



Landkreis Ebersberg  
Finanzmanagement

Kreis- und Strategieausschuss am 11.07.2016, TOP 7 Ö:

## Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum

### ***Historie***

- Beratungen im Kreis- und Strategieausschuss
- Vorstellung des KU des Landkreises Würzburg im KSA
- Gründung einer Arbeitsgruppe Kommunalunternehmen mit Vertretern von Politik und Verwaltung sowie Bürgermeistern
- Beratung unterschiedlicher Rechtsmodelle mit Unterstützung des BKPV
- Mehrere Diskussionen in der Bürgermeisterdienstbesprechung
- Ebersberger Wohnbauoffensive 2016 mit über 100 Vertretern der Gemeinde- und Stadträte aus allen 21 Gemeinden
- Beauftragung einer beratenden Begleitung durch Rechtsanwalt Dr. Detig
- Bürgermeisterdienstbesprechung am 4.07.2016
- HEUTE: Beratungen im Kreis- und Strategieausschuss



## 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
- Doppelte, kaufmännische Buchführung
- Organe: Vorstand und Verwaltungsrat
- Steuerrechtliche Vorteile: Mieteinnahmen nicht steuerpflichtig!
- Kommunalkreditähnliche Darlehensbedingungen



Folie 3

KSA, Brigitte Keller, 11.07.2016

## Schema



Folie 4

KSA, Brigitte Keller, 11.07.2016

## ***Vorteile eines gKU***

- **Keine Arbeit in der Gemeinde/ beim Landkreis: 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**

Landkreis  
Ebersberg

Folie 5

KSA, Brigitte Keller, 11.07.2016

## ***Nachteile eines gKU***

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



**Wann treten diese Risiken ein?**

**Wohnungen werden von der Gemeinde nicht belegt**

**Das gKU verkalkuliert sich....**

Landkreis  
Ebersberg

Folie 6

KSA, Brigitte Keller, 11.07.2016

## ***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**

Landkreis  
Ebersberg

Folie 7

KSA, Brigitte Keller, 11.07.2016

## ***Wirtschaftlichkeit***

- **Ziele:**
  - **Aufwand muss sich durch die Mieteinnahmen decken**
  - **kein Zuschuss aus Steuermitteln**
- **Grundstück der Gemeinde: Überlassung an gKU unter Wert zulässig + wird als EK-Anteil (10 %) anerkannt**
- **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**

Landkreis  
Ebersberg

Folie 8

KSA, Brigitte Keller, 11.07.2016

## Weiteres Vorgehen

- Die Stadt Grafing hat am 5.7.2016 bereits beschlossen, an der Errichtung des gKU mitzuwirken.
- Weitere Gemeinden, die sich für das gKU interessieren, sollten möglichst noch vor der Sommerpause ihre Willensbekundung äußern. Voraussetzung ist, dass die Wirtschaftlichkeit der örtlichen Wohnbaumaßnahme auf dem Grundstück, das eingebracht werden soll, gegeben ist.
- In diesem Fall sind sie bei den Verhandlungen über die wirtschaftlichen Eckdaten jeder Wohnbaumaßnahme, der Unternehmenssatzung sowie aller weiteren vorbereitenden Maßnahmen unmittelbar beteiligt.
- Weitere Kommunen können ggf. auch später beitreten.

Landkreis  
Ebersberg

Folie 9

KSA, Brigitte Keller, 11.07.2016

## Ambitionierter Zeitplan

Sommer 2016	Grundsatzbeschlüsse
Ab September 2016	Verhandlungen über die wirtschaftlichen Eckdaten jeder Wohnbaumaßnahme, Unternehmenssatzung, Erstellung Business Plan (Haustypen und Grundrisse; Investitionsrechnung; Wirtschaftsplan; Vorstand; Organisation; Zuschussanträge; Betrauungsakt; Wesentliche Verträge, wie z.B. Erbpacht/Dienstbarkeiten, Generalübernehmer/-unternehmerverträge, Mietverträge, Hausverwaltung)
Oktober 2016	Zwischenbericht in den kommunalen Gremien
Dezember 2016	Gründung des Kommunalunternehmens durch Gremienbeschlüsse
Sommer 2017	Baubeginn des Pilotprojekts
Winter 2017/18	Einzug der Mieter
Parallel	ggfs. Beitritt weiterer Kommunen

Landkreis  
Ebersberg

Folie 10

KSA, Brigitte Keller, 11.07.2016

## ***Auswirkungen auf den Haushalt***

**Über die Eigenkapitalausstattung des Kommunalunternehmens ist noch zu diskutieren.**

**Unmittelbare Auswirkungen auf den Kreishaushalt können vermieden werden.**

Landkreis  
Ebersberg

Folie 11

KSA, Brigitte Keller, 11.07.2016

## ***Beschlussvorschlag***

Dem Kreis- und Strategieausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Dem Kreistag wird folgender Beschluss empfohlen:

- 1. Dem Beitritt des Landkreises zur Wohnbaugesellschaft Ebersberg (gemeinsames Kommunalunternehmen) wird grundsätzlich zugestimmt.**
- 2. Der Landrat wird beauftragt und ermächtigt, mit weiteren Kommunen aus dem Landkreis über die Gründung einer Wohnbaugesellschaft Ebersberg (gemeinsames Kommunalunternehmen) zu verhandeln sowie einen Business Plan aufzustellen.**
- 3. Den kommunalen Gremien ist bis 10.10.2016 über die Gründungsvorbereitungen zu berichten.**

Landkreis  
Ebersberg

Folie 12

KSA, Brigitte Keller, 11.07.2016