

Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree) · PF 1249 · 15501 Fürstenwalde

An die Gesellschafterin der
Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree)
Stadt Fürstenwalde/Spree
Herrn Hans-Ulrich Hengst
Am Markt 4
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

Tel.:

Unsere Zeichen:

Datum:

Tel.: 03361/361811

dr.bu-ni

16.03.2016

**Antrag an die Gesellschafterin Stadt Fürstenwalde/Spree zum Erwerb von 90 % der
Gesellschaftsanteile an der Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft
Fürstenwalde/Spree mbH (GZG)**

Sehr geehrter Herr Hengst,

in der Aufsichtsratssitzung vom 10.03.2015 beschloss der Aufsichtsrat der Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree), der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft zu empfehlen, dass die Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree) 90 % der Gesellschaftsanteile an der Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH für 0,00 € erwirbt.

In der Aufsichtsratssitzung am 01.12.2015 übergab die Geschäftsleitung der Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree) dem Aufsichtsratsvorsitzenden den Antrag an die Gesellschafterin, die Stadt Fürstenwalde/Spree, zum Erwerb von 90 % der Gesellschaftsanteile an der Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH.

Bezug nehmend auf diese beiden Aufsichtsratssitzungen stellen wir den Antrag zur Behandlung dieses Themas im Hauptausschuss und in der Stadtverordnetenversammlung.

Der Antrag lautet wie folgt:

Für die Entwicklung der Immobilie des Ärztehauses Nord (Karl-Liebnecht-Straße) ist der bestehende Modernisierungs- und Reparaturrückstau bis zum Jahr 2017 dringend abzuarbeiten. Der Großteil dieser Baumaßnahmen ist nicht aktivierbar und wird ohne wirksame Gegenmaßnahmen in letzter Konsequenz das Eigenkapital der Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/ Spree mbH (GZG) vermindern. Das wiederum würde die notwendige Darlehensaufnahme verhindern, da dies zu einer Überschuldung der Gesellschaft führen würde.

Die Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree) (Wowi) ist an einer erfolgreichen Entwicklung des Ärztehauses sehr interessiert, da der Bestand an Ärzten in einer Kommune eine direkte Auswirkung auf die Standortbedingungen des Seniorenwohnens hat sowie die Problematik von Zu- und Abwanderung potentieller Mieter direkt beeinflusst.

Auf Antrag der Geschäftsleitung fasste der Aufsichtsrat der Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree) am 10. März 2015 den Beschluss, 90 % der Gesellschaftsanteile an der sich im alleinigen Besitz der Stadt Fürstenwalde/Spree befindenden Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH (GZG) zu erwerben. Dem Beschluss des Aufsichtsrates liegen folgende Ziele zu Grunde:

1. Absicherung der in der GZG notwendigen Investitionen zum Abbau des vorhandenen Reparatur- und Modernisierungsrückstaus;
2. Eingliederung der GZG in die Wowi, da für die Verwaltung der beiden Mietobjekte (Ärztelhäuser) keine eigene Gesellschaft benötigt wird;

Die Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree) erwirbt 90 % der Gesellschaftsanteile an der Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH für 0,00 € gemäß der diesem Antrag beiliegenden Analyse des Wirtschaftsprüfers E. May vom 14.11. 2014. Die diesem Beschlussvorschlag beiliegende Analyse der Ertragswertentwicklung der Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH weist einen Negativwert aus. Damit wird die notwendige Grenze zur Vermeidung einer Grunderwerbssteuer eingehalten.

Die bisherige alleinige Gesellschafterin an der Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH, die Stadt Fürstenwalde, und die neue Gesellschafterin an der Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH, die Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree), finanzieren gemäß ihrer Gesellschaftsanteile von 10 % bzw. 90 % die anstehenden Investitionen zum Abbau des vorhandenen Modernisierungs- und Reparaturrückstaus. Dies betrifft hauptsächlich das Bereitstellen von Eigenkapital.

Die erste Investitionsphase im Ärztehaus Nord wurde im Sommer 2015 erfolgreich abgeschlossen. Mit der planerischen Vorbereitung der in zwei Bauabschnitten (2016 und 2017) geplanten zweiten Investitionsphase wurde die Ingenieurbüro Jürgen Schütte GmbH mit Sitz in Fürstenwalde beauftragt. Eine durch dieses Büro aktualisierte und detaillierte, diesem Antrag beiliegende Kostenschätzung geht von einem Gesamtinvestitionsbedarf von T€ 500 aus.

Auf der Basis dieser Kostenschätzung wurden die Darlehensverhandlungen mit der DKB von T€ 450 auf 500 erhöht. Gleiches gilt für eine durch die Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree) im Vorfeld des Anteilskaufes zu erbringenden Bürgschaft zur Absicherung der Investition.

In den laufenden Finanzierungsverhandlungen mit der DKB über ein Darlehen in Höhe von T€ 500 wird vorerst ein variables, am Euribor orientiertes Darlehen angestrebt. Die Besicherung der Darlehenssumme erfolgt über eine Bürgschaft der Wowi. Die aktuellen Zinskonditionen der DKB für ein variables Darlehen betragen ca. 1,7 %. Durch den Erwerb der geplanten Gesellschaftsanteile durch die Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree) wird die GZG bankintern nicht mehr dem „medizinischen Bereich“ sondern dem „Immobilienbereich“ zugeordnet, was eine deutliche Senkung des Zinssatzes einschließt.



Dr. Thomas Buhl
Geschäftsführer
Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree)