

Sitzungsvorlage

SV-7-0838

Abteilung / Aktenzeichen

01-Büro des Landrats, Kreisentwicklung/

Datum

13.11.2007

Status

öffentlich

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Finanzen, Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung	04.12.2007
Kreisausschuss	12.12.2007
Kreistag	19.12.2007

Betreff **Aufnahme eines neuen Hauptgesellschafters in die KSG**

Beschlussvorschlag:

ohne

Die Vorlage erfolgt zur Kenntnisnahme und Erörterung.

Begründung:

I. Problem

Die Weiterführung der Geschäftstätigkeit der „Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbau-gesellschaft mbH“ (KSG; zur Gesellschaftsstruktur vgl. Anlage, Übersicht 1) unter dem Dach der öffentlichen Hand bedarf aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen einer Überprüfung. Entsprechende Anfragen sind in der Vergangenheit auch bereits in Ausschüssen des Kreistags gestellt worden.

1. Vorgaben des Kommunalwirtschaftsrecht

Die Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen (GPA) stellt in ihrem Bericht über die überörtliche Prüfung des Kreises Coesfeld fest, dass der gesellschaftsvertragliche Unter-nehmensgegenstand der KSG aus kommunalrechtlicher Sicht zu weit gefasst ist. Die Gesell-schaft nimmt am Wirtschaftsleben teil, das vom Wettbewerb beherrscht ist und nicht mehr vom zulässigen öffentlichen Zweck umfasst wird. Dies gilt für die Baubetreuung, die Erstel-lung von Wohneigentum zum Verkauf sowie für die Immobilienverwaltung und andere Tätig-keiten für Dritte.

Bei einem Verbleib der KSG in der öffentlichen Hand müssten diese Tätigkeitsbereiche zu Lasten der Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft aufgegeben werden.

2. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der KSG weist ein geringes Eigenkapital im Verhältnis zum Fremdkapital auf (Anlage, Übersicht 2). Der Wirtschaftsprüfer der KSG und die GPA weisen zutreffender-weise darauf hin, dass die Eigenkapitalquote von 16,7% als zu gering anzusehen ist. Sie ist darauf zurückzuführen, dass die Gesellschaft wiederkehrend in nicht unerheblichem Umfang Investitionen getätigt hat, die durch Fremdkapital finanziert werden.

Für eine Fortentwicklung der Geschäftstätigkeit der KSG sind Maßnahmen zur Verbesserung der Finanz- und Kapitallage erforderlich.

Das GPA empfiehlt deshalb, die Investitionstätigkeit der Gesellschaft massiv zurückzufahren. Durch Verkauf von Immobilien aus dem Bestand solle die Finanz- und Kapitalanlage verbes-sert werden. Durch eine massive Verringerung der Investitionen, Immobilienverkäufe und den unter I.1. genannten Einschränkungen der Tätigkeitsbereiche aus Rechtsgründen muss allerdings befürchtet werden, dass der KSG ihre Geschäftsgrundlage zumindest teilweise entzogen würde.

3. Ertragslage und Beitrag zum Haushalt des Kreises

Wirtschaftliche Unternehmen der Kommunen sollen grundsätzlich einen Ertrag für den Haushalt abwerfen (§ 109 Abs. 1 GO NRW). Dabei ist davon auszugehen, dass aus dem Jahresgewinn zunächst die notwendigen Rücklagen für die technische und wirtschaftliche Fortentwicklung des Unternehmens gebildet werden und der verbleibende Ertrag an die Kommune abgeführt wird.

Die KSG erwirtschaftet seit Jahren Überschüsse, zuletzt im Jahre 2006 einen Überschuss in Höhe von ca. 195.000 €. Die Überschüsse werden nicht an die Gesellschafter ausgeschüttet, sondern werden thesauriert und in die Rücklagen der Gesellschaft eingestellt.

Die Gesellschaft leistet somit keinen positiven Beitrag zum Haushalt des Kreises. Die Auskehrung einer Dividende an die Gesellschafter würde auch den Bestrebungen der Gesellschaft und der Empfehlung der GPA, das Eigenkapital der Gesellschaft zu stärken, zuwiderlaufen.

