

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Finanz- und Verwaltungsausschuss	24.07.2019	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	24.07.2019	öffentlich - Beschluss

WBG der Stadt Fürth mbH; Gründung/Beteiligung an der "Wohnungsbaugesellschaft Fürth Land GmbH" - WFL (aktueller Arbeitstitel)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

nicht-öffentliche Anlage 1: Entwurf des Gesellschaftsvertrags
nicht-öffentliche Anlage 2: Entwurf der Gesellschaftervereinbarung

Beschlussvorschlag:

Unter dem Vorbehalt, dass seitens der Rechtsaufsichtsbehörde keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Gründung der Wohnungsbaugesellschaft Fürth Land GmbH (WFL) erhoben werden, ermächtigt der Stadtrat den Oberbürgermeister, in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mit beschränkter Haftung (WBG) deren Geschäftsführer zur Beschlussfassung in der WFL-Gründungsgesellschafterversammlung wie folgt zu ermächtigen:

1. Die WBG übernimmt einen Geschäftsanteil in Höhe von nominal 10.000 € an der neu zu gründenden „Wohnungsbaugesellschaft Fürth Land GmbH“ (aktueller Arbeitstitel). Der Geschäftsführer der WBG wird ermächtigt, die hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben sowie dem/der – als Anlagen 1 und 2 – beigefügten Gesellschaftsvertrag und Gesellschaftervereinbarung zuzustimmen.
2. Im Zuge der notariellen Beurkundung und/oder der Berücksichtigung rechtsaufsichtlicher Feststellungen und insbesondere der notwendigen Anpassungen für den finalen Gründungsgesellschafterkreis erforderliche Änderungen dürfen in den beiden Entwurfstexten vorgenommen werden, soweit die Grundlagen der vorliegenden Entwürfe beibehalten werden.

Sachverhalt:

Mit dem Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 18.09.2018

„Die Verwaltung wird aufgefordert, die Gründung einer Stadt-Land-Wohnungsbaugesellschaft zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Landkreis Fürth gemäß dem Beispiel des Stadt-Umland-Modells der GEWOLand GmbH, Erlangen (...) voranzutreiben.“

befasste sich der StR am 26.09.2018. Ergebnis der Diskussion war, dass die Verwaltung den Antrag weiterverfolgt und über den Fortgang der Verhandlungen berichtet. Da sich, unter Einbindung der WBG, die Gespräche/Abstimmungen mit den Landkreis-Kommunen sehr zielorientiert gestalteten, kann dem FVA/StR bereits jetzt die WFL-Gründung/Beteiligung (seitens der WBG) vorgeschlagen werden.

Zielsetzung

Es wird als notwendig angesehen, günstigen Wohnraum nicht nur im Stadtgebiet, sondern auch im Fürther Landkreis zu schaffen. Die Bereitstellung von günstigem Wohnraum, insb. zur Miete, kann nicht alleine in den Ballungsräumen erfolgen, sondern muss sich auch auf die Landkreise, in denen eine hohe Eigenheimquote vorliegt, erstrecken, v.a. in jene Gebiete, in welchen bereits eine funktionierende Infrastruktur zwischen Landkreis-Kommunen und den Städten vorhanden ist.

Durch die Gründung der WFL kann ein gemeinsamer und leistungsstarker Träger für bezahlbaren und attraktiven Wohnraum im Landkreis geschaffen werden. Das Knowhow für den Bau von gefördertem Wohnraum liegt nahezu ausschließlich bei kommunalen Wohnungsunternehmen. Die WBG (Fürth) möchte ihr Knowhow den einzelnen Kommunen, welche Mitgesellschafter der zu gründenden WFL werden, anbieten. Insbesondere sieht die WBG Möglichkeiten, Leistungen der Projektsteuerung und Projektentwicklung über die WFL den Mitgesellschaftern anzubieten, zumal durch die gemeinsame Gesellschaft der Verwaltungsaufwand gering gehalten werden kann.

