

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 16.01.20

und Antwort des Senats

Betr.: Mieter-Vermieter-Modell – Wann startet die Evaluation und was kommt auf Hamburgs Haushalt in den nächsten Jahren zu?

Mit seiner in Drs. 20/14486 dargestellten Immobilienstrategie will der Senat den Sanierungsstau bei städtischen Gebäuden abbauen. Hierbei werden bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen Immobilien aus dem Verwaltungsvermögen auf Realisierungsträger (insbesondere SBH, Sprinkenhof und GMH) übertragen. Diese organisieren und finanzieren Baumaßnahmen sowie Instandhaltung. Hierfür wird ein Mietvertrag zwischen den jeweiligen Behörden und den städtischen Gesellschaften als Realisierungsträger abgeschlossen, der zu langfristigen Mietzahlungsverpflichtungen für den Kernhaushalt der Stadt führt.

Auf dieser Basis wurden und werden inzwischen zahlreiche Bauvorhaben im Mieter-Vermieter-Modell geplant und umgesetzt. Im Rahmen der Ausschussberatungen wurde dabei stets deutlich, dass keine einzelfallbezogene Wirtschaftlichkeitsprüfung dieses Finanzierungsmodells durchgeführt wurde. Stattdessen verwies der Senat auf seine – ohne Beteiligung des Parlaments – Anfang 2015 getroffene Grundsatzentscheidung, ab einem Investitionsvolumen von 6 Millionen Euro alle Immobilienprojekte im Mieter-Vermieter-Modell mit einem städtischen Realisierungsträger umzusetzen. Dies ist angesichts der klaren Vorgaben der Landeshaushaltsordnung, der Größenordnung der Investitionsvorhaben und der langfristigen finanziellen Bedeutung für den Haushalt der Stadt ungenügend und wurde auch vom Rechnungshof kritisiert. Bereits mit den Drs. 21/1444 und 21/7144 hatte die CDU-Fraktion einzelfallbezogene Wirtschaftlichkeitsprüfungen für die geplanten Mieter-Vermieter-Modelle eingefordert. Zudem hatte der Rechnungshof auf Basis bereits umgesetzter Neubau- und Sanierungsprojekte zahlreiche Mängel in der Umsetzung deutlich benannt.

Die Planungen des Senats sahen bislang eine Evaluation des Mieter-Vermieter-Modells erst im Jahr 2020 vor. Allerdings hatte der Finanzsenator gegenüber dem Haushaltsausschuss der Bürgerschaft bereits im Juni 2018 versprochen, dass bis Januar 2019 die Rahmenbedingungen und das Grundkonzept dieser Evaluation erarbeitet sein sollen (siehe Drs. 21/14130). Dieser Zeitplan wurde vom Senat jedoch nicht eingehalten. Erst im Juli 2019 wurde mit dem Vergabeverfahren begonnen.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

1. *Wurde der Auftrag für die Evaluation des Mieter-Vermieter-Modells inzwischen vergeben?*

Wenn ja, wann, an wen und mit welchem Auftragswert?

Wenn nein, warum nicht und wie ist der Stand des Vergabeverfahrens?

2. *In welchem genauen Zeitfenster soll die Evaluation mit welchen Fragestellungen durchgeführt werden? Wann sollen welchen Stellen die Ergebnisse in welcher Form vorliegen?*
3. *In welcher Form wird die Wirtschaftlichkeit des Mieter-Vermieter-Modells insgesamt sowie der in der Umsetzung befindlichen Projekte im Rahmen der Evaluation überprüft?*
4. *Erfolgt im Rahmen der Evaluation ein Vergleich des vom Senat festgelegten Mieter-Vermieter-Modells mit anderen Realisierungs- und Finanzierungsalternativen für Neubau- und Sanierungsprojekte?*

Wenn nein, warum nicht?

5. *Erfolgt im Rahmen der Evaluation eine Überprüfung der vom Senat festgelegten Untergrenze von 6 Millionen Euro für Mieter-Vermieter-Modelle?*

Wenn nein, warum nicht?

Das Vergabeverfahren befindet sich aktuell kurz vor seinem Abschluss. Aufgrund der Verfahrensart, einer Verhandlungsvergabe, gibt der Senat zum jetzigen Zeitpunkt zur Wahrung seiner freien Entscheidungsfindung, und um den Verhandlungsabschluss nicht zu gefährden, zu den vorangehenden Fragen nicht Stellung. Siehe im Übrigen die öffentlich gemachte Ausschreibung unter <https://www.hamburg.de/contentblob/12765466/82ad94c0ac68f5a73541ef1a01c05adc/data/2019000484-evaluation-mieter-vermieter-modell.pdf>.

