

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Hübler 563 5187 563 4742 sylvia.huebler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.03.2004
	Drucks.-Nr.:	VO/2713/04 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.03.2004	Ausschuss für Beteiligungssteuerung	Beschlussempfehlung
24.03.2004	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
29.03.2004	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Nicht-betriebsnotwendige Immobilien der HELIOS Klinikum Wuppertal GmbH am Standort Elberfeld		

Grund der Vorlage

Angebot der HELIOS Klinikum Wuppertal GmbH über die nicht-betriebsnotwendigen Immobilien am Standort Elberfeld

Beschlussvorschlag

Die Stadt Wuppertal übt die Option zur Übernahme der nicht-betriebsnotwendigen Immobilien der HELIOS Klinikum Wuppertal GmbH am Standort Elberfeld nicht aus.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Mit Beschluss zu Drucksache VO/0831/02 am 16.12.2002 hat der Rat der Stadt beschlossen, rd. 66 Mio. EUR Bankverbindlichkeiten der Klinikum Wuppertal GmbH zu übernehmen. Im Gegenzug hat die Stadt Wuppertal die Option, die nicht-betriebsnotwendigen Grundstücke am Standort Elberfeld mit einem Buchwert in Höhe von 4,5 Mio. € zu übernehmen. Die Frist zur Annahme des Angebotes läuft am 31.03.2004 ab.

Mit Beschluss zu Drucksache VO/1909/03 vom 13.10.2003 wurde bereits auf die Übernahme von Haus 3 verzichtet.

Um das Potential der verbliebenen Gebäude abschätzen zu können, wurde eine Analyse der möglichen Nutzungen, der sich hieraus ergebenden Ertragswerte und der Herstellkosten in Auftrag gegeben. Mit diesen Arbeiten wurde das Planungsbüro Schmitz Aachen GmbH beauftragt, das bundesweit als eines der renommiertesten Planungsbüros im Bereich der Sanierung und Umnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden gilt.

Im ersten Schritt wurde analysiert, welche Nutzungen aufgrund der Gebäude- und Umfeldgegebenheiten sinnvoll erscheinen können. Anschließend wurde eine detaillierte Begutachtung der Gebäudesubstanz vorgenommen und auf Basis der einschlägigen Erfahrungen des Büros der notwendige Sanierungs- bzw. Herstellaufwand ermittelt. Auf Basis dieser Nutzungsvorgaben hat die städtische Bewertungsstelle anschließend ermittelt, welche nachhaltigen Erträge aufgrund der vorgeschlagenen theoretischen Nutzungen erzielt werden könnten.

Im Ergebnis wurde ein nachhaltiger Ertragswert in Höhe von rd. 8,7 Mio. € ermittelt. Dieser Ertragswert ist ein theoretischer Maximalwert, der Vollvermietung voraussetzt sowie eine völlig freie Nutzung der Immobilien. Im Gegenzug dazu müssen aber rd. 10,3 Mio. € Herstellungskosten zur Nutzung der Immobilien aufgewendet werden. Der gegenwärtige Wert des unsanierten Komplexes wäre demnach negativ mit einem Betrag von -1,5 Mio. €.

Folgende Alternativen sind gegeben:

1. Übernahme der Immobilien und Durchführung der Investitionen durch die Stadt

Um diese Entscheidung treffen zu können, sind Chancen und Risiken abzuwägen, um zu beurteilen, ob der mögliche Vermögenszuwachs für die Stadt zu rechtfertigen ist. Angesichts der vorläufigen Haushaltsführung kommt die Entwicklung und Vermietung durch die Stadt nicht in Betracht, da die Mittel zur Sanierung nicht vorhanden sind. Ob der Ertragswert überhaupt zu erzielen ist, ist fraglich, da die zu erwartenden Anlaufkosten u.ä. nicht berücksichtigt sind. Hinzu kommt, dass die personellen Ressourcen nicht vorhanden sind, um ein derartiges Projekt angemessen betreuen zu können.

2. Übernahme der Immobilien durch die Stadt und Verkauf an einen Investor

Ein privater steuerpflichtiger Investor kann die Sanierungskosten als nachträgliche Herstellkosten geltend machen und über einen Zeitraum von 10 Jahren vollständig abschreiben. Diese steuerlichen Vorteile können geltend gemacht werden und die Steuerbelastung erheblich reduziert werden. Bei Sanierungskosten in Höhe von rd. 10,3 Mio. € und dem gegenwärtigen Spitzensteuersatz ergäbe sich eine Gesamtsteuerversparnis in Höhe von rd. 4,2 Mio. €. Dieser Effekt würde die Belastung von rd. 1,5 Mio. € mehr als kompensieren. Damit würde sich ein Wert der Liegenschaft von rd. 2,7 Mio. € ergeben. Es sei jedoch noch einmal darauf hingewiesen, dass dieser Wert die Höchsterwartung darstellt, da von einer sofortigen Vollvermietung, d.h. Anlaufkosten u.ä. sind unberücksichtigt, und freien Nutzungsmöglichkeiten ausgegangen wird. Außerdem ist davon auszugehen, dass ein privater Investor sicherlich einen nicht unerheblichen Anteil der steuerlichen Vorteile für sich in Anspruch nehmen möchte.

Die beschriebene Alternative birgt jedenfalls nicht unerhebliche Risiken. Es ist überhaupt nicht abzusehen, dass ein privater Investor gefunden werden kann, der zu einem Ankauf

bereit ist. Aufgrund des Gebäudezustandes und der hohen Sanierungskosten scheint dies zweifelhaft. Sollten sich die Immobilien länger im Eigentum der Stadt befinden, können daraus weitere finanzielle Verpflichtungen erwachsen. So wäre die Stadt als Eigentümerin verpflichtet Instandhaltungsmaßnahmen zu tätigen sowie ihrer Verkehrssicherungspflicht nachzukommen. Das Vermarktungsrisiko ist ebenfalls zu finanzieren.

Fazit:

Das Angebot ist aus Sicht der Stadt Wuppertal nicht wirtschaftlich. Um den (theoretischen) nachhaltigen Ertragswert erzielen zu können, sind Investitionen in Höhe von rd. 10,3 Mio. € zu erzielen, die im Haushalt der Stadt nicht berücksichtigt sind und die aufgrund der vorläufigen Haushaltsführung auch nicht aufgenommen werden können. Die steuerlichen Vorteile sind für die Stadt nicht zu erzielen. Ein privater Investor steht ebenfalls nicht zur Verfügung. Darüber hinaus sind die Risiken einer solchen Sanierungsmaßnahme in der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation erheblich. Die Übernahme der Immobilien löst außerdem Grunderwerbsteuer aus, die ebenfalls finanziert werden muss. Die Annahme des Angebotes kann daher für die Stadt nicht von Interesse sein.

Kosten und Finanzierung

./.

Zeitplan

./.

Anlagen

./.