

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Veräußerung der beiden ersten Portfolios von Büro- und Gewerbeimmobilien der Freien und Hansestadt Hamburg und städtischer Gesellschaften im Rahmen des Projektes Immobilienmobilisierung (PRIMO)

Gliederung

- | | |
|--|--|
| I. Ausgangslage | IV. Wirtschaftlichkeit |
| II. Prüf- und Veräußerungsverfahren | V. Bewertung |
| III. Ergebnis des Gebots- und Verhandlungsverfahrens für Portfolio 1 und 2 | VI. Finanzielle Auswirkungen |
| 1. Kurzporträt des Investors | VII. Änderung der Landeshaushaltsordnung |
| 2. Wesentliche Inhalte des Kaufvertrages | VIII. Verfahrensstand |
| 3. Wesentliche Inhalte der Mietverträge | IX. Petitum |

I. Ausgangslage

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist entweder unmittelbar oder über öffentliche Unternehmen mittelbar Eigentümerin einer großen Zahl von Büro- und Gewerbeimmobilien, die sie überwiegend für eigene Zwecke nutzt, zum Teil aber auch vermietet. Die Stadt trägt damit erhebliche immobilien-spezifische Risiken. Dazu gehören neben typischen Bewirtschaftungs- und Sanierungsrisiken Risiken in Bezug auf künftig neue bzw. höhere gesetzliche Anforderungen sowie Risiken in Bezug auf die Standortbindung. Für die langfristig gesicherte Nutzung von Immobilien ist die Eigentümerstellung grundsätzlich nicht erforderlich, wie zahlreiche Immobilienverkäufe mit anschließender Rückmiete durch Unternehmen, aber auch die öffentliche Hand zeigen.

Durch einen Verkauf kann Hamburg

1. sich dieser immobilienwirtschaftlichen Risiken teilweise entledigen;

2. Haushaltseinnahmen zur Finanzierung neuer Investitionen bzw. zur Rückführung der Verschuldung „innerhalb des Konzerns“ erzielen und
3. langfristig die Flexibilität der Stadt zur Deckung der Raumbedarfe in einer sich wandelnden Verwaltung erhöhen.

Im Frühjahr 2004 wurde daher die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH beauftragt, die Möglichkeiten des Verkaufs von rund 245 Büro- und Gewerbeimmobilien im Eigentum der Stadt und städtischer Gesellschaften zu prüfen („Projekt Immobilienmobilisierung“ (PRIMO)).

Bei den Objekten im unmittelbaren Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg handelt es sich um Immobilien des Allgemeinen Grundvermögens (AGV) sowie im geringen Umfang auch um Immobilien des Verwaltungsvermögens sowie um Objekte, die der SpriAG – Sprinkenhof AG im Rahmen eines Generalmietvertrages (GMV) zur Vermietung und Bewirtschaftung übertragen worden sind.

Bei den Immobilien städtischer Gesellschaften handelt es sich um Eigentumsimmobilien der

- SpriAG – Sprinkenhof AG, teilweise auf Grundstücken, bei denen die Stadt Erbbaurechtsausgeberin ist,
- Kommanditgesellschaft VHG Verwaltung Hamburgischer Gebäude GmbH & Co., auf die Anfang 1999 und Ende 2000 von der Verwaltung der Freien und Hansestadt Hamburg genutzte Bürogebäude übergegangen sind, und
- HaGG Hamburger Gesellschaft für Gewerbebauförderung mbH, die zusammen mit ihren Tochtergesellschaften städtische Gewerbehöfe besitzt.

Die SpriAG ist eine Tochtergesellschaft der HGV, die VHG eine unmittelbare Beteiligung der Freien und Hansestadt Hamburg und der HGV. An der HaGG sind die Freie und Hansestadt Hamburg mit 60 % sowie die Handelskammer und Handwerkskammer Hamburg mit jeweils 20 % beteiligt.

Es handelt sich um ein äußerst heterogenes Portfolio, das Immobilien unterschiedlicher Lagen, Größen, Nutzungen und Altersklassen beinhaltet. Unter den geprüften Immobilien befinden sich an Dritte vermietete Gewerbeobjekte (auch solche, die im Rahmen von Umnutzungen, Verdichtungen oder ähnlichen Maßnahmen Entwicklungspotential aufweisen), von der Verwaltung für eigene Zwecke genutzte Objekte, die auch nach einer Veräußerung weiterhin für die Unterbringung von Verwaltungsdienststellen benötigt werden, und einige Wohnobjekte.

II.

Prüf- und Veräußerungsverfahren

Da die HGV für den Verkauf von Immobilienportfolios in der hier vorgesehenen Größenordnung nicht über die erforderlichen personellen Kapazitäten und ausreichendes immobilienwirtschaftliches Know-how verfügt, bedient sie sich zu ihrer Unterstützung des Konsortiums Ernst & Young Real Estate GmbH, HSH N Real Estate AG und Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA. Das Konsortium beauftragt seinerseits für bestimmte Aufgaben Unterauftragnehmer. Es ist im Wege einer EU-weiten Ausschreibung (Öffentlicher Teilnahmewettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren nach VOF) ausgewählt und am 14. Juli 2004 beauftragt worden. Mit der rechtlichen Unterstützung wurde die Sozietät Freshfields Bruckhaus Deringer betraut.

Als Ergebnis der Prüfungsphase entschied der Senat am 5. Juli 2005 im Grundsatz, den Verkaufsprozess für 187 Objekte einzuleiten, davon 113 Objekte in drei Portfolios sowie 74 Objekte im Einzelverkauf. Auf der Basis weiterer Prüfungen stellt sich die Vertriebsstruktur derzeit wie folgt dar:

Für Portfolioverkäufe an institutionelle, überregional agierende Investoren sind die Objekte der Portfolios 1–3 vorgesehen:

Portfolio 1 umfasst 5 besonders werthaltige Immobilien – 4 aus dem Eigentum der VHG, eines aus dem Eigentum der SpriAG – in attraktiven Lagen.

