



## Beschlussvorlage Nr. 2016/150

06.09.2016

**Federführend:** Stadtkämmerei  
 Berthold Meßmer

**Beteiligt:** Baudezernat  
 Finanzdezernat

### Tagesordnungspunkt:

### Gründung einer städtischen Wohnbaugesellschaft - Grundsatzbeschluss

---

#### Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	17.11.2016	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	29.11.2016	Entscheidung	öffentlich

---

#### Stand der bisherigen Beratung:

Klausurtagung des Gemeinderats am 15. / 16. Juli 2016

#### Beschlussantrag:

1. Die Stadt wird sich in der Zukunft verstärkt der städtischen Wohnungswirtschaft widmen.
2. Sie wird im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften in den folgenden Jahren den Bau von Mietwohnungen und deren Vermietung betreiben.
3. Im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten und der rechtzeitigen Beschaffung von Baugrundstücken wird angestrebt, in den nächsten 10 Jahren 300 städtische Mietwohnungen zu bauen, also grundsätzlich jährlich 30 Wohneinheiten. Die Bedarfslage ist jeweils zu prüfen, insbesondere ist auch die Entwicklung des privaten Mietwohnungsbaus in die Betrachtung mit einzu-beziehen.
4. Der Wohnungsmix (Größe der Wohnungen) und der Anteil von Wohnungen mit der orts-üblichen Miete einerseits und Wohnungen im sozialen Wohnungsbau (Miet- und Belegungsbindung) andererseits wird beim jeweiligen Projekt bestimmt werden.
5. Zur Wahrnehmung der vorstehend beschriebenen Aufgaben wird zum 01. Januar 2017 ein Eigenbetrieb gegründet.
6. In den Eigenbetrieb sind auch die bisherigen Mietwohnungen der Stadt Rottenburg zu über-tragen (Altbestand), soweit nicht wichtige Gründe für eine Belassung im städtischen Haushalt sprechen.

7. Zur Verbesserung des Zustands des Altbestands ist dem Gemeinderat ein Maßnahmenkatalog mit Kostenausweis und Zeitplan vorzulegen (Sanierungsplan Altbestand). Die Umsetzung des Sanierungsplans Altbestand steht unter dem Vorbehalt der Finanzierungsmöglichkeit.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Erreichung der vorstehenden Ziele notwendigen Maßnahmen zu ergreifen und dem Betriebsausschuss sowie dem Gemeinderat zur Beschluss-fassung vorzulegen.

**Anlagen:**

1. Vermerk Wohnungswirtschaft der Stadt Rottenburg am Neckar - Zusammenfassung des Standes der Diskussion durch das Finanzdezernat/die Stadtkämmerei unter Verwendung wesentlicher Aussagen von Prof. Peter Giebler, Heilbronn und der PwC Stuttgart
2. Verzeichnis der zu übertragenden Grundstücke und Wohngebäude

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz  
Bürgermeister

gez. Berthold Meßmer  
Amtsleiter

**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

  

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	EUR
ja  nein	Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Diese Restmittel werden noch benötigt ja  nein	
EUR		
- apl/üpl.	Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
EUR	Deckungsnachweis:	

\* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

**Jährliche Folgelasten/-kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## **Begründung:**

### **I. Gemeinderatsklausur**

Die Frage der wohnwirtschaftlichen Betätigung der Stadt Rottenburg am Neckar war Gegenstand der diesjährigen Gemeinderatsklausur am 15. und 16. Juli 2016 im Rathaus Rottenburg am Neckar. Zur Vorbereitung dieser Klausur wurde allen Gemeinderäten im Vorfeld der Veranstaltung die Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage (Zusammenfassung des Standes der Diskussion durch das Finanzdezernat / die Stadtkämmerei unter Verwendung wesentlicher Aussagen von Herrn Prof. Peter Giebler, Heilbronn, und der PwC Stuttgart – Stand 12. Juli 2016) ausgehändigt.

In der von Architekt Forster, Nürtingen, moderierten Klausurtagung haben die Verbandsdirektoren vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Stuttgart, Frau Feßler und Herr Maier, über die Organisation der sozialen Wohnungswirtschaft, Bauprogramme, Einbindung des Wohnungsaltbestandes, Betriebsformen, Fördermaßnahmen, Finanzierungen u. ä. referiert. Im Anschluss daran berichtete Herr Geschäftsführer Breuninger von der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) über die vielfältigen Betätigungsfelder dieser Gesellschaft in der Nachbarstadt, über Grundsätze der Geschäftspolitik und der Erreichung wohnwirtschaftlicher und städtebaulicher Ziele, über die Gesellschafterstruktur und Finanzierungsthemen.

Herr Wolf, Vorstand des Bau- und Wohnungsvereins Stuttgart (Unternehmen 150 Jahre alt, Eigenbestand ca. 4.600 Wohnungseinheiten), referierte über die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten einer Kommune, zeigte Aktivitäten des von ihm vertretenen Unternehmens und referierte über Betriebs- und Rechtsformen in der Wohnungswirtschaft. Herr Wolf kennt aufgrund seines Wohnsitzes in Rottenburg am Neckar auch die örtliche Szene unmittelbar. Er legte dar, dass im Hinblick auf die örtliche Struktur, die zumindest in der Anfangszeit geringe Betriebsgröße (*für die GmbH-Form sollten mindestens ca. 400 WE vorhanden sein*) vor allem im Hinblick auf Personalausstattung und Kostensituation, die GmbH-form-bedingten Kosten, die steuerliche Einordnung des Eigenbetriebs, für ihn zumindest zunächst nur die Betriebsform Eigenbetrieb in Frage komme. Er hat auch davon abgeraten, in einer solchen Anfangsphase bereits das sog. Bauträgergeschäft zu betreiben.

Im Rahmen der Klausurtagung ergab sich für die Mitglieder des Gemeinderats eine Vielzahl von Fragen und Themen, die von den Referenten, Herrn Prof. Giebler und Vertretern der Verwaltung beantwortet wurden.

Bemerkenswert war u. a., dass die Teilnehmer an der Gemeinderatsklausur ein einstimmiges Bekenntnis zur Notwendigkeit von städtischem Wohnungsbau abgaben und als Betriebsform dem Eigenbetrieb den Vorzug gaben.

Oberbürgermeister Neher fasste das Beratungsergebnis wie folgt zusammen:

1. Die Stadt Rottenburg am Neckar wird sich in Zukunft verstärkt um die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum kümmern.
2. Die Wahrnehmung dieser Aufgabenstellung wird in der Organisationsform als Eigenbetrieb empfohlen.
3. Die Gründung des Eigenbetriebs soll zum 01. Januar 2017 erfolgt sein.
4. Die Übertragung des Wohnungs-Altbestandes in den Eigenbetrieb und die Investitions-erfordernisse für die Schaffung von Wohnraum über die nächsten 10 Jahre wirken in sich schlüssig und werden von den Klausurteilnehmern befürwortet.

## II. Stellungnahme der Verwaltung

### 1. Aufgabenstellung Wohnungsbau und Finanzierung

Erster Bürgermeister Derbogen stellte in seinem eingangs der Klausur gehaltenen Vortrag u. a. fest, dass der Bau und Betrieb von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu tragbaren Konditionen (insbesondere Mietpreisen) zweifellos zu den gemeindlichen Aufgaben und damit auch zum Aufgabenbereich der Stadt Rottenburg am Neckar zählen.

Man müsse ein Bauprogramm wählen, das vom Zuschnitt her den örtlichen Bedürfnissen Rechnung trage, beweglich gehandhabt werden könne und auf die finanzielle Leistungskraft der Stadt Rücksicht nehme.

Derzeit seien 289 Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein vorhanden, deren Nachfrage folgendes Nachfragebild an Wohnungen ergebe:

Zimmerzahl	Wohnungssuchende	%-Anteil
1	15	5
2	81	28
3	102	35
4	81	28
5 und mehr	10	3
Summe	289	100

Darüber hinaus sei weiterer Bedarf an Wohnungen für Geringverdiener, Studenten, Flüchtlinge und dem daraus resultierenden Familiennachzug zu verzeichnen. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2025 für die Stadt Rottenburg am Neckar von einem Einwohnerzuwachs um rd. 3.500 Einwohner aus. Für die kommenden 10 Jahre sei ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu prognostizieren. Da ein Marktversagen festzustellen sei, bestehe allgemein Handlungsbedarf der öffentlichen Hand, örtlich für die Stadt.

Die Voraussetzungen des § 102 Abs. 1 GemO für die beabsichtigten Aktivitäten im Bereich Wohnungsversorgung, nämlich deren Rechtfertigung durch den öffentlichen Zweck und die Berücksichtigung der Angemessenheit der Leistungsfähigkeit der Stadt und des voraussichtlichen Bedarfs, seien bei der beabsichtigten Vorgehensweise gegeben. Der Altbestand an Wohnungen wird derzeit noch in einem Unterabschnitt des städtischen Haushalts dargestellt (sog. Bruttoregiebetrieb - UA 8810 Wohn- und Geschäftsgrundstücke). Er soll in die neue Betriebsform überführt werden (vgl. Anlage 2).

Ein Bauprogramm für den Neubau mit einem zeitlichen Horizont von 10 Jahren und einem jährlichen Bauvolumen von ca. 30 Wohneinheiten würde im Gesamtzeitraum rund 300 neue Wohneinheiten hervorbringen. Dabei ist vor jedem neuen Projekt die Finanzierbarkeit zu prüfen. Das Bauprogramm stellt also lediglich einen Orientierungsrahmen dar und belässt dem Gemeinderat jeweils die Entscheidungsfreiheit unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklungen.

Auf Anlage 1 Seite 6 zur Sitzungsvorlage ist ein Modell abgedruckt, das auf dieser Basis für 1 Jahr die angestrebte Wohnungsstruktur (2/3 allgemeiner, 1/3 sozialer Wohnungsbau), den Wohnungsmix (Zahl und Größe der Wohneinheiten), die voraussichtlichen Kosten und deren Finanzierung aufzeigen soll. Die Frage der Behandlung des Vorgangs „Bau von Wohneinheiten

unter Einsatz städtischer Mittel“ nach dem EU-Beihilferecht wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC geprüft. Die Verwaltung wird bis zum Baubeginn mit PwC konkret abstimmen, welche der von PwC aufgezeigten Gestaltungsmöglichkeiten in Frage kommen und dem Gemeinderat dann konkret berichten.

## **2. Betriebsform**

Bei der Betriebsform würden sich entweder ein öffentlich-rechtlicher Eigenbetrieb oder eine privatrechtliche GmbH anbieten. In der Abwägung zwischen den beiden Betriebsformen gibt die Verwaltung der Eigenbetriebsform aus folgenden Gründen den Vorzug:

### **2.1 Kommunalpolitische Gründe**

- a. Der Gemeinderat und seine Ausschüsse bleiben in die Entwicklung der städtischen Wohnungswirtschaft als wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge unmittelbar eingebunden. Der Gemeinderat hat die wichtigen finanzwirtschaftlichen Entscheidungen zum Betriebsgeschehen, auch zu wesentlichen Grundstücksgeschäften, zu treffen.
- b. Der Eigenbetrieb hat eine Betriebsleitung. Er ist - trotz der wirtschaftlich-organisatorischen Selbstständigkeit - hinsichtlich der notwendigen Unterstützungskontakte in der allgemeinen Verwaltungsorganisation der Stadt angesiedelt. Er unterliegt zur Sicherung der Aufgabenerfüllung, zur Wahrung der Einheitlichkeit der Stadtverwaltung und zur Beseitigung von Missständen einer Weisungsbefugnis des Oberbürgermeisters.
- c. Der Eigenbetrieb ist in das örtliche und überörtliche Prüfungswesen unmittelbar eingebunden.

### **2.2 Allgemeine wirtschaftliche Gründe**

- a. Das Ziel, die wohnungswirtschaftliche Betätigung der Stadt grundsätzlich unabhängig von der Situation des städtischen Kernhaushalts als finanzwirtschaftlich eigenständigen Bereich zu führen, wird erreicht. Die im Eigenbetrieb vorhandenen Mittel werden grundsätzlich für wohnwirtschaftliche Belange (z. B. Instandsetzung und Instandhaltung und ggf. Neubau) gebunden.
- b. Die Ausstattung des Eigenbetriebs mit Eigen- / Fremdkapital kann von der Stadt beweglicher und leichter gestaltet werden.
- c. Der Eigenbetrieb erhält Fremdkapital von Kreditinstituten zu städtischen Konditionen. Städtische Bürgschaften, die von einem privatrechtlich geführten Betrieb von den Kreditinstituten eventuell verlangt werden, entfallen.
- d. Die Kosten für die Gründung des Eigenbetriebs sowie die Änderung und Ergänzung der Satzungsgrundlagen sind niedriger als bei einer privatrechtlichen Lösung.

### **2.3 Personalwirtschaftliche Gründe**

Für eine sinnvolle GmbH-Lösung mit eigener Organisation (Sach- und Betriebsorganisation) und eigener Personalausstattung ist eine entsprechende Betriebsgröße erforderlich. Zumindest in der Aufbauphase kann beim Eigenbetrieb städtisches Personal für die verschiedenen

Funktionsbereiche vergleichsweise kostengünstig in Anspruch genommen werden (ggf. Funktionen in Personalunion oder funktionale Mischarbeitsplätze).

## **2.4 Steuerliche Gründe**

- a. Bei der Einbringung des bisherigen Wohnungsbestands in den Eigenbetrieb fällt keine Grunderwerbsteuer an, da - im Gegensatz zur GmbH - kein Rechtsträgerwechsel stattfindet.
- b. Die städtische Wohnungswirtschaft ist steuerlich überwiegend als vermögensverwaltende Tätigkeit (also nicht als Betrieb gewerblicher Art) anzusehen und daher ertragssteuerlich nicht besteuert (insoweit fallen keine Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und kein Solidarzuschlag an).

## **2.5 Spätere Wechselmöglichkeiten**

Durch die Bildung eines Eigenbetriebs wird ein späterer Wechsel der Betriebsform nicht ausgeschlossen, so er sich unter Berücksichtigung aller Entscheidungskriterien überwiegend als zweckmäßig erweisen sollte. Bei der Überführung in eine Personengesellschaft in der Form der GmbH & Co KG würde nach derzeitiger Rechtslage auch keine Grunderwerbsteuer für einen etwaigen künftigen Übergang anfallen.