

## Antrag der SPD-Fraktion "Stärkung der allerland Immobilien GmbH - Einlage der Grundstücke für die Lose 7 und 8 auf der Allerinsel in eine AIG"

<i>Organisationseinheit:</i> 20.1 Beteiligungen und Steuern <i>Zuständigkeit:</i> Erste Stadträtin Nicole Mrotzek	<i>Datum:</i> 08.04.2024
--	-----------------------------

**Ziele:**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung	17.04.2024	Ö
Verwaltungsausschuss	23.04.2024	N
Rat der Stadt Celle	25.04.2024	Ö

**Beschlussvorschlag:**

Der Antrag wird abgelehnt. Die Darstellung der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

**Sachverhalt:**

Der Antrag schlägt eine Einlage der Lose 7 und 8 der Allerinsel in die allerland Immobilien GmbH (AIG) vor und bittet die Verwaltung dabei insbesondere die Besonderheiten in einem Sanierungsgebiet zu berücksichtigen.

Das Los 8 soll schnellst möglich an die AIG verkauft werden. Entsprechende Verhandlungen finden bereits statt, sodass idealerweise bereits Ende April ein Eigentumsübergang erfolgt. Betreffend der Lose 5 – 7 ist die Verwaltung weiterhin mit Investoren im Gespräch, um trotz der schlechten Rahmenbedingungen am Markt (vor allem gestiegene Baukosten und Zinsen) weiterhin eine zügige Umsetzung der Projekte zu ermöglichen.

**Beachtung sanierungsrechtlicher Aspekte bei der Einlage (FD 62)**

Die Höhe der gewährten Bund-Land Anteile in der Städtebauförderung betragen maximal zwei Drittel der durch Einnahmen nicht gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben (Punkt 5.1.2 Städtebauförderungsrichtlinie — R-StBauF —). Zu den Einnahmen zählen auch die Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken aus dem Sanierungsvermögen (Punkt 5.2 .1.3 - R-StBauF). Die Verkaufserlöse der Lose 7 und 8 der Allerinsel sind im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Allerinsel 2021 in der Kosten- und Finanzierungsübersicht als Einnahme anzusetzen. Diese Übersicht ist vom Rat der Stadt Celle beschlossen worden (BV/143/21). Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht liegt dem Amt für regionale Landesentwicklung und dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung vor und wurde entsprechend anerkannt. Eine Einlage der Lose 7 und 8 in die AIG ist zahlungsunwirksam und mit einem Verzicht der Kaufpreiszahlung und damit einem Verzicht auf die Einnahme gleichzusetzen. Ein Verzicht

auf die Einnahme hätte damit zur Folge, dass die Gesamtkosten der Maßnahme Allerinsel nicht gedeckt sind. Eine Aufstockung der Landes- und Bundmittel erfolgt nicht, so dass der Eigenanteil der Stadt Celle an der Gesamtmaßnahme um den nicht erzielten Verkaufserlös steigen würde.

#### Beachtung des EU-Beihilferechts (FD 20)

Abschließend kann eine Einlage in die AIG als öffentliches Unternehmen nur unter Beachtung der steuer- und beihilferechtlichen Vorgaben erfolgen. Denn eine Einlage würde die Stadt Celle als Gesellschafterin in ihre Eigengesellschaft (AIG) vornehmen.

Die AIG würde somit beauftragt die Bebauung der Lose 7 und 8 der Allerinsel trotz schwieriger Rahmenbedingungen zu ermöglichen und erhält somit die Einlage als Ausgleichleistung. Die Gewährung einer Einlage in die AIG würde den freien Markt jedoch beeinträchtigen. Daher handelt es sich um eine staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).

Eine Ausgleichsleistung ist dabei jede wirtschaftliche Besserstellung, die ein Unternehmen unter normalen Marktbedingungen, d. h. ohne Eingreifen des Staates, nicht erhalten hätte. Sie ist nur zulässig, wenn diese für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) gewährt werden, die dem Allgemeinwohl dienen und die ohne staatliche Eingriffe am Markt nicht oder nicht zu marktüblichen Konditionen durchgeführt werden können.

Das Ziel des sozialen Wohnraums (betrifft Los 7) wird von der EU-Kommission als eine solche DAWI angesehen. Bei der Bebauung von Los 8 handelt es sich maßgeblich um ein Bürogebäude. Eine DAWI (oder auch andere erlaubte Beihilfe im speziellen) ist hier also nicht erkennbar.

Maßgebliche Voraussetzung für die EU-konforme Gewährung einer staatlichen Beihilfe an die AIG zur Ausübung und Erfüllung einer DAWI wäre ein Betrauungsakt. Betrauungsakte stellen eine Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot einer staatlichen Begünstigung, also einer Beihilfe zugunsten von Unternehmen dar. Bei einer Betrauung wird einem Unternehmen eine DAWI kraft eines öffentlichen Hoheitsaktes von der Kommune übertragen. Da nur die Beplanung des Loses Nr. 7 (öffentlich geförderter Wohnungsbau) eine zulässige DAWI darstellt, käme nur für Los 7 eine beihilfekonforme Einlage via Betrauungsakt in Betracht.

#### Fazit:

Aus beihilferechtlicher Perspektive käme nur eine Einlage für das Los 7 in Betracht. Dagegen spricht als finanzwirtschaftliches Argument das Sanierungsrecht. Eine Einlage der Grundstücke als wegfallende Einzahlung in das Sanierungsgebiet würde eine Deckung in voller Höhe aus Haushaltsmitteln erforderlich machen. Der gewünschte neutrale finanzwirtschaftliche Effekt bei einer Einlage (Aktivtausch von Grund und Boden an Beteiligungsvermögen) würde somit nicht erreicht werden.

#### **Anlage/n**

1	Antrag-AN-0365-23
---	-------------------

Celle, 29.10.2023

### Antrag zur Stärkung der allerland Immobilien GmbH (AIG)

Wir beantragen, dass der Rat der Stadt Celle beschließt, die Grundstücke für die Lose 7 und 8 auf der Allerinsel nicht an die allerland Immobilien GmbH zu verkaufen, sondern diese in die AIG einzulegen. Vor dem Hintergrund, dass die Allerinsel ein Sanierungsgebiet ist, ist die Möglichkeit der Einlage rechtssicher zu prüfen.

### Begründung

Die AIG steht vor großen Aufgaben. Neben den Kita-Bauvorhaben, den Kita-Übernahmen, dem sozialen Wohnungsbau am Nordwall und dem Bildungsbau an der 77er Straße sind auch umfangreiche Sanierungen an den Bestandsbauten durchzuführen. Die Kapitaldecke der AIG muss unbedingt gestärkt werden, damit Projekte nicht abgesagt werden müssen.

Das kann dadurch geschehen, dass die Grundstücke für die Lose 7 und 8 auf der Allerinsel nicht an die AIG verkauft, sondern diese in die AIG eingelegt werden. Die Stadt hat auf diese Weise vor kurzem schon die Stadtwerke GmbH unterstützt. Diese musste das Parkhaus am Bahnhof nicht kaufen. Die Stadt legte es in die GmbH ein. Aufgrund gestiegener Baukosten und anderer ungünstiger Umstände ist dieses ein sinnvoller die AIG bei ihren Aufgaben unterstützender Beschluss.



---

Patrick Brammer  
Fraktionsvorsitzender



---

Jürgen Rentsch  
Mitglied im Ausschuss Stadtentwicklung und Bauen