

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Norbert Hackbusch (DIE LINKE) vom 24.03.14

und Antwort des Senats

Betr.: Verkauf städtischer Immobilien im Rahmen des PRIMO-Projektes

In den Jahren 2005/2006 wurden im Rahmen des PRIMO-Projektes Immobilien aus städtischem Eigentum verkauft. Käufer der Portfolien 1 und 2 war die alstria First German REIT AG. Zu einem Kaufpreis von 815,5 Millionen Euro wurden 39 hochwertige Objekte an die alstria übertragen.

Über Zwischenschaltung einer neu gegründeten Gesellschaft namens ISZ (Immobilien Service Zentrum), Geschäftsfeld der Sprinkenhof AG, hat die Freie und Hansestadt Hamburg die veräußerten Immobilien unmittelbar nach Verkauf zurückgemietet. Das ISZ fungiert offensichtlich als Ankermieter.

Ich frage den Senat:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) wie folgt:

1. *Wie hoch waren die Kaufpreise der einzelnen Objekte im Rahmen der Portfolien 1 und 2 zum Zeitpunkt des Verkaufes?*

Die Objekte der Portfolien 1 und 2 des Projektes PRIMO sind zu einem Paketkaufpreis veräußert worden. Einzelverkaufspreise liegen nicht vor. Im Übrigen siehe Drs. 20/9983.

2. *Wie lauten die Grundbuchbezeichnungen derjenigen Objekte, die die alstria mittlerweile weiterverkauft hat und die die Freie und Hansestadt Hamburg beziehungsweise städtische Gesellschaften nach wie vor mieten?*

Hierbei handelt es sich laut Geschäftsberichten der alstria um folgende Objekte:

- *Eppendorfer Landstraße 59*
- *Gorch-Fock-Wall 11*
- *Gorch-Fock Wall 15,17*
- *Große Bleichen 23 – 27*
- *Harburger Ring 17*
- *Kaiser-Wilhelm-Straße 79 – 87*
- *Kanalstraße 44*
- *Kümmelstraße 5 – 7*
- *Lenhartzstraße 28*

- *Ottenser Marktplatz 10/12*
- *Poststraße 11 (alte Post)*
- *Poststraße 51*
- *Rahlstedter Straße 151 – 157*
- *Schloßstraße 60*
- *Steckelhörn 12*

Siehe Anlage 1. Dabei gibt es folgende Abweichungen der Anlage 1 von vorstehender Aufstellung von Objekten:

- Folgende Objekte, die Teil von PRIMO waren, wurden ebenfalls veräußert:
 - Gänsemarkt 36
 - Osterbekstraße 96
- Folgende Objekte werden in der Antwort nicht dargestellt, weil sie
 - nicht weiter verkauft sind:
 - Große Bleichen 23 – 27
 - Rahlstedter Straße 151 – 157
 - nicht beziehungsweise nicht mehr gemietet sind:
 - Poststraße 11
 - Poststraße 51
 - Kaiser-Wilhelm-Straße 79 – 87
 - nicht zu den PRIMO-Portfolios 1 und 2 zählen:
 - Harburger Ring 17
 - Kanalstraße 44
- 3. *Wie wurden die Erlöse aus den Verkäufen der Portfolien 1 und 2 verwendet?*

Siehe Drs. 18/3678.

- 4. *Wie entwickelten sich die Mieten der Objekte aus Portfolio 1 und 2 seit dem Jahre 2005, aufgeschlüsselt nach Jahren?*

In den PRIMO-Verträgen der Cluster 1 und 2 wurde folgende Indexklausel vereinbart:

Die Nettokaltmiete wird zum 1. Januar eines jeden zweiten Kalenderjahres, erstmals zum 1. Januar 2008, an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamts festgestellten Verbraucherpreisindex (2000 = 100) („Index“) wie folgt angepasst: Sofern sich der Index gegenüber dem Stand bei Unterzeichnung dieses Vertrages oder dem Stand der letzten (nach dieser Klausel erfolgten) Mietanpassung um mehr als fünf Punkte nach oben oder nach unten verändert hat, so erhöht oder ermäßigt sich die Miete automatisch mit Wirkung auf den 1. April des jeweiligen Jahres, in dem die Anpassung der Miete erfolgt („Stichtag“), um die eingetretene Veränderung des Indexes. Die Anpassung erfolgt automatisch auf den Stichtag, ohne dass es einer Erklärung einer der Vertragsparteien bedarf. Solange der Mieter vom Vermieter bei Mieterhöhungen jedoch keine schriftliche Neuberechnung erhalten hat, treten die Wirkungen des Zahlungsverzuges nicht ein.

