

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Haupt- und Beteiligungsausschuss	04.02.2016	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	11.02.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aktivierung der Solion Beteiligungsgesellschaft mbH als Baustein städtischen Wohnungsbau für Flüchtlinge

Betroffene Produktgruppe

11.15.10

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt unter Voraussetzung eines positiven Abschluss des Anzeigeverfahrens gem.§ 115 Abs. 1 GO NRW :

- 1) Die Aktivierung der Solion Beteiligungsgesellschaft mbH als Teilelement für den Wohnungsbau für Flüchtlinge, Asylbewerber und andere einkommensschwache Personengruppen zuzustimmen.

In diesem Zusammenhang beschließt der Rat der Stadt Bielefeld weiter unter Voraussetzung eines positiven Abschluss des Anzeigeverfahrens gem.§ 115 Abs. 1 GO NRW:

2a) rückwirkend zum 01.01.2016 die Übernahme des Geschäftsanteils an der Solion Beteiligungsgesellschaft mbH in Höhe von 25.564,59 € zum Kaufpreis in Höhe von 45.289,27 € von der Stadt Bielefeld durch die BBVG mbH.

2b) rückwirkend zum 01.01.2016 die Übernahme des Kommanditanteils an der Solion Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Bielefeld KG in Höhe von 5.215,18 € zum Kaufpreis in Höhe von 4.851,72 € von der Stadt Bielefeld durch die BBVG mbH.

3) dem von der Verwaltung überarbeiteten Gesellschaftsvertrag der Solion Beteiligungsgesellschaft mbH in der als Anlage beigefügten Fassung zuzustimmen.

4a) die Vertreter in den Gesellschaftergremien der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der Solion Beteiligungsgesellschaft GmbH und der Solion Beteiligungsgesellschaft GmbH & Co. Objekt Bielefeld KG anzuweisen, die zur Umsetzung der genannten Maßnahmen erforderlichen Beschlüsse zu treffen und die Kauf-

und Übertragungsverträge abzuschließen.

4b) die Vertreter in der Gesellschafterversammlung der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH anzuweisen, ab dem Übernahmzeitpunkt für eine für die geplante Aufgabenwahrnehmung der Solion Beteiligungsgesellschaft mbH erforderliche Finanzausstattung Sorge zu tragen.

Begründung:

1.) Aktivierung der Solion Beteiligungsgesellschaft mbH

Wie bereits mit der Informationsvorlage unter Drucksachen Nr. 2279/2014-2020 berichtet, hat die aktuelle Flüchtlingszuwanderung Auswirkungen auf die Wohnraumsituation in Bielefeld. Nach der Unterbringung in den sog. Übergangwohnheimen wird eine dezentrale Unterbringung in geeignetem Wohnraum angestrebt. Dies bedeutet, dass in den nächsten fünf Jahren für rund 6.000 Menschen rund 1.500 Wohneinheiten auf dem Bielefelder Stadtgebiet erforderlich sind. Der Rat der Stadt Bielefeld hat auf einen politischen Antrag hin am 12.11.2015 beschlossen, möglichst viel neuen Wohnraum zu schaffen.

Alle relevanten Akteure auf dem Wohnungsmarkt in Bielefeld, wesentlich auch die BGW, bemühen sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten um die Schaffung/Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum. Die BGW plant bereits konkrete Bauprojekte im Stadtgebiet auf verfügbaren Grundstücken mit dem Ziel, einer möglichst zeitnahen Realisierung. Die vorstehend skizzierten Anforderungen führen allerdings dazu, dass die Möglichkeiten bzw. Kapazitäten einzelner Beteiligter voraussichtlich nicht ausreichen.

Deshalb möchte die Stadt Bielefeld in der gegebenen Situation über weitere Wege speziell für Flüchtlinge, Asylbewerber und andere einkommensschwache Personengruppen längerfristig nutzbaren Wohnraum bereitstellen. Zielsetzung dabei ist, kurzfristig Wohneinheiten bereitzustellen. Hierfür sind verschiedene derzeit nicht bebaute Flächen, die im Eigentum des Immobilienservicebetriebs der Stadt Bielefeld (ISB) stehen, identifiziert worden.

