



Beschlussvorlage

Amt: 202 Singler	Datum: 16.06.2020	Az.: 922.5112	Drucksache Nr.: 160/2020
---------------------	-------------------	---------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	14.09.2020		nichtöffentlich	14 Ja-Stimme(n) 1 Nein-Stimme(n) 0 Enthal-tung(en)
Gemeinderat	28.09.2020	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

**Wohnbau Stadt Lahr GmbH;
Änderung des Gesellschaftsvertrages**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Wohnbau Stadt Lahr GmbH nach Maßgabe des als Anlage beigefügten Entwurfs.

Anlage(n):

- Gesellschaftsvertrag - Synopse
- Gesellschaftsvertrag - geänderte Neufassung
- Anlage 0

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)				Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.		

Sachdarstellung:

I.) Erhöhung Stammkapital

a.) Bareinlage

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH (Wohnbau) hat in den vergangenen Jahren die Sanierung des Gebietes „Kanadaring“ vorangetrieben und hierfür erhebliche Eigenmittel eingebracht. Die Finanzierungsgrundlage hierfür war das umsichtige und wirtschaftlich sehr erfolgreiche Agieren der Wohnbau in den zurückliegenden Jahren. Für den nun beabsichtigten weiteren Abschnitt des Sanierungsgebiets sind wiederum erhebliche Eigenmittel aufzubringen, welche die Leistungskraft der Wohnbau nunmehr aber übersteigt. Daher ist es erforderlich, die Wohnbau seitens der Gesellschafterin Stadt Lahr mit zusätzlichem Eigenkapital in Form einer Stammkapitalerhöhung auszustatten. Im Haushaltsplan 2020 sind hierfür Mittel in Höhe von 600.000 € eingeplant. In der Finanzplanung für die Jahre 2021 und 2022 sind jeweils ebenfalls Haushaltsmittel in Höhe von jährlich 600.000 € eingestellt.

b.) Sacheinlage

Es ist beabsichtigt das Grundstück Flurstück Nr. 24324/12 und 24324/13 in der Leopoldstraße an die Wohnbau zur Verwirklichung eines Wohnungsbauprojektes zu übertragen. Die Übertragung soll unentgeltlich durch Sacheinlage erfolgen. Das Grundstück soll zum Grundstückswert übertragen werden und hierfür das Stammkapital des Unternehmens entsprechend erhöht werden.

Die beiden Flurstücke haben zusammen eine Größe von 1.240 m². Der Bodenrichtwert zum 31.12.2018 beträgt in diesem Gebiet 140 €/m². Nach Rücksprache mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses ist hier jedoch ein Grundstückspreis von 200 €/m² gerechtfertigt.

Die Abweichung zur aktuellen Bodenrichtwertkarte ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt: Die Bodenrichtwertkarte wird im kommenden Jahr aktualisiert. Aufgrund der starken Nachfrage stiegen die Bodenpreise in den vergangenen beiden Jahren deutlich an. Es ist daher davon auszugehen, dass es flächendeckend zu einer deutlichen prozentualen Anhebung der Bodenrichtwerte kommen wird. Also auch im Gebiet der Leopoldstraße. Daneben ist das Grundstück eher zur Leopoldstraße als zur Freiburger Straße hin orientiert. In der Leopoldstraße liegt der Bodenrichtwert bereits jetzt schon bei 180 €/m². Des Weiteren rechtfertigt das beabsichtigte Wohnbauprojekt den erhöhten Grundstückspreis. Demnach ergibt sich für das Grundstück einen Wert von **248.000 €**. Aus beihilfe- und steuerrechtlichen Gründen ist hiervon ein Teil zu bezahlen, der mindestens 10 %, also 24.800 €, entspricht. Somit ist der anzusetzende Wert der Sacheinlage und die Stammkapitalzuführung mit **223.200 €** auszuweisen.

Das Stammkapital der Wohnbau beträgt seit 2001 insgesamt 9.500.000 €. Dieses wurde seinerzeit ebenfalls im Zusammenhang mit größeren Neubaumaßnahmen aufgestockt. Die Zuzahlung erfolgte seinerzeit in mehrjährigen Raten.

Zur Erhöhung des Stammkapitals um insgesamt 2.023.200 € ist es erforderlich, den Gesellschaftsvertrag in § 3 entsprechend zu ändern.

Die Stammkapitalzuführung erfolgt bezogen Sacheinlage gleich. Bezogen auf die Bareinlage erfolgt die Stammkapitalzuführung wiederum in jährlichen Raten bis die neu ausgewiesene Stammkapitalhöhe erreicht ist.

b.) Änderung Vergütungsregelung für die Aufsichtsratsstätigkeit

Der Gesellschaftsvertrag der Wohnbau wurde zuletzt mit Beschluss des Gemeinderats am 25.09.2017 (Beschlussvorlage Nr. 164/2017) geändert. Dabei wurde u.a. seinerzeit aus Gründen der Vereinheitlichung bei den städtischen Gesellschaften eine geänderte Regelung zur Aufsichtsratsvergütung vorgeschlagen. In der Folge hat sich in der Abwicklung der Neuregelung jedoch gezeigt, dass diese in Teilen zu unbestimmt ist und unterschiedliche Auslegungen zulässt. Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung vor, die Regelung zur Vergütung der Aufsichtsratsmandate neu zu fassen. Die konkrete Festlegung der Höhe der Vergütung ist in einer gesonderten Beschlussvorlage durch den Gemeinderat zu fassen.

Markus Ibert
Oberbürgermeister

Jürgen Trampert
Stadtkämmerer