

## Vorlage Nr. 329/15

Betreff: **Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH**  
**- "10 Millionen in 10 Jahren - Haushaltsmaßnahmen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen"**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Rat der Stadt Rheine</b>	<b>29.09.2015</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Krümpel</b>					
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>					<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>			

### Betroffene Produkte

42	Finanzen
----	----------

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

--

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
<b>Ergebnisplan</b> Erträge Aufwendungen	<b>Investitionsplan</b> Einzahlungen Auszahlungen
<b>Finanzierung gesichert</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
durch	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)	

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Rat der Stadt Rheine

1. nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
2. beschließt, die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH als 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Rheine fortzuführen.
3. beauftragt den Vertreter der Stadt Rheine in der Gesellschafterversammlung, den Geschäftsführer anzuweisen, entsprechende Maßnahmen (z. B. Investor für eine Kindertagesstätte) zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit auszuarbeiten und dem Aufsichtsrat vor Umsetzung zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. beauftragt die Verwaltung, die Fortführung der Wohnungsgesellschaft durch eine entsprechende Verstärkung der Geschäftsführung sicherzustellen.

### **Begründung:**

Mit Datum vom 25. November 2014 haben die CDU- Fraktion und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen unter der Überschrift „10 Millionen in 10 Jahren - Haushaltsmaßnahmen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen“ unter II. 1. *„die Stadtverwaltung beauftragt,*

1. *zu prüfen ob und wenn ja, wie die Belegungsrechte bei einem Verkauf der Wohnungsgesellschaft sichergestellt werden können?*
2. *den aktuellen Verkehrswert der Liegenschaften der Wohnungsgesellschaft zu ermitteln und anschließend ein Konzept zum Verkauf der Liegenschaften (Gesamt- oder Teilverkauf) zu erstellen.“*

### **Entscheidungserhebliche Argumente für die Gründung der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH** (nachfolgend: Wohnungsgesellschaft)

Für die Entscheidung des Rates für die Übertragung des Wohnungsbestandes an eine kommunale GmbH haben folgende Gründe eine entscheidende Rolle gespielt:

- Die sozialen Zielsetzungen der Stadt, den zukünftigen Wohnungsfürsorgebedarf zu decken, können über den Gesellschaftsvertrag der GmbH im Gesellschaftszweck verankert werden.
- Der Prozess der Ausgründung kann wie gefordert sozial verträglich für die Mieterschaft gestaltet werden.
- Durch die Einrichtung geeigneter organisatorischer Kontroll- und Steuerungsinstrumente können die kommunalen Interessen auch nach Übertragung des Wohnungsbestandes gesichert werden.
- Wie die Untersuchung der haushaltsrechtlichen Auswirkungen ergeben hat, ist das wirtschaftliche Ergebnis der vorgeschlagenen Neuorganisation besser als die Fortschreibung der bisherigen Ergebnisse.

- Durch die Bewirtschaftung des Bestandes in einer rechtlich selbständigen GmbH wird eine vollständige Transparenz in der Leistungs- und Kostenrechnung geschaffen. Außerdem ist in der Bilanz der GmbH erstmals eine Darstellung der Vermögenswerte des Wohnungsbestandes möglich.
  - Auch wenn der Kaufpreis niedriger ist als der Verkehrswert der Objekte, gehen hier keine Vermögenswerte verloren, da die Stadt Rheine über zusätzliche Vermögenswerte in Form von Gesellschaftsanteilen an der GmbH verfügt.
- (Auszug aus der Vorlage 74/03)

Nachdem der Rat in seiner Sitzung am 29. Juli 2003 mehrheitlich die Gründung der Wohnungsgesellschaft beschlossen hat, wurde diese durch Gesellschaftsvertrag vom 15. September 2003 gegründet. Im Zuge der Gründung hat die Stadt Rheine einen Wohnungsbestand von 285 Wohnungen an die Wohnungsgesellschaft zu einem Kaufpreis von 3,5 Mio. Euro verkauft. Da der Verkehrswert der Grundstücke und Gebäude fast doppelt so hoch lag, konnte eine Kapitalrücklage in Höhe von rd. 4,6 Mio. Euro gebildet werden.

### **1. Verankerung der sozialen Zielsetzung der Stadt im Gesellschaftsvertrag/Belegungsrechte**

Gemäß dem im § 2 des Gesellschaftsvertrages festgelegten Gegenstand der Gesellschaft verfolgt die Wohnungsgesellschaft vorrangig den Zweck einer sicheren und sozialverantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Daher sollen die Wohnbauten grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sein.

Im Bestand der Wohnungsgesellschaft befinden sich darüber hinaus auch Gebäude, in denen Wohnraum für Obdachlose und Flüchtlinge bereitgestellt wird. Hierdurch werden zwei Gruppen der Bevölkerung mit Wohnraum versorgt, die ansonsten nur schwer bzw. gar keinen Zugang zum Wohnungsmarkt erhalten.

Gesellschaftsvertraglich garantiert steht der Stadt Rheine das alleinige Belegungsrecht für die Wohnungen der Gesellschaft zu.

In der Vergangenheit hat sich die Wirksamkeit dieses Instruments mehrfach in Fällen von dringender Wohnungsnot als hilfreich herausgestellt. Hier zeigt sich, dass dieses Belegungsrecht ein wichtiges Steuerungsinstrument für die Stadt Rheine ist.

Darüber hinaus verbindet beispielsweise Nordrhein-Westfalen die Mietwohnungsbauförderung von Wohnungen für Haushalte der Gruppe A (das sind Haushalte, die die vom Land festgelegten Einkommensgrenzen einhalten), mit einem Besetzungsrecht, während die geringere Förderung für Haushalte der Gruppe B (Einkommensgrenze plus 40 %) nur mit einem allgemeinen Belegungsrecht verbunden ist.

Für den Fall, dass die Stadt Rheine nach einem Verkauf der Wohnungsgesellschaft das bisherige Belegungsrecht auch weiterhin ausüben will, können die Belegungsrechte der Stadt Rheine auf zwei Arten gesichert werden, einerseits durch eine Absicherung im Grundbuch, andererseits durch eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag. In beiden Fällen ist davon auszugehen, dass sich der Verkaufs-

preis deutlich verringert. Im Gutachten zur Ausgliederung des Wohnungsbestandes aus dem Jahr 2003 wurde bereits auf einen möglichen Abschlag von 20 – 30 % hingewiesen (bei einem sog. Blockverkauf der Objekte und gleichzeitiger Sicherung von Belegungsrechten).

Bei einer Regelung im Kaufvertrag ist es fraglich, ob diese Belegungsrechte im Falle einer Weiterveräußerung gerichtlich durchsetzbar sind.

Nicht zu verachten ist der Einfluss der Wohnungsgesellschaft auf die Stadtentwicklung. Dieses wird insbesondere im Stadtteil Dorenkamp deutlich, in dem die Wohnungsgesellschaft teilweise ihren nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbestand aus den 1950er Jahren durch modernen zeitgemäßen barrierefreien Wohnungsbau ersetzt hat. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen von Wohnungsgesellschaft und Wohnungsverein insbesondere im Stadtteil Dorenkamp zeigt sich derzeit, dass weitere Immobilienbesitzer im Stadtteil nachziehen und Investitionen angekündigt bzw. zum Teil schon begonnen haben.

Neben den vorgenannten Maßnahmen im Stadtteil Dorenkamp erneuerte die Wohnungsgesellschaft in den Quartieren an der Karlstraße und an der Hauenhorster Straße ihren überalterten Gebäudebestand durch zeitgemäße Gebäude.

Eine bedeutende Aktivität der Wohnungsgesellschaft ist durch diese Maßnahmen, die in den Wohnvierteln die soziale Stabilität erhöhen und somit im weitesten Sinne als Quartiersmanagement zu betrachten sind, erkennbar.

Durch die nicht unerheblichen Investitionen in einen modernen und zeitgemäßen Gebäudebestand - einerseits durch den Wohnungsneubau, andererseits durch die ständigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen - ist die Wohnungsgesellschaft zu einem wichtigen Förderer der lokalen Wirtschaft geworden. Erfahrungen aus anderen Städten haben gezeigt, dass häufig Immobilienbestände ehem. städtischer Wohnungsgesellschaften durch Fondsgesellschaften gekauft werden. Diese erzielen versprochene Renditen in aller Regel durch das Unterlassen jedweder Investitionsmaßnahmen. Städtebauliche Vernachlässigung ganzer Quartiere und soziale Spannungen sind hier die Folge.

### **Tilgung des Darlehens der Stadt Rheine**

Entgegen der ursprünglichen Planung, dass das von Seiten der Stadt Rheine gewährte Darlehen in Höhe von 3,5 Mio. Euro bereits nach fünf Jahren zurückgezahlt werden sollte, konnte dieses erst zum 31. Dezember 2014 vollständig getilgt werden.

Wesentlicher Grund hierfür ist darin zu sehen, dass der Verkauf von nicht mehr für die Wohnungsfürsorge benötigte Objekte nicht im geplanten Zeitrahmen und auch nicht zu den geplanten Verkaufserlösen erfolgen konnte. Deshalb wurden zusätzlich Grundstücke und Gebäude, die bei der Errichtung der Gesellschaft dazu bestimmt waren, dauerhaft dem Geschäftsbetrieb zu dienen, veräußert.

Gründe hierfür können einerseits sein, dass der Verkehrswert des von der Stadt Rheine erworbenen Gebäudebestandes zu hoch prognostiziert wurde. Andererseits, dass die nicht mehr für die Wohnungsfürsorge benötigten Objekte zu den prognostizierten Verkaufspreisen nicht marktgängig waren.

Die aktuelle Situation sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgesellschaft zum 31. Dezember 2014 lässt sich wie folgt zusammenfassen:

## **2. Finanzlage der Wohnungsgesellschaft**

Die Wohnungsgesellschaft hat seit ihrer Gründung einen ausgeglichenen Finanzhaushalt, d.h. die laufenden Einnahmen der Wohnungsgesellschaft reichen aus, um die laufenden Ausgaben zu decken.

Alle erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes wurden jeweils abhängig von der Liquiditätslage der Gesellschaft durchgeführt. Durch eine vorausschauende Planung der Liquidität war es in der Vergangenheit nicht erforderlich, dass die Stadt Rheine der Gesellschaft Liquidität zuführt.

## **3. Verkehrswert der Grundstücke und Gebäude der Wohnungsgesellschaft**

Neben den von der Stadt Rheine, im Rahmen der Gründung, erworbenen Gebäude, hat die Wohnungsgesellschaft seit ihrer Gründung mehrere weitere Gebäude errichtet. Die Zusammensetzung der Buchwerte der Grundstücke und Gebäude können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	11.570.124,72 Euro
• davon Erwerb im Rahmen Gründung der Gesellschaft	5.328.721,18 Euro
• davon Neubauten seit Errichtung der Gesellschaft	6.241.403,54 Euro

Bei den im Rahmen der Gründung der Gesellschaft erworbenen Gebäuden handelt es sich überwiegend um Gebäude die in den 1950er Jahren errichtet wurden. Trotz teilweise umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren entsprechen die Grundrisse nicht immer den aktuellen Standards. Für diesen Teil des Gebäudebestands ist davon auszugehen, dass der Buchwert auch den Verkehrswert widerspiegelt.

Seit 2006 wurden von der Gesellschaft neun Objekte neu errichtet, alle Wohneinheiten (WE) sind mit öffentlichen Mitteln gefördert worden und mit einem Besetzungsrecht belegt. Der Mietzins liegt in diesen WE bei rund 4,60 Euro/qm. Im Verkaufsfall stellt das Besetzungsrecht ein Vermarktungshindernis dar.

Nach den Verkaufserfahrungen in den vergangenen Jahren können die Buchwerte nur dann realisiert werden, wenn die Veräußerung der Objekte langfristig geplant ist. Bei einer kurzfristigen Veräußerung der Grundstücke und Gebäude werden die Verkaufserlöse voraussichtlich nicht in Höhe der Buchwerte realisiert. Für die Vereinbarung von sozialen Bindungen wäre darüber hinaus ein weiterer Abschlag zu berücksichtigen.

Den Buchwerten für die Grundstücke und Gebäude stehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 7.403.098,83 Euro gegenüber. Saldiert man diese Werte ergibt sich folgendes Bild:

Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	11.570.124,72 Euro
Kredite für Grundstücke und Gebäude	<u>7.403.098,83 Euro</u>
Nettovermögen der Grundstücke und Gebäude	<u>4.167.025,89 Euro</u>

#### **4. Auswirkungen eines Verkaufs auf die Bilanz der Stadt Rheine als Gesellschafterin**

Bei einem Verkauf sind zwei verschiedene Varianten denkbar. Einerseits der Verkauf der Grundstücke und Gebäude durch die Gesellschaft, andererseits der Verkauf der gesamten Gesellschaft durch die Stadt Rheine.

Verluste bzw. Gewinne aus der Veräußerung müssten in jedem Fall direkt mit der allgemeinen Rücklage verrechnet werden und hätten keine Auswirkung auf die Ergebnisrechnung.

Betrachtet man die Auswirkungen auf die Liquidität der Stadt Rheine, stellt sich das Bild differenziert dar. Bei einem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden durch die Gesellschaft würde ein Zufluss von Liquidität, unabhängig von der Auswirkung auf die allgemeine Rücklage, nur dann erfolgen, wenn dieses von Seiten der Gesellschaft beschlossen würde.

Bei einem Verkauf der gesamten Gesellschaft würde dieses unmittelbare Auswirkungen auf die Liquidität der Stadt Rheine haben.

Zu beachten ist, dass die Wohnungsgesellschaft in der Bilanz der Stadt Rheine zum 31. Dezember 2014 mit einem Beteiligungswert von 4.261.037,06 Euro ausgewiesen wird. Das Nettovermögen der Grundstücke und Gebäude aber nur bei 4.167.025,80 Euro liegt.

#### **5. Wirtschaftliche Situation und die Auswirkung auf die Bilanz der Stadt Rheine**

Die Wohnungsgesellschaft hat seit ihrer Gründung 2003 insgesamt einen Verlust von rd. 436.000 Euro generiert. Die Gründe hierfür sind unterschiedlicher Natur, überwiegend aber in der zu hohen Bewertung der Verkaufsobjekte zu finden. Obwohl diese Korrekturen inzwischen so gut wie abgeschlossen sind, zeichnet sich laut der aktuellen Wirtschaftsplanung 2015 – 2019 ein durchschnittlicher Jahresverlust von rd. 48.000 Euro jährlich ab.

Sofern die Prognose der Jahresergebnisse aus der Wirtschaftsplanung in den kommenden Jahren Realität wird, ist die Stadt Rheine verpflichtet, den Beteiligungswert außerplanmäßig abzuschreiben. Diese außerplanmäßigen Abschreibungen werden, wie bei einem Verkauf, direkt mit der allgemeinen Rücklage verrechnet, belasten aber nicht die Ergebnisrechnung.

#### **6. Verkauf bzw. Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungsgesellschaft**

Da der Verkauf einzelner Grundstücke und Gebäude als auch der gesamten Wohnungsgesellschaft keine Auswirkung auf die städtische Ergebnisrechnung haben, sollte ein Verkauf aktuell nicht weiterverfolgt werden.

Dennoch müssen Wege gefunden werden, die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsgesellschaft zu verbessern. Hier wird auch auf die Darstellung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Bilanz der Stadt Rheine verwiesen (siehe Punkt 6).

Ziel muss es sein, den **Jahresverlust** der Wohnungsgesellschaft dauerhaft zu **verringern**, bestenfalls sogar die **Gewinnzone** zu **erreichen**. Hierfür müssen in den nächsten Jahren geeignete Maßnahmen getroffen werden.

Aus Sicht des Beteiligungsmanagements könnten u.a. folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Investor für Kindertageseinrichtungen (Kita)

Bereits in den vergangenen Jahren war der Bedarf an Betreuungsplätzen in den Kitas ungebrochen. In den kommenden Jahren wird dieser Trend laut der aktuellen Kindergartenbedarfsplanung weiter anhalten. In diesem Jahr ist die Stadt Rheine aus Wirtschaftlichkeitsgründen selbst als Bauherr einer Kita am „Thieberg“ aufgetreten. Gemäß der aktuellen Kita-Ausbauplanung hat der Neubau einer zusätzlichen Kita mit drei Gruppen in Rheine rechts der Ems höchste Priorität. Hier würde es sich anbieten, diese Kita durch die Wohnungsgesellschaft errichten zu lassen und an einen Träger zu vermieten. Ggfs. könnte bei weiteren Kita-Neubaumaßnahmen analog verfahren werden.

Für den Fall, dass die Wohnungsgesellschaft als Investor für Kitas auftreten soll sind eine Anpassung des Gesellschaftsvertrags und ein entsprechender Beschluss der Gesellschafterversammlung notwendig.

- Errichtung von Übergangseinrichtungen nach dem sog. „Münsteraner Modell“

In der Ratssitzung am 23. Juni 2015 wurde die Verwaltung beauftragt, orientierend am „Münsteraner Modell“ die Neujustierung des dezentralen Unterbringungskonzeptes unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Runden Tisches „Wohnen“ vorzunehmen.

Wie aus der Vorlage zu entnehmen ist, erfolgt in Münster die Bereitstellung der Übergangswohnheime u.a. über die Wohn- und Stadtbau GmbH (100%ige Tochter der Stadt Münster), die die Übergangswohnheime erstellt und dann über langfristige Mietverträge an die Stadt Münster vermietet. Diese Vorgehensweise wäre in Rheine mit der Wohnungsgesellschaft ebenfalls denkbar, z. B. an der Neuenkirchener Straße.

- Entwicklung von Konversionsflächen zu Bauland

Im Rahmen des Konversionsprozesses könnte die Wohnungsgesellschaft die Entwicklung und Vermarktung von Kasernenflächen übernehmen.

## **7. personelle Situation der Wohnungsgesellschaft**

Seit der Gründung der Wohnungsgesellschaft im September 2003 führt Herr Raimund Hötcker die Geschäfte der Wohnungsgesellschaft. In den zurückliegenden zwölf Jahren hat er maßgeblich die Entwicklung der Wohnungsgesellschaft verantwortet. Im Rahmen mehrerer Gespräche hat Herr Hötcker signalisiert, dass er zukünftig zwar weiterhin für die Wohnungsgesellschaft tätig sein, aber den Umfang seiner Tätigkeit reduzieren möchte. Aus diesem Grunde wurden von der Verwaltung Gespräche mit potenziellen Kandidaten zur Verstärkung der Ge-

schäftsführung geführt. Alternativ wäre grundsätzlich auch ein Geschäftsbesorgungsvertrag zur Sicherstellung der Geschäftsführung denkbar. Sollte ein positiver Grundsatzbeschluss zur Weiterführung der Gesellschaft erfolgen, würde die Verwaltung einen Vorschlag zur Absicherung der Geschäftsführung erarbeiten.