

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2018-12-04

Dezernat: Gesellschaft für
Beteiligungsverwaltung
Bearbeiter/in: Herr Schultz
Telefon: (0385) 5 45 11 68

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

öffentlich

01627/2018

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften
Ausschuss für Finanzen
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Grundstücksangelegenheiten - Einbringung von Grundstücken in das Vermögen der WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Beschlussvorschlag

Der Einbringung der bebauten Grundstücke

- a) Wismarsche Straße 284, 19053 Schwerin, Gemarkung Schwerin, Flur 17, Flurstücke 70/3 (15 m²) und 73/2 (245 m²)
- b) Wismarsche Straße 286, 19053 Schwerin, Gemarkung Schwerin, Flur 17, Flurstück 74 (317 m²)
- c) Küchengartenweg 8, 19061 Schwerin Gemarkung Schwerin, Flur 51, Flurstücke 113 (1.688 m²), 114 (791 m²) und 115/2 (196 m²) und
- d) Hagenower Straße 1 a-e, 19061 Schwerin, Gemarkung Schwerin, Flur 59, Flurstücke 21/1 (144 m³), 23/6 (13.213 m²) und 22 (17 m²)

jeweils zu den stichtagsbezogenen Buchwerten in das Vermögen der WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH wird zugestimmt. Die Nebenkosten der Einbringung trägt die WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die Landeshauptstadt Schwerin besitzt mehrere Wohnanlagen in unterschiedlichem Nutzungs- und Objektzustand. Diese Wohnungen werden derzeit technisch und kaufmännisch im Zentralen Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM) verwaltet.

Ein attraktives, bezahlbares und nachfragegerechtes Wohnraumangebot in der Stadt für alle Bevölkerungsschichten ist ein wesentlicher Ansatzpunkt für die weitere Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt Schwerin. Zur Wahrung dieser Entwicklungsmöglichkeiten sollten die Wohnanlagen im Eigentum des kommunalen Verbundes verbleiben und fortentwickelt werden.

Zum 31.12.2017 beträgt der Anteil des Eigenkapitals der WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) an der Bilanzsumme 23,7 %. Mit dem erwarteten negativen Jahresergebnis 2018 i.H.v. -3.243 T€ wird sich eine weitere Reduzierung des Eigenkapitals (auf voraussichtlich 23,4 %) einstellen. Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt grundsätzlich eine Eigenkapitalausstattung von mindestens 30 %.

Um einer weiteren Minderung der Eigenkapitalquote entgegenzuwirken, sollen die nachfolgenden Grundstücke, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin befinden, in die Gesellschaft im Wege einer Sacheinlage zu den stichtagsbezogenen Buchwerten eingebracht werden.

- a) Wismarsche Straße 284, 19053 Schwerin, Gemarkung Schwerin, Flur 17, Flurstücke 70/3 (15 m²) und 73/2 (245 m²)
- b) Wismarsche Straße 286, 19053 Schwerin, Gemarkung Schwerin, Flur 17, Flurstück 74 (317 m²)
- c) Küchengartenweg 8, 19061 Schwerin Gemarkung Schwerin, Flur 51, Flurstücke 113 (1.688 m²), 114 (791 m²) und 115/2 (196 m²) und
- d) Hagenower Straße 1 a-e, 19061 Schwerin, Gemarkung Schwerin, Flur 59, Flurstücke 21/1 (144 m³), 23/6 und 22 (17 m²)

Die Kernaufgabe der WGS liegt in der Betreuung und Bewirtschaftung von Wohnräumen, speziell in der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung für alle Schichten der Bevölkerung. Der Gegenstand des Eigenbetriebs ZGM hingegen besteht vornehmlich in der Bewirtschaftung kommunaler Immobilien der Landeshauptstadt Schwerin zur Nutzung durch die städtische Verwaltung (z. B. Kulturobjekte, Schulen und Sporthallen) sowie der Unternehmen der Stadt (v. a. Kita gGmbH). Mit einer Vermögensübertragung auf die WGS geht somit auch eine organisatorische Konzentration in der dauerhaften Bewirtschaftung von Wohnimmobilien einher. Die Beschlussvorlage dient damit auch der Umsetzung des Beschlusses der Stadtvertretung vom 12.11.18 (DS 01488/2018).

Die Übertragung der Objekte als Sacheinlage soll im Wege einer Erhöhung der Kapitalrücklage in das Gesellschaftsvermögen der WGS erfolgen

Es handelt sich gemäß § 56 (6) Nr. 3 KV M-V um einen genehmigungspflichtigen Vorgang (Einbringung von Vermögenswerten in Unternehmen mit privater Rechtsform). Insoweit steht die Beschlussfassung unter dem Vorbehalt der rechtsaufsichtlichen Genehmigung.

Die Übernahme soll aus bilanziellen / haushälterischen Gründen zum nächstmöglichen Monatsbeginn (01. des Monats) ab Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde erfolgen.

Nachfolgende Übersicht gibt die wesentlichen Eckdaten der Objekte wieder:

Einheit	Art	Größe (m²)	Anz. WE	Anz. Gew	monatl. Ist- Miete (€)	Buchwert zum 01.01.19 (€)
Hagenower Straße 1a-1e	Gebäude	2.224	32	2	2.307	5
	Grundstück	13.213				694.425
	Stellplätze/ Garagen				1.232	1
Küchengartenweg 8	Gebäude	513	6		1.620	695
	Grundstück	2.675				336.980
	Stellplätze/ Garagen				34	4
Wismarsche Straße 284	Gebäude	498	8	1	1.068	110.057
	Grundstück	260				14.183
Wismarsche Straße 286	Gebäude	432	10		1.387	95.989
	Grundstück	317				19.020
Gesamtergebnis			56	3	7.648	1.271.359

Die Übertragung der Grundstücke unterliegt nach derzeitiger Rechtslage der Grunderwerbsteuer, welche von der WGS zu entrichten ist. Inwieweit eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer aufgrund der Konzernstellung der WGS (Eigengesellschaft der Landeshauptstadt Schwerin) möglich ist, wird untersucht.

2. Notwendigkeit

Die Einbringung des Sachanlagevermögens dient der weiteren wirtschaftlichen Konsolidierung der WGS GmbH. Mit der Übertragung kommt es ferner zu einer Bündelung der Aufgaben im städtischen Verbund. Die Grundstücke sind für eigene städtische Zwecke dauerhaft entbehrlich.

Diese Verfügung über das Gemeindevermögen bedarf einer Entscheidung der Stadtvertretung. Die Beschlussvorlage dient der Umsetzung des Beschlusses der Stadtvertretung vom 12.11.18 (DS 01488/2018).

3. Alternativen

Verbleib der Einheiten im Vermögen der Landeshauptstadt Schwerin

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Verbesserung des Angebotes an Wohnraum

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Stabilisierung der Wirtschaftslage der WGS mbH

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Es kommt zu einem Aktivtausch in der Bilanz. Das Umlaufvermögen, dem die Objekte

schon jetzt aufgrund der grundsätzlichen Veräußerbarkeit zugeordnet sind, wird vermindert, und die Finanzanlage wird sich um das eingebrachte Vermögen erhöhen. Der oben dargestellte Gesamtwert von 1.271.359 Euro gilt für eine Übertragung zum 01.01.2019. Eine spätere Übertragung würde aufgrund fortlaufender Abschreibungen geringfügig kleiner ausfallen.

Mit der Einlage entfällt der Mietertrag i. H. v. jährlich ca. 91,8 T€. Auf der Aufwandsseite entfallen die Abschreibungen (2018: 60,7 T€) auf die Immobilien.

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

☒ ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

☐ nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/nein

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes

(inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

Einzahlung des Kaufpreises im Teilhaushalt Wirtschaft und Liegenschaften und Beitrag zur Deckung der Investitionsbedarfe im städtischen Haushalt

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

Über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: keine

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt:

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen:

☒ nein

Anlagen:

Übersichtskarten
Flurkartenauszug

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister