



Drucksachen-Nr. **X/1103**

Bad Schwalbach, den 23.09.2019

Aktenzeichen:

Ersteller: Manfred Pfaff

Controlling und Beteiligungen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Kreisausschuss	14.10.2019		nein
Haupt- und Finanzausschuss	24.10.2019		ja
Kreistag	28.10.2019		ja

Liquiditätshilfe und Eigenkapitalerhöhung Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Kreisausschuss beschließt, der Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus eine zeitlich befristete Liquiditätshilfe in Höhe von 2,0 Mio. € bis zum 31. Dezember 2020 zu gewähren.
2. Der Kreisausschuss empfiehlt dem Kreistag, einer Kapitalerhöhung an der Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus durch die RTK Holding in Höhe von 2,0 Mio. € zuzustimmen.
3. Der Kreisausschuss empfiehlt dem Kreistag, einem Forderungsübergang der durch den Rheingau-Taunus-Kreis der Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus Mitte der 80'er Jahre gewährten Darlehen, die aktuell noch mit rd. 1,35 Mio. € valutieren, an die RTK Holding zuzustimmen. Damit erhöht sich der nominelle Geschäftsanteil des RTK an der RTK Holding. Die RTK Holding wird diese Darlehen zur Erhöhung des Gesellschafteranteils und damit des Eigenkapitals der Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus einsetzen.
4. Der Kreistag stimmt den unter den Ziffern 2 und 3 dargestellten Vorgängen zur Erhöhung des Eigenkapitals der Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus durch die RTK Holding unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gremien der RTK Holding und kwb zu.
5. Der Kreisausschuss und der Kreistag nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass die RTK Holding aus eigenen vorhandenen Liquiditätsmitteln der Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus eine weitere zeitlich befristete Liquiditätshilfe in Höhe von 2,0 Mio. € bis zum 31. Dezember 2020 gewährt.
6. Der Kreistag beschließt eine Stammkapitalerhöhung bei der RTK Holding in Höhe von 5,0 Mio. €. Die RTK Holding wird ihrerseits in gleicher Höhe den Stammkapitalanteil bei der kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus erhöhen.
Die Veranschlagung wird im Haushaltsplan 2020 erfolgen.
7. Kreisausschuss und Kreistag stimmen aufgrund der og. Maßnahmen einer Einstufung der kwb in die Informationskategorie A gemäß Beteiligungsrichtlinie zu, damit verbunden ist eine quartalsweise Berichterstattung zur finanziellen Situation seitens der kwb an das Beteiligungsmanagement.

II: Sachverhalt:

In der Sitzung des Kreistages am 27. August 2019 hatte Landrat Kilian zu dem Tagesordnungspunkt „Bericht des Landrates“ (TOP 1.2.) unter dem Titel „Kapitalerhöhung Kommunale Wohnungsbau GmbH“ – im Folgenden „kwb“ - (S.5 der Anlage 13 der Niederschrift) unter Bezugnahme auf die Aufsichtsratssitzung der kwb vom 7. August 2019 ausführlich über die finanzielle Situation der Kommunalen Wohnungsbau GmbH berichtet:

„Die kwb hatte zum aktuellen Zeitpunkt alle ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten hinsichtlich der Übernahme neuer Projekte ausgeschöpft. Schon jetzt entsteht ein zusätzlicher Finanzmittelbedarf und die Notwendigkeit zur Stärkung des Eigenkapitals in einem Umfang von ca. 6,0 Mio. €. Um das Eigenkapital zu stärken hat die kwb im Geschäftsjahr 2018 alle Möglichkeiten genutzt um einen hohen Gewinn zu erzielen und die Liquidität zu stärken. Ermöglicht wurde dieses Ergebnis, neben dem erfolgreich umgesetzten Verkaufsprogramm, auch durch eine nur mäßige Investition in den Bestand. Dauerhaft ist ein solches Vorgehen für die kwb nicht vorstellbar. Die Investitionen in den Bestand müssen in den nächsten Jahren, sowohl hinsichtlich der laufenden und geplanten Instandhaltung, als auch hinsichtlich des Themas Modernisierung, deutlich erhöht werden. Die dort gebundenen Aufwendungen stehen für den Bereich Neubau dementsprechend nicht mehr zur Verfügung.“

Der Aufsichtsrat der kwb sieht insgesamt die Notwendigkeit, dass sich die Kommunen finanziell stärker an der Entwicklung von Neubauprojekten im Bereich des sozialen Wohnungsbaues beteiligen. Gleichzeitig besteht Einvernehmen darüber, dass es für eine einzelne Kommune schwierig ist, in diesem Rahmen eine konkrete Investitionsentscheidung zu treffen. Als sinnvoll wird deshalb ein koordiniertes Vorgehen auf der übergeordneten kommunalen Ebene des Kreises beurteilt.

In einer Besprechung der Verwaltung mit der kwb und der RTK Holding als Gesellschafter der kwb wurden Lösungsmöglichkeiten besprochen, dabei wurde eine Eigenkapitalerhöhung durch die RTK Holding angedacht.

Da eine entsprechende Eigenkapitalerhöhung aus vielerlei rechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten ist, wird das Beteiligungsmanagement des RTK voraussichtlich eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Erstellung einer entsprechenden Stellungnahme beauftragen, die auch eventuell notwendige Alternativlösungen aufzeigen soll. Erste Gespräche hierzu finden am 27.08.2019 statt.“

Als Ergebnis weiterer Gespräche zwischen der Verwaltung (CO und Kämmerei), den Geschäftsführern der RTK Holding und der kwb sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Willitzer Baumann Schwed am 27. August 2019 und einer Gesprächsrunde beim Landrat mit dem Geschäftsführer der RTK Holding sowie CO und Kämmerei am 2. September 2019 wurden Möglichkeiten zur Verstärkung des Eigenkapitals und der Liquidität der kwb aufgezeigt:

RTK Holding aus eigenen Mitteln 2,0 Mio. €	Erhöhung Eigenkapital / Liquidität bei der kwb
--	--

RTK Holding aus einer Ausleihe der RTV 2,0 Mio. €	kurzfristige Liquidität für die kwb (Fremdkapital)
---	--

RTK aus eigenen liquiden Mittel 2,0 Mio. €	kurzfristige Liquidität für die kwb (Fremdkapital)
--	--

Übergang der an die kwb gewährten Darlehen in
Höhe von aktuell rd. 1,35 Mio. € an die Holding ab.
Die Holding erhöht ihren Gesellschafteranteil an
der kwb.

Erhöhung des Eigenkapitals der kwb

Der Forderungsübergang der an die kwb gewährten Darlehen beinhaltet für den RTK einen bilanz-neutralen Aktivtausch, die Forderung reduziert sich, entsprechend erhöht sich die Finanzanlage Holding. Damit verzichtet der RTK auf Zinszahlungen gegenüber der kwb i.H. von 4.300 € (0,3 %) p.a.

Als eine zusätzliche Variante zur Stärkung des Eigenkapitals und der Liquidität der kwb wurde eine Erhöhung des Stammkapitals des RTK bei der Holding in Höhe von 5,0 Mio. € vorgeschlagen. Die Holding würde dann im nächsten Schritt ihrerseits den Stammkapitalanteil bei der kwb um ebenfalls 5,0 Mio. € erhöhen. Die Finanzierung der Stammkapitalerhöhung würde durch eine Darlehensaufnahme des RTK im Jahr 2020 erfolgen.

Durch diese Schritte würden sich folgende Auswirkungen bei der kwb ergeben:

Erhöhung des Eigenkapitals in 2019 um 3,35 Mio. € und ab 2020 um 8,35 Mio. €.

Erhöhung der Liquidität in 2019 um 6,0 Mio. € (davon befristet bis Ende 2020 = 4,0 Mio. €) und ab 2020 dann weitere 5,0 Mio. €.

Zur Abklärung eventuell bestehender beihilferechtlicher oder steuerlicher Probleme wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Willitzer Baumann Schwed mandatiert. Über das Ergebnis dieser Prüfung kann voraussichtlich mündlich in der Sitzung berichtet werden.

Weitere Aspekte:

In der Beantwortung des Berichtsantrages Nr. 11/19 der SPD-Fraktion vom 22. Mai 2019 „Sozialer Wohnungsbau und Eigenkapitalquote der KWB“ (KA 15. Juli, HFA 23. August, KT 27. August 2019) wurde seitens der kwb ausgeführt, dass die Eigenkapitalquote derzeit bei einer Bilanzsumme von 125,66 Mio. € bei 29,79% liege. Branchenüblich seien für kommunale Wohnungsbaugesellschaften in den alten Bundesländern 33,9%. Nach aktuellen Zahlen würde das eine Aufstockung des Eigenkapitals um ca. 7,0 Mio. € erfordern. Bei einer Übernahme neuer Bauaufgaben steigert sich allerdings die Bilanzsumme und der Eigenkapitalanteil sinkt entsprechend.

Anmerkung: Laut Branchenreport 2018 „Grundstücks- und Wohnungswesen“ der Sparkassen Finanzgruppe kamen Unternehmen mit einer Jahresleistung zwischen 12,5 und 50 Mio. € auf eine Quote von 36,2%. Die o.g. 33,9% resultieren lt. kwb aus einem Gespräch mit der Naspa.

Neben der Frage der Eigenkapitalverstärkung stellte sich außerdem die Frage der Liquidität. Die kwb müsse beim Bau neuer Wohnungen einen Eigenanteil von 50.000 € je Wohnung zur Verfügung stellen. Bei einem umfassenden Neubauprogramm könne dies nicht aus dem operativen Geschäft erwirtschaftet werden.

Laut Protokoll der Aufsichtsratssitzung der kwb am 07. August 2019 sieht der Aufsichtsrat insgesamt die Notwendigkeit, dass sich die Kommunen finanziell stärker an der Entwicklung von Neubauprojekten im Bereich des sozialen Wohnungsbaus beteiligen. Gleichzeitig bestand Einvernehmen darüber, dass es für eine einzelne Kommune schwierig sei, in diesem Rahmen eine konkrete Investitionsentscheidung zu treffen. Als sinnvoll wurde deshalb ein koordiniertes Vorgehen auf der übergeordneten kommunalen Ebene des Kreises beurteilt.

Stammkapitalerhöhung bei der RTK Holding:

Die angedachte Stammkapitalerhöhung von 5,0 Mio. € bei der RTK Holding setzt eine investive Veranschlagung im Haushalt 2020 voraus. Die Kämmerei hatte dazu Kontakt mit dem Regierungspräsidium Darmstadt aufgenommen. Sofern in der aktuellen und perspektivischen Finanzplanung ein Haushaltsausgleich oder Überschuss vorliegt, wird seitens des RP eine Genehmigung erteilt.

Abbildung von Zinskonditionen (Anfrage der Kämmerei über eine Kreditaufnahme in der Größenordnung von 5 Mio. € mit Endfälligkeit zum Ausschluss des Risikos zukünftiger Zinssteigerungen):

Investitionsdarlehen:	5 Jahre	0,00%	25 Jahre	0,56%
	10 Jahre	0,13%	30 Jahre	0,58%

15 Jahre	0,40%	40 Jahre	0,87%
20 Jahre	0,50%		

Der Schuldendienst muss dabei aus dem Ergebnishaushalt erwirtschaftet werden.

Bsp. Kreditaufnahme 20 Jahre:

Zinsen 25.000 € Tilgung 250.000 € Annuität 275.000 € entspricht ca. 0,1% Kreisumlage.

III. Auswirkungen auf die demografische Entwicklung:

Keine

IV. Personelle Auswirkungen:

Keine

V. Finanzierungsübersicht

Siehe Darstellung im Sachverhalt

(Kilian)
Landrat