

Indikative Untersuchung zur Gründung einer gemeindlichen Wirtschaftsförderung- und Entwicklungsgesellschaft zur Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung der Gemeinde Ruppichteroth

Bericht zur Sitzung des Ausschusses für
Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus
am 29. März 2022

Agenda



- / Gegenstände und Geschäftsaktivitäten von gemeindlicher Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung
- / Übersicht über mögliche Rechtsformwahlalternativen
- / Indikative Übersicht ausgewählter Chancen und Risiken der Alternativen
- / Indikative Business-Case-Planung für die Alternative „GmbH“
- / Finanzierungsrestriktionen
- / Ausgewählte offene Punkte

Gegenstände und Geschäftsaktivitäten von gemeindlicher Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung

- / **Wohnbauförderung** (Einrichtungen der Wohnraumversorgung) und **Wirtschaftsförderung** (bspw. Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeerschließungsflächen) gelten kommunalrechtlich als zulässige nichtwirtschaftliche (freiwillige) Betätigungen einer Gemeinde i.S. von § 107 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 GO NRW.
- / Die Kommunalpolitik hat zu entscheiden, **ob** und **welche** einzelnen Gegenstände und Geschäftsaktivitäten konkret umgesetzt werden sollen. Bei mehreren sollten auch **Prioritäten** und **Schwerpunkte** festgelegt werden, bspw. Anteile bzw. Quoten zur Förderung von „bezahlbares Wohnen“ (soziale Wohnraumförderung) bei einem Verkauf von Wohnbauflächen unter Marktpreis nach sozialen Kriterien.

Exkurs: Katalog möglicher Gegenstände und Geschäftsaktivitäten einer gemeindlichen Wohnbauförderung



Planmäßiger Ankauf, Erschließung und Entwicklung von Wohnbauland im Gemeindegebiet zur Verbesserung der kommunalen Wohnraumversorgung

- a) zum späteren Verkauf an Investoren von erschlossenen und entwickelten Flächen**
- b) zum späteren (ggf. parzellierten) Verkauf (nur) an Bürger der Gemeinde zur Bebauung mit Wohnimmobilien**
- c) zur Bebauung mit Wohnimmobilien durch die Gemeinde selbst und anschließend*
 - (1) Verkauf an Bürger der Gemeinde zur Selbstnutzung als Eigentümer (mit/ohne „Sozialrabatt“)*
 - (2) Verkauf an Investoren zur Bewirtschaftung durch Vermietung*
- d) zur Bebauung mit gemeindeeigenen Wohnungen und anschließender dauerhafter, eigener Vermietung*
 - (1) Vermietung zu sozialverträglichen Mietpreisen („bezahlbares“ Wohnen)*
 - (2) Vermietung von hochwertigen Wohnraum zu marktüblichen Mieten*

Übersicht über mögliche Rechtsformwahlalternativen



Mögliche Maßnahmen- und Finanzierungsträger für Erwerb, Erschließung und Entwicklung sowie Vermarktung von Flächen

1. Gemeinde Ruppichteroth (im Kernhaushalt)
2. neue, privatrechtliche Wohnungsbaugesellschaft als 100%ige Tochtergesellschaft der Gemeinde als **GmbH**
3. neue, privatrechtliche Gesellschaft als 100%ige Tochtergesellschaft der Gemeinde als **GmbH & Co. KG**
4. Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR)
5. Wohnungsbaugenossenschaft

Übersicht über die Rahmenbedingungen der Chancen und Risiken der Organisationsalternativen

Aus folgenden exemplarischen Bereichen können Chancen und Risiken resultieren:

- / Kommunalrecht allg.
- / Haushaltsrecht
- / Steuerrecht
- / Wirtschaftlichkeit, Finanzierung
- / Gesellschaftsrecht

Chancen (●) und Risiken (●) der Gemeinde (im Kernhaushalt)

Kommunalrechtlich:

- ∅ Verbot der Bestellung von Sicherheiten für Dritte durch die Gemeinde (§ 87 Abs. 1 Satz 1 GO NRW) gilt nicht für die Bestellung von Sicherheiten zur Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken der Gemeinde (§ 87 Abs. 1 Satz 3 GO NRW); d.h. Käufer können mit Zustimmung der Gemeinde für ihre eigene Kreditbeschaffung zur Kaufpreiszahlung auch Grundbuchsicherheiten vor Eigentumsübergang in das Grundbuch eintragen lassen.



Haushaltsrechtlich:

- ∅ Da die Wohnbau- und Wirtschaftsförderung als **freiwillige** Gemeindeaufgabe gilt, ist deren Durchführung bei einer vorläufigen Haushaltsführung (§ 82 GO NRW) oder in einem Haushaltssicherungskonzept (§ 76 GO NRW) für den Gemeindehaushalt u.U. eingeschränkt auf die Verwaltung des (vorhandenen) Eigenbestandes.
- ∅ Aufsichtsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen für die gemeindliche Kreditwirtschaft und die Neukreditaufnahme (bspw. § 82 Abs. 3 und 4 GO NRW) können u.U. unbeschadet der Wirtschaftlichkeit von Projekten eine (temporäre) Fortführungssperre auslösen.
- ∅ Gewinne aus den neuen Betätigungen sind unmittelbar haushaltswirksam (Gesamtdeckungsprinzip, § 20 KomHVO NRW), aber auch damit keine Verwendung als Anschubfinanzierung für Folgeprojekte!



Chancen (●) und Risiken (●) der Gemeinde (im Kernhaushalt)

Steuerrechtlich:

Ø Durch den Ankauf von Grundstücken in Verbindung mit dem anschließenden Verkauf der Grundstücke ohne/mit Gebäuden kann ein **gewerblicher Grundstückshandel** begründet werden, der zu einem **Betrieb gewerblicher Art (BgA)** der Gemeinde führt, der wiederum mit der Regelbesteuerung an Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer* sowie nachgelagerter Kapitalertragsteuer belastet ist. (Indiz für einen gewerblichen Grundstückshandel lt. Finanzverwaltung/Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes: Verkauf von mindestens drei Objekten in fünf Jahren).



Ø Falls ein BgA für gewerblichen Grundstückshandel dauerdefizitär ist, so gelten die laufenden Verluste als verdeckte Gewinnausschüttungen des BgA an die Gemeinde und sind ggf. mit Kapitalertragsteuer belastet, da keine körperschaftsteuerliche Privilegierung nach § 8 Abs. 7 des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) vorliegt.



Hinweis: Nach § 8 Abs. 7 KStG sind die Rechtsfolgen einer steuerlichen verdeckten Gewinnausschüttung nicht zu ziehen, wenn ein Dauerverlustgeschäft aus verkehrs-, umwelt-, sozial-, kultur-, bildungs- oder gesundheitspolitischen Gründen unterhalten wird.

Ø Im dem Fall, das Flächen gekauft, bebaut und dauerhaft als Gemeindeeigentum zu Wohnzwecken an Bürger der Gemeinde **vermietet** werden, ist diese Betätigung als nicht steuerrelevante **Vermögensverwaltung** der Gemeinde zu klassifizieren und führt insoweit nicht zu einem steuerpflichtigen BgA.



** ggf. die Möglichkeit der erweiterten Kürzung des steuerpflichtigen Gewerbeertrags für Wohnungsunternehmen noch prüfen, dieser gilt aber nur unter sehr engen Voraussetzungen, insbesondere nur für die anteiligen Gewinne aus der Wohnungsverwaltung (ohne Verkäufe)*

Chancen (●) und Risiken (●) einer GmbH

Kommunalrechtlich:

- Ø Eine haftungsbeschränkte GmbH ist dem Grundsatz nach eine im Sinne von §§ 107, 108 GO NRW zulässige kommunalrechtliche Organisationsform für Einrichtungen der Wirtschaftsförderung und Wohnraumversorgung. 
- Ø Der Gesellschaftsvertrag der GmbH ist gemäß dem inhaltlichen, speziellen gemeindewirtschaftsrechtlichen Anforderungskatalog des § 108 GO NRW zu formulieren und auszugestalten. 
- Ø Informationsrechte der Gemeinde gegenüber der GmbH und Informationspflichten der Gemeindevertreter in Organen der Gesellschaft (Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat) gegenüber dem Gemeinderat sind bzw. können eingeschränkt sein, da gesellschafts- und zivilrechtliche Verschwiegenheitspflichten für Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse einer privatrechtlichen Gesellschaft als Bundesrecht den landesrechtlichen Regelungen der GO NRW als höherrangiges Recht vorgehen. 
- Ø Die Vorgabe aus § 107 Abs. 5 GO NRW vor der Gründung oder der Beteiligung an einem kommunalen Unternehmen den Rat auf der Grundlage einer **Marktanalyse** über die Chancen und Risiken des beabsichtigten Engagements und über die Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu unterrichten sowie den örtliche Selbstverwaltungsorganisationen von Handwerk, Industrie und Handel und den für die Beschäftigten der jeweiligen Branchen handelnden Gewerkschaften die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Marktanalysen zu geben (sog. **Branchendialog**) gilt nur für wirtschaftliche Betätigungen nach § 107 Abs. 1 GO NRW, nicht aber für gemeinderechtlich nichtwirtschaftliche Betätigungen i.S. von § 107 Abs. 2 Nr. 3 GO NRW (Wirtschaftsförderung, Wohnraumversorgung).

Chancen (●) und Risiken (●) einer GmbH

Steuerrechtlich:

- Ø Die Ertragsteuerbefreiung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 18 KStG und § 3 Nr. 25 GewStG von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer kann nicht in Anspruch genommen werden. Diese Steuerbefreiung gilt nur für einen eng begrenzten Kreis an Tätigkeiten von **regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften**. Die Tätigkeit im Bereich der Wohnbauförderung wäre eine steuerschädliche, nicht begünstigte Tätigkeit die in vollem Umfang die Steuerbefreiung ausschließt. Dies gilt selbst im Fall von geringfügigen steuerschädlichen Betätigungen. 
- Ø Sämtliche wirtschaftlichen Aktivitäten einer neuen GmbH damit ertragsteuerpflichtig, d.h. bspw. auch Gewinne aus der möglichen langfristigen Wohnraumvermietung einer GmbH – die bei der Gemeinde in den Bereich der nicht besteuerten Vermögensverwaltung fallen – sind in der GmbH körperschaftsteuerpflichtig. 
- Ø Eine GmbH ist als mehrheitlich kommunal beherrschte Kapitalgesellschaft nach § 8 Abs. 9 KStG verpflichtet für ihre verschiedenen wirtschaftliche Betätigungen steuerliche Spartenrechnungen zu erstellen, deren jeweilige Ergebnisse „stand alone“ besteuert werden. D.h., Gewinne und Verluste von Sparten in demselben Jahr sind für steuerliche Zwecke nicht verrechenbar. Bspw. dürften Gewinne aus der Wohnraumvermietung nicht mit Verlusten aus der Gewerbeansiedlung oder der Wirtschaftsförderung verrechnet werden. 
- Ø Sämtliches Vermögen der GmbH ist steuerliches Betriebsvermögen. D.h., auch die denkbaren Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken oder auch bspw. Wohnbauten, die bspw. über Jahrzehnte im Eigentum gestanden hätten und dauerhaft vermietet waren, sind in späteren Jahren ertragsteuerpflichtig. 

Chancen (●) und Risiken (●) einer GmbH

Steuerrechtlich:

§ steuerliche Gemeinnützigkeit

- Ø Eine GmbH kann nach aktuellem Steuerrecht niemals eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft werden.
- Ø Das frühere Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz wurde durch das Steuerreformgesetz 1990 ersatzlos aufgehoben.
- Ø Wohnungsbaugesellschaften, die den Zusatz „gemeinnützig“ weiterhin in der Firma führen, tun dies aufgrund des handelsrechtlichen Grundsatzes der Firmenstetigkeit, aber nicht aufgrund des Vorliegens der steuerlichen Gemeinnützigkeit.



§ Umsatzsteuer

- Ø Die Errichtung sowie die Vermietung von Wohnbauten und Wohnungen schließt einen umsatzsteuerlichen Vorsteuerabzug für Baukosten, Erschließungskosten und sonstige bezogenen Eingangsleistungen gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 UStG (ohne Optionsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 und 2 UStG) aus.



§ Kapitalertragsteuer auf Ausschüttungen

- Ø Gewinnausschüttungen der GmbH an die Gemeinde wären ohne Anrechnungsmöglichkeit auf der Ebene der Gemeinde kapitalertragsteuerpflichtig (steuerliche Definitivbelastung).



Chancen (●) und Risiken (●) einer GmbH

Wirtschaftlich:

- Ø Für neue Betätigungen im Bereich der Wohnbauförderung und ggfs. der Wirtschaftsförderung fallen auch neue Strukturkosten, bspw. für **neues Personal**, an. 
 - § **Hinweis:** Die entgeltliche Gestellung/Überlassung (auch gegen reinen Kostenersatz) von Personal von der Gemeinde an die GmbH führt zu einem steuerpflichtigen, insbesondere **umsatzsteuerpflichtigen**, BgA Personalgestellung auf der Ebene der Gemeinde. Auch die Überlassung von Personal der Gemeindewerke Ruppichteroth GmbH an eine neue GmbH ist umsatzsteuerpflichtig.
- Ø Soweit in Anlaufjahren aufgrund von Vorlaufkosten, neue Strukturkosten oder auch wegen Sozialverträglichkeitsüberlegungen bspw. aufgrund von Grundstücksverkäufen unterhalb von Marktpreisen nachhaltig Verluste in der GmbH entstehen, kann für die GmbH ein **Insolvenzrisiko** bestehen. 
- Ø Falls zur Vermeidung von Insolvenzrisiken bei der GmbH Verluste oder Kapitalunterdeckungen durch die Gemeinde durch Zuschüsse oder sonstige Zahlungen der Gemeinde ausgeglichen werden, so muss dies beihilferechtlich geprüft und ggf. **EU-beihilferechtskonform** (bspw. vertraglich bzw. mit Betrauungsakt) ausgestaltet werden. 
- Ø Die Kreditwirtschaft der GmbH ist grundsätzlich von der Gemeinde – und damit auch von den Restriktionen eines Haushalts sicherungskonzepts – unabhängig. 
- Ø Mögliche Liquiditätsüberüberschüsse der GmbH können als (beihilferechtskonforme) zinspflichtige Darlehen an eine andere kommunale Einrichtung der Gemeinde oder an die Gemeinde selbst als Substitut für eine dortige Bankdarlehensneuaufnahme ausgeliehen werden. 

Chancen (●) und Risiken (●) einer GmbH & Co. KG

dhpg

Steuerlich/kommunalrechtlich/gesellschaftsrechtlich

- Ø Chancen und Risiken im Grundsatz nach wie bei einer neuen GmbH, insbesondere auch betreffend die Insolvenzproblematik für die Gesellschaft sowie die volle Ertragsteuerpflicht (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) für alle Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken (und ggfs. Gebäuden). Wegen zusätzlicher (belastender) Steuerthemen einer KG siehe Folgeseite.
*(Positive Steuereffekte eigentlich nur bei Anteilserwerben mit **Abschreibungspotential aus steuerlichen Ergänzungsbilanzen** infolge von Anteilskaufpreisen für stille Reserven im Anlagevermögen, bspw. beim Kauf von Anteilen an Netzgesellschaften in Form von GmbH & Co. KG's).*



Zusätzliche Themen:

- Ø Es ist die Gründung zweier neue Gesellschaften erforderlich: Einer Kommanditgesellschaft (KG), an der als einziger Komplementär (Vollhafter) eine weitere neue GmbH beteiligt wäre. Die Gemeinde würde Kommanditist (Teilhafter) der KG und alleinige Gesellschafterin der GmbH. Dies führt zu höheren Struktur- und Verwaltungskosten (bspw. zwei Buchhaltungen, zwei Jahresabschlüsse, zwei Prüfungen, zwei Steuerdeklarationsverfahren mit der Abgabe von Steuererklärungen, zwei Handelsregisteranmeldungen, zwei Offenlegungen der Jahresabschlüsse etc.).
- Ø Aufgrund der Komplementärstellung der GmbH in der KG ist die erforderliche Haftungsbegrenzung der Gemeinde nach § 108 Abs. 1 Nr. 3 GO NRW für die Kommanditbeteiligung an der KG (wie bei einer „einfachen“ GmbH) gewährleistet.



Chancen (●) und Risiken (●) einer GmbH & Co. KG

Steuerlich:

- Ø Eine GmbH & Co. KG ist als Personengesellschaft kein eigenes Ertragsteuersubjekt, sondern steuerlich transparent. D.h., sie führt für die Gemeinde ggf. zu einer Vielzahl von Betrieben gewerblicher Art (BgA) i.S. von § 4 Abs. 1 KStG, wenn sie verschiedene wirtschaftliche Betätigungen ausübt, mindestens aber zu einem BgA. Jeder BgA ist zusätzlich zu den eigenen steuerlichen Deklarationspflichten der KG selbst auch einzeln wiederum steuerlich deklarationspflichtig.
- Ø Die steuerliche Gewinn aus einem/mehreren BgA unterliegt grundsätzlich jeweils einer zweistufigen Ertragsbesteuerung:
 - (1) Besteuerung des BgA-Gewinns mit laufender Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer (wie bei einer GmbH)
 - (2) Besteuerung des BgA-Gewinns nach Abzug von Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer als „fiktive“ Ausschüttung an die Gemeinde als Gesellschafter mit Kapitalertragsteuer (25%) zzgl. Solidaritätszuschlag (5,5%)
- Ø Soweit ein BgA dauerdefizitär ist, ist er für den Bereich der Wohnraumversorgung (ebenso wie bspw. für Gewerbeansiedlung, Grundstückshandel etc.) nicht steuerbegünstigt nach § 8 Abs. 7 KStG und die steuerlichen Verluste gelten als sogenannte verdeckte Gewinnausschüttungen an die Gemeinde als Gesellschafter



Chancen (●) und Risiken (●) einer Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR)

dhpg

- Ø Organisatorische und politische Anbindung an die Gemeinde über die Wahl des Verwaltungsrats der AöR durch den Gemeinderat und gesetzliche (§ 114 a Abs. 7 Satz 4 und 5 GO NRW) und in der Anstaltssatzung festgelegte Weisungsrechte des Rates, d.h. die politische Steuerungsmöglichkeit wäre gegeben.
- Ø Für eine Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) als juristische Person des öffentlichen Rechts gelten grundsätzlich die gleichen steuerlichen Rahmenbedingungen, wie für die Gemeinde, d.h.,
es besteht Ertragsteuerpflicht nur im Rahmen von Betrieben gewerblicher Art (bspw. für den BgA gewerblicher Grundstückshandel), aber keine Steuerrelevanz bei langfristiger Gebäudevermietung im Bereich der Vermögensverwaltung, soweit eine hinreichende Dokumentation der geplanten dauerhaften Gebäudenutzung erfolgt.
- Ø **Kein Insolvenzrisiko** für eine AöR wegen der landesgesetzlichen Gewährsträgerhaftung nach § 114 a Abs. 5 GO NRW durch die Gemeinde und die Verlustausgleichspflichten nach § 14 Abs. 2 Satz 3 KUV NRW.
- Ø Die Kreditwirtschaft einer AöR ist grundsätzlich von der Gemeinde – und damit auch von den Restriktionen eines Haushalts sicherungskonzepts – unabhängig.
- Ø Eine AöR kann durch Beschluss des Verwaltungsrates auch Gewinne an ihren Träger, d.h. die Gemeinde abführen. Soweit ein BgA vorliegt, erfolgt die Besteuerung jener anteiligen Gewinne der erste Besteuerungsstufe (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer) auf Ebene der AöR.



Chancen (●) und Risiken (●) einer Wohnungsbaugenossenschaft

∅ Zweck einer Genossenschaft nach § 1 Abs. 1 GenG:

„den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern.“

Der gesetzliche Förderzweck geht allen persönlichen Zwecken und Aufgaben der Genossen vor.

- ∅ Nach § 43 Abs. 3 Satz 1 GenG hat jedes Mitglied eine Stimme bei Abstimmungen und Beschlüssen. Damit ist eine Genossenschaft aus kommunaler Sicht **nicht steuerungsfähig**.
- ∅ Eine Genossenschaft ist strukturell nicht für Grundstückshandel geeignet; am Gewinn einer Genossenschaft sind wirtschaftlich alle Genossen zu beteiligen. Klassisch beschäftigen sich Wohnungsbaugenossenschaft mit der Bereitstellung von bezahlbaren, sozialverträglich Wohnraum für ihre Genossen.



Indikative Business-Case-Planung für die Alternative GmbH



Ausgewählte Annahmen und Berechnungsparameter für die indikative Business-Case-Planung:

1. Zwei Muster-Erschließungsgebiete für Wohnbauland (Sankt-Vinzenz-Straße, Schönenberg, und Ruppichteroth-West)
2. Ermittlung einer Schätzung der Erschließungskosten für die beiden Mustergebiete jeweils durch Gutachten eines hierzu beauftragten Ingenieurbüros
3. Zeitlicher Rahmen: 2 Jahre Dauer für Erschließung und Entwicklung bis zur Verkaufsreife der erschlossenen Flächen, danach Verkauf über den Verlauf von 3 Jahren (in der Summe fünfjähriger Planungshorizont)
4. Ansatz An- und Verkaufspreise für Grundstücke je qm gemäß Ermittlungen/Schätzungen der Gemeinde
5. Schätzungen für Kosten/Aufwendungen gemäß Angaben der Gemeinde (zum Teil Ergebnisse der bisherigen Arbeiten der Gemeindeverwaltung (bspw. Personal- und Sachkosten) bzw. der örtlichen Politik sowie im Übrigen auf Basis von durchschnittlichen Erfahrungswerten der dhpG
6. GmbH wird als Bargründung mit dem gesetzlichen Mindeststammkapital von 25.000,00 € gegründet; der projektbezogene Finanzierungsbedarf ist über die Aufnahme von Bankkrediten zu decken.
7. Indikative Schätzung des Darlehenszinssatzes mit 2% p.a.; Einmaltilgungen aus Verkaufserlösen; keine ratierlichen Tilgungen (keine Annuitäten); Darlehensbesicherung durch Grundpfandrechte

Indikative Business-Case-Planung für die Alternative GmbH



Ausführliche Darstellung und Zusammensetzung der 5- Jahresplanung siehe gesondertes Datenblatt Business-Case-Planung

Eckwerte der indikativen Planung:

Schönenberg	Größe in qm	
Gesamtfläche	5.800	
verwertbare Fläche	4.930	
		Preis: €/qm
AK Grund & Boden (inkl. NK)		88,94
Erschließungskosten		131,52
<i>(nur verwertbare Flächen)</i>		220,46
Verkaufserlös (notwendig zur Kostendeckung)		231,00
<i>Bodenrichtwert</i>		145,00

Ruppichteroth-West	Größe in qm	
Gesamtfläche	20.000	
verwertbare Fläche	17.000	
		Preis: €/qm
AK Grund & Boden (inkl. NK)		82,35
Erschließungskosten		88,24
<i>(nur verwertbare Flächen)</i>		170,59
Verkaufserlös (notwendig zur Kostendeckung)		231,00
<i>Bodenrichtwert</i>		145,00

Schätzung jährliche (kreditfinanzierte) Strukturkosten in der indikativen Planung:

§ - Personalkosten: rd. 108 T€p.a.,

§ - allgemeine Fixkosten Betrieb (sonstige betriebliche Aufwendungen, ohne Vertriebskosten) : rd. 44,5 T€p.a.

Indikative Business-Case-Planung für die Alternative GmbH



Eckwerte der indikativen Planung (Fortsetzung):

Planjahr	Eigenkapital
1	- 152 T€ (zum 1.1. : 25 T€)
2	- 356 T€
3	- 268 T€
4	- 147 T€
5	+ 7 T€

Planjahr	Verzinsliche Darlehensstände zum Ende des Planjahres
1	- 2.149 T€
2	- 4.346 T€
3	- 2.929 T€
4	- 1.479 T€
5	0 (Guthaben: 5,5 T€)

Finanzierungsrestriktionen

Wirtschaftliche Risikofelder (Finanzierungsrisiken)

