

## Pressepapier

Stand: 28.07.2021

### **Zusammenfassung und politische Bewertung der beiden gutachterlichen Stellungnahmen zur Außenstelle des Deutschen Museums im „Augustinerhof“ in Nürnberg**

#### **1. Historie des Projekts**

Im August 2014 beschloss das Bayerische Kabinett, dass im Rahmen der sog. Nordbayern Initiative eine Außenstelle des Deutschen Museums in Nürnberg errichtet werden soll. Nachdem hier im Zuge der Standortsuche deutliche Ungereimtheiten erkennbar wurden, haben die Grünen sowie die SPD in den darauffolgenden Jahren zahlreiche Anfragen und Berichtsanhträge zum aktuellen Stand des Projekts gestellt sowie die Einbeziehung des Parlaments gefordert, die Antworten dazu blieben jedoch stets ausweichend. Wichtige Schritte wie die Bekanntgabe des finalen Standorts auf dem Augustinerhof-Areal im Herbst 2016 haben die zuständigen Abgeordneten des Wissenschaftsausschusses des Bayerischen Landtags stets erst im Nachhinein der Presse entnehmen können.

Am 2. Juni 2017 wurde schließlich der entsprechende Mietvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren zwischen dem Generaldirektor des Deutschen Museums, Prof. Dr. Wolfgang M. Heckl und dem Geschäftsführer der alpha Grundbesitz GmbH & Co. KG, Gerd Schmelzer, geschlossen. Am selben Tag unterschrieben Prof. Dr. Wolfgang M. Heckl, der ehemalige Wissenschaftsminister Dr. Ludwig Spaenle und der damalige Finanzminister und heutige Ministerpräsident Dr. Markus Söder eine Finanzierungsvereinbarung zwischen dem Deutschen Museum und dem Freistaat Bayern, über die der Landtag erst nachträglich informiert wurde. War zu Beginn des Projekts 2014 noch von acht Millionen Euro „Anschubfinanzierung“ die Rede gewesen, überraschte die Staatsregierung die Abgeordneten des Landtags bei einem kurz darauf folgenden Bericht im Wissenschaftsausschuss am 12. Juli 2017 beiläufig mit der Information, dass das Projekt nun voraussichtlich 100 Millionen Euro kosten werde (rund 28 Millionen Anschubkosten plus vereinbarter jährlicher Nettomietzins i.H.v. 2,52 Mio. für 25 Jahre), und dass der Freistaat die Kosten der Außenstelle Nürnberg des Deutschen Museums zu 100 % trage, obwohl das Deutsche Museum als Teil der Leibniz-Gesellschaft eine unabhängige Anstalt öffentlichen Rechts darstellt.

Aufgrund der äußerst umstrittenen Frage der Angemessenheit der entstehenden Kosten wurden im Juli 2017 von Seiten der damaligen Oppositionsfraktionen Grünen, SPD und Freie Wähler Dringlichkeitsanträge mit Fragen zur Aufklärung der Standortwahl, der Kostenentwicklung und der Einbeziehung der Staatsregierung sowie weiterer Akteure in die Entscheidungsfindung eingereicht, der in der folgenden Plenardebatte von der Regierungsmehrheit abgelehnt wurde. Im darauffolgenden Herbst hat die Staatsregierung im Nachhinein die Verträge und einen Teil der abgefragten Unterlagen gegenüber den Mitgliedern des Wissenschaftsausschusses offengelegt. Darin findet sich eine achtseitige Stellungnahme der Immobilien Frei-

#### PRESSEKONTAKT

Lena Motzer  
Pressesprecherin | Leiterin Kommunikation Bündnis90/Die Grünen im Bayerischen Landtag  
Tel.: 089/4126-2736  
lena.motzer@gruene-fraktion-bayern.de

Fabienne Rzitki  
Leiterin der Pressestelle | Pressesprecherin der FDP-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126-2698  
fabienne.rzitki@fdpltby.de

Terry-Ann Branch  
Stellvertretende Pressesprecherin der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126- 2808  
terry-ann.branch@bayernspd-landtag.de

#### **Gesprächspartner:innen**



**Verena Osgyan**  
stv. Fraktionsvorsitzende und wissenschaftspolitische Sprecherin der Landtags-Grünen



**Sebastian Körber**  
Baupolitischer Sprecher der FDP-Fraktion



**Volkmar Halbleib**  
Kulturpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion

## Pressepapier

staat Bayern (IMBY), die die aufgerufene Miethöhe von 40,6 €/qm als tendenziell marktüblich bewertet. In den folgenden Haushaltsverhandlungen wurden nachträglich die entsprechenden Summen regulär per Haushaltsgesetz eingebracht, da zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags für Errichtung und Betrieb des Deutschen Museums Nürnberg insgesamt lediglich 66 Millionen Euro im Staatshaushalt als Verpflichtungsermächtigung hinterlegt waren. Im Dezember 2017 wurde zudem bekannt, dass die Bayerische Landesbank die vollständige Finanzierung des Bauprojekts Augustinerhofs übernimmt.

Die Vorgänge um das Deutsche Museum Nürnberg wurden im Jahr 2020 wieder bundesweit medial durch zwei Anfragen der FDP-Landtagsfraktion aufgegriffen. Zeitgleich wurde durch den Rechenschaftsbericht der CSU bekannt, dass der Investor Gerd Schmelzer über die GIP Grundig Immobilienpark GmbH, einem Unternehmen seiner alpha-Gruppe, im Jahr 2018 eine Parteispende in Höhe von 45.500 Euro an die CSU getätigt hat – wenige Monate nach der Unterzeichnung der Finanzierungsvereinbarung und des Mietvertrags. Der damalige CSU-Bezirksvorsitzende und heutige Ministerpräsident Söder wies auf Nachfrage der Presse aber jegliche Kenntnis dessen komplett von sich und verwies auf eine alleinige Zuständigkeit des Deutschen Museums. Zwischenzeitlich wurde bekannt, dass im Jahr 2019 eine weitere Spende in Höhe von 45.000 Euro seitens der GIP Grundig Immobilienpark GmbH getätigt wurde.

