

Beschlussvorlage		Nr. Z/044/2016-21	
Stadt Zeven			
Beratungsfolge		Termin	
Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Gebäudemanagement Stadt		14.02.2017	
Verwaltungsausschuss Stadt		28.02.2017	
Stadtrat Zeven		09.03.2017	

TOP: Gründung einer Kommunalen Immobiliengesellschaft

Anlagen: Ratsanträge vom 30.11. bzw. 03.12.2015 (Stadt und Samtgemeinde)

Sachverhalt/Begründung (ggf. mit haushaltsmäßiger Beurteilung):

Mit den o.a. Anträgen wurde vorgeschlagen, auf Ebene der Samtgemeinde Zeven eine gemeinsame kommunale Immobiliengesellschaft zu gründen. Zweck der Gesellschaft soll die Bewirtschaftung und die Errichtung kommunaler Immobilien unter Beteiligung aller Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde sein (vgl. auch o.a. Ratsanträge).

Der Samtgemeinderat hat hierzu am 21.06.2016 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, ein entsprechendes Projekt zur Untersuchung der Machbarkeit, beginnend mit einer Abfrage in allen Mitgliedsgemeinden, ob eine Bereitschaft zur Beteiligung besteht, vorzubereiten.“

Der Rat der Stadt Zeven hat zu dieser Thematik am 14.04.2016 ebenfalls einen Beschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt:

„Die Gründung einer Immobiliengesellschaft unter dem Dach der Stadtwerke Zeven zu prüfen.“

Die Gründung einer kommunalen Immobiliengesellschaft wäre z.B. in folgender Konstellation denkbar:

a) Einbringen gemeindeeigener Immobilien in eine Gesellschaft

Die jeweilige Mitgliedsgemeinde bringt Immobilien direkt in eine zu gründende Gesellschaft ein und gibt damit ihr Eigentum auf. Eine Grundstücksübertragung würde hierbei eine Grunderwerbssteuerpflicht von derzeit 5 % des Immobilienwertes auslösen. Im Gegenzug wird die Gemeinde Mitgesellschafterin. Die Gesellschaft benötigt zur Finanze-

rung weiterhin Bareinlagen zur Finanzierung von Maßnahmen oder muss selbst Kredite aufnehmen. Hierzu wären voraussichtlich kommunale Bürgschaften (durch Kommunalaufsicht genehmigungspflichtig) erforderlich. Spätere Vermietung an Nutzer der Immobilien sowie sonstige Leistungen der Gesellschaft wären vertraglich zu vereinbaren und umsatzsteuerpflichtig. Ebenso könnte die Gesellschaft Immobilien vermarkten.

b) Eigentum verbleibt bei den Mitgliedsgemeinden

Keine Übertragung vorhandenen Eigentums. Der Gesellschaft wird die Bewirtschaftung von Immobilien übertragen. Spätere Vermietung an Nutzer der Immobilien sowie sonstige Leistungen der Gesellschaft wären vertraglich zu vereinbaren und umsatzsteuerpflichtig. Investitionen sind durch den Grundstückseigentümer zu finanzieren. Immobiliengesellschaft tritt somit als Dienstleister auf, deren Kosten über entsprechende Entgelte zu decken sind. Neue Immobilien können ebenfalls von der Gesellschaft erworben werden, Baumaßnahmen von ihr durchgeführt und Immobilien vermarktet werden.

Andere Gestaltungen wären sicherlich denkbar.

Die Gründung einer Immobiliengesellschaft unterliegt in beiden Fällen den Beschränkungen des NKomVG und wäre der Kommunalaufsicht des Landkreises Rotenburg anzuzeigen. Vorteile einer privatrechtlich ausgerichteten Gesellschaft könnten darin liegen, dass sie nicht zwangsläufig dem von der Kommune einzuhaltenden strengen Vergaberecht unterworfen ist.

Bevor nun Vorbereitungen zur Prüfung der Machbarkeit einer Gesellschaftsgründung getroffen werden, wird bei allen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven die grundsätzliche Bereitschaft an einer Beteiligung abgefragt. Wünschenswert wäre, wenn hierzu bereits der Umfang der Beteiligung [a) oder b)] erklärt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Zeven erklärt ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Beteiligung an einer kommunalen Immobiliengesellschaft in der Samtgemeinde Zeven.

Federführend		Mitzeichnend		Einverstanden	
OE	Zeichen/Datum	OE	Zeichen/Datum		Zeichen/Datum
2				Stadtdirektor i.V.	
		AV	-		