

Bekanntmachung zur Gewährung einer Beihilfe

Beihilfemaßnahme Alte Münze – Förderung niedrigschwelliger Mietangebote an Kulturschaffende durch die Spreewerkstätten GmbH

Die Alte Münze gehört zu den wenigen Liegenschaften des Landes Berlin, die sich in zentraler städtischer Lage befinden und sich in besonderer Weise für die kulturelle Nutzung anbieten. Seit dem Auszug der Staatlichen Münze Berlin in 2006 ist die Frage von Sanierung und Nutzung des Standorts Gegenstand zahlreicher öffentlicher Debatten zum verantwortungsvollen Umgang mit dem Ort. Der Umgang mit der Alten Münze war, zusammen mit einem Grundstück an der Schillingbrücke und dem Holzmarktgelände, 2012/13 mitursächlich für die Neuordnung der Liegenschaftspolitik Berlins, nämlich der Abkehr vom Verkauf hin zu einer Vergabe im Wege von Miet- oder Erbbauverträgen. Infolgedessen wurde auf den Verkauf der Alten Münze verzichtet und das Gebäude einer kulturellen Nutzung zugänglich gemacht, die seitdem insbesondere von den Spreewerkstätten im Rahmen einer Zwischennutzung organisiert und finanziert worden ist.

Am 17.05.2018 hat das Abgeordnetenhaus von Berlin beschlossen, die Alte Münze als Kultur- und Kreativstandort zu sichern und zu entwickeln. Gemäß des Beschlusses haben die Senatsverwaltung für Kultur und die BIM Berliner Immobilienverwaltungsgesellschaft 2019 in einem Beteiligungsverfahren Nutzungsideen entwickelt, auf deren Basis in den Folgejahren die Bedarfsplanung für die Sanierung und bauliche Herrichtung des Areals erstellt wurde. Seitdem konnten die Bauplanungen jedoch wegen der negativen Entwicklung der Haushaltssituation des Landes nicht weitergeführt werden.

Der AGH-Beschluss von 2018 wurde Ende 2023 durch die Auflage 65 im Beschluss zum Haushaltsgesetz 2024/2025 als Handlungsgrundlage für den Umgang mit der Immobilie abgelöst. Demnach sollen nunmehr die Spreewerkstätten als langjähriger Zwischennutzer die Möglichkeit bekommen, „mittels eines langfristigen Vertrages ihre Arbeit in der Alten Münze im bisherigen Umfang fortzusetzen und weitere notwendige Instandhaltungen und Investitionen aus eigenen Mitteln zu tätigen“. Der entsprechende Mietvertrag mit der Spreewerkstätten GmbH wurde am 17.10.2025 abgeschlossen. Der Mietbeginn erfolgt am 01.01.2026.

Das Nutzungskonzept der Spreewerkstätten sieht einen öffentlichen Kultur- und Kreativstandort vor, der Platz für Theater, Musik, Kunst, Literatur sowie soziale Organisationen und die Kreativwirtschaft bietet. Ziel ist ein interdisziplinäres Kulturquartier mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten für Produktion und Präsentation und mit Formaten und Räumen, die Austausch und Partizipation fördern.

Ein wesentlicher Bestandteil des Nutzungskonzeptes ist die Bereitstellung niedrigschwelliger Nutzungsmöglichkeiten von Produktions- und Präsentationsflächen für die Kunst- und Kulturszene Berlins. Deren Finanzierung erfolgt zum Teil über solidarische Mietstrukturen, die finanzstärkere Projekte aus der Kreativwirtschaft stärker belasten. Das Land Berlin unterstützt die Bereitstellung niedrigschwelliger Flächenangebote durch die Spreewerkstätten ebenfalls finanziell.

Die Unterstützung erfolgt in Form eines Mietabschlags auf die marktgerechte Miete, die nach § 63 Abs. 3 und 5 LHO zu leisten ist. Der Mietabschlag ersetzt den Spreewerkstätten den Betriebsverlust, der durch die Untervermietung unterhalb der anfallenden Selbstkosten entsteht. Auf Grund des Abschlags von der marktgerechten Miete liegt eine Vergabe unter Wert vor, die jedoch nach § 64 Abs. 4 LHO zulässig ist, wenn ein dringendes Interesse Berlins vorliegt. Das dringende Interesse und die Zustimmung zur Unterwertvermietung wurden vom Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin in der Sitzung am 15.04.2025 beschlossen.

Die Gewährung des Mietabschlags stellt eine gemäß Artikel 107 Abs. 3 lit. d) AEUV in Verbindung mit Artikel 53 Abs. 3 lit. b) i.V.m. Abs. 5 lit. a) und d) AGVO (Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung) mit dem EU-Binnenmarkt vereinbare Betriebsbeihilfe für kulturelle Zwecke und Aktivitäten (Artikel 53 Abs. 2 AGVO) dar.

Bewilligungsbehörde ist das Land Berlin – Sondervermögen für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA), gesetzlich vertreten durch die BIM Berliner Immobiliengesellschaft mbH, Keibelstr. 36, 10178 Berlin.

Beihilfeempfänger ist die Spreewerkstätten GmbH, Am Krögel 2, 10179 Berlin.

Der Mietabschlag beträgt zu Mietbeginn 102.600,00 Euro jährlich und wird regelmäßig an die Änderung des Verbraucherpreisindex angepasst.

Der gewährte Mietabschlag dient dem Ausgleich der Betriebsverluste der Spreewerkstätten, die durch die Untervermietung an förderungswürdige Kulturschaffende unterhalb der Selbstkosten entstehen (Unterdeckung). Nach Abs. 7 ist der Beihilfebetrags auf die Betriebsverluste und einen angemessenen Gewinn zu begrenzen. Der Mietvertrag enthält dazu einen Rückforderungsmechanismus, der den Beihilfebetrags auf die tatsächlich durch die Untervermietung an Kulturschaffende unterhalb der Selbstkosten erfolgten Betriebsverluste begrenzt. Erreicht die Summe der einzelnen Unterdeckungsbeträge bei der Unter- und Veranstaltungsvermietung an förderwürdige Kulturschaffende nicht den jährlichen Gesamtmietabschlag, ist der Differenzbetrags als Miete an den Vermieter (SODA) nachzuzahlen. Die Spreewerkstätten haben dazu für jedes Kalenderjahr eine Abrechnung der von Ihnen geförderten Unter- und Veranstaltungsvermietungen gegenüber dem Vermieter durchzuführen und die dabei entstandene Unterdeckung nachzuweisen. Bei Verstößen gegen die Nachweis- und Abrechnungsregelung kann der Mietabschlag einseitig vom Vermieter gestrichen werden.

Der gewährte Mietabschlag für die Nutzung des Großteils der Gebäudeflächen der Alten Münze ist eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des kulturpolitischen Auftrags, der mit der Entscheidung des Abgeordnetenhauses von Berlin zum Abschluss eines langfristigen Mietvertrags mit den Spreewerkstätten einherging. Eine marktgerechte Miete würde die kulturelle Zielsetzung unterlaufen, da niedrighschwellige, gemeinwohlorientierte und experimentelle Angebote nur durch strukturell vergünstigte Rahmenbedingungen ermöglicht werden können. Die Alte Münze ist kein renditeorientiertes Immobilienobjekt, sondern soll dauerhaft als Kultur- und Kreativstandort gesichert werden, dessen Wert sich nicht in finanziellen Rückflüssen, sondern im kulturellen Mehrwert ausdrückt. Vergleichbare Modelle bestehen in zahlreichen europäischen Städten, wo Kulturareale systematisch durch Mietvergünstigungen oder infrastrukturelle Zuschüsse gefördert werden. Mietnachlässe können sowohl an kurzfristige Projekte als auch, unter Einhaltung von Befristung, Auswahlkriterien und regelmäßiger Überprüfung, an Dauermieter*innen weitergegeben werden. Der Mietabschlag stellt somit keinen Bonus dar, sondern eine notwendige Grundlage, um die mietvertraglichen Flächen auf dem Areal der Alten Münze als offenen Kultur- und Kreativstandort zu betreiben und kulturelle Teilhabe zu ermöglichen.

Berlin, 31.10.2025