Der Beitrag der Gesellschaft zum Haushalt des Kreises würde auf Dauer eine negative Wirkung entfalten: Mit dem Gesamtabchluss des Kreises nach dem NKF zum 31.12.2010 würden die Schulden der Gesellschaft von derzeit rund 46,5 Mio. EUR (Stand: 31.12.2006) wie bei einer Konzernabschlussbilanz dem Kreis zugerechnet. Die Schulden des Kreises würden sich bei dieser „konzernweiten“ Betrachtung durch den Schuldenbeitrag der Gesellschaft mehr als verdoppeln.

II. Lösung

1. KSG als Konzerngesellschaft der WohnBau Westmünsterland eG (WohnBau)

Die KSG wird auf der Grundlage eines Angebots der WohnBau deren Konzerngesellschaft. Hierzu übernimmt die WohnBau durch ihre Tochtergesellschaft Kreisbauverein GmbH die Mehrheit der Anteile an der KSG in Höhe von mindestens 76%, aber weniger als 95%. Je nach Veräußerungsbereitschaft der übrigen Gesellschafter der KSG veräußert der Kreis Coesfeld seinen Anteil vollständig oder zumindest in Höhe von 74,9% bezogen auf 100% der Geschäftsanteile.

2. Wert der KSG und Angebot der Wohnbau

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) hat als objektiver Gutachter im Auftrag der KSG zum Stichtag 31.12.2006 ein Gutachten über den Wert der Gesellschaft erstellt. Der VdW hat den Wert der Gesellschaft als Zukunftserfolgswert nach dem in Deutschland üblichen Ertragswertverfahren ermittelt.

Die Wertermittlung durch den VdW wurde kreisintern von Mitgliedern des Gutachterausschusses für den Kreis Coesfeld sowie von den Wirtschaftsprüfern Freckmann & Partner überprüft.

Für den Erwerb der Mehrheit der KSG bietet die WohnBau nach eigener Bewertung des Unternehmens einen Kaufpreis, dessen Höhe oberhalb des vom VdW ermittelten Gesellschaftswerts liegt. Dem kommunalwirtschaftlichen Gebot der Veräußerung von Vermögensgegenständen nur zum vollen Wert (§ 90 Abs. 3 S. 2 GO NRW) wird somit entsprochen.

Das Angebot der WohnBau besteht nur bis zum Ablauf dieses Jahres. Die WohnBau hat in die Bewertung der KSG einen für sie nutzbaren Steuervorteil aufgrund bestehender steuerlicher Verlustvorträge der KSG einbezogen. Dieser Steuervorteil würde die durch einen Erwerb der KSG entstehenden Nachteile der WohnBau aufgrund der „EK 02 Abgeltungssteuer“ des Jahres 2008 im Wesentlichen aufwiegen. Der Steuervorteil fiel aufgrund einer ab 2008 geltenden Rechtsänderung weg. Für privatrechtliche Erwerbsinteressenten wäre die KSG ab 2008 entsprechend weniger wert.

3. Auswirkungen einer mehrheitlichen Übernahme der KSG durch die WohnBau

Die WohnBau ist bestrebt, durch ihre Tochtergesellschaft Kreisbauverein GmbH zwischen 75% und 94,9% der Geschäftsanteile an der KSG zu übernehmen. Ein Verbleib von mehr als 5% der Anteile bei einem oder mehreren der bisherigen Gesellschafter ist erforderlich, um eine Besteuerung des Erwerbs nach dem Grunderwerbssteuergesetz zu vermeiden. Entsprechend dem Erwerb der Wohnungsgesellschaft Ahaus-Gronau GmbH (heute Kreisbauverein GmbH) durch die WohnBau, bei dem der Kreis Borken 5,5% der Anteile behielt, könnte hier der Kreis Coesfeld 5,5% der Anteile an der KSG behalten. Eine mehrheitliche Übernahme der Gesellschaft durch die WohnBau nach den Bedingungen des Angebots hätte auf die Betroffenen folgende Auswirkungen:

a) KSG und deren Beschäftigte

Die KSG bliebe eine rechtlich selbständige Gesellschaft (GmbH). Statt zum „Konzern Kreis Coesfeld“ würde sie nunmehr zum WohnBau-Konzern gehören. Da der WohnBau-Konzern nicht den rechtlichen Restriktionen des Kommunalwirtschaftsrechts unterliegt, bräuchte sie lukrative Geschäftsfelder, die nicht zum öffentlichen Zweck gehören (vgl. I.1.) wie etwa die Baubetreuung, die Erstellung von Wohneigentum zum Verkauf sowie die Immobilienverwaltung und andere Tätigkeiten für Dritte nicht zu Lasten ihrer Wirtschaftlichkeit aufzugeben.

