



► **Nr. VO/2019/07834-01**
öffentlich

Lübeck, 15.10.2019

Antwort
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.020 - Fachbereichs-Controlling

Bearbeitung: Ralf Kuschmierz (E-Mail: ralf.kuschmierz@luebeck.de Telefon: 122-2020)

Antwort auf die Anfrage des Bürgerschaftsmitglieds Wolfgang Neskovic (Die Unabhängigen) gemäß § 16 GO: Grundstücksverkäufe aus dem Besitz der Hansestadt Lübeck oder deren Tochtergesellschaften

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.11.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
28.11.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Nichtöffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Herr Neskovic bittet um die Bereitstellung folgender Informationen bei gleichzeitiger Beantwortung der u.a. Fragen. Die Bereitstellung der Informationen kann gerne in Tabellenform erfolgen.

1. Auflistung der Grundstücke* und Flächen (Land- und Forstwirtschaft) welche aus dem Besitz der Hansestadt Lübeck – oder deren Tochtergesellschaften – in den Jahren 2010 bis 2018 veräußert wurden.

2. Unter gleichzeitiger Angabe des Flurstückes, der postalischen Adresse sowie der Größe des Grundstückes bzw. der Fläche in Quadratmetern und dem tatsächlich erzielten Verkaufspreis.

Fragen:

1. Wann wurde veräußert (Kaufdatum)?
2. An wen (natürliche/juristische Person oder Firma) wurde verkauft (aus datenschutzrechtlichen Gründen ist hier nur der Vorname und Name bzw. der Firmenname zu nennen)?
3. Wurde in allen Fällen eine Verkehrswertermittlung durchgeführt?
4. Auf welchen Grundlagen (Parametern) und durch wen wurde jeweils die Verkehrswertermittlung durchgeführt?
5. Wie wurde der jeweilige Verkauf organisiert? (z.B. Bieterverfahren?)
6. Bekam in allen Fällen der Höchstbietende den Zuschlag oder gab es Ausnahmen (Diese sind dann zu begründen)?

7. Gab es in allen Fällen eine öffentliche Ausschreibung? Wenn nein, warum nicht?
8. Entsprach der Verkaufspreis in allen Fällen dem ermittelten Verkehrswert? Wenn nein, warum nicht?
9. Gab es Fälle in denen der Verkehrswert gemindert wurde, da sich z.B. eine Altlast (um welche handelte es sich?) auf dem Grundstück befand? Wie und durch wen wurde die Höhe der Wertminderung ermittelt.
10. Gab es mit dem Kauf verbundene Auflagen an den Käufer (Diese sind dann aufzuführen)?
11. Wer genehmigte den jeweiligen Verkauf abschließend von Seiten der Hansestadt Lübeck (Funktion/Dienststellung und Name)?

* mit Angabe unbebaut oder bebaut (bei gleichzeitiger Angabe der Grundstücksart)

Antwort:

Zu der Anfrage haben wir bei den städtischen Gesellschaften und den Liegenschaften zu den Grundstücksverkäufen nachgefragt. Dazu haben sich folgende Antworten ergeben:

Antwort vom Bereich 2.280, Liegenschaften

Vorwort:

Im fraglichen Zeitraum haben im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften 1251 Verkaufsfälle stattgefunden. Auf die einzelnen Jahre aufgeschlüsselt:

2010	92 Fälle
2011	140 Fälle
2012	107 Fälle
2013	157 Fälle
2014	68 Fälle
2015	86 Fälle
2016	138 Fälle
2017	247 Fälle
2018	216 Fälle

Zu den o.g. Verkäufen zählen auch Übertragungen an die Eigenbetriebe, Tauschverträge und Einlagen in städtische Gesellschaften.

Bei Verkäufen von Erbbaurechtsgrundstücken wurde der aktuelle Bodenrichtwert zur Kaufpreisermittlung angenommen. Zudem wurde die Geschäftsanweisung über die Transparenz von Grundstücksverkäufen vom 12.08.2015 (Aufschlag von 10 %) berücksichtigt. Gewährung von gutachterlich nachgewiesenen Lagenachteilen im Einzelfall (max. 10 %)

Alle Verkaufsfälle wurden gemäß Bürgerschaftsbeschluss vorgenommen:

- a) 26.11.2009 (TOP 9.1) = Abschläge zwischen 35 % - 15 % je nach Rendite
- b) 26.03.2015 (VO/2015/02568) = Abschläge zwischen 17,5 % - 7,5% je nach Rendite
- c) 18.05.2017 (VO/2017/04955) = Wegfall 10 % für die Fallgruppe der EB bis 2045
- d) 24.11.2016 (VO/2016/04416) = Einfrierung des BRW 31.12.2014 bis zum 31.12.2017

Um die Fragen (insbes. Nr. 1, 2, 9, 10) zu beantworten, ist ein unangemessener Verwaltungsaufwand zu betreiben - pro Verkaufsfall sind ca. 2 Stunden Personalaufwand nötig. Bei 1251 Verkaufsfällen im fraglichen Zeitraum ist dies wirtschaftlich nicht zu leisten. Im Übrigen wird der Erkenntnisgewinn infrage gestellt.

- Zu 1.) Die Frage ist mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht zu beantworten.
- Zu 2.) Die Frage ist mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht zu beantworten.

Zu 3./4.) Bei Verkaufsfällen von einzelnen Grundstücken mit oder ohne Gebäudebestand bzw. Baugebieten wurden grundsätzlich gutachterliche Stellungnahmen eingeholt und diese als Grundlage für den Kaufpreis genommen, sofern nicht (auf Basis von Wertgutachten) nach dem Höchstgebotsverfahren veräußert wurde. Wertgutachten wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte sowie, in Einzelfällen, durch vereidigte Wertgutachter erstellt.

Eine Ausnahme bilden Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken, bei denen gem. Beschlüssen der Bürgerschaft der Bodenrichtwert gem. Tabelle zugrunde gelegt wurde (s.o.)

Zu 5.) Öffentliche Ausschreibung; Ausnahme Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken.

Zu 6.) Ja, bei Höchstgebotsverfahren.

Zu 7.) Bei den Verkäufen von Erbbaurechtsgrundstücken gab es keine öffentliche Ausschreibung.

Zu 8.) Bei den Verkäufen von Erbbaurechtsgrundstücken wurde gem. Bürgerschaftsbeschluss (s.o.) zu den Bodenrichtwerten veräußert, nicht zum Verkehrswert.

9.) Minderungen des Verkehrswertes wurden stets gutachterlich festgestellt. Die einzelnen Verkaufsfälle sind mit vertretbarem Aufwand nicht zu ermitteln.

10.) Auflagen an den Käufer sind mit vertretbarem Aufwand im Einzelfall nicht zu ermitteln.

11.) Bis zu einer Wertgrenze i.H.v. 50.000 Euro die jeweilige Sachgebietsleitung im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften.

Bis zu einer Wertgrenze i.H.v. 100.000 Euro die Bereichsleitung des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften.

Bis zu einer Wertgrenze i.H.v. 175.000 Euro die Fachbereichsleitung des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften.

Bei höheren Werten entscheidet die Bürgerschaft.

Antworten der Gesellschaften der Hansestadt Lübeck

Die städtischen Sondervermögen (SeniorInnenEinrichtungen, Entsorgungsbetriebe, Kurbetrieb Lübeck und Lübecker Schwimmbäder) dürfen aufgrund ihrer Satzung und der „Geschäftsanweisung für die Zuständigkeiten in Liegenschaftsangelegenheiten“ der Hansestadt Lübeck keine eigenen Grundstücksverkäufe vornehmen. Die Verkäufe laufen über die Hansestadt Lübeck und sind in den obigen Ausführungen enthalten.

Grundstücksverkäufe der städtischen Gesellschaften werden gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag unter Beachtung von Wertgrenzen nach einer Beschlussempfehlung des Aufsichtsrats von der Gesellschafterversammlung beschlossen.

Die BQL Berufsausbildungs- und Qualifizierungsagentur Lübeck GmbH, Lübeck und Travemünde Marketing GmbH, Lübecker Musik- und Kongreßhallen Gesellschaft mit beschränkter Haftung und die Theater Lübeck gGmbH haben keine Grundstücksverkäufe getätigt.

Im Konzern der Lübecker Hafen-Gesellschaft mit beschränkter Haftung wurden in den Jahren von 2010 bis 2018 insgesamt 5 Verkäufe getätigt mit einem Volumen von rund 3 Mio. EUR. Grundsätzlich wurde eine Verkehrswertermittlung durchgeführt nach Ertragswert/Substanzwert/Reinertrag. Der Verkauf erfolgte grundsätzlich in einem Bieterverfahren an den Höchstbietenden. Ausnahmen lagen lediglich bei einem Verkauf an Anlieger bzw. an die Hansestadt Lübeck für den Straßenbau vor.

Im Konzern der Stadtwerke Lübeck Holding GmbH wurden in den Jahren von 2010 bis 2018 insgesamt 18 Verkäufe getätigt mit einem Volumen von ca. 8 Mio. EUR. Grundsätzlich wurde ein Verkehrswertermittlungsverfahren durchgeführt, für das überwiegend der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der betroffenen Kommune beauftragt wurde, der in der Regel die Bodenrichtwerte zu Grunde gelegt hat. Die Grundstücksverkäufe wurden überwiegend nicht öffentlich ausgeschrieben, sondern den Nachbarn angeboten. Es handelte sich hierbei meist um ehemalige Trafostationen. Der Verkauf eines einzelnen größeren Grundstücks mit einem Kaufpreis von ca. 4 Mio. erfolgte in einem Bieterverfahren. Der Verkaufsprozess wurde vom Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung begleitet und auch beschlossen.

Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH hat in den Jahren von 2010 bis 2018 als Sanierungsträger 30 Verkäufe im Rahmen von Bodenordnungen mit einem Volumen von ca. 6 Mio. EUR vorgenommen und darüber hinaus weitere 39 Verkäufe mit einem Volumen von ca. 20 Mio. EUR getätigt. Bei den Bodenordnungen des Sanierungsträgers handelt es sich nicht um klassische Verkaufsfälle, sondern um ein sanierungsrechtliches Instrument, das zwingend bestimmten planerischen Vorstellungen folgt (Verkauf an einen festgelegten Grundstückseigentümer). Im Verkaufsfall von Erbbaurechtsgrundstücken wurden an die langjährigen Erbbaurechtsnehmer bzw. die Käufer der Erbbaurechte verkauft. Bei Grundstücks- bzw. Hausverkäufen auf der Basis von Bauträgermaßnahmen (Bornkamp, Hamsterweg) wurde auf der Basis eigenkalkulierter Verkaufsfestpreise an private Bauherren veräußert. Es wurde grundsätzlich eine Verkehrswertermittlung durchgeführt und es wurde mit Ausnahme, z.B. der o.g. Verkäufe an die Erbbaurechtsnehmer, auch eine öffentliche Ausschreibung vorgenommen. Es wurde ansonsten grundsätzlich ein Bieterverfahren durchgeführt und an den Höchstbietenden vergeben.

Bei der KWL GmbH wurden in den Jahren 2010 bis 2018 insgesamt 87 Verkäufe getätigt mit einem Volumen von ca. 32,5 Mio. EUR. Die KWL GmbH veräußert primär unbebaute Gewerbegebiete. In diesem Segment ist die Gesellschaft der bestimmende Akteur auf dem Markt, der die Gewerbepreise determiniert. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung wurden die Gewerbepreise fortwährend angehoben. Die Preise lassen sich den Standortblättern im Internet auf der Seite der Wirtschaftsförderung entnehmen und sind somit transparent. Die Gewerbegrundstücke werden auf der Internetseite der Wirtschaftsförderung angeboten und bepreist. Interessenten bewerben sich bei der Wirtschaftsförderung und reichen ihr Konzept ein. Wenn das Konzept überzeugt, kann die Fläche bis zu den Gremienentscheidungen reserviert werden. Ein Preiswettbewerb findet dabei i.d.R. nicht statt, da nur selten mehrere Bewerber auf ein Grundstück bieten. Bei den Gewerbegrundstücken erfolgte der Verkauf daher nicht über das Höchstgebotsverfahren.

Bei Verkäufen von Wohnbaugrundstücken (Rönnauer Weg und Rothebek) wurde in der Vergangenheit überwiegend mit den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses gearbeitet. Bei der Rothebek wurde ein Höchstgebotsverfahren durchgeführt, das im Ergebnis den Verkehrswert determiniert. Die erzielten Preise lagen deutlich über den Gutachterwerten.

Bei den Höchstgebotsverfahren im Wohnungsbau bekam regelmäßig der/die Höchstbietende den Zuschlag. Im Wohnungsbau wurden die Grundstücke öffentlich bekannt gemacht bzw. ausgeschrieben (Rothebek und Rönnauer Weg). Im Baugebiet Rothebek wurden die letzten Grundstücke zu 280 €/qm vergeben, um Starterhaushalte zu fördern. Im Höchstgebotsverfahren resultierten im Vorwege Preise von etwa 340 €/qm. Allerdings handelte es sich bei diesen um die bestgelegenen Grundstücke. Die Preisgestaltung wurde durch ein Vermarktungskonzept vom Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung KWL beschlossen.

Anlagen:

Senator Sven Schindler