

Gesellschafterdarlehen an die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH		
verantwortlich:		Drucksache DS 2015-107a-KT14.12.
Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH		<i>keine Anlagen</i>
Geschäftsbereich Finanzen		08.12.2015
<u>Vorberatung:</u>	07.12.2015	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss
<u>Beschlussfassung:</u>	14.12.2015	Kreistag

Beschlussvorschlag:

1. Der Kreistag stimmt zur Finanzierung von Gemeinschaftsunterkünften einer Erhöhung der Kreditermächtigung für 2016 um 3,5 Mio. € zu. Diese Mittel sollen als Gesellschafterdarlehen an die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH weitergeleitet werden. Hierbei ist ein entsprechender Planansatz für 2016 noch aufzunehmen.
2. Der Kreistag stimmt der Bereitstellung für ein atypisches Gesellschafterdarlehen an die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (siehe Haushaltsplan-Entwurf 2016: 2 Mio. € Planansatz, 2017 – 2019: jew. 1 Mio. € Verpflichtungsermächtigungen) in Höhe von 5 Mio. € im Haushalt 2016 zu.
3. Die Gewährung der Darlehen erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde – soweit eine Genehmigung erforderlich ist – nach entsprechender Beschlussfassung durch die zuständigen Kreisgremien.

Sachverhalt**Finanzierung von Gemeinschaftsunterkünften**

Zur Erstellung von Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge hat die staatliche Förderbank KfW ein Sonderprogramm „Flüchtlingsunterkünfte“ aufgelegt. Die Konditionen sehen eine 100%-Finanzierung der Projekte vor. Der Zinssatz beträgt für 10 Jahre 0 %. Die Kredite können nur kommunale Gebietskörperschaften aufnehmen. Eine Durchleitung an die Kreisbaugesellschaft ist zulässig, wenn der Förderzweck und die beihilferechtlichen Komponenten erfüllt sind. Beide Voraussetzungen werden erfüllt, da mit den weitergeleiteten Mitteln konkret Plätze in Gemeinschaftsunterkünften geschaffen werden sollen, welche der Kreis dann für 10 Jahre anmietet. Die beihilferechtliche Komponente wird dadurch erfüllt, dass der Rems-Murr-Kreis das Darlehen aufnimmt und als klassisches Gesellschafterdarlehen an die Kreisbaugesellschaft weiterleitet.

Zwar ist erforderlich, dass zunächst die Kreditermächtigung erhöht wird, aber im gleichen Rahmen wird das Darlehen an die Kreisbaugesellschaft weitergeleitet. Der Kreishaushalt wird aufgrund des zinslosen Darlehens nicht belastet, die Tilgung des Darlehens erfolgt durch die Kreisbaugesellschaft, teilweise finanziert durch die Mietzahlungen des Kreises für die Gemeinschaftsunterkünfte.

Atypisches Gesellschafterdarlehen

Die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH hat in den letzten Jahren stark in ihre gesellschaftsvertraglichen Aufgaben, insb. den sozialen Mietwohnungsbau und der Schaffung von kommunaler Infrastruktur investiert. Dadurch ist das Bilanzvolumen der Gesellschaft deutlich angewachsen. Die Eigenkapitalquote hat sich dementsprechend von 38,9 % (2013) auf 24,9 % (2014) reduziert. Auch für 2015 wird das Bilanzvolumen weiterwachsen.

Insbesondere im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus und der Anschlussunterbringung werden weitere Herausforderungen auf die Gesellschaft zukommen. Eine angemessene Eigenkapitalbasis wird sowohl seitens der Geschäftsführung als auch der finanzierenden Kreditinstitute bei rund 20 % gesehen und ist für die Bonität des Unternehmens ein wichtiger Indikator.

Deshalb soll zur Sicherstellung der Finanzierung der öffentlichen Aufgaben (§ 2 des Gesellschaftsvertrags: Zweck der Gesellschaft ist im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck)) – insbesondere also des sozialen Mietwohnungsbaus – die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft durch den Rems-Murr-Kreis gestärkt werden.

Mit dieser Maßnahme unterstützt der Rems-Murr-Kreis über seine Kreisbaugesellschaft Städte und Gemeinden bei deren Aufgabenerfüllung im Bereich Wohnraumversorgung.

Die Zuführung von Stammkapital an die Gesellschaft ist aus steuerlichen Gründen nicht empfehlenswert, da bei einer Beteiligungsquote von über 95 % (bislang 92 %) Grunderwerbsteuer auf den gesamten Immobilienbestand der Gesellschaft anfallen würde und diese Grunderwerbsteuer vom Hauptgesellschafter Rems-Murr-Kreis zu bezahlen wäre. Der Sachverhalt wurde durch ein Gutachten vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und der WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH geprüft.

Geplant ist, dass das Gesellschafterdarlehen zunächst auf 10 Jahre befristet ist und keine Tilgung erfolgt. Die Verzinsung beträgt 3 %. Nach 10 Jahren ist durch den Kreistag erneut hierüber zu entscheiden.

Das Gesellschafterdarlehen soll als atypisches Gesellschafterdarlehen (sog. Mezzanine-Kapital) ausgestattet werden. Dadurch ist es möglich, das Kapital als Eigenkapital zu buchen, ohne dass die oben beschriebenen steuerlichen Nachteile eintreten. Der Rems-Murr-Kreis haftet mit der Höhe des Eigenkapitals.

Durch die Bereitstellung von 5 Mio. € Eigenkapital werden insgesamt 25 Mio. € Investitionen in den sozialen Mietwohnungsbau ausgelöst.

Weitere Möglichkeiten der Zuführung von Eigenkapital werden derzeit geprüft.



Dr. Richard Sigel