Im Januar 2021 haben sich die Landtagsgrünen und die FDP-Landtagsfraktion daraufhin erneut mit mehreren Anfragen an die Staatsregierung gewandt. Sie wollten nochmals konkret wissen, wie im Laufe der Projekthistorie der Kostenanstieg von 8 Millionen Anschubfinanzierung auf letztlich in Summe knapp 100 Millionen Euro zustande kam, wie es nach dem Ablauf der vereinbarten 25 Jahre Mietdauer mit dem Museum weitergehen soll, wer zu welchem Zeitpunkt in das Vergabeverfahren mit einbezogen war, und in welcher Relation die Kosten zu anderen Anmietungen bzw. Baumaßnahmen des Freistaats stehen. Da auch in einer eigens anberaumten Sitzung des Wissenschaftsausschusses im Februar 2021 wesentliche Fragen nicht beantwortet wurden und weiterhin massive Zweifel an der Angemessenheit des Mietzinses und der Vertragskonditionen bestehen, haben sich die demokratischen Oppositionsfraktionen Grüne, SPD und FDP daraufhin entschlossen, eine gutachterliche Stellungnahme zur Höhe des Mietzinses sowie eine gutachterliche Stellungnahme zu der inhaltlichen Tendenz und Marktüblichkeit des Mietvertrages über das Deutsche Museum in Nürnberg in Auftrag zu geben. Die Ergebnisse dieser Gutachten liegen nun vor.

### PRESSEKONTAKT

Lena Motzer  
Pressesprecherin | Leiterin Kommunikation Bündnis90/Die Grünen im Bayerischen Landtag  
Tel.: 089/4126-2736  
lena.motzer@gruene-fraktion-bayern.de

Fabienne Rzitki  
Leiterin der Pressestelle | Pressesprecherin der FDP-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126-2698  
fabienne.rzitki@fdpltbay.de

Terry-Ann Branch  
Stellvertretende Pressesprecherin der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126- 2808  
terry-ann.branch@bayernspd-landtag.de

### Gesprächspartner:innen



**Verena Osgyan**  
stv. Fraktionsvorsitzende und wissenschaftspolitische Sprecherin der Landtags-Grünen



**Sebastian Körber**  
Baupolitischer Sprecher der FDP-Fraktion



**Volkmar Halbleib**  
Kulturpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion

## Pressepapier

### 2. Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme zu der zur Höhe des Mietzinses und der inhaltlichen Tendenz und Marktüblichkeit des Mietvertrages über das Deutsche Museum in Nürnberg

#### 2.1 Miethöhe

Laut Auskunft regional tätiger Marktbeobachter beträgt die Mietpreisspanne zum Beurteilungsstichtag im gewerblichen Vermietungsmarkt im Bereich der Stadt Nürnberg für Büroflächen ca. EUR 5,00 bis 15,00 pro m<sup>2</sup> im Monat, für Einzelhandelsflächen ca. EUR 6,00 bis 150,00 pro m<sup>2</sup> im Monat und für Produktions- und Lagerflächen ca. EUR 2,00 bis 6,00 pro m<sup>2</sup> im Monat (VGL. NCGROUP, S. 19).

Typischerweise werden in diesen „Altstadt-Randbereichen“ (vgl. Lage), wozu bspw. neben der Augustinerstraße auch die Luitpoldstraße, die Färberstraße, der Obstmarkt, der Trödelmarkt oder auch die Lorenzer Straße zählen, Einzelhandelsmieten – auch je nach Berücksichtigung der Einflussfaktoren auf die Mietzinshöhe von Ladenflächen – von zwischen EUR 11,00 und EUR 21,00 pro m<sup>2</sup> im Monat bezahlt (VGL. NCGROUP, S. 20).

Es ist zu berücksichtigen, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Mietfläche auf Büro- und Schulungsräume entfällt, für die dann jedenfalls eine Vergleichbarkeit mit den sonstigen Büro- und Gewerbeflächen gegeben ist (VGL. RECHTSANWÄLTE HFK, S. 5). Die Mietzinsen für die marktgängigen Nutzungsformen (Handel, Büro, Wohnen) stellen sich erheblich niedriger als der Vertragsmietzins dar. Der tatsächlich vereinbarte Mietzins über alle Geschosse beträgt rd. EUR 47 pro m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung) im Monat, vgl. hierzu auch 03. „Fläche“. Demgegenüber steht der standort- und objektbezogene Mietzins, der sich mit rd. EUR 20 pro m<sup>2</sup> im Monat, ebenfalls über alle Geschosse, im Vergleich zu anderen Geschäftshäusern in der Nürnberger Altstadt wie etwa das Warenhaus Karstadt oder das (ehem.) Einkaufszentrum City-Point, als plausibel darstellt (VGL. NCGROUP, S. 28).

Es ergibt sich eine Abweichung von 56,75 Prozent (1,43 Mio. € p.a.) zwischen dem objekt- und standortbezogenen Mietzins p.a. und dem tatsächlich vertraglich vereinbarten Mietzins (VGL. S. 23).

