

Beschlussvorlage 2020/0826



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Kämmerer	Peter Lösch

Beratung	Datum		
Haupt-, Kultur- und Wirtschaftsausschuss	12.01.2021	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	26.01.2021	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Machbarkeitsstudie zur Gründung einer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH oder einer anderen Gesellschaftsform

Sachverhalt:

Auf TOP 3 der Sitzung des MGR vom 26.11.2019 wird verwiesen.

Zur Abgabe eines Angebots wurden vier Steuer- und Wirtschaftsberatungsbüros angefragt. Von den Büros Küffner aus Landshut und Schneider & Zajontz aus Heilsbronn wurden Absagen wegen Arbeitsüberlastung erteilt. Angebote wurden abgegeben von den Büros Rödl & Partner aus Nürnberg und Profund Dr. Schulte aus Veitshöchheim.

Im Vorfeld wurde ein Gespräch mit dem Geschäftsführer, Herrn Zeltner und dem Generalbevollmächtigten Herrn Milde von der Wendelstein Immobilien Bau und Service GmbH (WIBS) geführt. Weiteres entnehmen Sie bitte beiliegendem Aktenvermerk.

Insbesondere wurde von Beiden darauf hingewiesen, dass bei Kreditaufnahme durch eine GmbH der Grundstückswert und die Aussichten auf Miete als Sicherheit nicht ausreichen und durch eine Bürgschaft gestützt werden muss. Bürgschaften sind haushaltsrechtlich den Kreditverpflichtungen zuzurechnen und ob in solchen Fällen der Haushalt vom Landratsamt genehmigt wird, hängt von der Höhe der Bürgschaft und der Haushaltslage ab. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass von der Rechtsaufsicht akribisch auf die Trennung GmbH und Kommune geachtet wird.

Von beiden Büros wurde als erstes die Frage gestellt, ob denn ein aktuelles Projekt beleuchtet werden soll. Bei dem anstehenden Wohnprojekt Alte Straße gab es von beiden Büros die Aussage, dass zwar eine Verwirklichung durch eine GmbH grundsätzlich möglich ist, aber diese, wie bereits bei WIBS beschrieben, den finanziellen Rahmen des Marktes Schwanstetten übersteigen würde.

Schwankungen in der Finanzkraft der Kommune und unvorhersehbare Ereignisse (z. B. Corona) machen es für beide Büros schwierig ohne konkrete Projekte eine verbindliche Aussage über die geeignete Rechtsform und die Machbarkeit zu erstellen.

Die Kosten entnehmen Sie bitte beiliegender Aufstellung.

Der Markt Thalmässing hat 15 Wohneinheiten im Zuge des Kommunalen Wohnraumförderungsprogrammes (KommWFP) errichtet. Im Vorfeld wurde hier die Errichtung über eine GmbH oder ein Kommunalunternehmen geprüft und wieder verworfen. Letztendlich wurden die Wohnungen über das KommWFP errichtet. 10 % Eigenanteil, 30 % kostengünstiges Darlehen (0 %) und 60 % staatlicher Zuschuss. Die Wohnungen werden durch den Markt Thalmässing in Eigenregie verwaltet.

Ergänzung nach der HKWA-Sitzung:

Dem Wunsch aus der HKWA-Sitzung folgend wurde dem ersten Beschlussteil noch die Worte „zum jetzigen Zeitpunkt“ hinzugefügt.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat beschließt, zum jetzigen Zeitpunkt keine Machbarkeitsstudie zur Gründung einer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH oder einer anderen Gesellschaftsform in Auftrag zu geben.

2. Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Verwaltung gebeten wird, bei Vorliegen einer Planung für einen Mehrgeschosswohnungsbau auf einem gemeindlichen Grundstück die Möglichkeit einer Rechtsformanalyse in Abhängigkeit einer definierten Zielsetzung dem MGR zur erneuten Beratung vorzulegen.

Anlagen:

Gespräch über WIBS

Kosten Studie