Um die Realisierung möglichst beschleunigt erreichen zu können, soll für die Durchführung der Baumaßnahme einschließlich Finanzierung der Weg über eine Körperschaft privaten Rechts gegangen werden. Dafür soll die vorhandene Beteiligung „Solion Beteiligungsgesellschaft mbH“ (Solion GmbH) nutzbar gemacht werden. Aufgabe dieser Gesellschaft soll im Wesentlichen die Wahrnehmung der „Bauherrenfunktion“ einschl. Finanzierung sein. Die Finanzierung der Errichtung entsprechender Objekte würde überwiegend durch Fördermittel der NRW Bank erfolgen, die speziell für diese Bereiche zinslose Darlehen (mit einer geringen Verwaltungsgebühr) zur Verfügung stellen, bei denen ein Teil der gewährten Darlehenssumme später erlassen wird. Die zur Verfügung zu stellenden Eigenmittel von 20 % können auch durch die Bereitstellung des Grundstücks wertmäßig abgebildet werden, sodass nach derzeitigem Stand unter Berücksichtigung der erzielbaren Mieteinnahmen die Durchführung/Finanzierung derartiger Investitionen im Endergebnis mit einem geringfügigen Überschuss abgewickelt werden kann. Die in diesem Zusammenhang erforderliche Eigenleistung soll insbesondere durch die Zurverfügungstellung von Grundstücken zur Bebauung mit Wohnraum für Flüchtlinge, Asylbewerber und andere einkommensschwache Personengruppen durch den ISB erfolgen. Ebenso gewährleistet der ISB die Bereitstellung von Know-How bezüglich der baulichen/technischen Realisierung.

Die Realisierung über die Solion GmbH, welche eine 100%tige Tochtergesellschaft der Stadt Bielefeld ist und aktuell kein operatives Geschäft betreibt, kann bei Änderung des Unternehmensgegenstandes und entsprechender Überarbeitung des Gesellschaftsvertrages erfolgen. Für das Realisierungsvorhaben übernimmt die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) die Anteile von der Stadt und statet die Solion GmbH mit dem notwendigen Kapital aus.

Die Antragstellung für die Finanzierung erfolgt über die Solion GmbH. Da die Solion GmbH kein operatives Geschäft hat, werden in transparenter Art und Weise über den Wirtschaftsplan /Jahresabschluss der Aufwand und die Finanzierung des gesamten Projektes dargestellt. Die außerdem entstehenden Finanzierungs- und Overheadkosten werden durch den ISB der Solion GmbH erstattet. Da die Gesellschaft auch keine laufenden Finanzierungsgeschäfte hat, entfällt eine aufwändige Abstimmung mit finanzierenden Banken im Außenverhältnis. Eine Umsetzung durch die Organe der Solion GmbH und der BBVG mbH wäre zügig und unkompliziert möglich.

2.) Übernahme der Geschäftsanteile der Solion GmbH und der Kommanditanteile der Solion KG von der Stadt Bielefeld durch die BBVG mbH

Derzeit stellt sich die Gesellschafterstruktur zur Solion GmbH und zur Solion KG wie folgt dar. Die Stadt Bielefeld ist 100%tige Gesellschafterin der Solion GmbH. Die Solion GmbH ist wiederum als Komplementär-GmbH (Vollhafterin) an der Solion KG beteiligt, wohingegen der Kommanditanteil an der Solion KG von der Stadt Bielefeld gehalten wird. In dieser Struktur nimmt die Solion GmbH die Geschäftsführungstätigkeit für die Solion KG wahr und ist ohne weitere operative Geschäftstätigkeit.

Die Solion KG ist ursprünglich gegründet worden, um Bauvorhaben in den Bereichen Entsorgung für die Stadt zu realisieren in einer Zeit, als zu befürchten war, dass auch kommunale Entsorgungsbereiche der Umsatzsteuer unterworfen werden sollten. Nachdem diese Befürchtung nicht eingetreten war und alle Baumaßnahmen abgewickelt wurden, wurden lediglich noch Gewährleistungsansprüche aus erhaltenen Bürgschaften für die durchgeführten Investitionsmaßnahmen abgewickelt. Auch dieser Teil der Geschäftstätigkeit ist mittlerweile abgeschlossen, sodass diese Gesellschaft derzeit kein operatives Geschäft hat.

Die Geschäftsführungstätigkeiten beschränken sich derzeit auf die Führung der Konten und die Erfüllung der formellen gesellschaftsrechtlichen Erfordernisse.

Bei Übernahme des Geschäfts- bzw. Kommanditanteils gehen die Gesellschafterpflichten und folglich auch die finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Solion GmbH und der Solion KG auf die BBVG mbH über.

Die Übernahme der Anteile durch die BBVG mbH gewährleistet den unmittelbaren Transfer von Erfahrungen und Know-How im Projektmanagement für die Solion GmbH. Gleichzeitig kann aus der Gesellschafterstellung heraus die „Entscheidungsebene“ Gesellschafterversammlung der BBVG mbH in bewährter Weise für den fokussierten Entscheidungsprozess genutzt werden. Darüber hinaus ermöglicht es die Gesellschafterstellung die Solion mbH mit einer der Aufgabenstellung entsprechenden Kapitalausstattung zu versehen.

Infolgedessen übernimmt die BBVG mbH die Geschäftsanteile an der Solion GmbH sowie aufgrund einer für geboten gehaltenen gesellschaftsstrukturellen Harmonisierung die Kommanditanteile an der Solion KG von der Stadt Bielefeld. Der Kaufpreis für den Geschäftsanteil an der Solion GmbH bzw. für den Kommanditanteil an der Solion KG bemisst sich anhand des Substanzwertes der jeweiligen Gesellschaft.

3.) Änderung des Gesellschaftsvertrages der Solion GmbH

Die Durchführung und Betreuung von Investitions- und Baumaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum insbesondere für Flüchtlinge/Asylbewerber wird vom Unternehmensgegenstand des aktuell gültigen Gesellschaftsvertrages der Solion GmbH aus dem Jahre 2007 nicht abgedeckt. Daher ist insbesondere eine Überarbeitung bzw. Erweiterung des Unternehmensgegenstandes hinsichtlich der Durchführung und Betreuung von Investitions- und Baumaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum insbesondere für Flüchtlinge/Asylbewerber erforderlich. Außerdem ist der Gesellschaftsvertrag entsprechend den gemeindewirtschaftsrechtlichen Erfordernissen anzupassen, da diese im stetigen Wandel der Gesetzgebung stehen. Der als Anlage beigefügte

Gesellschaftsvertrag enthält dementsprechend eine Erweiterung des Gesellschaftszwecks sowie die generellen Anforderungen der Gemeindeordnung NRW. Aufgrund der Abtretung der Geschäftsanteile an die BBVG mbH wurde ebenso die sich daraus ergebene Gesellschafterstellung überarbeitet. Basis des neu gefassten Gesellschaftsvertrags ist der Gesellschaftsvertrag der BBVG mbH, um eine möglichst einheitliche Anwendung zu gewährleisten.

Die Beteiligung der Fraktionen bei allen wesentlichen Entscheidungen innerhalb der Solion GmbH wird durch Ausnutzung der bereits bestehenden Gesellschafterversammlung der BBVG mbH sichergestellt. Der Geschäftsführer der BBVG vertritt diese in der Gesellschafterversammlung der Solion GmbH und holt seinerseits die erforderlichen Beschlüsse auf Ebene der BBVG mbH ein. Auf diese Weise kann auf die Einrichtung eines weiteren großen, personenidentischen Gremiums verzichtet werden.

4.) Finanzausstattung und Finanzierungsmodell

Um die Durchführung und Betreuung von Investitions- und Baumaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum insbesondere für Flüchtlinge/Asylbewerber als neue Aufgabe der Solion GmbH wahrzunehmen, ist diese mit einer angemessenen Finanzausstattung zu versorgen. Die Ausstattung erfolgt über den neuen Gesellschafter BBVG mbH. Darüber hinaus ist für die laufende Zahlungsfähigkeit die Teilnahme der Solion GmbH am Cash-Pooling-Verbund der BBVG geplant.

Die Antragstellung zur Finanzierung der Förderdarlehen von Wohnraum für Flüchtlinge erfolgt seitens der Solion GmbH. Der ISB stellt die für die zu Bebauung erforderlichen Grundstücke zur Verfügung, welche im Rahmen der Antragstellung unter Beachtung der Förderungsanforderungen als Eigenleistung angerechnet werden können. Die Förderdarlehen werden zum Bau von Wohneinheiten für Flüchtlinge/Asylbewerber genutzt. Die Solion GmbH übernimmt in dieser Phase die Bauherrenfunktion. Die fertig gestellten Objekte werden nach Abnahme in das Eigentum des ISB übergehen, wobei über eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit der Solion GmbH sichergestellt werden soll, dass sämtliche in der Gesellschaft anfallende Kosten refinanziert werden. Dies soll aus den erzielten Mieteinnahmen erfolgen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.