

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0518/07	Datum 25.10.2007
Dezernat: II	FB 02	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	06.11.2007	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Finanz- und Grundstücksausschuss	05.12.2007	öffentlich	Beratung
Verwaltungsausschuss (Beratung der Findungskommission)	14.11.2007	öffentlich	Beratung
Stadtrat	06.12.2007	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Mittelfristiger Konsolidierungsbeitrag der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg GmbH

Beschlussvorschlag:

1. Das Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) wird nach Umstellung und Glättung auf einen in EUR lautenden Nennbetrag um 22,5 Mio. EUR herabgesetzt. Nach erfolgtem Wirksamwerden der Kapitalherabsetzung sollen, über einen Zeitraum von fünf Jahren, Geschäftsanteile in einem Wert von 22,5 Mio. EUR an die Wobau veräußert werden. Der hierzu abzuschließende Kaufvertrag zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Wobau soll ein Andienungsrecht der Stadt Magdeburg enthalten, jährlich einen Ankauf von Geschäftsanteilen durch die Wobau verlangen zu können. Bei der Ausübung der Option sind die wirtschaftlichen Belange der Gesellschaft zu berücksichtigen.
2. Die Gesellschaftervertreter der Landeshauptstadt Magdeburg in der Wobau werden angewiesen, alle zur Umsetzung des vorstehenden Vorhabens „Kapitalherabsetzung und Erwerb eigener Anteile durch die Wobau“ erforderlichen Beschlüsse zu fassen, insbesondere die in der Anlage 3 bereits aufgeführten Gesellschafterbeschlüsse.
3. Für den Abschluss des Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrages ist ein weiterer Stadtratsbeschluss erforderlich.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	X	NEIN	
	X	2007				

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten		Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Jahr der Kassenwirk- samkeit	
	ab Jahr							
Ausgabe: 35,64 EUR 2007	keine							
Einnahme: 22,5 Mio. EUR 2008 bis 2012								
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro

Haushalt						Verpflichtungs- ermächtigung						Finanzplan / Invest. Programm							
veranschlagt:		Bedarf:		x		veranschlagt:		Bedarf:		x		veranschlagt:		Bedarf:		x			
Mehreinn.:						Mehreinn.:						Mehreinn.:							
						Jahr						Euro							
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr						davon Vermögens- haushalt im Jahr						2008				5,0 Mio. EUR			
mit						Euro		2007		mit		35,64		Euro		2009		5,0 Mio. EUR	
												2010				5,0 Mio. EUR			
												2011				5,0 Mio. EUR			
Haushaltsstellen						Haushaltsstellen						2012				2,5 Mio. EUR			
						2.81801.930000.6-01													
						Prioritäten-Nr.:													

Termin	31.12.2008
--------	------------

federführendes/r Amt/FB		Herr Koch
----------------------------	--	-----------

verantwortlicher Beigeordneter	Herr Zimmermann	
-----------------------------------	-----------------	--

Begründung:

Im Rahmen der Konsolidierung zum Haushaltsplan 2007 wurde in der Stadtratssitzung im April 2007 der Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) thematisiert. Der Stadtrat hat sich grundsätzlich mit Beschluss-Nr.: 1433-48(IV)07 vom 12.04.2007 dazu positioniert, die Gesellschaft nicht zu veräußern.

Nach dieser grundsätzlichen Beschlusslage und vor dem Hintergrund der Haushaltskonsolidierung wurde auch die Wobau aufgefordert, zu prüfen, ob sie einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leisten kann. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft wurde im Vorfeld im Rahmen der Klausurtagung über diese Aufforderung und über die in der Gesellschaft erfolgten grundsätzlichen Überlegungen informiert. Die PriceWaterhouseCoopers Legal (PwC), Rechtsanwalts-gesellschaft, wurde von der Wobau bezüglich der möglichen Umsetzbarkeit unter steuer- und gesellschaftsrechtlichen Aspekten einbezogen.

Grundsätzlich sind zwei Maßnahmen für einen Liquiditätstransfer an die Landeshauptstadt Magdeburg als Haushaltskonsolidierungsbeitrag vorgesehen:

1. Auflösung und Ausschüttung von Rücklagen: Hier kann ein Liquiditätstransfer an die Landeshauptstadt Magdeburg durch Auflösung und Auskehr von Rücklagen der Gesellschaft nach entsprechendem Beschluss des Gesellschafters sofort erfolgen.
2. Kapitalherabsetzung und Erwerb eigener Anteile: Hier kann die Gesellschaft eigene Anteile von der Gesellschafterin erwerben, verbunden mit einer ordentlichen Kapitalherabsetzung. Dies hat den Vorteil, dass die Anteile nicht von einem fremden Dritten erworben werden, die Landeshauptstadt Magdeburg weiterhin alleinige Gesellschafterin bleibt und trotzdem ein Veräußerungserlös an die Landeshauptstadt Magdeburg fließt. Diese Variante ist mittel- und langfristig umsetzbar.

