

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 04.12.18

und Antwort des Senats

Betr.: Immobilienverkauf LIG/Sprinkenhof

In der Drs. 21/14986 beantragt der Senat die Zustimmung der Bürgerschaft zum Verkauf eines Immobilienportfolios vom Immobilienmanagement der Freien und Hansestadt Hamburg (LIG) an die Sprinkenhof GmbH. Im Rahmen der Beratungen der Drucksache im Haushaltsausschuss konnten dabei nicht alle Fragen beantwortet werden.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Mit der Neuordnung und Optimierung des Immobilienmanagements (OPTIMA) in der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) verfolgt der Senat unter anderem das Ziel, eine an dem Nutzungszweck orientierte systematische Zuordnung der städtischen Bestandsimmobilien zu den entsprechenden städtischen Immobilienunternehmen vorzunehmen. Mit einer Übertragung der gewerblichen Immobilien vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) an die Sprinkenhof GmbH (SpriG) beziehungsweise FEG Fischereihafenentwicklungsgesellschaft mbh & Co. KG (FEG) sollen die Zusammenführung der Kompetenzen in der Bewirtschaftung des Immobilienvermögens der FHH fortgeführt und die Abläufe in der Vermietung, Verwaltung, Sanierung und Instandhaltung der Objekte verbessert werden.

Bei Objekten, die für zuwendungsfinanzierte soziale, kulturelle oder gemeinnützige Zwecke genutzt werden, erfolgen keine Erhöhungen der Nettokaltmieten, solange die Gebäude in dem übernommenen Zustand belassen werden. Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen, die zu einer Qualitätsverbesserung und damit zu Mieterhöhungen führen, sind mit den derzeitigen Nutzern der Objekte einvernehmlich abzustimmen. Die Finanzbehörde wird – soweit erforderlich – diese Verfahren mit den örtlich betroffenen Bezirksämtern eng begleiten und gegebenenfalls notwendige Finanzierungsanpassungen mit den Bezirksverwaltungen erörtern.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Wie viele der 62 Immobilien werden ganz oder teilweise für soziale, kulturelle oder gemeinnützige Zwecke genutzt?*

Es werden 20 Immobilien ganz oder teilweise für soziale, kulturelle oder gemeinnützige Zwecke genutzt.

2. *Bei wie vielen Nutzungsverhältnissen dieser Immobilienbranche endet innerhalb der nächsten drei Jahre das vertragliche Nutzungsverhältnis? In wie vielen Fällen sind davon soziale, kulturelle oder gemeinnützige Nutzungen betroffen?*

Bei einem Mietverhältnis, welches kulturell genutzt wird.

3. *Warum und in welcher Form wurden bei welchen Immobilien Wertentwicklungspotenziale in der Bewertung berücksichtigt?*

4. *Bei wie vielen und bei welchen Immobilien wurden Abschläge für einen Instandhaltungsstau in der Bewertung berücksichtigt?*
5. *Mit der Drs. 21/14986 schließt der Senat für zuwendungsfinanzierte Nutzungen eine Erhöhung der Nettokaltmiete aus, sofern keine bauliche Modernisierung erfolgt. Für welche einzelnen Standorte gilt diese Zusage konkret?*
6. *Ein Weiterverkauf der Immobilien innerhalb einer Frist von 15 Jahren bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg. Wer genau ist für die Freie und Hansestadt Hamburg berechtigt, diese Zustimmung zu erteilen?*
7. *Wie wird der bauliche Zustand der Immobilien im Einzelnen beurteilt? Bei welchen Objekten sind dringende Sanierungsbedarfe vorhanden?*

Für die einzelnen Objekte wurden gesonderte Verkehrswertgutachten erstellt und im Übrigen eine standardisierte Gesamtbewertung auf der Grundlage einer vereinfachten Ertragswertmethode durchgeführt, bei der die wesentlichen Wert bestimmenden Faktoren (insbesondere Lage, Mietertrag, Mieterinvestitionen, Bauzustand und Gesamtnutzungsdauer) berücksichtigt wurden.

Die Zustimmung zum Verkauf entsprechender Objekte innerhalb der 15 Jahresfrist obliegt der für Finanzen zuständigen Behörde. Ein weiterer Verkauf von Immobilien aus diesem Paket ist nicht vorgesehen; Zielsetzung ist der Bestandserhalt. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Im Übrigen handelt es sich um einen Paketverkauf. Der Senat sieht zur Wahrung seiner künftigen Verhandlungsposition in ständiger Praxis grundsätzlich davon ab, konkrete Einzelheiten zur Vertragsgestaltung als auch in Bezug auf die Bewertung einzelner Immobilien zu veröffentlichen.

8. *Das Zielbild der Stadt für die Sprinkenhof GmbH sieht unter anderem die Erzielung angemessener Eigenkapitalrenditen im Immobilienbestand der Sprinkenhof vor. Weiterhin gehört zu den Zielen die „Optimale Verwertung des Immobilienbestandes“ und die Vorgabe, für Gewerberaum „grundsätzlich die Marktmiete“ zu erheben.*
 - a. *Wie hoch ist derzeit die angemessene Eigenkapitalrendite, die die Sprinkenhof GmbH erzielen soll?*
 - b. *Inwiefern gibt es aus Sicht des Senats Zielkonflikte zwischen dem Zielbild der Sprinkenhof und der Übernahme der 62 Immobilienobjekte aus Drs. 21/14986?*
 - c. *Wird das Zielbild der Sprinkenhof GmbH geändert?*

Das Zielbild der SpriG wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 13. Januar 2017 insbesondere mit Blick auf die Immobilienstrategie der FHH gemäß Drs. 20/14486 überarbeitet. Eine Vorgabe zur Erreichung einer Eigenkapitalrendite ist darin nicht mehr enthalten. Weder ist hier ein Zielkonflikt erkennbar noch wird das Zielbild erneut geändert.

9. *Welche finanziellen und steuerlichen Auswirkungen hat die Umsetzung des Immobilienverkaufs gemäß Drs. 21/14986 im Einzelnen für den LIG sowie die Sprinkenhof GmbH im Jahr des Vollzugs und im ersten vollständigen Jahr danach?*

Die SpriG finanziert die Werterstattung für die Immobilienübertragung sowie die Nebenkosten aus unternehmensinternen Finanzmitteln. Der Immobilienankauf führt zu einer Verlängerung der Bilanz in Höhe des Ankaufspreises. Steuerliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der LIG realisiert im Jahr des Vollzugs die Werterstattung aus der Immobilienübertragung (rund 73,5 Millionen Euro) und verliert ab diesem Zeitpunkt den Ertrag aus der laufenden Vermietung (rund 2,6 Millionen Euro). Steuerliche Auswirkungen ergeben sich für den LIG nicht. Im Übrigen siehe Drs. 21/14986.