S T A D T B E D B U R G
Der Ausschussvorsitzende

B e s c h l u s s

zur 32. Sitzung des Rates der Stadt Bedburg

am Dienstag, den 09.12.2003.

Sitzungsbeginn: 17:33 Uhr Sitzungsende: 19:51 Uhr

TOP Betreff

6. Gründung der Erftland-Holding GmbH zur Übernahme städtischer Anteile an der Erftland Kommunale Wohnungsbau GmbH

Bürgermeister Harren erklärt, dass nach einem zwischenzeitlichen Gespräch mit Herrn Kreisdirektor Hofmann zunächst bestehende rechtliche Bedenken ausgeräumt werden konnten.

Herr Schiffer wirft die Frage auf, ob die Herren Druch und Sauer bei der diesbezüglichen Beratung als befangen zu betrachten sind, da sie bei Beteiligten des Verfahrens beschäftigt seien.

Herr Sauer führt aus, dass er sich nicht als befangen fühle, da er auf diese Angelegenheit keinerlei Einfluss habe.
Herr Druch sieht sich ebenfalls nicht als befangen an, da er bei den Stadtwerken Bergheim und nicht bei der Stadt Bergheim beschäftigt sei.

Um 17:50 Uhr unterbricht Bürgermeister Harren die Sitzung einvernehmlich und gibt Herrn Roll, Gutachter der BDO Deutsche Warentreuhand AG, sowie Herrn Nagel, Geschäftsführer der Erftland Kommunale Wohnungsbau GmbH, die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Herr Roll erläutert, dass die BDO den Auftrag erhalten habe, ein Gutachten über den Wert der Erftland zu erstellen. Bei der Bewertung hatte man zwei vorgegebene Prämissen zu beachten. Aus der Erftland sollte zum einen keine Gesellschaft entstehen, die ausschließlich nach Gewinnen strebt und zum anderen sollten auch weiterhin sozialverträgliche Mieten gewährleistet sein. Man sei zu dem Ergebnis gekommen, die Anteile an der Erftland an eine Holding zu verkaufen, welche fremdfinanziert werde und die letztlich Gewinne an die Stadt Bedburg ausschütte.

Herr Nagel erklärt, man habe bei der Überprüfung festgestellt, dass ein angestrebter Gewinn in Höhe von etwa 1 Million € bei einer leichten

Mieterhöhung erreichbar sei. Er als Geschäftsführer der Erftland stehe hinter dieser Lösungsalternative, schließlich habe er das Gutachten miterarbeitet.

Auf die Frage des Herrn Heinen nach den Mieterhöhungen in den vergangenen Jahren, entgegnet Herr Nagel, dass diese in ähnlichem Rahmen vollzogen wurden wie es jetzt beabsichtigt sei.

Auf weitere Nachfrage des Herrn Heinen nach dem Bestreben, zukünftig Wohnungen zu verkaufen, erklärt Herr Nagel, dass man bei entsprechender Nachfrage auch in der Vergangenheit bereits Wohnungen an die bisherigen Mieter verkauft habe.
In diesem Zusammenhang führt Herr Nagel aus, dass in den nächsten Jahren insgesamt 100 Wohnungen veräußert werden sollen; im Vergleich zur Gesamtzahl ein relativ geringer Anteil.

Herr Roll bekräftigt nochmals, dass die Mieterhöhungen entsprechend denen der Vergangenheit angesetzt werden. Er führt weiter aus, man habe die Bewertung recht restriktiv durchgeführt, so dass es auch möglich sei, dass sich die Erftland besser entwickele als bislang angenommen.

Um 18:05 Uhr eröffnet Bürgermeister Harren die Sitzung wieder und gibt dem Rat die Möglichkeit zur Diskussion.

Herr Heinen führt aus, dass die geplanten Maßnahmen legitim seien, um Gelder freizumachen und man dem Beschlussvorschlag daher zustimmen werde.

Herr Druch wertet das geplante Vorhaben als ersten Schritt zu einer weiteren Zerschlagung der Erftland Kommunale Wohnungsbau GmbH. Man befürchte, dass Probleme auf die sozial schwächeren Mieter zukommen könnten, wenn die Vorgabe einer geringen Mietpreiserhöhung aus irgendwelchen Gründen nicht gehalten werden kann oder wenn ein Ankauf der Wohnung unausweichlich sei, um diese zu halten.

Erster Beigeordneter Koerdt erklärt, dass zunächst in zweierlei Hinsicht rechtliche Bedenken bestanden haben. Die Bedenken hinsichtlich der §§ 107/108 GO, die wirtschaftliche Betätigung einer Gemeinde betreffend, sind durch die Bezirksregierung ausgeräumt worden.
Auch die Bedenken bezüglich der Gewinnausschüttung, die sich auf die Städte Bergheim und Erftstadt sowie die Gemeinde Elsdorf beschränkten, da diese sich in einem Haushaltssicherungskonzept befinden, sind letztlich als unbedenklich eingestuft worden.
Zudem, so Erster Beigeordneter Koerdt, sei noch nicht sicher, ob dieses Geld zum Ausgleich des Verwaltungshaushaltes verwendet werden könne.

Herr Michels spricht die von Herrn Druch befürchtete Zerschlagung der Erftland an und führt aus, dass man eher von einer Stärkung der Erftland sprechen könne, da hierdurch ihre Zukunft gesichert werde. Weiterhin weist er darauf hin, dass die großen Sanierungsmaßnahmen jetzt abgeschlossen seien.

Erster Beigeordneter Koerdt hebt hervor, dass gerade die Stärkung der Erftland, die durch die geplante Umwandlung beabsichtigt sei, ein gewichtiger Grund dafür gewesen sei, dass die Bezirksregierung Köln ihre Zustimmung hierzu erteilt

habe.

Auf die Frage des Herrn Horn, ob die Mieterhöhungen bei einer Beibehaltung des bisherigen Systems vermieden werden könnten, entgegnet Herr Michels, dass es zwar Aufgabe der Erftland sei, sozialverträgliche Mieten zu gestalten, die Mietpreise aber auch nicht zu sehr unter denen der Privatvermieter zurückbleiben dürfen, eine Mietpreiserhöhung also auch ohne Umwandlung wahrscheinlich wäre.

Erster Beigeordneter Koerdt fügt hinzu, dass es sogar einen Verstoß gegen das Wettbewerbsrecht darstellen würde, wenn die Mieten der Erftland deutlich hinter denen der Privaten zurückblieben.

Beschluss:

Der Rat der Stadt Bedburg beschließt unter Berücksichtigung der als Tischvorlage bereitgelegten jeweiligen Änderungen im § 2 des Gesellschaftsvertrages der Erftland Holding GmbH sowie im § 2 des Gesellschaftsvertrages der Erftland Kommunale Wohnungsgesellschaft, zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes durch Erschließung vorhandener Finanzquellen das Vermögen der Erftland-GmbH insoweit einzusetzen, als die Marktfähigkeit der Gesellschaft gewahrt bleibt, den Interessen der Mieter Rechnung getragen wird und der kommunale Einfluss wie bisher beibehalten werden kann und zwar nach Maßgabe folgender Grundsatzbeschlüsse:

1. Die Stadt Bedburg gründet gemeinsam mit der Stadt Bergheim, der Stadt Kerpen, der Gemeinde Elsdorf sowie dem Zweckverband für die Kreissparkasse Köln die Erftland Holding-GmbH. Die Stammeinlage der Gesellschaft beträgt 50.000 € und wird wie folgt aufgebracht: Die Stadt Bedburg erwirbt einen Geschäftsanteil von 8.900 €. Die Geschäftsanteile der Mitgesellschafter betragen: Stadt Bergheim 14.650 €, Stadt Kerpen 17.750 €, Gemeinde Elsdorf 4.650 €, Zweckverband Kreissparkasse Köln 4.050 €.