#### 2.2 Lage

Das Beurteilungsobjekt befindet sich in der Nürnberg Altstadt, unmittelbar am Ufer der Pegnitz, räumlich etwas abgesetzt von Hauptmarkt und Fußgängerzone. (...). Im Nahumfeld des Beurteilungsobjektes besteht ein vergleichsweise geringes Aufkommen an Innenstadtbesuchern, die dort zu Fuß unterwegs sind, da es außerhalb der etablierten und „natürlichen“ Wegeverbindungen liegt, die Besucher der Nürnberger Innenstadt bei ihren Einkaufs- und Erledigungsprogrammen in einer großen Personenzahl aufsuchen. (...). Für die Orientierung der Besucherläufe spielt auch der nahe liegende Nürnberger Hauptmarkt eine Rolle, der dank Angebotsstruktur und

#### PRESSEKONTAKT

Lena Motzer  
Pressesprecherin | Leiterin Kommunikation Bündnis90/Die Grünen im Bayerischen Landtag  
Tel.: 089/4126-2736  
lena.motzer@gruene-fraktion-bayern.de

Fabienne Rzitki  
Leiterin der Pressestelle | Pressesprecherin der FDP-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126-2698  
fabienne.rzitki@fdpltby.de

Terry-Ann Branch  
Stellvertretende Pressesprecherin der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126- 2808  
terry-ann.branch@bayernspd-landtag.de

#### Gesprächspartner:innen



**Verena Osgyan**  
stv. Fraktionsvorsitzende und wissenschaftspolitische Sprecherin der Landtags-Grünen



**Sebastian Körber**  
Baupolitischer Sprecher der FDP-Fraktion



**Volkmar Halbleib**  
Kulturpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion

## Pressepapier

städtebaulicher Rahmung sowie touristischen Potentials (Schöner Brunnen) die größere Attrahierung entfaltet, zumal hier auch die Königstraße und die Fleischbrücke einmünden, (...). Gleichwohl ist eine noch spürbare – jedoch gegenüber der Fußgängerzone deutlich geringere – Passantenfrequenz auch im Bereich des Beurteilungsobjektes vorhanden (...). Dies ist der Grund, warum der Bereich Augustinerstraße vom örtlichen Gutachterausschuss zu den sog. „Randbereichen“ der Altstadt gezählt wird (VGL. NCGROUP, S. 20).

Vor diesem Hintergrund besteht für Büronutzungen des Beurteilungsobjektes und seines näheren Standortumfelds eine Lagecharakteristik als „Cityrand“ oder innerstädtische Seiten-/B-Lage (VGL. NCGROUP, S. 21).

### 2.3 Fläche

Es ist eine flächenabhängige Miete von pauschal EUR 38,12 pro m<sup>2</sup> vorgesehen, die auf sämtliche Mietflächen gerechnet wird. Bei einer flächenabhängigen Miete wird die Mietfläche üblicherweise nach Nutzungs- bzw. Flächenarten aufgeschlüsselt und hierfür jeweils gesonderte Mietzinsen ausgewiesen – selbst wenn man von einer gemittelten Miete ausgeht, würde dies zu unangemessenen Ergebnissen im Falle von Flächenabweichungen führen (VGL. RECHTSANWÄLTE HFK, S. 8).

Das Objekt verfügt über eine vereinbarte Mietvertragsfläche von rd. 5.500 m<sup>2</sup> bei tatsächlicher vermietbarer Fläche von 4.494 m<sup>2</sup>, die sich über sechs Geschossebenen (EG, 1. bis 4. OG, 5. OG/ DG mit je ca. 4,14 m Geschosshöhe) verteilt (VGL. NCGROUP, S. 13). Die Mietflächen beinhaltet danach „Nutzflächen/Technikflächen und Trennwand-Grundflächen“ (VGL. NCGROUP, S. 16).

Nach Aufgliederung der vertraglich vereinbarten Mietfläche nach den Flächenqualitäten der GIF ergibt sich, dass insbesondere Schacht- und Aufzugsflächen, technische Flächen sowie Lufträume im vertraglichen Mietflächenansatz enthalten sind, die jedoch gemäß GIF-Richtlinien keine Mietflächen sind (VGL. NCGROUP, S. 16). Es wurde festgestellt, dass Mietflächen in Höhe von rd. 18,4 Prozent der Nettoraumfläche (NRF) vermietet worden sind, die nach Maßstäben immobilienwirtschaftlicher Branchenstandards tatsächlich keine Mietflächen sind (VGL. NCGROUP, S. 11, S. 17).

### 2.4 Laufzeit

Der Mietvertrag sieht mit 25 Jahren eine Festlaufzeit am oberen Ende der üblichen Spanne (selbst für Sonderimmobilien) (VGL. RECHTSANWÄLTE HFK, S. 9).

### 2.5 Mietvertrag

Weiterhin ist festzustellen, dass neben Mietzins im Mietvertrag u.E. eine Vielzahl mietvertraglicher Konditionen besteht, die nachprüfbar zu Gunsten des Vermieters und zu Lasten des Mieters vereinbart worden sind (VGL. NCGROUP, S. 11). Unabhängig von der Gesamtbetrachtung enthält der Mietvertrag in jedem Falle der

### PRESSEKONTAKT

Lena Motzer  
Pressesprecherin | Leiterin Kommunikation Bündnis90/Die Grünen im Bayerischen Landtag  
Tel.: 089/4126-2736  
lena.motzer@gruene-fraktion-bayern.de

Fabienne Rzitki  
Leiterin der Pressestelle | Pressesprecherin der FDP-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126-2698  
fabienne.rzitki@fdpltby.de

Terry-Ann Branch  
Stellvertretende Pressesprecherin der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126- 2808  
terry-ann.branch@bayernspd-landtag.de

### Gesprächspartner:innen



**Verena Osgyan**  
stv. Fraktionsvorsitzende und wissenschaftspolitische Sprecherin der Landtags-Grünen



**Sebastian Körber**  
Baupolitischer Sprecher der FDP-Fraktion



**Volkmar Halbleib**  
Kulturpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion

## Pressepapier

Regelungen, die eher unüblich und für einen Mieter objektiv unangemessen sind, sowie unjuristisch oder unklar gefasste Regelungen (bspw. Vermieter ist bei Bausauführung nach freiem Ermessen weitgehend berechtigt, Änderungen hinsichtlich der im Mietvertrag vereinbarten Grundrisspläne und Baubeschreibung vorzunehmen, wenn dies zur Erlangung einer Änderungsgenehmigung – und dies auch hinsichtlich des übrigen Gebäudekomplexes – notwendig sein sollte. Dies gilt selbst bei einer erheblichen Beeinträchtigung des Mietbetriebes (VGL. RECHTSANWÄLTE HFK, S. 7).

### 2.6 Ankermieter und Aufwertung

Mit dem „Zukunftsmuseum“ konnte zum Beurteilungsstichtag ein Ankermieter für das Augustinerareal gewonnen werden, der eine überdurchschnittliche Anziehungskraft auf Besucher besitzt (VGL. NCGROUP, S. 14). Die durch die Anmietung des „Zukunftsmuseums“ gegebene Aufwertung des Gebäudekomplexes Augustiner-Areal spiegelt sich im Mietvertrag nicht wider (VGL. NCGROUP, S. 11).

Aufgrund der meist größeren Fläche liegen die Mietzinsen für Ankermieter in einem Multi-Tenant-Objekt bzw. in Betreiberimmobilien (wie es dem Gesamtvorhaben „Augustinerhof“ darstellt) vergleichsweise niedriger – wie vorliegend jedoch nicht -, so dass der wirtschaftliche Nutzen sich für den Eigentümer üblicherweise vorwiegend aus den anderen Mietflächen generiert (VGL. NCGROUP, S. 14).

Das „Zukunftsmuseum“ wertet das Quartier „Augustinerhof“ u.E. erheblich auf. Es ist nicht ersichtlich, wie dieser erhebliche Aufwertungseffekt zu Gunsten des Vermieters in die mit dem Mieter vereinbarte Mietzinsgestaltung eingeflossen ist (VGL. NCGROUP, S. 14).

Mietincentives werden in der immobilienwirtschaftlichen Praxis bei der Vermietung gewährt, um Anreize bei der Anmietung sowie Bindung des Mieters an das Mietobjekt zu schaffen (bspw. Mietfreie Zeiten, Staffelfvereinbarungen, Stellplätze etc.). (...) Mietincentives wurden erkennbar nicht gewährt und wurden auch nicht vereinbart, so dass diese keinen mindernden Einfluss auf die Mietzinshöhe haben konnten (VGL. NCGROUP, S. 27).

### 2.7 Verhandlung

Die Verhandlungsmacht des Mieters – als Teil der öffentlichen Hand bei bester Bonität – lässt als Einflussfaktor auf den Mietzins und in den Vertragskonditionen u.E. nicht erkennen (VGL. NCGROUP, S. 11).

### 2.8 Nebenkosten

Es ist u.E. von einer deutlich höheren finanziellen tatsächlichen Gesamtbelastung des Mieters (wie bspw. durch die bei der Vermietung u.E. zu niedrig angesetzten Betriebskostenvorauszahlung und zusätzlicher Zahlungen z.B. für die Ersatzbeschaffung von Anlagen) auszugehen (VGL. NCGROUP, S. 11).

Als Teil der Nebenkosten sieht der Mietvertrag eine jährliche Kostenpauschale in Höhe von 1,5 Prozent (d.h. ca. 38.000 Euro) für die „technische Objektverwaltung“

### PRESSEKONTAKT

Lena Motzer  
Pressesprecherin | Leiterin Kommunikation Bündnis90/Die Grünen im Bayerischen Landtag  
Tel.: 089/4126-2736  
lena.motzer@gruene-fraktion-bayern.de

Fabienne Rzitki  
Leiterin der Pressestelle | Pressesprecherin der FDP-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126-2698  
fabienne.rzitki@fdpltbj.de

Terry-Ann Branch  
Stellvertretende Pressesprecherin der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126-2808  
terry-ann.branch@bayernspd-landtag.de

### Gesprächspartner:innen



**Verena Osgyan**  
stv. Fraktionsvorsitzende und wissenschaftspolitische Sprecherin der Landtags-Grünen



**Sebastian Körber**  
Baupolitischer Sprecher der FDP-Fraktion



**Volkmar Halbleib**  
Kulturpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion

## Pressepapier

des Vermieters vor (VGL. RECHTSANWÄLTE HFK, S. 8).

Der Mieter trägt ferner umfassend die Instandhaltungs- und Instandsetzungslast einschließlich etwaiger Erneuerung innerhalb der Mietflächen und für die von ihm verwendeten technischen Anlagen (VGL. RECHTSANWÄLTE HFK, S. 9).

Zusätzlich werden Instandhaltungs-/ Instandsetzungskosten des Vermieters für Gemeinschaftsflächen und -anlagen des Gebäudekomplexes (anteilig) im Rahmen der Nebenkosten umgelegt; der dafür vereinbarte Höchstbetrag von 10 Prozent der Jahresmiete (d.h. ca. 250.000 Euro p.a.) liegt am oberen Ende der von der Rechtsprechung als zulässig erachteten Spanne (VGL. RECHTSANWÄLTE HFK, S. 9).

Im Falle von Sonderwünschen des Mieters bei der Bauausführung ist zusätzlich zu den entstehenden Bau- und Baunebenkosten ein pauschaler Aufschlag von 3 Prozent auf diese Kosten zu zahlen (VGL. RECHTSANWÄLTE HFK, S. 9).

### 2.9 Parkplätze

Stellplätze wurden ausweichlich des Mietvertrags nicht mitvermietet. Für zwei Stellplätze wurde (lediglich) eine Anmietoption vereinbart (VGL. NCGROUP, S. 13, S. 17). Die Stellplatzsituation ist für ein Mietobjekt in dieser Größe als nicht befriedigend zu bezeichnen, selbst für Fahrräder gibt es – sowie es im öffentlich zugänglichen Bereich erkennbar ist – keinen Abstellplatz, obgleich in der Baugenehmigung vom 31.01.2014 mindestens 141 Fahrradabstellplätze festgesetzt worden sind (VGL. NCGROUP, S. 17).

### 2.10 Werthebel und Kostensicherung

Anhand der vorliegenden Unterlagen und Informationen ist davon auszugehen, dass durch die Mietzinshzahlungen an den Projektentwickler dessen Investitionskosten u.E. im Sinne einer Amortisation mindestens vollständig gedeckt worden sind (VGL. NCGROUP, S. 11).

Bei einem Verkauf des Mietobjektes erzielt der Vermieter u.E. einen erheblichen Mehrerlös (VGL. NCGROUP, S. 11). Der Vermieter trägt keinerlei Insolvenzrisiko des Mieters aufgrund der vollständigen Finanzierung über die gesamte Laufzeit durch den Freistaat (VGL. RECHTSANWÄLTE HFK, S. 5).

Über das Amortisationsmodell hinaus ergibt sich bei einem Verkauf des Mietobjekts mit einem entsprechend hohen Verkaufspreis durch den Projektentwickler u.E. ein weiterer Mehrerlös in Millionenhöhe zu seinen Gunsten. Die Ertragswertspanne beträgt überschlägig 70 Mio. bis 85 Mio. Euro (VGL. NCGROUP, S. 33).

### 2.11 Angebliche Sonderimmobilie

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wurde der Gebäudeteil, der zur Vermietung an das Deutsche Museum vorgesehen war, für die Nutzung durch ein technisches Museum („Zukunftsmuseum“) nach den modernsten konzeptionellen, pädagogischen und ästhetischen Ausstellungs-Vorstellungen des Museumsbetreibers ange-

#### PRESSEKONTAKT

Lena Motzer  
Pressesprecherin | Leiterin Kommunikation Bündnis90/Die Grünen im Bayerischen Landtag  
Tel.: 089/4126-2736  
lena.motzer@gruene-fraktion-bayern.de

Fabienne Rzitki  
Leiterin der Pressestelle | Pressesprecherin der FDP-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126-2698  
fabienne.rzitki@fdpltbay.de

Terry-Ann Branch  
Stellvertretende Pressesprecherin der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126- 2808  
terry-ann.branch@bayernspd-landtag.de

#### Gesprächspartner:innen



**Verena Osgyan**  
stv. Fraktionsvorsitzende und wissenschaftspolitische Sprecherin der Landtags-Grünen



**Sebastian Körber**  
Baupolitischer Sprecher der FDP-Fraktion



**Volkmar Halbleib**  
Kulturpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion

## Pressepapier

passt. Die bauliche Hülle und die Kubatur standen jedoch von vornherein bereits weitestgehend fest (VGL. NCGROUP, S. 14).

Gleichwohl wäre auch eine Nutzung des fertigen Gebäudes durch einschlägige standort-geeignete Gewerbenutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungsangebote, Büro- und Praxisfunktionen vorstellbar. Innerhalb gewisser Schranken ist daher dem Gebäude eine Drittverwendungsfähigkeit inhärent, und es liegt insofern weder ein reiner für den spezifischen Zweck des „Zukunftsmuseums“ entworfener und durchgeplanter Bau „built to suit“ vor, noch ein von vornherein multifunktionales Gebäude im engeren Sinne (VGL. NCGROUP, S. 14).

### 2.12 Anschubfinanzierung

Die öffentliche Hand hat dem Mieter eine sog. Anschubfinanzierung (nach Presseangaben mit Stand 7/2017) in Höhe von 28 Mio. Euro gewährt. Die Abgrenzung dieser Investitionskosten zwischen dem Mieter und dem Eigentümer sowie deren Einflüsse aus dem vereinbarten Mietzins sind unklar (VGL. NCGROUP, S. 11).

### 3. Politische Bewertung

Es ist ausdrücklich zu betonen, dass die Landtagsfraktionen von Bündnis 90/ Die Grünen, SPD und FDP die Eröffnung einer Zweigstelle des Deutschen Museums als Wissenschafts- und Zukunftsmuseums und dessen Standort in Nürnberg, der zweitgrößten Stadt Bayerns, grundsätzlich begrüßen. Wissenschaftskommunikation und die Vermittlung wissenschaftlicher Erkenntnisse an ein junges Publikum kann in Zeiten von Fake News, zunehmender gesellschaftlicher und technischer Komplexität und zunehmender Globalisierung nicht hoch genug bewertet werden.

Die Ergebnisse der beiden vorliegenden Gutachten erhärten allerdings in erheblichem Ausmaß die bereits in den vergangenen Jahren geäußerten Befürchtungen der demokratischen Oppositionsfraktionen. Angesichts einer Übermiete von über 100 Prozent erhärtet sich zunehmend der Verdacht, dass hier nicht nur bei der Standortwahl und Vergabe intransparent und unsauber gearbeitet wurde, sondern dass bei der Übernahme eines Mietvertrags in dieser relativen wie absoluten Höhe grundlegende haushälterische Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gebrochen und damit die bayerischen Steuerzahlerinnen und Steuerzahler massiv geschädigt wurden. Auch stellt sich die Frage der Haftung und Regressansprüche im Sinn der Allgemeinheit. Wurden hier Compliance-Grundsätze vollkommen ignoriert?

Die Causa Deutsches Museum Nürnberg erweist sich spätestens jetzt als handfester politischer Skandal, in dessen Zentrum der damalig zuständige Finanzminister und heutige Ministerpräsident Markus Söder steht.

