



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

23 Amt für Immobilien und Beteiligungen

Beteiligt:

Betreff:

Gesamtstädtisches Strategiekonzept zur langfristigen Wiederherstellung der kommunalen Handlungsfähigkeit der Stadt Hagen

hier:

- Maßnahme 23 M 01 - Veräußerung von Immobilien
- Aufbau eines aktiven Bodenmanagements

Beratungsfolge:

19.05.2004 Haupt- und Finanzausschuss

03.06.2004 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

BESCHLUSSVORSCHLAG**Teil 2 Seite 1****Drucksachennummer:**

0322/2004

Datum:

03.05.2004

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

1. Vorlauf

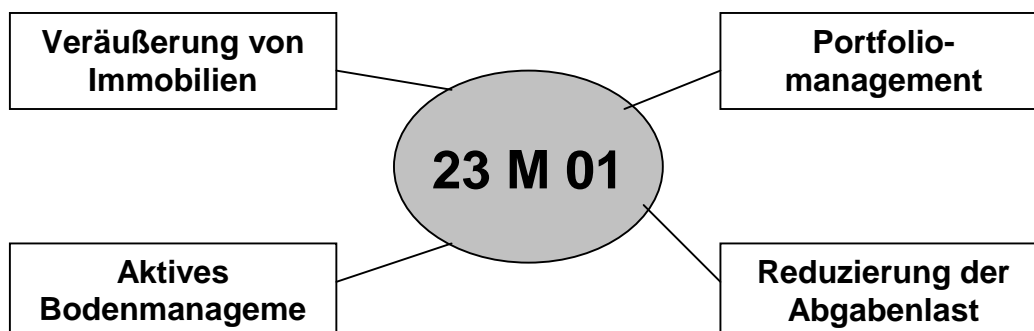
- 1.1 Roland Berger, Vorlage VB2/KM, Drucksachen-Nr. 200052/2003 vom 05.10.2003
- 1.2 Stadt Hagen, Immobilien: Konsolidierungsbeitrag, Vorlage 23, Drucksachen-Nr. 200075/03 vom 12.12.2003
- 1.3 Neuausrichtung des Amtes 23, Vorlage 19, Drucksachen-Nr. 0111/2004 vom 26.02.2004

Mit der Vorlage vom Oktober 2003 (1.1) wurde – ausgehend vom „Quick Check“ der Unternehmensberatung Roland Berger für das Amt 23 das Konsolidierungsziel veranschlagt. Das Amt hat daraufhin grundsätzliche Überlegungen zur weiteren Arbeit in der Vorlage „Konsolidierungsbeitrag“ (1.2) im Dezember 2003 dargestellt. Eine Veränderung der Aufgaben des Amtes wurde Anfang des Jahres 2004 mit der Aufnahme des Beteiligungsmanagements in das Amt vollzogen (1.3).

2. Konsolidierungsziel

Das Konsolidierungsziel aus Immobilienmanagement beträgt 1,5 Mio. €. Für das Jahr 2004 ist eine erste Summe von 38.000 € angesetzt. Dieses Ziel ist nicht bzw. nicht nur direkt als Erlös aus Grundstücken zu verstehen und nicht, bzw. nicht nur als reiner Zinsgewinn, der durch den entsprechend höheren Verkaufserlös erreicht wird. Bei einem als Berechnungsgrundlage angenommenen Zinssatz von 5% würde der erstrebte Zinsgewinn einen Verkaufserlös von 30 Mio. € erfordern, veranschlagt auf die fünf Jahre Konsolidierungszeitraum 2004 bis 2008.

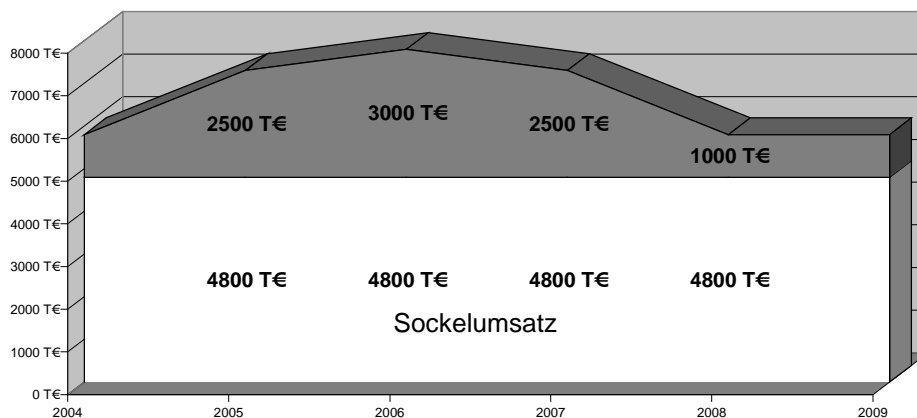
Die Maßnahme 23 M 01 besteht zu einem Teil aus diesem beschriebenen Zinsgewinn. Das Konsolidierungsziel kann zum anderen Teil erreicht werden durch aktives Baulandmanagement, das heißt durch die Differenz aus Einkauf und Verkauf nach erfolgter Wertsteigerung. Auch dieses Ziel ist als strukturelle Maßnahme auf Nachhaltigkeit angelegt, ebenso wie die verbesserte Abschöpfung aus Grundstückserträgen.