Portfolio 2 umfasst 34 Objekte – 26 der VHG, 4 der SpriAG und 4 der Freien und Hansestadt Hamburg – in guten City- und Stadtteillagen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg nutzt über 80 % der Mietfläche der Portfolios 1 und 2 und wird diese Flächen mit unterschiedlichen Laufzeiten zurückerhalten.

Portfolio 3 umfasst derzeit 72 Objekte – 23 der SpriAG, 33 der VHG, 3 der HaGG und 13 der Freien und Hansestadt Hamburg – in unterschiedlichen Lagen mit heterogenen

Nutzungen. Es enthält u. a. vergleichsweise kleine Objekte mit stabilem Mieten-Cash-Flow, aber auch solche, die im Rahmen von Umnutzungen, Verdichtungen oder ähnlichen Maßnahmen Entwicklungspotential aufweisen.

Die derzeit 70 Objekte des Portfolios 4 – 15 der SpriAG, 15 der VHG, eines der HaGG und 39 der Freien und Hansestadt Hamburg – kommen auf Grund ihrer Belegenheit, Größe, Nutzung etc. nicht für einen Paketverkauf in Betracht und werden deshalb einzeln veräußert.

6 ursprünglich für den Verkauf vorgesehene Objekte sollen entweder nicht mehr oder erst zu einem späteren Zeitpunkt verkauft werden.

Auf Grund des Umfangs der für einen Verkauf zu treffenden Vorbereitungen war ein gleichzeitiger Verkauf der Portfolios nicht möglich. Ende August 2005 wurde daher zunächst mit dem Verkaufsverfahren der Portfolios 1 und 2 begonnen, das mit dieser Bürgerschaftsbefassung abgeschlossen werden soll. Das Verkaufsverfahren für Portfolio 3 wird im Frühjahr 2006 beginnen und soll mit einer weiteren Bürgerschaftsbefassung voraussichtlich Ende 2006 beendet werden. Mit dem Einzelverkauf der Objekte des Portfolios 4 wurde begonnen. Soweit Entscheidungen parlamentarischer Gremien für die unmittelbar im Eigentum der Stadt stehenden Objekte notwendig sind, werden diese Verkäufe der Kommission für Bodenordnung zur Entscheidung vorgelegt.

Um einen möglichst großen Kreis potenzieller Investoren anzusprechen, wurde die Verkaufsabsicht für die Portfolios 1 und 2 am 26. August 2005 durch Anzeigen in nationalen und internationalen Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht.

Rund 130 Investoren haben nach Prüfung erster Informationen eine Vertraulichkeitserklärung gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg unterzeichnet und Ende September 2005 umfassende Informationen zur Prüfung der Investitionsmöglichkeiten (Informationsmemorandum) erhalten. Bis zum Stichtag 21. Oktober 2005 gingen daraufhin rund 50 indikative Angebote ein, aus denen nach Bewertung anhand wirtschaftlicher und formaler Kriterien insgesamt neun Bieter zu einer detaillierten Prüfung der Investitionsmöglichkeiten eingeladen wurden. Kern dieser Due-Diligence-Phase war die Bereitstellung eines virtuellen Datenraumes, in dem den Interessenten rund 5.000 Dokumente zur Verfügung gestellt wurden, in denen für alle 39 angebotenen Objekte die relevanten immobilienwirtschaftlichen und rechtlichen Informationen investorengerecht aufbereitet worden waren. Ergänzend fanden Objektbesichtigungen und Expertengespräche zu immobilienwirtschaftlichen Fragen und über die Eckdaten des Kaufvertragsentwurfs sowie des von der Freien und Hansestadt Hamburg angebotenen Mustermietvertrags statt. Außerdem konnten die Bieter zu allen Punkten Fragen stellen, die kurzfristig innerhalb des virtuellen Datenraumes beantwortet wurden.

Als Ergebnis der skizzierten Due-Diligence-Phase gingen bis zum Stichtag 16. Dezember 2005 zwei Angebote für das Gesamtpaket der Portfolios 1 und 2, drei Angebote nur für Portfolio 1 und zwei Angebote für Portfolio 2 ein. Nach Bewertung der Angebote wurden die beiden Bieter für das Gesamtportfolio und je ein Bieter für ein Einzelportfolio zur Aufnahme von Vertragsverhandlungen eingeladen. Die parallelen Verhandlungen wurden in der ersten Kalenderwoche 2006 aufgenommen und mit der notariellen Beurkundung von Kauf- und Mietverträgen mit dem besten Bieter am 30. Januar 2006 abgeschlossen.

III.

**Ergebnis des Gebots- und Verhandlungsverfahrens
für Portfolio 1 und 2****1. Kurzporträt des Investors**

Der Verkauf soll an insgesamt 8 Kommanditgesellschaften erfolgen, deren Komplementärin eine in Luxemburg ansässige S.à.r.l. (Société à responsabilité limitée, vergleichbar einer deutschen GmbH) ist, die zu 100 % von der Captiva Capital Partners II S.C.A. (Captiva), mit Sitz ebenfalls in Luxemburg, gehalten wird. Kommanditistin ist jeweils eine deutsche GmbH, die über eine Zwischenholding ebenfalls zu 100 % im Eigentum der Captiva steht.

Captiva ist ein Immobilienfonds, der von der IXIS Capital Partners Limited betreut wird. IXIS Capital Partners Limited ist eine Tochtergesellschaft der IXIS Corporate & Investment Bank, Paris, die zur französischen Sparkassengruppe Caisse d'Épargne gehört, dem drittgrößten Bankenetz Frankreichs. Die Gruppe Caisse d'Épargne verfügt über eine ausgezeichnete Bonität, die sich u.a. in dem höchsten Kredit-Rating aller französischen Banken ausdrückt.

Captiva ist bei mehreren großen Immobilientransaktionen mit anschließender Rückmietung als Käufer aufgetreten, so bei Logistik-Immobilien der KarstadtQuelle AG, bei Immobilien der France Telecom und bei Büroimmobilien der Barmer Pensionskasse. IXIS Capital Partners Limited beabsichtigt, die deutschen Aktivitäten in Hamburg zusammenzufassen.

Die Mieterbetreuung in Hamburg soll durch die Alstria-Hanseatische Grundbesitz GmbH erfolgen, die sich je zur Hälfte im Eigentum der IXIS Capital Partners Limited und der HIH Hamburgische Immobilien Handlung, einer Tochter des Bankhauses M.M.Warburg & Co., befindet.

Die Aufteilung der Transaktion auf 8 Gesellschaften auf Seiten des Käufers resultiert aus der Heterogenität des Portfolios und den sich daraus ergebenden unterschiedlichen Anforderungen an die Verwaltung und Bewirtschaftung.

2. Wesentliche Inhalte des Kaufvertrages

Der Kaufpreis beträgt 815,5 Mio. Euro netto bei Übernahme der Kosten der Beurkundung und der Durchführung des Vertrages einschließlich der Grunderwerbsteuer durch die Käufer.

Der Vertrag steht unter den aufschiebenden Bedingungen der Zustimmung der Aufsichtsgremien der am Verkauf beteiligten städtischen Gesellschaften, des Bundeskartellamtes und der Bürgerschaft. Beide Seiten können vom Vertrag zurücktreten, sofern die Zustimmungen der Aufsichtsgremien und der Bürgerschaft nicht bis zum 30. September 2006 erfolgt sind oder wenn das Bundeskartellamt den Verkauf bestands- und rechtskräftig untersagen sollte.

Wenn die aufschiebenden Bedingungen bis zum 18. eines Monats erfüllt sind, wird der gesamte Kaufpreis am letzten Werktag dieses Monats zur Zahlung auf ein Treuhandkonto der HGV bei der HSH Nordbank AG fällig, sonst am letzten Werktag des Folgemonats. Der Kaufpreis steht der HGV dann zur freien Verfügung, wenn alle für den Vollzug der Eigentumsumschreibungen auf die Käufer erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen vorliegen und die Freien und Hansestadt Hamburg einige im Vertrag vereinbarte Rechte zugunsten der Kaufgrundstücke bewilligt hat. Kommen die Käufer mit der Kaufpreiszahlung in Verzug,

so wird eine Vertragsstrafe von 5 % des Kaufpreises fällig. Treten die Verkäufer dann nach fruchtloser Fristsetzung vom Vertrag zurück, wird eine weitere Vertragsstrafe von 15 % des Kaufpreises fällig. Bei notarieller Beurkundung haben die Käufer den Verkäufern zur Absicherung dieser Forderungen eine (bis zum 30. September 2006 befristete) Bankbürgschaft über 20 % des Kaufpreises (d. h. 163,1 Mio. Euro) übergeben.

Die Übergabe der Verkaufsobjekte an den Verkäufer erfolgt an dem Monatsersten, der auf die Zahlung des vollständigen Kaufpreises folgt. Bis dahin setzen die Verkäufer die Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilien im bisherigen Umfang und mit dem bisherigen Standard fort. Für die Zeit zwischen Beurkundung und Übergabe sind jedoch Absprachen getroffen worden, damit die Käufer ihre berechtigten Interessen z. B. bei Entscheidungen über Mietverträge oder der Beseitigung von größeren Schäden, wahren können.

Die Haftung der Verkäufer für Rechts- und Sachmängel ist weitestgehend ausgeschlossen worden:

Die Verkäufer haften hinsichtlich möglicher Rechtsmängel dafür, dass die Kaufgrundstücke frei von im Grundbuch eingetragenen Rechten Dritter, Belastungen und Beschränkungen auf die Käufer übertragen werden, soweit die Käufer nicht derartige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen übernommen haben.

Die Käufer erwerben die Objekte im heutigen Zustand und mit den heutigen Nutzungen auf Basis einer umfangreichen Due-Diligence und in Kenntnis einer dem Kaufvertrag beigefügten Liste vorhandener Mängel, die bei der Bemessung des Kaufpreises wertmindernd berücksichtigt wurden.

Rechte und Ansprüche des Käufers wegen etwaiger Sachmängel der Kaufgrundstücke oder Umweltschäden sind weitgehend ausgeschlossen. Es wird lediglich zugesichert, dass in einer Anlage zum Kaufvertrag aufgelistete Fragen korrekt beantwortet wurden, keine erheblichen, den Verkäufern positiv bekannten Informationen über die unmittelbare Beschaffenheit der Objekte und keine Nebenabreden mit Mietern zurückgehalten wurden und keine Rückstände bei Steuern und Abgaben bestehen. Eine Haftung der Verkäufer ist im Übrigen begrenzt auf wesentliche Mängel über 100.000 Euro im Einzelfall. Sie kommt auch erst dann zum Tragen, wenn eine Freigrenze von 2 Mio. Euro überschritten ist. Die absolute Haftungshöchstgrenze ist auf 50 % des Kaufpreises begrenzt worden.

Die Käufer haften für die Kaufpreiszahlung sowie alle Pflichten, die sich nicht auf ein einzelnes Grundstück beziehen, als Gesamtschuldner. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Verkäufer besteht dagegen im Grundsatz nicht. Nur im Fall, dass SpriAG oder VHG nicht mehr mit der Stadt mittelbar oder unmittelbar verbunden sind, entsteht eine Mitbürgschaft der Freien und Hansestadt Hamburg für die Verbindlichkeiten der nicht mehr mit ihr verbundenen Verkäufergesellschaften.

3. Wesentliche Inhalte der Mietverträge

Die Käufer übernehmen mit dem Kaufvertrag die bestehenden Mietverträge mit Dritten. Die bestehenden Mietverträge zwischen den Behörden und der SpriAG bzw. der VHG werden aufgehoben und durch neue Mietverträge der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das in der SpriAG geschaffene Immobilien Service Zentrum (ISZ) (siehe Nr. 2.1.5. der Drucksache 18/955, „Haushaltsplan 2005/2006, Ergänzung nach § 32 LHO“), mit dem Käufer

ersetzt. Das ISZ wird zwischen den jeweiligen Behörden als Nutzern und dem neuen Eigentümer stehen, alle mietvertraglichen Angelegenheiten und Abrechnungen bündeln sowie für die Nutzungsoptimierung über die verschiedenen Mietobjekte hinweg sorgen. Zwischen dem ISZ und den einzelnen Mietern werden Nutzungsvereinbarungen geschlossen werden, die den im Außenverhältnis abgeschlossenen Mietverträgen für die einzelnen Objekte grundsätzlich entsprechen sollen.

Für die betreffenden Objekte sind feste Rückmietzeiten zwischen drei und dreißig Jahren mit Verlängerungsoptionen zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg festgelegt worden (Anlage 1). Rückmietungen für 20–30 Jahre sind insbesondere für Objekte an zentralen Standorten, an deren langfristiger Sicherung die Freie und Hansestadt Hamburg ein Interesse hat, oder für schwer drittverwendungsfähige Objekte vorgesehen. Vergleichsweise kurze Rückmietzeiten gelten auf Grund der unsicheren Bedarfsabschätzung für zukünftige Raumanforderungen der Verwaltung tendenziell für dezentrale bzw. kleine Standorte.

Bei zahlreichen Verkaufsgrundstücken ist die Nutzung für nicht-öffentliche Zwecke auf Grund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung nicht ohne weiteres gegeben. In diesen Fällen muss der Käufer sich rechtzeitig vor Auslaufen der Rückmietzeiten um die Schaffung der Voraussetzungen für die Drittverwendungsfähigkeit kümmern. Lediglich bei drei Objekten mit einer Gemeinbedarfsausweisung besteht die Verpflichtung, die Anmietung der Immobilie ggf. in Schritten von 5 Jahren bis zu einer maximalen Gesamtmietdauer von 30 Jahren fortzusetzen, sofern bis ein Jahr vor Auslaufen des Mietvertrages nicht die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine allgemeine Büronutzung geschaffen worden sein sollten.

Bei aller Unsicherheit, die sehr langfristige Prognosen zwangsläufig mit sich bringen, geht der Senat davon aus, dass Umfang und Dauer der vorgesehenen Rückmietungen der Stadt ausreichend Flexibilität belassen, um auf veränderte Anforderungen in einer sich wandelnden Verwaltung zu reagieren, z. B. bei Umstrukturierungen der Verwaltung oder verstärkter Nutzung elektronischer Medien durch die Bürger und Ausweitung von Telearbeitsplätzen. Heute sind rd. 30 % der von der Verwaltung genutzten Räumlichkeiten in der Inneren Stadt fremd angemietet, davon 75 % kurzfristig. Sollte sich das Volumen der langfristigen Rückmietungen als zu groß erweisen, wären bisherige Drittanmietungen zu Gunsten der Auslastung des rückgemieteten Gebäudebestandes aufzugeben.

Die mit dem Verkäufer vereinbarten Mietverträge stellen die einzelnen städtischen Dienststellen und Einrichtungen hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten als Mieter vor die gleiche Situation wie bisher. Die Nettokaltmiete zu Vertragsbeginn entspricht dem gegenwärtigen Niveau. Es ist eine marktübliche Indexierung anhand des Verbraucherpreisindex vereinbart worden, die mit einer gewissen Verzögerung wirkt, da nur alle zwei Jahre – erstmals zum 1. Januar 2008 – eine Überprüfung der Miete stattfindet und eine Erhöhung erst erfolgen kann, wenn der Verbraucherpreisindex um 5 Punkte gestiegen ist.

Zu Einzelheiten des Kaufvertrags und der Mietverträge wird auf die Vertragsdokumentation verwiesen, die in der Bürgerschaftskanzlei ausliegt.

IV.

Wirtschaftlichkeit

Um die Wirtschaftlichkeit der Veräußerung gemäß § 7 LHO darlegen zu können, wurden für alle Objekte Mindestverkaufspreise ermittelt. Ein Verkauf ist wirtschaftlich, wenn diese Preise durch den Verkaufserlös überschritten werden. Bei rückgemieteten Objekten wurde der Mindestverkaufspreis ermittelt, indem die Alternative „Verkauf“ mit der Alternative „Halten“ verglichen wurde. Für nicht rückgemietete Objekte wurde der Mindestverkaufspreis aus dem von den Beratern ermittelten indikativen Marktwert zuzüglich Transaktionskosten gebildet.

Diese Vorgehensweise und das Rechenmodell wurden durch das Beraterkonsortium und die HGv unter Verwendung des so genannten Discounted-Cash-Flow (DCF) – Verfahrens erarbeitet, das bei institutionellen und internationalen Immobilieninvestoren üblich und anerkannt ist. Es entspricht außerdem der in der Verwaltungsvorschrift zu § 7 LHO vorgesehenen Methodik. Einzelheiten ergeben sich aus Anlage 2.

Durch eine ansonsten am Verfahren nicht beteiligte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde bestätigt, dass die gewählte Bewertungsmethodik betriebswirtschaftlich sachgerecht, die zugrunde gelegten Bewertungsprämissen angemessen und damit die Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsvergleichs insgesamt zutreffend sind.

Die Anwendung des DCF-Verfahrens wurde auch mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg erörtert. Es ist auch aus deren Sicht zulässig und geeignet, Verkehrswerte und Mindestverkaufspreise gemäß Wertermittlungsrichtlinie und gemäß § 63 LHO zu ermitteln.

V.

Bewertung

Als Ergebnis des Verkaufsverfahrens liegt ein notariell beurkundeter Kaufvertrag zum Kauf der Immobilien der angebotenen Portfolios 1 und 2 vor. Der angebotene Portfolio-Kaufpreis von 815,5 Mio. Euro liegt – auch unter Abzug der Kosten für Beraterhonorare, technische Sachverständige, Projektleitung u. ä. von ca. 8 Mio. Euro – deutlich über dem Mindestverkaufspreis des Gesamtpakets von 690 Mio. Euro.

In der Immobilienbranche wird der Verkaufserfolg üblicherweise an der Relation des Kaufpreises zu den Nettokaltmieten der zu verkaufenden Objekte gemessen. Mit einer Relation von 19,7 vor bzw. 19,5 nach Transaktionskosten ist dieser Vielfältiger sehr hoch.

Der den Bietern im virtuellen Datenraum angebotene Kaufvertragsentwurf (einschließlich Muster-Mietvertragsentwurf) konnte mit für die Bewertung unwesentlichen Veränderungen durchgesetzt werden. Die Unterschiede in den mit den verschiedenen Bietern ausgehandelten Kauf- und Mietverträgen sind so gering, dass eine den Kaufpreis ergänzende Bewertung dieser Unterschiede nicht erfolgen muss.

Die Ziele des Verkaufsverfahrens werden daher mit dem vorliegenden Angebot in vollem Umfang erreicht.

VI.

Finanzielle Auswirkungen

Einerseits ergeben sich durch den Verkauf der Portfolios 1 und 2 einmalige Einnahmen der Freien und Hansestadt Hamburg und der beteiligten öffentlichen Unternehmen von insgesamt 815,5 Mio. Euro. Nach Abzug noch zu zahlender Berater-

Berichtigung

Betr.: Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, betreffend
Veräußerung der beiden ersten Portfolios von Büro- und Gewerbeimmobilien der
Freien und Hansestadt Hamburg und städtischer Gesellschaften im Rahmen des Pro-
jektes Immobiliensicherung (PRIMO)
(Bürgerschaftsdrucksache 18/3678)

Folgende Berichtigung ist vorzunehmen:

Das Petikum (Abschnitt IX.) der Senatsmitteilung wird in der Ziffer 4 wie folgt neu gefasst:

- „ 4. im Haushaltsbeschluss 2005/2006 den Artikel 2 c „Übernahme von Sicherheitsleis-
tungen“ um folgende neue Nr. 32 zu ergänzen:

Zugunsten der Erwerber der beiden ersten Portfolios von Büro- und Gewerbeimmobi-
lien für die Erfüllung sämtlicher von der Kommanditgesellschaft VHG Verwaltung
Hamburgischer Gebäude GmbH & Co oder der SpriAG-Sprinkenhof AG zu erfüllen-
den Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag bis zur Höhe von insgesamt
408 Mio. Euro, wenn und solange die VHG oder die SpriAG nicht mehr ein mittelbar
oder unmittelbar mit der Freien und Hansestadt Hamburg verbundenes Unternehmen
ist und“.

An die Parlamentsdokumentation

Obige Berichtigung wurde eingeordnet unter der lfd. Nr. 24

honorare von 5,3 Mio. Euro verbleiben gut 810 Mio. Euro. Davon entfallen – vorbehaltlich einer endgültigen Abrechnung mit den einzelnen Verkäufern und einer Aktualisierung der Buchwerte – rund 81 Mio. auf den Grundstock für Grunderwerb und rund 729 Mio. Euro auf die öffentlichen Unternehmen. Von diesem Betrag sind 513 Mio. Euro zur Darlehens-tilgung bei den Unternehmen einzusetzen, sodass ein Betrag in Höhe von 216 Mio. Euro zur Ergebnisverbesserung der öffentlichen Unternehmen verbleibt.

Im Einzelnen sind die Auswirkungen wie folgt:

- Die VHG erzielt aus dem Verkauf der Portfolios 1 und 2 Einnahmen in Höhe von rund 595 Mio. Euro.

Davon sollen 446 Mio. Euro zur Tilgung von Darlehen in Höhe der Buchwerte der verkauften Objekte verwendet werden. Diese Darlehen hatte das Unternehmen in den Jahren 2004 und 2005 zur Refinanzierung der an die Freie und Hansestadt Hamburg zurückgezählten Gesellschafterdarlehen – insgesamt 610 Mio. Euro – aufgenommen. Die verbleibenden Kredite sollen aus den Verkaufserlösen der Portfolios 3 und 4 getilgt werden.

Die restlichen 149 Mio. Euro erhöhen das Jahresergebnis 2006 der VHG, das den Gesellschaftern Freie und Hansestadt Hamburg und HGV zusteht.

- Die SpriAG erzielt Veräußerungserlöse in Höhe von rund 171 Mio. Euro.

Davon sollen rund 67 Mio. Euro zur Rückführung objektspezifischer Fremdfinanzierung verwendet werden.

Aus dem entstehenden Buchgewinn von rund 104 Mio. Euro fließen 37 Mio. Euro als Nachleistungspflicht aus früheren Kaufverträgen an den Grundstock für Grunderwerb. Der Restbetrag von rund 67 Mio. Euro erhöht den Jahresgewinn 2006 der SpriAG und wird auf Grund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages von der HGV übernommen und verbessert insofern deren Jahresergebnis 2006.

- Dem Grundstock für Grunderwerb fließen 2006 neben den o. g. Nachleistungen der SpriAG in Höhe von 37 Mio. Euro weitere 23 Mio. Euro aus dem Verkauf von Erbbaugrundstücken und 21 Mio. Euro aus dem Verkauf eigener Immobilien, insgesamt also rund 81 Mio. Euro zu.

Andererseits entfallen dauerhaft jährliche Einnahmen:

- in Höhe von 5,5 Mio. Euro auf Grund der reduzierten Gewinnabführung der VHG infolge des Verkaufs von 30 Objekten;
- in Höhe von ca. 4,5 Mio. Euro durch Wegfall der Bürgerschaftsprovision, die die VHG derzeit für die von der Freien und Hansestadt Hamburg verbürgten Kredite zahlt
- in Höhe von 0,9 Mio. Euro auf Grund der reduzierten Gewinnabführung der SpriAG an die HGV, wobei weder mögliche Aufwandsreduzierungen noch Veränderungen bei Tätigkeiten im Bereich Gebäudemanagement berücksichtigt sind. Gespräche über die Aufgaben des Gebäudemanagements sind mit dem Käufer noch zu führen.
- in Höhe von rechnerisch ca. 0,3 Mio. auf Grund reduzierter Einnahmen der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Generalmietvertrag zwischen SpriAG und Freien und Hansestadt Hamburg.

Außerdem erhöhen sich die jährlichen Ausgaben für Versicherungen, da der Käufer Risiken versichern muss, die die Stadt bisher im Wege der Selbstdeckung trägt. Hier werden jedoch im Wesentlichen nur vorhandene Risiken transparent

gemacht. Diese Mehrausgaben von geschätzt 0,6 Mio. Euro jährlich sollen 2006 (zeitanteilig ab Übergabetag) aus zentral im Epl. 9.2. veranschlagten Verstärkungsmitteln getragen und ab 2007 im Haushalt veranschlagt werden.

VII.

Änderung der Landeshaushaltsordnung

Nach § 63 Absatz 2 LHO dürfen Vermögensgegenstände der Stadt nur veräußert werden, wenn sie zur Erfüllung der staatlichen Aufgaben in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt werden. Danach ist eine Veräußerung und anschließende Rückmietung von Immobilien, die der Stadt unmittelbar gehören, nach geltendem Haushaltsrecht nicht zulässig.

Damit kann sich ein Spannungsverhältnis zwischen § 7 LHO (Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit) und § 63 Absatz 2 LHO (absolutes Veräußerungsverbot von weiterhin für die Aufgabenerfüllung benötigten Vermögensgegenständen) ergeben.

Durch die Ergänzung der bisherigen Regelung (Anlage 3) soll auch die Veräußerung von Vermögensgegenständen, die weiterhin zur Aufgabenerfüllung der Freien und Hansestadt Hamburg benötigt werden, zugelassen werden, wenn dadurch die Aufgaben der Freien und Hansestadt wirtschaftlicher erfüllt werden können.

Auf die Veräußerung von Objekten privatrechtlicher städtischer Gesellschaften und anschließende Rückmietung durch die Stadt findet § 63 Absatz 2 LHO keine Anwendung.

VIII.

Verfahrensstand

Der Kaufvertrag wurde am 30. Januar 2006 beurkundet. Er steht u. a. unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Bürgerschaft. Liegt diese bis zum 30. September 2006 nicht vor, können beide Seiten vom Vertrag zurücktreten.

Die Verträge können vertraulich bei der Bürgerschaftskanzlei eingesehen werden.

IX.

Petitum

Die Bürgerschaft wird gebeten,

1. das „Fünfte Gesetz zur Änderung der Landeshaushaltsordnung“ entsprechend Anlage 3 zu beschließen,
2. der Veräußerung der in der Anlage 1 genannten Immobilien aus dem Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg nach Artikel 72 Absatz 3 der Hamburger Verfassung unter dem Vorbehalt des In-Kraft-Tretens des nach Ziffer 1 zu beschließenden Gesetzes zuzustimmen,
3. der Veräußerung der in Anlage 1 genannten Immobilien aus dem Eigentum städtischer Gesellschaften entsprechend Artikel 72 Absatz 3 der Hamburger Verfassung zuzustimmen,
4. zuzustimmen, dass die Freie und Hansestadt Hamburg für die Erfüllung sämtlicher von der Kommanditgesellschaft VHG Verwaltung Hamburgischer Gebäude GmbH & Co. oder der SpriAG- Sprinkenhof AG zu erfüllenden Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag bürgt, wenn und solange die VGH oder die SpriAG nicht mehr ein mittelbar oder unmittelbar mit ihr verbundenes Unternehmen ist und
5. von den übrigen Ausführungen in dieser Drucksache Kenntnis zu nehmen und den finanziellen Auswirkungen zuzustimmen.

Berichtigung

Betr.: Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, betreffend
Veräußerung der beiden ersten Portfolios von Büro- und Gewerbeimmobilien der
Freien und Hansestadt Hamburg und städtischer Gesellschaften im Rahmen des
Projektes Immobilienmobilisierung (PRIMO)
(Bürgerschaftsdrucksache 18/3678)

Folgende Berichtigung ist vorzunehmen:

In der in den Petita 2. und 3. genannten Anlage 1 wird das Objekt „Baumeisterstraße
(Eigentümer SpriAG/FHH)“ gestrichen.

An die Parlamentsdokumentation

Obige Berichtigung wurde eingeordnet unter der lfd. Nr. 25

Eigentümer	Adresse	Bezirk	Portfolio	Rückmietzeit (Jahre) *
SpriAG/FHH **	Alter Steinweg 4/Wexstr. 7	Mitte	1	20
VHG	Drehbahn 36	Mitte	1	30
VHG	Gänsemarkt 36	Mitte	1	20
VHG	Poststraße 11 (Alte Post)	Mitte	1	10 (rd. 70% der Mietfläche)
VHG	Steinstr. 10	Mitte	1	20
FHH	Alte Königsstraße 29	Altona	2	10
VHG	Amsinckstr. 28	Mitte	2	5
VHG	Amsinckstr. 34	Mitte	2	5
VHG	Basselweg 73	Eimsbüttel	2	20
SpriAG/FHH **	Baumeisterstraße	Mitte	2	0
VHG	Besenbinderhof 41	Mitte	2	3
VHG	Buxtehuder Str. 9, 9a, 11, 11a	Harburg	2	20 (rd. 80% der Mietfläche)
VHG	Düsternstraße 10	Mitte	2	5
VHG	Eppendorfer Landstr. 59	Nord	2	5
VHG	Ernst-Merck-Str. 8 (Bieberhaus)	Mitte	2	10 (rd. 80% der Mietfläche)
VHG	Garstedter Weg 13	Eimsbüttel	2	10
VHG	Gorch-Fock-Wall 11	Mitte	2	20
VHG	Gorch-Fock-Wall 15, 17	Mitte	2	20
VHG	Grindelberg 62-66	Eimsbüttel	2	20
SpriAG	Grosse Bleichen 23/27	Mitte	2	3 (rd. 17% der Mietfläche)
FHH	Großneumarkt 16	Mitte	2	0
FHH	Hammer Steindamm 129	Mitte	2	20
VHG	Herthastr. 20	Wandsbek	2	10
VHG	Johanniswall 4/Altstädter Straße 2	Mitte	2	30 (rd. 80% der Mietfläche)
VHG	Kaiser-Wilhelm-Str. 79-87	Mitte	2	1-5 (mehrere Anmietungen)
VHG	Kattunbleiche 19	Wandsbek	2	30
VHG	Kümmellstr. 5-7	Nord	2	20
VHG	Lenhartzstr. 28	Nord	2	10
VHG	Ludwig-Rosenberg-Ring 41	Bergedorf	2	10 (rd. 80% der Mietfläche)
VHG	Max-Brauer-Allee 89-91	Altona	2	20
VHG	Öjendorfer Weg 9-11	Mitte	2	10
VHG	Osterbekstr. 96	Nord	2	20
FHH	Ottenser Marktplatz 10/12	Altona	2	10
SpriAG	Poststraße 51	Mitte	2	0
VHG	Rahlstedter Str. 151-157	Wandsbek	2	10
VHG	Schloßstr. 60/Am Alten Posthaus 1-9	Wandsbek	2	10
VHG	Steckelhörn 11	Mitte	2	0
VHG	Steckelhörn 12	Mitte	2	20
SpriAG	Steinstraße 7, Bartholomay-Haus	Mitte	2	0

* in den meisten Fällen mietet die FHH das Gebäude vollständig oder nahezu vollständig zurück.
Gekennzeichnet sind Gebäude, in denen der Flächenanteil der FHH weniger als 90% beträgt.

** Erbbaurecht: FHH ist Grundstückseigentümer, SpriAG ist Gebäudeeigentümer

Erläuterung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Grundlage der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist ein objektspezifischer Barwertvergleich der Alternativen, die jeweilige Immobilie entweder sofort zu veräußern oder weiter im Besitz zu halten (und annahmegemäß zu einem späteren Zeitpunkt zu veräußern). Der Barwert der Alternativen wurde nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren durch Diskontierung der ihr zurechenbaren Ein- und Auszahlungsströme auf den Betrachtungszeitpunkt bestimmt. Der betrachtete Planungshorizont entspricht für die sog. eigengenutzten Objekte der vereinbarten Rückmietzeit (für Portfolios 1 und 2 durchschnittlich 18,4 Jahre). Für die bereits jetzt an Dritte vermieteten, sog. fremdgenutzten Objekte beträgt er annahmegemäß 10 Jahre. Aus den Ergebnissen des Vergleichs leiteten sich die Mindestverkaufspreise für die einzelnen Objekte ab.

Für eigengenutzte Objekte entspricht der Mindestverkaufspreis dem Barwert der von Freien und Hansestadt Hamburg während der Rückmietzeit zu zahlenden Mieten abzüglich der im Falle eines Verkaufs ersparten Bewirtschaftungskosten. Hinzuzurechnen ist der diskontierte Verkehrswert, den die Immobilie am Ende der vereinbarten Rückmietzeit noch haben würde. Wirtschaftlich bedeutet dies, dass der Mindestverkaufspreis die bei einem Verkauf entgehenden „Vorteile“ aus der „Halten“-Position, die in der Vermeidung von Mietzahlungen sowie in dem Bestehenbleiben des Eigentums an den Objekten nach Ende der Rückmietzeit bestehen, wertmäßig um mindestens 1 Euro überschreiten muss.

Für die Mieten in der Rückmietzeit ist von der heute von den Nutzern zu zahlenden Nettokaltmiete als Basiswert ausgegangen worden; sie erhöht sich entsprechend der Wertsicherungsklausel des Mietvertrags im Laufe der Zeit. Bezugsgröße für die Wertsicherung ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex, die mit + 1,5 % jährlich angenommen wurde. Für die in der Alternative „Halten“ der Immobilie anfallenden Bewirtschaftungskosten sind marktübliche Beträge angesetzt worden.

Zur Abzinsung der als quasi-sicher bewerteten Zahlungsreihen der Mieten und Bewirtschaftungskosten ist als risikoloser Zinssatz der vom Senat festgesetzte Kalkulationszinssatz für die Eigenkapitalbindung bei Gebührenkalkulationen (derzeit 4,5 %) verwendet worden, der auch für andere Nutzen-Kosten-Kalkulationen vorgegeben ist.

Für die Ermittlung der Verkehrswerte in der Alternative „Halten“ am Ende der Rückmietzeit ist fiktiv ein Verkauf der Immobilie angenommen worden. Methodisch wurde ein Ertragswert als ewige Rente aus der indexierten Marktmiete nach Ende der Rückmietzeit abzüglich der Bewirtschaftungskosten bestimmt. Dabei ist eine Steigerung von Mieten und Bewirtschaftungskosten entsprechend der Entwicklung des

Verbraucherpreisindex um 1,5 % jährlich angenommen worden. Durch den Ansatz einer ewigen Rente wird dabei eine unendliche Lebensdauer der Objekte unterstellt und damit tendenziell eine Überschätzung der Mindestverkaufspreise vorgenommen. Der so ermittelte Ertragswert wurde gemindert um die bei einem (fiktiv angenommenen) Verkauf notwendigen Kosten für die Herstellung der Drittverwendungsfähigkeit (Sanierung/Modernisierung/Umbau).

Die Diskontierung der Zahlungen nach Ende der Rückmietzeit erfolgte grundsätzlich auf Basis der vom Beraterkonsortium ermittelten objektspezifischen Zinssätze. Diese setzen sich zusammen aus dem Basiszins für risikofreie Anlagen und einem aus dem Markt abgeleiteten, objektspezifischen Risikozuschlag für Fungibilität (schwierigere Liquidierbarkeit von Engagements in Immobilien verglichen mit anderen Anlageformen), Baualter, Lage, Denkmalschutz u. ä. Der wertgewichtete Durchschnittszinssatz für die Portfolios 1 und 2 beträgt 6,8 %.

Der Mindestverkaufspreis der fremdgenutzten Objekte ergibt sich als Barwert aus den bei einem Verkauf entfallenden Mieteinnahmen abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem Verkehrswert der Immobilie am Ende des Betrachtungszeitraums von 10 Jahren. Bei den fremdgenutzten Objekten hat die Freie und Hansestadt Hamburg eine marktübliche, immobilienwirtschaftliche Risikoposition inne, so dass für die Abzinsung der Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten der vom Beraterkonsortium ermittelte objektspezifische Zinssatz verwendet worden ist. Bei der Ermittlung und Abzinsung des Immobilienwertes am Ende des Betrachtungszeitraums wurde nach derselben Methode wie bei den eigengenutzten Objekten vorgegangen.

Aus dieser Berechnung ergab sich ein Mindestverkaufspreis von 690 Mio. Euro. Wegen der zentralen Bedeutung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für die Wirtschaftlichkeitsrechnung und der sich gegenwärtig abzeichnenden Entwicklung der Energiekosten sowie der 2007 vorgesehenen Mehrwertsteuererhöhung wurde zusätzlich im Wege der Sensitivitätsbetrachtung ein Modell gerechnet, bei dem eine Erhöhung des Verbraucherpreisindex von jährlich 2,0 % angenommen worden ist. Daraus ergab sich ein Mindestverkaufspreis von 753 Mio. Euro. Bei steigenden Verbraucherpreisen ist aber auch von einem steigenden Zinsniveau auszugehen, das im Rechenmodell wieder zu einem Sinken des Mindestverkaufspreises führen würde. Der in dieser Sensitivitätsbetrachtung unterstellte Realzinssatz von 2,5 % führt damit zu einer oberen Abschätzung des Mindestverkaufspreises, da der tatsächliche langfristige Realzins eher zwischen 3 % und 4 % liegt.

Fünftes Gesetz zur Änderung der Landeshaushaltsordnung

Vom

§ 63 Absatz 2 der Landeshaushaltsordnung vom 23. Dezember 1971 (HmbGVBl. 1971 S. 261, 1972 S. 10), zuletzt geändert am 4. Dezember 2002 (HmbGVBl. 2002 S. 303), erhält folgende Fassung:

„(2) Vermögensgegenstände dürfen nur veräußert werden, wenn sie zur Erfüllung der staatlichen Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt werden oder eine Nutzung der Vermögensgegenstände auch nach Veräußerung gesichert werden kann und dadurch die Aufgaben der Freien und Hansestadt Hamburg wirtschaftlicher erfüllt werden können.“

Begründung

Nach § 63 Absatz 2 LHO dürfen Vermögensgegenstände der Stadt nur veräußert werden, wenn sie zur Erfüllung der staatlichen Aufgaben in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt werden. Danach ist eine Veräußerung und anschließende Rückmietung von Immobilien, die der Stadt unmittelbar gehören, nach geltendem Haushaltsrecht nicht zulässig.

Damit kann sich ein Spannungsverhältnis zwischen § 7 LHO (Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit) und § 63 Absatz 2 LHO (absolutes Veräußerungsverbot von weiterhin für

die Aufgabenerfüllung benötigten Vermögensgegenständen) ergeben.

Durch die Ergänzung der bisherigen Regelung soll auch die Veräußerung von Vermögensgegenständen, die weiterhin zur Aufgabenerfüllung der Freien und Hansestadt Hamburg benötigt werden, zugelassen werden, wenn dadurch die Aufgaben der Freien und Hansestadt wirtschaftlicher erfüllt werden können.

Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist zusammenhängend und nachvollziehbar zu dokumentieren.