



|  |               |                        |
|--|---------------|------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br><b>2015/152</b> | Referat       | Finanzreferat          |
|  | Abteilung     | Abt. 20, Finanzreferat |
|  | Verfasser(in) | Stadt Friedberg        |

|                 |                   |                       |
|-----------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Gremium</b>  | <b>Termin</b>     | <b>Vorlagenstatus</b> |
| <b>Stadtrat</b> | <b>18.06.2015</b> | <b>öffentlich</b>     |

### **Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft: Grundsatzbeschluss zur künftigen Gesellschaftsstruktur/Aufgaben**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die konkrete Ausgestaltung der Rechtsform und die Organisation der künftigen Friedberger Wohnungsbaugesellschaft sind unter Hinzuziehung der Beratungsleistung des VdW unverzüglich zu erarbeiten. Eine Gründung und Aufnahme des Geschäftsbetriebes der künftigen Friedberger Wohnungsbaugesellschaft ist zum 1. Januar 2016 anzustreben.
2. Der aktuelle Immobilienwert der städtischen Wohneinheiten und Grundstücke ist durch den VdW zu ermitteln.

|                  |                           |                             |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>anwesend:</b> | <b>für den Beschluss:</b> | <b>gegen den Beschluss:</b> |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|



## Sachverhalt:

### 1. Ausgangslage

Die Stadt Friedberg ist seit langem eine bevorzugte Wohnlage in der Region Augsburg. Die Lage zwischen Augsburg und München und eine jeweils schnellen verkehrliche Erreichbarkeit haben den potentiellen Zuzugsbereich für das Stadtgebiet Friedberg in der Vergangenheit deutlich erweitert.

Die hohe Attraktivität und Wohnqualität der Stadt Friedberg haben neben der allgemeinen Preisentwicklung insbesondere die aktuellen Baulandpreise im Stadtgebiet massiv ansteigen lassen.

Die Stadt Friedberg stellt mit einem eigenen städtischen Wohnungsbestand von rund [REDACTED] Wohnungen einer der größten Vermieter im Friedberger Wohnungsmarkt dar. Die städtischen Wohngebäude sind in den vergangenen zehn Jahren bis auf eine Ausnahme aufgrund einer guten städtischen Haushaltssituation mit einem [REDACTED] zeitgemäß saniert worden. Mit ihrem weiterhin niedrigen Mietniveau sind die städtischen Wohnungen auch ein wichtiger Faktor, um den allgemeinen Wohnungsmarkt zu beeinflussen.

Der Stadtrat hat am 20. November 2014 die Verwaltung beauftragt, die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu prüfen. **Das angestrebte Ziel könnte eine Verstärkung des Bauunterhalts unabhängig von der jeweiligen städtischen Finanzsituation und ein (Wieder-) Einstieg in den Neubau von Mehrfamilienhäusern sein.** In den kommenden Jahren sollen drei bis vier neue Mehrfamilienhäuser auf städtischen Grund realisiert werden. Neben dem geförderten „sozialen“ Wohnungsbau könnten gerade auch solche Wohnungseinheiten geplant werden, die auf die finanziellen Bedürfnisse des Einkommenniveaus knapp über der Fördergrenze ausgerichtet sind.

Die [REDACTED], die zweite große Anbieterin günstigen Wohnraums im Stadtgebiet Friedberg, befindet sich derzeit in einer Phase des Neubaus. In den kommenden Jahren ist die Erhöhung des dortigen Wohnungsbestands von aktuell rund [REDACTED] Wohneinheiten geplant.

Neben den Überlegungen, [REDACTED] städtischen Flächen im Erbbaurecht für deren weitere Neubauten zu übergeben, sollte die Stadt Friedberg und die [REDACTED] die Möglichkeiten einer intensiveren Zusammenarbeit in diversen Kooperationsmodellen (Geschäftsbesorgungsvertrag usw.) bis hin zu einer gemeinsamen Betreiber-/Verwaltungsgesellschaft diskutieren und prüfen. Sollte sich dieses Ziel erreichen lassen, würden dann inklusive des durch die [REDACTED] verwalteten privaten Wohnungsbestandes mittelfristig die Vergabe und die Verwaltung eines Bestands von rund [REDACTED] Wohnungen realisiert werden können und damit **eine zentrale, leistungsfähige Anlaufstelle für alle Wohnungsuchenden im Stadtgebiet** darstellen.



