



Sitzungsvorlage **820/214/2017**

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 06.06.2017	Aktenzeichen:		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.05.2017	Vorberatung N	
Haupt- und Bauausschuss	13.06.2017	Vorberatung Ö	
Werksausschuss GML	14.06.2017	Vorberatung Ö	
Stadtrat	27.06.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Wohnungsbaugesellschaft Landau

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Zwischenbericht zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft zustimmend zur Kenntnis und spricht sich für die Weiterverfolgung der Rechtsform der GmbH & Co.KG als Personengesellschaft aus.
2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, mit der Sparkasse Südliche Weinstraße über eine hälftige Beteiligung zu verhandeln, sofern sich die Rahmenbedingungen für eine Beteiligung der Energie Südwest AG nicht erfüllen lassen.
3. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Aufsichts- und der Steuerbehörde die Möglichkeiten einer hybriden Finanzierung möglichst umzusetzen.

Begründung:

Bereits seit mehreren Jahrzehnten wird auch in der Stadt Landau die Gründung einer kommunal-geprägten Wohnungsbaugesellschaft zur Einflussnahme auf den Landauer Wohnungsmarkt diskutiert.

Bisher war dies hauptsächlich daran gescheitert, dass mit dem geringen Wohnungsbestand der Stadt Landau alleine keine größeren Finanzmittel erwirtschaftet werden können, um größere Investitionsvorhaben im Neubaubereich zu tätigen. Auch bestand in der Zwischenzeit kein derart spürbarer Handlungsdruck als Kommune in den Wohnungsbau einzusteigen. Vielmehr veräußerten zahlreiche Kommunen ihre Bestände teilweise oder vollständig, so dass die Wohnungswirtschaft insoweit unter anderen Vorzeichen stand.

Durch die grundsätzliche Bereitschaft von privaten Dritten zur Beteiligung an einer Wohnungsbaugesellschaft bestand Anfang 2016 erstmals die realistische Chance zur Ausgründung und damit Verselbständigung des städtischen Wohnungsbestandes in einer privatwirtschaftlichen Organisationsform.

Der Stadtrat fasste daher am 1. März 2016 den Grundsatzbeschluss zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft unter hälftiger städtischer Beteiligung und beauftragte die Verwaltung die notwendigen Verhandlungen und Vorbereitungen zu führen.

Seither wurde der Wert der einzubringenden städtischen Wohngrundstücke und Gebäude im Rahmen eines summarischen Ertragswertgutachtens ermittelt und durch die potentiellen Partner plausibilisiert.

Im Rahmen eines Beratungsauftrages wurde durch ein im Wohnungsbau renommiertes Büro für eine solche Unternehmung ein Business Plan als Wirtschaftlichkeitsanalyse erstellt und dort bereits Nachverdichtungspotentiale auf den vorhandenen Grundstücken erfasst, geprüft und eingerechnet. Diese Wirtschaftlichkeitsanalyse zeigt auch zu erwartende Renditen für dieses Unternehmen auf, welche durch die Partner aktuell in den Berechnungen detailliert nachgebildet und geprüft werden.

Eine erste Bewertung dieser Untersuchung zeigt, dass mit einer Wohnungsbaugesellschaft die Ziele der Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit erreicht werden können. Allerdings sind bestimmte Voraussetzungen, wie z. B. die längst anstehende moderate Anhebung von Mieten im Bestand oder auch die Vermietung von Teilbereichen der Neubauwohnungen zu Marktpreisen zu berücksichtigen.

Trotz dieser Vorgaben sind dann jedoch lediglich am Kapitalmarkt orientierte Renditen zu erzielen. Industriell geprägte Renditeerwartungen, wie sie der Hauptanteilseigner der Energie Südwest AG üblicherweise erwartet, sind nicht darzustellen. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass eine Investitionsbeteiligung der Energie Südwest AG nicht zustande kommen wird und damit eine Beteiligung der Sparkasse bis zur Hälfte des Unternehmenswertes möglich erscheint.

Natürlich wird auch die Möglichkeit einer Beteiligung der Bürgerschaft über eine Bürgeranleihe nicht ausgeschlossen. Diese soll jedoch erst nach der Gründung der Gesellschaft weiter geprüft werden, da dieses Finanzierungskonstrukt die Gründungsphase weiter erschweren würde und eine hälftige Beteiligung der Sparkasse SÜW derzeit realistisch erscheint.

Mit dem Partner muss dann auch eine für beide Seiten günstige Rechtsform gefunden werden. Ein entscheidender Faktor für die Wahl der eigentlichen Unternehmensform sind die steuerlichen Auswirkungen der jeweiligen Gesellschaftsform, auf die Grunderwerbssteuer, die Körperschaftssteuer, die Gewerbesteuer, die Kapitalertragssteuer, auf die Zinsschranke sowie die steuerlichen Möglichkeiten zur Ermittlung von Spartengewinnen oder Verlustverrechnungen.

Durch einen beauftragten Steuerberater wurden hierzu Strukturierungsalternativen erarbeiten und in diesem Zusammenhang die Gesellschaftsformen der Kapitalgesellschaften, hier insbesondere der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), der juristischen Personen des öffentlichen Rechts, hier der Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) sowie der Personengesellschaften, hier der Kommanditgesellschaft als GmbH & Co.KG, untersucht.

Aktuell erscheint die GmbH & Co.KG, aufgrund der im GrEStG gegebenen Möglichkeit der Steuerminderung in Höhe der Beteiligungsquote, als die unter steuerrechtlichen Gesichtspunkten günstigste Unternehmensform.

Bei der Kommanditgesellschaft wurde daher nochmals detaillierter die Unterart der vermögensverwaltenden und der gewerblich geprägten Kommanditgesellschaft betrachtet. Die Unterschiede dieser beiden Formen werden aktuell noch ausgewertet.

Auch Steueroptimierungen durch hybride Finanzierungsformen, steuerrelevante Möglichkeiten der Verringerung des Einlagewertes sowie auch eine Gemeinnützigkeit der Gesellschaft sind Gegenstand der Diskussion. Gerade hybride Finanzierungsformen geben die Möglichkeit mit Hilfe von Gesellschafterdarlehen die Grunderwerbsteuer

noch weiter zu senken und damit letztendlich wesentliche Anteile dieser Steuerlast (insgesamt rd. 500.000 EURO) zu sparen.

Unter kommunalrechtlichen Gesichtspunkten wurden die zuvor genannten Gesellschaftsformen im Rahmen einer Analyse mit den Vor- und Nachteilen der öffentlichen und privatrechtlichen Organisationsformen unter organisatorischen, personalwirtschaftlichen, mitbestimmungs- und gleichstellungsrechtlichen Gesichtspunkten sowie mit den wirtschaftlichen und finanziellen Unterschieden und den Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt gegenüber gestellt. Hierdurch ergeben sich aber keine signifikanten Unterscheidungen bei den einzelnen Rechtsformen.

Aktuell laufen die endgültigen Abstimmungen mit den Partnern zu den Beteiligungsverhältnissen, den Renditeerwartungen sowie Gesellschaftsform und zum organisatorischen Aufbau der Gesellschaft.

Letztendlich werden aber die gravierenden steuerlichen Auswirkungen in den einzelnen Gesellschaftsformen dazu führen, dass eine verbindliche Auskunft bei der Finanzverwaltung einzuholen ist, um die finanziellen Belastungen bereits vorab festzulegen.

Zeitgleich mit den steuerlichen Betrachtungen wurde auch ein Notar mit der Erstellung eines Gesellschaftsvertrages befasst, in welchem die tatsächlichen Ziele und der Gesellschaftszweck dann nochmals genau gefasst werden muss.

Vor einer endgültigen Beschlussfassung des Stadtrates und damit der Gründung der Gesellschaft steht auch die Genehmigung der Kommunalaufsicht in Trier für diese wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde aus.

Anlagen:

Präsentation Sachstand Wohnungsbaugesellschaft

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

