BV-V/07/0440-06
Informationsvorlage
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Stellungnahme der Verwaltung vom 25.08.2021 - Änderungsantrag Ausschreibungsverfahren Grundstück Friedrich-Loeffler-Straße 8 (ehem. Jugendamt)

Antrag zur Vorlage BV-V/07/0440

Einbringer/in	*Datum*
23 Immobilienverwaltungsamt	27.08.2021

Beratungsfolge		*Sitzungsdatum*	*Beratung*
Hauptausschuss	Kenntnisnahme	30.08.2021	Ö

Sachdarstellung

Dem Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird die beiliegende Stellungnahme der Verwaltung zur Verfügung gestellt.

Anlage/n

1 Stellungnahme der Verwaltung vom 25.08.2021 (Posteingang 27.08.2021) öffentlich

23 25.08.2021

an Mitglieder des HA

Stellungnahme der Verwaltung zum Änderungsantrag der SPD-Fraktion zur Vorlage Ausschreibung Friedrich-Loeffler-Straße

1. Der Vorschlag einer Sacheinlage in das Anlagevermögen der WVG wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen.

   Bei einer Sacheinlage in die WVG wird der bilanzielle Verlust in Höhe des voraussichtlich zu erzielenden Kaufpreises größer.

   Bei einer Sacheinlage in das Anlagevermögen der WVG erfolgt in der Bilanz des Kernhaushaltes ein Aktivtausch zu dem ermittelten Wert im Gutachten.
   Zu prüfen wäre, ob eine dauernde Wertminderung vorliegen könnte. Eine dauernde Wertminderung liegt vor, wenn durch unterlassene Instandhaltung erhebliche bauliche Mängel entstanden sind. In dem Fall könnte man außerplanmäßig abschreiben und diese Aufwendungen durch eine Entnahme aus der zweckgebundenen Kapitalrücklage entnehmen und damit kompensieren. Bei keiner dauernden Wertminderung würde die Differenz zwischen den Wert im Gutachten und des Wertes im Anlagevermögen der Stadt als Verlust und damit als Aufwand in den Ergebnishaushalt fallen und eine Entnahme aus der Kapitalrücklage wäre nicht möglich.
   Bei einem Verkauf wäre das Anlagevermögen in das Umlaufvermögen umzubuchen. Hier muss nach dem Niederstwertprinzip eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe der Differenz des im Gutachten festgestellten Marktwertes und der in der Bilanz enthaltenen Wertes erfolgen. Auch diese Differenz fiele zunächst als Aufwand in den Ergebnishaushalt, könnte aber über eine Entnahme aus der Kapitalrücklage kompensiert werden. Darüber hinaus wäre bei einen Verkauf zum Höchstgebot die Chance gegeben, einen höheren Wert als im Gutachten angegeben zu erzielen. Damit würden Einzahlungen generiert, welche positive Auswirkungen auf den Finanzhaushalt haben.

<u>Voraussetzungen einer Sacheinlage:</u>
Eine Übereignung des Grundstücks an die WVG als Sacheinlage ist nur dann anzustreben, **wenn die Gesellschaft dieses zur Erfüllung ihres Gesellschaftszweckes benötigt.** Da das Grundstück eher nicht zu Wohnzwecken geeignet ist, steht eine dementsprechende Verwendung durch die WVG in Frage. Nach kurzer telefonischer Rücksprache mit Herrn Adomeit gibt es wohl auch kein Interesse an dem Grundstück. Eine andere, durch den Gesellschafter veranlasste Nutzung könnte unter Umständen auch zu einer verdeckten Gewinnausschüttung mit der Folge einer Steuerzahlung durch die Stadt führen.

Zudem sind bei einer Sacheinlage die Vorschriften des §56 der KV M-V sowie des zugehörigen Durchführungserlasses einzuhalten.

- Die Sacheinlage findet neben dem Grundstücksgeschäft immer auch auf gesellschaftsrechtlicher Basis statt. In Höhe der Sacheinlage hat eine Erhöhung des

Gesellschaftsanteils (Stammkapital) und damit Änderung des Gesellschaftsvertrages zu erfolgen. Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald verfügt über ein Stammkapital in Höhe von 40.204,7 T€.
Durchführungserlass zu § 56 KV M-V
Bei Einbringung von Vermögensgegenständen durch Sacheinlage liegt eine Veräußerung zum vollen Wert nur dann vor, wenn die Einlage zum wie im Verhältnis unter fremden Dritten üblichen ermittelten Verkehrswert des eingebrachten Vermögensgegenstandes vorgenommen wird und eine adäquate Erhöhung des Stammkapitals in Höhe des festgestellten Wertes zur Folge hat.

☐ Eine Sacheinlage hat grundsätzlich zum vollen Wert zu erfolgen; andererseits wären auch hier beihilferechtliche Tatbestände zu beachten. Die Wertermittlung hat dabei nach den Grundsätzen des Durchführungserlasses (*bei bebauten Grundstücken und Erbbaugrundstücken durch ein Verkehrswertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, eines Sachverständigen, der von der Industrie- und Handelskammer für Grundstücks- oder Gebäudebewertung öffentlich bestellt und vereidigt worden ist, eines für diesen Bereich gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen oder eines für ein Sachgebiet (das dem konkret zu bewertenden Grundstück entspricht) öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen)* zu erfolgen.

☐ Die Sacheinlage bedarf der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde

2. Auch ein Verkauf, ohne Ausschreibung zum Höchstgebot, mit der Verpflichtung Wohnungsbau zu schaffen, sollte nicht weiter verfolgt werden. Wie in der Änderungsvorlage der Verwaltung dargestellt, wird bei dem Verkauf ein bilanzieller Verlust entstehen. Dieser kann durch eine Ausschreibung zum Höchstgebot verringert werden. Grundsätzlich ist das Gebäude auf Grund der vorhandenen Bausubstanz eher für Büroflächen als zu Wohnzwecken geeignet. Es gibt in der Stadt nicht nur den Bedarf nach Wohnraum, sondern auch einen großen Bedarf an Büroflächen. Insofern sollte man zumindest die Möglichkeit offen halten, auch zusätzlich notwendige Büroflächen zu schaffen. Es ist auch nicht klar, ob eine Sanierung im Bestand wirtschaftlich oder ein Neubau die wirtschaftlichere Variante ist. Auch dies spricht für eine offene Ausschreibung ohne Vorgaben.

3. Soweit dennoch an einer Ausschreibung für Wohnungsbau festgehalten wird, sollte der vorgeschlagene Kriterienkatalog nicht zur Anwendung kommen. Der Kriterienkatalog wurde für Verkäufe im Sanierungsgebiet erarbeitet, die Loefflerstr.8 liegt aber nicht Sanierungsgebiet. Die Erfahrungen der Gützkower Str. 59 haben die Probleme deutlich gemacht, welche Schwierigkeiten sich durch den Kriterienkatalog auch für Verkäufe im Sanierungsgebiet ergeben! Für den Verkauf des ehemaligen Archivs sind wir daher in der Überarbeitung des Kriterienkataloges. So ist die verbale Formulierung bzgl. „Alternative Wohnformen“ viel zu unbestimmt und wertungstechnisch auch sehr allgemein aufgeführt. Auch müsste festgelegt werden, ob ein Neubau oder Sanierung des Bestandgebäudes beabsichtigt ist. Je nachdem werden dann im Kriterienkatalog nur dafür Punkte vorgesehen. Ein Vergleich bei verschiedenen Konzepten (Sanierung oder Abriss) für die Loefflerstr. 8 wäre nach dem Kriterienkatalog nicht zulässig.

Winfried Kremer