



Landkreis Ebersberg

# **Ebersberger Wohnbauoffensive 2016; Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens**

Brigitte Keller, Abteilungsleiterin Finanzen, Wirtschaft, Büro Landrat  
Rechtsanwalt Dr. Stefan Detig

Ebersberg, 17. Juni 2016

# ***Gliederung***

- **Was bisher geschah**
- **Vorstellung**
- **Was ist ein Kommunalunternehmen?**
- **Wie sind die rechtlichen Beziehungen zueinander?**
- **Welche Vorteile hat meine Gemeinde?**
- **Welche Nachteile hat meine Gemeinde?**
- **Warum keine GmbH?**
- **Wirtschaftlichkeit**
- **Ausblick**



Landkreis  
Ebersberg

# ***Was bisher geschah...***

- **Politische Anträge von CSU und SPD in den Kreisgremien**
- **Beratungen im Kreis- und Strategieausschuss**
- **Vorstellung des KU des Landkreises Würzburg im KSA**
- **Gründung einer Arbeitsgruppe Kommunalunternehmen mit Vertretern von Politik und Verwaltung**
- **Beratung unterschiedlicher Rechtsmodelle mit Unterstützung des BKPV**
- **Mehrere Diskussionen in der Bürgermeisterdienstbesprechung**



Landkreis  
Ebersberg

# ***Dr. Stefan Detig, M.B.A.***

- **1996-2002 Gemeinderat, Pullach**
- **2002-2008 Erster Bürgermeister, Pullach; Kreisrat**
- **2008-2014 Gemeinderat; Aufsichtsrat; Verwaltungsrat; Finanzreferent**
- **Referenzen u.a.: Landkreis München, Landkreis Miesbach, Landkreis Pfaffenhofen, Stadt Tegernsee, Stadt Bad Tölz, Gemeinde Kirchanschöring, Gemeinde Waakirchen, Gemeinde Unterföhring, Gemeinde Vaterstetten**
- **Kooperationspartner:**
  - **LKC Kemper Czarske v.Gronau Berz**
  - **Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Steuerberater**
  - **15 Standorte: 350 Mitarbeiter/Partner**



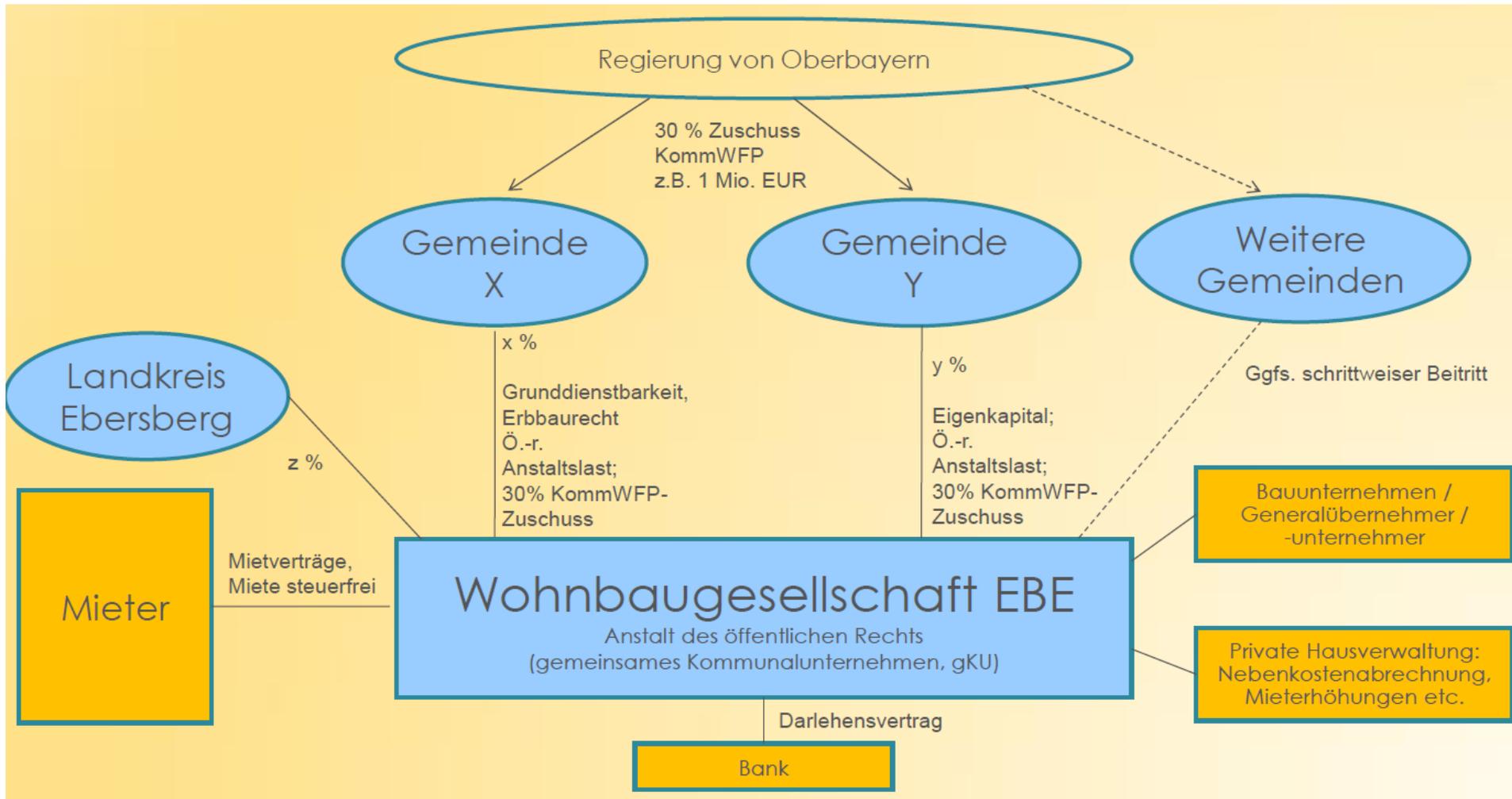
Landkreis  
Ebersberg

# ***Kommunalunternehmen***

- **Kommunalunternehmen, Art. 89ff. GO, Art. 49f. KommZG**
- **Anstalt des öffentlichen Rechts, wie Sparkassen; eigene Rechtspersönlichkeit**
- **Seit 1995 in den bayerischen Kommunalgesetzen**
- **Anteilseigner: eine (KU) oder mehrere Kommunen (gKU); keine Privaten!**
- **Gründung: Kommunale Unternehmenssatzung**
- **Organe: Vorstand und Verwaltungsrat**
- **Steuerrechtliche Vorteile: Mieteinnahmen nicht steuerpflichtig!**
- **Nachrangige, gesamtschuldnerische Haftung der Kommune/n**



# Schema



# ***Welche Vorteile hat meine Gemeinde?***

- **Keine Arbeit: Planung, Bau und Betrieb übernimmt das Kommunalunternehmen.**
- **Gemeinde entscheidet, wer Mieter wird (z.B. Kindererzieher/innen, Feuerwehrler, Gemeindemitarbeiter, anerkannte Flüchtlinge)**
- **Erster Bürgermeister im Verwaltungsrat**
- **30 %-Zuschuss des Freistaats wird genutzt (sog. 2. Säule)**
- **Baudarlehen bedarf keiner Genehmigung durch Kommunalaufsicht**
- **VOB-frei: Nachverhandlungen bzw. Generalunternehmer zulässig**
- **Rücklagenbildung für Sanierungen in 20 - 25 Jahren**



# ***Welche Nachteile hat meine Gemeinde?***

- **Gesamtschuldnerische Haftung aller Gemeinden, die im gKU sind: wie Zweckverband.**
- **Nachschusspflicht: wie Zweckverband**
- **Austritt bedarf Zustimmung aller Kommunen, die im gKU sind: wie Zweckverband**



Landkreis  
Ebersberg

# ***Warum keine GmbH***

- **GmbH: Mieteinnahmen steuerpflichtig; nicht alle Mieteinnahmen können für Tilgung und Rücklagen verwendet werden**
- **GmbH: Stille Reserven sind im Verkaufsfall zu versteuern**
- **GmbH: Beschränkte Haftung => Banken fordern genehmigungspflichtige Kommunalbürgschaften für günstige Kredite**
- **GmbH: Verselbständigungstendenzen**



# ***Wirtschaftlichkeit***

- **Ziele:**
  - **Aufwand muss sich durch die Mieteinnahmen decken**
  - **kein Zuschuss aus Steuermitteln**
- **Grundstück der Gemeinde: Überlassung an gKU unter Wert zulässig**
- **Bau: ca. 1.700 – 1.900 EUR (brutto) pro qm Wohnfläche (Kostengruppen 200-700)**
- **Miete: max. 7,50 bis 10,60 EUR pro qm zzgl. Nebenkosten (vgl. Studie des Landkreises 2015: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft)**
- **Zwingend vor Baubeginn: Investitionsrechnung nach Ertragswertmethode gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung**



# ***Ausblick***

- **Sommer 2016: Grundsatzbeschlüsse**
- **Dez. 2016: Gründung des Kommunalunternehmens**
- **Sommer 2017: Baubeginn**
- **Winter 2017/18: Einzug der Mieter**
- **Parallel: ggfs. Beitritt weiterer Kommunen**



Landkreis  
Ebersberg

# ***Sitzungstermine Landkreis***

- **11.07.: Kreis- und Strategieausschuss**
- **25.07.: Kreistag trifft Grundsatzbeschluss**
- **August/September: Kommunalaufsicht, Finanzämter**
- **10.10.: Kreis- und Strategieausschuss**
- **24.10.: Kreistag beschließt Unternehmenssatzung**
- **Alternativ: 5.12. Kreis- und Strategieausschuss; 19.12. Satzungsbeschluss**



Landkreis  
Ebersberg

# ***Ihre Ansprechpartner***

**Rechtsanwalt Dr. Stefan  
Detig  
DETIG  
Rechtsanwaltsges. mbH  
Tel.: 089/74501-572**

**Abteilungsleiterin  
Brigitte Keller  
Landkreis Ebersberg  
Tel. 08092/823-211**



**Landkreis  
Ebersberg**