Es erscheint derzeit möglich, dass etwa fünf bis sechs Landkreis-Kommunen als Gründungsgesellschafter die notwendigen Beschlüsse in ihren Gremien fassen werden und sich dann mit jeweils einem Geschäftsanteil von 10 Tsd. € (ebenso wie die WBG selbst) an der WFL beteiligen werden.

Je nach Anzahl und Komplexität der Projekte, welche nach Gründung mit den Gesellschaftern bzw. ihren Gemeinden abgewickelt werden sollen, besteht mehr oder weniger die Notwendigkeit, Personal in der WBG aufzustocken. Die Kosten hierfür sollen durch die zusätzlichen Aufträge der WBG gedeckt werden. Zu Beginn der Tätigkeit der WFL wird dies wahrscheinlich nicht kostendeckend möglich sein. Dennoch sieht die WBG es als sinnvoll und notwendig an, die Landkreis-Kommunen in einer gemeinsamen Gesellschaft bei der Schaffung von neuen, geförderten Wohnungen zu unterstützen. Mittel- und langfristig erwartet die WBG nicht nur keine Ergebnisbelastungen aus ihrem Engagement in der/für die WFL sondern auch Einnahmen aus der Projektsteuerung durch die WBG.

Auch andere Projekte wie bspw. Kindertageseinrichtungen können durch die neue Gesellschaft realisiert werden. Auch hierfür kann die WBG die notwendige Projektsteuerung und Leistungen der Projekte anbieten.

Rechtliche Aspekte

Die interessierten Landkreis-Kommunen haben sich, zusammen mit der WBG, in mehreren Arbeitskreis-Sitzungen auf eine GmbH für die WFL-Rechtsform verständigt.

Begleitet wurden diese Arbeitskreis-Sitzungen vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V. (VdW). Vom VdW stammen auch die Grundentwürfe für den Gesellschaftsvertrag (nicht-öffentliche Anlage 1) und die flankierende Gesellschaftervereinbarung (nicht-öffentliche Anlage 2). Der städtische Muster-Gesellschaftsvertrag kam hier für die WFL somit nicht zur Anwendung. Anpassungsempfehlungen des Beteiligungsmanagements in Bezug auf die VdW-Entwürfe finden sich dort in der Weise wieder, als dies mit den Landkreis-Kommunen und dem VdW konsensfähig war. Der Entwurf des Gesellschaftsvertrags enthält in § 3 noch keine Angaben zum Gründungsgesellschafterkreis. Im Vorfeld der Beurkundung ist dies zu konkretisieren. Bei fünf bis sechs Landkreis-Kommunen (vgl. oben) plus der WBG würde das WFL-Stammkapital dann 60 bzw. 70 Tsd. € betragen.

Die flankierende Gesellschaftervereinbarung ist ein Spezifikum der WFL (und auch vergleichbarer Landkreis-WBGs). Der „wirtschaftliche Gesamtopf“, den eine GmbH grundsätzlich (und auch im Verhältnis zu ihren Gesellschaftern) darstellt, soll mit der Gesellschaftervereinbarung quasi Objekt-genau aufgeteilt und damit den Landkreis-Kommunen zugeordnet werden. Ebenso sind in der Gesellschaftervereinbarung ergänzende Regelungen zum Ein- und Austritt aus der WFL getroffen.

Die Gründung der WFL bzw. die WBG-Beteiligung hieran ist der Regierung von Mittelfranken gem. Art. 96 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GO anzuzeigen.

Vorstehendes wird in der WBG-Aufsichtsratssitzung am 12.07.2019 vorberaten.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen	jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten ca. 10.000 €	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja €
Veranschlagung im Haushalt		
<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Hst. Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag: Die Übernahme des WFL-Geschäftsanteils muss die WBG aus ihrem Vermögensplan 2019 aufbringen. Die Kosten/Gebühren zur Gründung der WFL trägt diese – soweit rechtlich möglich - selbst.		

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Referat II**

Fürth, 04.07.2019

gez. Dr. Ammon

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Referat II Herr Wolf (-1025)

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden: