

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit		Nein-Stimmen
				angen.	abgel.	
1	Finanz- und Verwaltungsausschuss	28.07.2010				
2						
3						

Betreff

Verschmelzung der GeWo Stadeln und der GeWo Vach auf die WBG der Stadt Fürth

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

2

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat ermächtigt den städtischen Vertreter, in den notariell zu beurkundenden Gesellschafterversammlungen von WBG der Stadt Fürth, von GeWo Stadeln und von GeWo Vach dem als Anlage beigefügten Verschmelzungsvertrag zuzustimmen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, Änderungen im Vertragstext vorzunehmen, soweit die Grundlagen des Verschmelzungsvertrags beibehalten werden.

Sachverhalt

Seit geraumer Zeit bestehen Überlegungen, die beiden (kleinen) Wohnungsbaugesellschaften (Stadeln und Vach) auf die WBG der Stadt Fürth zu verschmelzen, somit also den betreffenden (Gesamt-)Wohnungsbestand unter einem Rechtsträger zu vereinen.

Auch der BKPV hat im Rahmen seiner überörtlichen Prüfung der Jahresrechnungen 2004 bis 2008 der Stadt Fürth im Rahmen der Betätigungsprüfung die Maßnahme thematisiert (vgl. S. 16 und 168 des BKPV-Berichts).

Seit dem 01.01.2007 ist die WBG ohnehin Mehrheitseignerin beider GeWos. Sie hält an der GeWo Stadeln 86,5 % der Anteile (13,5 % entfallen auf die Sparkasse Fürth) und 94,9 % an der GeWo Vach (mit den übrigen 5,1 % ist die Stadt Fürth noch unmittelbar beteiligt). Somit bündeln sich die operativen und strategischen Geschäftsprozesse bereits jetzt unter dem Dach der WBG(-Gruppe).

Mittels der Verschmelzung erwartet die WBG u.a. dauerhafte Kostenreduktionen (etwa durch den Wegfall von – bisher – getrennten Buchhaltungen sowie von Jahresabschlusserstellung und -prüfung der beiden GeWos). Außerdem wird mit Effizienzsteigerungen in der Verwaltungstätigkeit gerechnet. Für die Mieter der Objekte in Stadeln und Vach ergeben sich keine negativen Folgen; auch die Außenstelle in Stadeln wird aufrechterhalten.

Im Wege der Verschmelzung übertragen die beiden GeWos ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten auf die WBG. Im Gegenzug erhalten die Stadt Fürth (für ihren 5,1 %-Anteil an der GeWo Vach) sowie die Sparkasse Fürth (für ihren 13,5 %-Anteil an der GeWo Stadeln) weitere Geschäftsanteile an der WBG, die hierzu eine Kapitalerhöhung zu 70.750 € vornimmt. Hiervon entfallen 6.400 € auf die Stadt Fürth und 64.350 € auf die Sparkasse Fürth. Bare Zuzahlungen sind nicht zu leisten. Im Einzelnen wird auf Ziffer II (bzw. S. 6 ff.) des Entwurfs des Verschmelzungsvertrags – Anlage 1 – verwiesen. Die Umwandlung erfolgt rückwirkend zum 01.01.2010.

Ein zu den steuerrechtlichen und umwandlungsrechtlichen Konsequenzen von der WBG in Auftrag gegebenes Gutachten weist explizit auch auf die Transaktionskosten dieser Umwandlung für den übernehmenden Rechtsträger, also die WBG, hin. Insbesondere ist mit rd. 250 Tsd. € für Grunderwerbsteuer zu rechnen (hiervon erhält die Stadt Fürth 8/21 über den Finanzausgleich). Einschließlich Beratungs-, Notar- und sonstiger Kosten ist mit Gesamtausgaben für die Verschmelzung von etwa 300 Tsd. € zu kalkulieren.

Hinzukommen steuerliche Nachteile infolge des Wegfalls der bestehenden (ertragsteuerlichen) Verlustvorträge beider GeWos, die nicht von der WBG genutzt werden können.

Obwohl die Verschmelzung somit unter steuerlichen Gesichtspunkten als eindeutig nachteilig anzusehen ist, werden per Saldo positive Effekte erwartet, etwa aufgrund der organisatorischen Straffung der Prozessabläufe (vgl. oben).

Bilanzielle (Eigenkapital-)Belastungen infolge der Verschmelzung (da die – bis dato – bei der WBG aktivierten Anteile an den beiden GeWos um gut 2 Mio. € höher liegen als das quotale Eigenkapital in den beiden GeWo-Bilanzen) können dadurch vermieden werden, dass das von den beiden GeWos übergehende Immobilienvermögen über den bisherigen Buchwerten, d.h. unter Aufdeckung stiller Reserven, dann bei der WBG aktiviert wird.

Nicht vermeidbar ist allerdings ein (geringfügiger) Rückgang der städtischen Beteiligungsquote an der WBG von bisher rd. 68 % auf – nach Durchführung der Verschmelzung – etwa 67 %. Der Anteil der Sparkasse erhöht sich entsprechend. Dies liegt daran, dass die Sparkasse an der GeWo Stadeln höhere (prozentuale) Anteile, nämlich 13,5 %, hält als die Stadt mit 5,1 % an der GeWo Vach hat, was – gesamt-quotale – dann die besagte Verschiebung der Anteilsrelationen, im Umfang von ca. 1 %, bewirkt.

Der Aufsichtsrat der WBG hat in seiner Sitzung am 08.07.2010 der vorgesehenen Verschmelzung zugestimmt – vgl. Anlage 2 –.

Die Kontrollorgane der beiden GeWos haben sich am 07.05.2010 in einer gemeinsamen Aufsichtsratssitzung mit der Verschmelzung befasst. Hierin wurde – nach dem Informationsstand der Beteiligungsverwaltung – auch erörtert, dass die städtischen Aufsichtsratssitze bei den GeWos (Stadeln: 4 Sitze, Vach: 3 Sitze) infolge der Verschmelzung wegfallen werden, da eine Aufstockung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder bei der WBG (insgesamt: 12, davon 10 städtische Sitze) nicht vorgesehen ist.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☒ ja	Gesamtkosten ca. 300 Tsd. €	☒ nein ☐ ja €
Veranschlagung im Haushalt			
☒ nein	☐ ja	bei Hst.	Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag: Die Transaktionskosten für die Verschmelzung sind von der WBG zu tragen.			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:		☐ RA	☐ RpA ☐ weitere: ☐
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☐ ja	☐ nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		☐ ja	☐ nein

II. BMPA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Rf. II/Käm

Fürth, 21.07.2010

Unterschrift der Referentin

Sachbearbeiter:
Wolf

Tel.:
-1379