## 2. Allgemeines

- Gegenstand des städtischen Unternehmens könnte der Wohnungsbau, der Erwerb, die Veräußerung, Verwertung und Verwaltung von Wohnungen und grundstücksgleichen Rechten sowie die Verwaltung bestehender Wohnungsbauten sein. Die Immobilienvermittlung ist **nicht** Gegenstand des Unternehmens.
- Die Zustimmung der Gesellschafterin Stadt Friedberg zur Veräußerung und Verwertung von gesellschaftlichem Eigentum ist in jedem Fall erforderlich.
- Die Gesellschaft wird als GmbH mit alleiniger Gesellschafterin Stadt Friedberg gegründet.
- Das Mindestkapital der GmbH beträgt 25.000 Euro und ist grundsätzlich bei Gründung in Bar aufzubringen.

## 3. Überlegungen zur städtischen GmbH

### ■ RECHTLICHE BEURTEILUNG

#### Steuerliche Behandlung der GmbH

Die GmbH ist steuerpflichtig kraft Rechtsform. Das gilt sowohl für die Körperschaftsteuer (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 KStG) als auch für die Gewerbesteuer (§2 Abs. 2 GewStG) und die Umsatzsteuer (§ 2 Abs. 1 UStG). Stille Reserven der Wohnungen ab Einbringung in die GmbH unterliegen der Steuerpflicht (der Gestaltungsspielraum gemäß § 6b EStG wäre zu prüfen). Es sind somit alle anfallenden Steuern durch den Geschäftsbetrieb der GmbH abzudecken. Das Geschäftsziel ist aufgrund des GmbH-Gesetzes grundsätzlich gewinnorientiert. Ausnahmen würden bei einer gGmbH möglich sein. Die Vorteile der gGmbH liegen insbesondere in der Befreiung von Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, sowie in der Berechtigung, Zuwendungsbestätigungen für Spenden auszustellen.

Wird eine GmbH für den hoheitlichen Bereich eines Gesellschafters (z. B. eine Gemeinde) tätig, steht ihr insoweit der Vorsteuerabzug für die Investitionen und den Betrieb zu. Allerdings ist diese Tätigkeit gänzlich umsatzsteuerpflichtig (vgl. BMF-Schreiben vom 27.12.1990, BStBl 1991 I S. 81). Eine dem Eigenbetrieb vergleichbare Freistellung der Personalkosten von der Umsatzsteuer bei Leistungen an den Hoheitsbereich des Gesellschafters ist nicht möglich. Im Übrigen unterscheidet sich die GmbH hinsichtlich der Umsatzsteuersätze, der Ermäßigungstatbestände und der Umsatzsteuerbefreiung nicht vom BgA des Eigenbetriebs bzw. des Kommunalunternehmens. Bei der Gewerbesteuer steht der GmbH aber kein Freibetrag zu. Der Körperschaftsteuersatz beträgt einheitlich für einbehaltene Gewinne (Thesaurierung) sowie für ausgeschüttete Gewinne aktuell 15% jeweils zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag. Bei einer Ausschüttung wird zusätzlich die Abgeltungssteuer von aktuell 25% der Ausschüttung beim „Empfänger“ erhoben. Eine Gewinnverrechnung der GmbH mit anderen Verlustbereichen der Gebietskörperschaft Stadt Friedberg ist aufgrund der neuen Steuergesetze durch die Regelung der Organträgerschaft (§ 14 KStG) grundsätzlich nicht möglich. Die Überschüsse aus der GmbH-Tätigkeit sollten deshalb zu Reinvestitionen im Geschäftsbereich zur Verfügung stehen.



### **Rechnungswesen bei der GmbH**

Die Rechnungslegungsvorschriften der GmbH ergeben sich aus dem Handelsgesetzbuch sowie aus den Bestimmungen des GmbH-Gesetzes. Die GmbH ist kraft Rechtsform Kaufmann. Das für Kaufleute bestimmende Buchführungssystem ist das System der doppelten Buchführung, wenngleich die gesetzlichen Vorschriften dies nicht ausdrücklich vorsehen. Sind kommunale Körperschaften mit Mehrheit an einer GmbH beteiligt, entfallen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts die größenabhängigen Erleichterungen für kleine und mittlere Kapitalgesellschaften. Vielmehr sind die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB anzuwenden (Art. 94 Abs. 1 GO). Keine Bestimmungen enthalten die Rechtsvorschriften hinsichtlich der Bereitstellung von Kosten- und Planungsrechnungen. Jedoch wird man derartige Informationen von einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführung verlangen müssen. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse sind, soweit ein entsprechender Prüfungsauftrag vorliegt, auch Gegenstand der Abschlussprüfung (Art. 94 Abs. 1 Nr. 3 GO).

### **Personalwesen bei der GmbH**

Eine GmbH kann nicht Dienstherr von Beamten sein. Sollen Beamte bzw. Angestellte bei einer GmbH beschäftigt werden, bieten sich entweder die Beurlaubung unter Fortfall der beamtenrechtlichen Dienstbezüge an, oder die Zuweisung gemäß § 123a BRRG. Die GmbH ist auch nicht an den BAT oder BMT-G gebunden. Sie kann jedoch als Gesellschaft eines öffentlich-rechtlichen Gesellschafters dem KAV beitreten. Die Arbeitnehmervertretung ist durch das Betriebsverfassungsgesetz 1972 geregelt. Für größere Unternehmen gelten die Vorschriften des Mitbestimmungsgesetzes (bei mehr als 2.000 Arbeitnehmern) und des Betriebsverfassungsgesetzes 1952 (bei mehr als 500 Arbeitnehmern).

Die bisher tätigen Personen, die auch das „Gesicht“ der städtischen Wohnungsverwaltung in der Vergangenheit nachhaltig prägten, sollen weiterhin mit dieser Aufgabe betraut sein.

### **Haftung einer GmbH**

Die Haftung ist aufgrund gesetzlicher Bestimmungen begrenzt.

### **Gestaltungskosten**

Das Wohnungs- (rund ■ Wohnungen) bzw. Grundstückseigentum ist auf die GmbH zu übertragen. Dafür fallen überschlägig geschätzt folgende Kosten an:



- Grunderwerbsteuer  
./ Erstattung  
= Belastung



- Grundbuch:  
- Beurkundungskosten  
- Beratungskosten (pauschal)



Summe:



#### **An laufenden jährlichen Folgekosten fallen wiederkehrend an:**

- Prüfungskosten
- ggf. Bilanzierungskosten
- Kosten für die Veröffentlichung
- rechtsformspezifische Kosten  
(Kosten für den Aufsichtsrat usw.)

#### **Kommunalrechtliche Vorschriften (Art. 86 bis 96 GO)**

Nach Art. 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GO darf eine Gemeinde ein Unternehmen im Sinne von Art. 86 (Eigenbetrieb, Kommunalunternehmen des öffentlichen Rechts, Rechtsformen des Privatrechts) nur errichten (...), wenn bei einem Tätigwerden außerhalb der kommunalen Daseinsvorsorge der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen anderen erfüllt wird oder werden kann. Es besteht kein allgemeines Verbot der Gewinnerzielung gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 2 GO. Verboten ist lediglich eine unternehmerische Tätigkeit, die ausschließlich der Gewinnerzielung dient. Eine privatwirtschaftliche Betätigung im Sinne einer Aufgabenprivatisierung ist im Bereich gemeindlicher Aufgabenerfüllung dort möglich, wo es sich um freiwillige Aufgaben der Stadt Friedberg handelt. Mit einer Erteilung der rechtsaufsichtlichen Genehmigung ist wohl zu rechnen.

#### **■ ABWÄGUNG VOR- UND NACHTEILE**

##### **Vorteile bei Gründung einer Gesellschaft:**

1. Unternehmerisches Handeln nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen:
  - a) Fachgerechtes Handeln und sofortige Umsetzung von Zielen.
  - b) „Bessere“ Übersicht über die Wirtschaftlichkeit und die Ertragslage.
2. Eine durch behördliche Organisation und kommunale Zwänge nicht behinderte Unternehmensführung erreicht eine größere Beweglichkeit und eine möglicherweise kaufmännisch bessere Hausbewirtschaftung. Leichtere Umsetzung notwendiger Ertragsverbesserungen insbesondere bei Mieterhöhungen und Nebenkosten.
3. Entlastet die Stadt Friedberg von ihren Aufgaben.
4. Teilweise personelle und organisatorische Entlastung der Stadt Friedberg.



6. Kredite, Zins- und Tilgungsleistungen werden von der Gesellschaft übernommen, dadurch „Entlastung“ bzw. „Entschuldung“ des städtischen Haushaltes.
7. Kontrolle durch Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung.
8. Eine neue Gesellschaft kann sich auch im freien Wohnungsbau betätigen oder Eigentumsmaßnahmen erstellen
9. Gegenüber einer reinen Verwaltung kann eine Eigenkapitalbildung in Form von Rücklagen erfolgen. Bildung von Rücklagen ist erforderlich, um notwendige Investitionen durchzuführen, dies ist aber steuerrechtlich nur möglich, wenn der Hausbesitz im Eigentum der Gesellschaft ist.

#### **Nachteile bei Gründung einer Gesellschaft**

1. Kosten durch die Übertragung (Notar und Grundbuch)
2. Eine vollständige personelle Entlastung durch die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft, besonders bei den Querschnittsämtern, erfolgt wohl nicht.
3. Trennung vom Kommunalhaushalt und damit finanzwirtschaftliche städtische Nachteile, soweit kein Ausgleich erfolgt.
4. Die direkte politische Einflussnahme ist nicht mehr gegeben. Ein Weisungsrecht gegenüber dem Aufsichtsrat besteht nicht, die Möglichkeit der Stadt Friedberg, ihren Vertretern im Aufsichtsrat eine Informations- und Berichtspflicht aufzuerlegen, wird durch die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht beschränkt.
5. Grunderwerbsteuerpflicht
6. Beachtung der steuerrechtlichen Auswirkungen
7. Kostengünstiger Wohnungsbau wird wohl auch nur mit städtischen Zuschusszahlungen/Begünstigungen möglich sein.

Auf das beiliegende ausführliche Kompendium zum Vergleich in Frage kommender Rechtsformen (☞ Anlage) darf verwiesen werden. Die Rechtsform einer e.G. für ein städtisches Unternehmen kommt dabei aus rechtlichen Gründen eher nicht in Frage.

Herr [REDACTED] vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und –gesellschaften) e.V. (VdW), Stollbergstraße 7, 80539 München, wird in einem Impulsreferat über die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft sprechen. Der VdW Bayern ist Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes. Im Mai 2012 zählten 458 Wohnungsunternehmen aus ganz Bayern zu deren Mitgliedern.

Herr [REDACTED], 1. Vorsitzender der Baugenossenschaft Friedberg e.G., steht für Fragen im Rahmen der Diskussion zur Verfügung.

#### **4. Weiteres Procedere**

Die konkrete Ausgestaltung der Rechtsform und deren Organisation sind unter Hinzuziehung der Beratungsleistung des VdW unverzüglich zu erarbeiten.

Der aktuelle Immobilienwert der derzeit städtischen Wohneinheiten und Grundstücke zum Zwecke der (Gründungs-)Kostenermittlung und Erstellung von Businessplänen ist durch den VdW zu ermitteln.