



EINSTELLUNG INFORMATIONSSYSTEM	
Ausschuss:	HA 28.06.2022
Datum:	27.06.2022
SVV-BÜRO:	Bendel

Hennigsdorf, den 24.06.2022

HAUSMITTEILUNG

**Von:** Stabsbereich Verwaltungsführung

**Über:** Bürgermeister *G*

**An:** Stadtverordnete, FBL I – IV, SBL, Presse

**Betr.** Beschluss über die Übertragung von Geschäftsanteilen an der ABS Hennigsdorf –  
Nachfrage Rechnungsprüfungsausschuss vom 22.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beschlussfassung zur Übertragung von Geschäftsanteilen an der ABS Hennigsdorf wurde im Rechnungsprüfungsausschuss am 22.06.2022 die Frage aufgeworfen, ob bei den Verkehrswertgutachten zum Hirschwechsel 4 und zur Fabrikstraße 10 die derzeitigen Grundstückspreisentwicklungen (Bodenrichtwerte) berücksichtigt sind. Die Frage wurde im Ausschuss mündlich beantwortet, der Bitte um eine zusätzliche schriftliche Mitteilung zum Hauptausschuss wird hiermit nachgekommen.

**Hirschwechsel 4**

Die Verkehrswertgutachten zum Hirschwechsel 4 liegt der Beschlussfassung als Anlage 6 bei und ist in 3 Teile gegliedert. Im ersten Teil erfolgte zunächst die Bodenwert-Ermittlung, die einen Aufschlag von 25 % vorsieht (Seite 12). Im zweiten Teil des Gutachtens wurde der Gebäudezeitwert (Seite 23) ermittelt. Im Ergebnis kommt die Gutachterin zu einem aktuellen Sachwert des bebauten Grundstücks in Höhe von 714.000 Euro.

**Fabrikstraße 10**

Das Verkehrswertgutachten zur Fabrikstraße 10 liegt ebenfalls der Beschlussfassung als Anlage 7 bei und ist in 3 Teile gegliedert. Das Gutachten bewertet den Verkehrswert/Marktwert des Mit- und Sondereigentums der ABS Hennigsdorf an der Fabrikstraße 10. Das Objekt wurde der gewerblichen Zone mit dem Bodenrichtwert von 39 € / m<sup>2</sup> zugeordnet. Ein Lageaufschlag von 50 % ergab einen Bodenwert von 58,50 € / m<sup>2</sup> (Seite 17). Ein Aufschlag für die Wertentwicklung des Bodenrichtwertes hat

die Gutachterin hier nicht vorgenommen. Das Gutachten stellt einen Verkehrswert von 881.000 Euro fest (Seite 28).

Der Vollständigkeit halber muss aber darauf hingewiesen werden, dass die Gutachten nicht mit dem Zweck erstellt wurden, einen Verkaufserlös festzustellen. Vielmehr ging es um die wertmäßige Bestimmung der Höhe der verdeckten Gewinnausschüttung und grobe Ermittlung der aus der Übertragung der Grundstücke resultierenden Steuerbelastung, die letztendlich von der Stadt Hennigsdorf zu tragen sind. Dementsprechend war eine Fortschreibung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte im Rahmen der steuerlichen Bewertung durch die KWP GmbH / Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorgenommen worden und für den o.g. Zweck ausreichend.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Schneider  
Stabsbereichsleiter