

Abteilung/FB
Fachbereich 11**Datum**
06.03.2009**Status**
öffentlich**Az:** Controlling/Liegenschaften**Beratungsfolge:**Finanz- und Wirtschaftsausschuss
Verwaltungsausschuss**Sitzungsdatum:**11.03.2009 zur Empfehlung
24.03.2009 zum Beschluss**Bericht über die mögliche Verwertung von stadteigenen Immobilien**Abstimmungsergebnis Ja Nein Enthaltung**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen und zur Beratung an die Fraktionen verwiesen.

Die Verwaltung wird beauftragt, Handlungsvorschläge zu erarbeiten.

Begründung:

Laut Konsolidierungskonzepten der Vorjahre war der Verkauf von bebauten Grundstücken zu prüfen. Mit Hilfe von Rentabilitätsrechnungen sollte für jedes Objekt gesondert festgestellt werden, ob ein etwaiger Verkauf zur nachhaltigen Haushaltskonsolidierung beitragen kann.

Die Entscheidung über den Verkauf sollte an folgenden Kriterien ausgerichtet werden:

- ausbleibende Mieteinnahmen beim Verkauf
- Marktchancen des Objekts
- Einsparungen durch künftig wegfallende Kosten für Unterhaltung und Bewirtschaftung
- einmaliger Effekt durch Verkaufserlös zugunsten des Vermögenshaushalts und niedrigerer Neuverschuldung (Einsparung bei Zins- und Tilgungsbelastung)

Für jedes Objekt sollte eine Einzelentscheidung nach Ermittlung der Marktchancen getroffen werden. Zusätzlich sollte das Verhältnis der wegfallenden Mieteinnahmen zu den Einsparungen bei der Unterhaltung und Bewirtschaftung beachtet werden.

SachbearbeiterIn		Controlling:	Bürgermeister:
Haushaltsstelle:	<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung		UVP <input type="checkbox"/> keine Bedenken <input type="checkbox"/> Bedenken <input type="checkbox"/> entfällt
bisherige SV:	<input type="checkbox"/> Mittel stehen in Höhe von € _____ zur Verfügung		
	<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung		

- ausbleibende Mieteinnahmen beim Verkauf

Die Stadt Schortens verfügt über insgesamt 58 Immobilien (92 Wohnungen), die zurzeit als Miet- bzw. Asylbewerber- oder Obdachlosenunterkünfte genutzt werden. Im Haushaltsjahr 2008 wurden Überschüsse aus Mietobjekten in Höhe von 56.000 Euro erwirtschaftet (42 Mietwohnungen, davon 37 vermietet). Die Bereitstellung von Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften verursachte einen Zuschussbedarf von 26.000 Euro (50 Unterkünfte, davon 33 belegt). Insgesamt betrug somit die Überschüsse im Haushaltsjahr 2008 rund 30.000 Euro.

Bei Verkauf der rentierlichen Mietobjekte entfallen Einnahmen der Stadt in obiger Höhe. Für den Bereich der Obdachlosenunterkünfte ist dieses nicht der Fall. Teilweise sind in einigen Objekten Obdachlose untergebracht und parallel dazu bestehen reguläre Mietverhältnisse. Bedingt durch die verschiedenen Rechtsverhältnisse werden unterschiedliche Entgelte gezahlt. Daher sollten bereits seit längerem bestehende Obdachlosennutzungsverhältnisse in reguläre Mietverhältnisse gewandelt werden, um entsprechende Einnahmen zu erzielen und den Status „Obdachlos“ aufzuheben. Gleichzeitig erfolgt dadurch eine Gleichbehandlung der Wohnungsnutzer.

- Marktchancen des Objekts

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, einzelne Objekte an die derzeitigen Mieter zu veräußern, sofern diese von der Stadt heute und unter Berücksichtigung zukünftiger Interessen nicht mehr benötigt werden. Bei einzelnen Mehrparteienobjekten besteht trotz schwieriger Situation auf dem Immobilienmarkt nach vorsichtiger Einschätzung grundsätzlich ebenfalls die Möglichkeit, diese zu verkaufen.

Weiterhin könnte das gesamte Paket der Immobilien der Stadt zum Verkauf angeboten werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Grundbestand an Objekten für die Erfüllung gesetzlicher Aufgaben (Obdachlosen- und Asylbewerberunterbringung) verbleiben muss. Bei einzelnen Objekten handelt es sich jedoch um Schlichtbauten, die heute nicht mehr für Mieter attraktiv sind. Hier kann lediglich der Bodenpreis (Abriss und späterer Neubau) erzielt werden. Dieser Bestand an Immobilien wird im Gesamtpaket nur einen „gewogenen“ Verkaufspreis erzielen, der unter dem tatsächlichen Verkehrswert liegen dürfte.

Da die Stadt als Vermieter der öffentlichen Hand gegenüber den bisherigen Mietern eine Fürsorgepflicht hat, sollte der Verkauf nur an einen Investor erfolgen, der die Gewähr dafür bietet, dass die bestehenden Mietverhältnisse zumindest für einen angemessenen Übergangszeitraum zu gleichen Bedingungen fortgeführt werden.

Die Gründung einer eigenen Gesellschaft zur Vermietung und Vermarktung der städtischen Immobilien ist seitens der Verwaltung ebenfalls geprüft worden und aus rechtlichen und finanziellen Gründen nicht zu befürworten. Gemeinden dürfen nach § 108 NGO Unternehmen nur dann errichten, wenn der öffentliche Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt werden kann. Dieses ist im Hinblick auf den privaten Vermietungssektor zu bejahen. Unabhängig hiervon fallen bei Gründung einer Immobiliengesellschaft Kosten für Grunderwerbssteuer, Überschreibungskosten sowie Verwaltung und steuerliche Beratung an.

- Einsparungen durch künftig wegfallende Kosten für Unterhaltung und Bewirtschaftung

Die laufenden Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten incl. Personalkosten in Höhe von insgesamt 189.000 Euro/Jahr werden derzeit durch die Mieteinnahmen gedeckt. Unberücksichtigt sind die Abschreibungen von derzeit rund 57.000 Euro, welche ab 2010 nach Einführung der Doppik noch zu erwirtschaften sind. Dringendste Unterhaltungsaufwendungen belaufen sich auf mindestens 60.000 Euro. Sofern höhere Einnahmen durch Umwandlung von langfristig bestehenden Nutzungsverhältnissen von Obdachlosenunterkünften in reguläre Mietverhältnisse erzielt werden, können die laufenden Kosten gedeckt werden.

- einmaliger Effekt durch Verkaufserlös zugunsten des Vermögenshaushalts und niedrigerer Neuverschuldung (Einsparung bei Zins- und Tilgungsbelastung)

Der Haushalt wird bei Verkauf von Objekten zwar von Zinslasten für neu aufzunehmende Kredite entlastet; demgegenüber stehen jedoch Verluste aus Mietzahlungen. Sofern langfristige Kredite abgelöst werden sollten, wird der Haushalt zwar von Tilgungsleistungen zu entlastet, im Gegenzuge sind jedoch Vorfälligkeitsentgelte zu entrichten.

Anlage:

- Zusammenstellung der städtischen Objekte (Ertrags-/ Kostensituation)