

Stuttgart, 05.11.2012

**Gesellschaftsrechtliche Neuausrichtung der Wohnanlage Fasanenhof gGmbH
Verlängerung des Ankaufsrechtes des bhz Stuttgart e.V.**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Vorberatung	öffentlich	19.11.2012
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	21.11.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.11.2012

Beschlußantrag:

1. Der Verlängerung des bis zum 30.11.2012 befristeten Ankaufsrechts des bhz Stuttgart e.V. (bhz) bis zum 15.05.2013 wird zugestimmt.
2. Der Vertreter der Landeshauptstadt Stuttgart wird beauftragt, in der Gesellschafter-versammlung der Wohnanlage Fasanenhof gGmbH den Änderungen des Geschäftsanteilskauf- und abtretungsvertrages (mit Anlagen) vom 15. Oktober 2010 zuzustimmen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die vorgelegten Vertragsentwürfe anzupassen, soweit dies aus steuer- oder kommunalrechtlichen sowie notariellen Gründen erforderlich sein sollte und dadurch keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen bedingt sind.

Begründung:

Die Wohnanlage Fasanenhof wurde 1977 als überregionales Modellzentrum der Eingliederung für Menschen mit Körperbehinderung, insbesondere Rollstuhlfahrer, errichtet. Das Leistungsangebot umfasst behindertengerechte Mietwohnungen, Kurzzeitunterbringung für behinderte Kinder und Jugendliche, Vollzeitunterbringung, einen ambulanten Hilfs- und Pflegedienst und das Ambulant Betreute Wohnen. Daneben stehen im Haus durch die verpachteten Praxen für Krankengymnastik, Massagen und Ergotherapie begleitende Therapiemöglichkeiten zur Verfügung. Träger des Hauses ist die Wohnanlage Fasanenhof gGmbH (WAF), deren Gesellschafter bis zum 30.09.2010 zu je 50% die Landeshauptstadt Stuttgart und der Körperbehinderten-Verein Stuttgart e.V. (KBV) waren. Das Haus ist ein wichtiges Element im Hilfesystem für behinderte Menschen in Stuttgart.

Der Betrieb der Wohnanlage Fasanenhof gGmbH war seit Bestehen defizitär, was zum einen auf nicht kostendeckende Erlöse (Pflegesätze) und zum anderen auf die im Hinblick auf die Gesellschaftsgröße überproportionalen Verwaltungskosten zurückzuführen ist. Die Zahlungsfähigkeit und die Eigenkapitalerhaltung der Gesellschaft konnten insoweit nur durch Verlustübernahmen der Gesellschafter gewährleistet werden. In den Jahren 2002 bis 2009 konnte der Jahresverlust der Gesellschaft von 448 TEUR auf 238 TEUR reduziert werden, wodurch auch der jährliche Verlustausgleich entsprechend gesunken ist.

Obwohl die Gesellschafter LHS und KBV gleichermaßen zu 50 % an der gGmbH beteiligt waren, wurde der Jahresverlust der WAF seit 1983 in voller Höhe durch die Gesellschafterin Stadt übernommen (vgl. GRDRs 1004/1983). Dieser Umstand hat bereits mehrfach zu Prüfungsmerkungen durch das Rechnungsprüfungsamt und die Gemeindeprüfungsanstalt geführt. Im Zeitraum von 1983 bis 2009 wurden durch die Landeshauptstadt Stuttgart Verlustausgleichszahlungen an die WAF in Höhe von insgesamt 12.871 TEUR geleistet.

Vor diesem Hintergrund wurde mit der GRDRs 349/2010 eine Neuausrichtung der WAF vorgeschlagen, die darauf abzielt, zunächst durch die Einbeziehung (2011 und 2012) des neuen Gesellschafters bhz in die Geschäftsführung und daraufhin die Übertragung der städtischen Gesellschaftsanteile (ab 2013) auf den neuen Gesellschafter Synergien zu realisieren und die Gesellschaft auf Dauer zukunftsfähig zu machen.

Auf der Grundlage der GRDRs 349/2010 wurde der gesellschaftsrechtlichen Neuausrichtung der WAF zugestimmt. Seit Oktober 2010 hält das bhz 44,23 %, der Körperbehinderten-Verein Stuttgart e.V. (KBV) 5,77 % und die Landeshauptstadt Stuttgart weiterhin 50 % der Geschäftsanteile der WAF.

Im Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag vom 15.10.2010 wurde neben dem Einstieg des bhz als Minderheitsgesellschafter der WAF und der Beteiligung aller Gesellschafter am jährlichen Verlustausgleich der gGmbH entsprechend der Beteiligungsquoten dem bhz Stuttgart e.V. (bhz) ein Ankaufsrecht für die städtischen Gesellschaftsanteile (Call-Option) eingeräumt. Das Optionsrecht kann vom bhz spätestens bis zum 30.11.2012 ausgeübt werden. Gleichzeitig wurde der

Landeshauptstadt Stuttgart bezüglich der Anteile des bhz an der WAF ein vertragliches Vorkaufsrecht zugestanden (siehe auch GRDRs 349/2010).

Zusätzlich wurde mit dem bhz ein Dienstleistungsüberlassungsvertrag abgeschlossen. Danach hat Herr Eberhard Bügner in einem Beschäftigungsumfang von 25 % ab dem 01.01.2011 die Geschäftsführung für die Wohnanlage Fasanenhof gGmbH übernommen. Der Vertrag endet am 31.12.2012.

Wirtschaftliche Entwicklung 2011 und 2012

Die Übertragung von Gesellschafteranteilen auf das bhz und die Einbeziehung des bhz in die Geschäftsführung hat sich bewährt. In 2011 konnte der Jahresverlust auf 131 TEUR reduziert werden (vgl. GRDRs 444/2012); für 2012 wird nach dem bisherigen Stand von einem Verlust von etwa 185 TEUR ausgegangen. Das bhz hat sein Interesse an der Weiterführung seines Engagements an der WAF zum Ausdruck gebracht, aber

auch mitgeteilt, dass aus wirtschaftlichen Gründen in der jetzigen Konstellation das Optionsrecht zum 30.11.2012 nicht ausgeübt werden kann. Nach der jetzigen Konstellation ist die Gesellschaft für den Betrieb der Einrichtung und die Immobilie zuständig. Das bhz hat dargelegt, dass die Kompetenz des bhz auf die fachlichen und betrieblichen Aufgaben im Zusammenhang mit der Pflege und Betreuung von behinderten Menschen und weniger auf das Management einer großer Immobilie mit einer Gesamtnutzfläche von 6.008 qm, 56 Wohnungen, gewerblichen Mietern und der Umsetzung eines Sanierungs- und Renovierungsbedarfs von etwa 4 Mio. Euro ausgerichtet ist.

Verlängerung des Ankaufsrechtes bhz für die städtischen Gesellschaftsanteile (Call-Option)

Im Hinblick darauf hat deshalb das bhz darum gebeten, eine Lösung zu erarbeiten, bei der die WAF im Schwerpunkt nur noch für die Bereiche Pflege und Betreuung, aber nicht mehr für das Immobilienmanagement zuständig wäre. Die Verwaltung hat das Anliegen des bhz aufgegriffen und Gespräche mit der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) bezüglich einer Übernahme des Gebäudes unter Beibehaltung der Zweck- und Sozialbindung der Wohnungen aufgenommen.

Nach den Vorstellungen der Verwaltung wäre die SWSG nach einem Erwerb der Immobilie für die Sanierung und die Gebäudebewirtschaftung (einschl. Vermietung an die WAF, die Wohnungsmieter und gewerblichen Mieter) zuständig. Die SWSG ist derzeit dabei, die Gebäudesubstanz und die Fragen einer auskömmlichen Gebäudebewirtschaftung vertieft zu prüfen. Nachdem ein Prüfungsergebnis bis zum Oktober 2012 nicht vorliegen kann, wird in Abstimmung mit dem bhz vorgeschlagen, das Optionsrecht bis zum 15.05.2013 zu verlängern. Bei einer Ausübung des Optionsrechtes durch das bhz wäre Übernahmestichtag für die städtischen Gesellschaftsanteile der 30.06.2013. Gleichzeitig würde sich das bhz verpflichten bis zum 30.06.2013 die Geschäfte der WAF im Rahmen des

Dienstleistungsüberlassungsvertrages durch Herrn Eberhard Bügner weiter zu führen.

Bei einer Verlängerung des Optionsrechts gilt die Pflicht der Gesellschafter zur Übernahme des Verlustausgleiches für die WAF entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2013 weiter. Infolge der ursprünglichen Terminierung des Optionsrechtes und der damit verbundenen Übernahme der städtischen Gesellschaftsanteile durch das bhz mit Wirkung zum 31.12.2012 wurden im städtischen Haushalt für das Jahr 2013 keine Verlustausgleichsmittel für die WAF mehr veranschlagt. Allerdings stehen zur Deckung des städtischen Anteils am Verlustausgleich der gGmbH für das Geschäftsjahr 2013 im Stadthaushalt nicht benötigte Verlustausgleichsmittel 2012 für die WAF zur Verfügung. Scheidet ein Gesellschafter der WAF mit Wirkung zum 30.06.2013 aus der Gesellschaft aus, so wird zu diesem Datum ein Zwischenabschluss erstellt. Der ausscheidende Gesellschafter beteiligt sich an dem im Zwischenabschluss festgestellten Verlust entsprechend seiner bisherigen Beteiligungsquote.

Die Verwaltung ist bemüht, dem Anliegen des bhz zu entsprechen und unter Trennung der Aufgaben für Pflege und Betreuung sowie für die Immobilie eine für alle Seiten tragfähige Lösung zu erarbeiten. Sollte dies jedoch wider Erwarten nicht gelingen, wird die Verwaltung parallel an einer städtischen Lösung arbeiten, bei der unter Berücksichtigung der geänderten Gesellschafterverhältnisse die WAF ab 01.07.2013 weitergeführt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

-

Beteiligte Stellen

-

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

Änderungen des Geschäftsanteilskauf- und abtretungsvertrages vom 15. Oktober 2010