2. Die neu gegründete Erftland-Holding-GmbH erwirbt von den Kommunen/Zweckverband die Geschäftsanteile an der Erftland-GmbH in Höhe von insgesamt 94,0 %, und zwar 84 % käuflich und 10 % im Wege der Einbringung in die Kapitalrücklage der Gesellschaft. Hinsichtlich der verbliebenen 6 % bleiben die Kommunen wie bisher unmittelbar Gesellschafter an der Erftland GmbH. Und zwar mit folgenden Geschäftsanteilen: Stadt Bedburg 27.700 € (1,108 %), Stadt Bergheim 41.450 € (1,658 %), Stadt Kerpen 52.750 € (2,110 %), Gemeinde Elsdorf 15.450 € (0,618 %), Zweckverband Kreissparkasse Köln 12.650 € (0,506 %).

3. Der von der Erftland-Holding-GmbH zu zahlende Kaufpreis für die Geschäftsanteile wird extern kreditiert und fließt quotenmäßig unmittelbar den Kommunen/ Zweckverband als Anteilseigner zu. Diese verbürgen sich gegenüber dem Kreditgeber für die Rückzahlung von bis zu 80 % der Gesamtdarlehensvaluta, und zwar maximal in der Höhe des als Kaufpreis erhaltenen Darlehensteilbetrages.

4. Die Höhe des Kaufpreises richtet sich grundsätzlich nach dem in der BDO-Projektanalyse festgestellten Wert einerseits und dem Rückzahlungsvermögen aus dem Gewinn der Erftland GmbH andererseits.

5. Die in der Gesellschafterversammlung und sonstigen Organen der Erftland-GmbH und der Erftland-Holding-GmbH vorhandenen oder noch zu wählenden kommunalen

Vertreter werden gem. § 113 GO angewiesen, alle zur Umsetzung der obigen Entscheidungen notwendigen Beschlüsse zu treffen.

6. Die Stadt Bedburg entsendet Herrn Bürgermeister Willy Harren (Vertreter Herr Lothar Marczak) in die Gesellschafterversammlung der Erftland-Holding-GmbH und Herrn Norbert Michels in den Aufsichtsrat der Erftland-Holding-GmbH.

7. Ziel ist es, die Neustrukturierung der Erftland bis zum 31.12.2003 abgeschlossen zu haben. Aus diesem Grunde wird die Verwaltung beauftragt, alle erforderlichen Handlungen rechtlicher und tatsächlicher Art vorzunehmen, die der Umsetzung der Beschlüsse dienen. Dazu zählen insbesondere der Abschluss und die Änderung der Gesellschaftsverträge der Erftland-Holding-GmbH bzw. der Erftland-GmbH (s. Entwürfe **Anlage 4 und 5** der Niederschrift), der Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Erftland-Holding-GmbH und den Kommunen/Zweckverband (s. Muster Anlage 3 der Sitzungseinladung), die Abgabe von Bürgschaftserklärungen, die Klärung der EU-rechtlichen Fragen zur Gründung der Erftland-Holding-GmbH und zur Gestellung von Bürgschaften zur Finanzierung des Anteilkaufs u.ä.
   Der Rat ist über die Umsetzung der jeweils getroffenen Verwaltungsmaßnahmen in der nächsten Sitzung zu unterrichten.

8. Alle zur Durchführung der Beschlüsse erforderlichen Haushaltsmittel, insbesondere die Mittel für die Stammeinlage und für die anfallenden Kosten zur Neuerrichtung der Erftland-Holding-GmbH, Gutachter-, Notar- und Gerichtskosten soweit diese nicht von der Erftland-GmbH zu tragen sind, werden hiermit bereit gestellt.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich dafür