

Stand: 24.3.2010

Handlungsrahmen**für Erwerb und Veräußerung von Grundstücken
und grundstücksgleichen Rechten****der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH**Präambel:

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat der „Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH“ durch Umwandlungserklärung vom 23.06.1992 im Zuge der Gründung der Gesellschaft das gesamte Vermögen des früheren städtischen Sondervermögens „Magdeburger Wohnungswirtschaft“ übertragen, das der Wohnungsversorgung der Landeshauptstadt Magdeburg diene. Ziel der Übertragung war u. a. die schnellstmögliche Modernisierung und Instandsetzung des kommunalen Wohnungsbestandes zu ermöglichen und dem sog. Privatisierungsauftrag des Artikel 22 Abs. 4 EV gerecht zu werden.

Die massiven Bevölkerungsverluste der vergangenen Jahre haben den Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Magdeburg verändert und den Wohnungsleerstand rasant ansteigen lassen. Mit dem Stadtumbaukonzept wurde eine geordnete Reduzierung der Wohnungsangebote in der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossen. Die aus städtebaulichen oder denkmalpflegerischen Gesichtspunkten nicht für den Rückbau oder Abriss geeigneten Wohnungsbestände sind im Sinne des Stadtumbaukonzeptes zu erhalten und weiter auszubauen.

Zur Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes verfolgt die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH das Ziel, ihren Wohnungsbestand durch den Abriss und Rückbau zu reduzieren sowie durch den Verkauf von Gebäuden und Liegenschaften auf einen neuen wettbewerbsfähigen Kernbestand zu begrenzen. Um den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten marktgerecht durchzuführen ist es notwendig, einen Handlungsrahmen für die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH festzulegen.

Gemäß Gesellschaftsvertrag der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist der „Handlungsrahmen für den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie Wohnungseigentum der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH“ von der Gesellschafterversammlung zu beschließen. Mit dem nachfolgend dargestellten Handlungsrahmen wird der bisherige Handlungsrahmen vom 15.04.2004 ersetzt.

A.
Veräußerung

I.
Verkaufsvorbereitung

§ 1
Verkaufsgegenstände

Die Gesellschaft ist berechtigt,

- Grundstücke
- Erbbaurechte und sonstige grundstücksgleiche Rechte,
- Wohnungs- und Teileigentum,
- Gebäudeeigentum,
- Rechte an Grundstücken (Hypotheken, Grundschulden, etc.)

auf Grundlage des jeweils geltenden Unternehmenskonzepts, das u. a. den mittel- und langfristig im Eigentum der Gesellschaft verbleibenden Immobilienbestand beschreibt, zu veräußern. Der Verkauf erfolgt nach einheitlichen Verfahrensregelungen und einer Verkaufsliste, die alljährlich vom Aufsichtsrat zu bestätigen ist.

§ 2
Verkaufsverfahren

1. Soweit gesetzliche Vorschriften das Veräußerungsverfahren regeln sollten, gelten diese. Im Übrigen ist der Veräußerungsgegenstand auf geeignete Weise anzubieten. Dies kann u. a. erfolgen durch:
 - Aushang in dafür geeigneten Bereichen des Unternehmens,
 - Veröffentlichung in der lokalen, regionalen und/ oder überregionalen Presse,
 - Veröffentlichung in Tageszeitungen,
 - direkte Information an Investoren oder an Vertreter einer geeigneten Zielgruppe mit der, Bitte um Abgabe von Angeboten,
 - öffentliche Versteigerung,
 - Einzelangebote auf Grund von Anfragen zu konkreten Liegenschaften,
 - sonstige geeignete Maßnahmen.

2. Ziff. 1 gilt jedoch nicht für Veräußerungen

- an Mieter bzw. Nutzer zur Bildung von Wohn- und Teileigentum und zur weiteren Eigennutzung,
- durch mieternahe Privatisierungen (Mietergemeinschaften, Mietergenossenschaften, etc.).

In diesem Fall gelten die Festsetzungen gemäß § 3 des Handlungsrahmens.

§ 3

Erwerbsvorrecht für Mieter und Nutzer

1. Die Gesellschaft hat Mieter und Nutzer der jeweils von einer Verkaufsabsicht betroffenen Immobilie in geeigneter Form über die Veräußerungsabsicht zu informieren.
Generell wird von formalen Mieterbefragungen Abstand genommen. Bei bekundetem Interesse am Erwerb des Kaufgegenstandes, sind diese in die Verkaufsverhandlungen als Bieter einzubeziehen.
2. Soweit die Mieter/Nutzer – einzeln oder gemeinschaftlich – Kaufinteresse im Sinne des § 2 Ziff. 1 bekunden, bietet die Gesellschaft den Veräußerungsgegenstand diesen zum Erwerb an. Besteht Kaufinteresse bei mehr als der Hälfte aller Mieter/Nutzer, bezogen auf die Gesamtzahl der Wohneinheiten, ist die Gesellschaft zur Veräußerung an die Kaufinteressenten verpflichtet, sofern sichergestellt ist, dass dabei alle Wohnungen verkauft werden und der Veräußerungspreis den gängigen Marktkonditionen entspricht.

§ 4

Kaufangebote

Erwerbsinteressenten sind von der Gesellschaft zur Abgabe eines schriftlichen Kaufangebotes aufzufordern. Das Kaufangebot muss ein betraglich beziffertes Angebot zum Kaufpreis enthalten.

Kaufangebote sind im Interesse der Erträge für die Gesellschaft nachverhandelbar.

§ 5

Auswahl des Erwerbers

Gehen zu einer Liegenschaft mehrere Kaufangebote ein, so erfolgt die Auswahl des Käufers auf der Grundlage der von den Interessenten eingereichten Angebote und unter Berücksichtigung einer internen kaufmännischen Bewertung.

Regelmäßig ist demjenigen der Zuschlag zu erteilen, der den höchsten Kaufpreis bietet. Allerdings soll die Gesellschaft auch bewerten, ob die Finanzierung des Erwerbs sichergestellt ist. Liegt der Kaufgegenstand in ausgewiesenen Gebieten von besonderer städtebaulicher Bedeutung, sind durch den Erwerber die Forderungen der Landeshauptstadt zu erfüllen.

II. Vertragsinhalt

§ 6 Sanierungsverpflichtung

1. Eine vertraglich festgelegte Sanierungsverpflichtung soll regelmäßig nicht vereinbart werden.
2. Liegt der Kaufgegenstand in ausgewiesenen Gebieten von besonderer städtebaulicher Bedeutung, sind durch den Erwerber nicht nur die Forderungen der Landeshauptstadt zu erfüllen, es sollte darüber hinaus eine vertraglich geregelte Pflicht zur Sanierung - im Einzelfall auch zum Rückbau - der erworbenen Immobilie innerhalb eines Zeitraumes vereinbart werden.

Die Beauftragung mit einer Sanierungsverpflichtung kann entfallen, wenn sie im Einzelfall nicht zweckgerecht ist, insbesondere

- bei nachrangiger städtebaulicher Bedeutung des Kaufgegenstandes
- bei Veräußerung an Mieter/ Nutzer zur Eigennutzung
- bei öffentlicher Versteigerung.

3. Soweit dies zur Sicherung der Finanzierung des Kaufpreises und/ oder der Investitionen durch die Käufer erforderlich ist, kann die Gesellschaft im Kaufvertrag die Vollmacht zur Belastung des Kaufgegenstandes in angemessener Höhe erteilen, sofern die Verwendung der Darlehensmittel zur Zahlung des Kaufpreises und/ oder Durchführung der Investitionen gesichert ist.

III.
Zustimmungsverfahren

§ 7
Zustimmungspflichtigkeit

1. Für die Veräußerung von Vermögensgegenständen i. S. v. § 1 bedarf die Geschäftsführung unter den nachbenannten Voraussetzungen der Zustimmung der nachstehend bezeichneten Gremien:
 - a) sind die Vermögensgegenstände nicht Bestandteil der vom Aufsichtsrat bestätigten Verkaufs- und Stilllegungsliste und liegt der Veräußerungspreis über € 100.000,--, aber unter € 300.000,--, so ist die Zustimmung des Bestandsentwicklungsausschusses des Aufsichtsrats erforderlich;
 - b) liegt der Veräußerungspreis über € 300.000,--, aber unter € 1.500.000,--, so ist die Zustimmung des Bestandesentwicklungsausschusses erforderlich, unabhängig davon, ob die Veräußerungsgegenstände Bestandteil der Verkaufs- und Stilllegungsliste sind oder nicht;
 - c) liegt der Veräußerungspreis über € 1.500.000,--, so ist die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich;
 - d) sind die Vermögensgegenstände von wesentlicher Bedeutung für die Gesellschaft, etwa mit Blick auf ihren anteiligen Wert am Gesellschaftsvermögen oder herausgehobene städtebauliche Bedeutung im Unternehmenskonzept oder werden durch die Veräußerung besondere Interessen der Landeshauptstadt Magdeburg, etwas auf dem Gebiet des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung, berührt, so ist im Falle c) neben der Zustimmung des Aufsichtsrats zusätzlich auch die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich.
2. Für die Wertbemessung kommt es nicht auf die von Erwerbsinteressenten angebotenen Kaufpreise, sondern auf den Verkehrswert der Veräußerungsgegenstände an.

§ 8

Bestandsentwicklungsausschuss

1. Der Aufsichtsrat errichtet einen Ausschuss, der aus mindestens vier seiner Mitglieder besteht. Sie werden vom Aufsichtsrat mit einfacher Mehrheit gewählt. Die Zugehörigkeit zum Bestandsentwicklungsausschuss ist an die Dauer der Mitgliedschaft im Aufsichtsrat geknüpft.
2. Aufgabe des Bestandsentwicklungsausschusses ist es, die Ordnungsmäßigkeit der von der Gesellschaft vorgenommenen Verkäufe zu überwachen und, soweit er zuständig ist, die Zustimmung zu Veräußerungsgeschäften zu erteilen. Er ist regelmäßig über Ergebnisse der Verkaufsaktivitäten zu unterrichten und im Zweifelsfall zu konsultieren.

§ 9

Zustimmungsverfahren bei Veräußerung

1. Der Aufsichtsrat regelt die Einzelheiten des Zustimmungsverfahrens selbst. Er ist auch ermächtigt, gemäß Gesellschaftsvertrag, für einzelne Verkaufsverfahren – grundsätzlich oder im Einzelfall – seine Zustimmung im Voraus zu erteilen, an den Bestandsentwicklungsausschuss zu delegieren oder Befreiung von der Zustimmungspflicht zu erteilen.
2. Vorbehaltlich anderer Bestimmung durch den Aufsichtsrat regelt die Einzelheiten des Zustimmungsverfahrens der Bestandsentwicklungsausschuss selbst. Er ist auch ermächtigt, für einzelne Verkaufsverfahren – grundsätzlich oder im Einzelfall, etwa durch Festlegung von Wertgrenzen – Befreiung von der Zustimmungspflicht zu erteilen.
3. Soweit der Aufsichtsrat oder der Bestandsentwicklungsausschuss für die Zustimmung zur Veräußerung zuständig ist, hat die Geschäftsführung die jeweiligen Mitglieder rechtzeitig vor Abschluss eines Vertrages über den wesentlichen Inhalt schriftlich zu unterrichten. Die Unterlagen für den Verkauf müssen insbesondere enthalten:
 - Art des Verkaufsverfahrens und Begründung der Wahl,
 - Übersicht zu den eingegangenen Kaufangeboten,
 - Darstellung der erzielten Verhandlungsergebnisse,
 - Angaben zu dem ausgewählten Käufer und Begründung der Wahl.

4. Die Zustimmung des Aufsichtsrates bzw. des Bestandsentwicklungsausschusses kann in einer Sitzung oder im Umlaufverfahren eingeholt werden; es gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Zustimmungsbeschlüsse bedürfen der einfachen Mehrheit.
5. In Ausnahmefällen ist eine Zustimmung zum Verkauf auch mittels elektronischer Kommunikationsmittel möglich (z. B. E-Mail).

B.
Erwerb/Ankauf

Die Gesellschaft ist berechtigt, im Rahmen des satzungsmäßigen Unternehmensgegenstandes Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte sowie Wohnungs- und Gebäudeeigentum zu erwerben. Der Erwerb bedarf der Zustimmung der nachfolgend benannten Gremien und wird nachfolgend geregelt.

§ 10
Zustimmungspflichtigkeit

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen i. S. v. § 1 bedarf die Geschäftsführung für die nachstehend bezeichneten Tatbestände der Zustimmung der nachstehend bezeichneten Gremien:

- a) übersteigt der Erwerbspreis € 300.000,--, nicht aber € 1.500.000,--, ist die Zustimmung des Bestandsentwicklungsausschusses des Aufsichtsrats erforderlich;
- b) übersteigt der Erwerbspreis € 1.500.000,-- ist die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich;
- c) übersteigt der Erwerbspreis € 10.000.000,-- oder sind die zu erwerbenden Vermögensgegenstände von wesentlicher Bedeutung für die Fortentwicklung der Gesellschaft oder werden durch den Erwerb besondere Interessen der Landeshauptstadt Magdeburg, etwa auf dem Gebiet des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung berührt, so ist neben der Zustimmung des Aufsichtsrats zusätzlich auch die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich.

§ 11

Bestandsentwicklungsausschuss

Für die Aufgaben des Bestandsentwicklungsausschusses in Erwerbsfällen gilt § 8 Ziff. 2 entsprechend. Insbesondere ist der Ausschuss regelmäßig über angebahnte und beabsichtigte Erwerbsaktivitäten zu unterrichten und im Zweifelsfall zu konsultieren.

§ 12

Zustimmungsverfahren bei Erwerb

1. Der Aufsichtsrat regelt die Einzelheiten des Zustimmungsverfahrens selbst. Er ist auch ermächtigt, gemäß Gesellschaftsvertrag, für einzelne Ankaufverfahren – grundsätzlich oder im Einzelfall – seine Zustimmung im Voraus zu erteilen, an den Bestandsentwicklungsausschuss zu delegieren oder Befreiung von der Zustimmungspflicht zu erteilen.
2. Vorbehaltlich anderer Bestimmung durch den Aufsichtsrat regelt die Einzelheiten des Zustimmungsverfahrens der Bestandsentwicklungsausschuss selbst. Er ist auch ermächtigt, für einzelne Ankaufverfahren – grundsätzlich oder im Einzelfall, etwa durch Festlegung von Wertgrenzen – Befreiung von der Zustimmungspflicht zu erteilen.
3. Soweit der Aufsichtsrat oder der Bestandsentwicklungsausschuss für die Zustimmung zum Erwerb zuständig ist, hat die Geschäftsführung die jeweiligen Mitglieder rechtzeitig vor Abschluss eines Vertrages über den wesentlichen Inhalt schriftlich zu unterrichten.

Die Unterlagen für den Ankauf müssen insbesondere enthalten:

- Angaben zum Kaufgegenstand wie Grundstückslage, Katasterangaben, Anzahl der Einheiten, Nutzfläche, Kaufpreis und technischer Zustand z. B. Energiepass.
 - Portfoliobewertung in Bezug auf den vorhandenen Kernbestand
4. Die Zustimmung des Aufsichtsrates bzw. des Bestandsentwicklungsausschusses kann in einer Sitzung oder im Umlaufverfahren eingeholt werden; es gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Zustimmungsbeschlüsse bedürfen der einfachen Mehrheit.
 5. In Ausnahmefällen ist eine Zustimmung zum Ankauf auch mittels elektronischer Kommunikationsmittel möglich (z. B. E-Mail).

C.
Inkrafttreten

Dieser Handlungsrahmen tritt gemäß Gesellschaftsvertrag der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH mit Zustimmung des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung in Kraft.

Der Aufsichtsrat hat seine Zustimmung in der Sitzung vom 23.03.2010 erteilt.

Magdeburg, den 23.03.2010

Zimmermann
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats