

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 10.08.16

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Sondervermögen Schulimmobilien – Pleite mit Ansage oder wann wird das versprochene ausgeglichene Ergebnis erreicht, um die angekündigten Investitionen finanzieren zu können?**

*Aus dem kürzlich vorgelegten Jahresabschluss 2015 geht hervor, dass das Sondervermögen Schulimmobilien im Jahr 2015 mit 37,5 Millionen Euro einen höheren Verlust gemacht hat als laut Wirtschaftsplan vorgesehen (33,6 Millionen). Gleichzeitig wird dabei für 2016 eine Zunahme des Verlustes angekündigt. Dadurch wird die Eigenkapitalquote nach dem Rückgang im Jahr 2015 weiter zurückgehen.*

*Das Sondervermögen ist Eigentümer der Schulimmobilien und finanziert die Sanierung der Schulgebäude über Kreditaufnahmen. Gemäß den Angaben des Senats soll das Sondervermögen die Vermögensinteressen der Stadt wahren. Mit der zum 01.01.2014 vollzogenen Neuausrichtung des Schulbaus wurde mit Drs. 20/5317 ausdrücklich vom Senat festgelegt, dass das Sondervermögen ein ausgeglichenes Ergebnis erzielen soll (vor Sondereffekten durch Anlageverkäufe unter Buchwert sowie Buchwertabgänge durch Abbrüche).*

*Allerdings sind die aktuellen Mietkalkulationen für ein ausgeglichenes Ergebnis nicht auskömmlich, da die Verkürzung der Abschreibungsdauer der Gebäude von 80 auf 50 Jahre dort nicht berücksichtigt wurde. So führt der Jahresabschluss des Sondervermögens Schulimmobilien neben weiteren Punkten (wie zum Beispiel dem tatsächlichen Eintreten der eingeplannten Flächenreduzierungen) insbesondere die „nicht ausreichenden Mietbudgets von BSB und HIBB“ auch ausdrücklich als Risiko für die weitere Entwicklung an. Aus dem Jahresabschluss des Vorjahres ist zu entnehmen, dass das Sondervermögen Mietanpassungen gefordert hat. Zum damaligen Zeitpunkt gab es diesbezügliche Verhandlungen auf Behördenleitungsebene.*

*Offenbar gab es jedoch bislang keine Anpassungen der Mieten, sodass im Sondervermögen Schulimmobilien steigende Verluste absehbar sind. Dies erscheint nicht nachhaltig und bedeutet einen stetigen Substanzverzehr zu Lasten künftiger Haushalte.*

*Ich frage den Senat:*

- 1. Warum fiel der Jahresfehlbetrag des Sondervermögens Schulimmobilien im Jahr 2015 höher aus als vorgesehen, obwohl gleichzeitig die Zinsaufwendungen gegenüber dem Wirtschaftsplan 2015 deutlich niedriger waren?*

Aufgrund von Mehraufwendungen insbesondere bei Leistungsentgelten für Instandhaltung und Bewirtschaftungskosten, für Gebäudeabbrüche und ungeplante periodenfremde Aufwendungen.

2. *Welche Auswirkungen hat der höher als erwartet ausgefallene Verlust des Sondervermögens auf die Ergebnisrechnung des Einzelplans 9.1 im Einzelnen? Wie wird der höhere Abschreibungsbedarf auf Finanzanlagen im Einzelplan 9.1 im Einzelnen kompensiert?*

Keine. Der sich aus außerplanmäßigen Abschreibungen ergebende höhere Fehlbetrag der Produktgruppe 280.03 „Sondervermögen Schulimmobilien“ wurde durch Sollübertragung aus dem Einzelplan 9.2 ausgeglichen.

3. *In welcher Höhe wird der Jahresfehlbetrag des Sondervermögens im Jahr 2016 erwartet? Wodurch ergeben sich gegebenenfalls Abweichungen gegenüber den ursprünglichen Planungen?*

Derzeit werden keine wesentlichen Abweichungen vom geplanten Jahresfehlbetrag in Höhe von rund 42 Millionen Euro erwartet.

4. *Welches Ergebnis hatten die im Jahresabschluss 2014 des Sondervermögens erwähnten Verhandlungen bezüglich einer Anpassung der Mieten?*

Siehe Drs. 20/13000 (Einzelplan 9.1, Wirtschaftsplan 2015/2016 des Sondervermögens Schulimmobilien).

5. *Wann und in welchen Punkten wurde seit Anfang 2014 jeweils die Mietkalkulation für die staatlichen Schulimmobilien angepasst? Welche Mietanpassungen sind vorgesehen?*

Die Mietbudgets sind gegenüber dem Stand in Drs. 20/5317 unverändert. Im Übrigen siehe Antwort zu 22.

6. *Inwiefern ist eine regelmäßige Indexierung der Miete vorgesehen? Wurde auf vertraglich vereinbarte Mietanpassungen durch Indexierung verzichtet?*

Für die Grundmieten wurde bisher keine Indexierung vorgenommen.

7. *Inwiefern gab oder gibt es Veränderungen in dem in Drs. 20/5317 dargestellten mittelfristigen Mietbudget für die allgemein- und berufsbildenden Schulen?*

Siehe Antworten zu 4. und 5.

8. *Wie ist der Stand der gemäß Drs. 20/5317 vorgesehenen Einführung von objektbezogenen Mieten?*

Es ist weiterhin vorgesehen, die Berechnung der Miete objektbezogen differenziert nach Nutzungsart und Gebäudeklasse vorzunehmen. Die Abstimmungen zur Ergänzung der Globalmietvereinbarungen für allgemein- und berufsbildende Schulen um Einzelmietvereinbarungen sind noch nicht abgeschlossen.

9. *Hält der Senat eine Anpassung der Mietzahlungen an das Sondervermögen angesichts der geänderten Abschreibungsdauer auf Schulgebäude für sinnvoll?*

10. *Wird auch die Miete für neugebaute Schulgebäude mit einer Abschreibungsdauer von 80 Jahren kalkuliert?*

*Wenn ja, warum?*

*Wenn nein, wann wurde dies geändert?*

Ja. Bisher wurde keine Anpassung der Mieten im Hinblick auf eine Verkürzung der Abschreibungsdauer vorgenommen (siehe Antwort zu 22.). Im Übrigen sind die Überlegungen hierzu noch nicht abgeschlossen.

11. *Geht der Senat weiterhin von der in Drs. 20/5317 dargestellten Zielorientierung einer Brutto-Warmmiete von 12 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat aus? Welche Änderungen dieses Zielwertes wurden gegebenenfalls aus welchen Gründen vorgenommen? Wie hoch ist derzeit die monatliche Brutto-Warmmiete pro Quadratmeter?*

Bisher wurde an der Orientierung an einer kostendeckenden Brutto-Warmmiete von 12 Euro/m<sup>2</sup> festgehalten. Für 2015 wurden als Kostenmiete im Durchschnitt 11,44 Euro/m<sup>2</sup> abgerechnet. Die Höhe der Miete wird sich künftig durch das laufende Programm zur Erneuerung und Sanierung des Bestandes auch dadurch ändern, dass der Anteil an Schulgebäuden in den Gebäudeklassen 4 bis 6 mit niedrigen Grundmieten sinkt und der Anteil in den Gebäudeklassen 1 und 2 mit höheren Grundmieten steigt. Im Übrigen sind die Überlegungen hierzu noch nicht abgeschlossen.

12. *Wann und in welchen Punkten wurden seit Anfang 2014 jeweils die Dienstleistungsverträge für die Bewirtschaftung der staatlichen Schulimmobilien angepasst und welche Anpassungen sind derzeit vorgesehen? Welche Auswirkungen hat dies auf die Ergebnisrechnung des Sondervermögens?*

Zur Konkretisierung der paraphierten Dienstleistungsverträge wurden jeweils für die Jahre 2014 bis 2016 Interimsvereinbarungen geschlossen, mit denen das Abrechnungsverfahren und die Entgelte für bauliche Maßnahmen sowie die Vergütung für die Instandhaltung und Bewirtschaftung festgelegt wurden. Die Leistungsentgelte I für Baumaßnahmen wurden dabei ohne Indexierung weitgehend auf dem Niveau von 2012 fortgeschrieben. Das Leistungsentgelt II für Instandhaltung und Bewirtschaftung wurde einmalig mit rund 4 Prozent indexiert, was entsprechend zu überplanmäßigen Entgeltzahlungen des Sondervermögens geführt hat.

13. *Welches Ergebnis hatten die im Jahresabschluss 2014 des Sondervermögens erwähnten Verhandlungen zu den Dienstleistungsverträgen? Welche offenen Punkte sind derzeit noch nicht geklärt?*
14. *Inwiefern ist in den Dienstleistungsverträgen eine regelmäßige Anpassung der vom Sondervermögen zu tragenden Aufwendungen durch Indexierung vorgesehen?*

Die Überlegungen und Verhandlungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen.

15. *Wie hoch waren die Verbindlichkeiten des Sondervermögens aus dem Gründungsdarlehen der Freien und Hansestadt Hamburg zum 31.12.2015?*

Rund 1,4 Milliarden Euro.

16. *Wann wurden Höhe und Zinskonditionen des Gründungsdarlehens zuletzt in welcher Form und in welchen Punkten im Einzelnen angepasst?*

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 wurden Darlehenshöhe (siehe Antwort zu 15.) und jährliche Zinsen (53,5 Millionen Euro) neu festgelegt.

17. *Welche Anpassungen bezüglich des Gründungsdarlehens sind derzeit in welchen Punkten und zu welchen Terminen vorgesehen?*
18. *Wie hoch war der Zinsaufwand für das Gründungsdarlehen beim Sondervermögen im Jahr 2015? Wie hoch ist der erwartete Zinsaufwand in den Jahren 2016, 2017 und 2018?*
19. *In welcher Höhe wurden 2015 im Einzelplan 9.2 Zinserträge aus dem Gründungsdarlehen vereinnahmt? In welcher Höhe sind im Jahr 2016 Zinserträge eingeplant?*

Zu den Jahren 2015 und 2016 siehe Antwort zu 16. Ab 1. Januar 2017 ist eine Reduzierung auf 35,9 Millionen Euro pro Jahr vorgesehen.

20. *Welche Entwicklung von Jahresergebnis und Eigenkapital wird beim Sondervermögen Schulimmobilien in den einzelnen Jahren bis 2020 jeweils erwartet?*

Es werden insbesondere aufgrund der bei den Mietzahlungen bisher nicht berücksichtigten Verkürzung der kalkulatorischen Abschreibungsdauer (siehe Antwort zu 22.) weiterhin negative Ergebnisse in den einzelnen Jahren sowie eine entsprechend negative Entwicklung des ausgewiesenen Eigenkapitals erwartet.

21. *Die Planungen des Senats gehen davon aus, dass das Sondervermögen bis zum Jahr 2019 jährlich Kredite im dreistelligen Millionenbereich aufnimmt. Wie soll der Finanzbedarf für die Investitionen im Schulbau im Jahre 2020 und in den nachfolgenden Jahren nach den Vorstellungen des Senats im Einzelnen gedeckt werden?*

Die Planungen und Überlegungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen.

22. *Sind die Angaben in Drs. 20/5317, dass das Sondervermögen Schulimmobilien ein ausgeglichenes Ergebnis vor den konkret benannten beiden Sondereffekten bei Buchwertverlusten durch Abbruch und Veräußerungen erzielen soll, weiterhin gültig und zutreffend?*

*Wenn ja, wann soll das Sondervermögen durch welche Maßnahmen ein ausgeglichenes Ergebnis gemäß dieser Definition erzielen?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Die Mietkalkulation berücksichtigt seit 2009 Abschreibungen auf Grundlage einer Nutzungsdauer von 80 Jahren. In die Gewinn- und Verlustrechnung des Sondervermögens gehen seit 2014 Abschreibungen ein, die auf Grundlage einer Nutzungsdauer von 50 Jahren berechnet werden. Die Differenz bestimmt im Wesentlichen das Jahresergebnis des Sondervermögens. Im Übrigen siehe Drs. 20/13000 und 20/14000.

23. *Gemäß den Angaben in Drs. 20/5317 und dem bisherigen Wirtschaftsplan des Sondervermögens Schulimmobilien waren Investitionen für die Sanierung und den Neubau von Schulen mit den städtischen Dienstleistern SBH und GMH im Volumen von durchschnittlich circa 260 Millionen Euro pro Jahr bis 2024 vorgesehen. Sind weiterhin Investitionsmittel in dieser Höhe eingeplant? Welche Änderungen in der mittel- bis langfristigen Investitionsplanung hat es aufgrund der derzeit festgelegten Mietbudgets für die Schulbauinvestitionen gegeben?*

Die Investitionsplanung soll grundsätzlich weiterhin in der bisherigen Größenordnung erfolgen und wird mit den jeweiligen Wirtschaftsplänen des Sondervermögens fortgeschrieben. Für die späteren Jahre liegen die Planungen noch nicht in derselben Konkretisierung wie in den beschlossenen Wirtschaftsplänen vor.

24. *In welcher Höhe sind in den einzelnen Jahren bis 2020 derzeit jeweils Auszahlungen für Investitionen beim Sondervermögen Schulimmobilien vorgesehen?*

Zum Wirtschaftsplan 2016 siehe Antwort zu 4. Im Übrigen siehe Antwort zu 23.