

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	27. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:

Erwerb der restlichen Geschäftsanteile an der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH Hügelshelm (KOWO) durch die VOLKSWOHNUNG GmbH (VOWO)

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	13.09.2011	4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gemeinderat	20.09.2011	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

1. Der Gemeinderat stimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der KOWO durch die VOWO in Höhe von 500.000 € zum Preis von 1 € zu.
2. Der Gemeinderat stimmt bereits jetzt vorbehaltlich der entsprechenden Empfehlung des Aufsichtsrats der VOWO der im Jahr 2012 vorgesehenen Verschmelzung von VOWO und KOWO zu.
3. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, die zur Umsetzung seiner Beschlüsse erforderlichen Entscheidungen und Maßnahmen der beteiligten Gesellschaften und ihrer Organe herbeizuführen und die erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ergänzende Erläuterungen: Finanzielle Auswirkungen betreffen die VOWO					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		abgestimmt mit VOWO u. a.		

Die KOWO wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 01.09.1994 mit dem Zweck gegründet, die Wohnsiedlung ‚Klein-Kanada‘ auf der Gemarkung Hügelsheim zu übernehmen und zu vermarkten. An der Gesellschaft sind zu je 50 % die Gemeinde Hügelsheim und die VOWO mit einem Stammkapital von je 500 T€ beteiligt.

Bis in das Jahr 2000 konnte die KOWO Jahresüberschüsse durch Vermarktung von Bestandsobjekten erzielen, die an die Gesellschafterinnen zum größten Teil ausgeschüttet wurden (die daraus resultierenden Vorteile übersteigen auf Seiten der Volkswohnung den Forderungsverzicht).

Unzureichende Nachfrage trotz erheblichen Werbeaufwandes, nicht marktgerechtes Baurecht und hohe Buchwerte eines Teilgebietes von „Klein-Kanada“ führen nunmehr dauerhaft zu einem negativen Jahresergebnis. So führen rechtsformspezifische Kosten sowie die Kosten der Grundstücksbevorratung zu einer jährlichen Belastung von rd. 130 T€, die nicht vollständig über Umsatzerlöse gedeckt werden können.

Angesichts der schleppenden Nachfrage, des nicht marktgerechten Baurechts sowie der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden notwendigen Zustimmungserklärungen der Grundstückseigentümer für die Vermarktung weiterer Teilgebiete sieht die Geschäftsführung der VOWO keine Möglichkeit mehr, die GmbH wirtschaftlich weiterführen zu können. Aus diesen Gründen wird die VOWO zunächst die 50 % GmbH-Anteile der Gemeinde Hügelsheim zum 31.12.2011 übernehmen und im Folgejahr die Verschmelzung mit der VOWO durchführen.

Zuvor ist vorgesehen, die Grundstücke im Umlaufvermögen an die Gemeinde Hügelsheim zu einem Preis von 1,428 Mio. € zu veräußern und mit diesem Verkaufserlös die Verbindlichkeiten zu bedienen.

Die Abwicklung erfolgt in der Weise, dass die Gemeinde Hügelsheim die Grundstücke aus der KOWO heraus kauft, die jedoch mit einem um 272 T€ höheren Buchwert bilanziert sind. Dies ist aufgrund der Tatsache, dass eine Vermarktung der Grundstücke lediglich langfristig möglich ist und die Gemeinde Hügelsheim die Grundstü-

cke vollständig in einem Paket erwirbt, angemessen. Die Volkswohnung trägt keine Vermarktungsrisiken mehr; würde man wegen der langfristigen Vermarktung eine entsprechende Abzinsung der Grundstücke vornehmen, lägen die Barwerte unterhalb des erzielten Verkaufspreises.

Mit dem Verkaufserlös und den vorhandenen liquiden Mitteln werden die Verbindlichkeiten von 2.950 T€ größtenteils abgelöst. Hieraus resultieren Restverbindlichkeiten von voraussichtlich rd. 900 T€, die die VOWO übernehmen wird. Die VOWO wird dann zu 1 € die 50%-Beteiligung an der dann ‚ausgeräumten‘ KOWO erwerben, die Geschäftstätigkeit der KOWO einstellen und im Folgejahr die Tochtergesellschaft auf die VOWO verschmelzen.

Die Beteiligung hat insgesamt trotz der Übernahme der Restverbindlichkeiten insbesondere unter Einbeziehung der Geschäftsbesorgung durch die VOWO und die entsprechenden Ausschüttungen (s. o.) für diese einen wirtschaftlichen Vorteil erbracht.

Gewinnausschüttungen und Zinsvorteile stellen sich im Vergleich zum aktuellen Verzicht auf die Rückzahlung von Forderungen und Stammkapital per Saldo positiv dar.

Der Aufsichtsrat der VOWO hat in seiner Sitzung am 25.07.2011 die Angelegenheit zustimmend zur Kenntnis genommen und wird in seiner Sitzung am 19.09.2011 auf der Grundlage der ausgehandelten Verträge nochmals beraten und gegenüber der Gesellschafterversammlung eine Beschlussempfehlung abgeben.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat stimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der KOWO durch die VOWO in Höhe von 500.000 € zum Preis von 1 € zu.
2. Der Gemeinderat stimmt bereits jetzt vorbehaltlich der entsprechenden Beschlussempfehlung des Aufsichtsrats der VOWO der im Jahr 2012 vorgesehenen Verschmelzung von VOWO und KOWO zu.
3. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, die zur Umsetzung seiner Beschlüsse erforderlichen Entscheidungen und Maßnahmen der beteiligten Gesellschaften und ihrer Organe herbeizuführen und die erforderlichen Erklärungen abzugeben

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

9. September 2011