

## **Marktanalyse nach § 107 Abs. 5 Gemeindeordnung NRW zur Gründung der**

### **Entwicklungsgesellschaft Stadt Geilenkirchen GmbH**

#### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Ausgangslage**
- 3. Unternehmensgegenstand**
- 4. Marktumfeld**
- 5. Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft**
- 6. Finanzielle Chancen und Risiken**
- 7. Schlussbetrachtung**

## **Marktanalyse nach § 107 Abs. 5 Gemeindeordnung NRW zur Gründung der**

### **Entwicklungsgesellschaft Stadt Geilenkirchen GmbH (ESG GmbH)**

#### **1. Vorbemerkungen**

Die im Zuge des „Ersten Gesetzes zur Modernisierung von Regierung und Verwaltung“ im Jahr 2000 neu gefasste Vorschrift des § 107 Abs. 5 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) enthält die Verpflichtung, den Rat vor der Entscheidung über die Gründung an Unternehmen im Sinne des § 107 Abs. 1 GO auf der Grundlage einer Marktanalyse über die Chancen und Risiken des beabsichtigten wirtschaftlichen Engagements und über die Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu unterrichten. Gleichzeitig ist die Verpflichtung normiert, den örtlichen Selbstverwaltungsorganisationen von Handwerk, Industrie und Handel und den für die Beschäftigten der jeweiligen Branche handelnden Gewerkschaften Gelegenheit zur Stellungnahme zu der Marktanalyse zu geben.

Sinn und Zweck der Marktanalyse ist die möglichst umfassende und erschöpfende Unterrichtung des Rates. Inhaltliche Aussagen oder das Ergebnis der Marktanalyse sowie die hierzu evtl. eingehenden Stellungnahmen binden den Rat nicht in seiner Entscheidung, stellen aber wichtige Beiträge für diese Entscheidung sowie die aufsichtsbehördliche Prüfung im Rahmen des Verfahrens nach § 115 GO dar.

Die Regelung, der zu Folge die Marktanalyse den in § 107 Abs. 5 GO bezeichneten Organisationen vor einer Entscheidung durch den Rat zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt werden muss, sollen dem Gedanken des „Branchendialogs“ Geltung verschaffen.

Die Durchführung des Verfahrens nach § 107 Abs. 5 GO liegt in der Hand der Kommune. Die Anforderung externer Gutachten hat der Gesetzgeber bewusst nicht verlangt.

Die Kommune ist auch Adressat der Stellungnahmen. Die Stellungnahmen sind dem Hauptverwaltungsbeamten als dem verantwortlichen Leiter der Verwaltung und als demjenigen zuzuleiten, der die Ratsentscheidungen vorbereitet.

#### **2. Ausgangslage**

Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in der sogenannten vorläufigen Haushaltsführung. Ein Haushaltssicherungskonzept wird derzeit aufgestellt und soll bis Mitte dieses Jahres der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden. Aufgrund der veränderten Haushaltssituation kann die Stadt Geilenkirchen zur Baulandbereitstellung nicht weiterhin so vorgehen wie bisher.

Bisher wurde bei der Stadt Geilenkirchen in der Regel so vorgegangen, dass die Stadt potenzielle Bauflächen erwirbt, die erforderliche Bauleitplanung betreibt und auch die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke vornimmt. Dieses Modell der Baulandaufschließung allein durch die Stadt dürfte in Zukunft aufgrund der haushaltsrechtlichen Vorgaben problematisch sein, da die Stadt beim Grunderwerb erheblich in Vorleistung treten und auch die Mittel für Planung und Erschließung allein aufbringen müsste.

Alternativ wäre es möglich, den „klassischen“ Weg zu gehen und im Anschluss an die Bauleitplanung ein Umlegungsverfahren zu betreiben. Hierbei hätte die Stadt Geilenkirchen jedoch geringeren Einfluss auf die Bodenpreise. Zudem wäre nicht gewährleistet, dass die Baugrundstücke in absehbarer Zeit bebaut würden.

Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat sich im Vorfeld mit diesen Alternativen auseinandergesetzt.

Als weitere Alternative wurde das sog. Investorenmodell beraten. Beim Investorenmodell würden von Fall zu Fall verschiedene Investoren potenzielle Bauflächen erwerben, erschließen und als Bauland veräußern.

Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Geilenkirchen sich dafür ausgesprochen, eine „Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ zu gründen, um weiterhin erheblichen Einfluss auf die Bodenpolitik nehmen und eine konzeptionelle Stadtentwicklung weiterhin betreiben zu können. Gleichzeitig wird damit der Bereich der Baulandentwicklung aus dem städtischen Haushalt ausgegliedert. Die Gründung der Gesellschaft soll erfolgen, sobald das in Arbeit befindliche Haushaltssicherungskonzept von der zuständigen Aufsichtsbehörde genehmigt wurde.

### **3. Unternehmensgegenstand**

Unter Beteiligung der S-IBG Immobilien-Beteiligungsgesellschaft der Kreissparkasse Heinsberg mbH mit Sitz in Erkelenz soll bei Mehrheitsbeteiligung der Stadt eine GmbH gegründet werden.

Die S-IBG mbH beteiligt sich an Gesellschaften im Kreis Heinsberg, die Gewerbe- und Wohnbauland entwickeln, bevorraten und vermarkten und ist ein Tochterunternehmen der Kreissparkasse Heinsberg, Anstalt des öffentlichen Rechts, in Erkelenz.

Der Name der zu gründenden Gesellschaft soll lauten: Entwicklungsgesellschaft Stadt Geilenkirchen GmbH. Der Sitz der Gesellschaft ist Geilenkirchen.

Nach dem mit der S-IBG mbH abgestimmten Entwurf des Gesellschaftsvertrages (§ 2 Abs. 1) ist Gegenstand der Gesellschaft die „Entwicklung der Stadt Geilenkirchen durch den Erwerb, den Tausch, die Veräußerung, die Beplanung, die Baureifmachung und die Erschließung von Grundstücken zu dem Zweck, das Angebot von Grundstücken für Wohn- und Gewerbebauten in der Stadt Geilenkirchen zu verbessern“.

Nach § 2 Abs. 2 und 3 des Entwurfes des Gesellschaftervertrages ist die Gesellschaft zudem berechtigt, „Hilfs- und Nebengeschäfte, soweit diese zur Bewältigung des Geschäftsgegenstandes erforderlich sind, zu tätigen. Sie ist weiter berechtigt, sämtliche Geschäfte zu tätigen, die geeignet sind, den Gegenstand des Unternehmens mittelbar oder unmittelbar zu fördern. Die Gesellschaft ist berechtigt, Gebäude und Anlagen für öffentliche Zwecke zu erstellen oder erstellen zu lassen. Tätigkeiten im Sinne des § 34 c GewO oder andere gewerberechtlich genehmigungspflichtige Tätigkeiten sind nicht Geschäftsgegenstand.“

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 500.000,00 €. Auf dieses Stammkapital übernimmt die Stadt Geilenkirchen als Stammeinlage 350.000,00 € (70 %) und die S-IBG Immobilien-Beteiligungsgesellschaft der Kreissparkasse Heinsberg mbH in Erkelenz 150.000,00 € (30 %).

Die Gesellschaft soll auf Dauer angelegt sein.

Nach § 107 Abs. 1 GO darf sich die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben wirtschaftlich betätigen, wenn ein dringender öffentlicher Zweck die Betätigung erfordert, die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit der Gemeinde steht und der dringende öffentliche Zweck durch andere Unternehmen nicht ebenso gut und wirtschaftlich erfüllt werden kann.

Der öffentliche Zweck der Entwicklungsgesellschaft besteht darin, durch die Schaffung eines ausreichenden Angebotes an Baugrundstücken eine preisdämpfende Wirkung auf die Baulandpreise zu erzielen.

Es besteht ein dringendes Interesse der Stadt Geilenkirchen daran, dass Bauland, insbesondere auch für junge Familien, geschaffen wird. Ferner ist es Ziel der Stadt Geilenkirchen, durch die Mehrheitsbeteiligung an der Entwicklungsgesellschaft entscheidenden Einfluss auf die Art der Bebauung und die Wohnumfeldqualität zu sichern. Darüber hinaus liegt es im öffentlichen Interesse, konzeptionelle Stadtentwicklung über die Beteiligung der Stadt an der Entwicklungsgesellschaft möglich zu machen.

