

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungs-termin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

Betreff
Verkauf Wohnungsbestand „Auf der Schwand“

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat folgt der Empfehlung des WBG Aufsichtsrates und beschließt den Verkauf obigen Bestandes zum Preis von 13,65 Mio. Euro an das Evangelische Siedlungswerk (ESW) sowie an das Immobilienunternehmen Lindner.

Sachverhalt

Die WBG Fürth beabsichtigt den Abverkauf des Gebietes Schwand. Einer der wesentlichen Gründe für diese Entscheidung wurde bereits im Bericht der Wirtschaftsprüfer 2006 und 2007 aufgeführt. Hier wiesen die Geschäftsleitung und der Prüfer darauf hin, dass die zu hohe Fremdkapitalisierung sowie die weiterhin zu erwartende Steigerung der Instandhaltungskosten die Gesellschaft auch künftig stark belasten wird. Dies wird verschärft durch den Umstand, dass die Gesellschaft derzeit nicht in der Lage ist, gezielte Bestandsmodernisierungen und Sanierungen durchzuführen. Hieraus resultiert die Notwendigkeit, Teile des Wohnungsbestandes zu veräußern.

In den Stadtratsitzungen vom 19.09.2007 und 22.10.2008 verweist die Kämmerei deutlich auf die kritische Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WBG und nennt unter deren die Verschlechterung der Liquiditätskennzahlen, welche einen fortgesetzten negativen Trend aufweisen.

In der Aufsichtsratsitzung vom 18.09.2008 führt der Gesellschafter Sparkasse aus, dass aufgrund der dramatischen Ertragslage der WBG ein Maßnahmenkatalog in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung zu entwickeln ist.

Die Veräußerung des Gebietes Schwand ist notwendig, um der WBG mehr Handlungsspielraum für notwendige Investitionen zu schaffen. Um dies zu erreichen, muss die Eigenkapitalquote durch Darlehenstilgungen erhöht, die Ertragssituation gesteigert, die Liquidität verbessert und eine nachhaltige Rendite durch gezielte Investitionen erwirtschaftet werden.

Das zur Veräußerung stehende Gebiet Schwand umfasst 383 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das Gebiet setzt sich aus folgenden Straßen zusammen:

- Albrecht-Dürer-Str. 2, 3, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27
- Finkenschlag 42, 44, 46
- Am Bischofsacker 5, 7
- Riemenschneider Str. 1 – 7
- Riemenschneider Str. 25, 27
- Riemenschneider Str. 20 – 30
- Schwandweg 28, 30 und 39 / 41
- Friedrich-Ebert-Str. 167, 169

Diese Objekte bedürfen aufgrund des Zustandes einer sehr hohen Investition von mehreren Mio. € welche die WBG heute und zukünftig aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage nicht leisten kann.

Die WBG Fürth bedient derzeit zwei Kalbsiedlungsdarlehen mit 11 Mio. € und 10,2 Mio. € mit einem jährlichen Kapitaldienst von 1,41 Mio. €.

Das Darlehen über 10,2 Mio. € fällt zum 01.04.2009 aus der Zinsbindung und wird mit einem jährlichen Kapitaldienst von 624.000,- € bedient.

Das Gebiet Schwand würde zu einem Preis von 13,65 Mio. € verkauft werden. Nach Abzug der von der Stadt Fürth zu verkaufenden Erbpachtgrundstücke und Begleichung von anderen Darlehen (Labo, KfW) wird die WBG das aus der Zinsbindung fallende Darlehen mit 10,2 Mio. € tilgen. Der verbleibende Verkaufserlös beläuft sich nach Abzug der Darlehen und der Erbpachtgrundstücke auf ca. 1,07 Mio. €.

Durch die Tilgung des auslaufenden Kalbsiedlungsdarlehens stehen der WBG jährlich ca. 1,4 Mio. € zur Verfügung. Diese setzen sich aus der Finanzierungskosteneinsparung sowie der Einsparung der Sondertilgung (Verkauf Kalbsiedlung) zusammen.

Mit dem Eigenkapitaleinsatz von 1,4 Mio. € p.a. könnten ca. 4,5 Mio. € jährlich (bei 30% Eigenkapitaleinsatz) investiert werden (3,1 Mio. € fremdfinanziert).

Daraus ergibt sich ein Investitionspotential in den nächsten 5 Jahren von ca. 22,5 Mio. €.

Bei dem Käufer ESW handelt es sich um das Evangelische Siedlungswerk Bayern. Es ist ein ehemals gemeinnütziges Unternehmen welches im Jahr 1949 gegründet wurde und eines der bedeutendsten Wohnungsunternehmen welches überregional tätig ist.

Als seriöser Partner unterhält die ESW bereits Objekte auf dem Gebiet Schwand und ist dadurch mit dem Umfeld, den Objekten und der Struktur bestens vertraut.

Bei der Firma Lindner – Projekt handelt es sich um ein Familienunternehmen welches bereits seit Jahrzehnten Wohnungsbestände kauft, aufwertet und verwaltet. Es handelt sich hierbei um ein regional tätiges Unternehmen und nicht um einen Makler.

Derzeit hat die WBG keine Möglichkeiten den bestehenden Wohnraum nachhaltig auf einem vermietungsfähigen Standart zu halten. Dies ist nur durch Investitionen in den Bestand zu erreichen.

Die Geschäftsleitung empfiehlt aufgrund des wirtschaftlichen Zwanges der WBG unter Berücksichtigung der ausgeführten Fakten den notwendigen Abverkauf der Objekte auf der Schwand.

Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Gesamtkosten €		jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja €	
Veranschlagung im Haushalt <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja bei Hst.		Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm liegt vor: <input type="checkbox"/>	Beteiligte Dienststellen: RA <input type="checkbox"/> RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>		

II. POA/SD/ Zur Versendung mit der Tagesordnung

III.

Fürth, 10.03.2009

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:	Tel.:
--------------------	-------