



LANDKREIS MAINZ-BINGEN

GRÜNDUNG EINER KREISWOHNUNGSBAU-
GESELLSCHAFT

WOHNUNGSBAU ALS KOMMUNALE AUFGABE

WOHNUNGSBAU ALS KOMMUNALE AUFGABE

GRÜNDUNG EINER KREISWOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

- » Wohnungsbau ist grundsätzlich öffentliche Aufgabe der örtlichen Gemeinschaft
- » Insofern ist Aufgabenträger die Ortsgemeinde, vgl. § 2 Abs. 1 GemO

- » explizit findet sich die Aufgabe des Wohnungsbaus in § 85 Abs. 4 Nr. 6 GemO
 - » „Wohnungswesen und Stadtentwicklung“

- » Selbstverwaltungsaufgaben der Ortsgemeinden können von den Verbandsgemeinden und den Landkreisen grundsätzlich nicht wahrgenommen werden
- » Wahrnehmung nur nach „Hochzonung“
 - » zunächst auf die Verbandsgemeinden nach § 67 Abs. 3 GemO, sodann
 - » gemäß § 2 Abs. 3 LKO auf den Landkreis
 - » umfangreiche Voraussetzungen, u. a. fehlende finanzielle Leistungsfähigkeit der VG
 - » einheitliche Übertragung auf den Landkreis daher nicht möglich

LANDESSPEZIFISCHE VORAUSSETZUNGEN SEIT AUGUST 2018

LANDESSPEZIFISCHE VORAUSSETZUNGEN

GRÜNDUNG EINER KREISWOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

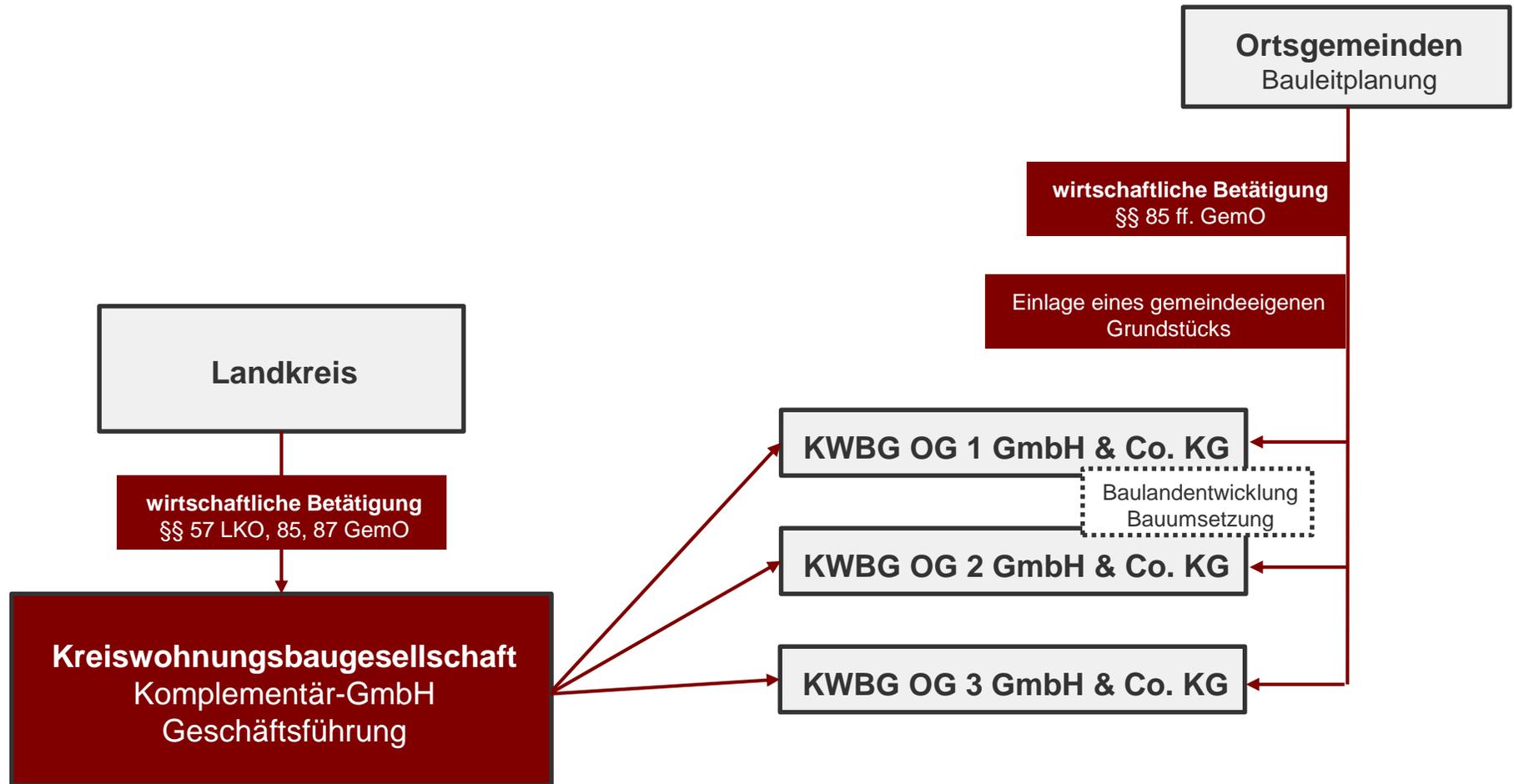
- » Landesregierung hat im August 2018 Rechtsauffassung geäußert, wonach die vorgenannte „Hochzonung“ nicht mehr erforderlich ist
- » die überörtliche Bedeutung und Notwendigkeit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wurde anerkannt

- » fortan soll gemeinsame Aufgabenwahrnehmung möglich sein

GRÜNDUNG EINER KREISWOHNUNGSBAU- GESELLSCHAFT

KONZEPTVORSCHLAG: GESAMTÜBERSICHT

GRÜNDUNG EINER KREISWOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT



KONZEPTVORSCHLAG: GRÜNDUNG DER KWBG

GRÜNDUNG EINER KREISWOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

- » nach §§ 57 LKO, 85 ff. GemO kann der Landkreis wirtschaftliche Unternehmen gründen
- » Wirtschaftliches Unternehmen kann auch Gesellschaft mit beschränkter Haftung sein

- » GmbH vorzugswürdig wegen **Haftungsbegrenzung**
- » in Bauwirtschaft ist Haftungsbegrenzung wegen Ausfallrisiken, Mängeln etc. günstig
- » keine geeigneten öffentlich-rechtlichen Organisationsformen
- » Anlauffinanzierung:
 - » Einlage der für Wohnungsbau bereitstehenden Mittel des Landkreises als Kapitalrücklage
 - » Betrag wird über die Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung wieder vereinnahmt
- » Projektverwirklichung in jeweiliger Projekt-/Objektgesellschaft gemeinsam mit der Standortkommune (GmbH & Co. KG)
- » auch in dieser Rechtsform ist **Haftungsbegrenzung** gegeben

KONZEPTVORSCHLAG: PROJEKTGESELLSCHAFTEN

GRÜNDUNG EINER KREISWOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT

- » Standortkommune legt gemeindeeigenes Grundstück ein und beteiligt sich als Kommanditistin
 - » Aktivtausch im Haushalt der Ortsgemeinde: Grundvermögen gegen Beteiligung an der GmbH & Co. KG
- » Finanzierung der Bauvorhaben **durch die GmbH & Co. KG**
 - » klassische Bankdarlehen
 - » Refinanzierung: Mieteinnahmen
- » Projektumsetzung:
 - » erfolgt durch die KWBG im Namen und auf Rechnung der Projektgesellschaften
 - » Planung und Vergabe werden von der KWBG veranlasst und von der Gesellschafterversammlung der Projektgesellschaft beschlossen (maßgeblicher Einfluss der Standortkommune)
- » operatives Geschäft der GmbH & Co. KG führt die KWBG als Komplementärin

KONZEPTVORSCHLAG: PROJEKTGESELLSCHAFTEN

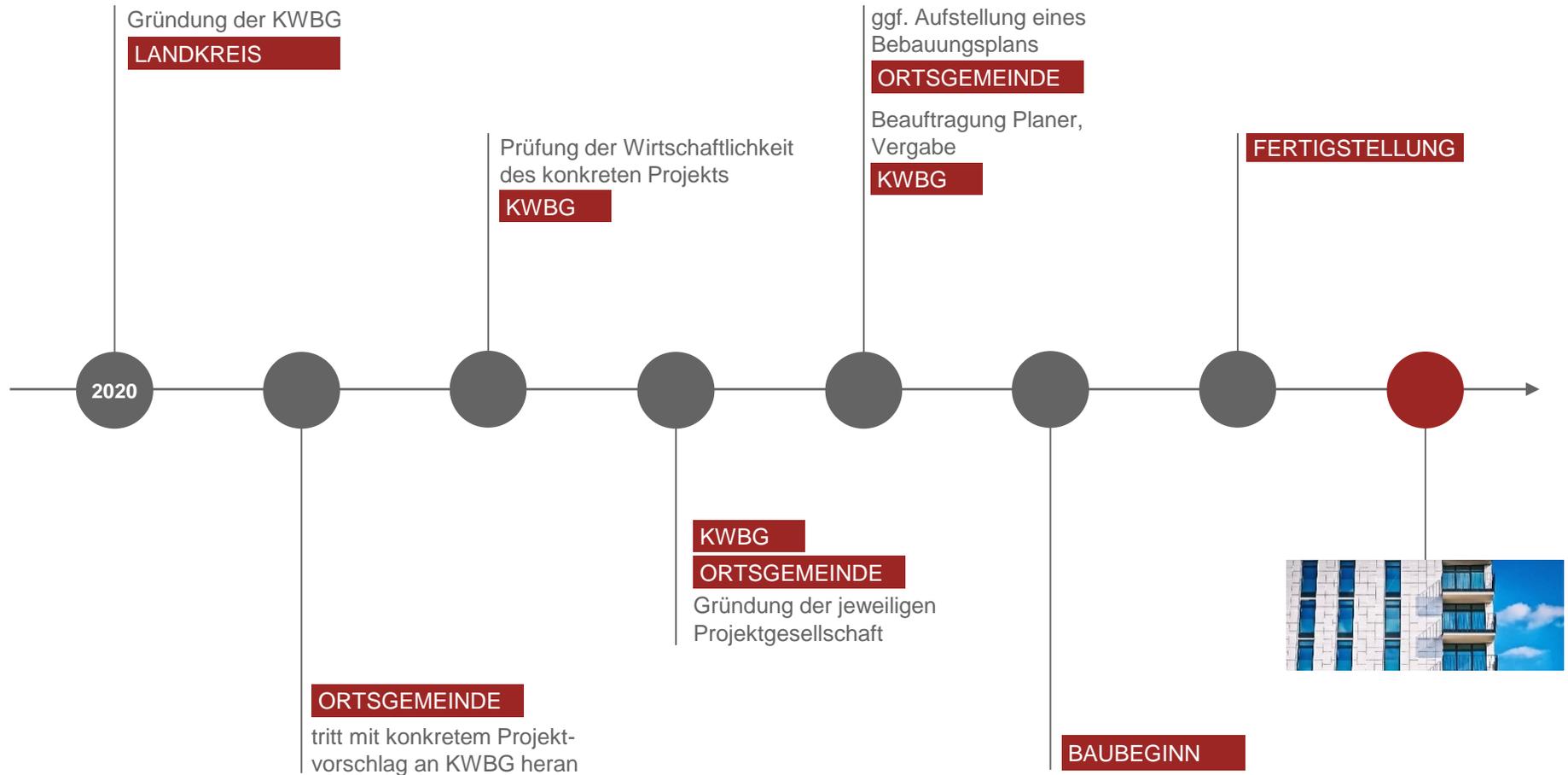
GRÜNDUNG EINER KREISWOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

- » operatives Geschäft der GmbH & Co. KG führt die KWBG als Komplementärin
 - » **kaufmännische Leistungen**
 - etwa Führung der Kontokorrentkonten der Projektgesellschaften, Mietverwaltung
 - » **technische Leistungen**
 - etwa Feststellung des Bedarfs und Beauftragung von Instandhaltungsarbeiten, Abrechnung, Überwachung
 - » **sonstige Leistungen**
 - Korrespondenz, Beratung und Information der Standortkommune als Gesellschafterin der Projektgesellschaft
 - allgemeine Verwaltung: Vertragsverwaltung, Durchführung der Gesellschafterversammlung, Führen der Beschlusssammlung der Projektgesellschaft
- » allein KWBG beschäftigt Personal; die o.g. Leistungen können aber auch nach Durchführung von Vergabeverfahren extern erbracht werden
- » Projektgesellschaften sind allein vermögensverwaltend tätig

ABLAUF VON WOHNUNGSBAU- PROJEKTEN DER KWBG

ABLAUF EINES WOHNUNGSBAUPROJEKTS DER KWBG

GRÜNDUNG EINER KREISWOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

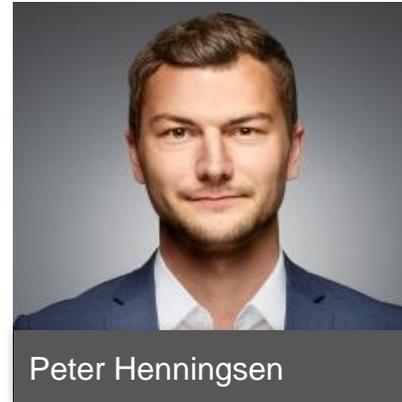


KONTAKT

INFORMATION



Gerhard Kopf



Peter Henningsen

DORNBACH GMBH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Niederlassung Mainz

Fort Malakoff · Rheinstraße 4N
55116 Mainz

gkopf@dornbach.de
phenningen@dornbach.de

VIELEN DANK!

WWW.DORNBACH.DE