2.1 Veräußerung von Immobilien

Die Veräußerung von städtischen Immobilien kann nicht linear beschrieben werden. In der Startphase sind erhebliche zusätzliche Anstrengungen nötig, um den Umsatz – über das erreichte Niveau hinaus - zu steigern. Die Maßnahmen und Risiken sind bereits in der Vorlage 1.2 beschrieben worden. Nach einer Zeit erhöhten Umsatzes wird mit einer Abnahme zu rechnen sein, weil dann der größte Teil des heute vermarktbaren Potenzials vergeben sein dürfte. Aus dieser Feststellung ergibt sich ergibt sich eine angenommene Umsatzkurve.

Gewinn aus Immobilienverkauf



BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0322/2004

Teil 3 Seite 3

Datum:

03.05.2004

Stand April 2004

Zur Verbesserung des Vertriebes wurde in Zusammenarbeit mit HABIT das Angebot über das Virtuelle Rathaus in das Internet gestellt. Die dort abgebildete Druckseite liegt als Kurzexpose im Amt aus und wird nach dem Umzug in das Rathaus I regelmäßig sowohl in der Bürgerberatung als auch im Amt zur Verfügung stehen.

Die Präsenz im Markt wird ständig verbessert und - nach den Anfragen zu schließen – auch wahrgenommen.

Zur Erreichung des tatsächlichen Marktwertes werden die Angebote in der Regel nicht mit einer Kaufpreisangabe, sondern mit der Maßgabe „gegen Höchstgebot, Mindestgebot XX €“ ausgeschrieben.

Eine erste Übersicht mit Prioritätenbildung für die Vermarktung wurde erstellt und als Programm definiert. Allerdings kann hier noch keine Wertübersicht über dieses Programm vorgelegt werden, da die einzelnen Bewertungen durch die zuständige Stelle noch erfolgen müssen. Diese Zahlen werden im nächsten Bericht vorgelegt

Das Vermarktungsprogramm 2004 liegt vor und wird zügig abgearbeitet.

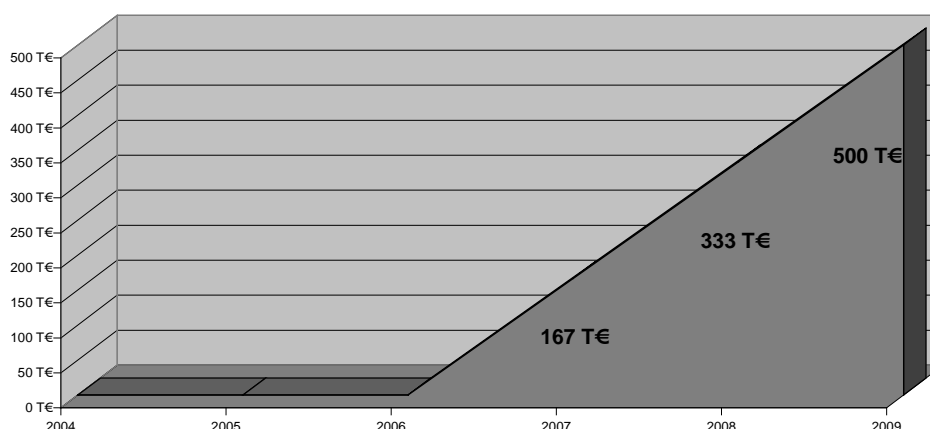
Amt für Immobilien und Beteiligungen	Anlage
<u>Übersicht über zu erwartende Erlöse aus der Veräußerung von Grundvermögen</u>	
Haushaltsansatz	3.848.000 €
Erlöse Stand 28.04.2004	634.325 €
<i>Grundstücksverkäufe in der Beratung HFA / Rat Mai / Juni 2004</i>	
2 bebaute Grundstücke	404.500 €
2 unbebaute Grundstücke	236.555 €
<i>Grundstücksverkäufe im Angebot</i>	
9 bebaute Grundstücke	3.275.000 €
5 unbebaute Grundstücke	853.900 €
Verkaufsprogramm 2004	5.400.000 €

