

## **Stellungnahme zum Antrag der Fraktion CDU/FDP zur Bereitstellung finanzieller Mittel für den Grunderwerb**

Dieser Antrag sieht vor, bis auf Weiteres mind. 80 % der im Haushaltsjahr erwirtschafteten Einnahmen aus der Veräußerung von städtischen Grundstücken und Immobilien durch die Einrichtung einer „unechten“ Deckungsfähigkeit (Zweckbindung) und der Veranschlagung entsprechender Verpflichtungsermächtigung im jeweiligen Haushaltsjahr für den Erwerb von Grundstücken und Immobilien zur Verfügung zu stellen.

Dieser Antrag sollte abgelehnt werden und zwar aus folgenden Gründen:

### **1) Ewigkeitsbeschlüsse sind problematisch und schränken die zukünftige Handlungsfähigkeit ein**

Die Formulierung im Antrag „bis auf Weiteres“ bedeutet, dass die Stadt für einen undefinierten Zeitraum an die Beschlusslage gebunden wäre. In jedem Jahr müssten somit 80 % der erzielten Einzahlungen in der Folge für Auszahlungen zum Erwerb von Grundstücken und Immobilien bereitgestellt werden.

Der Stadtrat würde sich somit den eigenen Handlungsspielraum nehmen, größere Projekte abseits von Grundstücks- bzw. Immobilienankäufen in Zukunft zu tätigen.

Dies hängt damit zusammen, dass der Teilbereich „Investitionstätigkeit“ im Finanzplan auszugleichen ist. Die Einzahlungen aus der Investitionspauschale, aus Fördermitteln sowie aus Bestandveränderungen des Anlagevermögens (= Verkäufe) müssen zur Deckung von Investitionsauszahlungen ausreichen. Wenn nun durch den vorliegenden Beschluss ein für die Stadt Haldensleben wesentlicher Teil der Investitionseinzahlungen zweckgebunden wird (zum Erwerb von Grundstücken und Immobilien), fehlen in Zukunft eventuelle Deckungsmittel für andere, womöglich auch einmalige und größere Projekte – es bliebe nur die Möglichkeit der Deckung durch zinspflichtige Fremdmittel (Kredite).

### **2) Durch die Zweckbindung entgehen der Stadt Fördermittel**

Gem. § 16 Abs. 1 des Finanzausgleichsgesetzes LSA (FAG LSA) erhalten die Gemeinden und Landkreise investive Zuweisungen zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur. Die Stadt Haldensleben erhält jährlich ca. 860.000 Euro. Diese Gelder unterliegen keiner Zweckbindung und können als Eigenmittel für Investitionen jeglicher Art eingesetzt werden. In den allermeisten Kommunen des Landes Sachsen-Anhalt sind diese Mittel die einzigen verfügbaren Eigenmittel, die im Haushaltsjahr als Deckungsmittel der Investitionstätigkeit zur Verfügung stehen, da bspw. keinerlei nennenswerte Einzahlungen durch den Verkauf von Grundstücken und Immobilien generiert werden können.

Demzufolge ist mit diesen Eigenmitteln sehr sorgfältig umzugehen. Entscheidet sich die Kommune bspw. zur Finanzierung eines Investitionsvorhabens ohne Fördermittelanteil, so ist das jährliche Investitionsvolumen auf die Höhe der Investitionspauschale beschränkt – oder es müssen Kredite aufgenommen werden, was aufgrund von STARK II und der Finanzschwäche sehr vieler Kommunen im Land eher schwierig ist.

Um mit den wenigen Eigenmitteln einen größtmöglichen Investitionseffekt (und somit Nutzen) für die Kommune zu erzielen, sollten sinnvolle Investitionsvorhaben mit einer hohen Förderquote favorisiert werden.

So können bspw. bei einer Förderquote von 66 % (etwa Städtebauprogramme) aus 1 Mio. Euro Investitionspauschale Vorhaben von insgesamt 3 Mio. Euro finanziert werden.

Im Gegensatz zu vielen Kommunen im Land erzielt die Stadt Haldensleben nennenswerte Einzahlungen aus der Veräußerung von („veredelten“) Grundstücken – etwa erschlossene Wohnbaugrundstücke oder beplante und teilweise auch erschlossene Gewerbegrundstücke.

Würde sich die Stadt Haldensleben durch den vorliegenden Beschluss daran binden, in jedem zukünftigen Jahr 80 % der Einzahlungen ausschließlich für den (nicht geförderten) Erwerb von Grundstücken und Immobilien auszuführen, entfielen eine wesentliche Gegenfinanzierungsposition zur Aquirierung von Fördermitteln.

### **3) Ein intensives Ankaufprogramm führt zu steigenden Bodenrichtwerten und hat Einfluss auf die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Investitionsstandort**

Gem. § 196 Abs. 1 BauGB wird der Bodenrichtwert für jede Gemeinde anhand tatsächlicher Verkäufe alle zwei Jahre zum Stichtag 31.12. ermittelt. Zuständig ist hierfür der Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation LSA.

In einem funktionierenden Markt findet die Preisbildung über den Abgleich von Angebot und Nachfrage statt. Wenn sich ein nennenswerter Marktteilnehmer (wie die Stadt Haldensleben) dazu entscheidet, auf der eigenen Gemarkung zur Erfüllung eines gefassten Stadtratsbeschlusses intensiv unbebaute Flurstücke anzukaufen, führt dies zu einer Steigerung der Nachfrage und in der Folge (bei gleichbleibendem Angebot) zu einer Steigerung der Bodenpreise. Das Problem stellt dabei nicht das eigentliche Marktgeschehen dar, sondern die Tatsache, dass innerhalb eines kurzen Zeitraumes ein möglichst hoher Betrag in den Erwerb von Grundstücken fließen soll – was prinzipiell nur über hohe Preisangebote möglich ist.

Zeitversetzt führt dies zu einer überdurchschnittlichen Erhöhung der Bodenrichtwerte, was die ganze Bürgerschaft betrifft.

### **4) Berechnungsgrundlage 80 % der realisierten Einzahlungen verkennt die Wertverhältnisse**

Der allergrößte Anteil der durch den Grundstücksverkauf realisierten Einzahlungen stammt in Haldensleben aus dem Verkauf erschlossener Wohngrundstücke (bspw. 99 Euro/m<sup>2</sup> für das Wohngebiet Gänsebreite/Neuenhofer Straße) oder planungsrechtlich abgesicherter Gewerbegrundstücke. Es handelt sich somit um „veredelte“ Grundstücke, deren Verkaufspreis deutlich über dem einstigen Ankaufspreis der Flächen liegt.

Sollte der Stadtrat dem vorliegenden Antrag der CDU/FDP-Fraktion zustimmen, wird die Tatsache verkannt, dass es weiterer Aufwendungen bedarf, um aus den unerschlossenen Grundstücken veräußerungsfähige Grundstücke zu machen.

Die Intention der Antragsteller liegt sicherlich in dem Ansinnen, die Stadt Haldensleben dauerhaft handlungsfähig zu halten und dafür zu sorgen, dass jederzeit Wohn- und Gewerbegrundstücke zur Veräußerung zur Verfügung stehen.

Dieses Ansinnen kann mit dem vorliegenden Antrag jedoch nicht erreicht werden. Ein zielführender Antrag sollte sich auf die Flächenbilanz konzentrieren. Wenn also bspw. 10 ha Wohnbaugrundstücke verkauft werden, wäre es Aufgabe der Stadt, dafür zu sorgen, dass im Nachgang 10 ha Ackerland erworben, planungsrechtlich abgesichert und versorgungstechnisch erschlossen werden.