Die Miete wurde auf Basis der vorgenannten Indexregelung zum 01. April 2008 um 4,67 Prozent sowie zum 1. April 2012 um weitere 5,95 Prozent erhöht.

- 5. *Welche Umbau-, Renovierungs- und Instandhaltungskosten beziehungsweise Kostenanteile bezüglich der betroffenen Mietobjekte hat die Freie und Hansestadt Hamburg zu ihren Lasten getätigt? Bitte einzeln auflühren.*

Siehe Anlage 2.

6. *Welche Umbau-, Renovierungs- und Instandhaltungskosten bezüglich der betroffenen Objekte hat die Freie und Hansestadt Hamburg zu ihren Lasten im Jahr vor dem Verkauf getätigt (2004/2005)?*

Siehe Anlage 3.

7. *Wer sind die aktuellen Eigentümer der betroffenen Objekte aus Portfolio 1 und 2?*

Siehe Anlage 1.

<u>Objekt</u>	<u>Grundbuchbezeichnung</u>	<u>Aktueller Eigentümer</u>
Eppendorfer Landstraße 59	Grundbuch von Eppendorf, Blatt 14625	Da es sich um eine natürliche Person handelt, die gemäß §§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 4 Abs. 1 HmbDSG dem Datenschutz unterliegt, ist eine namentliche Nennung des Eigentümers nicht möglich.
Gänsemarkt 36	Grundbuch von Neustadt- Nord, Blatt 2397	PPS Immobilien Holding GmbH
Gorch-Fock-Wall 11	Grundbuch von Neustadt- Nord, Blatt 2478	Da es sich um eine natürliche Person handelt, die gemäß §§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 4 Abs. 1 HmbDSG dem Datenschutz unterliegt, ist eine namentliche Nennung des Eigentümers nicht möglich.
Gorch-Fock-Wall 15, 17	Grundbuch von Neustadt- Nord, Blatt 2182	PPS Immobilien Holding GmbH
Kümmellstraße 5-7	Grundbuch von Eppendorf, Blatt 9556	ABR Vierte Commercial GmbH & Co. KG
Lenhartzstraße 28	Grundbuch von Eppendorf, Blatt 3395	ABR Vierte Commercial GmbH & Co. KG
Osterbekstraße 96	Grundbuch von Barmbek, Blatt 15772	Da es sich um eine natürliche Person handelt, die gemäß §§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 4 Abs. 1 HmbDSG dem Datenschutz unterliegt, ist eine namentliche Nennung des Eigentümers nicht möglich.
Ottenser Marktplatz 10-12	Grundbuch von Altona- Südwest, Blatt 2555	Grundstücksgesellschaft Ottenser Marktplatz 10/12 GmbH
Schlossstraße 60	Grundbuch von Wandsbek, Blatt 6027	Bayernfonds Immobilienverwaltung GmbH & Co. Objekt Hamburg 3 KG
Steckelhörn 12	Grundbuch von Altstadt-Süd, Blatt 970	Bayernfonds Immobilienverwaltung GmbH & Co. Objekt Hamburg 3 KG

zu Frage 5: Kosten in der Zeit vom 1.6.2006 (Zeitpunkt der Veräußerung) bis 25.3.2014:

Straße	Nutzer	Umbau *1)	Renovierung *1)	Instandhaltung *1)	Gesamtsumme, soweit Aufgliederung nicht möglich
Eppendorfer Landstraße 59	Bezirk Hamburg-Nord	248.769 €	0 €	24.789 €	
Gänsemarkt 36	Rechnungshof sowie Finanzbehörde				1.069.096€ *2)
Gorch-Fock-Wall 11	Finanzamt	50.184 €	0 €	218.604€ *3)	
Gorch-Fock-Wall 15,17	Behörde für Justiz und Gleichstellung				296.000€ *4)
Kümmellstraße 5, 7	Bezirk Hamburg-Nord	888.084 €	0 €	757.104 €	
Lenhartzstraße 28	Bezirk Hamburg-Nord	40.867 €	0 €	99.185 €	
Osterbekstraße 96	Behörde für Justiz und Gleichstellung				158.000€ *4)
Ottenser Marktplatz 10-12	Bezirksamt Altona	202.532 €	59.480 €		
Schloßstraße 60	Bezirk Wandsbek	605.454 €	0 €	158.575 €	
Steckelhörn 12	Personalamt	330.404 €	93.855 €	16.480 €	
Steckelhörn 12	Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein				483.010€ *4)

*1) Angaben ggf. einschließlich Kostenanteile (bei gemeinsamer Finanzierung mit dem Vermieter)

*2) Die Gesamtsumme ist Resultat einer SAP-Auswertung. Die Systematik hat sich durch die Umstellung von der Kameralistik auf die Doppik verändert.

Nur ein Aktenstudium mit Einzelfallbetrachtung würde eine weitere Sicherheit geben. Dies ist in der Kürze der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich, da es sich durchschnittlich um 135 Fälle pro Jahr handelt, entsprechend für den Zeitraum 1.6.2006 bis 25.3.2014 um ca. 1.060 Fälle.

*3) Trennung zwischen Renovierungs- und Instandhaltungskosten ist aufgrund der Buchungssystematik nicht möglich (keine getrennten Sachkonten)

*4) Umbauten, Renovierung und Instandhaltung werden im System nur unter einer Kostenstelle ausgebracht, daher ist eine Aufsplittung nicht möglich.

9

zu Frage 6: Kosten in der Zeit vom 1.1.2004 bis 31.12.2005:

Straße	Nutzer	Umbau	Renovierung	Instandhaltung	Gesamtsumme, soweit Aufgliederung nicht möglich
Eppendorfer Landstraße 59	Bezirk Hamburg-Nord	0 €	0 €	44.604 €	
Gänsemarkt 36	Rechnungshof sowie Finanzbehörde				325.898€ *1)
Gorch-Fock-Wall 11	Finanzamt	0 €	0 €	35.432€ *2)	
Gorch-Fock-Wall 15,17	Behörde für Justiz und Gleichstellung				50.000€ *3)
Kümmellstraße 5, 7	Bezirk Hamburg-Nord	0 €	0 €	65.547 €	
Lenhartzstraße 28	Bezirk Hamburg-Nord	0 €	0 €	201 €	
Osterbekstraße 96	Behörde für Justiz und Gleichstellung				1.000€ *3)
Ottenser Marktplatz 10-12	Bezirksamt Altona	0 €	2.987 €		
Schloßstraße 60	Bezirk Wandsbek	205.969 €	200.771 €	2.480 €	
Steckelhörn 12	Personalamt	0 €	93.797 €	3.166 €	
Steckelhörn 12	Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein				156.107€ *3)

*1) Die Gesamtsumme ist Resultat einer SAP-Auswertung. Die Systematik hat sich durch die Umstellung von der Kameralistik auf die Doppik verändert.

Nur ein Aktenstudium mit Einzelfallbetrachtung würde eine weitere Sicherheit geben. Dies ist in der Kürze der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich, da es sich durchschnittlich um 135 Fälle pro Jahr handelt, entsprechend für den Zeitraum 2004 und 2005 um ca. 270 Fälle.

*2) Trennung zwischen Renovierungs- und Instandhaltungskosten ist aufgrund der Buchungssystematik nicht möglich (keine getrennten Sachkonten)

*3) Umbauten, Renovierung und Instandhaltung werden im System nur unter einer Kostenstelle ausgebracht, daher ist eine Aufspaltung nicht möglich