

AZ: -90/90.2-st-te

**Drucksache Nr.: 0249/2008/DS**

=====

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Hauptausschuss	03.02.2009	N	Kenntnisnahme
Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	11.02.2009	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	17.02.2009	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

Oberbürgermeister Unterlehberg

**Verhandlungsgegenstand:**

**Umsetzung des Prüfauftrages  
"Umwandlung der Wohnungsbau  
G.m.b.H. Neumünster in ein  
Genossenschaftsmodell"**

**A n t r a g:**

Eine Umwandlung der Wohnungsbau G.m.b.H. Neumünster in ein Genossenschaftsmodell wird zunächst nicht weiterverfolgt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

## **Begründung:**

Die Ratsversammlung hat am 12.02.2007 einen Prüfauftrag zur Umwandlung der Wohnungsbau G.m.b.H. Neumünster (WOBAU) in ein Genossenschaftsmodell beschlossen. Zur Umsetzung dieses Prüfauftrages wurde ein Lenkungsausschuss bestehend aus Mitgliedern der im Rat vertretenen Parteien, der Geschäftsführung der WOBAU, dem Betriebsrat der WOBAU und Vertretern der Verwaltung gebildet. Die Grundlage der ergebnisoffenen Diskussion bildeten 3 externe Wertgutachten über die WOBAU. Diese Wertgutachten wurden durch den externen Berater der Investitionsbank Schleswig-Holstein und einer Rechtsanwaltskanzlei noch weiter gehend erläutert und ergänzt.

Vorgesehen war, im Jahre 2008 eine von den Rechtsberatern empfohlene europaweite Ausschreibung (aus Gründen der Rechtssicherheit) anzustreben, diesbezüglich notwendige, vorbereitende Arbeiten wurden eingeleitet.

In der am 01.12.2008 stattgefundenen Sitzung des Lenkungsausschusses hat der Vertreter der Investitionsbank Schleswig-Holstein vorgetragen, dass insbesondere im Hinblick auf die sich gravierend geänderten Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt eine Umwandlung/Verkauf in/an eine Genossenschaft nicht zu realisieren wäre. Durch die weltweite Finanzkrise ist das Interesse solventer Finanzpartner am Erwerb von Immobilien stark zurückgegangen. Ein angestrebter Veräußerungserlös wäre gegenwärtig nicht zu erzielen, so dass auch keine Entlastung des städtischen Haushaltes erreicht werden könnte. Der Vertreter der Investitionsbank Schleswig-Holstein hat vielmehr empfohlen, dass von einer Umwandlung der Wohnungsbau G.m.b.H. Neumünster in ein Genossenschaftsmodell zunächst abzusehen ist. Vielmehr sollten zunächst strukturelle Maßnahmen, wie z. B. energetische Verbesserungen und Quartiersüberplanungen, eingeleitet werden. Hierfür wäre ein Zeitraum von ca. 5 Jahren zugrunde zu legen. Dadurch würde das nominale Eigenkapital wieder mit einer langfristigen Werthaltigkeit unterlegt.

Dieser Auffassung haben sich die Mitglieder der Lenkungsgruppe mehrheitlich angeschlossen.

Der Lenkungsausschuss empfiehlt daher, von einem Genossenschaftsmodell zunächst abzusehen und bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen (verbesserte weltweite Finanzlage, größeres Investoreninteresse) erneut eine Umwandlung in ein Genossenschaftsmodell/Verkauf anzustreben.

Unterlehberg  
Oberbürgermeister