

## Punkt 10

Verwaltung SBS  
2263/VIII

**Gremium:** Verwaltungsrat der Stadtbetriebe nicht öffentlich  
Siegburg AöR  
**Sitzung am:** 15.05.2023

### Gründung und Betriebsführung einer städtischen Projektgesellschaft

#### Sachverhalt des Vorstandes:

Entsprechend des Beschlusses des Rates der Kreisstadt Siegburg in seiner Sitzung vom 20.04.2023 unter TOP 18 haben Stadt und Stadtbetriebe sich am 27.4.2023 unter anderem darauf verständigt, die Projektsteuerung für die angestrebte Wohnbebauung an der Waldstr. auf das Kommunalunternehmen zu übertragen. Entsprechende Verträge, insbesondere der Projektsteuerungsvertrag, sind noch abzuschließen.

Die vorrangig umzusetzenden Ziele für eine operative Realisierung des in Rede stehenden Bauprojektes sollten zum einen im Erreichen einer möglichst großen Kosten- und Terminalsicherheit liegen, zum anderen in der Finanzierungsgestaltung, die eine Wirtschaftlichkeit des Investitionsvorhabens trotz des derzeit ungünstigen Zinsumfeldes möglich macht.

Nach dem Stand der ersten planerischen Vorüberlegungen dürfte bei einer oberirdischen Brutto-Geschossfläche (BGF) von 5.000 m<sup>2</sup> mit einer Wohnfläche (WFL) von 4.250 m<sup>2</sup> zu rechnen sein. Mit Umsetzung der ökologischen Vorgaben, wie z.B. der DGNB-Zertifizierung, klimafreundliches und energieeffizientes Wohnen oder auch attraktiven Grünflächen, dürften Baukosten in den Kostengruppen (KG) 200 bis 500 sowie 700 von rd. 14,7 Mio. € Brutto (rd. 2.950 €/m<sup>2</sup>/BGF) entstehen. Diese beinhalten allerdings weder Grundstücks- (KG 100) noch Finanzierungskosten (KG 800). Bereits eine nur sehr grobe Kalkulation, unter Ausklammerung der durchaus möglichen Inanspruchnahme von KfW-Programmen zeigt, dass sich bei den Parametern

- Investition 14,7 Mio. €,
- Zinssatz (freier Markt) 4%, Tilgungssatz 3%,

auch ohne die Kosten der KG 100 und 600 eine Miete von > 20 €/m<sup>2</sup>/WFL ergeben müsste. Ein Grundstückskaufpreis oder auch ein Erbbaurecht für die städtischen Grundstücke würde den soeben fiktiv berechneten Mietpreis weiter nach oben treiben. Die Folge wäre, dass im derzeitigen Kosten- und Zinsumfeld das Projekt nicht realisiert werden könnte.

Dem Antrag der Fraktionen CDU und Bündnis 90/ DIE GRÜNEN vom 17.04.2023 folgend, bietet es sich aber an, speziell zur Umsetzung des Bauprojektes ein städtisches Tochterunternehmen in Form einer GmbH & Co.KG und einer Komplementär-GmbH (nachfolgend GmbH) für diese zu gründen. An der KG wie auch an der GmbH wären 2 Kommanditisten bzw. Gesellschafter beteiligt: die Stadt Siegburg und ein Privater. Mit der Betriebsführung der GmbH wiederum könnte die Stadtbetriebe Siegburg AöR beauftragt werden, ebenso mit dem weiteren Procedere hinsichtlich der erforderlichen gründungs- und vergaberechtlichen Schritte, wie auch mit der Projektsteuerung.

Die Stadt Siegburg würde die sich in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke „Waldstr.“ mit einem noch zu ermittelnden Wert als Sacheinlage in die Personenhandelsgesellschaft als Gesellschaftereinlage einbringen, der Private hingegen eine Bareinlage in nennenswerter Höhe. Die Einlagen beider Gesellschafter blieben dauerhaft unverzinst, da es sich um Einlagen in das Eigenkapital handelt. Die bei dieser Gestaltungsform lediglich ein Mal anfallende Grunderwerbssteuer könnte von der Stadt übernommen werden und als Anschaffungsnebenkosten für die neue Beteiligung im städtischen Finanzanlagevermögen bilanziert werden.

Die Vorteile einer solchen gesellschaftsrechtlichen Gestaltung lägen in der Kosten- und Terminalsicherheit bei der Umsetzung des Bauvorhabens, gerade auch durch den privaten Kommanditisten. Durch die unverzinsliche Bareinlage des Privaten würden zudem signifikante Zinsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung der KG vermieden, ebenso durch den Entfall von Erbbauzinsen.

Damit erscheint es zum derzeitigen Zeitpunkt auch durchaus möglich, das Bauprojekt so umzusetzen, dass alle ökologischen Vorgaben mit den ökonomischen Zielen, zumindest bei dem Thema Wohnen, in Übereinstimmung zu bringen sind. Eine erste Einschätzung zum Thema „Parken“ im Quartier kommt zu dem Ergebnis, dass hier wohl nur dauerdefizitäre Ergebnisse zu erwarten wären. U.U. ist daher darüber nachzudenken, ob abweichend von den Beteiligungsquoten an der KG eine disquotale Gewinnverteilung notwendig würde.

Vorausgesetzt, dass auf Seiten der KG eine spartenbezogene Rechnungslegung zu den beiden Bereichen „Wohnen“ und „Parken“ stattfindet, dürfte das Teilergebnis aus der Vermietung der Wohnungen für den Gesellschafter Stadt aufgrund des steuerlichen Transparenzprinzips bei Personengesellschaften des öffentlichen Sektors ertragssteuerfrei bleiben. Hingegen sind die Ergebnisse der ertragssteuerlich relevanten Sphäre „Parken“ dem einem steuerpflichtigen Betrieb gewerblicher Art (BgA) zuzuordnen.

Aufgrund der gesetzlichen Fiktion des § 107 Abs. 2 Nr. 3 GO NRW greift bei dem hier diskutierten

öffentlichen Zweck der Projektgesellschaft das Verbot der wirtschaftlichen Betätigung nach § 107 Abs. 1 GO NRW nicht. Nach 107 Abs. 2 Nr. 3 GO NRW gilt der Betrieb von Einrichtungen der Wohnraumversorgung ausdrücklich als nichtwirtschaftliche Betätigung. Bei derartigen nichtwirtschaftlichen Betätigungen der Kommune muss auch keine Absicht nach § 109 GO NRW bestehen, einen Ertrag für den Haushalt zu erzielen. Wenn indes ein solcher anfällt, ist dies allerdings auch nicht schädlich.

Sollten Verwaltungsrat der Stadtbetriebe Siegburg AöR und der Rat der Kreisstadt Siegburg die grundlegenden Beschlüsse zur Gründung einer in dieser Sitzungsvorlage skizzierten GmbH & Co.KG fassen, bestünde der nächste Schritt darin, eine verbindliche Auskunft gem. § 89 Abs. 2 AO bei der Finanzverwaltung hinsichtlich der Nichtbesteuerung der Ergebnisanteile „Wohnen“ bei dem Gesellschafter Stadt und hinsichtlich der steuerlichen Privilegierung der zu erwartenden Dauerdefizite des Bereichs Parken (Wegfall der Kapitalertragsteuerbelastung der Dauerdefizite als verdeckte Gewinnausschüttungen) für den Gesellschafter Stadt zu erlangen. Hiernach würden dann die vergaberechtlichen Verfahren zur Auswahl eines privaten Gesellschafters zu starten sein.

#### **Beschlussvorschlag des Vorstandes:**

1. Der Verwaltungsrat der Stadtbetriebe Siegburg AöR beauftragt den Vorstand i.S.d. Sitzungsvorlage mit der weiteren Ausarbeitung einer Projektgesellschaft „Waldstr.“ GmbH & Co.KG. Vor Umsetzung eines rechtlichen Plansachverhaltes ist die verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung gem. § 89 Abs. 2 AO hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen für den potenziellen Gesellschafter Stadt einzuholen.
2. Wird die verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung antragsgemäß erteilt, ist die Stadtbetriebe Siegburg AöR mit allen erforderlichen Schritten zu beauftragen, um die Projektgesellschaft im rechtlichen Kleid der KG wie auch die Komplementär-GmbH zu gründen. Sie wird dann auch mit der Betriebsführung der GmbH beauftragt.

Desweiteren wird die Stadtbetriebe Siegburg AöR beauftragt, im Namen und auf Rechnung der Kreisstadt Siegburg die erforderlichen vergaberechtlichen Verfahrensschritte zur Gewinnung eines privaten Gesellschafters vorzunehmen.

3. Mit den Ergebnissen zu 2. sind die weiteren Verfahrensschritte erneut dem Rat der Kreisstadt Siegburg zur Beschlussfassung vorzulegen.