

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 05.04.17

und Antwort des Senats

Betr.: Neuordnung der Immobilienaktivitäten der Stadt – Was passiert mit dem Immobilienportfolio des Generalmietvertrages? (3)

Zurzeit 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 und 21/7178 hervorgeht, wurden für diverse Objekte bereits Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf Grundlage von Auskünften der Sprinkenhof GmbH wie folgt:

- 1. In welchen Punkten im Einzelnen wurden aus welchen Gründen seit der Senatsantwort in Drs. 21/6674 die Konditionen des Generalmietvertrags zwischen LIG und Sprinkenhof oder die Zusammensetzung des entsprechenden GMV-Immobilienportfolios geändert?*

Der Vertrag wird seit dem 1. Januar 2016 in beiderseitigem Einvernehmen zu den bisherigen Konditionen fortgeführt (siehe Drs. 21/6674). Seit Beantwortung der Schriftlichen Kleine Anfrage in Drs. 21/6674 wurden zum 31. Dezember 2016 zehn Objekte der Stadtreinigung Hamburg zur Verwaltung übergeben.

- 2. Wie hoch waren die von Sprinkenhof an den LIG im Jahr 2016 gezahlten Mietaufwendungen im Rahmen des Generalmietvertrages?*

Die endgültige Abrechnung liegt noch nicht vor.

- 3. Wie ist derzeit der genaue Stand der Planungen und Überlegungen bezüglich einer Veräußerung des Portfolios des Generalmietvertrages ganz oder in Teilen an die Sprinkenhof?*
- 4. Welche Überlegungen und Planungen gibt es zur Refinanzierung einer solchen Transaktion auf Seiten der Sprinkenhof GmbH?*

Die Planungen und Überlegungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen.

- 5. Welche Objekte des GMV-Portfolios sollen aus welchen Gründen an andere Erwerber veräußert werden?*
- 6. Für welche Objekte des GMV-Portfolios schließt der Senat aus welchen Gründen eine Veräußerung aus?*

Das Objekt Georg-Wilhelm-Straße/Hohe-Schaar-Straße soll für den Autobahnbau an die DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH veräußert werden. Darüber hinaus sind die Planungen und Überlegungen noch nicht abgeschlossen.

7. *Welche weiteren Verkehrswertgutachten für welche Grundstücke wurden im Zusammenhang mit den Planungen und Überlegungen gegenüber den Angaben in Drs. 21/7178 mittlerweile eingeholt?*

Ein Gutachten für das Objekt Lagerstraße 26 – 34.

8. *Wie sieht die aktuelle Kapitalflussrechnung des LIG für das Jahr 2017 derzeit im Einzelnen aus? In welcher Höhe sind hierin Mittelzuflüsse aus dem GMV sowie aus dem Verkauf von Objekten des GMV-Portfolios eingeplant?*

Kapitalflussrechnung	2016 (vorl. Ist)*	2017 (Plan)**
	in Tsd. Euro	
Kapitalfluss I (= Kapitalfluss aus lfd. Geschäftstätigkeit)	185.553	115.633
Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit	-73.195	-147.275
Kapitalfluss II	112.358	-31.642
Kapitalfluss aus Finanzierungstätigkeit	-102.450	-111.233
<i>davon: Ablieferung</i>	-96.744	-101.744
Kapitalfluss III	9.908	-142.875
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	308.157	318.065
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	318.065	175.190

* gemäß vorläufigem Jahresabschluss 2016

** gemäß Wirtschaftsplan 2017/2018

Aus dem Verkauf von Objekten des Portfolios des Generalmietvertrags sind derzeit noch keine Mittelzuflüsse eingeplant.