

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2022/050 freigegeben
--

Amt: Stabsstelle Beteiligungssteuerung Verfasser: Böhme, Jörg	Datum: 15.06.2022
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.06.2022	öffentlich

Betreff:

Wohnungsgesellschaft Freital mbH - Entflechtung der Eigentumsverhältnisse an gemeinsamen Grundstücken mit der Freitaler Wohnungsgenossenschaft e.G.

Sach- und Rechtslage:

1. Einführung

Auf Grund von gemischten Besitzverhältnissen an verschiedenen Grundstücken ist es das Anliegen sowohl der Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF) als auch der Freitaler Wohnungsgenossenschaft e.G. (gewo), die Grundstücke jeweils in das Eigentum eines Wohnungsunternehmens zu bringen. Dadurch soll eine bessere und einheitliche Bewirtschaftung der betreffenden Objekte erreicht werden.

2. Grundstücksverhältnisse und geplante Maßnahme

- Wohnblock Hermann-Henker-Straße 1 – 7, Flurstücke 576/5; 576a und 942/1 der Gemarkung Deuben

Der Wohnblock „Hermann-Henker-Straße 1 – 7“ befindet sich teilweise im Eigentum der WGF und der gewo. Im Objekt gehört der Hauseingang 1, mit 12 Wohneinheiten, der WGF und die Eingänge 3, 5 und 7 sind im Eigentum der gewo.

Direkt hinter dem Objekt „Hermann-Henker-Straße 1 bis 7“ liegen die im Eigentum der WGF befindlichen Flurstücke 576/5; 576a und 942/1 der Gemarkung Deuben. Diese Flurstücke sind nur über gewo Flurstücke erschlossen.

Es ist vorgesehen den Hauseingang 1 (12 Wohneinheiten) des Wohnblocks Hermann-Henker-Straße 1-7 sowie die dahinter liegenden Flurstücke 576/5; 576a; 942/1 an die gewo zu verkaufen.

- An der Kleinbahn 11 – 17, Flurstücke 41/9, 41/11 Gemarkung Coßmannsdorf

Beim Objekt „An der Kleinbahn 11/13/15/17“ befinden sich die Eingänge 11 und 13 im Eigentum der WGF. Die Hauseingänge 15/17 (30 Wohneinheiten) gehören zum Bestand der gewo. Ebenfalls im Eigentum der gewo sind der dazugehörige Parkplatz (Fl. 41/9) und der dahinter befindliche Hang (Fl. 41/11).

Die WGF plant den Erwerb der Hauseingänge 15 und 17 sowie der Fl. 41/9 und 41/11 Gemarkung Coßmannsdorf.

- Flurstücke 561/2; 561/3 (Poststraße 12) und 562/1; 562/2 (Poststraße 14), Teil von Fl. 563/3 (Goetheplatz 13) und Teil von Fl. 563/4 (Goetheplatz 9/11) - alle Gemarkung Deuben

Die gewo möchte diese Flurstücke bzw. Teilflurstücke erwerben und plant auf diesen Flächen ein Parkhaus zu errichten. Bei Verkauf der betreffenden Flächen wurde die Vermietung einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen an WGF-Mieter zugesagt, was die Parksituation für die Mieter der WGF am Goetheplatz entspannen würde.

- Teil von Flurstücke 326 (Coschützer Straße 1) Gemarkung Potschappel

Die gewo möchte einen Teil des Flurstückes 326 Gemarkung Potschappel erwerben.

3. Ermittlung der Grundstückswerte

Es wurde für beide Wohnungsgesellschaften ein Verkaufspaket erstellt und durch das Sachverständigenbüro Pfannenberg entsprechende Wertgutachten erstellt.

a) Verkaufspaket der WGF (Anlage 1):

Gemarkung	Flurstück	Adresse	Grundstück in m ²	Wohnfläche in m ²	Verkehrswert in EUR
Deuben	930	H.-Henker-Straße 1 (Eingang 1)	896	600	529.168
Deuben	576/5	H.-Henker-Straße 1 (hinter Wohnblock)	184		8.096
Deuben	576a	H.-Henker-Straße 1 (hinter Wohnblock)	440		2.184
Deuben	942/1	H.-Henker-Straße 1 (hinter Wohnblock)	1.244		54.736
Deuben	561/2	Poststraße 12	469		39.865
Deuben	561/3	Poststraße 12	1		85
Deuben	562/1	Poststraße 14	437		37.145
Deuben	562/2	Poststraße 14	3		255
Deuben	563/3	Goetheplatz 13 - Teilfläche	36		3.060
Deuben	563/4	Goetheplatz 9/11 - Teilfläche	306		26.010
Potschappel	326	Coschützer Straße 1 - Teilfläche	493		46.800
		Gesamtsumme:	4.509		747.404

Der Verkehrswert lt. Wertgutachten vom 05.04.2022 beträgt gerundet **747.000,00 EUR**.

