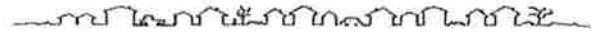


# Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH

Ruppiner Straße 57 – 16766 Kremmen  
Telefon 033055/70279  
Telefax 033055/212476  
Email: woba-kremmen@t-online.de  
www.woba-kremmen.de



Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH, Ruppiner Str. 57, 16766 Kremmen

Sprechzeiten:  
Die. 9.00–12.00 u. 13.00–18.00 Uhr  
Donnerstag nach Vereinbarung

Bürgermeister  
Herr Busse  
Am Markt 1  
**16766 Kremmen**

07.08.2020

Betr.: **Antrag der Fraktion Die Unabhängigen Bürger (DUB)**  
Hier: **Übertragung Grundstück und Gebäude „Am Markt 14“**  
Bezug:

Sehr geehrter Herr Busse,

Der Antrag sieht die Übertragung von Grundstück und Gebäude „Am Markt 14“ vor.  
Die Verbindung dieses Grundstückes und des im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft befindlichen Grundstückes „Am Markt 16“ befindlichen Grundstückes stellen zum Burgwall hin ein attraktives Bauland für den Bau innerstädtischer Wohnungen in zentraler Lage dar.  
Damit die Übergabe nicht zu einer Belastung für die Wohnungsbaugesellschaft wird, müssen folgende Punkte Bestandteil der Übergabe sein:

1. Die Übertragung des Grundstückes erfolgt auf dem Wege der Eigenkapitalerhöhung der GmbH.  
Es erfolgt kein Verkauf, der finanzielle Mittel der GmbH erfordern würde.
2. Die Fertigstellungskosten für das Klubhaus werden von der Stadt bereitgestellt ebenfalls in Form einer Eigenkapitalerhöhung oder unkomplizierter als Zuführung in die Kapitalrücklage, um keine finanziellen Mittel der GmbH zu binden.
3. Die durch die Kommune genutzten Räume, großer, kleiner Saal, Bibliothek, evtl. Computerräume werden von der Wohnungsbaugesellschaft kostendeckend angemietet. Die Wohnungsbaugesellschaft tritt hier als Vermieter aber nicht als Betreiber auf.
4. Betreiber dieser Räume ist die Stadt. Der Wohnungsbaugesellschaft kann der Betrieb der Räume in Form eines Verwaltervertrages übertragen werden. Der Stadt stehen die Einnahmen aus der Vermietung der Veranstaltungsräume zu.

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Eckhard K u h n  
Vors. d. Aufsichtsrates: Sebastian Busse  
Steuer-Nr. 053 126 00376

Registergericht:  
Amtsgericht Neuruppin  
Handelsregister: HRB2170

Bankverbindung: Aareal Bank Berlin AG  
IBAN: DE83 5501 0400 0645 0102 80  
BIC: AARBDE5WDOM



Grundsätzlich ist es sinnvoll, das „Klubhaus“ im städtischen Besitz zu belassen, um jetzt vorhandene Einflussmöglichkeiten in zentraler Lage nicht aufzugeben. Diese Einflussmöglichkeit hat aber einen Preis.

Der Betrieb des „Klubhauses“ wird aber dauerhaft finanzielle Mittel der Stadt binden.

Die Mieteinnahmen aus der Bäckerei reichen nicht aus, die Betriebskosten und die Instandhaltungskosten für das Haus langfristig zu decken, da für die Bäckerei eine umfangreiche Anlagentechnik eingebaut ist, die unterhalten und auch später ersetzt werden muss.

Mit freundlichen Grüßen

K u h n  
Geschäftsführer

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Eckhard K u h n  
Vors. d. Aufsichtsrates: Sebastian Busse  
Steuer-Nr. 053 126 00376

Registergericht:  
Amtsgericht Neuruppin  
Handelsregister: HRB2170

Bankverbindung: Aareal Bank Berlin AG  
IBAN: DE83 5501 0400 0645 0102 80  
BIC: AARBDE5WDOM



**Übertragung Grundstück und Gebäude „Am Markt 14“  
an die Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH**

**Zusammenfassung der diesbezüglichen Stellungnahmen**

**der Woba Kremmen mbH,**

**der BIG Städtebau GmbH und**

**des Steuerberaters der Stadt Kremmen**

**Tischvorlage für die Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Kremmen am  
13.08.2020**

**Stellungnahme der Woba Kremmen mbH:**

- kein Verkauf an Woba, der finanzielle Mittel der Woba erfordern würde, sondern Übertragung des Grundstückes und des Gebäudes auf dem Wege der Eigenkapitalerhöhung der Woba
- Bereitstellung der Fertigstellungskosten für das Klubhaus durch die Stadt Kremmen ebenfalls in Form einer Eigenkapitalerhöhung der Woba bzw. als Zuführung in die Kapitalrücklage, um keine finanziellen Mittel der Woba zu binden
- die durch die Stadt Kremmen genutzten Räume werden von der Woba kostendeckend angemietet (Woba tritt hier als Vermieter und nicht als Betreiber auf, Betreiber der betreffenden Räume ist die Stadt Kremmen)
- Woba kann der Betrieb der Räume in Form eines Verwaltervertrages übertragen werden (der Stadt Kremmen stehen die Einnahmen aus der Vermietung der Veranstaltungsräume zu)

**Stellungnahme der BIG Städtebau GmbH:**

- aus fördertechnischer Sicht ist eine Übertragung an die Woba genauso wie an einen (privaten) Dritten zu betrachten
- Prüfung erforderlich, ob aus kommunalrechtlicher Sicht eine unentgeltliche Übertragung an die Woba möglich ist
- Prüfung erforderlich, ob eine Übertragung ohne Wettbewerb (Vergabeverfahren) erfolgen darf
- da es sich beim Klubhaus um ein nicht abgeschlossenes bzw. nicht abgerechnetes Förderobjekt handelt, verbleibt das Risiko, dass bei einer Nichterreichung des Sanierungszieles Fördermittel zurückgegeben werden müssen, bei der Stadt Kremmen

### **Stellungnahme des Steuerberaters der Stadt Kremmen:**

- Übertragung an Woba wäre denkbar, wenn das Objekt überwiegend Wohnzwecken dienen würde und somit dem Regiebetrieb „Wohnungsverwaltung“ zuzuordnen wäre (dies wäre nach aktuellem Stand nicht der Fall)
- gesellschaftsrechtliche Prüfung notwendig, ob Nutzung durch Woba von deren satzungsgemäßen Zwecken gedeckt ist
- förderrechtliche Auflagen des Zuwendungsgebers zu beachten
- sofern eine wirtschaftliche Nutzung durch die Woba nicht möglich ist, ist ggf. durch die Stadt Kremmen ein Verlustausgleich zu erbringen, der einer beihilferechtlichen Rechtfertigung bedarf
- dies gilt unabhängig von der Art des Ausgleichs (auch bei einem mittelbaren Ausgleich durch Verrechnung mit Gewinnen aus der Wohnungsvermietung)
- steuerrechtlich würde mit der Übernahme eines Dauerverlustgeschäfts eine verdeckte Gewinnausschüttung vorliegen, die unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 7 KStG begünstigt ist

### **Empfehlung der Verwaltung:**

Nach Auswertung der aufgeführten Stellungnahmen empfiehlt die Verwaltung, die Übertragung des Grundstücks und des Gebäudes „Am Markt 14“ an die Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH nicht zu empfehlen.