

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 09.11.18

und Antwort des Senats

Betr.: Geht das Mieter-Vermieter-Modell des Senats zulasten der Bezirke?

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. Der über viele Jahrzehnte entstandene hohe Sanierungsbedarf bei einzelnen Objekten wird damit auf die nun beginnenden Mietzahlungen umgelegt.

Im Zuge der Einführung des Mieter-Vermieter-Modells für die Universitätsgebäude sowie die Kulturimmobilien hat der Senat jeweils ausgeführt, dass die zuständigen Behörden für die neu eingegangenen Mietverpflichtungen zusätzliche Mittel erhalten. Auch für die Schulbehörde sieht der Haushaltsplan-Entwurf 2019/2020 eine deutliche Aufstockung vor, damit auskömmliche Mietzahlungen für die Schulgebäude gezahlt werden können. Anders sieht es offenbar bei weniger prestigeträchtigen, aber ebenso dringend erforderlichen Investitionsbedarfen aus. So heißt es jetzt in einer Vorlage des Bezirksamtes Wandsbek an den bezirklichen Jugendhilfeausschuss, dass durch die Umsetzung des Mieter-Vermieter-Modells für das Haus der Jugend Jenfeld zukünftig zusätzliche Mietkosten an SBH von 41.215 Euro pro Jahr (beziehungsweise 51.518 Euro inklusive Nebenkosten) anfallen werden, die nicht aus den entsprechenden Rahmenezuweisungen gedeckt werden können. Die Fachbehörde hat es demnach abgelehnt, die verfügbaren Mittel für die offene Kinder- und Jugendarbeit um den Betrag der zusätzlichen langfristigen Mietverpflichtungen strukturell zu verstärken. Da der Senat zudem plant, weitere Immobilien, die von bezirklich finanzierten Jugend- oder Sozialeinrichtungen genutzt werden, an die Sprinkenhof zu übertragen, dürfte sich diese Problematik noch deutlich verschärfen.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Der in Rede stehende Gebäudeteil befindet sich im Sondervermögen Schulimmobilien und stand dem Bezirksamt bisher unentgeltlich zur Verfügung. Das Bezirksamt Wandsbek und das Sondervermögen Schulimmobilien haben sich grundsätzlich darauf geeinigt, eine mietvertragliche Regelung herbeizuführen, um den Betrieb der Immobilie sowie Investitionen für die Zukunft sicherzustellen. Es handelt sich hier nicht um eine Übertragung in ein Mieter-Vermieter-Modell entsprechend Drs. 20/14486, sondern um eine exklusive Drittnutzung von Flächen im Sondervermögen Schulim-

mobilien, die durch einen Individualmietvertrag geregelt wird. Die Ausgestaltung obliegt dem Sondervermögen Schulimmobilien, vertreten durch SBH | Schulbau Hamburg und dem jeweiligen Mieter. Die Mietvertragsverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

Vor dem Hintergrund, dass der Senat im Zuge seiner Haushaltsberatungen beschlossen hat, ab 2019 1,5 Millionen Euro mehr zur Kompensation diverser Kostensteigerungen in der offenen Kinder- und Jugendarbeit vorzusehen (siehe Drs. 21/15000, Band 3, Stellungnahme des Verfassungs- und Bezirksausschusses zu Drs. 12/14000) und den Quartiersfonds aufzustocken, geht der Senat davon aus, dass für das Haus der Jugend Jenfeld mit dem Bezirksamt tragbare mietvertragliche Regelungen getroffen werden. Im Übrigen hat die Finanzbehörde den Bezirksämtern zugesagt, sie bei Maßnahmen im Rahmen der Bewirtschaftung städtischer Immobilien eng zu begleiten und gegebenenfalls notwendige Finanzierungsanpassungen mit den Bezirksverwaltungen zu erörtern.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Wie hoch ist der geschätzte Aufwand zur Sanierung für das Haus der Jugend Jenfeld? Wie hoch ist der kurz- und mittelfristige Investitionsbedarf für dieses Objekt?*

Nach derzeitigem Kenntnisstand beträgt der aktuelle Investitionsbedarf rund 98.000 Euro und betrifft Fenster, Sanitäranlagen und Elektroanlagen. Die zuständigen Behörden stimmen sich derzeit zur Frage der Kostentragung miteinander ab. Allen Beteiligten ist an der Fortsetzung der wichtigen Jugendarbeit am Standort gelegen.

