

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

**Stellungnahme des Senats
zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018
„ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern“
(Drucksache 21/14135)
Haushaltsplan 2019/2020
Einzelplan 6.1 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Nachbewilligung nach §35 Landeshaushaltsordnung**

I.

Anlass

1. **In ihrer Sitzung am 5. September 2018 (Drucksache 21/14135) hat die Bürgerschaft das folgende Ersuchen an den Senat beschlossen:**

Der Senat wird ersucht,

1. eine städtische Gesellschaft zu gründen, unter deren Dach die städtischen Wohnprojekte (ABB-Projekte) zusammengefasst und verwaltet werden sollen;
2. die an die SAGA veräußerten ehemaligen ABB-Projekte Mathildenstraße 9–13 und Bernstorffstraße 160a zu erwerben und in die Gesellschaft einzubringen und
3. die Gesellschaft so aufzustellen und auszurichten, dass von dieser neue Projekte aufgenommen werden können und durch die Gesellschaft Investitionen etwa in den Wohnungsbau für vordringlich Wohnungsuchende vorgenommen werden können.

Mit dieser Drucksache wird das Ersuchen der Bürgerschaft beantwortet, und es werden die

Voraussetzungen für die Gründung einer Gesellschaft für die Verwaltung von Projekten des inzwischen beendeten Programms der baulichen Selbsthilfe mit Baubetreuung (ABB-Programm – Alternative Baubetreuung) geschaffen.

2. **Des Weiteren wird mit dieser Drucksache die Zustimmung der Bürgerschaft zur Verlängerung des am 31. Dezember 2019 auslaufenden und mit der Stiftung Freiraum e.V. geschlossenen Leihvertrages über das Objekt Vorwerkstift um längstens bis zum 31. Dezember 2049 eingeholt.**

II.

Stellungnahme des Senats

Gliederung

1. Hintergrund
2. Grundstücke und Immobilien
3. Langfristige Sicherung der Projekte
 - 3.1 Übertragung der bisherigen Projektstrukturen in eine städtische Gesellschaft
 - 3.2 Aufgaben und Ziele der Gesellschaft

- 3.3 Geschäftsmodell und Struktur der ABB GmbH & Co. KG (ABBG)
- 3.4 Finanzierung und Liquidität der ABBG
- 4. Steuerliche Rahmenbedingungen
- 5. Verlängerung der Konstruktion Vorwerkstift
- 6. Auswirkungen auf den Haushalt
- 7. Petition

1. Hintergrund

Mit der Drucksache 12/350 „Stadterneuerung und soziale Arbeit“ vom 10. Februar 1987 hat der Senat die finanzielle Förderung und Entwicklung alternativer Wohn- und Lebensformen geregelt. Die damit verbundenen Hauptziele waren die

- Erhaltung und Schaffung preiswerten Wohnraums,
- Unterstützung neuer, selbstbestimmter Wohn- und Lebensformen und
- Erschließung des beschäftigungsintensiven Stadterneuerungsbereichs für die Problemgruppen des Arbeitsmarktes.

Die Situation war damals von hoher Jugendarbeitslosigkeit und gleichzeitigem hohem Leerstand im sanierungsbedürftigen innerstädtischen Altbaubereich geprägt. Es bestanden soziale Konflikte unter Beteiligung von kleinen aktiven Gruppen einer jugendlichen Subkultur.

Ein Schwerpunkt der Förderung war das ABB-Programm. Angesichts der damaligen gravierenden Verknappung preiswerten Wohnraums und hoher Neubaukosten ist im Rahmen dieses Programms vorhandener Wohnraum in Altbauten durch anteilige bauliche Selbsthilfe instandgesetzt und an die Nutzergruppen vermietet worden. Das zentrale Ziel des Programms bestand darin, bedürftigen sozialen Gruppen in städtebaulichen Problemlagen durch hohe Selbsthilfeleistungen im Altbaubestand die Erhaltung von preiswertem Wohnraum, die Entwicklung alternativer Wohnformen und die Qualifizierung für den Arbeitsmarkt zu ermöglichen. In den Projekten haben sich Menschen zusammengefunden, die selbstbestimmte Wohn- und Lebensformen wünschten. Die Projekte haben durch ihr Engagement erreicht, dass zahlreiche historische Gebäude erhalten wurden. Die Projekte waren damit auch Impulsgeber für die Baugemeinschaften, die sich heute in Hamburg im Wohnungsneubau erfolgreich etabliert haben.

Die Gebäude wurden Ende der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre unter Einbeziehung handwerklicher Selbsthilfe durch die Vereine und mit einem sparsamen Einsatz von Mitteln instandgesetzt.

Durch die Erbringung von Eigenleistungen durch die Mitglieder wurde die Finanzierung erleichtert. Danach fanden ordnungsgemäße Instandhaltungen, meist jedoch keine Modernisierungsmaßnahmen statt.

In der Regel wurden für die Wohnprojekte Miet- bzw. Pachtverträge zwischen einem Trägerverein und der Freien und Hansestadt Hamburg geschlossen, in denen jeweils die Punkte Mietenhöhe, Verwaltungskostenpauschale, Instandsetzungskostenpauschale, die Anpassung des Mietzinses, die regelmäßigen Verhandlung des Mietzinses und gegebenenfalls der Zielmiete geregelt waren. Die Verträge berücksichtigen zudem in ihrer Gestaltung die durch die Projekte erbrachten Eigenleistungen für die Instandhaltung der Gebäude sowie deren besondere Bewohnerstrukturen.

Seit dem Jahr 2000 sind keine weiteren Förderungen über das ABB-Programm erfolgt, und die Förderung der initiierten Projekte wurde abgeschlossen.

2. Grundstücke und Immobilien

Folgende Objekte befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg:

- Große Freiheit 84
Gemarkung/Flurstück: 121/1542, Flurstücksgröße: 734 m²
- Winterstraße 15
Gemarkung/Flurstück: 212/618, Flurstücksgröße: 158 m²
- Tangstedter Landstr. 509, Winkelmann'scher Hof
Gemarkung/Teilflurstück: 420/7842-2, Teilflurstücksgröße: 1.550 m²
- Rabenhorst 7
Gemarkung/Flurstücke: 531/4572 und 248, Flurstücksgröße: 1.080 m²
- Billbrookdeich 300
Gemarkung/Flurstück: 103/2431, Flurstücksgröße: 540 m²
- Mistralbunker, Mistralstraße 3
Gemarkung/Flurstück: 213/951, Flurstücksgröße: 541 m²
- Fuhsbüttler Straße 777 a + b
Gemarkung/Flurstück: 423/831-1, Teilflurstücksgröße: 786 m²
- Wohlwillstraße 22, Jägerpassage (Südterrasse)
Gemarkung/Teilflurstück: 120/1394-1 plus Wegerecht 1394-a, Flurstücksgröße: 500 m² plus 145 m² Wegerecht

Die meisten Gebäude befinden sich in einem durchschnittlichen, dem Baualter angemessenen baulichen Zustand.

Die Objekte werden im Wege der Sachentnahme zugunsten des Kernhaushaltes gemäß VV zu § 106 LHO aus dem Allgemeinen Grundvermögen des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) in das Verwaltungsvermögen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) übertragen. Anschließend sollen diese Objekte im Wege einer Gesellschaftereinlage von der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die BSW, in die neu zu gründende Gesellschaft ABB GmbH & Co. KG eingelegt werden.

Folgende Objekte, die sich gegenwärtig noch im Eigentum der SAGA befinden, sollen ebenfalls in die neue Gesellschaft eingebracht werden:

- Mathildenstraße 9–13
Gemarkung/Flurstück: 120/185, Teilflurstücksgröße: 517 m²
- Bernstorffstraße 160a (Villa Magdalena)
Gemarkung/Flurstück: 120/1645, Teilflurstücksgröße: 450 m²

Die Objekte in der Mathildenstraße und der Bernstorffstraße wurden im Paket mit weiteren Grundstücken an die SAGA übertragen, obwohl es sich hierbei um selbstverwaltete ABB-Projekte handelt, die nicht in das Portfolio der SAGA passen. Mit der Gründung einer Gesellschaft für ABB-Projekte soll diese Übertragung nunmehr durch einen Rückkauf der Objekte rückgängig gemacht werden.

Anschließend sollen diese Objekte ebenfalls im Wege einer Gesellschaftereinlage von der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die BSW, zu ihren Buchwerten in die neu zu gründende Gesellschaft ABB GmbH & Co. KG (ABBG) eingelegt werden. Es ist gerade das Ziel der Gründung der ABBG, dass die Projekte durch die Gründung der Gesellschaft und die Einlage der Grundstücke in ihrer derzeitigen Struktur langfristig gesichert werden, weswegen der Verkauf von Grundstücken ausgeschlossen ist. Auch eine Anpassung der laufenden Verträge hinsichtlich der Selbstverwaltung oder der Mietenstruktur ist ausgeschlossen. Im Rahmen der Verhandlung des Mietzinses und gegebenenfalls der Zielmiete soll ein sozialverträgliches Mietenniveau gewährleistet werden. Wenn einzelne Verträge auslaufen, kann die Miethöhe entsprechend dieser Ziele angepasst werden, eine Kündigung oder eine Veränderung bei der Mieterstruktur ist allerdings auch dann ausgeschlossen.

Gewinne der Gesellschaft sollen entsprechend dem Gesellschaftszweck thesauriert und z.B. für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Objekte verwendet und nicht ausgeschüttet werden. Die Mieterlöse müssen ausreichen, um alle Kosten einschließlich der Instandhaltungsbedarfe zu decken und eine Instandhaltungsrücklage aufzubauen. Mit einem einmaligen Betriebszuschuss aus dem Einzelplan 6.1 der BSW im Haushaltsjahr 2019 können kurzfristig notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

3. Langfristige Sicherung der Projekte

Die Besonderheit der Projekte besteht darin, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in einem hohen Maße die von ihnen bewohnten Projekte selbst verwalten und z.B. die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen selbst organisieren und erforderlichenfalls durchführen. Bei den Projekten in sozialer Trägerschaft gewährleistet der Träger bzw. Verein die soziale Beteiligung der Bewohner.

Als Solidargemeinschaft unterstützen sich die Mitglieder der Projekte gegenseitig z.B. durch einen Ausgleich bei einem Mietenausfall oder durch die Unterstützung bei Behördengängen. Die Gruppen vermieten Wohnraum an Menschen, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können oder haben nun auch begonnen, Geflüchtete aufzunehmen. Die Projekte engagieren sich zudem in der Quartiersarbeit, stellen Werkstätten, Fahrradwerkstätten und Übungsräume zur Verfügung, beteiligen sich z.B. an der Organisation von Nachbarschaftsfesten. Im Mistralbunker wird für wohnungslose bzw. obdachlose Menschen mit sozialen Problemlagen (z.B. Suchtprobleme, soziale und psychische Problem u.a.), die sich ohne adäquate Betreuung nicht selbstständig auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können, ein niedrigschwelliges, befristetes Wohnangebot vorgehalten. Es wendet sich an Menschen, die die öffentlich-rechtliche Unterbringung nicht annehmen oder deren Verbleib in der öffentlichen Unterbringung sich als problematisch erwiesen hat. Das niedrigschwellige Angebot im Mistralbunker erlaubt es auch diesen Menschen, hier Hilfe anzunehmen. Die Entwicklung des Mistralbunkers war Bestandteil des Armutsbekämpfungsprogramms der 1990er Jahre in Hamburg.

Die Projekte in einer sozialen Trägerschaft wie u.a. der Mistralbunker oder das Projekt Rabenhorst sollen, wenn möglich, ihr Organisationsprinzip mit der Trägerschaft behalten. Die besondere

Struktur der Projekte soll durch die Gründung und Gestaltung der Gesellschaft dauerhaft gesichert werden.

