

Gemeinderatsdrucksache Nr. 14/2022

Beratungsfolge	Datum		
Verwaltungsausschuss	26.04.2022	Vorberatung	Nichtöffentlich
Gemeinderat	17.05.2022	Beschlussfassung	Öffentlich

Gründung eines städtischen Wohnungsbauunternehmens - Grundsatzbeschluss

Bezug:

- GR-Drucksache Nr. 105/1/2017
Handlungsprogramm WOHNEN
Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung
- GR-Drucksache Nr. 17/2019
Handlungsprogramm WOHNEN
Gemeindliche Vorkaufsrechte
- GR-Drucksache Nr. 18/2019
Handlungsprogramm WOHNEN
Leitfaden zur Konzeptvergabe kommunaler Grundstücke
- GR-Drucksache Nr. 93/1/2019
Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen (NBV)
Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
-erneute Beschlussfassung über das Konzept der Siedlungsflächen in Pfullingen
- GR-Drucksache Nr. 04/2020
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) plus | PFULLINGEN 2035
GR-Drucksache Nr. 87/2021
Handlungsprogramm „WOHNEN“ - Fortschreibung der strategischen Zielsetzung 2035
durch die Gründung einer kommunalen Wohnbaugesellschaft

Anlagen:

Anlage 1 – Präsentation Vergleich Betriebsform (nö)

Beschlussvorschlag:

1. Gründung eines Eigenbetriebs, Zielsetzung

Die Stadt Pfullingen gründet zum 01.01.2023 einen Eigenbetrieb „Wohnungsbau Pfullingen“. Der Eigenbetrieb hat die Schaffung von neuen städtischen Mietwohnungen sowie Erhalt und Verbesserung der Bestandswohnungen zum Ziel. Er übernimmt die wohnungswirtschaftlichen Aufgaben (Neubau, Verwaltung und Betrieb von Wohnraum) im Zusammenhang mit städtischen Mietwohnungen.

2. Übertragung der Bestandswohnungen auf den Eigenbetrieb

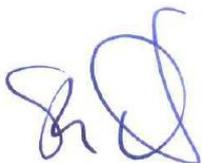
Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der Bestandswohnungen, sofern keine wichtigen Gründe dagegensprechen, zu. Die Übertragung der Bestandswohnungen erfolgt mit der Fertigstellung der Eröffnungsbilanz der Stadt, spätestens zum 01.01.2024. Die Übertragung erfolgt zum einen durch ein Trägerdarlehen, zum anderen durch eine Kreditfinanzierung.

3. Beauftragung zur Erarbeitung des Wirtschaftsplans und der Betriebsatzung

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Wirtschaftsplan und die Betriebsatzung für den Eigenbetrieb zu erarbeiten und mit der Rechtsaufsichtsbehörde abzustimmen. Der Wirtschaftsplan und die Betriebsatzung werden dem Gemeinderat zur finalen Beschlussfassung zur Gründung des Eigenbetriebs bis 31. Oktober 2022 vorgelegt.

4. Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen

Der Gemeinderat stimmt der Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen in Form von Rechts- und Steuerberatungsleistungen zu.



Stefan Wörner
Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Direkte finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: Ja
 Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
€	€	€

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	
bzw. im Budget	

mit einem Ansatz von XXX Euro veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind vorhanden
 nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	<input type="checkbox"/> Mehreinnah. <input type="checkbox"/> Wenigerausg.	Erläuterungen
€			

Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:

Kalkulatorische Kosten:

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Angenommene Nutzungsdauer (ND): XX Jahre -> jährl. AfA-Satz: XX Prozent
Kalk. Zins = (Buchwert 01.01. + Buchwert 31.12.) x 0,5 x Zinssatz 3,5 %

	Jahr der Investition	Jahr der Investition + 1	Jahr der Investition + 2	Jahr der Investition + 3
Abschreibung				
Kalk. Zinsen				

Sachverhaltsdarstellung:

I. Vorbemerkung

Lage am Wohnungsmarkt Pfullingen

Die Bevölkerungszahlen in vielen städtisch geprägten Regionen steigen beständig an. Insbesondere auch die Region Reutlingen-Tübingen und damit auch die Stadt Pfullingen verzeichnen durchgängig positive Wanderungszahlen. Zeitgleich lassen sich aber die Flächen, die zum Wohnen und zum Wohnungsbau genutzt werden können, nicht unendlich erweitern. Ungeachtet dieser Trends sinkt die Haushaltsgröße, während die durchschnittliche bewohnte Grundfläche pro Person gleichzeitig immer noch leicht ansteigt. Diese Faktoren führen in vielen Städten und Gemeinden, so auch in Pfullingen derzeit zu einer angespannten Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.

Die Städte und Gemeinden sind zwar nach den Grundsätzen des Ordnungsrechts lediglich verpflichtet, obdachlose Haushalte unterzubringen, dennoch wird die grundsätzliche Aufgabe des Staates, die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum sicherzustellen v.a. aus Artikel 28 des Grundgesetzes auch für Städte und Kommunen begründet. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gehört daher zu einem der wichtigsten Anliegen kommunaler Daseinsvorsorge. Verschärfend kommt hinzu, dass auch zukünftig in Pfullingen mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen ist.

Handlungsprogramm WOHNEN Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechter Bodennutzung (GR-Drucksache Nr. 105/1/2017)

Die strategischen Zielsetzungen für die Wohnungspolitik der Stadt Pfullingen 2035 werden seit 2018 von der Verwaltung verfolgt und auch angewendet. Im Fokus stehen dabei v.a. der sogenannte „bezahlbare und der sozialgebundene Wohnraum“.

- 25%-Sozialquote für sozialgebundenen und bezahlbaren Wohnraum in Miete und Eigentum
- Nutzung von Vorkaufsrechtmöglichkeiten
- Konzeptvergaben mit städtebaulichen und sozialen Vorgaben

Diese angewandten Instrumente reichen aber bei weitem nicht aus, einen Ausgleich am Wohnungsmarkt zu befördern und Wohnraum sozialverträglich und damit allen Bevölkerungsgruppen unter Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit zugänglich zu machen.

Kommunaler Wohnungsbau als weiterer Baustein der strategischen Zielsetzung 2035

Da die Privatwirtschaft aufgrund fehlender Anreize beim sozialen Wohnungsbau tendenziell ausfällt, versuchen immer mehr Kommunen bzw. die öffentliche Hand dem Problem des Nachfrageüberhangs und steigender Mietpreise durch eigene Initiativen zu begegnen.

Ein häufig verwendetes Mittel ist dabei der Einstieg in den kommunalen Wohnungsmarkt als Akteur (Investor und Vermieter) in Form eines kommunalen Wohnbauunternehmens. Mit diesem strategischen Instrument besteht die

grundsätzliche Möglichkeit zum einen gegen steigende Mieten vorzugehen und zum anderen dem Nachfrageüberhang, der auf dem angespannten Wohnungsmarkt besteht, entgegenzuwirken.

Kommunale Wohnbauunternehmen können schwierige und oft auch unkonventionelle Aufgaben, die sich aus dem Versorgungsauftrag der Kommune ergeben, wirtschaftlich effizient und mit sozialer Kompetenz übernehmen. Kommunale Wohnbauunternehmen haben auch eine große Bedeutung bei der Integration sozialer Randgruppen, wie Zuwanderer, Flüchtlinge und andere Gruppen der Bevölkerung, die auf dem freien Immobilienmarkt sonst wenig bis gar keine Chance hätten. In diesem Zusammenhang ist auch die Verhinderung von Obdachlosigkeit durch eine Unterbringung in „städtischen“ Gebäuden von erheblicher Relevanz.

In der Drucksache 87/2021 wurde die Ausgliederung der städtischen Wohnungen bereits als Möglichkeit dargestellt, um das Themenfeld „Wohnen“ von städtischer Seite transparent, effektiv und effizient zu bearbeiten. Der Gemeinderat hat in diesem Zusammenhang die Verwaltung beauftragt in die Analysephase einzusteigen und die mögliche Betriebsform aufzuzeigen.

II. Zielstellung/Bestandsanalyse

Hier sind folgende Fragestellung zu berücksichtigen:

- Was ist die Zielsetzung des neu zu gründenden Unternehmens?
- Welcher Bestand an Wohnraum existiert bereits? In welchem Zustand befindet sich dieser?
- Was sind die wirtschaftlichen, steuerlichen und kommunalrechtlichen Rahmenbedingungen?
- Was ist die geeignete Unternehmensform unter den gegebenen Bedingungen?