In der Rückschau erschließt sich damit auch, warum die Planung und Umsetzung des Projekts komplett am Landtag vorbei eingefädelt wurde und trotz einer Vielzahl an Anfragen und Berichtsanhängen über die wesentlichen Entscheidungen stets erst im Nachhinein informiert und der Landtag als Haushaltssouverän vor vollendete

### PRESSEKONTAKT

Lena Motzer  
Pressesprecherin | Leiterin Kommunikation Bündnis90/Die Grünen im Bayerischen Landtag  
Tel.: 089/4126-2736  
lena.motzer@gruene-fraktion-bayern.de

Fabienne Rzitki  
Leiterin der Pressestelle | Pressesprecherin der FDP-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126-2698  
fabienne.rzitki@fdpltby.de

Terry-Ann Branch  
Stellvertretende Pressesprecherin der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126- 2808  
terry-ann.branch@bayernspd-landtag.de

### Gesprächspartner:innen



**Verena Osgyan**  
stv. Fraktionsvorsitzende und wissenschaftspolitische Sprecherin der Landtags-Grünen



**Sebastian Körber**  
Baupolitischer Sprecher der FDP-Fraktion



**Volkmar Halbleib**  
Kulturpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion

## Pressepapier

Tatsachen gestellt wurde – ein solches Konstrukt hätte in einem normalen Verfahren keine Chance auf Zustimmung erfahren.

Um es mit den Worten des ehemaligen Kunst- und Wissenschaftsministers Thomas Goppel (CSU) auszudrücken, nachdem er im Wissenschaftsausschuss von den 100 Millionen Euro Anschubfinanzierung und Mietkosten erfahren hatte: „Das ist aberwitzig. Wer immer es erdacht hat, spinnt“.

Nicht nur beinhaltet das Projekt, wie Anfragen der FDP und Bündnis 90 / Die Grünen eindeutig beweisen, in absoluten Werten den teuersten Mietvertrag, den der Freistaat Bayern jemals abgeschlossen hat bzw. für den die Kosten übernommen wurden. Für eine Anmietung mit einer Vertragslaufzeit von 25 Jahren und einem Quadratmeterpreis von über 46 Euro gibt es insgesamt im Einflussbereich des Freistaats, aber auch gerade explizit im Bereich der Kultur- und Museumsbauten keinen einzigen anderen Präzedenzfall. Somit ist dieser Museumsbau tatsächlich im negativen Sinne ein „Leuchtturmprojekt“. Angesichts der investierten Gesamtsumme wäre Bau und Erwerb eines geeigneten Grundstücks durch den Freistaat deutlich wirtschaftlicher gewesen.

Das Konstrukt, das hier gewählt wurde, scheint aber noch in mehrerer Hinsicht einzigartig:

- Der Freistaat als Zuschussgeber übernimmt nicht nur alle Verbindlichkeiten, sondern überlässt dem Deutschen Museum (angeblich) die Ausgestaltung sämtlicher Rahmenbedingungen bezüglich Standortauswahl, Vertragsdetails und Konditionen. Damit verweigert sich der Freistaat nicht nur seit Jahren beharrlich seiner Aufgabe, die bestehende Rechtsaufsicht über das Deutsche Museum wahrzunehmen, sondern macht es durch das gewählte Konstrukt einer Anmietung überhaupt erst möglich, dass der Vertragsabschluss ohne vorherige explizite Beteiligung des Landtags bzw. des Haushaltsausschusses in dieser Form möglich war.
- Bis heute gibt es immer noch keine Aufklärung darüber, wie der zeitliche und organisatorische Ablauf der Standortsuche war, welche Kriterien bei den angeblich 14 in Augenschein genommenen Standorten dabei konkret eine Rolle gespielt haben und wie genau die Mietverhandlungen abgelaufen sind. Es drängt sich zunehmend der Eindruck auf, dass der zugegebenermaßen gute Standort Augustinerhof im wahrsten Sinne des Wortes „koste es, was es wolle“ auch angesichts widriger Konditionen durchgedrückt werden sollte.
- Wesentliche Aspekte der Liegenschaft, die zur Erklärung der außergewöhnlich hohen Mietkosten von der Staatsregierung herangezogen wurden, wurden nach den Ergebnissen der vorliegenden Gutachten gegenüber dem Landtag falsch dargestellt. So handelt es sich – wie stets behauptet – keineswegs um einen eigens angefertigten Sonderbau, der durch die Eigenartigkeit als Museumbau nicht vergleichbar mit anderen Anmietungen für den Freistaat sei. Faktisch war das gesamte Gebäude bereits seit 2011 vom Investor als Wohn- und Geschäftshaus in nahezu

### PRESSEKONTAKT

Lena Motzer  
Pressesprecherin | Leiterin Kommunikation Bündnis90/Die Grünen im Bayerischen Landtag  
Tel.: 089/4126-2736  
lena.motzer@gruene-fraktion-bayern.de

Fabienne Rzitki  
Leiterin der Pressestelle | Pressesprecherin der FDP-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126-2698  
fabienne.rzitki@fdpltby.de

Terry-Ann Branch  
Stellvertretende Pressesprecherin der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126- 2808  
terry-ann.branch@bayernspd-landtag.de

### Gesprächspartner:innen



**Verena Osgyan**  
stv. Fraktionsvorsitzende und wissenschaftspolitische Sprecherin der Landtags-Grünen



**Sebastian Körber**  
Baupolitischer Sprecher der FDP-Fraktion



**Volkmar Halbleib**  
Kulturpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion



## Pressepapier

identischer Form geplant gewesen, und wird zur Hälfte weiterhin von ebenjenem Investor an Dritte vermietet bzw. für eigene Unternehmungen genutzt. Der Gebäudeteil, in welchem nun das Zukunftsmuseum untergebracht ist, war ursprünglich für Wohnungen vorgesehen. Durch die Umbaumaßnahmen nach den Ansprüchen des Museums kam es keineswegs zu einer Verringerung, sondern zu einer Ausweitung der Mietfläche. Der Bau von Wohnungen hätte die Mietfläche reduziert und auch ein Quadratmeterpreis von 47 €/qm hätte damit nicht annähernd erzielt werden können. Angebliche Kostentreiber für den Bau – z.B. die öffentliche Tiefgarage – waren bereits im Plan vorgesehen, bevor die Nutzung als Museum beschlossen wurde, bzw. sind diesem gar nicht wirtschaftlich zugeordnet.

- Augenfällig ist, dass das Projekt „Deutsches Museum – Zweigstelle Nürnberg“ ursprünglich dezidiert über die Nordbayern Initiative der Staatsregierung angeschoben und apostrophiert wurde, bei dem das Finanzministerium federführend war. In der Öffentlichkeit wurde Dr. Markus Söder als Urheber der Idee, das Zukunftsmuseum in Nürnberg einzurichten, präsentiert. Bei der Standortverkündung waren die damalige Nürnberger Kulturreferentin Julia Lehner, der damalige Finanzminister Markus Söder und Wolfgang Heckl anwesend, bei der Unterzeichnung des Finanzierungsvertrags ließen sich Markus Söder, Wolfgang Heckl und Gerd Schmelzer in Raumschiff-Enterprise-Shirts ablichten, es existieren unzählige Bilder, Pressemeldungen und Interviews, in denen diese Akteure sich in wechselnder Besetzung in Zusammenhang mit diesem Projekt äußern. Ihre Einbindung bereits in einem frühen Stadium der Planungen ist in Landtagsdrucksachen aktenkundig. Jetzt, wo es gilt, verantwortlich für das Ergebnis zu zeichnen, nutzt die Staatsregierung das Konstrukt, um den Status des Deutschen Museums als unabhängige Einrichtung öffentlichen Rechts als Argument heranzuziehen, um jegliche Beteiligung an der Entscheidungsfindung abzustreiten. Das ist wenig glaubhaft, gerade im Lichte der nach Abschluss des Vertrags für das Jahr 2018 und 2019 belegten, ungewöhnlich hohen Parteispenden des Investors an die CSU.

- Dr. Markus Söder war bis April 2018 Bezirksvorsitzender der CSU Nürnberg-Fürth-Schwabach. Das auf dem Areal des Augustinerhofs geplante Hotel sowie auf dem Gelände befindliche Restaurants werden aktuell von einer Person aus dem nahen familiären Umfeld Gerd Schmelzers geleitet. In den Ausführungen in Punkt 28 der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme zur Höhe des Mietzinses wird deutlich, dass nach § 194 BauG nicht zuletzt ob der persönlichen Verflechtungen der Beteiligten vor Ort der Mietzins vorab von Seiten der IMBY deutlich genauer hätte geprüft werden müssen. Damit hätte die eklatante Überschreitung des marktüblichen Mietzinses bereits vorab auffallen müssen.

- Es ist bemerkenswert, dass die Stellungnahme der IMBY mit einem Umfang von acht Seiten nicht sehr detailliert ausfällt und in krasser Diskrepanz zu den jetzigen Erkenntnissen steht. Das Gutachten der IMBY ist unserer Ansicht nach fachlich nicht haltbar, denn die jetzigen Gutachten belegen, dass ein Quadratmeterpreis von real 47 €/qm (statt wie von der IMBY fälschlicherweise angesetzten 40 €/qm) nicht gerechtfertigt ist. Die Frage drängt sich auf, ob das Gutachten der IMBY lediglich auf

### PRESSEKONTAKT

Lena Motzer  
Pressesprecherin | Leiterin Kommunikation Bündnis90/Die Grünen im Bayerischen Landtag  
Tel.: 089/4126-2736  
lena.motzer@gruene-fraktion-bayern.de

Fabienne Rzitki  
Leiterin der Pressestelle | Pressesprecherin der FDP-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126-2698  
fabienne.rzitki@fdpltby.de

Terry-Ann Branch  
Stellvertretende Pressesprecherin der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126- 2808  
terry-ann.branch@bayernspd-landtag.de

### Gesprächspartner:innen



**Verena Osgyan**  
stv. Fraktionsvorsitzende und wissenschaftspolitische Sprecherin der Landtags-Grünen



**Sebastian Körber**  
Baupolitischer Sprecher der FDP-Fraktion



**Volkmar Halbleib**  
Kulturpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion

## Pressepapier

politischen Druck hin zur Rechtfertigung des Projekts ex post entstanden ist.

- Angesichts des exorbitant hohen aufgerufenen Quadratmeterpreises und der mehr als großzügigen Zusage, Investitionskostenzuschuss zu geben UND gleichzeitig die Miete zu übernehmen, ist es unverständlich, dass sich der Freistaat vom Fördernehmer Deutsches Museum bzw. mittelbar dem Investor nicht gleichzeitig die Einhaltung aktueller energetischer Standards bzw. Klimaschutzmaßnahmen zusichern ließ. Während der Freistaat für eigene Verwaltungsbauten bereit seit 2011 Passivhausstandard anstrebt, erfüllt das angebliche Zukunftsmuseum lediglich KfW70 was zum Zeitpunkt der Standortbekanntgabe 2016 – noch lange vor der Grundsteinlegung – bereits komplett veraltet war.

