

### Beschlussvorlage des Kreisausschusses

<b>Gründung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaus</b>
--

#### Beschluss-Antrag:

Der Kreistag beschließt:

1. An der am 14. Dezember 2015 getroffenen Entscheidung (Vorlage-Nr. 1312/2015) zur Gründung einer Organisation auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaus wird festgehalten.
2. Die Zulassungsvoraussetzungen für eine wirtschaftliche Betätigung gemäß §§ 121 ff HGO werden als erfüllt angesehen.
3. Die Organisation wird als Gesellschaft mit beschränkter Haftung auf Grundlage des beigefügten Satzungsentwurfes mit Entwurf einer Geschäftsordnung unter der Voraussetzung gegründet, dass sich weitere kreisangehörige Kommunen an der Gesellschaft beteiligen. Redaktionelle Änderungen des Satzungsentwurfs sind zulässig und bedürfen keines weiteren Beschlusses.
4. Der Stammkapitalanteil beträgt 51.000 € und wird bewilligt.
5. Die am 14. Dezember 2015 vollzogene Wahl der Vertreter/innen und deren Stellvertreter/innen für die Verbandsversammlung behält vorerst ihre Gültigkeit und gilt analog für die Vertretung des Landkreis Gießen in der Gesellschafterversammlung.

---

#### Begründung:

Mit Beschluss vom 14.12.2015 (Vorlage 1312/2015) wurde das Konzept zur „Kooperation des Landkreises mit anderen Kommunen sowie Bau- und Siedlungsgenossenschaften bzw. Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus, um die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern“ zustimmend zur Kenntnis genommen und die Gründung einer entsprechenden Organisation beschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt offen geblieben und von der rechtlichen Abstimmung mit dem Regierungspräsidium abhängig gemacht worden, war die konkrete Rechtsform dieser Organisation.

In der Zwischenzeit wurden die verschiedenen Alternativen zur Rechtsform und die vorgesehenen Satzungsinhalte mit dem Regierungspräsidium diskutiert. In Abhängigkeit von der Rechtsform waren einzelne im ursprünglichen Satzungsentwurf enthaltene Regelungen nicht genehmigungsfähig. Die damit erforderlichen Anpassungen und Konsequenzen daraus wurden in verschiedenen Informationsveranstaltungen mit den interessierten Kommunen besprochen und unter Abwägung der Vor- und Nachteile letztlich vereinbart, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu gründen. Grundsatzbeschlüsse zur Beteiligung an einer Organisation, analog zum o.g. Kreistagsbeschluss vom 14.12.2015, wurden in der Vergangenheit bereits von vier Kommunen gefasst. Daneben haben weitere Kommunen ihr ernsthaftes Interesse und grundsätzlichen Willen, Mitgesellschafter zu werden, bekundet.

Im Rahmen des vorgenannten Abstimmungsprozesses machte das Regierungspräsidium zudem klar, dass die Tätigkeit auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaus in jedem Fall als wirtschaftliche Betätigung einzustufen ist und seiner Auffassung nach keine Ausnahme im Sinne von § 121 Abs. 2 HGO vorliegt.

Vor diesem Hintergrund wurden die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Betätigung erneut geprüft. Die Ergebnisse der Prüfung sind in der als Anlage beigefügten Checkliste festgehalten.

In diesem Zusammenhang wäre noch zu erwähnen, dass der Landkreis Gießen in der Zwischenzeit die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes in Auftrag gegeben hat, dessen Ergebnisse voraussichtlich Anfang des zweiten Quartals 2017 zur Verfügung stehen werden. Mit dieser Studie sollen die konkreten Bedarfe heruntergebrochen auf die einzelnen kreisangehörigen Kommunen ermittelt werden. Ausgenommen davon ist die Stadt Gießen, deren erst kürzlich entwickeltes Wohnraumversorgungskonzept die kreisseitig beauftragte Untersuchung berücksichtigen und soweit wie möglich inhaltlich abgestimmt auf das Kreisgebiet erweitern soll.

Neben den formalen genehmigungsrechtlichen Anforderungen wurde auch das Thema „Gemeinnützigkeit“ untersucht. Ergebnis:

Das frühere „Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz“ (WGG), welches u.a. auch steuerrechtliche Vergünstigungen regelte, galt nur bis Ende des Jahres 1989. Dennoch besteht auch heute noch die Möglichkeit, sich als Wohnungsunternehmen nach gemeinnützigen Kriterien zu verhalten. Um hierfür jedoch eine Steuerbefreiung zu erhalten, ist im Wesentlichen nur noch ein einziges steuerrechtliches Instrument verfügbar. So kann nach § 53 Abgabenordnung eine gemeinnützige Steuerbefreiung auf Grund einer „mildtätigen“ Aufgabe bei der Wohnraumversorgung, zum Beispiel von besonderen Problemgruppen oder Haushalten ohne eigenes Einkommen, genehmigt werden. Dies würde allerdings die Handlungsfähigkeit der Gesellschaft in so starkem Maße einengen, dass diese Variante faktisch ausscheidet. Die „klassische“ gemeinnützige Steuerbefreiung für eine gemeinwohlorientierte Tätigkeit nach § 52 Abgabenordnung ist für Wohnungsunternehmen leider nicht mehr nutzbar.

---

#### Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen über die mit Kreistagsbeschluss vom 14.12.2015 genehmigte außerplanmäßige Auszahlung (56.000 €) hinaus keine weiteren Kosten.

**Folgekosten:**

---

**Sonstiges/Bemerkungen:**

---

**Mitzeichnung:**

**Controlling**

Organisationseinheit

Sachbearbeiter/in

Hans-Otto Gerhard  
Leiter der Organisations-  
einheit

Dezernent

**Zustimmungsvermerk/Sichtvermerk:**

**Beschluss des \_\_\_\_\_**

**vom:**

**Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss -  
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt**

**Zur Beglaubigung**