

KGE Kommunalgrund

Entwicklungsträger der
Landeshauptstadt Magdeburg

KGE Kommunalgrund GmbH, Postfach 20 06 07, 80005 München

Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Geodienste und Baukoordination
Herrn Dr. Dieter Scheidemann
An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg

Vorab per Fax
Telefax-Nr.: (03 91)54 05-2 19

Herr Schonlau
Tel.: (0 89) 21 71-2 19 96

München, 15.05.2008

Entwicklungsmaßnahme Rothensee
Konzept für den Abbau des Defizits im Treuhandvermögen

Sehr geehrter Herr Dr. Scheidemann,

bezugnehmend auf die Besprechung vom 23.04.2008 erhalten Sie anbei eine Konkretisierung unserer Vorschläge für ein Konzept zum Schuldenabbau aus unserem Schreiben vom 11.03.2008 an den Herrn Oberbürgermeister Dr. Trümper.

Der Erfolg der Entwicklungsmaßnahme spiegelt sich in der Entwicklung des Treuhandvermögens nicht wider. So konnten im Industrie- und Logistik-Centrum Rothensee trotz schwieriger Rahmenbedingungen namhafte Ansiedlungserfolge verbucht werden. Die positive Entwicklung im Bereich Alte Neustadt – Handelshafen verdeutlichen am besten die erheblichen privaten Investitionen, die durch die Entwicklung angestoßen wurden, und der Erfolg des Wissenschaftshafens insbesondere der Denkfabrik.

Das Treuhandvermögen ist geprägt durch die Finanzierung von Investitionen, die zur Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen der Entwicklung erforderlich waren, und hinter den Prognosen zurückbleibende Einnahmen, die neben der Entwicklung am Immobilienmarkt auch auf die Fördermittelentwicklung zurückzuführen sind. Auf Seite der Investitionskosten sind erhebliche Volumen für Projekte angefallen, die nicht vorrangig der Entwicklung dienen, sondern zur Entlastung des städtischen Haushalts in einer günstigen Fördersituation über das Treuhandvermögen finanziert wurden. Dabei handelt es sich um Infrastrukturmaßnahmen mit überörtlicher Bedeutung, wie beispielsweise den Ausbau des August-Bebel-Damms und den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße. Überdies trifft dies auch beispielhaft auf die Errichtung der Theaterwerkstätten und des Jugendtreffs zu. Diese Vermögenswerte sind auf die Stadt übertragen. Dem Treuhandvermögen verbleiben lediglich entsprechende Kosten, die durch die Einnahmesituation nicht aufgefangen werden können.

Diese Gesamtentwicklung hat dazu geführt, dass das Treuhandvermögen jährliche Finanzierungskosten von bis zu 4 Mio. € zu verkräften hat. Eine maßgebliche



KGE Kommunalgrund
Grundstücksbeschaffungs-
und Erschließungs GmbH

Ein Unternehmen der
DKB Deutsche
Kreditbank AG

Firmensitz München

Postfach 20 06 07
80005 München
(=Briefadresse)

Geschäftsgebäude:
Ottostraße 21
80333 München
(=Paketadresse)

Telefon:
+49 (0)89 2171-03

Telefax:
+49 (0)89 2171-21073

E-Mail:
info@kge-kommunalgrund.de

Internet:
www.kge-kommunalgrund.de

Regionalbüro Sachsen-Anhalt

Rogäzter Straße 8
39106 Magdeburg

Telefon:
+49 (0)391 63290-10

Telefax:
+49 (0)391 63290-55

E-Mail:
info@kge-kommunalgrund.de

Internetlink Vermarktung
Magdeburg-Rothensee:
www.ic-magdeburg.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Günther Troppmann

Geschäftsführer:
Gerald Draxler
Rosemarie Hepp

Handelsregister:
Amtsgericht München
HRB 915 73

USt-IdNr.:
DE129393646

Treuhandkonto:
Bayerische Landesbank
Konto-Nr. 28 200
(BLZ 700 500 00)



Entschuldung des Treuhandvermögens erfordert vordringlich die Erhöhung entsprechender Einnahmen.

Von dem prognostizierten Defizit des Treuhandkontos im Jahr 2011 entfallen rd. 40,4 Mio. € auf den Entwicklungsbereich ‚Alte Neustadt – Handelshafen‘ (Zone IV). Da der Anteil des Defizits für das Industrie – und Logistik-Centrum Rothensee durch Kündigung zum 31.12.2008 vom städtischen Haushalt übernommen wird, muss sich diese perspektivische Betrachtung auf Zone IV konzentrieren.

Folgende Maßnahmen erscheinen geeignet, zum Schuldenabbau beizutragen:

- **Kostenausgleich für auf die Stadt übertragene Projekte**

Im Treuhandvermögen wurden neben den auf die Wobau übertragenen acht Wohnblöcken verschiedene Projekte finanziert, die sonst im städtischen Haushalt zu finanzieren gewesen wären. Diese Vermögenswerte wurden auf die Stadt übertragen und stärken bei Einführung der Doppik das Anlagevermögen des städtischen Haushalts. Das Treuhandvermögen weist die entstandenen Kosten aus. Gemäß der Aufstellung vom 31.03.2008 (siehe Anlage) summieren sich diese Belastungen des Treuhandvermögens alleine im Bereich Alte Neustadt – Handelshafen auf rd. 33 Mio. €. Darin sind nicht die laufenden Finanzierungskosten enthalten. Dies trifft insbesondere auf folgende Projekte zu:

- Theaterwerkstatt
- Jugendtreff
- Beräumte Grundstücke für die Feuerwache Nord
- Div. Straßen, u.a. Theodor-Kozlowski-Straße
- Grundstücke für das Werner-von-Siemens-Gymnasium nebst Sportplatz
- Denkfabrik.

Für das Industrie- und Logistik-Centrum Rothensee ergibt sich gemäß angefügter Aufstellung vom 14.05.2008 ein Volumen von rd. 8 Mio. €.

Der Ausgleich der vorfinanzierten Kosten etwa durch eine Schulden- und Zinslastübernahme würde spürbar zur Reduzierung des Defizits beitragen.

- **Konzentration der Städtebaufördermittel in der Entwicklungsmaßnahme**

Im Treuhandvermögen mussten Städtebaufördermittel von rd. 19 Mio. € vorfinanziert werden. Dies hat seine Ursachen darin, dass die Fördermittelbewilligungen mit den Anforderungen an die Entwicklung des Entwicklungsbereichs nicht einhergingen. Zunächst mussten in der Maßnahme große Investitionen finanziert werden, die wie beispielsweise die Sanierung der von der Wobau erworbenen Wohnblöcke oder die Vorbereitungsmaßnahmen für die Theodor-Kozlowski-Straße keine zeitliche Streckung zuließen. Als dann der Entwicklungsbereich in die Landesinitiative Urban 21 aufgenommen wurde, begann bereits die kontinuierliche Reduzierung der Zuweisungen aus der Städtebauförderung, so dass die Stadt die Kofinanzierung der bewilligten EFRE-Mittel gewährleisten musste, um nicht den Verlust der EFRE-



Förderung zu riskieren.

Parallel dazu hat sich gezeigt, dass seit Jahren der überwiegende Teil der für die Stadt Magdeburg bewilligten Städtebaufördermittel in die Sanierungsmaßnahme Buckau fließt. Die Sanierungsmaßnahme Buckau hat bis zum Jahr 2006 rd. 50 Mio. € mehr an Städtebaufördermitteln erhalten als die Entwicklungsmaßnahme. Ein teilweises Umlenken der Städtebaufördermittel würde bei entsprechenden Fördervolumen zu einer deutlichen Entlastung des Treuhandvermögens führen. Uns ist bewusst, dass auch die Sanierungsmaßnahme weiterhin auf Städtebaufördermittel angewiesen ist. Doch liegt ein sachgerechter Ausgleich letztlich im Interesse des städtischen Haushalts, da die Vorfinanzierungsvolumen nur weitere Finanzierungskosten nach sich ziehen. Es muss an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein wesentlicher Unterschied zur Sanierungsmaßnahme darin besteht, dass im Entwicklungsbereich weniger private als öffentliche und Infrastrukturmaßnahmen gefördert werden.

- Beendigung der Bürgerbetreuung (Wegfall der Miete für das Bürgerbüro sowie der Personalkosten)

Die Bürgerbetreuung in Alte Neustadt – Handelshafen wurde im Rahmen der Landesinitiative Urban 21 gefördert. Dieses Programm läuft zum Ende des Jahres 2008 aus, ohne dass eine Nachfolgeförderung zur Verfügung steht. Der abschließende Monitoringbericht für die Fördermaßnahme wurde beim Fördermittelgeber eingereicht. Daher sollte die Bürgerbetreuung mit Auslaufen des Förderprogramms ebenfalls beendet werden.

In einem ersten Schritt hat der Entwicklungsträger das Bürgerbüro zum 30.06.2008 gekündigt. Die Beendigung der Tätigkeit des Bürgerbetreuers ist zu Beginn des IV. Quartals vorgesehen.

- Neuvergabe der Mietverwaltung im Handelshafen zum 01.01.2009

Zur Erhaltung von Teilbereichen der Magdeburger Hafen GmbH wurde seinerzeit auf Wunsch der Stadt die Verwaltung zu nicht marktgerechten Preisen mit einem fixen Jahreshonorar vereinbart. Angesichts der fortschreitenden Entwicklung des Hafensbereichs hat sich der Umfang der Aufgaben bereits verändert und wird sich auch weiterhin anpassen. Die Verwaltung sollte künftig zu bedarfs- und marktgerechten Konditionen erfolgen. Dazu muss das bestehende Vertragsverhältnis gelöst und die Leistungen neu vergeben werden.

- Gewerbesteuereinnahmen

Der Erfolg der Entwicklungsmaßnahme spiegelt sich u.a. auch in steigenden Gewerbesteuereinnahmen wider. In beiden Entwicklungsbereichen dokumentiert der mittelfristige Anstieg der Gewerbesteuereinnahmen, dass die Entwicklungsmaßnahme fruchtet. Im Industrie- und Logistik-Centrum Rothensee liegen die jährlichen Gewerbesteuereinnahmen noch knapp unter 1 Mio. €.

KGE Kommunalgrund

Entwicklungsträger der
Landeshauptstadt Magdeburg



Aufgrund der im Treuhandvermögen realisierten Investitionen für den Ausbau des August-Bebel-Damms sind auch die Einnahmen für den Bereich östlich des August-Bebel-Damms mit in Betracht zu ziehen die sich allein in 2007 auf rd. 6,5 Mio. € beliefen. Im Entwicklungsbereich Alte Neustadt – Handelshafen haben sich die Einnahmen in 2007 bereits auf rd. 13,5 Mio. € summiert. Es ist davon auszugehen, dass die erfolgreiche Entwicklung weitere Unternehmensansiedlungen und die zunehmende Konsolidierung der angesiedelten Unternehmen mit entsprechender Auswirkung auf die Gewerbesteuer nach sich ziehen wird. Diese positiven Auswirkungen für den städtischen Haushalt sollten auch der Entlastung des Treuhandvermögens dienen. Daher könnte vorgesehen werden, Gewerbesteuerereinnahmen, die ein bestimmtes Volumen übersteigen, zur Reduzierung des Defizits einzusetzen.

- Übernahme der Finanzierungskosten durch den städtischen Haushalt

Die laufenden Finanzierungskosten belasten das Treuhandvermögen für beide Entwicklungsbereiche mit jährlich jeweils rd. 2 Mio. €. Da das Treuhandvermögen im wesentlichen über keine gesicherten laufenden Einnahmen verfügt, führen die Finanzierungskosten selbst zu einer weiteren Erhöhung des Defizits. Um das Anwachsen des Defizits aus den Finanzierungskosten zu verhindern, könnte das Treuhandvermögen durch den Haushalt von Finanzierungskosten entlastet werden, wie dies bei sonstigen kommunalen Investitionen auch geschieht.

Für Fragen und Abstimmungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen

KGE Kommunalgrund GmbH
als Entwicklungsträger
der Landeshauptstadt Magdeburg