist nicht nur ein Name, sondern ein Statement. Er verankert das Theater mitten in der Stadtlandschaft, sichtbar und symbolisch: Brecht gehört zum öffentlichen Raum, nicht in eine Seitenstraße oder einen Neubau. Das Ensemble *ist* dort, wo Brecht im Stadtbild präsent ist.

Der Standort ist alternativlos, ein adäquater anderer Standort als Spielstätte für das Berliner Ensemble ist nicht gegeben. Zudem ist der Standort aufgrund der Tradition als Spielstätte Bertolt Brechts als Gründer des Berliner Ensembles aus kulturfachlicher Sicht unverzichtbar.

Unmittelbar benachbart befindet sich die SILB-Liegenschaft Albrechtstr. 20, die unter anderem Studiobühne, Werkräume und die Verwaltung des BEs beherbergt. 2018-2021 wurde hier u. a. mit Mitteln des Landes Berlin ein neues Gebäude errichtet. Beide Liegenschaften, der Bertolt-Brecht-Platz 1 und die Albrechtstr. 20, liegen in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex und sind technisch und in der Medienversorgung miteinander verbunden. Die Nutzung der Liegenschaft Albrechtstraße 20 allein wäre kapazitär nicht ausreichend für das Berliner Ensemble, eine bauliche Trennung zudem äußerst aufwändig.

Dritt-Anmietung bei der Ilse-Holzappel-Stiftung

Mietzeitraum	01.01.2028 bis 31.12.2033	
Mietfläche	6.691	m ²
Kaltmiete / Monat (zu Mietbeginn)	44.583,33	€
Kaltmiete pro m ²	6,66	€/m ² /mtl.
Nebenkosten (Monat) BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)	76.857,52	€
Nebenkosten (pro m ² Mietfläche) BIM	11,49	€/m ² /mtl.
Managementgebühr BIM/Monat	756,32	€
Mietanpassung auf Basis des Verbraucherpreisindexes (VPI) p.a.	max. 2,5 %	
Pauschale Bauliche Unterhaltung p.a. für die ersten 10 Jahre der Anmietung	780.000 €	
das entspricht rd.	9,71	€/m ² /mtl.
BIM-Einmalvergütung inkl. gesetzl. gelt. Umsatzsteuer (Ust). 19 %	155.692	€

4. Haushaltsmäßige Auswirkungen

4.1 Finanzierung der Mieten, Betriebs- und Nebenkosten

Darstellung des erforderlichen Gesamtbedarfs

Kalenderjahr	Miete*	Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (BKNK-VZ)**	BIM-Managementgebühr (MMG) inkl. gesetzl. geltender Ust. (19 %)**	BKNK-VZ + BIM-MMG	Pauschale Bauliche Unterhaltung (PBU)****
	alle Angaben in Euro				
2026					
2028	535.000,00	922.290,25	9.075,83	931.366,08	780.000,00
2029	548.375,00	940.736,06	9.257,34	949.993,40	780.000,00
2030	562.084,38	959.550,78	9.442,49	968.993,27	780.000,00
2031	576.136,48	978.741,80	9.631,34	988.373,14	780.000,00
2032	590.539,90	998.316,63	9.823,97	1.008.140,60	780.000,00
2033	605.303,39	1.018.282,97	10.020,44	1.028.303,41	780.000,00
	3.417.439,15	5.817.918,49	57.251,40	5.875.169,89	4.680.000,00
					13.927.609,04

* Miete mit jährlicher Indexierung von max. 2,5 %

** BKNK-VZ Annahme jährliche Preissteigerung von 2 %

*** BIM-MMG Annahme mit jährlicher Indexierung von max. 2 %

**** Pauschale Bauliche Unterhaltung für die ersten 6 Mietjahre

Ausgaben 2026: keine

Ausgaben 2027:

	BIM-Einmalvergütung
2027	155.691,67 €

Finanzierung 2027:

155.691,67 € in Kapitel 0810/Titel **68327**

(BIM-Einmalvergütung)

Die Kosten inkl. der jährlichen Aufwüchse werden bei kommenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Die Verpflichtung zum Abschluss des Mietvertrages ab 01.01.2028 soll im Jahr 2026 erfolgen. Für die Anmietung ist die im Haushaltsplan veranschlagte Verpflichtungsermächtigung im Planjahr 2026 mit folgenden Jahresscheiben nutzbar:

	2028 Alle Angaben in €	2029	2030	2031	2032	2033
Miete	535.000,00	548.375,00	562.084,38	576.136,48	590.539,90	605.303,39
BK	922.290,25	940.736,06	959.550,78	978.741,80	998.316,63	1.018.282,97
MMG	9.075,83	9.257,34	9.442,49	9.631,34	9.823,97	10.020,44
PBU	780.000,00	780.000,00	780.000,00	780.000,00	780.000,00	780.000,00
	2.246.367,00	2.278.369,00	2.311.078,00	2.344.510,00	2.378.680,50	2.413.606,80

Die Verpflichtungsermächtigung ist gem. § 1 Abs. 2 Haushaltsgesetz 2026/2027 gesperrt. Ein entsprechender Antrag auf Entsperrung der Verpflichtungsermächtigung wird an die Senatsverwaltung für Finanzen gestellt.

Unvorhergesehenheit und Unabwendbarkeit

Die Mietvertragsverlängerung ab 2028 ist mit Blick auf eine Planungssicherheit für das Berliner Ensemble bereits im Jahr 2026 abzuschließen. Dies ist unvorhergesehen, da der 1998 abgeschlossene und noch bis 2027 laufende Mietvertrag zu Konditionen abgeschlossen wurde, die sich angesichts der Mietpreisexplosion in Berlin nicht mehr annähernd erzielen lassen. Es ist der BIM gelungen, den ursprünglich von der Ilse-Holzapfel-Stiftung vorgegebenen Mietpreis von 8,00 €/m²/mtl. auf 6,66 €/m²/mtl. zu reduzieren. So liegt der m²-Preis deutlich unter dem mittlerweile üblichen Marktwert einer Berliner Immobilie - noch dazu in dieser zentralen Lage. Trotzdem wird sich die Miete p.a. ab 2028 im Verhältnis zum bisherigen Mietpreis (bis 31.12.2027) mehr als verdoppeln. In gleichem Maße erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten rund um die Immobilie. Hinzu kommt eine pauschale Bauliche Unterhaltung in Höhe von 780.000 Euro p.a. für die ersten sechs Jahre der Anmietung. Diese beläuft sich auf 9,71 €/m²/mtl. Alles zusammen übersteigt die im Doppelhaushalt 2026/2027 vorgesehen Zuschüsse, die ab dem nächsten Doppelhaushalt entsprechend angehoben werden müssen.

Eine frühere Abstimmung mit der Ilse-Holzapfel-Stiftung und infolgedessen eine Bedarfsanmeldung im Haushalt 2026/2027 wurde seitens der BIM und der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKultGZ) angestrebt, war aufgrund stiftungsinterner Abstimmungsprozesse über die rechtliche Vertretung der Stiftung aber nicht möglich. Die Verhandlungen konnten erst 2026 - nach Abschluss des Haushalts 2026/2027 - mit der rechtmäßigen Vertretung der Stiftung aufgenommen und zum hier festgehaltenen Abschluss gebracht werden.

Aufgrund der besonderen Anforderungen an einen Theaterraum, die sich gegenseitig bedingende Abhängigkeit der Nutzung von Bertolt-Brecht-Platz 1 und Albrechtstraße 20

(Neues Haus) sowie die Verbindung mit der Tradition als Spielstätte Bertolt Brechts besteht keine Alternative zur Nutzung der Liegenschaft in Berlin.

Die Anmietung ist erforderlich, da der Spielbetrieb des Berliner Ensembles ohne sein Stammhaus am Bertolt-Brecht-Platz nicht aufrechterhalten werden könnte. Somit könnten die kulturfachlichen Ziele des Zuwendungsempfängers nicht erreicht werden. Die Nutzung der im Haushaltsplan 2026/2027 veranschlagten Verpflichtungsermächtigungen ist unabweisbar (§ 38 Abs. 1 LHO i. V. m. § 37 Abs. 1, S. 2 LHO). Ein Abschluss eines neuen Mietvertrags nach Aufstellung des Haushalts 2028/2029 wäre nicht mehr zu realisieren, da der laufende Mietvertrag am 31.12.2027 endet.

In Vertretung

Cerstin Richter-Kotowski
Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt