



Denkskizzen zur Gründung einer Kreiswohnungsbaugesellschaft

Rhein-Kreis Neuss



Auftrag



- Die Beauftragung erfolgte durch den Rhein-Kreis Neuss
- Gemeinsam haben wir erste Gespräche über die beschriebene Ausgangssituation geführt
- Auftragsgemäß haben wir Ihnen im Folgenden Vorschläge zur möglichen Ausgestaltung einer Kreiswohnungsbaugesellschaft im Rahmen einer ersten Denkskizze ausgearbeitet
- Es erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt keine Berechnung der wirtschaftlichen Auswirkungen (Wirtschaftsplan)
- Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und WP-Gesellschaften in der Fassung vom 1.1.2017 maßgebend.

Voraussetzungen und Ziele



Deckung des
Wohnraumbedarfes
im preisgünstigen
Segment im Rhein-
Kreis Neuss

Entscheidungshoheit
der beteiligten
Städte und
Gemeinden über die
Bebauung
der eigenen Flächen

Beteiligung des Kreises möglich, aber keine
Voraussetzung – im Vordergrund steht die
Erreichung der genannten Ziele

Seitens des Kreises
besteht Bereitschaft
zum Zuschuss von
Kapital, aber keine
Kompensation von
dauerhaften
Defiziten
(Budget ca. 3 Mio. €)

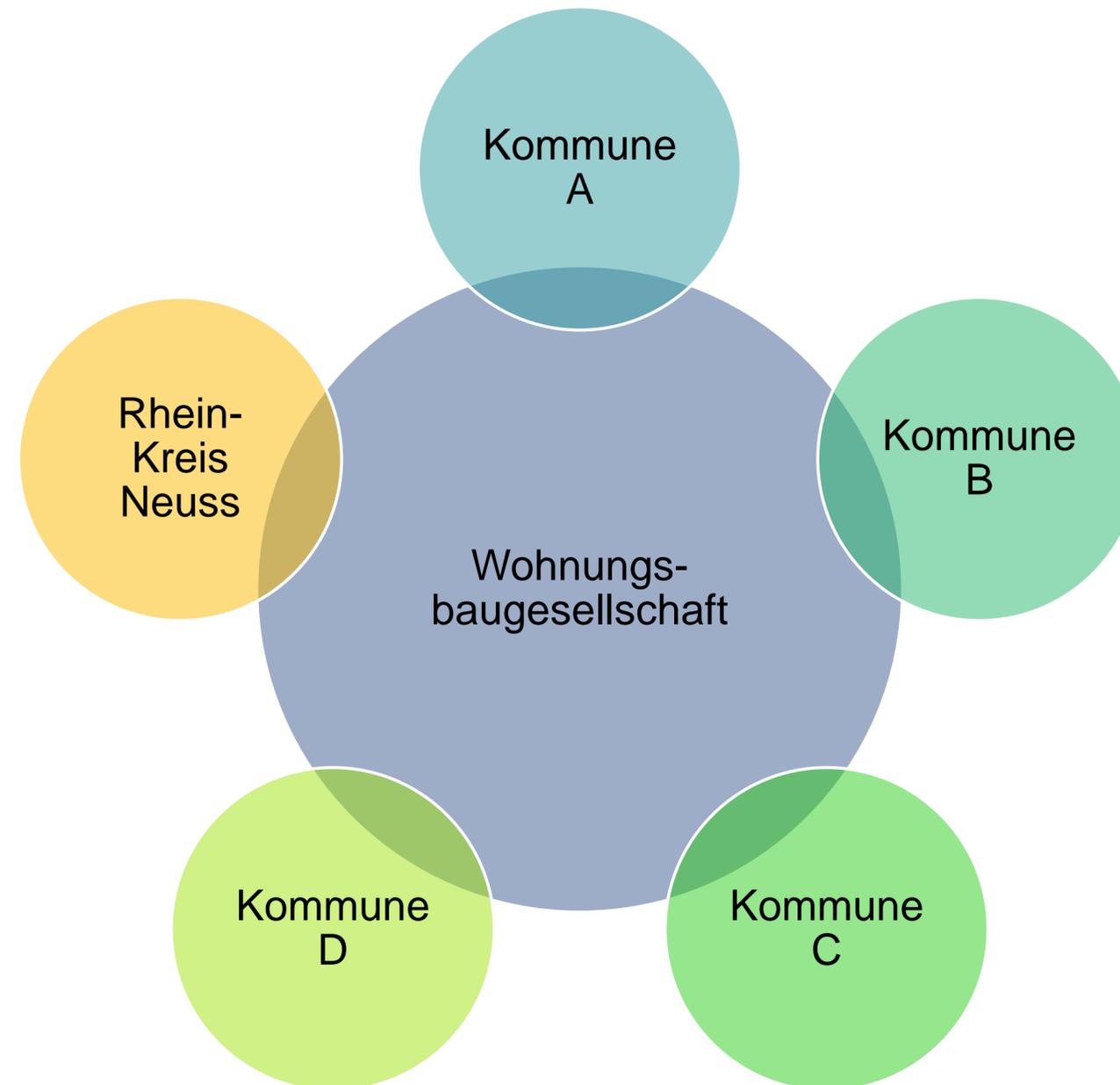
Bereitstellung von
Kapazitäten in
Verwaltung und
Technik/Bau durch
den Kreis

Modell Gemeinsame Kreisbaugesellschaft: Gemeinsame Gesellschaft, die in allen beteiligten Kommunen tätig ist



Gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft der Kommunen

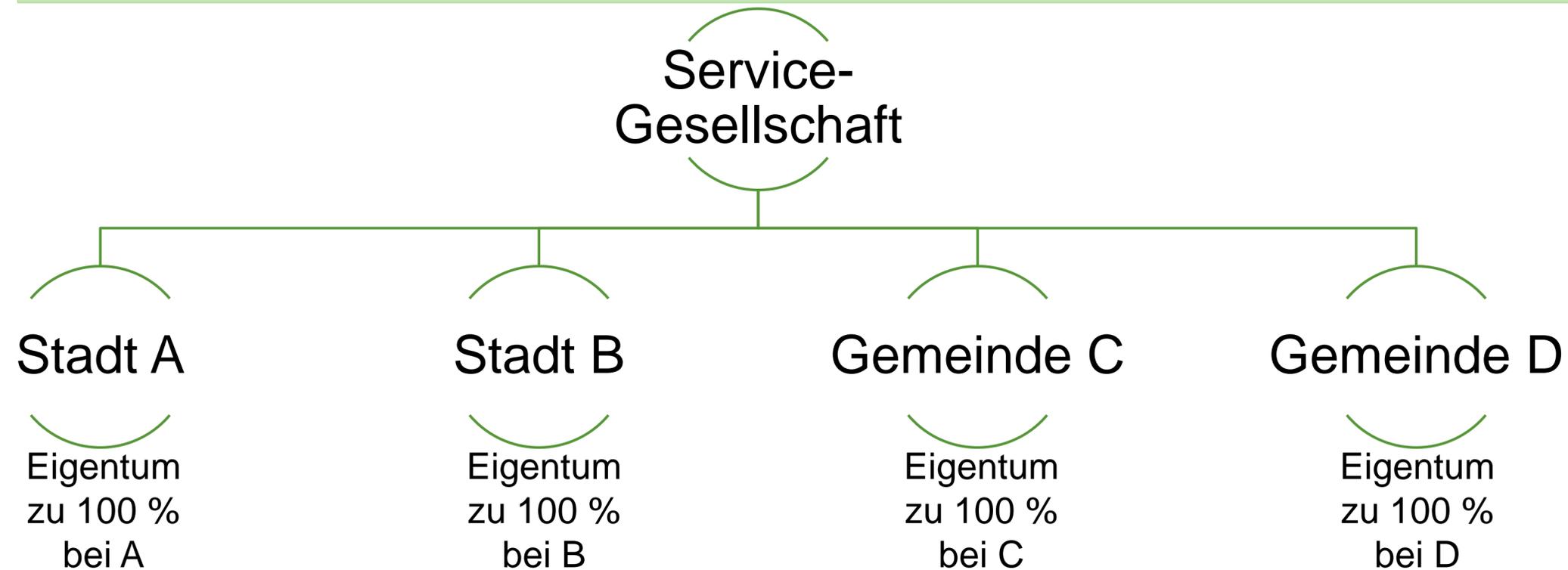
- Kommunen sind Anteilseigner und bringen ggf. Bestand an Objekten ein
- Kreis auch ein möglicher Anteilseigner
- Bauen und Verwalten in der Gesellschaft
- Abstimmung zwischen den Gesellschafter über Kapital und Kapitaleinsatz (Investitionen)



Alternatives VdW Modell: Servicegesellschaft erbringt am Markt Dienstleistungen für die kommunalen Unternehmen



Support bei Kauf/Neubau, Dienstleister bei Vermietung/Instandhaltung



Ausgestaltung der Vertragsbeziehungen noch zu definieren mit Blick auf steuerliche und wirtschaftliche Ziele (z.B. Generalpachtvertrag o.ä.)

„Halten“ – keine Beteiligung an Service-Gesellschaft nötig, aber möglich

Wichtige Nebenbedingungen:

- a) Standardverträge mit allen Partnern
- b) Ggf. Beschränkung auf serielle Bauwerke

Darstellung ausgewählter Vorteile der Alternativen



Vorteile „Gemeinsame Gesellschaft“

- Entscheidungshoheit der Kommunen gewahrt
- Durch Neuaufnahme von Gesellschaftern grundsätzlich erweiterbares Modell
- Praktisch schon etabliertes Modell
- Kostenersparnis durch Skaleneffekte

Vorteile „Service-Gesellschaft“

- Entscheidungshoheit der Kommunen gewahrt
- Skalierbares Modell
- Vermeidung von steuerlich nachteilhaften Vermögensverschiebungen
- Verpachtung auch aus bestehenden Strukturen heraus denkbar, im Einzelfall zu prüfen
- Interessenausgleich über einheitliche Verträge
- Kostenersparnis durch Standardisierung und Skaleneffekte

Die Wohnungswirtschaft im Westen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

