

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 02.08.18

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Neuordnung der Immobilienaktivitäten der Stadt – Was passiert mit dem Immobilienportfolio des Generalmietvertrages? (5)**

*Bislang verwaltet die Sprinkenhof GmbH ein großes Portfolio stadteigener Immobilien und Grundstücke auf Basis eines Generalmietvertrages (GMV) mit dem Landesbetrieb Immobilienmanagement (LIG). Der Buchwert dieser Immobilien liegt nach den Angaben des Senats in Drs. 21/6674 bei über 220 Millionen Euro. Offenbar ist beabsichtigt, dieses Portfolio vom LIG an die Sprinkenhof oder andere Parteien zu verkaufen. Wie aus den Antworten des Senats in den Drs. 21/6674, 21/7178 und 21/8609 hervorgeht, wurden für diverse Objekte bereits Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben.*

*In ihrem Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2017 führt die Sprinkenhof GmbH nun aus, dass der GMV rückwirkend zum 31.12.2017 beendet und durch einen Verwaltervertrag ersetzt werden soll.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

1. *In welchen Punkten im Einzelnen wurden aus welchen Gründen seit der Senatsantwort in Drs. 21/11187 die Konditionen und Inhalte des Generalmietvertrags zwischen LIG und Sprinkenhof oder die Zusammensetzung des entsprechenden GMV-Immobilienportfolios geändert?*

Der Generalmietvertrag (GMV) wurde seit der Drs. 21/11187 hinsichtlich Konditionen und Inhalt nicht verändert. Die Zusammensetzung des GMV-Immobilienportfolios hat sich seit dem 08. Dezember 2017 dahin gehend geändert, dass die Objekte Falkensteiner Ufer 101, Am Stadtrand 62, Brennerhof 92, Neuländer Hauptdeich 5, Hafenbezirk 21-23, Luruper Hauptstraße 94, Langenhorner Chaussee 428, Am Diebsteich 13, Billhorner Brückenstraße 40, Billhorner Kanalstraße 1, Billhorner Röhrendamm 4, Bullenhuser Damm 75, Bullenhuser Damm 92 – 94, Max-Brauer-Allee 58 – 60, Tonnendorfer Weg 1/3 sowie Bullerdeich 6 – 8 nicht mehr zum Portfolio gehören (Abgänge). Die Objekte Kielkamp 21, Wandsbeker Chaussee 272 und Doggerbankweg 17 sind hinzugekommen.

2. *Wie hoch waren die von Sprinkenhof an den LIG im Jahr 2017 gezahlten Mietaufwendungen im Rahmen des Generalmietvertrages?*

10.964.964 Euro.

3. *Ist die Umstellung auf einen Verwaltervertrag inzwischen vollzogen?  
Wenn nein, warum nicht und wann wird damit gerechnet?*
4. *Warum genau erfolgt die Überführung in einen Verwaltervertrag? Was sind die wesentlichen Inhalte dieses Vertrages und für welche Laufzeit wird er abgeschlossen?*

5. *Welche genauen Änderungen ergeben sich durch den Verwaltervertrag gegenüber dem bisherigen GMV für den LIG und die Sprinkenhof als Vertragsparteien?*
6. *Welche finanziellen Auswirkungen gibt es im Einzelnen für den LIG und die Sprinkenhof durch die Umstellung der Vertragsverhältnisse?*

Die Überführung des GMV in einen reinen Verwaltervertrag soll erfolgen, um eine kosteneffiziente Bewirtschaftung sicherzustellen. Der Verwaltervertrag soll zunächst mit einer Laufzeit von einem Jahr geschlossen werden. Eine endgültige Beurteilung sämtlicher finanzieller Auswirkungen ist erst nach Abschluss der Vertragsverhandlungen möglich.

7. *Dem Geschäftsbericht der Sprinkenhof ist auch zu entnehmen, dass Verhandlungen zwischen Sprinkenhof und LIG über die Übertragung des rechtlichen Eigentums wesentlicher Teile des GMV-Portfolios geführt werden. Dabei „ist für eine erste Tranche von 64 Objekten weitgehend geklärt, dass diese in das wirtschaftliche Eigentum der Sprinkenhof übergehen können.“*
  - 7.1. *Wie sind der genaue Sachstand und der Zeitplan der Planungen und Verhandlungen zur Übertragung wesentlicher Teile des GMV-Portfolios auf die Sprinkenhof?*
  - 7.2. *Wer genau hat geklärt und entschieden, dass im Rahmen der ersten Tranche 64 Objekte in das wirtschaftliche Eigentum der Sprinkenhof übergehen können?*
  - 7.3. *Welche weiteren Beschlüsse welcher Gremien sind zur Umsetzung dieser Transaktion erforderlich?*
  - 7.4. *Um welche genauen Liegenschaften handelt es sich bei den 64 Objekten und nach welchen Kriterien wurden sie für die Übertragung ausgewählt?*
  - 7.5. *Wie hoch ist der Buchwert für das Portfolio der 64 Objekte? Wie hoch ist der ermittelte Verkehrswert für dieses Portfolio?*
  - 7.6. *Welche Festlegungen und Überlegungen gibt es bereits für die im Geschäftsbericht der Sprinkenhof für den Verlauf des Jahres 2018 angekündigte zweite Tranche dieser Immobilientransaktion?*
8. *Welche weiteren Verkehrswertgutachten für welche Grundstücke wurden im Zusammenhang mit den Planungen und Überlegungen zum GMV-Portfolio seit Beantwortung der Drs. 21/11187 mittlerweile eingeholt?*
9. *Wie hoch ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Verkehrswert des gesamten GMV-Portfolios?*

Die Planungen und Überlegungen sind nach wie vor nicht abgeschlossen. Im Übrigen siehe Drs. 21/11187.