

Beschlussvorlage

öffentlich:	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht öffentlich:	<input type="checkbox"/>
Drucksachen-Nr.:	
Erfassungsdatum:	

Beschlussdatum:

Einbringer:
 Fraktionen Die Linke, SPD, Bündnis
 90/Die Grünen, KfV/Piraten/
 Bürgerschaftsmitglied André Bleckmann

Beratungsgegenstand:
 Einbringung der Kita-Immobilien in die WVG mbH

Beratungsfolge	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	19.01.15					
Ausschuss für Sport, Soziales und Jugend	19.01.15					
Hauptausschuss	02.02.15					
Bürgerschaft	16.02.15					

Beschlusskontrolle	Termin
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	27.04.15

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die Übertragung der bisher als Kindertagesstätten genutzten Immobilien als kapitalerhöhende Sacheinlage in die WVG mbH.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beauftragt den Gesellschafter der WVG mbH und die von der Bürgerschaft entsandten Mitglieder des Aufsichtsrates der WVG mbH darauf hinzuwirken, dass dem Geschäftsführer der WVG mbH folgende Aufträge erteilt werden:

1. Abschluss eines oder mehrerer Mietverträge über die übertragenen Kita-Immobilien mit dem Eigenbetrieb Hanse-Kinder zu den in der Begründung festgelegten Konditionen

2. Vereinbarung eines Sanierungskonzeptes nebst dazugehörigen Zeitplan betreffend die Kita-Immobilien mit dem Leiter/Leiterin des Eigenbetriebes

3. Anpassung des Wirtschaftsplanes der WVG mbH an das mit dem Eigenbetriebsleiter vereinbarten Sanierungskonzept.

Sachdarstellung/ Begründung:

Übereinstimmende Zielstellung der geplanten Organisations- und Rechtsformänderung der kommunalen Kitas in Politik und Verwaltung war und ist es, die Kostentransparenz zu erhöhen, die kommunalen Kitas effektiver zu betreiben und die Platzkosten langfristig zu senken; außerdem soll eine möglichst schnelle Sanierung der Kita-Immobilien erfolgen (Bürgerschaftsbeschluss B 714-40/14 vom 30. April 2014).

Darüber hinaus hat die Bürgerschaft den Oberbürgermeister beauftragt aufgrund von Wertgutachten, Sanierungskonzepten eine Darstellung der wirtschaftlichen Auswirkungen auf die WVG GmbH, die Stadt und den Kita-Betrieb zu erarbeiten. In dem Bericht des Oberbürgermeisters vom 15. September 2014 kam dieser zu dem Ergebnis, dass die Sacheinlage der Immobilien in die WVG mbH nicht empfohlen werden könne, da die Zielstellung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30. April 2014 nicht erreicht werde. Auch sei eine schnellere Sanierung der Kita-Immobilien in der WVG mbH im Vergleich zum Eigenbetrieb nicht wahrscheinlich, da dort bereits in großem Umfang Investitionsvorhaben für die nächsten Jahre geplant seien.

Dies vorausgeschickt lässt sich folgendes feststellen. Dass eine schnellere Sanierung im Eigenbetrieb wahrscheinlich ist, ist eine durch nichts belegte Behauptung. In dem der Bürgerschaft mit der Drucksache 06/140 vorgelegten Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb Hanse-Kinder sind keinerlei Investitionen in die Gebäudesubstanz bzw. Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen eingearbeitet, obwohl er bis zum Jahre 2018 Gültigkeit haben soll. Zutreffend ist, dass der derzeit gültige Wirtschaftsplan der WVG mbH geplante Investitionen in die Kita-Immobilien naturgemäß nicht vorsieht. Doch dieser Wirtschaftsplan kann kurzfristig den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Durch die Sacheinbringung der Kita-Immobilien wird das Eigenkapital der WVG mbH (die Richtigkeit der Zahlen der Gutachten der Sachverständigen Dipl.-Ing. Elftmann sollen nicht in Frage gestellt werden) um 5.499.000,00 € erhöht. Dies stärkt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit der WVG mbH erheblich und ermöglicht es ihr die erforderlichen Baumaßnahmen zügig durchzuführen und günstig zu finanzieren.

