



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Bezirksversammlung

<b>Anfrage gem. § 24 BezVG (Kleine Anfrage)</b>  Julian Georg (DIE LINKE)	Drucksachen-Nr.: <b>20-5964</b> Datum: 29.05.2018 Status: öffentlich
---	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum

**Mietsache Rathaus Wandsbek  
Kleine Anfrage vom 29.05.2018**

**Sachverhalt:**

Das Rathaus Wandsbek wurde bekanntermaßen 2006 an einen privaten Investor verkauft und wird seitdem angemietet. Für die Gebäude Schloßstraße 60 und Robert-Schumann-Brücke 8 zahlte die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) im Jahr 2013 gut € 1 Mio. Miete (Netto), der Mietzins stieg seit Beginn des Mietverhältnisses stetig.

Das Bezirksamt ist auf die Kooperationsbereitschaft des Vermieters (Grundeigentümers) und auf wechselnde Renditestrategien angewiesen. Das Bezirksamt ist bei allen an- bzw. zurückgemieteten Immobilien für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume (innen) zuständig. Der Vermieter (Grundeigentümer) hat alle gebäudebezogenen Pflichten (Dach und Fach) übernommen.

**Ich frage die Verwaltung:**

1. Wer ist seit welchem Zeitpunkt Grundeigentümer der nachfolgenden Liegenschaften?
  - a. Schloßstraße 60
  - b. Robert-Schumann Brücke 8
  - c. Am Alten Posthaus 2
  - d. Am Alten Posthaus 4
  - e. Schloßgarten 9
  
2. Wann laufen die Mietverträge der o.g. Objekte jeweils aus?

*Bezirksamt Wandsbek zu Frage 1 und 2:*

Liegenschaft	Aktuelle Grundeigentümer	Laufzeit Mietverträge
Schloßstraße 60	Bayernfonds Immobilien-verwaltung GmbH & Co.	31. Mai 2031
Am Alten Posthaus 2	Union Investment Institutional Property GmbH	31. Dezember 2020
Am Alten Posthaus 4/Schloßgarten 9	Union Investment Institutional Property GmbH	23. November 2038
Am Alten Posthaus 4 (nur Bürgersaal*)	Union Investment Institutional Property GmbH	5. März 2039

*\*Für die Liegenschaft Am Alten Posthaus 4/Schloßgarten 9 gibt es einen Mietvertrag. Ein gesonderter Nachtrag für den Bürgersaal (Gebäudeteil Am Alten Posthaus 4) mit Nebenflächen sieht eine Laufzeit nur für diese Fläche bis 5. März 2039 vor.  
Die Adresse Robert-Schuman-Brücke 8 beinhaltet keine eigene Liegenschaft, sondern gehört zur Liegenschaft Schloßstraße 60.*

3. Wie hoch beläuft sich die aktuelle Miete, jeweils für die o.g. Objekte? Wie hat sich die Miete jeweils seit 2013 entwickelt? In welchem Umfang wird sich die Miete, basierend auf den aktuellen Mietverträgen, bis zum Ende der jeweiligen Mietverträge erhöhen?

Liegenschaft	Miete in Euro					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Schloßstraße 60	1.019.186,76	1.019.186,76	1.019.186,76	1.019.186,76	1.057.108,80	1.069.749,48
Am Alten Posthaus 2	467.004	467.004	467.004	467.004	467.004	467.004
Am Alten Posthaus 4/Schloßstraße 9	687.483	687.483	687.483	693.506,04	759.759,48	759.759,48
Am Alten Posthaus 4 (Investitionsmiete Bürgersaal)	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520

*Entwicklung Mieten: Verbraucherpreisindex.*

4. Wie sehen die Planungen des Bezirksamts für den Zeitraum nach Ablauf der o.g. Mietverträge aus?

*Aus der Antwort zu Frage 1 ist zu entnehmen, dass für die genannten Liegenschaften größtenteils noch sehr lange mietvertragliche Festlaufzeiten gelten. Mit dem Vermieter für das Objekt „Am Alten Posthaus 2“ wird gerade eine Verlängerung des Mietvertrags bis 2038 verhandelt. Diese steht bereits kurz vor dem Abschluss. Über diese Zeiträume hinaus kann zu den Flächenbedarfen des Bezirksamts heute noch keine belastbare Aussage getroffen werden.*

5. Gibt es für den Fall eines Verkaufs von einem oder mehrerer Gebäudeteile ein Vorkaufsrecht für Stadt oder Bezirk?

*Diese Frage kann das Bezirksamt Wandsbek nicht beantworten. Die Zuständigkeit liegt bei der Finanzbehörde.*

6. Welche größeren Baumaßnahmen (Umbau, Erweiterung, Modernisierung) wurden seit 2013 bis heute vorgenommen und haben sich die Vermieter (Grundeigentümer) daran in welcher Höhe finanziell beteiligt? Bitte die Maßnahmen einzeln mit Angabe der Kosten und Lage bzw. Gebäudeteil darstellen.

*Fehlanzeige bezüglich Beteiligung Vermieter an größeren Baumaßnahmen in den Jahren 2013-2017.*

*Schloßstr. 60: Umbau KUZ 11 in 2018. Einbau Lüftungsanlage sowie Verbesserung der Akustik. Gesamtkosten rund 230.000 € einschl. Maler- und Tischlerarbeiten und neuer Beleuchtung. Bei der Lüftungsanlage (rund 100.000 €) hat der Vermieter eine fünfzigprozentige Kostenbeteiligung zugesagt. Die Schlussrechnungen stehen noch aus.*

7. Wie hoch belaufen sich die aktuellen Betriebskosten für die Liegenschaften? Wie haben sich die Betriebskosten seit 2013 entwickelt?

Liegenschaft	Betriebskosten in Euro					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Schloßstr. 60	118.323,20	115.250,29	116.732,73	109.884	109.887	109.884
Am Alten Posthaus 2	86.866,39	44.005,08	43.392,69	62.640	62.640	62.640
Am Alten Posthaus 4/Schloßstr. 9	93.061,76	72.743,98	90.940,49	104.940	104.940	104.940

*Die Abrechnungen für 2016 werden noch von unserem Mietervertreter des Immobilien-Service-Zentrums der Sprinkenhof GmbH geprüft. Für die Jahre 2016-2018 wurden die jährlichen Vorauszahlungen angegeben.*

**Anlage/n:**

keine Anlage/n