- Durch die Nutzung des Gebäudes als Standort des Zukunftsmuseums hat das Areal Augustinerhof eine immense Aufwertung erhalten. Diese gute Verhandlungsposition hat das Deutsche Museum als maximal solventer Ankermieter mit dem Freistaat im Rücken nicht nur unzureichend bei der Verhandlung der Miethöhe genutzt, sondern sogar Risiken sowie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten übernommen, die üblicherweise beim Vermieter liegen. Bei den Verhandlungen des Mietvertrags wurde das Deutsche Museum von der Immobilienanwaltskanzlei CMS Hasche Sigle beraten – mit mehr als fraglichem Ergebnis. Die rechtlichen Rahmenbedingungen des Mietvertrags sind mindestens ungewöhnlich. Die Vertragsgestaltung ist ausnehmend vermietetfreundlich, auch wenn das Deutsche Museum bzw. der Freistaat auch hier als Ankermieter hier eigentlich in einer sehr komfortablen Verhandlungsposition gewesen wären, exemplarisch dafür ist:

- » Die Vertragsstrafe für eine verspätete Übergabe war ungewöhnlich gering angesetzt
- » Abweichungen von der Nutzfläche von bis zu 8 Prozent sind vom Mieter zu akzeptieren
- » Instandhaltungs- und Verwaltungskosten werden vollständig auf den Mieter umgelegt bzw. durch Fixpreise geregelt, etwa die technische und kaufmännische Objektverwaltung ebenso wie relativ hohe Summen zur Beteiligung der Instandsetzung von Gemeinschaftsflächen.
- » Trotz der hohen Vertragslaufzeit (für ein "Zukunftsmuseum" so gesehen sinnvoll), gibt es keinen Entmietungsschutz bei Insolvenz bzw. Eigentümerwechsel, was eigentlich üblich wäre.
- » Nach Vertragsende ist keine automatische Option auf Verlängerung des Mietvertrags vorgesehen.

Im Licht der in den jetzt vorgelegten Gutachten enthaltenen Erkenntnisse lassen sich nur zwei verschiedene Schlussfolgerungen ziehen: Entweder fußt das ganze Projekt auf Absprachen im Hintergrund unter guten „Amigos“, oder der Freistaat hat sich hier schlicht über den Tisch ziehen lassen. Beides wirft kein sonderlich gutes Licht auf die Staatsregierung.

### PRESSEKONTAKT

Lena Motzer  
Pressesprecherin | Leiterin Kommunikation Bündnis90/Die Grünen im Bayerischen Landtag  
Tel.: 089/4126-2736  
lena.motzer@gruene-fraktion-bayern.de

Fabienne Rzitki  
Leiterin der Pressestelle | Pressesprecherin der FDP-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126-2698  
fabienne.rzitki@fdpltbay.de

Terry-Ann Branch  
Stellvertretende Pressesprecherin der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126- 2808  
terry-ann.branch@bayernspd-landtag.de

### Gesprächspartner:innen



**Verena Osgyan**  
stv. Fraktionsvorsitzende und wissenschaftspolitische Sprecherin der Landtags-Grünen



**Sebastian Körber**  
Baupolitischer Sprecher der FDP-Fraktion



**Volkmar Halbleib**  
Kulturpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion

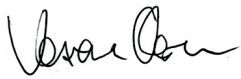
## Pressepapier

Einen politischen Willen, das Ganze aufzuarbeiten, scheint es jedoch auch weiterhin nicht zu geben. Stattdessen werden hier weiter Nebelkerzen geworfen. Die Staatsregierung schiebt die Verantwortung nach wie vor einseitig auf das Deutsche Museum – und das, obwohl das Projekt als Teil des Nordbayernplans aus der Feder der damals allein regierenden CSU stammt. Unterschrieben wurde die Finanzierungsvereinbarung zudem von den beiden Staatsministern Spaenle und Söder, ohne die ein Mietvertrag nie zustande gekommen wäre. Hier müssen nun auch die Haftungsfragen geklärt werden, die sich hinter diesem undurchsichtigen Projekt auftun. Es gibt nach wie vor unzählige offene Punkte, die beantwortet werden müssen und zwielichtige Sachverhalte, die einer Aufklärung bedürfen. Der Ministerpräsident muss sich dazu jetzt äußern, schließlich hat er damals als Finanzminister durch die Finanzierungsvereinbarung die Mietzahlung für das Deutsche Museum sichergestellt sowie für das Projekt Deutsches Museum Nürnberg dereinst die Urhebererschaft reklamiert.

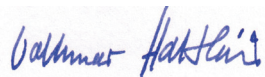
Sollte Ministerpräsident Söder nicht innerhalb von drei Wochen auf unsere Fragen eingehen, die wir ihm per offenen Brief zugeleitet haben, halten wir uns alle weiteren parlamentarischen Möglichkeiten offen. Die Ergebnisse der von Grünen, SPD und FDP beauftragten gutachterlichen Stellungnahmen zur Höhe des Mietzinses sowie zur der inhaltlichen Tendenz und Marktüblichkeit des Mietvertrages über das Deutsche Museum in Nürnberg gehen parallel dazu dem Bayerischen Obersten Rechnungshof zu, um in die laufende Sonderprüfung mit einbezogen zu werden.

München, 29. Juli 2021

Verena Osgyan, MdL



Volkmar Halbleib, MdL



Sebastian Körber, MdL



### PRESSEKONTAKT

Lena Motzer  
Pressesprecherin | Leiterin Kommunikation Bündnis90/Die Grünen im Bayerischen Landtag  
Tel.: 089/4126-2736  
lena.motzer@gruene-fraktion-bayern.de

Fabienne Rzitki  
Leiterin der Pressestelle | Pressesprecherin der FDP-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126-2698  
fabienne.rzitki@fdpltby.de

Terry-Ann Branch  
Stellvertretende Pressesprecherin der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag  
089/4126- 2808  
terry-ann.branch@bayernspd-landtag.de

### Gesprächspartner:innen



**Verena Osgyan**  
stv. Fraktionsvorsitzende und wissenschaftspolitische Sprecherin der Landtags-Grünen



**Sebastian Körber**  
Baupolitischer Sprecher der FDP-Fraktion



**Volkmar Halbleib**  
Kulturpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion