



Sitzungsvorlage 820/229/2017

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 11.12.2017	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.11.2017	Vorberatung N	
Hauptausschuss	05.12.2017	Vorberatung Ö	
Stadtvorstand	11.12.2017	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	12.12.2017	Vorberatung Ö	
Stadtrat	19.12.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Gründung der WBL - Wohnungsbau Landau GmbH & Co.KG

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Landau in der Pfalz gründet zusammen mit der Sparkasse Südliche Weinstraße eine Wohnungsbaugesellschaft. Hierzu werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Stadtrat beschließt die Beteiligung an der WBL – Wohnungsbau Landau GmbH & Co.KG als Kommanditgesellschaft gemäß dem in der Anlage 1 beigefügten Entwurf des Gesellschaftsvertrages.
2. Der Stadtrat beschließt die mittelbare Beteiligung an der WBL – Wohnungsbau Landau Verwaltungs-GmbH als Komplementär-GmbH der oben genannten Gesellschaft. Das anteilige Stammkapital wird hierfür über die Kommanditisten-Einlage in Höhe von jeweils 12.500 EURO erbracht.
3. Der Stadtrat beschließt die Übertragung (Veräußerung) der in der Anlage 2 des Gesellschaftsvertrages beschriebenen Gebäude und Grundstücke mit einem Verkehrswert lt. Gutachten der Domizil-Revision AG von 11.522.887,-- EURO * mit allen Rechten und Pflichten als Sacheinlage des Kommanditisten in die WBL – Wohnungsbau Landau GmbH & Co.KG.
4. Der Stadtrat beschließt, dass das beim Gebäudemanagement Landau für diese Sparte vorhandene Darlehen der ISB Rheinland-Pfalz mit der Darlehensnummer 3700054744 mit einer Darlehensrestschuld zum 31.12.2017 von 608.000 EURO nicht auf die WBL – Wohnbau Landau GmbH & Co.KG mitübertragen wird. Der Ausgleich dafür erfolgt über das noch vorhandene Guthaben der Sparte Wohnhausbesitz.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Beschlüsse zu Nr. 1 bis 4 die finale Abstimmung mit der Aufsichts- und den Finanzbehörden herbeizuführen.

Begründung:

Die Stadt Landau in der Pfalz ist Eigentümerin von insgesamt 262 Wohneinheiten, welche derzeit in einer gesonderten Sparte „Wohnhausbesitz“ beim Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb verwaltet und betreut werden.

Im Zuge vielfältiger Gutachten und Beurteilungen aber auch durch die Nachfragerlisten beim Gebäudemanagement war in den vergangenen Jahren festzustellen, dass es einen zunehmenden Bedarf an günstigem und sozialem Wohnraum gibt. Dieser Bedarf kann nicht alleine durch private Initiativen gedeckt werden, so dass auch eine verstärkte und direkte Beteiligung der Stadt Landau auf dem Wohnungssektor erforderlich erscheint. Aus diesem Grund wurde eine Erhöhung des städtischen Wohnungsbestandes

auf rund 500 Wohneinheiten und damit um weitere rd. 250 Wohneinheiten für sinnvoll erachtet.

Vor dem Hintergrund der städtischen Kreditaufnahmebeschränkung und der vielfältigen anderweitig notwendigen Investitionen mit höherer Priorität, war es in der Vergangenheit nicht möglich, sich als Stadt in den vorhandenen Strukturen in verstärktem Maße zu engagieren.

Zu Beginn des Jahres 2016 wurde daher als ein Baustein der Initiative Landau baut Zukunft der Kontakt mit stadtnahen Gesellschaften aufgenommen und mit diesen die Möglichkeiten einer Beteiligung an dieser Aufgabe besprochen.

Bereits zum 1. März 2016 hat der Stadtrat hierzu die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Verhandlungen und Vorbereitungen für eine Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung zu führen und anzugehen. Entsprechende Zwischenberichte und Ergebnisse wurden jeweils in den verschiedenen Gremien erörtert und beschlossen.

Grundlage für die Verhandlungen war, dass die Stadt in eine zu gründende Gesellschaft kein Barvermögen einbringen wird, sondern dies im Rahmen einer Sacheinlage über den vorhandenen Wohnungsbestand wird realisieren müssen.

Die Domizil-Revision AG wurde daher beauftragt, ausgehend von der umfassenden Ertragswertermittlung aus dem Jahr 2005 einen am Ertragswert orientierten Portfoliowert zum Stichtag 31.12.2015 zu ermitteln. Dieser wurde für 258 Wohneinheiten in 42 Mehrfamilien- und 23 Ein- und Zweifamilienhäusern auf einen Ertragswert von 11.622.434 EURO festgesetzt. Nicht enthalten hierbei waren die 3 Wohneinheiten der Kaufhausgasse 7 (Nebengebäude des Frank-Loebischen Hauses) und eine Wohneinheit in der Dörrenbergstraße 22 B. Alle 4 Einheiten können aus der Sicht der Verwaltung nicht übertragen werden. In der Folge wurde dieses Portfolio noch um die Einheiten der Rheinstraße 32, welche aktuell als Obdachlosenunterkunft genutzt werden, verringert, so dass nun insgesamt 254 Wohneinheiten mit einem Wert zum 31.12.2015 von 11.522.887 EURO übergehen sollen.

In diesem Wert enthalten ist ein Abschlag von 919.520 EURO an pauschalem Reparaturstau und ein Zuschlag für unterwertige Vermietungen (underrent) von 1.079.560 EURO.

Da dieser Wert inzwischen bereits 2 Jahre alt ist, hat das Gebäudemanagement eine Aktualisierung bei der Domizil-Revisions AG in Auftrag gegeben. Das Ergebnis soll dann als Wertgröße für die Sacheinlage der Stadt herangezogen werden. Mit einem Ergebnis ist bis zum Ende des Jahres 2017 zu rechnen.

Um zu prüfen, ob eine Wohnungsbaugesellschaft in der vorgegebenen Konstellation sich auch insgesamt wirtschaftlich behaupten kann, wurde bei der LUWOGÉ Consult eine Wirtschaftlichkeitsanalyse beauftragt und diese mit internen Gewinn- und Verlustprognoseberechnungen hinterlegt. Die LUWOGÉ Consult kommt in ihrer Ausarbeitung zu dem Schluss, dass eine Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit bei einer neuen Wohnungsbaugesellschaft dann möglich wäre, wenn:

- die Baukosten für die anzugehenden Neubauvorhaben gedeckelt werden. Dies bedeutet, dass Kosteneinsparungen zu identifizieren und umzusetzen sind. Vor diesem Hintergrund wird es für die Gesellschaft auch erforderlich sein, dass Potentiale, z. B. bei der Nachverdichtung auf bereits vorhandenen Grundstücken

- und damit Verringerungen im Bereich der Grundstücksbeschaffungskosten, angegangen werden;
- die Mieten auch der Bestandswohnungen moderat angehoben werden. Derzeit liegt die Durchschnittsmiete der städtischen Mietwohnungen bei 4,14 €/m². Nach den Fördermietstufen der ISB wären in Landau bei Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen Mieten von 6,-- €/m² und mit Einkommen über der Einkommensgrenze von 7,-- €/m² zulässig;
 - ein Teil der Neubauwohnungen zu Marktpreisen vermietet wird;
 - die Gesellschafter bereit sind, ihre Renditeerwartungen zu beschränken. Ein am Kapitalmarkt orientierter Wert könnte aktuell z. B. bei 3 % gesehen werden.

Nachdem ein wirtschaftlicher Betrieb und die Einhaltung der getroffenen Kautelen realistisch erschienen, wurden in der Folge dann die möglichen Organisationsformen einer solchen Gesellschaft untersucht.

Wie der beigefügten Analyse (Anlage 3) nach § 92 GemO entnommen werden kann, stellt sich in der Gesamtbetrachtung die GmbH & Co. KG als die sinnvollste Unternehmensform dar.

Im zwischenzeitlich hierzu durch Herrn Notar Lorenz Spall unterstützt durch Herrn Rechtsanwalt und Steuerberater Dr. Oliver Klein, Kanzlei Klein & von Stahl aus Karlsruhe, erarbeiteten Gesellschaftsvertrag für die KG soll diese Gesellschaft damit wie folgt gegründet werden:

a) vermögensverwaltende GmbH & Co.KG

Dies bedeutet, dass auch den nicht persönlich haftenden Gesellschaftern (Kommanditisten) hier die Geschäftsführungsbefugnis erteilt wird.

b) Einheits-GmbH & Co.KG

Das Stammkapital für die Gründung der GmbH wird durch die Kommanditisten erbracht. Die Geschäftsanteile werden an die KG übertragen. Dies vereinfacht die Buchführung und die internen Abläufe und vermindert damit Verzahnungsprobleme.

c) Firma:

WBL - Wohnungsbau Landau GmbH & Co.KG

WBL – Wohnungsbau Landau Verwaltung GmbH

d) Firmensitz:

Landau, Marie-Curie-Straße 5

e) Gesellschaftsanteile

jeweils 50 % für Stadt und Sparkasse

e) Kommanditeinlagen

Stadt: durch Sacheinlage wie zuvor beschrieben

Sparkasse: - 10 % des Netto-Sacheinlagewertes werden durch die Sparkasse sofort erbracht (1.152.289,-- EURO)

- Restsumme wird durch die Sparkasse nach Aufforderung des Geschäftsführers zur anteiligen Finanzierung von Neubauvorhaben erbracht. Es besteht eine projektunabhängige Volleinlagepflicht spätestens 10 Jahre nach der Gründung.

f) Organe der Gesellschaft

- Gesellschafterversammlung: je ein Vertreter Stadt Landau und Sparkasse
- Aufsichtsrat: insgesamt bis zu 13 Mitglieder
Stadt: bis zu 10 Mitglieder, davon als Vorsitzender der OB
Sparkasse: bis zu 3 Mitglieder

g) Stimmrechte:

- jeder Gesellschafter hat die gleiche Anzahl an Stimmrechten, die Komplementär-GmbH hat keine Stimmrechte
- in der Gesellschafterversammlung kommen die Beschlüsse nur einstimmig zustande
- im Aufsichtsrat bilden die Kommanditisten jeweils Blöcke, welche nur einheitlich abstimmen können, bis zur Volleinzahlung des Anteils der Sparkasse steht dem OB ein eigenständiges Stimmrecht zu

h) Gewinnverteilung

- die Sparkasse erhält auf ihren Kommanditanteil und eventl. Gesellschafterdarlehen eine dauerhafte Festverzinsung von 3,0 %, unabhängig vom Unternehmensergebnis. Eine Verzinsung erfolgt nur auf das bereits eingebrachte Kapital.
- der Gesellschaftsgewinn wird entsprechend der Anteile am Kommanditkapital aufgeteilt.

i) Berichtswesen

- die Gesellschaft hat einen jährlichen Wirtschaftsplan mit Investitionsplan, Erfolgsplan, Finanzplan und Stellenplan zu erstellen
- es ist ein Halbjahresbericht zu erstellen
- die Gesellschaft erstellt einen Jahresabschluss mit Lageplan und Anhang
- Verpflichtung des Geschäftsführers zur Information von Gesellschaftern und Aufsichtsrat bei wesentlichen Abweichungen vom Wirtschaftsplan

Für einen Übergangszeitraum ist es zu Beginn des Geschäftsbetriebes der neuen Gesellschaft geplant, dass das Gebäudemanagement Landau die Immobilienverwaltung hierfür übernimmt und eine entsprechende Erstattung erhält. Dies wird aktuell im Hinblick auf die steuerlichen Auswirkungen sowohl auf das GML als auch die Stadt durch eine verbindliche Anfrage bei der Finanzbehörde geprüft.

Die nun gewählte Lösung hätte folgende steuerlichen Auswirkungen:

Grunderwerbsteuer: ist durch die Gesellschaft in Höhe des Anteils der Sparkasse am Kommanditkapital zu entrichten. Der Beteiligungsanteil der Stadt ist steuerfrei.

Umsatzsteuer: Mieteinnahmen sind umsatzsteuerfrei, es kann aber auch keine Vorsteuer geltend gemacht werden

Gewerbsteuer: bei der vermögensverwaltenden KG ist die Stadt hiervon befreit, die Sparkasse ist mit ihren Erträgen steuerpflichtig (15 %)

Körperschaftsteuer: bei der vermögensverwaltenden KG ist die Stadt steuerfrei, die Sparkasse ist mit ihren Erträgen steuerpflichtig (15 %)

Vor dem Hintergrund der steuerlichen Vorteile für die Stadt Landau ist als Ausgleich die vertraglich vereinbarte Verzinsung von 3 % für die Sparkasse auf ihre

Gesamtbeteiligung dauerhaft gerechtfertigt. Diese Regelung wurde auch nochmals explizit durch Herrn Dr. Klein geprüft. In seiner Stellungnahme kommt er hierzu zum Schluss, dass ein Vermögensschaden für die Stadt hierdurch nicht in Betracht kommt.

Als Betriebszweck für die WBL-Wohnungsbau Landau GmbH & Co.KG wird in der Präambel des Gesellschaftsvertrages festgeschrieben, dass

„Der bei der Stadt Landau in der Pfalz bisher geführte Wohnungsbestand soll zukünftig in einer privatrechtlichen Organisationsform und gemeinsam mit weiteren Beteiligten geführt werden. Durch diese Umorganisation soll die Möglichkeit geschaffen werden, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, dies sind unter anderem die Ausnutzung von Mieterhöhungspotenzialen und die Vermietung auch zu Marktpreisen, und mit eigenen Finanzierungsinstrumenten, den bisherigen Bestand der Wohnungen in den nächsten zehn Jahren um weitere zweihundertfünfzig Wohneinheiten zu vergrößern, so dass die Wohnraumversorgungssituation der Landauer Bevölkerung verbessert wird. Nachdem davon auszugehen ist, dass die durch die Stadt eingebrachten Wohnungen bereits als sozialer Wohnraum angesehen werden können, soll die Gesellschaft so geführt werden, dass die Neubauvorhaben mit einer Quote von dreißig Prozent die Kriterien für die soziale Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz erfüllen. Hiermit sollen weitere Wohnräume auch für Menschen mit geringem Einkommen angeboten werden.“

Im Rahmen der oben genannten verbindlichen Anfrage werden auch Möglichkeiten zur Vermeidung weiterer Teile der Grunderwerbsteuer im Rahmen einer hybriden Finanzierung über Gesellschafterdarlehen geprüft.

Die Gründung der Gesellschaft soll dann schnellstmöglich nach Beantwortung dieser Anfrage erfolgen. Dies könnte aber einen Zeitraum von bis zu 4 Monaten in Anspruch nehmen, so dass dann die eigentliche Firmengründung im Frühjahr 2018 erfolgt.

Der Sparte Wohnhausbesitz ist beim Gebäudemanagement ein Darlehen der ISB Rheinland-Pfalz mit der Darlehensnummer 3700054744 mit einer Restschuld zum 31.12.2017 von 608.000 EURO zugeordnet. Dieses Darlehen ist ursprünglich für die Errichtung von sozialgeförderten Wohnungen im Bürgergraben und in der Eutzinger Straße entstanden. Durch den Darlehensgeber wurde nun mitgeteilt, dass es sich hierbei um ein Kommunaldarlehen handelt, welches nicht an die GmbH & Co.KG mit übertragen werden kann. Vor diesem Hintergrund soll dieses weiterhin im Portfolio des Gebäudemanagement Landau gehalten werden und durch das noch vorhandene Guthaben des Wohnhausbesitzes ausgeglichen werden.

** Der Gutachtenwert wird zur Zeit durch die Domizil-Revisions AG auf den Stichtag 31.12.2017 aktualisiert.*

Auswirkungen:

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2018

Betrag: 11.522.887 EURO

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

1. Gesellschaftsvertragsentwurf für die KG
2. Grundstücks- und Gebäudeliste des Wohnhausbesitzes
3. Analyse nach § 92 GemO
4. Organigramm der Wohnungsbaugesellschaft

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

--