

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 01.12.17

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Neuordnung der Immobilienaktivitäten der Stadt – Was passiert mit dem Immobilienportfolio des Generalmietvertrages? (4)**

*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, 21/7178 und 21/8609 hervorgeht, wurden für diverse Objekte bereits Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

- 1. In welchen Punkten im Einzelnen wurden aus welchen Gründen seit der Senatsantwort in Drs. 21/8609 die Konditionen des Generalmietvertrags zwischen LIG und Sprinkenhof oder die Zusammensetzung des entsprechenden GMV-Immobilienportfolios geändert?*

Das Objekt Klinikweg 23 wurde am 1. September 2017 im Rahmen einer Projektentwicklung an Dritte veräußert.

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

11.123.230 Euro.

- 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?*

Die Planungen und Überlegungen noch nicht abgeschlossen.

- 4. Welche Überlegungen und Planungen gibt es zur Refinanzierung einer solchen Transaktion auf Seiten der Sprinkenhof GmbH?*

Siehe Drs. 21/6674.

- 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?*

Grundsätzlich werden alle Immobilien des Generalmietvertrags regelmäßig auf ihre Entwicklungspotentiale (zum Beispiel Wohnungsbaupotenziale, Gewerbeflächenentwicklung, Ausgleichs- und Grünflächenentwicklungen) überprüft und bewertet. Im Übrigen siehe Antwort zu 3.

7. *Welche weiteren Verkehrswertgutachten für welche Grundstücke wurden im Zusammenhang mit den Planungen und Überlegungen gegenüber den Angaben in Drs. 21/8609 mittlerweile eingeholt?*

Keine.

8. *Welche Verkehrswerte wurden für die einzelnen Objekte mit diesen Gutachten und mit den in den Drs. 21/7178 und 21/8609 angegebenen Verkehrswertgutachten ermittelt? Wie hoch ist der derzeit angenommene Verkehrswert des gesamten GMV-Portfolios?*

Der Senat sieht zur Wahrung seiner künftigen Verhandlungsposition in ständiger Praxis grundsätzlich davon ab, konkrete Buch- oder Verkehrswerte einzelner Immobilien zu veröffentlichen. Zum Verkehrswert des gesamten Portfolios bestehen keine zuverlässigen „Annahmen“, da noch nicht für alle Objekte Verkehrswert ermittelt wurden.

9. *Wie sieht die aktuelle Hochrechnung für die Kapitalflussrechnung des LIG für das Jahr 2017 derzeit im Einzelnen aus?*

Siehe Anlage.

10. *Gemäß Angaben in Drs. 21/10815 wurden im Juni 2017 die Bezirke an der Abstimmung eines Drucksachenentwurfs „Optima – Veräußerung der ersten Immobilientranche an die SprIG“ beteiligt.*

- 10.1. *Wurde diese Drucksache vom Senat beschlossen?*

*Wenn ja, mit welchen wesentlichen Eckpunkten?*

*Wenn nein, warum nicht und wann soll ein Beschluss erfolgen?*

Siehe Antwort zu 3.

- 10.2. *Welche Stellungnahmen gab es von den Bezirken im Einzelnen zu dieser Drucksache und in welcher Form wurden die Stellungnahmen berücksichtigt?*

Der Senat sieht in ständiger Praxis grundsätzlich davon ab, die Position einzelner Behörden oder Bezirks- und Senatsämter im behördeninternen Abstimmungsverfahren zur Vorbereitung von Senatsentscheidungen darzustellen.

- 10.3. *Aus welchen Gründen und nach welchen Kriterien wurden die Immobilien auf unterschiedliche Tranchen aufgeteilt? Welche Objekte sind Gegenstand der ersten Tranche und wie viele weitere Tranchen sind geplant?*

Weil die Übertragung sonst als zu umfangreich beziehungsweise komplex eingeschätzt wurde. Im Übrigen siehe Antwort zu 3.

Anlage

	<b>Wirtschaftsplan 2017 in Tsd. Euro</b>	<b>Prognose 2017 in Tsd. Euro</b>
<b>Kapitalfluss I (=lfd. Geschäftstätigkeit)</b>	<b>115.633</b>	<b>130.776</b>
Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit	-147.275	-64.691
<b>Kapitalfluss II</b>	<b>-31.642</b>	<b>66.085</b>
Kapitalfluss aus Finanzierungstätigkeit	-111.233	-111.233
<b>Kapitalfluss III</b>	<b>-142.875</b>	<b>-45.148</b>
davon Ablieferung	-101.744	-101.744
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	318.065	318.065
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	175.190	272.917