Ziele eines städtischen Wohnungsbauunternehmens

Mit der Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Langfristiges Halten von Wohnungen und Grundstücken im Eigentum der Stadt
- Erhalt und Verbesserung/Qualitätssteigerung der Bestandswohnungen
- Schaffung von Liquidität im Kernhaushalt (→ Vermögensübergang (Wohnungsbestand) wird teilweise über Darlehen des Eigenbetriebs finanziert (Kapitalzufluss an Kernhaushalt))
- Möglichst kostenneutral für den städtischen Haushalt (→ „schwarze Null“).

Städtischer Wohnungsbestand

Insgesamt besitzt die Stadt Pfullingen knapp über 100 Gebäude, darunter sind Wohngebäude, öffentlichen Gebäude wie Schulen, Hallen, Rathäuser etc.

Von den 100 Gebäuden sind 40 Gebäude reine Wohngebäude. Hierbei nicht berücksichtigt sind Betriebswohnungen, Hausmeisterwohnungen in Schulen etc. In diesen 40 Gebäuden sind 175 Wohneinheiten mit zusammen knapp über 10.000 m² Wohnfläche untergebracht.

Für etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen sind Mietverträge mit Privatpersonen geschlossen. In den anderen Wohnungen besteht Wohnraum für die Unterbringung von obdachlosen Personen. Stand 01.03.2022 sind 283 Personen eingewiesen.

Die Wohnungsgrößen sind breit gefächert, was eine flexible Nutzung gewährleistet und auch entsprechend dem Bedarf ausgebaut werden sollte. Eine gute Durchmischung von Wohnungsgrößen bringt auch eine gute soziale Durchmischung in den Gebäuden und Quartieren.

Folgende Größenverteilung ist aktuell vorhanden:

- 40 Wohnungen/Zimmer mit Wohnflächen zwischen 10m² und 40m²
- 100 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 41m² und 70m²
- 35 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 71m² und 140m²

Ungefähr 23 der Wohnungen sind Sozialwohnungen und nur mit Wohnberechtigungsschein (WBS) anzumieten. Es sollte zukünftig auch leerstehender Wohnraum zur kurzfristigen Unterbringung von Personen vorgehalten werden, um eine Obdachlosigkeit zu vermeiden und Personen aufnehmen zu können.

Des Weiteren können Wohnungen aufgrund Sanierungsrückstau oder anstehender Sanierung (z.B. Achalmstraße 81, Karl-Kuppinger-Straße) derzeit nicht belegt bzw. vermietet werden.

Die Wohnungen sind bedingt durch das Baujahr und teilweise auch durch das Nutzerverhalten in keinem guten Zustand. Insgesamt weisen die meisten Wohnimmobilien einen großen Unterhaltungsrückstau auf, der sich über einige Jahrzehnte eingeschlichen hat. In den letzten Jahren wurde versucht mit ständigen kleineren Reparaturen und Sanierungen dem Rückstau zu begegnen. Grundlegende Fortschritte wurden jedoch erst mit Generalsanierungen und Anpassungen der Wohnungen auf den heutigen Standard erzielt. Einige neu gebaute Wohneinheiten sowie vor kurzem sanierte Wohneinheiten können ohne größere Maßnahmen die nächsten Jahre genutzt werden.

Es gibt derzeit im städtischen Eigentum noch ein paar wenige freie Grundstücke, oder auch bebaute Grundstücke die aktuell nicht wirtschaftlich bebaut sind, oder auf denen sich eine Sanierung der Bausubstanz nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Bei diesen Grundstücken lässt sich durch einen Abriss und anschließenden Neubebauung eine deutlich wirtschaftlichere Nutzung generieren und vor allem deutlich mehr Wohnraum schaffen.

Der komplette Sanierungsumfang sowie die notwendige Bauinvestition können erst nach Festlegung einer Sanierungs- und Entwicklungsstrategie sowie der Festlegung von Ausbaustandards ermittelt werden.

Bilanzwert/Finanzierung

Anlagevermögen

Der Bilanzwert des künftigen Wohnungsunternehmens setzt sich auf der Aktivseite im Wesentlichen aus noch zu übertragenden Grundstücks- sowie Gebäudewerten zusammen. Erste Auswertungen ergaben rd. 40 bebaute Grundstücke, welche sich im Eigentum der Stadt Pfullingen befinden und rein zu Miet- bzw. Unterbringungszwecken genutzt werden.

Da die Vermögensbewertung und Erstellung der Eröffnungsbilanz für den Kernhaushalt zum Stand 31.12.2019 bislang noch nicht abgeschlossen werden konnte, handelt es sich bei den nachfolgenden Zahlen um vorläufige Werte. Nach Fertigstellung der Eröffnungsbilanz, spätestens zum 01.01.2024, liegen die tatsächlichen Zahlen vor und eine Übertragung in das Wohnungsunternehmen kann erfolgen.

Basierend auf den vorläufig vorliegenden Werten bestand zum 31.12.2021 ein Anlagevermögen über rd. 9,1 Mio. €. Dieses setzt sich aus rd. 1,6 Mio. € Grundstückswerten sowie rd. 7,5 Mio. € Restbuchwerten der Gebäude zusammen. Hieraus ergeben sich derzeit jährliche Abschreibungen i.H.v. rd. 231 Tsd. €.

Erträge / Aufwendungen

Mit Übertragung des Wohnungsbestandes gehen auf den Eigenbetrieb sowohl die Unterhaltungsverpflichtungen als auch die Erträge aus Benutzungsgebühren und Mieteinnahmen über.

Die jährlichen Mieteinnahmen liegen aktuell bei rd. 705 Tsd. € und die Benutzungsgebühren bei rd. 509 Tsd. €.

Auf der Aufwandsseite fallen u.a. an:

- Unterhaltungsaufwand
- Bewirtschaftungskosten (u.a. Strom, Wasser, Abfallbeseitigung, Gas)
- EDV-Aufwand für die Einrichtung und Pflege eines Infoma Mandanten
- Mietaufwand für angemietete Wohnungen
- Steuerliche Beratungskosten
- Zinsaufwand Träger- und Fremddarlehen
- Verwaltungskostenbeiträge für Leistungen an den Eigenbetrieb durch städt. Personal einschl. Bauhof und Fuhrpark

Finanzierung

Ein Teil des Anlagevermögens soll dem Wohnungsunternehmen über ein Trägerdarlehen zur Verfügung gestellt werden. Hierfür erhält die Stadt entsprechende Zinserträge. Der Rest des übertragenen Wohnungsbestandes wird über ein Kapitalmarktdarlehen des Wohnungsunternehmens finanziert. Hier werden Zuführungen zum Finanzhaushalt im Kernhaushalt generiert. Das Unternehmen nimmt Darlehen am Kapitalmarkt auf und führt dieses Geld dem Kernhaushalt der Stadt zur Ablöse des übernommenen Wohnungsbestandes zu.

Stammkapital / Weitere Kapitalausstattung

Das Wohnungsunternehmen ist (vgl. u. a. § 12 EigB) für seine Aufgabenerledigung mit einem angemessenen Eigenkapital auszustatten, sodass dieses funktionsfähig und der laufende Geschäftsbetrieb nicht gefährdet ist. Hierzu zählt auch die pflegliche und wirtschaftliche Verwaltung des Vermögens, i.S. einer Instandsetzungspflicht, gem. § 91 Abs. 2 GemO.

Das Stammkapital wird in der Betriebssatzung festgeschrieben. Zur Änderung der Höhe wäre eine formelle Satzungsänderung notwendig.

Ebenso wird, um notwendige Investitionen durchführen zu können, eine weitere Kapitalausstattung im Rahmen einer Eigenkapitalzuführung notwendig.

Die genaue Höhe für Stammkapital und Eigenkapitalzuführung werden im weiteren Gründungsprozess ermittelt.

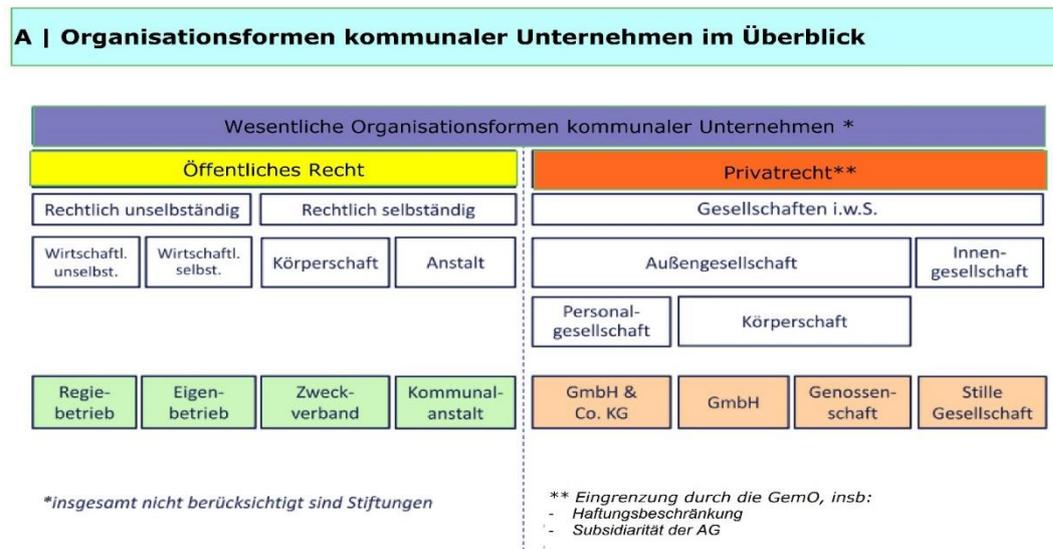
Auswirkungen städtischer Kernhaushalt

Das Anlagevermögen des Kernhaushalts reduziert sich zum Übertragungszeitpunkt um die dem Wohnungsunternehmen übertragenen Vermögenswerte. Die Stamm- und Eigenkapitalausstattung werden als Auszahlung dargestellt und das Trägerdarlehen auf Forderungsseite der kommunalen Bilanz abgebildet.

Im Ergebnishaushalt fallen durch die Übertragung des Gebäude- und Grundstücksbestands in den Produktgruppen 11.24. (THH 1) und 31.40 (THH 3) Erträge aus Mieten und Benutzungsgebühren weg. Im selben Zug entfallen die Aufwendungen für Abschreibungen, Bewirtschaftung und Unterhaltung der Gebäude.

Geeignete Betriebsformen

Mögliche Organisationsformen kommunaler Unternehmen im Überblick:



Unter Beachtung der nachfolgenden Aspekte

- Wohnungsbauunternehmen soll wirtschaftlich verselbständigt sein,
- Stadt soll (zumindest zunächst) alleiniger Inhaber des Unternehmens sein und die aktuell ca. 175 städtischen Bestandswohnungen sollen grunderwerbssteuerfrei auf das Unternehmen übertragen werden,

kommt als Betriebsform der Eigenbetrieb oder die GmbH (& Co. KG) in Betracht.

Werden diese beiden Betriebsformen unter den Gesichtspunkten

- Gründung
- Betrieb und
- Weiterentwicklung betrachtet,

sprechen überwiegende Gesichtspunkte für einen städtischen Eigenbetrieb.

Die Gegenüberstellung im Detail, mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen, ergibt sich aus der Anlage 1.

B | Eingrenzung möglicher Organisationsformen

- I. Das Wohnungsunternehmen soll wirtschaftlich verselbständigt werden.
- II. Die Stadt soll (zunächst) alleiniger Inhaber des Wohnungsunternehmens sein.
- III. Die ca. 175 Bestandswohnungen sollen möglichst grunderwerbsteuerfrei auf das Wohnungsunternehmen übertragen werden.

➤ Damit scheidet der **Regiebetrieb** sowie die **Kommunalanstalt**, die **GmbH** und (zusätzlich) **Zweckverband** und **stille Gesellschaft** aus.



Nächste Schritte

In weiteren Schritten ist zu klären, welche Personen künftig im Eigenbetrieb tätig sein werden. Bei den Überlegungen hierzu ist der Grundsatz „Personal folgt der Aufgabe“ zu beachten. Vorgesehen ist eine schlanke Betriebsführung, so dass Personen weiterhin der Kernverwaltung zugeordnet sind und für den Eigenbetrieb Leistungen erbringen (über bestimmten Anteil von Vollzeitäquivalenten). Darüber hinaus hat der Eigenbetrieb über einen entsprechenden Verwaltungskostenbeitrag die Overhead-Kosten an die Kernverwaltung zu erstatten.

Nach erfolgter Zustimmung des Gemeinderats zur Gründung eines Eigenbetriebs „Kommunales Wohnungsunternehmen“, werden die Planungen in der Stadtverwaltung weiter vorangetrieben.

Als konkrete nächste Schritte sind vorgesehen:

- Konkretisierung, Vor- und Aufbereitung der Daten (gebäudewirtschaftlich, finanziell etc.), Erarbeitung Betriebskonzept, Festlegung von Kernprozessen

- Vorbereitung der Betriebssatzung und des Wirtschaftsplans/Abstimmung mit der Rechtsaufsicht
- Verabschiedung der Betriebssatzung und des Wirtschaftsplans durch den Gemeinderat
- Benennung eines Betriebsleiters und ggf. weitere personelle Zuordnungen

Die ersten beiden Betriebsjahre des Eigenbetriebs werden zu folgenden Tätigkeiten genutzt, die federführend von der Betriebsleitung angestoßen werden:

- Erstellung eines Bau- und Sanierungsprogramms für die Bestandswohnungen.
- Projektierung von Neubauvorhaben unter der Prämisse, dass baureife Grundstücke zur Verfügung stehen.
- Klärung offener personalwirtschaftlicher Belange (Personalbemessung, Abgrenzung der Tätigkeiten, organisatorische Maßnahmen und Verfügungen).

Pfullingen, 13. April 2022

gez.
Stefan Wörner

gez.
Katja Melzer

gez.
Oliver Polzin

Drucksache Nr. 14/2022
VA: 26.04.2022 Vorberatung
GR: 17.05.2022 Beschlussfassung

Anlage 1
nichtöffentlich
öffentlich



Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens

Überblick

A | Organisationsformen kommunaler Unternehmen im Überblick

B | Eingrenzung möglicher Organisationsformen

C | Eigenbetrieb und GmbH & Co. KG im Vergleich

D | Fazit

A | Organisationsformen kommunaler Unternehmen im Überblick



*insgesamt nicht berücksichtigt sind Stiftungen

** Eingrenzung durch die GemO, insb:
 - Haftungsbeschränkung
 - Subsidiarität der AG

B | Eingrenzung möglicher Organisationsformen

Wichtige Aspekte zur Eingrenzung möglicher Organisationsformen

- I. Das Wohnungsbauunternehmen soll wirtschaftlich verselbständigt sein.
- II. Stadt soll (zunächst) alleiniger Inhaber des Wohnungsbauunternehmens sein.
- III. Die ca. 175 Bestandswohnungen sollen möglichst grunderwerbsteuerfrei auf das Wohnungsbauunternehmen übertragen werden.

B | Eingrenzung möglicher Organisationsformen

- I. Das Wohnungsunternehmen soll wirtschaftlich verselbständigt werden.
- II. Die Stadt soll (zunächst) alleiniger Inhaber des Wohnungsunternehmens sein.
- III. Die ca. 175 Bestandswohnungen sollen möglichst grunderwerbsteuerfrei auf das Wohnungsunternehmen übertragen werden.

➤ Damit scheidet der **Regiebetrieb** sowie die **Kommunalanstalt**, die **GmbH** und (zusätzlich) **Zweckverband** und **stille Gesellschaft** aus.

Wesentliche Organisationsformen kommunaler Unternehmen *

Öffentliches Recht				Privatrecht**			
Rechtlich unselbständig		Rechtlich selbständig		Gesellschaften i.w.S.			
Wirtschaftl. unselbst.	Wirtschaftl. selbst.	Körperschaft	Anstalt	Außengesellschaft		Innengesellschaft	
				Personals-gesellschaft	Körperschaft		
Regiebetrieb	Eigenbetrieb	Zweckverband	Kommunalanstalt	GmbH & Co. KG	GmbH	Genossenschaft	Stille Gesellschaft

C | Eigenbetrieb und GmbH & Co. KG im Vergleich

Übersicht relevanter Kriterien

Gründung	Betrieb	Weiterentwicklung
<ul style="list-style-type: none">– Gründungsaufwand<ul style="list-style-type: none">➤ Verfahrens- und Formerfordernisse➤ Gebühren und sonstige Kosten– Personalübergang	<ul style="list-style-type: none">– Prüfungskosten– Kreditkonditionen– Haftungsrisiken– Ertragsteuern– Kommunale Einflussnahme– Handlungsfähigkeit im Wirtschaftsverkehr– Vergaberecht– Beihilfenrecht	<ul style="list-style-type: none">– Aufnahme weiterer Gesellschafter<ul style="list-style-type: none">➤ Möglichkeit➤ Aufwand– Erweiterung des Geschäftsbetriebs<ul style="list-style-type: none">➤ Möglichkeit➤ Aufwand

C | Eigenbetrieb und GmbH & Co. KG im Vergleich

Gründung

	Eigenbetrieb	GmbH & Co. KG
Aufwand	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebssatzung erforderlich • Beschluss durch Gemeinderat • Anzeige bei der Rechtsaufsicht, § 4 III 3 GemO. • Öffentliche Bekanntmachung 	<ul style="list-style-type: none"> • Gesellschaftsverträge erforderlich • Beschluss über Gründung ist der Rechtsaufsicht vorzulegen, § 108 GemO • GmbH-Vertrag muss notariell beurkundet werden • Anmeldung zum Handelsregister
Personal- übergang	<ul style="list-style-type: none"> • Unproblematisch • Selber Rechtsträger • Stadt ist und bleibt Arbeitgeber / Dienstherr • Es gelten grds. dieselben arbeits- und tarifrechtlichen Bestimmungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfungsbedarf: Anderer Rechtsträger, nicht dienstherrenfähig • Ggfs. Übergang privatrechtl. Arbeitsverhältnisse nach § 613a BGB (nähere Prüfung erforderlich) • Bei Beamten ggfs. Zuweisung möglich (§ 20 BeamtStG)

C | Eigenbetrieb und GmbH & Co. KG im Vergleich

Zwischenfazit zur Gründung

Die Gründung des Eigenbetriebs ist einfacher und weniger aufwändig als die Gründung einer GmbH & Co. KG.

C | Eigenbetrieb und GmbH & Co. KG im Vergleich

Betrieb (1)

	Eigenbetrieb	GmbH & Co. KG
Prüfungskosten	Jahresabschluss und Lagebericht sind grds. von einem zu bestellenden Prüfer zu prüfen. Externe Jahresabschlussprüfung ist freiwillig.	Jahresabschluss und Lagebericht der KG und der Verwaltungs-GmbH müssen nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt und geprüft werden.
Kreditkonditionen	Kreditaufnahme zu Kommunal-kreditkonditionen möglich.	Grundsätzlich keine Kommunalkreditkonditionen. Ggfs. Verbesserung durch kommunale Bürgschaften. Beachtung des EU-Beihilfenrechts erforderlich.
Haftungsrisiken	Volle Außenhaftung der Gemeinde für Verbindlichkeiten des Eigenbetriebs. Nicht insolvenzfähig.	Außenhaftung der Gemeinde ist grds. begrenzt auf ihre Kommanditeinlage. GmbH & Co. KG ist insolvenzfähig.

C | Eigenbetrieb und GmbH & Co. KG im Vergleich

Betrieb (2)

	Eigenbetrieb	GmbH & Co. KG
Ertragsteuer	Besteuerung wie bei der Stadt selbst: Vermögensverwaltung, kein BgA, grds. keine Ertragsteuern.	Grundsätzlich steuerpflichtig. Gewerbsteuer kann bei reiner Vermögensverwaltung vermieden werden. Die Beteiligung an der GmbH & Co. KG begründet bei der Stadt einen steuerpflichtigen BgA. Die Steuerpflicht kann aber durch „gewerbliche Entprägung“ vermieden werden. Dazu muss Stadt als Kommanditist der GmbH & Co. KG zur Geschäftsführung der Gesellschaft berufen werden.
Umsatzsteuer	Keine Umsatzsteuer und kein Vorsteuerabzug, da reine Wohnungsvermietung	Keine Umsatzsteuer und kein Vorsteuerabzug, da reine Wohnungsvermietung

