

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 13.04.17

und Antwort des Senats

Betr.: Warum schließt f & w merkwürdige Mietverträge ab, an deren Zustandekommen der SPD-Fraktionsvorsitzende massiven Einfluss genommen hat?

Am 15.12.2016 hat f & w fördern und wohnen AöR (f & w) einen Mietvertrag zur Anmietung eines rund 19.000 Quadratmeter großen Grundstücks an der Eulenkrugstraße in Volksdorf (Flurstück 270) unterzeichnet. Dieser – mit Schwärzungen – auch im Transparenzportal einsehbare Vertrag enthält offenbar zahlreiche fragwürdige und unübliche Regelungen. Neben Berichten über völlig überhöhte Mietzahlungen zulasten der Stadt wurde der Mietvertrag mehrere Monate rückwirkend abgeschlossen. Zudem enthält der Vertrag detaillierte Regelungen über jährliche Spenden des Grundeigentümers an eine Stiftung, die über die Miete wirtschaftlich von f & w getragen werden.

Offenbar gab es über einen langen Zeitraum umfangreiche Bedenken der Hamburger Verwaltung bezüglich der Konditionen, Inhalte und Vertragspartner dieses Mietvertrages. Nach Recherchen des NDR-Magazins „Panorama 3“ hat allerdings der SPD-Fraktionsvorsitzende Dr. Andreas Dressel direkt Einfluss auf das Verfahren genommen und die Verwaltung massiv zum Abschluss des Mietvertrages gedrängt. Demnach hat Dr. Dressel, auch örtlicher SPD-Kreisvorsitzender, direkt mit den Vertretern des Grundeigentümers verhandelt, interne Positionen der Stadt einschließlich einer E-Mail der Sozialsenatorin an diese weitergegeben und sich mehrfach mit der Forderung eines schnellen Vertragsabschlusses an den ZKF (Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge) gewandt. Während die Verwaltung nach NDR-Informationen nur eine maximale jährliche Miete von 20.000 Euro für diese ansonsten nur landwirtschaftlich nutzbare Fläche vertretbar hielt, forderte Dr. Dressel direkt bei der Sozialsenatorin die Anmietung für rund 90.000 Euro im Jahr.

Ich frage den Senat:

Der Senat strebt an, Flüchtlingsunterkünfte in der gesamten Stadt und möglichst in allen Stadtteilen zu errichten. Hierzu leistet der in Volksdorf geplante Standort an der Eulenkrugstraße einen wichtigen Beitrag. Im Hinblick auf die durch ein Bebauungsplanverfahren abgesicherte Nutzung als öffentliche Unterbringung von 260 Personen sind die Rahmenbedingungen für die Anmietung und Errichtung des Standortes auch wirtschaftlich. Maßstab hierfür ist die zukünftige wohnähnliche Nutzung sowie die vertraglich abgesicherte Nutzung von bis zu 19 Jahren (vier Jahre + fünf Jahre + fünf Jahre + fünf mal ein Jahr). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Unterkünfte in Stadtteilen mit allgemein höheren Grundstückskosten selbstverständlich vergleichsweise teurer sind. Dies muss hingenommen werden, will man nicht die Flüchtlinge lediglich in Stadtteilen mit vergleichsweise günstigen Grundstückspreisen unterbringen. Dies würde dem Ziel der Verteilung der Flüchtlinge über die gesamte Stadt zuwiderlaufen.

Maßstab für die Wirtschaftlichkeit der Unterbringung können daher nicht die Grundstückskosten allein sein, sondern es sind die aufzuwendenden Kosten pro Platz zu betrachten. Während die Unterkunft an der Kirchenpauerstraße in der HafenCity (Nutzungsdauer drei Jahre) pro Platz und Tag 31,01 Euro und die Unterkunft an der Sophienterrasse (Nutzungsdauer zehn Jahre) pro Platz und Tag 14,11 Euro kosten, kostet die Unterkunft an der Eulenkrogstraße bei einer Laufzeit von 14 Jahren (vier Jahre + fünf Jahre + fünf Jahre) 9,95 Euro pro Platz und Tag.

Der Stadtteil Volksdorf verfügt im Vergleich zu anderen Stadtteilen über einen bisher unterdurchschnittlichen Anteil an Flüchtlingsunterbringungen, obwohl aufgrund der Sozialstruktur die Bedingungen für eine gelingende Integration gut sind. Frühzeitige Überlegungen im Bezirk führten zu der Ansicht, dass Volksdorf einen stärkeren Beitrag leisten sollte. Da es keine geeigneten, öffentlichen Flächen mehr gab, bot sich am Buchenkamp zunächst die sogenannte Tonradswiese an. Dagegen gab es jedoch starke Proteste und ökologische Bedenken, sodass die Planung wieder eingestellt wurde.

Im Rahmen eines Gesprächs am 25. Februar 2016 von Vertretern der Koalitionsfraktionen des Bezirks sowie den für den Wahlkreis zuständigen Bürgerschaftsabgeordneten von SPD und GRÜNEN, Herrn Dr. Andreas Dressel und Frau Christiane Blömeke, zu dem Vertreter des Zentralen Koordinierungsstabs Flüchtlinge (ZKF) als Informationsgeber hinzugebeten wurden, wurden verschiedene Möglichkeiten diskutiert. Im Ergebnis stand eine Vereinbarung, mit der die Prüfung des benachbarten Flurstücks 270 angeregt wurde, das ökologisch weniger werthaltig als die Tonradswiese und von der Größe her so dimensioniert ist, dass es etwa 260 Personen eine Unterkunft bieten kann. Im Zuge dessen wurde auch auf kritische Bürgerinnen und Bürger vor Ort zugegangen, die sich mit der Nutzung des Flurstücks 270 ganz überwiegend einverstanden erklärt haben. Mit Beschluss vom 12. Mai 2016 hat die Bezirksversammlung Wandsbek ein positives Votum für die Unterkunft auf dieser Fläche abgegeben und die Bereitschaft erklärt, die Realisierung einer öffentlich-rechtlichen Unterbringung durch ein Bebauungsplanverfahren für den östlichen Buchenkamp abzusichern.

Die grundstücksrelevanten Prüfungen wurden in der Folge vom ZKF fortgeführt und Mietvertragsverhandlungen mit dem privaten Eigentümer des Flurstücks 270 aufgenommen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Welche Stellen waren im Einzelnen aufseiten der Stadt jeweils wann genau an den Prüfungen und Verhandlungen zur Anmietung der Fläche an der Eulenkrogstraße beteiligt?*

Aufseiten der Stadt war der ZKF im Zeitraum von März bis Dezember 2016 vorrangig an den Flächenprüfungen in Zusammenarbeit mit der Finanzbehörde/Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Verhandlungen zur Anmietung der Fläche beteiligt. Zeitgleich war f & w fördern und wohnen AöR (f & w) insbesondere in die Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Verhandlung des Mietvertrages eingebunden. Die Finanzbehörde/Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) hat im März und April 2016 Berechnungen zum Mietzins angestellt. Das Bezirksamt Wandsbek sowie die Behörde für Umwelt und Energie (BUE) prüften die Genehmigungsfähigkeit beziehungsweise die umweltrechtlichen Belange von März bis Mai 2016.

2. *Wann genau und aus welchen Gründen im Einzelnen wurde die Sozialsenatorin jeweils über den Sachstand der Verhandlungen mit welchen Eckdaten informiert? Wann genau und in welcher Form war die Sozialsenatorin an der Entscheidung zur Anmietung der Fläche beteiligt?*

Die Senatorin wurde vom ZKF mit einem Vermerk am 12. Juli 2016 über den Sachstand der Vertragsverhandlungen informiert und um Zustimmung gebeten, die Verhandlungen fortzusetzen.

Darüber hinaus erhielt die Senatorin per E-Mail am 28. Juni und 1. Juli 2016 vom Wahlkreisabgeordneten Dr. Dressel ihm vom Grundstückseigentümer zugeleitete

überarbeitete Mietzinsangebote, welche sie zur Prüfung an den zuständigen ZKF weiterleitete.

Am 30. September 2016 informierte der ZKF die Senatorin erneut über die aktuellen Verhandlungen und die noch offene Frage der Eigentümerverhältnisse.

Am 7. Oktober 2016 informierte Dr. Dressel die Senatorin und den Leiter des ZKF, dass der Grundstückseigentümer sich erneut an ihn gewandt habe und erklärt habe, den zuvor noch offenen Punkten zur Vertragsgestaltung zuzustimmen.

3. *Wie hoch ist der Bodenwert des genannten Flurstücks? Wann wurde er durch welche Stelle ermittelt?*
4. *Ist es zutreffend, dass die vereinbarte Mietzahlung von f & w bereits in der vereinbarten anfänglichen Festmietzeit von vier Jahren den ermittelten Bodenwert der Fläche übersteigt? Wie wird dies vom Senat und den zuständigen Stellen bewertet?*

Der LIG hat im April 2016 für die bisherige landwirtschaftliche Nutzung nördlich der Elbe grundsätzlich einen Bodenrichtwert von 5,50 Euro/m² (Quelle: <http://geoportal-hamburg.de/boris/dokumente/landw/BRWK%20Agrarland%202015.pdf>) ermittelt. Dieser Wert ist hier für die Ermittlung eines angemessenen Mietzinses für eine wohnähnliche Nutzung jedoch nicht einschlägig.

Im Übrigen siehe Antwort zu 11. bis 13.

5. *Wann, in welcher Form und in welcher Funktion war der SPD-Fraktionsvorsitzende an den Gesprächen und Verhandlungen zur Anmietung der Fläche beteiligt?*
6. *Ist es zutreffend, dass Aussagen und Angebote des Vertreters der Grundeigentümer durch den SPD-Fraktionsvorsitzenden übermittelt wurden?*
Wenn ja, wann genau und aus welchen Gründen?
7. *Wann und aus welchen Gründen haben Vertreter der Verwaltung, insbesondere des ZKF und von f & w, oder deren Rechtsberater Informationen im Zuge der Vorbereitungen zur Anmietung der Fläche an den SPD-Fraktionsvorsitzenden übermittelt?*

Die Vertragsverhandlungen wurden vom Leiter des ZKF und der Anstalt öffentlichen Rechts f & w fördern und wohnen, die dabei rechtsanwaltlich beraten wurde, mit dem anwaltlichen Vertreter der Eigentümerseite geführt. Der SPD-Wahlkreisabgeordnete hat an keinen Verhandlungsrunden und Gesprächen zur Anmietung der Fläche teilgenommen. Er hat jedoch im Zeitraum zwischen Februar und Dezember 2016 aufgrund der politischen Diskussion vor Ort ihm zugegangene Informationen an die Verwaltung, insbesondere den ZKF, weitergeleitet und ist von diesem über den Fortgang der Standortrealisierung auf Nachfrage informiert worden. Die Kommunikation erfolgte per E-Mail und teilweise telefonisch. Der Vertreter des Grundeigentümers hat Angebote zur Vertragsverhandlung am 28. Juni, 1. Juli und 7. Oktober 2016 an den SPD-Wahlkreisabgeordnete übersandt, die dieser an die Verwaltung weitergeleitet hat.