6. *Im Leistungsverzeichnis für die Vergabe der Evaluation im Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb wurde ausgeführt: „Aktuell befinden sich circa 36 Objekte in der Bauphase eines MVM, 4 Objekte im Betrieb sowie 7 Objekte in einer Vorphase.“*
 - a. *Wie viele Mieter-Vermieter-Modelle befinden sich derzeit in der Bauphase, im Betrieb sowie in einer Vorphase?*
 - b. *Um welches Investitionsvorhaben handelt es sich dabei jeweils?*
 - c. *Wer ist jeweils der Realisierungsträger?*
 - d. *Wie hoch sind jeweils die kalkulierten Baukosten sowie der vertraglich vereinbarte garantierte Maximalpreis?*
 - e. *Wann wurde jeweils der Mietvertrag mit welchem Nutzer abgeschlossen?*
 - f. *Wann genau war beziehungsweise ist jeweils der tatsächliche beziehungsweise der geplante Mietbeginn?*
 - g. *Wie hoch ist jeweils die anfängliche Jahresmiete?*

Siehe Anlage.

- h. *Welche genauen Daten im Einzelnen werden im Zuge des in Drs. 20/14486 dargestellten Benchmarkings jeweils wann für welche Mieter-Vermieter-Modelle erhoben?*

Die Drs. 20/14486 sieht kein Benchmarking hinsichtlich von Mieter-Vermieter-Modellen vor.

Realisierungsträger	Projektname	Planungsphase	Bauphase	Betriebsphase	kalkulierte Baukosten	vertraglich garantierter Maximalpreis	Datum Mietvertrag	Mietvertragspartner	tatsächlicher / geplanter Mietbeginn	anfängliche Jahresmiete
Sprinkenhof GmbH	Deutsches Schauspielhaus	x					17.12.2019	IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH	01.01.2019	1.258.555 €
Sprinkenhof GmbH	Hamburgische Staatsoper	x						IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH	01.01.2020	2.328.031 €
Sprinkenhof GmbH	Opernwerkstätten und Opernfundi			x		68.360.000 €	13.09.2017	IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH	01.07.2018	3.554.761 €
Sprinkenhof GmbH	Kampnagel	x						IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH	01.01.2020	974.837 €
Sprinkenhof GmbH	Thalia Theater	x					20.12.2018	IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH	01.07.2018	1.535.947 €
Sprinkenhof GmbH	Laeiszhalle - Musikhalle Hamburg	x						IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH	01.01.2019	2.057.452 €
Sprinkenhof GmbH	Fabrik	x						IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH	01.01.2020	209.641 €
Sprinkenhof GmbH	Ballettzentrum	x						IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH	01.01.2020	583.786 €
Sprinkenhof GmbH	Haus Flachsland	x					17.12.2019	IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH	01.01.2019	95.759 €
Sprinkenhof GmbH	Altonaer Museum	x					20.12.2018	1. HIM Hamburgische Immobiliengesellschaft für Museen mbH & Co. KG	01.07.2018	1.293.343 €
Sprinkenhof GmbH	Jenisch Haus (AM Außenstelle)	x					20.12.2018	1. HIM Hamburgische Immobiliengesellschaft für Museen mbH & Co. KG	01.07.2018	156.421 €
Sprinkenhof GmbH	Hamburger Kunsthalle	x					20.12.2018	1. HIM Hamburgische Immobiliengesellschaft für Museen mbH & Co. KG	01.07.2018	6.337.229 €