1. Kosten der laufenden Verwaltung und Betriebs (laufende Defizite) sind durch zusätzliche Kreditaufnahmen zu refinanzieren (wie kommunalrechtliche Kassenkredite); die Rückführung der Kredite ist erst nach Abschluss der Vermarktung und des Verkaufs von erschlossenen Grundstücken möglich.
2. Die Gesellschaft ist gemäß der Planung bereits nach Ablauf des Gründungsjahres (erstes Geschäftsjahr) bilanziell überschuldet und verfügt über kein Eigenkapital mehr. Dies kann zum Verlust der Kreditwürdigkeit und einem negativen Bankenrating führen.
 - Ø Exkurs: Insolvenzantragspflichten gemäß § 15a der Insolvenzordnung (InsO):
 - § Bei der Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO)
 - § Bei Überschuldung = Vermögen deckt die Verbindlichkeiten nicht mehr und die Fortführung des Unternehmens in den nächsten 12 Monate ist nach den Umständen nicht überwiegend wahrscheinlich (sogenannte negative Fortführungsprognose) (§ 19 InsO)

Finanzierungsrestriktionen

Wirtschaftliche Risikofelder (Finanzierungsrisiken)

3. Maßnahmen zu Insolvenzvermeidung bzw. der Verbesserung von Kreditwürdigkeit und Rating

/ **Höhere Eigenkapitalausstattung** bei Gründung

§ Erhöhung Barliquidität der GmbH durch höheres Stammkapital oder Einzahlungen in die Kapitalrücklage

§ Zusätzliche Einlage von Sachkapital, bspw. von **gemeindlichen Grundvermögen** (**ACHTUNG: 6,5% Grunderwerbsteuer!**), als Sachkapitalerhöhung des Stammkapitals oder zugunsten der Kapitalrücklage

/ Stellung von **Kommunalebürgschaften** der Gemeinde für Darlehensaufnahmen der GmbH

§ Beachte: Dies muss **EU-beihilferechtskonform** erfolgen, bspw. durch Begrenzung der Bürgschaft auf 80% der Darlehenssumme und der Vereinbarung einer marktkonformen Bürgschaftsprovision (Risikoprämie)

/ Weitergabe von neuen Krediten, die die Gemeinde selbst direkt von Banken aufnimmt, als **Darlehen der Gemeinde an die GmbH**, bei denen gleichzeitig ein Rangrücktritt der Gemeinde für diese Darlehen im Verhältnis gegenüber allen anderen Gläubigern der GmbH vereinbart wird.

(Beachte: **Ggfs. Restriktionen eines möglichen Haushaltsicherungskonzeptes der Gemeinde!**)

§ Der Darlehensvertrag muss auf EU-Beihilferechtskonformität geprüft und entsprechend ausgestaltet werden.

§ Die Weitergabe von Kreditmitteln an kommunale Eigengesellschaft mit Mehrheitsbeteiligung ist nach Tz. 2.1.3. und 3.2 des kommunalen Krediterlasses des Landes NRW (Runderlass des MIK NRW i.d.F. vom 04.06.2020) kommunalrechtlich zulässig und nach dem Konzernprivileg des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) kein erlaubnispflichtiges Bankgeschäft.

Ausgewählte Offene Punkte

1. Politische Grundsatzentscheidung zur strategischen Ausrichtung einer neuen Gesellschaft
 - a. **sozialer** (u.U. defizitärer) vs. **marktwirtschaftlicher** Wohnungsbau
 - (1) reine Beschaffung, Entwicklung und Erschließung von Wohnbauflächen
 - (2) Errichtung von Wohnbauten zum Verkauf bzw. zur langfristigen Eigenbewirtschaftung
 - b. Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen

↳ *a. und b. sind maßgebend für die textliche Formulierung des Unternehmensgegenstand*
2. Lösung der Fragen der Wirtschaftlichkeit, der Finanzierung und der Kapitalbeschaffung
3. Entwurf eines Gesellschaftsvertrages (*unter Berücksichtigung der Anforderungen aus § 108 GO NRW*)
4. Personalsuche und -gewinnung für Leitungspersonal

Ihr persönlicher Kontakt

dhpg



Dipl.-Kfm. Klaus Schmitz-Toenneßen

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Partner

dhpg Dr. Harzem & Partner mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Adenauerallee 45 – 49

53332 Bornheim

T +49 2222 7007 0

F +49 2222 7007 399

E klaus.schmitz-toennesen@dhpg.de

Vielen Dank!

dhpg

Haftungsausschluss



Dieses Handout wurde ausschließlich zur Präsentationsbegleitung erstellt.

Trotz größter Sorgfalt können wir keine Haftung für den Inhalt übernehmen.

Insbesondere kann es die persönliche Beratung nicht ersetzen.