



**Sitzungsvorlage**  
**820/233/2018**

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 01.03.2018	Aktenzeichen:		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	05.03.2018	Vorberatung N	
Stadtrat	06.03.2018	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Wohnungsbaugesellschaft Landau;  
weiteres Vorgehen

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stimmt zu, dass bei der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft neben der Beteiligung stadtnaher Dritter auch die Umsetzbarkeit

- a) einer Eigengesellschaft ohne Beteiligung Dritter  
sowie
- b) einer Erhöhung des Wohnungsbestandes innerhalb des Eigenbetriebs  
nochmals wirtschaftlich und sachlich geprüft und mit der ADD verhandelt wird.

**Begründung:**

Im Gebiet der Stadt Landau in der Pfalz besteht zunehmend und nachhaltig ein starker Druck nach günstigem und sozialem Wohnraum.

Mit Beschluss vom 1. März 2016 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Verhandlungen und Vorbereitungen für eine Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung mit stadtnahen Dritten zu führen.

In vielfältigen Untersuchungen und Ausarbeitungen wurde in der Folge dargestellt, dass ein Unternehmen mit der Sparkasse Südliche Weinstraße als GmbH & Co.KG finanziell darstellbar, wirtschaftlich tragfähig und auch sachlich möglich wäre.

Wie bereits in der Analyse gem. § 92 GemO dargestellt, wäre die GmbH & Co.KG aus gesellschaftsrechtlicher Sicht für eine Beteiligung die zu bevorzugende privatrechtliche Organisationsform. Sie hätte den Vorteil einer breiten Eigenkapitalbasis und wäre nicht an die städtische Kreditaufnahmebeschränkung und das Vergaberecht gebunden. Nachteilig hierbei wären allerdings ihre steuerrechtliche Relevanz sowie die ausgehandelte garantierte Verzinsung des Partners (Risikokapitalverzinsung).

Nur diese privatrechtliche Organisationsform ist derzeit durch das Mandat des Stadtrates als „Gesellschaft mit stadtnahen Dritten“ abgedeckt.

Die Aufsichtsbehörde hat allerdings bei der Vorlage der zu diesem Konstrukt erarbeiteten Unterlagen die Frage nach einer vollständig kommunalen Wohnungsbau-Gesellschaft aufgeworfen. Dies war insofern überraschend, als die Kapitalbeschaffung für den Neubau weiterer Wohnungen in kommunaler Zuständigkeit in direkter Abhängigkeit zur Kreditaufnahme-Ermächtigung der Stadt steht:

Im Rahmen des vorgegebenen Kreditlimits (4.000.000/Jahr) für den Haushalt der Stadt Landau ist nämlich eine Erweiterung des beim GML bilanzierten städt. Wohnungsbestandes nicht darstellbar. Deswegen war der Ansatz des Joint Ventures mit stadtnahen Partnern gewählt worden, mit dem Ziel von Seiten der Stadt den vorhandenen Wohnungsbestand des GML einzubringen und von Seiten des verbliebenen Partners Sparkasse Kapital einzulegen, um den künftigen Wohnungsbau zu finanzieren.

Aufgrund der aufsichtsbehördlichen Hinweise wurde bei der Bavaria Treu AG zwischenzeitlich eine Gegenüberstellung des mit der Sparkasse verhandelten Konstruktes und einem rein kommunalen Ansatz beauftragt.

Die Bavaria Treu AG ist eine vor allem im Bereich der Kommunalwirtschaft, der Immobilienwirtschaft und der gemeinnützigen Einrichtungen tätige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in München und Niederlassungen in Dresden, Erfurt und Schwerin.

Insgesamt betreut dieser Unternehmensverbund über 600 Unternehmen, Eigenbetriebe, Forschungseinrichtungen und gemeinnützige Einrichtungen im ganzen Bundesgebiet. Neben Wirtschaftsprüfungstätigkeiten beinhaltet deren Leistungsspektrum Fördermittelprüfungen auf nationaler und europäischer Ebene, Steuerberatungen, Rechtsberatung, Consulting und umfassende betriebswirtschaftliche Beratungsleistungen.

Aus der neutralen Sicht eines Dritten soll die Bavaria Treu AG die bisherigen Unterlagen sichten, bewerten und letztendlich auch die wirtschaftlichste Lösung aufzeigen.

Die gutachterlichen Aussagen sollen bis Ende März vorliegen. Aus den bisherigen Informationen zeichnet sich allerdings ab, dass bei Aufhebung des Kreditlimits durch die ADD (z. B. durch die Einräumung eines jährlichen Kredit-Sonderkontingentes für den Wohnungsbau) eine rein städtische Konstruktion (ohne stadtnahe Partner) wirtschaftlich darstellbar sein könnte.

Bis 2015 war nach der Einschätzung der Verwaltung die Eigengesellschaft ohne Beteiligung Dritter, welche eine Expansion vollständig über Fremdkapital finanzieren müsste, stark Verlust gefährdet gewesen. Dies hätte dann unausweichlich zu einer Nachschusspflicht des Eigentümers, also der Stadt Landau, geführt um die Gesellschaft liquide zu halten und vor eine Überschuldung zu schützen.

Angesichts der mittlerweile nachhaltig veränderten Rahmenbedingungen -

1. Erhöhung des gesamtstädtischen Mietniveaus, damit auch gestiegenes Miethöhungspotenzial im Bereich der Bestandswohnungen
2. Durch die inzwischen geführte Diskussion über die Mieten, scheint auch ein breiter Konsens für angemessene Mieterhöhungen, auch bei sozial schwächeren Mietern, gegeben zu sein
3. Veränderungen der Förderbedingungen der ISB für sozialen Wohnraum im Neubaubereich mit nun eingeführten Tilgungszuschüssen
4. Anhebung der Mietstufen für sozialen Wohnraum, so dass nun im Neubau 6,00 Euro bzw. 7,00 Euro/m<sup>2</sup>/mtl. für sozialen Wohnraum möglich sind
5. Diskussion über seriell günstiges Bauen wurde landes- und bundesweit geführt, so dass auch die Gestehungskosten im Neubau im Rahmen gehalten werden können

- könnte durch eine Aufhebung des Kreditlimits die entscheidende Voraussetzung geschaffen sein, um die geplante Erhöhung des städtischen Wohnungsbestandes in rein kommunaler Organisationsform zu gestalten. Dies wäre entweder als eigene Gesellschaft oder innerhalb des bereits bestehenden Eigenbetriebes GML denkbar.

Eine solche Variante ist bisher allerdings nicht von der Beschlusslage des Stadtrates abgedeckt. Deswegen ist für die weiteren Verhandlungen mit der Aufsichtsbehörde nach Vorlage des Bavaria-Gutachtens die im Beschlussvorschlag dargestellte grundsätzliche Erweiterung des Gestaltungsrahmens zu verabschieden.

Das Bavaria-Ergebnis mit der Darstellung der wirtschaftlichsten Lösung kann dann mit der Aufsichtsbehörde auf seine auch kommunalrechtliche Umsetzbarkeit besprochen werden.

Anschließend wird dann ein endgültiger Beschluss für den nächstmöglichen Sitzungslauf des Stadtrates zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes der Stadt Landau vorbereitet.

**Auswirkungen:**

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

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:**

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

--