

Mitteilung
- öffentlich -

Beratungsfolge:

Drucksachen-Nr.: 2016/078/5

Ausschuss für Wirtschaft und Vermögen	am 20.11.2017	TOP:
Verwaltungsausschuss	am 30.11.2017	TOP:
Rat der Stadt Laatzen	am 14.12.2017	TOP:

Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft
- Antrag der Gruppe SPD-Grüne-Linke-Scheibe -
- Stellungnahme der Verwaltung -

Wie bereits mit Drucks.-Nr. 2016/078/1 dargestellt, bemisst sich die Zulässigkeit von Gründungen wirtschaftlicher Unternehmen nach den Vorschriften des NKomVG. Nach § 136 NKomVG dürfen Kommunen sich zur Erledigung ihrer Angelegenheiten wirtschaftlich betätigen. Sie dürfen Unternehmen nur errichten, übernehmen oder wesentlich erweitern, wenn und soweit

1. der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt,
2. die Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit der Kommunen und zum voraussichtlichen Bedarf stehen und
3. bei einem Tätigwerden außerhalb der Energieversorgung, der Wasserversorgung, des öffentlichen Personennahverkehrs sowie des Betriebes von Telekommunikationsleitungsnetzen einschließlich der Telefondienstleistungen der öffentliche Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Weitere Voraussetzung ist nach § 137 NKomVG u. a., dass die Einzahlungsverpflichtungen (Gründungskapital, laufende Nachschusspflicht) der Kommune in einem angemessenen Verhältnis zu ihrer Leistungsfähigkeit stehen.

Der Drucks.-Nr. 2016/078/4 ist zu entnehmen, dass die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (KWG) in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG erfolgen soll. Begründet wird dies mit einem geringeren Gründungsaufwand und steuerrechtlichen Gründen. Bei der GmbH & Co. KG bestehen die Gesellschafter aus den sog. Komplementären (pers. haftende Gesellschafter) und den Kommanditisten (nicht persönlich haftende Gesellschafter). Die Rolle des Komplementärs wird bei dieser Gründungsform einer GmbH übertragen. Diese Rolle könnte von der aquaLaatzium Freizeit GmbH übernommen werden, da die Stadt zu 100 % Gesellschafter ist, diese Gesellschaft über eine entsprechend gut aufgestellte Infrastruktur verfügt und in der Lage ist, diese Aufgabe zu erfüllen. Der Stadt Laatzen käme die Rolle des Kommanditisten zu (Anlage 1). Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende Änderung des Gesellschaftsvertrages der aquaLaatzium Freizeit GmbH.

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnungen		
Diktatz.: 20				

Der Anlage 2 der Drucks.-Nr. 2016/078/4 liegt eine Projektfinanzierung unter Berücksichtigung verschiedener Fördermittelgeber über einen Zeitraum von 30 Jahren zu Grunde. Die Projektkosten sind darin vollständig erfasst. Unberücksichtigt geblieben sind dagegen die Aufwendungen für die Gründung und den laufenden Geschäftsbetrieb der KWG selbst. Oberstes Ziel sollte es sein, den Betriebsaufwand möglichst gering zu halten. Der Antrag selbst sieht z.B. vor, die Verwaltung des Objektes zu vergeben. Es bietet sich daher an, bei der aquaLaatzium Freizeit GmbH eine/n Betreuer/in für die Realisierung des Projektes mit begrenzter Wochenarbeitszeit einzusetzen. Aufwendungen, die der aquaLaatzium Freizeit GmbH entstehen, sind von der KG zu übernehmen. Daraus ergibt sich der in der Anlage 2 dargestellte Ergebnis- und Finanzplan.

Sowohl der Ergebnis- als auch der Finanzplan schneiden danach voraussichtlich jährlich defizitär ab. Für den Erhalt der Gesellschaft zeichnet sich insbesondere beim Finanzplan ein Defizit über den gesamten Betrachtungszeitraum von 30 Jahren in Höhe von rd. 732.700 € ab. Demgegenüber steht jedoch das in diesem Zeitraum geschaffene Anlagevermögen (vollständig bezahltes Mehrfamilienhaus) mit einem verbleibenden Restbuchwert in Höhe von rd. 1,2 Mio. €. Zum Erhalt der KWG ist es daher erforderlich, den Liquiditätsbedarf bereits bei Gründung zu berücksichtigen und mit einer entsprechenden Eigenkapitalausstattung Rechnung zu tragen. Auch um weitere Projektrealisierungen zu ermöglichen, sollte die zu gründende Gesellschaft mit einem Eigenkapital in Höhe von 1 Mio. Euro ausgestattet werden. Es wird bei dieser Kalkulation davon ausgegangen, dass geeignete Grundstücksflächen durch den Gesellschafter Stadt Laatzen bereitgestellt werden.

Es trifft zu, dass bislang für den Erwerb von Eigentumswohnungen zwei Millionen € zur Verfügung gestellt wurden. Auch für 2018 und in der Finanzplanung bis 2021 sind jährlich 500.000 € hierfür eingeplant. Wenn diese Mittel für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern durch die stadtteigene KWG verwendet werden, treten insgesamt betrachtet keine zusätzlichen Belastungen für den städtischen Haushalt ein.

Um die beschriebene kommunale Wohnungsbaugesellschaft Laatzen KWG in 2018 in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG mit der Komplementärin aquaLaatzium Freizeit GmbH zu gründen, sind nachfolgende Schritte erforderlich:

- Im Haushaltsplan 2018 sind die für die Kapitalausstattung erforderlichen Haushaltsmittel bereitzustellen.
- Der Gesellschaftsvertrag der aquaLaatzium Freizeit GmbH ist hinsichtlich des Gesellschaftszwecks entsprechend fortzuschreiben.
- Für die zu gründende Gesellschaft ist ein Gesellschaftsvertrag zu erstellen.
- Die Unternehmensgründung ist mit der Kommunalaufsicht abzustimmen.

Im Auftrag

Stefan Zeilinger