Die Schlussfolgerung der Verwaltung aus ihrer Vergleichsrechnung der Mieten aus dem Bericht zum Projektstand „Kommunale Kindertagesstätten“ vom 15. September 2014 ist unzutreffend, da sie auf falschen Annahmen beruht. Die Prämissen der Mietberechnung durch die WVG mbH sind nicht offengelegt worden, siehe Antwort der Verwaltung auf die kleine Anfrage der Fraktion Die Linke vom 23. Oktober 2014 zu Frage 8. Es kann daher nur davon ausgegangen werden, dass die WVG mbH bei ihrer Berechnung der Annahme der Gutachterin in ihren Bewertungsgutachten gefolgt ist. Letztere ging bei der Ermittlung der Ertragswerte davon aus, dass es sich bei diesen Objekten sog. „Renditeobjekte“ handelt. Diese Grundannahme ist offensichtlich unzutreffend, weswegen die Gutachterin aus Ermangelung von Vergleichsobjekten für die Ermittlung der Verkehrswerte auf Wohnraummieten zurückgriff. Das Betreiben von Kitas durch die öffentliche Hand ist keine Maßnahme um Gewinne zu erzielen oder gar Vermögen aufzuhäufen. Es ist vielmehr ein Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge der es allen Kindern dieser Stadt ermöglichen soll Bildung und Erziehung bis zum Schuleintritt zu erfahren. Darüber hinaus hat die Gutachterin auch den Gesellschaftszweck der WVG mbH außer Acht gelassen.

Unter Beachtung dieser Grundsätze ist für die Berechnung der Mieten der durch die WVG mbH zu übernehmenden Immobilien von folgenden Grundsätzen auszugehen,.

1. Die durchschnittliche Eigenkapitalverzinsung bei der WVG mbH lag in den Jahren 1990 – 2014 bei 1,3 %, in den Jahren 2011 – 2014 bei 3,8 %.
2. Der Wert der Sacheinlage in die WVG mbH beträgt 5.500.000,00 €. Davon entfallen auf die Gebäudewerte, also ohne Grundstücksanteil, ca. 3.000.000,00 €.
3. Die Gutachterin Frau Dipl.-Ing. Elftmann geht von durchschnittlichen Verwaltungskosten von 5% der Miete aus.
4. Die Nebenkosten für den Eigentumsübergang betragen 6,5 % des Wertes aus Ziffer 2. entsprechend 357.000,00 €.
5. Die WVG mbH ist nach erfolgter Eigentumsübertragung verpflichtet, im Gegensatz zum Eigenbetrieb, für die Immobilien Grundsteuer B zu entrichten.
6. Aufgrund der von der Gutachterin ermittelten Restnutzungsdauer für die einzelnen Kitas ergibt sich eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren entsprechend ein durchschnittlicher Abschreibungssatz von 3,5 %, gerundet.

Diese Annahmen rechtfertigen es, dass die WVG mbH nach erfolgter Eigentumsübertragung für die Immobilien eine Nettokaltmiete ansetzt die mit 3,0 % des Wertes, entsprechend 165.000,00 € zuzüglich 5% Verwaltungskostenzuschlag hierauf, entsprechend 8.250,00 € und die Grundsteuer berücksichtigt. Die Höhe der Grundsteuer lässt sich derzeit nicht bestimmen, da die hierfür notwendigen Einheitswerte nicht vorliegen, es dürfte sich jedoch insgesamt um einen Betrag handeln, der im niedrigen fünfstelligen Bereich liegt. Insgesamt dürfte die jährliche Miete für alle Immobilien somit ca. 200.000,00 € betragen. Als zusätzlichen Vorteil erhält die WVG mbH das Abschreibungsvolumen, dass zu einer jährlichen

Steuerersparnis von ca. 30.000 € führt, so dass die WVG mbH wirtschaftlich betrachtet eine Gesamtmiete von 230.000,00 € erhält die mehr als kostendeckend ist.

Zur Klarstellung sei nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Annahmen nur gelten, solange die nötigen Investitionsmaßnahmen noch nicht durchgeführt worden sind..

Finanzierung

	Teilhaushalt	Produkt-Sachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt-Sachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten

Ja Nein:

	HHJahr	Produkt-Sachkonto	Planansatz in €	Järl. Folgekosten für	Betrag in €
1					