2.2 Aufbau eines aktiven Bodenmanagements

Die Stadt Hagen hat in den letzten Jahren auf ein aktives Bodenmanagement verzichtet, da Startkapital nicht vorhanden war und die Aufgabe nicht als dauerhaft selbstrechrend angesehen wurde. Entsprechend hat die Stadt weitestgehend eigene Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche privaten Trägern überlassen. In dieser Tradition wurde auch der Beschluss des Rates der Stadt zum Baulandmanagement aus dem Jahre 1995 als Einsatz für Infrastrukturmaßnahmen umgesetzt.

Wenn hier ein dauerhafter Effekt erreicht werden soll, muss ein Teil des Gewinns wieder in neuerliche Einkäufe fließen. Der Beginn der „Gewinnkurve“ kann naturgemäß erst nach der Flächenentwicklung durch planungsrechtliche Qualifizierung der Flächen und durch die Herstellung der Flächen erreicht werden. Wie unter 2.1 Veräußerung von Immobilien dargestellt, ist auch hier anfangs eine Startphase zu überwinden, in der keine Gewinne zu erwarten sind. Auch wird künftig zu klären sein, wie auch über Baulandmanagement durch Flächenumnutzung brachgefallener Gebiete Gewinne erreicht werden können. Die Gewinne aus dem Baulandmanagement müssen nicht nur durch Kauf / Verkauf erreicht werden, sondern können auch über städtebauliche Verträge mit den Eigentümern abgesichert werden. Ein Teil des Gewinnes soll direkt zur Erreichung städtebaulicher oder stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden. Wegen der allgemeinen Risiken wird der Konsolidierungsbeitrag durch aktives Baulandmanagement von 1 Mio. € auf 500 T€ zurückgefahren. Diese 500 T€ werden durch die unter 2.3 und 2.4 beschriebenen neu formulierten Teilmaßnahmen vollständig kompensiert.

Gewinn aus "Aktivem Bodenmanagement"



Stand April 2004

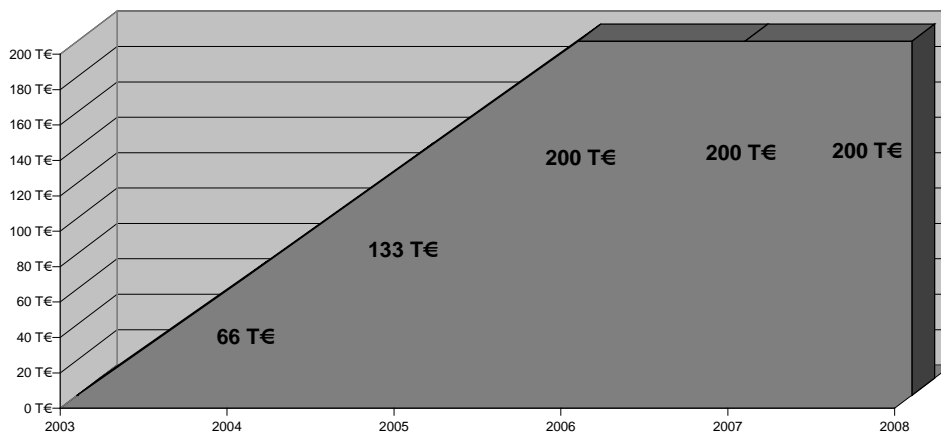
Nach einer Reihe von Arbeitsgesprächen zwischen den hier engagierten Ämtern werden zur Zeit verschiedene Modelle aus den Erfahrungen anderer Städte für die Anwendbarkeit auf unserer Verhältnisse untersucht. Die Verwaltung wird in diesem Jahr in ersten Verhandlungen unterschiedliche Modelle umsetzen.

2.3 Gewinn aus Reduzierung der Abgabenlast

Die Stadt besitzt eine Vielzahl von Grundstücken, die als „Restflächen“ nicht nutzbar sind und keine Erträge bringen. Gleichwohl belasten sie die Stadt mit Abgaben und Verwaltungsaufwand. Die Trennung von Flächen dieser Art entlastet den kommunalen Haushalt strukturell und dauerhaft. Damit verbunden ist die verstärkte Kontrolle der Abgaben, mit denen diese Grundstücke belastet sind.

Dieser Gewinn wird strukturell mit 200 T€ angesetzt und zum Teilausgleich des reduzierten Ansatzes aus Baulandmanagement eingebracht.

Gewinn aus Abgabenreduzierung



2.4 Gewinn aus Portfoliomanagement

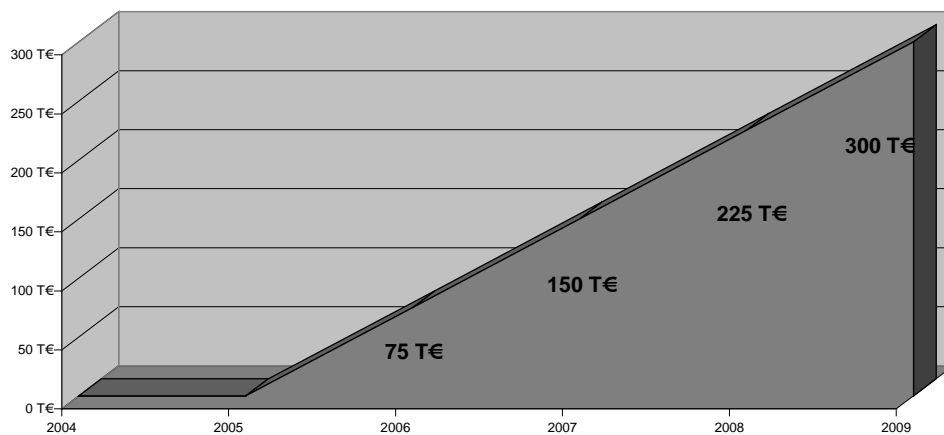
Gewinne in diesem Bereich lassen sich durch Vermeidung von Leerständen, optimaler Nutzung und damit auch Vermeidung unnötiger Nebenkosten erzielen. Diese umformulierte Teilmaßnahme wird zur Zeit strukturiert und im nächsten Bericht dargestellt.

Dieser Gewinn wird strukturell mit 300 T€ angesetzt und zum Teilausgleich des reduzierten Ansatzes aus Baulandmanagement eingebracht.

Stand April 2004

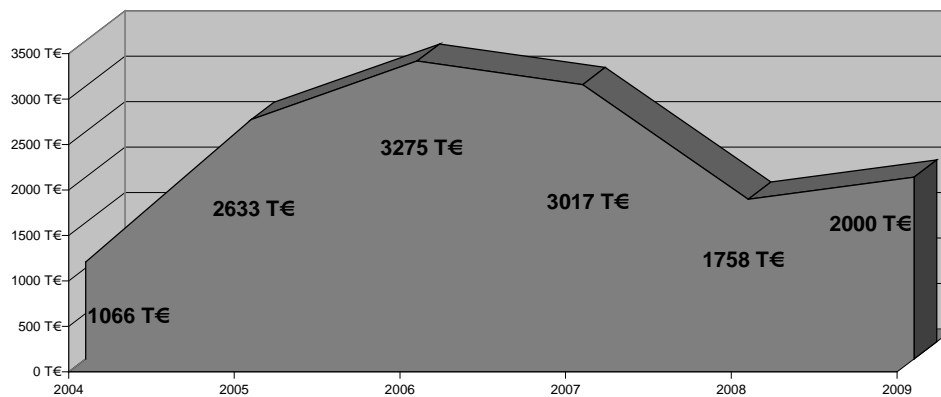
Diese umformulierte Teilmaßnahme wird zur Zeit strukturiert und im nächsten Bericht dargestellt.

Gewinn aus Portfoliomanagement



Gesamtgewinn Konsolidierungsmaßnahmen 23 M 01

Die Flächensumme aus der Addition der Kurven (Abbildungen 1 – 4) stellt das Konsolidierungsergebnis dar, das als Zielzahl vorangestellt wird. Die Teilprojekte sind nachzuhalten und fortzuschreiben und müssen sich flexibel ergänzen, um das Ergebnis sicher zu erreichen (Abbildung 5).

**Gesamtgewinn Konsolidierungsmaßnahme
23 M 01****3. Arbeitsprogramm**

Das Arbeitsprogramm ist in der Vorlage 1.2 Dezember 2003 beschrieben und wird so weitergeführt. Grundsätzliche Korrekturen dazu sind nach dem Stand heute nicht erforderlich.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0322/2004

Datum:

03.05.2004

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

Veröffentlichung:

Ja
Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerin

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

23 Amt für Immobilien und Beteiligungen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