3.1 Übertragung der bisherigen Projektstrukturen in eine städtische Gesellschaft

Zur dauerhaften Gewährleistung eines sozialverträglichen Mietenniveaus und der Selbstverwaltung sollen die bisherigen, mit den jeweiligen Nutzergruppen der einzelnen Projekte eingegangenen Verpflichtungen und Verträge in Bezug auf die Bewirtschaftung, die Selbstverwaltung, die Einbehaltung von Instandsetzungspauschalen, die Anpassungen der Mieten und der Zielwerte hinsichtlich der Miethöhen Bestand haben. Die Miethöhen sollen sich demnach mittelfristig am Unterwert der Spanne des geltenden Rasterfeldes des Hamburger Mietenspiegels orientieren. Die von den Projekten für die Selbstverwaltung und Instandhaltung erbrachten Leistungen können bei der Vereinbarung der Höhe der Mieten berücksichtigt werden.

Die Projekte unterliegen zum Teil der Verpflichtung, Mietverträge nur mit Personen abzuschließen, die die Einkommensgrenzen für den Bezug einer geförderten Wohnung einhalten bzw. über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Durch die weiterhin bestehende Verpflichtung zur Vermietung zu preiswerten und sozialverträglichen Mieten wird zudem eine Gentrifizierung verhindert.

Der dauerhafte Verbleib im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und damit die Erhaltung der Projekte als bezahlbarer, selbstverwalteter Wohnraum ist für die Stadt ein wichtiger und bestimmender Grund für die gewählte Konstruktion und die Einbringung der Projekte in die zu gründende städtische Gesellschaft.

3.2 Aufgaben und Ziele der Gesellschaft

Für die Projekte des ABB-Programms soll eine neue städtische Immobiliengesellschaft gegründet werden, die die Verwaltung der Projekte organisiert und auf alternative, selbstverwaltete Wohnprojekte und den Erhalt preiswerten Wohnraums ausgerichtet wird. Die Gesellschaft wird so aufgestellt und ausgerichtet, dass von dieser über die unter Ziffer 2 genannten Projekte hinaus weitere aufgenommen werden können.

Die Gründung einer neuen Gesellschaft für diese Aufgabe ist sinnvoll, da die bereits bestehenden Wohnungsbaugesellschaften SAGA Unternehmensgruppe und f&w fördern & wohnen AöR andere Zielsetzungen haben und auf andere Zielgruppen gerichtet sind. Bei f&w fördern und woh-

nen AöR handelt es sich um ein soziales Dienstleistungsunternehmen, das Wohnraum für Menschen zur Verfügung stellt, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind oder auf Grund sozialer Notlagen öffentlicher Hilfen und gegebenenfalls Betreuung bedürfen. Die Aufgabe der SAGA besteht darin, als Systemvermieterin mit ihrem großen Wohnungsbestand eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen zu angemessenen Mieten zu gewährleisten.

Die Freie und Hansestadt Hamburg sichert insbesondere durch Regelungen im Gesellschaftsvertrag ab, dass der Gesellschaftszweck die dauerhafte Sicherung der ABB-Projekte in ihrer in Ziffer 3.3 dargestellten Organisationsstruktur ist und dass das in die Gesellschaft eingelegte Eigenkapital zweckentsprechend zu verwenden ist.

3.3 Geschäftsmodell und Struktur der ABB GmbH & Co. KG (ABBG)

Im Sinne des Gesellschaftszwecks und eines für die betroffenen Stakeholder konsensfähigen Organisationsrahmens soll eine privatrechtliche Lösung realisiert werden. Aus rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Gründen wurde daher die Rechtsform einer GmbH & Co KG gewählt. An der ABBG ist die Freie und Hansestadt Hamburg als alleinige Kommanditistin beteiligt. Geführt wird die ABBG durch die Komplementärin, eine neu zu gründende 100-prozentige Tochtergesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg.

Es ist ein sich selbst finanzierendes Geschäftsmodell mit möglichst mindestens ausgeglichenen Jahresergebnissen vorgesehen, bei dem die Mieterlöse ausreichen müssen, um alle Geschäftsführungs- und Bewirtschaftungskosten – einschließlich der laufenden Instandhaltungsbedarfe und des Aufbaus einer Instandhaltungsrücklage – zu decken. Eine Ergebnisübernahme durch die Gesellschafter ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Gegebenenfalls entstehende Gewinne werden thesauriert und dürfen nur im Sinne des Gesellschaftszwecks verwendet werden. Negative Jahresergebnisse in einzelnen Geschäftsjahren sind durch positive Ergebnisse aus den Folgejahren auszugleichen.

Die Gründung der ABBG ist auch unter dem Aspekt des stadtwirtschaftlichen Nutzens zu sehen: Für die Zukunftsfähigkeit von Städten hat ein attraktives, an den Bedarfen aller Nutzergruppen ausgerichtetes und umfassendes Angebot an Wohnraum eine ausschlaggebende Bedeutung.

Mit der Gründung der ABBG hat Hamburg die Chance, auch die solidargemeinschaftlich organisierten Projekte des ehemaligen ABB-Programms unter einem Dach langfristig und dauerhaft zu sichern und damit einen wichtigen Beitrag zu leisten, Hamburg als lebenswerte Stadt für alle zu erhalten und zu entwickeln.

Die Geschäftsführung der ABBG übernimmt die Komplementärin, die noch zu gründende ABB Management GmbH (ABBMG). Die ABBMG wird keinen eigenen Personalbestand haben. Sie beauftragt einen externen Dienstleister mit der operativen Geschäftsführung. Die genauen Modalitäten werden in einem Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt werden.

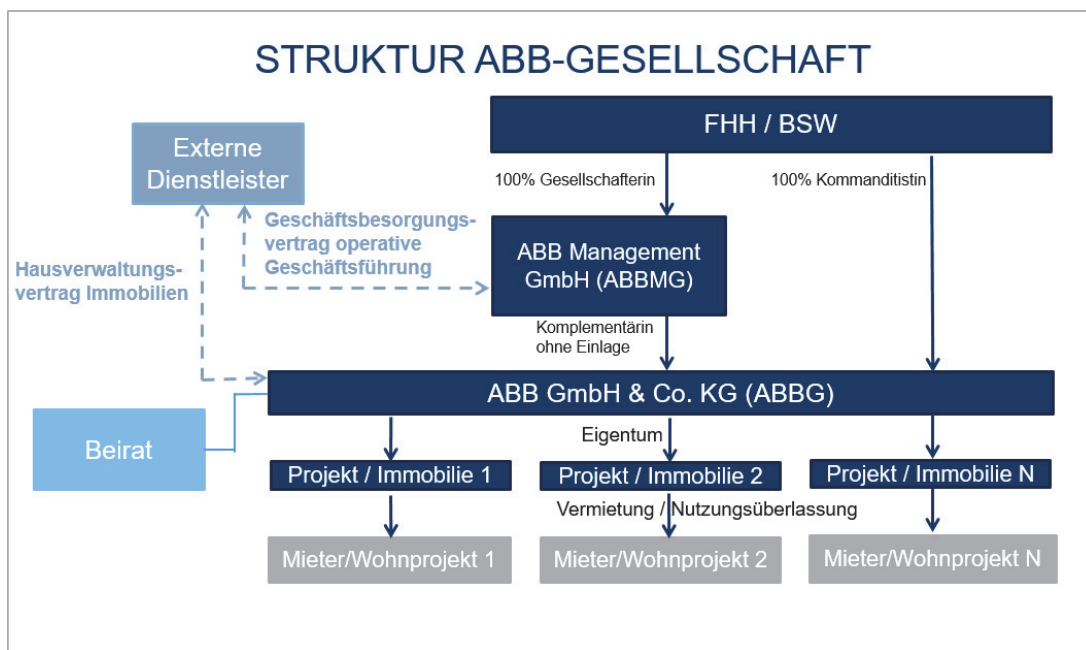
Bei der ABBMG wird ein Aufsichtsrat eingerichtet, um den angemessenen Einfluss der Freien und Hansestadt Hamburg sicherzustellen.

Der externe Dienstleister soll über Erfahrungen in der Verwaltung solcher besonderen Projekte ver-

fügen. In besonderem Maße sind bei dem Dienstleister die Kommunikation und die Vermittlung gefordert, um die Interessen der Stadt als Eigentümerin genauso wie die der Bewohnervereine berücksichtigen zu können.

Um das Selbstverwaltungsprinzip auch auf die ABBG und die ABBMG zu übertragen, wird zur Beratung der ABBG und der ABBMG ein Beirat aus Vertreterinnen und Vertretern der einzelnen Projekte geschaffen. Dieser soll im Regelfall einmal jährlich zusammentreten. Durch den beratenden Beirat sollen der Sachverstand und die Erfahrungen der Projekte für die Verwaltung der Projekte durch ABBG und der ABBMG genutzt werden. Außerdem soll der Beirat dazu dienen, Themen und Fragestellungen zu diskutieren, die alle Projekte betreffen.

Die nachstehende Übersicht bildet die wesentlichen gesellschaftsrechtlichen Strukturen des Geschäftsmodells der zu gründenden Gesellschaft, der ABB GmbH & Co. KG ab:



3.4 Finanzierung und Liquidität der ABBG

Die unter Ziffer 2 aufgeführten Objekte werden als Kommanditeinlage mit dem aktuellen Buchwert in Höhe von rd. 2.381 Tsd. Euro (acht Objekte rd. 1.965 Tsd. Euro und zwei Objekte der SAGA rd. 416 Tsd. Euro) in die neu zu gründende Gesellschaft eingebracht. Mit diesem Wert werden sie auch in die Eröffnungsbilanz der Gesellschaft einfließen.

Darüber hinaus soll als Gründungsbudget und für Instandhaltungsmaßnahmen aus dem Einzelplan 6.1 der BSW im Haushaltsjahr 2019 ein einmaliger Betriebszuschuss in Höhe von 1 Mio. Euro zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch wird die Gesellschaft so aufgestellt und ausgerichtet, dass von dieser über die unter Ziffer 2 genannten Projekte hinaus weitere aufgenommen werden können. Außerdem können die kurz- und mittelfristig

notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen beauftragt werden. Alle Geschäftsführungs- und Betriebskosten werden aus den Mieteinnahmen gedeckt.¹⁾

4. Steuerliche Rahmenbedingungen

Bei der Wahl der Gesellschaftsform sind unter anderem auch steuerliche Gesichtspunkte maßgebend. Ausgehend von dem unter Punkt 3.3 beschriebenen Geschäfts- und Gesellschaftsmodell sind im Hinblick auf die Besteuerung die folgenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

Grunderwerbsteuer

Soweit die Einlage der städtischen Grundstücke in die ABBG der Grunderwerbsteuer unterliegt, wird diese gem. § 5 Absatz 2 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) nicht erhoben, da die Freie und Hansestadt Hamburg dauerhaft an dieser GmbH & Co. KG zu 100 % beteiligt bleibt. Die ABBMG wird keine Grundstücke in ihrem Anlagevermögen haben.

Gewerbesteuer

Der handelsrechtliche und steuerliche Gewinn der ABBG wird auf der Gesellschaftsebene im Rahmen des Jahresabschlusses ermittelt und durch das Finanzamt festgestellt. Die Gesellschaft ist aus diesem Grund zur Abgabe jährlicher Feststellungserklärungen verpflichtet. Die Gewerbesteuer ist von der ABBG zu begleichen. Die ABBMG betreibt kein Gewerbe und ist insoweit auch nicht steuerpflichtig.

Körperschaftsteuer

Bei der Personengesellschaft ABBG wird der steuerbare Gewinn auf Gesellschafterebene ermittelt und auf Eigentümerebene veranlagt. Durch das Halten der Kommanditanteile an der gewerblich tätigen ABBG wird bei der Freien und Hansestadt Hamburg ein Betrieb gewerblicher Art gegründet, bei dem gegebenenfalls fällige Körperschaftssteuer veranlagt wird. Bei der Kapitalgesellschaft ABBMG wird gegebenenfalls fällige Körperschaftssteuer direkt veranlagt. Auf die Komplementärin ohne Einlage erfolgt keine Gewinnzuteilung aus der ABBG. Da die ABBMG keinem weiteren Geschäft nachgeht und auf dauerhaft ausgeglichene Ergebnisse ausgerichtet ist, ist eine tatsächliche Steuerveranlagung nicht zu erwarten.

Umsatzsteuer

Das Kerngeschäft der ABBG, die Vermietung von Wohnraum, unterliegt nicht der Umsatzbesteuerung. Durch die Beauftragung der Geschäftsbe-

sorgungs- und Hausverwaltungsaufgaben an einen externen Dritten wird ein umsatzsteuerpflichtiger Leistungsaustausch begründet.

5. Verlängerung der Konstruktion Vorwerkstift

Der Stiftung Freiraum e.V. (nachfolgend „Stiftung“) wurde mittels Leihvertrages (Drucksache 13/4740) die unentgeltliche Nutzung des Objektes Vorwerkstift überlassen.

Der Leihvertrag wird mit Wirkung zum 31. Dezember 2019 auslaufen, sodass an dieser Stelle Handlungsbedarf besteht. Mit der Verlängerung des Leihvertrages um längstens bis zum 31. Dezember 2049 zu den bisherigen Konditionen soll das Objekt nicht, wie die unter Ziffer 2 aufgeführten Immobilien, in das Verwaltungsvermögen der BSW übertragen werden, sondern verbleibt im Allgemeinen Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg (s. Petitum Ziffer 3).

Der Stiftung soll das Recht eingeräumt werden, das Objekt weiterhin zu nutzen. Sie soll weiterhin die eigenständige Verwaltung des Vertragsgegenstandes einschließlich der Wohnungsvergabe, die Verkehrssicherungspflicht und die Zahlung sämtlicher auf dem Grundstück und durch das Grundstück entstehenden Betriebskosten sowie Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung übernehmen. Überschüsse aus Mieterträgen sollen für Modernisierungen des Objektes verwendet werden.

Dieses Verlängerungskonstrukt ist angezeigt, weil zeitnah größere Investitionen in Höhe von rund 800 Tsd. Euro notwendig werden, die z.T. über separate Bundesmittel finanziert werden. Zudem wurde das Objekt 30 Jahre eigenständig verwaltet, ohne dass erkennbarer Verwaltungsaufwand für die Freie und Hansestadt Hamburg entstanden ist.

Ferner soll der Stiftung auf diesem Wege die Möglichkeit geboten werden, ihr übergeordnetes Ziel und Vorhaben, die Schaffung von preiswerter Wohnraum für junge Künstler mit geringem Einkommen und begrenzten Erträgen, weiterhin durch schlanke Strukturen uneingeschränkt fortzuführen. Daher widerspräche eine Einlage des Vorwerkstifts in die noch zu gründende ABBG als Wohnprojekt gegen die Vision des Kulturstipendiums und hätte eine Notwendigkeit zur Entwicklung eines Sonderkonstruktes zur Folge.

¹⁾ Die Mieteinnahmen der zu übertragenden Objekt gem. Ziffer 2 betragen im Jahr 2018 rd. 139 Tsd. Euro, die Betriebskosten rd. 20 Tsd. Euro.

6. Auswirkungen auf den Haushalt

Als Gründungsbudget und für Instandhaltungsmaßnahmen soll der zu gründenden Gesellschaft aus dem Einzelplan 6.1 der BSW im Haushaltsjahr 2019 ein Betriebszuschuss zur Verfügung gestellt werden. Hierfür wird im Einzelplan 6.1 der BSW im Haushaltsjahr 2019 durch Sollübertrag aus der Produktgruppe 286.12 „Zentraler Ansatz“, Kontenbereich „Globale Mehrkosten“, Produkt „Zentrale Verstärkungsmittel“ der Produktgruppe 287.11 „Wohnen“, Kontenbereich „Kosten aus Transferleistungen“, Produkt „Wohnungsbestandspolitik“, 1 Mio. Euro Ermächtigung zur Verfügung gestellt. Eine laufende Haushaltsfinanzierung ist nicht vorgesehen. Mit der Durchführung der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen würden die Gebäude in einen einfachen, jedoch nicht modernen baulichen und insbesondere energetischen Zustand gebracht werden.

Für den Erwerb inkl. der Nebenkosten der Objekte Mathildenstraße 9–13 und Bernstorffstraße 160a soll eine Einzelinvestition „Grunderwerb für ABB-Wohnprojekte“ im Aufgabenbereich 287 „Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung“ mit einer Ermächtigung, Auszahlungen in Höhe von 460 Tsd. Euro zu leisten, eingerichtet und die Auszahlungsermächtigung des Investitionsprogramms „Finanzierungsprogramm Wohnungsbauentwicklung“ im Aufgabenbereich 289 „Landesplanung und Stadtentwicklung“ in gleicher Höhe reduziert werden. Die Einlage zum Buchwert erfolgt vor dem Hintergrund, dass auf Grund der atypischen Konstellation (besondere Bindun-

gen und Bedingungen der Gesellschaft und der in sie einzulegenden Grundstücke und Gebäude) eine Verkehrswertermittlung zurzeit keinen eindeutigen Marktwert abbilden würde. Die Einlage der städtischen Grundstücke in die ABBG ist auf Dauer angelegt. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen wäre die Situation neu zu bewerten.

7. Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. der Gründung einer neuen städtischen Immobiliengesellschaft sowie der Einlage der genannten Immobilien in die neue Immobiliengesellschaft unter den dargestellten Rahmenbedingungen zustimmen,
2. den in der Anlage im Zahlenprotokoll dargestellten Änderungen des Haushaltsplanes 2019 zustimmen und
3. der Verlängerung des Leihvertrages für das Vorwerkstift zwischen der Stiftung Freiraum e.V. bis längstens zum 31. Dezember 2049 zu den bisherigen Bedingungen zustimmen.

Anlagen:

Zahlenprotokoll

Plantyp	Kontenbereich / Bezeichnung / Position	2019					2020				Erläuterungen
		Plan - Neu / fortgeschr. -	Plan - bisher -	Veränderungs- betrag (Differenzwert Sp. 5 zu Sp. 6)	Plan - Neu / fortgeschr. -	Plan - bisher -	Veränderungs- betrag (Differenzwert Sp. 8 zu Sp. 9)	Tsd. Euro			
								5	6	7	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Einzelplan 6.1 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen											
Aufgabenbereich 287 Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung											
Einzelinvestition	Grundenwerb für ABB-Wohnprojekte	Auszahlung	460,0	0,0	460,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Änderungen Investitionen und Darlehen gesamt											
Produktgruppe 289.11 Landesplanung und Stadtentwicklung											
Ergebnisplan	Kosten aus Abschreibungen		824,6	830,3	-5,8	1.165,7	1.177,2	-11,5			
Änderungen zahlungswirksame Positionen											
Änderungen Ergebnisplan insgesamt											
Produkt	Wohnungsbauentwicklung	Kosten	5.265,9	5.271,6	-5,8	9.728,2	9.739,7	-11,5			
Aufgabenbereich 289 Landesplanung und Stadtentwicklung											
Einzelinvestition	Finanzierungsprogr. Wohnungsbauentw.	Auszahlung	9.014,0	9.474,0	-460,0	19.974,0	19.974,0	0,0			
Änderungen Investitionen und Darlehen gesamt											
Ergebnisplan zw Positionen:			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Ergebnisplan gesamt:			-5,8	0,0	-5,8	-11,5	0,0	-11,5			
Investitionen und Darlehen:			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	