Aufgrund der Haushaltslage der Stadt Geilenkirchen ist auf absehbare Zeit ein strategisches Grundstücksmanagement, insbesondere auch eine Bodenvorratspolitik, aus dem kommunalen Haushalt heraus nicht durchführbar. Gleichzeitig ist eine konzeptionelle Stadtentwicklung dringend erforderlich. Diese kann durch die Gründung der Entwicklungsgesellschaft sichergestellt werden. Gleichzeitig wird eine personelle Entlastung der Verwaltung bewirkt, z. B. durch Fremdvergaben für Bauleitplanung etc.

Durch die Installation eines Aufsichtsrates, der als Überwachungsgremium die Geschäftsführung kontrolliert und in der die Stadt Geilenkirchen als Mehrheitsgesellschafter repräsentiert ist, soll sichergestellt werden, dass sowohl Art als auch Umfang der Geschäftstätigkeit den Interessen der Stadt Geilenkirchen und dem Unternehmensgegenstand entsprechen. Darüber hinaus soll im Rahmen einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der Entwicklungsgesellschaft Stadt Geilenkirchen GmbH im Innenverhältnis ein eingeschränkter Handlungsrahmen vorgegeben werden.

#### **4. Marktumfeld**

Die Bevölkerung Nordrhein-Westfalens ist in den letzten Jahrzehnten ständig gewachsen (Stichwort: Zuwanderung). Inzwischen hat sich die Marktsituation grundlegend verändert. Wachstum ist nicht mehr selbstverständlich.

Seit 2004 ist die Einwohnerzahl in NRW rückläufig. Bei schrumpfenden Wohnungsmärkten werden aus demografischen Gründen keine neuen Wohnungen mehr gebraucht.

In Geilenkirchen, wie auch in verschiedenen anderen Kommunen, ist dagegen weiterhin Wachstum vorhanden und die Zahl der Einwohner in den letzten zehn Jahren entgegen dem Trend weiter angestiegen, wenn auch nicht mehr in dem Maße wie zuvor (Quelle: Einwohnerdaten Stadt Geilenkirchen).

Hinzu kommt, dass aufgrund der anhaltenden Tendenz von immer kleiner werdenden Haushalten die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2029 in NRW weiterhin steigen wird (Quelle: Statistisches Bundesamt, <http://www.destatis.de>). Das zukünftige Haushaltsbildungsverhalten hat also einen erheblichen Einfluss auf die zukünftige Wohnungsnachfrage.

Eine weitere Verkleinerung der Haushalte für bestimmte Altersgruppen (Zunahme der Trennungsfälle, verzögerte oder ganz vermiedene Familienbildungsphase, Zunahme der Fernbeziehungen) wird den allgemeinen Bevölkerungsrückgang in NRW in Bezug auf die Wohnungsnachfrage länger kompensieren und auch in Geilenkirchen weitere Nachfrage auslösen.

Zudem wird nach neueren Studien (z. B. „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“, empirica, Projektnr. 2010113) erstmals neben einer „quantitativen“ Neubaunachfrage (= demografisch bedingte Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, s. o.) eine sog. „qualitative“ Neubaunachfrage prognostiziert. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestandes nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht.

Auf der anderen Seite sind auch keine nennenswerten Wohnraumleerstände in Geilenkirchen aktuell zu verzeichnen (Quelle: eigene Recherchen).

Es ist daher sinnvoll, weiterhin in angemessenem Maße sowohl im Stadtkern von Geilenkirchen, wie auch in den umliegenden Ortschaften neue Wohnbaumöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

#### **5. Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft**

Die Gründung der Entwicklungsgesellschaft Stadt Geilenkirchen GmbH gewährleistet, dass auch in Zukunft in Geilenkirchen Bauland zur Verfügung gestellt werden und gleichzeitig eine konzeptionelle Stadtentwicklung betrieben werden kann. Dies wäre ohne Gründung der Gesellschaft nicht mehr ohne weiteres gewährleistet.

Damit bleibt die Möglichkeit bestehen, Wohn- und Gewerbebauten errichten zu können. Die Grundstücke sollen seitens der Gesellschaft - wie bisher von der Stadt auch praktiziert - mit Bauverpflichtungen verkauft werden. Hiermit ist entsprechendes Auftragspotenzial für mittelständische Unternehmen, insbesondere Bauunternehmen und Handwerksunternehmen, wie Installateure, Elektriker, Fliesenleger, Zimmerer, Tischler usw. gegeben.

Negative Auswirkungen auf Dritte, insbesondere auf Konkurrenzunternehmen sind nicht gegeben. Da die Stadt Geilenkirchen in den letzten Jahren fast ausschließlich selber auf dem Gebiet der Baulandentwicklung in Geilenkirchen tätig war und potenzielle Bauflächen erworben, entwickelt und als Bauland veräußert hat, sind Konkurrenzunternehmen nicht vorhanden. Insofern werden keine Betätigungsfelder für örtliche Unternehmen verdrängt.

## 6. Finanzielle Chancen und Risiken

Der Investitionsaufwand für die Stadt Geilenkirchen beträgt im ersten Jahr 150.000,00 € und im zweiten Jahr 200.000,00 € (einzuzahlende Stammeinlage). Diese Beträge sollen im städtischen Haushalt bereit gestellt werden. Die Beträge wurden im Finanzplan im Rahmen der Investitionsmaßnahmen eingeplant. Der Differenzbetrag im Finanzplan wird durch Kredite finanziert.

Die Situation von Ausgaben und Einnahmen in den ersten fünf Jahren könnte sich bei einer groben schematischen Betrachtung wie folgt darstellen (Angaben in Tausend Euro):

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ausgaben:</b>					
Gründungskosten	8 T€	-	-	-	-
Geschäftsbesorgung durch S-Bauland	22 T€	40 T€	45 T€	30 T€	70 T€
Buchführung und Prüfung	10 T€	15 T€	15 T€	15 T€	20 T€
Kosten für Planung	20 T€	30 T€	10 T€	10 T€	20 T€
Grunderwerbskosten	40 T€	460 T€	400 T€	0 T€	400 T€
Grunderwerbsnebenkosten	-	46 T€	40 T€	0 T€	40 T€
Erschließung	-	-	700 T€	0 T€	700 T€
Zinsen	-	8 T€	24 T€	12 T€	9 T€
<b>Summe</b>	<b>100 T€</b>	<b>599 T€</b>	<b>1.234 T€</b>	<b>67 T€</b>	<b>1.259 T€</b>
<b>Einnahmen:</b>					
Stammeinlagen	300 T€	200 T€	-	-	-
Grundstücksverkäufe	0 T€	0 T€	850 T€	850 T€	850 T€
<b>Summe</b>	<b>300 T€</b>	<b>200 T€</b>	<b>850 T€</b>	<b>850 T€</b>	<b>850 T€</b>
<b>Liquidität p.a.</b>	<b>200 T€</b>	<b>-399 T€</b>	<b>-384 T€</b>	<b>783 T€</b>	<b>-409 T€</b>
Darlehensneuaufnahme		200 T€	390 T€		210 T€
Darlehensrückzahlung				-590 T€	
<b>Liquidität kum.</b>	<b>200 T€</b>	<b>1 T€</b>	<b>7 T€</b>	<b>200 T€</b>	<b>1 T€</b>

Die prognostizierten Einnahmen und Ausgaben sind von zahlreichen Faktoren abhängig:

Die Kosten der Geschäftsgründung sind geschätzt.

Die Kosten der Geschäftsbesorgung enthalten einen gewinnabhängigen Anteil bezogen auf das jeweilige Projektergebnis.

Die veranschlagten Buchführungs- und Prüfungskosten sind noch mit dem zu beauftragenden Steuerberater/Wirtschaftsprüfer auszuhandeln; die geplante Größenordnung wäre grundsätzlich vergleichbar mit der von anderen Entwicklungsgesellschaften im Kreisgebiet Heinsberg.

Die Planungskosten sind grob geschätzt und beruhen auf Erfahrungswerten. Sie hängen insbesondere auch von den örtlichen Beschaffenheiten ab.

Bei den Grunderwerbskosten wurde von einem kostengünstigen Erwerb ausgegangen und davon, dass sich die Zahlung des Kaufpreises zeitlich in Folgejahre schieben lässt. Die Erschließungskosten lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nur grob schätzen. Ausschreibungsergebnisse differieren häufig. Der Wettbewerb unter den Anbietern führt aber tendenziell zu für die Gesellschaft günstigen Kosten.

Zu beachten ist, dass die Grunderwerbs- und Erschließungskosten, die in der obigen Aufstellung als Ausgabe aufgeführt sind, bei der buchhalterischen Betrachtung der Gesellschaft zunächst ergebnisneutral darzustellen sind. Das Ergebnis wird im Zeitpunkt und nach Maßgabe getätigter Grundstücksverkäufe beeinflusst.

Die Zinsen sind marktabhängig und hängen zudem auch von der Dauer der Bauleitplanverfahren ab.

Die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen sind nachfrage abhängig. Seitens der S-IBG Immobilien-Beteiligungsgesellschaft der Kreissparkasse Heinsberg mbH wird davon ausgegangen, dass bei drei Baugebieten der Verkauf von 60 Baugrundstücken in fünf Jahren möglich sein dürfte.

Dies sind zwölf Grundstücke jährlich. Erfahrungsgemäß ist die Anzahl verkaufter Grundstücke in den ersten Jahren höher als in Folgejahren. Zum Vergleich: in den Jahren 2007 bis 2011 wurden von der Stadt in zwei Baugebieten 26 Grundstücke veräußert.

Zudem ist auch hier zu beachten, dass die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen stark davon abhängen, wie schnell eine Maßnahme (d. h. Grunderwerb, Planung, Erschließung) abgewickelt werden kann.

Bei der obigen Aufstellung wurde von der Entwicklung von zunächst drei Baugebieten in durchschnittlicher Größe (2,0 ha) ausgegangen. Dabei ist zu beachten, dass die Grundstücksflächen für das dritte Baugebiet in 2017 erworben würden, aber aus diesem Baugebiet bis zu diesem Zeitpunkt noch keinerlei positive Rückflüsse erfolgen würden. Diese wären erst in Folgejahren zu erwarten.

Auch aus den beiden nach der Prognose in 2015 und 2017 zu erschließenden Baugebieten wären noch ca. 15 voll erschlossene Baugrundstücke im Wert von ca. 850 T€ im Vermögen der Gesellschaft, deren Veräußerung sich ebenfalls in späteren Jahren voraussichtlich positiv auswirken würde. Diese Entwicklung würde sich aber ab dem 6. Jahr entsprechend positiv fortsetzen.

Die Einnahmen würden voraussichtlich zunächst im 4. Jahr die Ausgaben übersteigen. Anlaufverluste sollen aus Krediten der Gesellschaft finanziert werden und gehen somit nicht zu Lasten des städtischen Haushaltes. Die Übernahme städtischer Bürgschaften wird nicht erforderlich sein.

## **7. Schlussbetrachtung**

Das Engagement der Entwicklungsgesellschaft Stadt Geilenkirchen GmbH ist insgesamt positiv zu bewerten. Die Gründung der Gesellschaft gewährleistet, dass auch in Zukunft Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Die damit verbundene Bautätigkeit bringt Auftragspotenzial für örtliche Unternehmen und Handwerksbetriebe mit sich.

Mit der der S-IBG Immobilien-Beteiligungsgesellschaft der Kreissparkasse Heinsberg mbH holt sich die Stadt Geilenkirchen auf dem Gebiet der kommunalen Baulandentwicklung einen starken und erfahrenen Partner ins Boot. Die Gesellschaft wird jederzeit kreditwürdig bzw. liquide sein.

Die Stadt Geilenkirchen wird allerdings in Betracht ziehen müssen, dass sie aufgrund ihrer mehrheitlichen Beteiligung an der Gesellschaft künftig einen Gesamtabschluss nach § 116 GO aufstellen müssen.

Geilenkirchen, 06.05.2013

Der Bürgermeister

i. A.



Nossek