Der durchschnittliche Verkehrswert beträgt für:

- das bebaute Grundstück ca. 882 EUR/m² Wohnfläche
- die unbebauten Grundstücke ca. 60 EUR/m² Grundstücksfläche

Mehr- oder Minderflächen der noch zu vermessenden Teilflächen der Flurstücke 563/3 und 563/4 der Gemarkung Deuben sind nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses mit 85 €/m² auszugleichen. Mehr- oder Minderflächen der noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstückes 326 der Gemarkung Potschappel sind nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses mit 95 €/m² auszugleichen.

b) Verkaufspaket der gewo (Anlage 2):

Gemarkung	Flurstück	Adresse	Grundstück in m ²	Wohnfläche in m ²	Verkehrswert in EUR
Coßmannsdorf	41/7	An der Kleinbahn 15/17 (Eingänge 15/17)	1.406	1.371	1.307.388
Coßmannsdorf	41/9	An der Kleinbahn 15/17 (Parkplatz)	932		76.400
Coßmannsdorf	41/11	An der Kleinbahn 15/17 (Hang)	437		200
		Gesamtsumme:	2.775		1.383.988

Der Verkehrswert lt. Wertgutachten vom 01.04.2022 beträgt gerundet **1.384.000,00 EUR**.

Der durchschnittliche Verkehrswert beträgt für:

- das bebaute Grundstück ca. 954 EUR/m² Wohnfläche
- die unbebauten Grundstücke ca. 57 EUR/m² Grundstücksfläche

4. Finanzielle Auswirkungen für die WGF

Der Aufsichtsrat der WGF hat in seiner Sitzung am 27.04.2022 über den Sachverhalt der Grundstücksentflechtung zwischen der WGF und der gewo beraten. Unter Zugrundelegung einer sorgfältigen Prüfung hat der Aufsichtsrat in dieser Sitzung der Grundstücksentflechtung zugestimmt und der Gesellschafterversammlung empfohlen, dem Verkauf an die gewo zu einem Verkaufspreis von 747.000,00 EUR und dem Ankauf von der gewo zu einem Verkaufspreis von 1.384.000,00 EUR zuzustimmen.

Daraus ergibt sich, dass die WGF aus der Grundstücksentflechtung effektiv mit einem Betrag von 637.000,00 EUR (ohne Erwerbsnebenkosten) belastet wird. Zur Finanzierung dieser Summe sind ausreichend liquide Mittel bei der WGF vorhanden. Zudem könnte die teilweise Begleichung der Verbindlichkeit auch durch den Verkauf nicht mehr betriebsnotwendiger Grundstücke von der WGF an die gewo erfolgen. Hierzu gibt es bereits erste Überlegungen.

Der Aufsichtsrat der gewo hat den beiderseitigen Verkäufen zwischenzeitlich zugestimmt.

Laut gegenwärtiger Zeitplanung ist die gegenseitige Übertragung der Grundstücke zum Stichtag 01.01.2023 geplant.

Finanzielle Auswirkungen:

Aus der Realisierung des Sachverhaltes ergeben sich keine direkten finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Freital.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Finanz- und Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Freital stimmt der Grundstücksentflechtung zwischen der Wohnungsgesellschaft Freital mbH und der Freitaler Wohnungsgenossenschaft e.G. zu.**
- 2. Der Finanz- und Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Freital beauftragt den Oberbürgermeister in einer Gesellschafterversammlung der Wohnungsgesellschaft Freital mbH folgenden Beschluss zu fassen:**

- Die Geschäftsführung der Wohnungsgesellschaft Freital mbH wird ermächtigt, den Verkauf des Objektes Hermann-Henker-Straße 1, Flurstück 930 der Gemarkung Deuben und der Flurstücke 576/5, 576a und 942/1 der Gemarkung Deuben sowie die Grundstücke Poststraße 12 und 14, Flurstücke 561/2, 561/3, 562/1, 562/2 der Gemarkung Deuben und der noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 36 m² des Flurstückes 563/3 der Gemarkung Deuben, der noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 306 m² des Flurstückes 563/4 der Gemarkung Deuben und der noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 493 m² des Flurstückes 326 der Gemarkung Potschappel an die Freitaler Wohnungsgenossenschaft e.G. zum Kaufpreis von 747.000,00 Euro vorzunehmen.

Mehr- oder Minderflächen der noch zu vermessenden Teilflächen der Flurstücke 563/3 und 563/4 der Gemarkung Deuben sind nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses mit 85,00 Euro/m² auszugleichen. Mehr- oder Minderflächen der noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstückes 326 der Gemarkung Potschappel sind nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses mit 95,00 Euro/m² auszugleichen.

- Der Geschäftsführer der WGF wird ermächtigt, im gleichen Zug den Kauf des Objektes An der Kleinbahn 15 und 17, Flurstück 41/7 der Gemarkung Coßmannsdorf sowie die Flurstücke 41/9 und 41/11 der Gemarkung Coßmannsdorf von der Freitaler Wohnungsgenossenschaft e.G. zum Kaufpreis von 1.384.000,00 Euro vorzunehmen.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan (Verkaufspaket WGF)
Anlage 2 - Lageplan (Verkaufspaket gewo)