2. *Wie wurde die genannte Miethöhe für das Haus der Jugend Jenfeld genau kalkuliert? Über welchen Zeitraum wird der Sanierungs- und Investitionsbedarf wirtschaftlich in der Miete abgebildet? In welcher Höhe sind Refinanzierungskosten sowie Verwaltungs- und Risikozuschläge für SBH in der Miete einkalkuliert?*

Die monatliche Grundmiete zur Abdeckung von Abschreibungen, Finanzierungskosten sowie Versicherung und Verwaltung wurde mit 4,32 Euro je Quadratmeter ermittelt. Dazu kommen Kosten für die Instandhaltung von 1,68 Euro je Quadratmeter sowie Nebenkosten von 1,60 Euro je Quadratmeter.

3. *Für welche Vertragsdauer soll der Mietvertrag abgeschlossen werden? Welche Regelungen zur Indexierung sind im Mietvertrag im Einzelnen vorgesehen und welche Erhöhungen der Mietzahlungen können sich dadurch während der Laufzeit des Mietvertrages ergeben?*

Es ist eine feste Vertragslaufzeit von 20 Jahren vorgesehen. Die Grundmiete ist wertgesichert, verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Indexstand bei Mietbeginn oder bei der letzten Mietanpassung um mehr als 5 Prozentpunkte nach oben oder nach unten, ändert sich auch die oben genannte Nettokaltmiete im entsprechenden Verhältnis. Die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet, die Vorauszahlung wird entsprechend angepasst.

4. *Gemäß Drs. 20/14486 soll das Mieter-Vermieter-Modell für die Behörden der Stadt als Mieter eine „Steuerungswirkung“ und eine „Lenkungswirkung“ haben.*
 - a. *Wie sieht die Steuerungs- und Lenkungswirkung des Mieter-Vermieter-Modells an dieser Stelle für das Bezirksamt Wandsbek konkret aus?*
 - b. *Inwiefern kann hier überhaupt eine Steuerungs- und Lenkungswirkung ausgeübt werden, wenn in den entsprechenden Rahmenzuweisungen für den Bezirk der strukturelle Mehrbedarf für die Mietkosten überhaupt nicht berücksichtigt wird?*

- c. *Welche Alternativen hat der Bezirk Wandsbek aus Sicht des Senats beziehungsweise der zuständigen Fachbehörde zum Abschluss dieses Mietvertrages für das Haus der Jugend Jenfeld?*

Es handelt sich nicht um eine Übertragung in ein Mieter-Vermieter-Modell, siehe Vorbemerkung. Grundsätzlich wird zur Vereinbarung eines Mietvertrages keine Alternative gesehen. Im Übrigen siehe Vorbemerkung und Antwort zu 1.

5. *Welche genaueren weiteren Immobilienobjekte, die von – aus bezirklichen Rahmenzuweisungen ganz oder teilweise finanzierten – sozialen oder kulturellen Einrichtungen genutzt werden, sollen im Einzelnen aus dem Vermögen des Kernhaushaltes an Sprinkenhof oder andere Realisierungsträger übertragen werden? Wie werden derzeit jeweils der bauliche Zustand und der kurz- bis mittelfristige Sanierungsbedarf für diese Gebäude im Einzelnen eingeschätzt?*

Nach Auskunft der Bezirksämter sind dies gemäß Drs. 21/14986 in Eimsbüttel die Sottorfallee 9/9 A (Gemarkung 0306, Flurstück 4956), in Wandsbek die Bergstedter Chaussee 203 (Gemarkung 0538, Flurstück 3291) und Farmsener Landstraße 202 (Gemarkung 0540, Flurstück 7738) und in Bergedorf Wrauster Bogen 54 (Gemarkung 0607, Flurstück 6796). Eine detaillierte Zustandsanalyse kann nur durch einen externen Fachgutachter durchgeführt werden, was in der für die Beantwortung einer parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich ist.