Beide Maßnahmen sollen bei der Wobau umgesetzt werden. In der DS 0516/07 wird die erste Maßnahme für einen Liquiditätstransfer an die Landeshauptstadt Magdeburg als Haushaltskonsolidierungsbeitrag dargestellt. Die Ausschüttung soll als Vorabausschüttung noch im Jahr 2007 erfolgen.

In der vorliegenden Drucksache soll die zweite Maßnahme eines Liquiditätstransfers dargestellt werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Kapitalherabsetzung mit dem nachfolgenden Erwerb eigener Anteile durch die Gesellschaft. Dies hat grundsätzlich den Vorteil, dass die Anteile nicht von einem fremden Dritten erworben werden, die Landeshauptstadt Magdeburg weiterhin alleinige Gesellschafterin bleibt und trotzdem ein Veräußerungserlös an die Landeshauptstadt Magdeburg fließt. Diese Maßnahme ist mittel- und langfristig umsetzbar.

Bei dieser Maßnahme muss grundsätzlich die Position der Banken berücksichtigt werden. Im Vorfeld der Entscheidung über die jetzt vorgeschlagenen Maßnahmen der Wobau als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung wurde mit den Banken Kontakt bezüglich einer angedachten Beteiligung an der Gesellschaft aufgenommen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die von den Banken zugrundegelegten Renditeerwartungen nicht erfüllt werden können und somit eine Beteiligung vorerst ausgeschlossen ist. Die Banken sind aber grundsätzlich daran interessiert, die langfristigen Kreditverbindungen mit der Wobau zu erhalten und langfristig Partner für die Gesellschaft sowie für die Landeshauptstadt Magdeburg zu bleiben. Insofern erfolgt eine Abstimmung mit den Hausbanken dahingehend, dass die nachhaltige Verbesserung der Planliquidität gemäß strategischer Planung nicht ausschließlich für zusätzliche Sondertilgungen eingesetzt werden wird. Gemäß

Einschätzung der Geschäftsführung der Wobau ist hier eine Zustimmung zu erwarten.

Kapitalherabsetzung und Erwerb eigener Anteile

Das gezeichnetes Kapital (Stammkapital) der Wobau beträgt zum 31.12.2006 153.387.564,36 EUR. Alleinige Gesellschafterin ist die Landeshauptstadt Magdeburg.

Vorgehensweise:

Zunächst muss im Vorfeld eine Glättung des Stammkapitals auf einen vollen, durch 50 teilbaren Eurobetrag durch Erhöhung des Stammkapitals erfolgen, da derzeit das Stammkapital der Wobau noch auf einen DM-Betrag lautet. Daran anschließend kann die eigentliche Kapitalherabsetzung in Höhe von 22,5 Mio. EUR durchgeführt werden. Eine solche Kapitalherabsetzung unterliegt bestimmten Gläubigerschutzvorschriften, da hierdurch das garantierte Haftungskapital für die Gläubiger gemindert wird. Der Herabsetzungsbeschluss i.V. mit einem Gläubigeraufruf gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 1 GmbHG muss an drei verschiedenen, wenn auch aufeinanderfolgenden Tagen in den Gesellschaftsblättern bekannt gemacht werden. Bekannte Gläubiger sind durch die Geschäftsführung zusätzlich durch eine Einzelmitteilung zur Anmeldung aufzufordern. Daneben muss zwischen der letzten Veröffentlichung der Bekanntmachung der Kapitalherabsetzung und der Anmeldung im Handelsregister mindestens eine Frist von einem Jahr liegen, dabei handelt es sich um ein sogenanntes Sperrjahr. Nach Ablauf dieses Sperrjahres kann die Kapitalherabsetzung zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet werden. Erst mit der erfolgten Eintragung wird die Kapitalherabsetzung wirksam.

Zur Vermeidung steuerlicher Nachteile hat vor der Festlegung des Kaufpreises für den Erwerb der eigenen Anteile durch die Wobau eine Unternehmensbewertung durch einen Wirtschaftsprüfer/eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu erfolgen. Es kann vorerst davon ausgegangen werden, dass der Nominalwert der Anteile dem tatsächlichen Wert der Anteile in etwa entspricht. Nach erfolgter Unternehmensbewertung kann zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Wobau der Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag abgeschlossen werden. Dieser Vertrag hat eine Option dahingehend zu enthalten, wonach die Gesellschaft in den darauffolgenden vier Jahren jeweils zum Erwerb weiterer Anteile von der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Magdeburg auf Anforderung von der Stadt Magdeburg verpflichtet ist, sofern dieses die wirtschaftliche Lage und die Liquidität der Gesellschaft zulassen und unter Beachtung der im Zeitpunkt des jeweiligen Erwerbs geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen zulässig ist (Andienungsrecht). Hierbei sollen in den ersten drei Jahren weitere eigene Geschäftsanteile mit einem Verkehrswert von jeweils 5,0 Mio. EUR und im vierten Jahr ein Geschäftsanteil mit einem Verkehrswert von 2,5 Mio. EUR erworben werden. Der durch die Gesellschaft zu zahlende Kaufpreis hat stets dem Verkehrswert des von der Landeshauptstadt Magdeburg abzutretenden Geschäftsanteils zu entsprechen. Grundlage der Verkehrswertermittlung ist die durchzuführende Unternehmensbewertung.

Bilanztechnische Umsetzung:

Im Rahmen der Kapitalglättung erfolgt eine Einzahlung des Gesellschafters in Höhe von 35,64 EUR. Somit weist die Gesellschaft eine Erhöhung des Bankbestandes in dieser Höhe aus bei gleichzeitiger Erhöhung des gezeichneten Kapitals (153.387.600,00 EUR).

Die Kapitalherabsetzung um 22,5 Mio. EUR wird bilanztechnisch als Minderung des gezeichneten Kapitals verbucht. Als Gegenposten wird der Kapitalherabsetzungsbetrag in die Kapitalrücklage

eingestellt. Im Rahmen des sukzessiven Erwerbs eigener Anteile durch die Gesellschaft wird in der Bilanz auf der Aktivseite vor dem Anlagevermögen ein Posten „eigene Anteile“ gebildet. Gleichzeitig erfolgt auf der Passivseite der Bilanz die Bildung einer Rücklage für eigene Anteile. Durch den sukzessiven Zukauf eigener Anteile durch die Gesellschaft verringert sich die durch die Kapitalherabsetzung gebildete Kapitalrücklage in entsprechender Höhe.

Gesellschaftsrechtliche Voraussetzungen und Zeitschiene:

Grundsätzlich sind Gesellschafterbeschlüsse zur Kapitalerhöhung und der daran anschließenden Kapitalherabsetzung notwendig. Rechtlich handelt es sich um eine Satzungsänderung, die mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen gefasst und notariell beurkundet (§ 53 GmbHG) werden muss. Die Einberufung der Gesellschafterversammlung hat gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Wobau mit einer Frist von mindestens 4 Wochen zu erfolgen. Nach einer grundsätzlichen Positionierung des Stadtrates am 06.12.2007 soll die Gesellschafterversammlung am 07.12.2007 die notwendigen Beschlüsse dazu fassen, insbesondere die in der Anlage 3 bereits aufgeführten Gesellschafterbeschlüsse. Daran anschließend erfolgt sofort die Bekanntmachung des Kapitalherabsetzungsbeschlusses und der Gläubigeraufruf mit einer dreimaligen Veröffentlichung im Bundesanzeiger noch im Jahr 2007. Damit beginnt das Sperrjahr noch im Jahr 2007 und endet im Dezember 2008. In 2008 erfolgt die Bewertung der Geschäftsanteile durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Nach Ablauf des Sperrjahres im Dezember 2008 erfolgt die Anmeldung der Kapitalherabsetzung beim Handelsregister. Wann diese Eintragung erfolgt, kann nicht beeinflusst werden. Wahrscheinlich kann aber nur im günstigsten Fall mit einer Eintragung noch in 2008 gerechnet werden. Nach erfolgter Eintragung kann der entsprechende Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag geschlossen werden, der ein Andienungsrecht für die Landeshauptstadt Magdeburg enthält. Das Andienungsrecht wird so ausgestaltet, dass die Landeshauptstadt Magdeburg ein Recht dahingehend hat, den sukzessiven Erwerb von Geschäftsanteilen von der Wobau zu verlangen, so dass nach Abschluss die Wobau Geschäftsanteile im Wert von 22,5 Mio. EUR erworben hat. Eine Einschätzung der Wobau liegt als Anlage 4 bei.

Auf Grundlage der Bewertung der Anteile wird dem Stadtrat in einer neuen Drucksache eine Beschlussfassung zum Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag vorgelegt. In diesem Vertrag soll eine Klausel aufgenommen werden, dass eine Verringerung bzw. Aussetzung des jährlichen Zahlungsbetrages möglich ist, wenn die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft eine Zahlung nicht zulässt. Der Oberbürgermeister soll in diesem Fall ermächtigt werden, über eine Reduzierung bzw. Aussetzung zu entscheiden. Dem Stadtrat ist dann zu berichten.

Der vorstehend erläuterte Beitrag der Wobau zur Haushaltskonsolidierung der Landeshauptstadt Magdeburg führt in den Jahren 2008 bis 2012 im investiven Bereich (Vermögenshaushalt) zu Mehreinnahmen. Diese Mehreinnahmen stellen einen wichtigen Baustein zur nachhaltigen Zukunftssicherung der Landeshauptstadt dar und werden daher der Sonderrücklage PPP „Schulen“ zugeführt, um die weiteren noch anstehenden PPP-Projekte „Schulen“ zu sichern.

Anlagen:

1. Bilanz der Wobau zum 31.12.2006
2. Mittelfristige Planung der Wobau
3. Gesellschafterbeschlüsse
4. Einschätzung der Wobau