



☒ ÖFFENTLICH

Sitzungsdatum: 14.09.17

Drucksachen-Nr.: VI/751

Beschluss-Nr.: 495/27/17

Beschlussdatum: 14.09.17
m:

Gegenstand: Umsetzung der HSK-Maßnahme Nr. 2016-6-9 „Portfolioanalyse des drittgenutzten Immobilienbestandes Stadt und NEUWOGES und Teilverkäufe“
- Grundsatzbeschluss zum städtischen Immobilienbestand -

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: ☐ Oberbürgermeister
☐ Betriebsausschuss

☐ Hauptausschuss
☒ Stadtvertretung

Beratung im:

☒	17.08.17	Hauptausschuss	☒	21.08.17	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
☒	31.08.17	Hauptausschuss	☐		Ausschuss für Generationen,
☒	23.08.17	Finanzausschuss	☐		Kulturausschuss
☐		Rechnungsprüfungsausschu ss	☐		
☒	22.08.17	Betriebsausschuss	☐		

Neubrandenburg, 09.08.17

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage der §§ 22 Abs. 2 und 56 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird durch die Stadtvertretung Neubrandenburg folgender Beschluss gefasst:

Die Stadtvertretung hat die Zwischenergebnisse einer Portfoliountersuchung des Eigenbetriebs Immobilienmanagement und der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH zur Kenntnis genommen (siehe Beschluss-Nr.: 470/26/17 vom 13.07.17 zur Drucksachen-Nr.: VI/723). Dem Vorschlag der Verwaltung gemäß Anlage, drittgenutzte städtische Immobilien des Eigenbetriebs Immobilienmanagement entweder potentiell für eine mögliche Veräußerung vorzusehen (in der Anlage mit D, N oder P gekennzeichnet) oder im Bestand zu halten (in der Anlage mit K gekennzeichnet), wird zugestimmt.

Die Portfoliountersuchung ist unter den Aspekten einer strategisch unteretzten Grundstücksbestandshaltung (Stadtentwicklung/Stadtplanung) und von möglichen Auswirkungen hinsichtlich bisheriger Investitionsförderungen im Veräußerungsfall fortzuführen.

Die Ergebnisse der angeführten Prüfungen sind im Fachausschuss vorzustellen. Weiterhin erfolgen eine halbjährliche Information zum Arbeits- und Umsetzungsstand in der HSK-Lenkungsgruppe sowie eine zusätzliche Information im Betriebsausschuss und im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss. Die grundsätzlichen Festlegungen zu den Grundstücken (Anlage) werden regelmäßig überprüft und bei Erfordernis fortgeschrieben.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen der HSK-Maßnahme 2016-6-9 soll 2019 ein zusätzlicher Entschuldungsbetrag für den Haushalt in Höhe von 6.758.344 Euro erzielt werden. Die Erlöse aus dem Verkauf von Vermögen des Eigenbetriebs Immobilienmanagement (EBIM) sollen jedoch im Unterschied zur Veräußerung von Vermögen der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) vor allem der Aufbringung des Eigenmittelanteils bei der Finanzierung weiterer öffentlicher Investitionen dienen.

Begründung:

Die HSK-Maßnahme ist im geltenden Haushaltssicherungskonzept wie folgt beschrieben:

„Im Ergebnis einer Portfoliountersuchung sollen Entscheidungen über den Verkauf drittgenutzter Immobilien oder über andere Möglichkeiten zur Generierung von Mitteln zur Haushaltskonsolidierung herbeigeführt und umgesetzt werden. Der Verkauf erfolgt langfristig (2018/2019), in mehreren strukturierten Paketen. Im Vorfeld ist eine steuerliche und handelsrechtliche Prüfung zur angestrebten Kapitalauskehrung vorzusehen (Umsetzbarkeit und Folgewirkungen abwägen).

Der Verkauf von Wohnungen zur Erzielung von Ausschüttungen zur Haushaltskonsolidierung ist auf das möglichst niedrigste Maß zu beschränken und soll möglichst regional und kleinteilig erfolgen. Weitere Verkäufe von kommunalem Wohnungsvermögen zur Haushaltssanierung sind definitiv auszuschließen und auch nicht als Kompensation für mögliche andere Defizite im Haushaltssicherungskonzept vorzusehen. Die Veräußerung von Nichtwohnimmobilien der NEUWOGES und der Stadt (sofern diese nicht zur Investitionsfinanzierung benötigt werden) ist mit zu betrachten.

Die laufenden Ausschüttungen an die Gesellschafterin (vgl. Maßnahme 2016-6-8) werden auf das jetzt beschlossene Niveau begrenzt.

Die Erweiterung/Umsetzung der Maßnahme ebenso für den Immobilienbestand der Stadt (EBIM) schränkt das Aufkommen an Eigenmitteln für die künftige Durchführung eigener Investitionen gravierend ein. Daher wird vorerst, vorab zu den Ergebnissen einer Portfolioanalyse, die finanzielle Zielstellung nicht angehoben, trotz der gegenüber den Empfehlungen der PwC vorgenommenen Erweiterung der Maßnahme auf den gesamtstädtischen Immobilienbestand.

Entsprechend dem Rückgang der Umsatzerlöse der NEUWOGES werden parallel erhebliche Anpassungen in den Aufwandspositionen erforderlich, da andernfalls das lfd. Gewinnausschüttungspotenzial geschmälert wird.

Bei einer Veräußerung von bspw. 1.000 Wohnungen würden 8 % des Wohnungsbestandes der NEUWOGES betroffen sein; sofern eine parallele Aufwandssenkung umgesetzt wird, schmälert dies das Gewinnausschüttungspotenzial dennoch um rd. 170 TEUR, bei einer geringeren oder zeitversetzten Reduzierung – ggf. auch um einen höheren Betrag.“

Nach der Beschlussfassung des HSK durch die Stadtvertretung am 09.02.17 wurden beim EBIM und bei der NEUWOGES die vorhandenen Immobilienbestände hinsichtlich ihrer Veräußerbarkeit analysiert. Beim EBIM sind vor allem solche Kriterien wie der absehbare bzw. künftige hoheitliche und sonstige Bedarf der Stadt als Entscheidungskriterien heranzuziehen. Im Ergebnis der bisherigen Bewertungen erfolgte die Darstellung der in der Anlage angeführten, grundsätzlich zur Veräußerung geeigneten Objekte.

Strategischer öffentlicher Flächenbedarf:

Strategische Flächen stellen solche dar, die zur Absicherung kommunaler Aufgaben mittel- und langfristig benötigt werden. Das können Flächen für erforderliche Erschließungsanlagen, zur Ansiedlung von gewerblichen Einheiten oder zur Aufbereitung von Wohnbauflächen sein. Weiter handelt es sich auch um Flächen, deren Nutzungszweck noch nicht hinreichend bestimmt und eine Prüfung zur Notwendigkeit der Absicherung kommunaler Aufgaben noch vorzunehmen sind.

Entscheidungsverfahren in Vorbereitung der Veräußerung kommunalen Eigentums:

Es gibt drei grundsätzliche Anlässe, bei der die Veräußerbarkeit eines kommunalen Grundstückes einer Prüfung unterzogen wird. Zum einen ist es die seitens der Stadt Neubrandenburg beabsichtigte Generierung eines Verkaufserlöses zur Deckung des Finanzbedarfes der Stadt, weiterhin zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt und schließlich auf ein an die Stadt herangetragenes Kaufinteresse eines Dritten. Neben der Prüfung immobilienwirtschaftlicher Aspekte durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement prüft die Kernverwaltung, ob besagtes Grundstück zur Wahrnehmung kommunaler Aufgaben erforderlich ist oder künftig erforderlich werden kann. Die Prüfung der Kernverwaltung erfolgt anlassbezogen auf Anfrage des EBIM unter Federführung des Fachbereiches 2 (Abteilung 2.20 – Stadtplanung). Der Fachbereich 2 beteiligt zum Zweck der Verfassung einer Stellungnahme den Fachbereich 3 (Abt. 3.10 Ordnung, Verkehr und Gewerbe und die Abt. 3.30 Brandschutz und Rettungsdienst). Fachbereichsintern wird das Begehren neben der Abteilung 2.20 (Stadtplanung) auch durch die Abteilungen 2.10 (Bauordnung) und 2.40 (Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen) geprüft. Prüfungstatbestände sind u.a.:

- die Sicherung des Flächenbedarfes für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- die Sicherung von Erschließungsanlagen und –planungen
- die Sicherung einer Wohnbaulandreserve
- die Sicherung von gewerblichen Bauflächen zur Betriebsansiedlung etc.

Die Stellungnahme der Kernverwaltung wird EBIM übergeben. Im Falle der Entbehrlichkeit erfolgt die Veräußerung der Fläche gemäß § 56 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) zum vollen Wert. Dieser wird, in Anwendung des Durchführungserlasses zum § 56 KV M-V, durch den Verkauf zum Bodenrichtwert, durch die Erarbeitung einer Wertermittlung (Verkehrswertgutachten bzw. Kaufpreisempfehlung durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen) oder mittels Durchführung eines Versteigerungsverfahrens gewährleistet. Im Anschluss erarbeitet EBIM eine Beschlussvorlage für die Stadtvertretung oder für einen der Fachausschüsse in Abhängigkeit der Wertgrenzen. Mit der notariellen Beurkundung sowie der Grundbuchumschreibung erfolgt der Eigentumsübergang.

Einen Sonderfall stellen die Sanierungsgebiete dar. Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Sanierungsgebietes wird die Entbehrlichkeit kommunaler Grundstücke geprüft. Alle privatisierungsfähigen Grundstücke sind dem sogenannten D4-Vermögen zuzuführen. Verkaufserlöse fließen diesem zu und sind zur Umsetzung der Sanierungsziele einzusetzen.

In der Anlage sind Grundstücke und Objekte gelistet, welche die Stadt nicht zwingend für die Erbringung ihrer absehbaren künftigen Aufgaben benötigt. Diese sind zunächst grundsätzlich verwertbar. Allerdings bestehen Einschränkungen und weitergehender Prüfungsbedarf. Dieser betrifft zum einen das Vergaberecht bzw. die Notwendigkeit einer Ausschreibung (insbesondere auch in den Kategorien N und P) sowie die Bedingungen für vordem gewährte öffentliche Investitionsförderungen mit entsprechenden Zweckbindungs- und Rückzahlungsbestimmungen, zum anderen die beschriebenen Aspekte des strategisch öffentlichen Flächenbedarfs.

Die erforderlichen Analysen sind noch nicht abgeschlossen. In der Übersicht sind unter Erläuterung Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf gegeben.

Der Beschluss verfolgt das Ziel, einzugrenzen, welche Grundstücke und Gebäude aus politischen Erwägungen für eine Veräußerung grundsätzlich infrage kommen (Kategorien D, N oder P) – und somit unter den vorgenannten Aspekten weiter zu prüfen sind – und welche nicht (Kategorie K).

Der Aufwand in der weiteren Bearbeitung soll sich auf die Objekte beschränken, zu denen eine politische Mehrheit hinsichtlich der prinzipiellen Veräußerbarkeit besteht. Zu den infrage kommenden Objekten werden Wertermittlungen angestellt sowie Datenerhebungen zwecks weiterer Vorbereitung vorgenommen.

Anlage - Auflistung der nicht für hoheitliche und andere öffentliche Aufgaben genutzten Immobilien des EBIM