Sprinkenhof GmbH	Archäologisches Museum Hamburg	x								20.12.2018	1. HIM Hamburgische Immobiliengesellschaft für Museen mbH & Co. KG	01.07.2018	336.157 €
Sprinkenhof GmbH	Museum der Arbeit	x								20.12.2018	1. HIM Hamburgische Immobiliengesellschaft für Museen mbH & Co. KG	01.07.2018	603.113 €
Sprinkenhof GmbH	Museum für Hamburgische Geschichte	x								20.12.2018	1. HIM Hamburgische Immobiliengesellschaft für Museen mbH & Co. KG	01.07.2018	1.668.208 €
Sprinkenhof GmbH	Museum für Kunst und Gewerbe	x								20.12.2018	1. HIM Hamburgische Immobiliengesellschaft für Museen mbH & Co. KG	01.07.2018	3.249.491 €
Sprinkenhof GmbH	MARK Museum am Rothenbaum	x								20.12.2018	1. HIM Hamburgische Immobiliengesellschaft für Museen mbH & Co. KG	01.07.2018	1.330.326 €
Sprinkenhof GmbH	Deichtorhallen	x								17.12.2019	2. HIM Hamburgische Immobiliengesellschaft für Museen mbH & Co. KG	01.01.2019	906.267 €
Sprinkenhof GmbH	Ballinstadt	x								17.12.2019	2. HIM Hamburgische Immobiliengesellschaft für Museen mbH & Co. KG	01.01.2019	233.067 €
Sprinkenhof GmbH	Torhaus Wellingsbüttel	x								17.12.2019	2. HIM Hamburgische Immobiliengesellschaft für Museen mbH & Co. KG	01.01.2019	63.388 €
Sprinkenhof GmbH	Verwaltungsneubau für Wandsbek	x									Sprinkenhof GmbH	Anfang 2027	noch offen
Sprinkenhof GmbH	Sanierung und Erweiterung des Eidelstedter Bürgerhauses	x	8.307.982 €	8.402.328 €						noch kein Mietvertrag	Immobilienverwaltung für Bezirke GmbH & Co. KG (IVB KG)	01.03.2022	290.700 €
Sprinkenhof GmbH	Jugendanstalt Hamburg	x	152.820.000 €	160.030.000 €						04.12.2019	IVJV Immobilienverwaltung für Justizvollzug GmbH & Co. KG	01.11.2025	8.285.000 €
Sprinkenhof GmbH	Justizvollzugsanstalt Billwerder	x								04.12.2019	IVJV Immobilienverwaltung für Justizvollzug GmbH & Co. KG	01.01.2021	6.034.000 €
Sprinkenhof GmbH	Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel	x											
Sprinkenhof GmbH	Sanierung und Modernisierung des Strafjustizgebäudes	x											

Sprinkenhof Gebäudemanagement Hamburg	Neubau Hamburger Landeslabor Universität Hamburg - Neubau Haus der Erde (vormals Neubau am Geomatikum)	x				176.030.000 €	177.010.000 €	22.12.2014	2. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH & Co. KG Hamburg/ Universität Hamburg	noch offen	8.812.000 €
Gebäudemanagement Hamburg	Universität Hamburg -Neubau Technikzentrale Chemie		x			10.609.000 €	11.067.000 €	30.03.2016	4. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH & Co. KG Hamburg / FHH	01.07.2018	493.900 €
Gebäudemanagement Hamburg	Universität Hamburg -Neubauten MIN- Forum und Informatik		x			161.600.000 €	169.173.200 €	20.11.2018	4. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH & Co. KG Hamburg / FHH	28.03.2023	10.360.400 €
Sprinkenhof GmbH	Hochschule für Bildende Künste, Atelier- Neubau		x			9.640.000 €	10.058.100 €	28.12.2018	3. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH & Co. KG Hamburg / FHH	15.06.2021	289.200 €
Sprinkenhof GmbH	Universität Hamburg - Center for Hybrid Nanostructures (CHYN)		x			60.740.000 €	61.558.100 €	22.12.2016	1. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH & Co. KG Hamburg / FHH	01.07.2017	3.360.400 €
Sprinkenhof GmbH	Universität Hamburg - Hamburg Advanced Research Centre for Bioorganic Chemistry (HARBOR)		x			30.970.000 €	31.047.700 €	21.12.2018	1. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH & Co. KG Hamburg / FHH	01.05.2020	1.242.300 €
Sprinkenhof GmbH	Universität Hamburg - Sanierung Philosophenturm		x			80.260.000 €	83.943.900 €	28.12.2018	3. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH & Co. KG Hamburg / FHH	07.07.2021	5.004.400 €
Sprinkenhof GmbH	Technische Universität Hamburg - Zentrum für Studium und Promotion (ZSP)		x			6.880.000 €	7.225.600 €	28.12.2018	3. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH & Co. KG Hamburg / FHH	15.12.2020	251.400 €
Sprinkenhof GmbH	Hochschule für Musik und Theater - Energetische Sanierung der Trautwein- Gebäude		x			26.000.000 €	29.010.000 €	20.11.2018	3. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH & Co. KG Hamburg / FHH	01.07.2018	1.469.100 €