Im Einzelnen wurden folgende Informationen über den aktuellen Sachstand übermittelt:

- 29. Februar 2016 – Informationen zum weiteren Vorgehen in Sachen Buchenkamp/Eulenkrugstraße nach gemeinsamer Besprechung im Bezirksamt Wandsbek vom 24. Februar 2016
- 16. und 20. März 2016 – Mitteilungen des ZKF über erste Ergebnisse der Flächenprüfung
- 23. März 2016 – Mitteilung des ZKF über Einschätzung und Prüfungsergebnis der vom Eigentümer aufgerufenen Miethöhe
- 18. April 2016 – Stellungnahme und Bewertung des vom Vermieter überarbeiteten Pachtangebots vom 7. April 2016 durch den ZKF

- 25. April 2016 – Mitteilung des ZKF zum Zwischenstand der Prüfungen
- 27. Juli 2016 – Mitteilung des ZKF über die Unterbrechung der Vertragsverhandlungen aufgrund von parallel laufenden Verkaufsverhandlungen des Eigentümers

Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

8. *Von wem genau wurde dem ZKF wann genau das genannte Flurstück als Fläche für eine Flüchtlingsunterkunft vorgeschlagen?*

Siehe Vorbemerkung.

9. *Bereits Ende April 2016 hatten der SPD-Fraktionsvorsitzende sowie die rot-grüne Bezirkskoalition in Wandsbek eine Einigung mit dem Grundeigentümer auf das Flurstück 270 in Volksdorf für eine Flüchtlingsunterbringung verkündet. Welche Einschätzungen gab es zu diesem Zeitpunkt aufseiten der Verwaltung zu der geforderten Miethöhe für diese Fläche? Welche Informationen lagen der Verwaltung zu diesem Zeitpunkt zum Grundeigentümer und den dahinter stehenden wirtschaftlichen Berechtigten vor?*

Es wurde lediglich über eine politische Verständigung auf bezirklicher Ebene über den geplanten Standort unterrichtet. Einzelheiten, insbesondere hinsichtlich einer möglichen Vertragsgestaltung, waren nicht Gegenstand dieser Unterrichtung.

Aufgrund des noch sehr frühen Prüfungsstadiums waren zu diesem Zeitpunkt noch keine weiteren Recherchen zu den detaillierten Eigentumsverhältnissen erfolgt.

Im Übrigen siehe Antwort zu 3. und 4. sowie Antwort zu 5. bis 7.

10. *Warum genau wurde der Mietvertrag durch f & w für die Fläche rückwirkend abgeschlossen? Inwiefern ist es im Einzelnen üblich und rechtlich zulässig, den Mietbeginn solcher Verträge mehrere Monate zurückzudatieren?*

Der Vertragsbeginn stellt ein Verhandlungsergebnis dar, da der Vermieter die vorherige Nutzung im Hinblick auf den beabsichtigten Vertragsschluss mit f & w bereits zum Sommer gekündigt hatte. Da die Vertragsverhandlungen länger als erwartet andauerten, wurde dieser Vertragsbeginn während der Verhandlungsrunden vereinbart.

11. *Wann genau hat der Aufsichtsrat von f & w dem Abschluss dieses Mietvertrages zugestimmt? Welche Informationen im Einzelnen und welche Vorlagen wurden dem Aufsichtsrat hierzu wann und in welcher Form übermittelt? Lagen dem Aufsichtsrat insbesondere Angaben der Verwaltung zum Bodenwert sowie einer daraus abgeleiteten vertretbaren Miethöhe vor?*

Wenn nein, warum nicht?

12. *Wie und durch welche Stellen wurde wann genau die Wirtschaftlichkeit des Abschlusses dieses Mietvertrages geprüft?*
13. *In welcher Form und mit welchen Ergebnissen im Einzelnen wurden welche Wirtschaftlichkeitsvergleiche mit jeweils welchen anderen Standorten von f & w durchgeführt? Welche Annahmen zur Nutzungsdauer, Belegung, Investitionshöhe und ähnliche wurden dabei für den Standort Eulenkrogstraße im Einzelnen zugrunde gelegt?*

Der Aufsichtsrat von f & w hat am 12. Dezember 2016 unter dem Vorbehalt der Kostenübernahme durch die BASFI der Anmietung und den Planungskosten für den Standort Eulenkrogstraße, 22359 Hamburg, für die öffentliche Unterbringung zugestimmt. Bestandteil dieser Vorlage ist zum einen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, die zunächst von einer Betriebsdauer von vier Jahren ausging. Zusätzlich wurde dem Aufsichtsrat eine Alternativberechnung mit einer Laufzeit von 14 Jahren (vier Jahre + fünf Jahre + fünf Jahre) vorgelegt. Die längere Laufzeit ist wegen der im Mietvertrag enthaltenen einseitigen Verlängerungsoptionen (vier Jahre + fünf Jahre + fünf Jahre + fünf mal eine Jahr) zugunsten von f & w möglich und vorgesehen. Bei Nutzung der

mehrfachen Verlängerungsoptionen des Mietvertrages durch f & w verringern sich die Kosten durch die Laufzeit.

Bei der Bewertung der Kosten/der Wirtschaftlichkeit des Standortes wurden als Folge des dringenden Platzbedarfs und wenig geeigneter Angebote folgende Kriterien herangezogen und mit Benchmarks im Sinne von Richtwerten verglichen:

- Investitionskosten je Platz (differenziert nach Bauart),
- kalkulatorische Kosten, das heißt über die Laufzeit verteilte investive Kosten je Platz und Tag (differenziert nach Bauart),
- Mietkosten je Platz und Tag,
- Investitionskosten je qm Wohnfläche (differenziert nach Bauart).

Diese vor Vertragsschluss und Vergabe von Leistungen der Leistungsphase 1 bis 4 HOAI durch f & w erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde dem ZKF und der BASFI vorgelegt. Sie weist bei einer minimalen Laufzeit des Mietvertrags von vier Jahren (das heißt ohne Berücksichtigung der f & w zustehenden mehrfachen Optionen zur Verlängerung des Mietvertrags) kalkulatorische Kosten pro Platz und Tag/Laufzeit von 29,07 Euro aus sowie bei einer Laufzeit von 14 Jahren kalkulatorische Bau- und Mietkosten pro Platz und Tag/Laufzeit von 9,95 Euro.

Im Übrigen siehe Antwort zu 3. und 4. sowie Vorbemerkung.

14. *Warum genau enthält der Mietvertrag die Regelung, dass der Mieter zur Zahlung einer jährlichen Spende an eine Stiftung verpflichtet ist? Sind derartige Regelungen in den Mietverträgen von f & w üblich?*

Die im Mietvertrag enthaltene Regelung sieht die Zahlung einer jährlichen Spende durch den Vermieter vor, nicht durch den Mieter. Es handelt sich um eine freiwillige Leistung des Vermieters. In anderen Mietverträgen von f & w liegen keine derartigen Regelungen vor.

15. *Welche Stiftungen, deren Zweckbestimmung sowohl die Integration von Flüchtlingen als auch die Förderung von Maßnahmen zur Landschaftspflege ist, sind den zuständigen Stellen als mögliche Spendenempfänger bekannt?*

Nach Ziffer 6.3 des Vertrages ist der Vermieter verpflichtet, an eine Stiftung, deren Zweckbestimmung unter anderem die Integration von Flüchtlingen und die Förderung von Maßnahmen zur Landschaftspflege ist, zu spenden.

Im Übrigen hat sich der Senat damit nicht befasst.

16. *Warum genau wurde der Mietvertrag im Gegensatz zu den anderen von f & w abgeschlossenen Mietverträgen im Transparenzportal der Freien und Hansestadt Hamburg veröffentlicht?*

f & w hat den Vertrag ins Transparenzportal gestellt, weil sie unabhängig von einer Erreichung des Schwellenwertes davon ausging, dass an der Veröffentlichung dieses Vertrages ein öffentliches Interesse besteht (§ 3 Absatz 2 Nummer 1 HmbTG).