

Gebäudemanagement
Landau – Eigenbetrieb
GML



Sachstand Wohnungsbaugesellschaft

Wohnungsbaugesellschaft

1. Veranlassung
2. Beschlusslage
3. Ertragswertgutachten
4. Wirtschaftlichkeitsanalyse
5. Organisationsformen
6. Steuerliche Auswirkungen
7. weiteres Verfahren

1. Veranlassung (a)

Die Stadt Landau in der Pfalz hat einen Bestand an 262 Wohneinheiten 43 Mehrfamilien- und 24 Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Einheiten werden in einer gesonderten Sparte beim GML geführt und mit Hilfe der erwirtschafteten Erträge unterhalten und modernisiert (= Eigenfinanzierung).

Drittfinanzierungen sind durch die Kreditaufnahmebeschränkung der Stadt Landau und der Projekte mit höherer Priorität nicht möglich.

Es besteht ein ungebrochener Nachfrageüberhang nach städtischen Wohnungen (Warteliste).

In der Stadt Landau fehlt es an günstigem Wohnraum.

1. Veranlassung (b)

Die offensichtliche Notwendigkeit der Betätigung der Stadt als Player auf dem Wohnungsmarkt wird auch von unterschiedlichen Studien nochmals belegt.

Es besteht die Bereitschaft stadtnaher Dritter in privater Organisationsform zur Beteiligung an einer Wohnungsbaugesellschaft.

2. Beschlusslage (1. März 2016)

- Im Rahmen der Sitzungsvorlage über die „Initiative Landau baut Zukunft“ wird als Schlüsselmaßnahme die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung beschlossen.
- Der Stadtrat fasst den Grundsatzbeschluss zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung und beauftragt die Verwaltung die notwendigen Verhandlungen und Vorbereitungen zu führen und abzuschließen.

3. Ertragswertgutachten (a)

Durch die Domizil-Revisions AG durch für insgesamt 258 Wohneinheiten in 42 Mehrfamilien- und 23 Ein- und Zweifamilienhäusern ein am Ertragswert orientierter Portfoliowert zum Stichtag 31.12.2015 in Höhe von 11.622.434 EURO ermittelt (Buchwert: 6.519.906,39 EURO).

Nicht halten:

- 3 Wohneinheiten in der Kaufhausgasse 7 (Nebengebäude FLH)
- 1 Wohneinheit Dörrenbergstraße 22 B

Beide sind für die neue Gesellschaft nicht zu nutzen.

3. Ertragswertgutachten (b)

In diesem Wert auch enthalten ist das Gebäude Rheinstraße 32, welches aktuell als Obdachlosenunterkunft genutzt wird. Auch dieses ist daher derzeit nicht für die Gesellschaft verfügbar.

Der Ertragswert der Wohnungen zum Stichtag 31.12.2015 beläuft sich damit auf

11.505.631,-- EURO.

4. Wirtschaftlichkeitsanalyse

Durch die LUWOGÉ Consult wird einer Wirtschaftlichkeitsanalyse für einen Zeitraum von 30 Jahren erstellt, wonach bei Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen die Ziele Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit bei einer neuen Wohnungsbaugesellschaft über den Betrachtungszeitraum erreicht werden können.

Voraussetzungen:

- Baukosten gedeckelt
- Mieten im Bestand moderat anheben
- Teil der Neubauwohnungen (von rd. 250 WE) zu Marktpreisen vermieten
- Beschränkung der Renditeerwartungen der Beteiligten auf einen eher am Kapitalmarkt orientierten Wert. Dies könnte derzeit ein Wert von rd. 3 % auf das Fremdkapital sein.
- Nachverdichtungen auf Bestandsgrundstücken haben erste Priorität

5. Organisationsformen

Die möglichen Organisationsformen im Rahmen der wirtschaftlichen Betätigung einer Gemeinde werden ermittelt.

Hierbei handelt es sich um:

- Kapitalgesellschaft, als Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- Juristische Person des öffentlichen Rechts, als Anstalt des öffentlichen Rechts
- Personengesellschaft, als GmbH & Co. Kommanditgesellschaft

Im Rahmen einer Analyse nach § 92 GemO werden für diese Gesellschaftsformen die Vor- und Nachteile der Organisationsform dargestellt und damit organisatorische, personalwirtschaftliche, mitbestimmungs- und gleichstellungsrechtliche sowie wirtschaftliche, finanzielle und steuerliche Unterschiede dargestellt.

6. Steuerliche Auswirkungen (a)

Vor dem Hintergrund der komplexen steuerrechtlichen Materie und den unterschiedlichen Beurteilungen bei den einzelnen Gesellschaftsformen wird ein Steuerberater mit der Darstellung von Strukturierungsalternativen beauftragt.

Hierbei werden folgende Steuerarten und Auswirkungen unter Berücksichtigung der möglichen Partner geprüft:

- Grunderwerbssteuer
- Körperschaftssteuer
- Verlustrechnungsmöglichkeiten
- Spartengewinnermittlung
- Gewerbesteuer
- Kapitalertragssteuer
- Zinsschranke
- Besteuerung bei Veräußerungen

6. Steuerliche Auswirkungen (b)

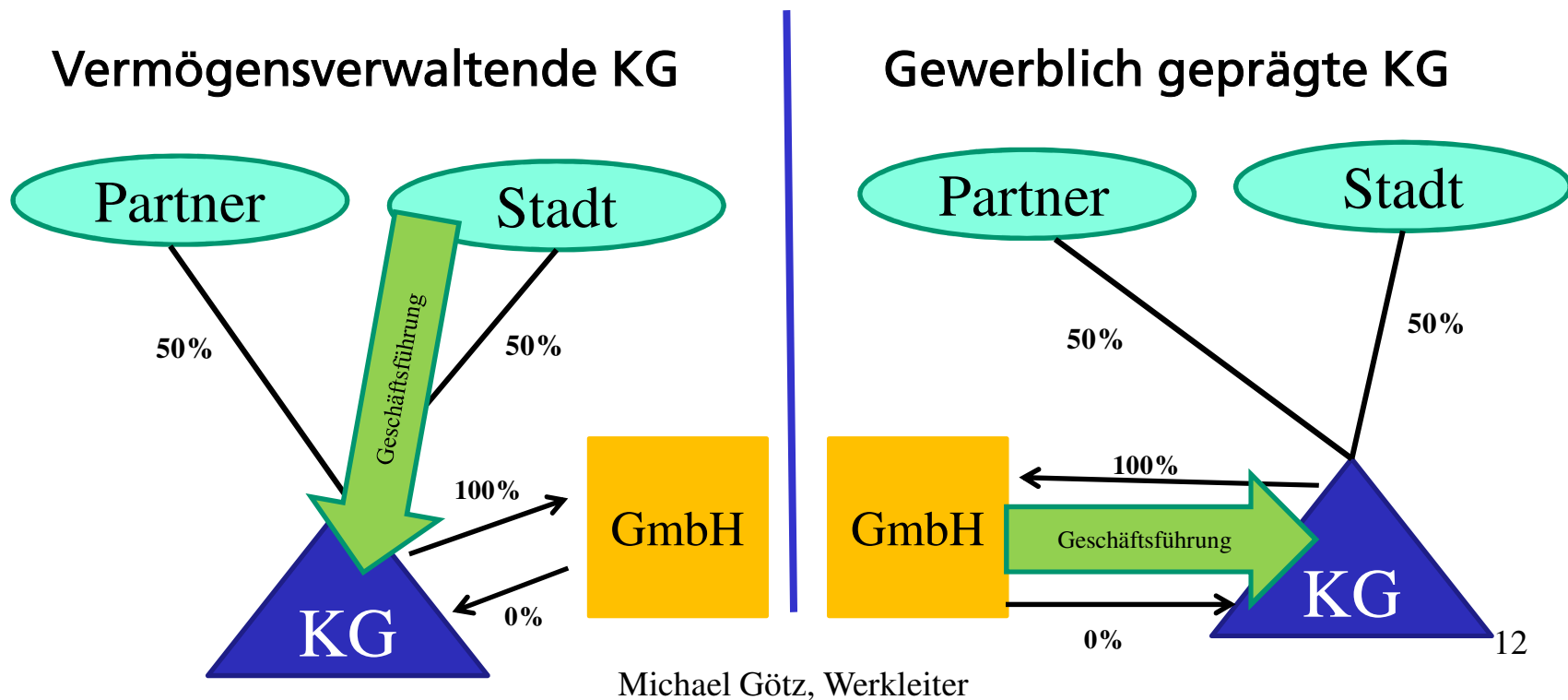
Weiterhin werden Optionen der Steueroptimierungen im Bereich:

- Hybrider Finanzierungen
- Verminderter Kaufpreiseinlagen
- Gemeinnützigkeit

untersucht.

7. Weiteres Verfahren (a)

Derzeit erscheint die GmbH & Co.KG als die steuerlich günstigste Möglichkeit der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft. Daher werden zusätzlich die Unterarten der KG geprüft.



7. Weiteres Verfahren (b)

- Partner prüfen Wirtschaftlichkeitsberechnung durch eigenständige Ermittlung
- Partner prüfen die Auskömmlichkeit der Renditeerwartungen
- Gemeinsame Festlegung der weiter zu verfolgenden Gesellschaftsform
- Anfrage einer verbindlichen Auskunft durch die Finanzverwaltung zu dieser Gesellschaftsform
- Erstellung eines notariellen Gesellschaftsvertrages
- Planung des organisatorischen Aufbaus der Gesellschaft
- Beantragung der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde
- Beschlussfassung durch den Stadtrat

Landau in der Pfalz, 23. Mai 2017