Die WohnBau würde nach den weiteren Bedingungen ihres Angebots der KSG einen nicht unerheblichen Betrag zur Eigenkapitalstärkung in die Rücklage zahlen. Durch diese Eigenkapitalerhöhung wird nicht nur das langfristige Engagement des WohnBau-Konzerns in der KSG und ihrem bisherigem Geschäftsgebiet deutlich gemacht; die KSG würde auch davor bewahrt - den Empfehlungen der GPA folgend - Immobilien verkaufen zu müssen und sich dadurch ihrer eigenen Geschäftsgrundlage zu entledigen.

Die KSG würde somit rechtlich wie wirtschaftlich dauerhaft in ihrem Bestand gesichert. Als Konzern-Gesellschaft des WohnBau-Konzerns wäre sie in einem verlässlichen, soliden und finanzstarken Verbund eingebunden (zum Vergleich: Die WohnBau konnte ihre Eigenkapitalquote von 35,9% im Jahre 2003 auf 44,9% im Jahre 2006 steigern). Die KSG würde aus dem Verbund zudem immaterielle Unterstützung insbesondere in Form von Know-how erhalten.

Die Mitarbeiter der KSG würden weiterbeschäftigt. Der Geschäftsführer der KSG erhielte eine angemessene Position innerhalb des WohnBau-Konzerns. Für die Beschäftigten des Back-Office-Bereiches und den Geschäftsführer würden sich durch eine Verlagerung ihres Arbeitsplatzes nach Borken allerdings längere Anfahrwege ergeben.

b) Öffentlich-rechtlich organisierte Wohnraumversorgung

Die öffentlich-rechtlich organisierte Wohnraumversorgung mittelbar über die KSG würde durch eine genossenschaftliche/privatrechtliche Versorgung der KSG im Verbund mit der WohnBau ersetzt. Wie der Vergleich mit dem nördlichen Teil des Kreisgebietes (hier: Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG - WSG) und mit den Kreisen Borken und Steinfurt (hier: WohnBau) zeigt, ist eine angemessene Wohnraumversorgung insbesondere finanzschwächerer Einwohner auch durch eine genossenschaftliche und damit privatrechtliche Organisation ebenso gut möglich.

c) Mieter, Wohnungseigentümer und sonstige Vertragspartner der KSG

Mieter, Wohnungseigentümer und sonstige Vertragspartner bleiben Partner der KSG. Eine Änderung der Gesellschafterstruktur der KSG hat keine rechtlichen Auswirkungen auf die Vertragspartner. Aber auch durch die Wirtschaftsführung der KSG durch den WohnBau-Konzern wären keine Beeinträchtigungen der Interessen der Mieter, Wohnungseigentümer und der sonstigen Vertragspartner zu befürchten:

Wie bereits die Firma der WohnBau Westmünsterland e.G. zeigt, ist dieses Unternehmen in der Region verwurzelt. Erste Projekte auf dem Gebiet des Kreises Coesfeld gibt es bereits in der Stadt Coesfeld (Seniorenanlage am alten Freibad) sowie in Havixbeck.

Aufgrund ihrer genossenschaftlichen Struktur unterscheidet sich WohnBau schon durch ihre rechtliche Verfassung deutlich von reinen Finanzinvestoren:

Alle Mieter der KSG erhalten die Möglichkeit, einen Genossenschaftsanteil an der WohnBau zu erwerben und damit zum Miteigentümer der Immobilien zu werden.

Wie die KSG setzt auch die WohnBau im Rahmen von Neubauten und Modernisierung des Immobilienbestandes auf eine hohe Wohnqualität zu angemessenen Preisen. Das Sanierungsprogramm 2007 der WohnBau hat ein Finanzvolumen von 4,2 Mio. €. Bei der Sanierung wird auf Wärmedämmung, CO₂-Reduktion und den Ausbau von Photovoltaikanlagen geachtet.

Durch eine weit überdurchschnittlich gute Betreuung der Mieter und Wohnungseigentümer konnte die WohnBau ihre Leerstandsquote von 1,91% im Jahre 2003 auf derzeit 0,17% reduzieren, was sie zum Branchenführer macht. Zum Vergleich: Die Leerstandsquote der KSG stieg von 2,38% im Jahre 2005 auf 3,24% im Jahre 2006. Die WohnBau setzt auf eine qualifizierte Betreuung ihrer Kunden vor Ort. Alle drei Jahre befragt sie ihre Mieter zur Zufriedenheit über die Wohnsituation. Das Ergebnis zeigt, dass 93% aller Befragten die WohnBau an Freunde und Bekannte weiterempfehlen würden. Neben Ehrungen von Mietern, der Ausgabe einer Mieterzeitschrift und der Veranstaltung von Mieterkinder-Freizeiten engagiert sich die Wohnbau in Kooperation mit der jeweiligen Kommune auch in sozialen Projekten etwa zur gesellschaftlichen Integration von Mietern mit Migrationshintergrund.

d) Gesellschafter der KSG

Alle Gesellschafter der KSG haben zu den Angebotsbedingungen der WohnBau – wie sie auch für den Kreis Coesfeld gelten – die Möglichkeit, ihre Gesellschaftsanteile auf die WohnBau zu übertragen.

Derjenige Gesellschafter, der seinen Geschäftsanteil ganz oder teilweise an die WohnBau abgibt, verlöre oder verringerte seine rechtliche Einflussmöglichkeit auf die KSG.

Die bisherigen Gesellschafter behielten aber eine persönliche Verbindung zur KSG. Auch wenn ihre Mandate im Aufsichtsrat der KSG wegfielen, so erhielten alle Gesellschafter – mit Ausnahme des Kreises Coesfeld – einen Sitz im dann zu schaffenden Beirat zur KSG. Der Landrat des Kreises Coesfeld soll – wie der Landrat des Kreises Borken – einen Sitz im Aufsichtsrat der WohnBau als der Konzernmuttergesellschaft erhalten. Geschäftsführung und Aufsichtsrat der WohnBau bemühen sich hier um einen entsprechenden Beschluss der Mitgliederversammlung der Genossenschaft.

Die Gesellschafter bekämen für ihre Geschäftsanteile an der KSG den entsprechenden Anteil am Kaufpreis. Für den Kreis Coesfeld bedeutet dies einen Barmittelzufluss, der mit Beginn des Haushaltsjahres 2008 insbesondere zur Schuldentilgung und für Investitionen – wie beispielsweise einem energiesparenden und barrierefreien Ausbau des Kreishauses II – zur Verfügung stünde. Einzelheiten müssten insoweit gesondert beschlossen werden.

e) Standort Lüdinghausen, KSG als Partner der Kommunen

Die WohnBau würde mit der KSG in deren bisherigem Geschäftsgebiet vor Ort präsent sein. Mieter, Wohnungseigentümer und sonstige Vertragspartner würden auch zukünftig in Geschäftsräumen der KSG am Standort Lüdinghausen betreut. Dies entspricht der Geschäftsphilosophie der WohnBau, wonach die optimale Betreuung der Kunden und Geschäftspartner in den jeweiligen Teilmärkten vor Ort Voraussetzung für eine erfolgreiche Tätigkeit ist.

Für städtebauliche Projekte der Kommunen stünde die KSG in Zukunft zusammen mit der Finanzkraft und dem Know-how des WohnBau-Konzerns als Partner zur Verfügung. Die Eigenkapitalstärkung der KSG sowie ihre Befreiung von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen der Geschäftstätigkeit schaffen bisher nicht mögliche Projektpartnerschaften sowohl bei der Wohnraumversorgung als auch bei der Gewerbeflächen- oder Stadtentwicklung.

4. Verfahren

Die Vorsitzenden der im Kreistag Coesfeld vertretenen Fraktionen sowie die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die übrigen Gesellschafter der KSG sind unmittelbar nach dem Gespräch des Landrats mit der WohnBau vom 27.09.2007 in die ergebnisoffenen Überlegungen einbezogen worden. Über die Gesellschafter waren gleichzeitig die Bürgermeister der im bisherigen Kern-Geschäftsgebiet der KSG belegenen Kommunen beteiligt. Bisher haben nahezu alle übrigen Gesellschaftervertreter – vorbehaltlich einer Diskussion und einer Entscheidung der politischen Gremien – ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Übertragung ihrer Geschäftsanteile an die WohnBau signalisiert.

Der Kreisausschuss hat am 20.11.2007 den Landrat beauftragt, mit der WohnBau über die vertraglichen Einzelheiten einer Übernahme des gesamten oder des größten Teils des Geschäftsanteils des Kreises Coesfeld an der KSG zu verhandeln. Hierüber wurden die Mitarbeiter der KSG, die Bezirksregierung Münster und die Öffentlichkeit informiert.

Nunmehr müssen die Einzelheiten einer Übernahme festgelegt werden. Dazu zählen neben dem im Angebot enthaltenen Kaufpreis und der Kapitalstärkung der KSG auch Bedingungen des Arbeitnehmerschutzes und einer Arbeitsplatzgarantie sowie nähere Bestimmungen über den Mieterschutz und eine Standortgarantie. Hierzu wird im nicht öffentlichen Teil berichtet und ein Vertragsentwurf vorgelegt. Über eine Übertragung der Geschäftsanteile an der KSG auf die Kreisbauverein GmbH als Tochtergesellschaft der WohnBau entscheidet der Kreistag am 19.12.2007. Entsprechend wird in den Gremien der übrigen Gesellschafter verfahren.

Der notariell zu beurkundende Vertrag zwischen dem Kreis Coesfeld und der Kreisbauverein GmbH würde dann in der 51. oder 52. KW geschlossen.

III. Alternativen

Der Kreis Coesfeld behält seine Geschäftsanteile an der KSG. Die Geschäftstätigkeit der KSG müsste aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen eingeschränkt werden, was zu Einbußen bei der Wirtschaftlichkeit der KSG führen könnte.

Eine Veräußerung der Geschäftsanteile an der KSG erst im Jahre 2008 oder danach hätte wegen der wegfallenden Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen der KSG durch einen Erwerber eine Minderung des Wertes der KSG zur Folge.

IV. Kosten-Folgekosten-Finanzierung

Der Kreis Coesfeld würde durch eine Übertragung der Geschäftsanteile an der KSG auf die WohnBau einen Erlös erwirtschaften.

V. Zuständigkeit für die Entscheidung

Für eine Entscheidung über eine Übertragung der Geschäftsanteile an der KSG auf die Kreisbauverein GmbH als Tochtergesellschaft der WohnBau ist der Kreistag gem. § 26 Abs. 1 S. 2 lit. k) KrO NRW zuständig

Anlage:

Übersicht 1: Gesellschaftsstruktur

Die KSG (im Folgenden auch Gesellschaft genannt) ist eine GmbH. Das Stammkapital beträgt 310.354,17 €. Am Stammkapital der Gesellschaft sind beteiligt:

Gesellschafter	Anteil	
	€	%
Kreis Coesfeld	249.510,44	80,40
Gemeinde Senden	17.895,22	5,77
Stadt Selm	13.293,59	4,28
Stadt Lüdinghausen	10.225,84	3,28
Stadt Olfen	8.180,67	2,64
Gemeinde Havixbeck	3.834,69	1,24
Gemeinde Ascheberg	3.579,04	1,15
Stadt Drensteinfurt	2.300,81	0,74
Gemeinde Nordkirchen	1.022,58	0,33
Gemeinnütziger Bauverein Lünen	511,29	0,17

Übersicht 2: Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich nach dem Geschäftsbericht zum Stand 31.12.2006 wie folgt dar:

Kapital	Anteil	
	T€	%
Eigenkapital	9.357	16,7
Rückstellungen	632	1,1
Verbindlichkeiten	45.908	82,1
Gesamtkapital	55.897	100,0