C | Eigenbetrieb und GmbH & Co. KG im Vergleich

Betrieb (3)

	Eigenbetrieb	GmbH & Co. KG
Kommunaler Einfluss	Hoch: wesentliche Entscheidungen treffen Betriebsausschuss bzw. Gemeinderat.	Grds. weniger stark als beim Eigenbetrieb, im Einzelnen abhängig von Gesellschaftsverträgen.
Handlungsfähigkeit	Hängt maßgeblich von der Gestaltung der Betriebssatzung ab. Wichtig sind ausreichende Handlungsspielräume für die Betriebsleitung.	Durch rechtliche Selbständigkeit grds. gegeben, im Einzelnen abhängig von Gesellschaftsverträgen.

C | Eigenbetrieb und GmbH & Co. KG im Vergleich

Zwischenfazit zum Betrieb

Vorteile des Eigenbetriebs

- Bessere Kreditkonditionen
- Geringere Prüfungskosten
- Keine Ertragsteuerpflicht (keine gewerbliche Entprägung erforderlich)
- Stärkerer kommunaler Einfluss
- Geltung des Vergaberechts im Verhältnis der Stadt (als AG) zum Eigenbetrieb (als AN) sicher ausgeschlossen.

Vorteile der GmbH & Co. KG

- Beschränkte Außenhaftung der Stadt und Insolvenzfähigkeit der GmbH & Co. KG (aber ggfs. politische Handlungszwänge)
- Ggfs. höhere Reaktionsgeschwindigkeit am Markt durch mehr Unabhängigkeit
- Ggfs. eingeschränkte vergaberechtl. Bindungen bei Auftragsvergaben an Dritte im Unterschwellenbereich.

C | Eigenbetrieb und GmbH & Co. KG im Vergleich

Entwicklung

	Eigenbetrieb	GmbH & Co. KG
Aufnahme weiterer Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht möglich • Rechtsformwechsel z. B. zur GmbH & Co. KG erforderlich • Beteiligung Dritter löst grds. (anteilige) Grunderwerbsteuer aus 	<ul style="list-style-type: none"> • Unproblematisch möglich. • Beteiligung Dritter löst grds. (anteilige) Grunderwerbsteuer aus • Frist: 10 Jahre seit Übertragung der Grundstücke auf die Gesellschaft
Erweiterung Geschäftsbetrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Grds. möglich • Ggfs. Anpassung Eigenbetriebssatzung erforderlich • Pflicht der Anzeige von Satzungsänderungen bei der Rechtsaufsicht, § 4 III 3 GemO 	<ul style="list-style-type: none"> • Grds. möglich • Ggfs. Anpassung Gesellschaftsvertrag (der KG) erforderlich • Bei wesentlicher Erweiterung Pflicht zur Vorlage an Rechtsaufsicht nach § 108 i.V.m. § 103 I GemO

C | Eigenbetrieb und GmbH & Co. KG im Vergleich

Wesentliche Ergebnisse

	Vorteile des Eigenbetriebs	Vorteile der GmbH & Co. KG
Gründung	<ul style="list-style-type: none"> • Gründung einfacher und weniger aufwändig. 	
Betrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Geringere Prüfungskosten • Bessere Kreditkonditionen • Keine Ertragsteuerpflicht • Stärkerer kommunaler Einfluss • Geltung des Vergaberechts im Verhältnis der Stadt zum Eigenbetrieb sicher ausgeschlossen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkte Außenhaftung der Stadt und Insolvenzfähigkeit der KG (aber ggfs. politische Handlungszwänge) • Höhere Reaktionsgeschwindigkeit am Markt durch mehr Unabhängigkeit • Ggfs. eingeschränkte vergaberechtl. Bindungen bei Auftragsvergaben an Dritte im Unterschwellenbereich.
Entwicklung		<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme weiterer Gesellschafter ohne Weiteres möglich

D | Fazit

Gesamtbewertung

**Wenn die Stadt alleiniger Inhaber des
Wohnungsbauunternehmens sein will,
sprechen überwiegende Gesichtspunkte für den
Eigenbetrieb als Organisationsform.**
