

Zusätzliche Erläuterungen zur WP 04-09 – SV IV-001

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung vom 27.05.2009 der Verwaltung den Prüfauftrag erteilt,

- a) ob die geplanten Umbaumaßnahmen aus denkmalpflegerischer Sicht so umgesetzt werden könnten;
- b) die Frage zu klären, ob es aus steuerlichen Gründen sinnvoller ist, ggf. die Maßnahme bei der Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden mbH oder bei der Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden mbH anzusiedeln;
- c) in welcher Form der spanische oder portugiesische Verein sich vorstellen könnte, die in den Plänen als Kulturverein gekennzeichneten Räumlichkeiten zu nutzen.

Darüber hinaus bestand der Wunsch nach einer Besichtigung des Objektes.

Ebenfalls wurde aus dem Ausschuss auch der Wunsch geäußert, über einen möglichen Ankauf des Objektes zu verhandeln.

Die Besichtigungsmöglichkeit bestand am 8. Juni 2008. Von dieser Möglichkeit haben eine Vielzahl von Mitgliedern des Rates der Stadt Hilden sowie der Behindertenbeirat Gebrauch gemacht.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich mit dem Verein Kolpinghaus Hilden e. V. und auch mit dem spanischen Verein und dem portugiesischen Verein intensive Gespräche geführt. Das Ergebnis ist wie folgt:

Die Mitglieder des Vereins Kolpinghaus Hilden e. V. haben am 9. Juni 2009 getagt. In dieser Mitgliederversammlung wurde beschlossen, das gesamte Gebäude der Stadt Hilden bzw. einer ihrer Töchter zum Gesamtpreis von 400.000,-- € zum Kauf anzubieten.

Im Falle der Verkaufsoption würden alle Räumlichkeiten zur Nutzung an die Stadt Hilden übergehen. Der Verein verzichtet auf alle Nutzungsrechte. Diese Option wird vom Kolpinghaus e. V. wegen noch bestehender Verbindlichkeiten favorisiert.

Die Mitgliederversammlung hat aber ebenfalls festgelegt, dass die Bereitschaft besteht, der Stadt Hilden ein kostenloses Erbbaurecht für 50 Jahre einzuräumen. In diesem Falle würde zu Beginn und zu Ende der Nutzungszeit ein Wertgutachten angefertigt, um bei einem evtl. Heimfall einen Ausgleich vornehmen zu können. Im Falle des Erbbaurechtes müsste eine aus dem Grundstück bestehende Verbindlichkeit in Höhe von 25.500,-- € übernommen werden. Darüber hinaus möchte der Kolpinghaus e. V. ein Sonderkündigungsrecht des Vertrages nach 20 Jahren, wenn der Vertrag mit dem SKFM nicht verlängert werden sollte. In diesem Falle wäre aber auch ein Wertausgleich durch den Verein zu bezahlen.

Ebenfalls hat es Besichtigungstermine sowohl mit dem portugiesischen als auch mit dem spanischen Verein in der ehemaligen Gaststätte gegeben. Beide Vereine sind von der Möglichkeit, diese Räumlichkeiten künftig als Vereinsheim zu nutzen, sehr angetan. Eine gemeinsame Nutzung schließen jedoch beide Vereine grundsätzlich aus.

Beide Vereine sind auch bereit, für die Nutzung dieser Räumlichkeiten einen monatlichen Mietzins von 500,-- € zuzüglich aller Nebenkosten zu entrichten. Beide Vereine wollten natürlich wissen, wie bei einer positiven Entscheidung, das Kolpinghaus durch die Stadt Hilden bzw. einer ihrer Töchter zu übernehmen, eine Entscheidungsfindung stattfinden würde. Da beide Vereine etwa auch die gleiche Mitgliederzahl haben, wurde den Vereinen erläutert, dass es aus Sicht der Verwaltung hier nur einen Losentscheid geben könne.

Ebenfalls sehr intensiv wurden die Umbaumaßnahmen mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Aus denkmalpflegerischer Sicht werden die Umbaumaßnahmen in der vorgestellten Form begrüßt. Selbstverständlich müssten bei einem evtl. Umbau dann noch Detailabstimmungen hinsichtlich der Gestaltung und Aufbereitung, insbesondere der Treppenhäuser und Fassaden stattfinden. Diese Abstimmungen würden die Umbaumaßnahme insgesamt aber nicht verteuern.

Weiterhin wurde geprüft, bei welcher städtischen Gesellschaft die Maßnahme sinnvollerweise anzusiedeln wäre. Hierbei ist zu unterscheiden, ob bei einer positiven Beschlussfassung der Ankauf oder der langfristige Erbpachtzins verwendet wird. Dies vor dem Hintergrund, dass mit dem Jahressteuergesetz 2009 der kommunale Querverbund erstmals gesetzlich geregelt wurde und es ergänzende Vorschriften zur verdeckten Gewinnausschüttung gibt. In diesem Gesetz wurde die Auffassung der Finanzverwaltung über die Verrechenbarkeit von Gewinnen und Dauerverlusten im Rahmen eines Betriebes gewerblicher Art umfassend gesetzlich geregelt. Dauerverlustgeschäfte liegen vor, soweit aus verkehrs-, umwelt-, sozial-, kultur-, bildungs- oder gesundheitspolitischen Gründen eine wirtschaftliche Betätigung ohne kostendeckendes Entgelt unterhalten wird oder die Betätigung bei juristischen Personen des öffentlichen Rechtes zu einem Hoheitsbetrieb gehört. Werden Geschäftsbereiche unterhalten, die zu Dauerverlusten führen, die Zusammenfassung aber nicht zu den o. g. Regelungen entspricht, sind die Voraussetzungen für eine verdeckte Gewinnausschüttung gegeben.

Für die Bäderbetriebe und die Verkehrsgesellschaft liegen damit die Voraussetzungen für Dauerverlustgeschäfte vor. Die Grundstücksgesellschaft verwaltet eigenen Grundbesitz, der keinen Bezug zu kommunalen Aufgaben im Rahmen des steuerlichen Querverbundes erkennen lässt. Die Gesellschaft ist daher nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen. Bei einer anhaltenden Verlustsituation könnte das Finanzamt bzw. die Betriebsprüfung veranlassen, zu prüfen, ob für die Objekte auf Dauer gesehen nachhaltige Überschüsse zu erzielen sind. Wenn festgestellt würde, dass dies nicht der Fall ist, könnte eine verdeckte Gewinnausschüttung vorliegen. Von daher kann die Gesellschaft dauerdefizitäre Grundstücksgeschäfte nicht vornehmen.

Wie sich aus der nachstehenden Berechnung ergibt, läge ein solches Dauerverlustgeschäft vor, wenn das Objekt angekauft würde, weil dann die zu erzielenden Mieten nicht ausreichen würde, auch langfristig die Verluste abzudecken. Daher scheidet bei der Kaufvariante die Ansiedlung bei der Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke aus.

Anders sieht dies bei dem Pachtmodell aus. Hier würden in etwa die Mieteinnahmen die laufenden Aufwendungen decken, so dass es durch den steuerlichen Querverbund und der Verrechnung mit den Gewinnen der Stadtwerke Hilden GmbH nicht zu einer verdeckten Gewinnausschüttung kommen könnte.

Die Infrastrukturgesellschaft gehört keinem steuerlichen Querverbund an, so dass hier sowohl beim Kauf als auch bei einem evtl. Pachtverhältnis keine steuerlichen Risiken bestehen würden. Andererseits ist diese Gesellschaft nur mit dem Mindestkapital ausgestattet, so dass Verluste durch die Stadt Hilden ausgeglichen werden müssen. Dies würde bei einem Ankauf des Kolpinghauses bedeuten, dass die Stadt Hilden dann als Hauptmieter auftreten und das Gebäude weiter untervermieten würde.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Bei einem Ankauf des Gebäudes entstehen folgende Kosten:

1. Kaufpreis	400.000,-- €
2. Kaufnebenkosten	22.500,-- €
3. Umbaukosten	800.000,-- €
4. Projektsteuerung	25.000,-- €
5. Zwischenfinanzierungskosten	<u>30.000,-- €</u>

Gesamtkosten	1.277.500,-- €
abzüglich Mittel Konjunkturpaket	<u>435.000,-- €</u>

bleibende Kosten: 842.500,-- €
=====

Finanzierung: $842.500 \times 5,5 \%$ (Zinsen und Tilgung) = 46.338,-- €

Einnahmen:	
Mieten SKFM	12 x 1.600 € = 19.200,-- €
Miete Kulturverein	12 x 500 € = 6.000,-- €
Miete 2. OG	12 x 250 € = <u>3.000,-- €</u>

Gesamteinnahmen:	28.200,-- €
anfängliches jährliches Defizit:	<u>18.138,-- €</u>
	=====

b) Modell Erbpacht

1. Kosten Notar	
Grunderwerbssteuer	
Gerichtskosten	25.000,-- €
2. Umbaukosten	800.000,-- €
3. Übernahme der Verbindlichkeit im Grundbuch eingetragen ist	30.000,-- €
4. Projektsteuerung	25.000,-- €
5. Zwischenfinanzierung	<u>18.000,-- €</u>

Gesamtkosten	898.000,-- €
abzüglich Mittel Konjunkturpaket	<u>435.000,-- €</u>

bleibende Kosten 463.000,-- €
=====

Finanzierung: $463.000 \times 5,5 \% = 25.465,-- €$

Einnahmen:	
Mieten SKFM	12 x 1.600 € = 19.200,-- €
Miete Kulturverein	12 x 500 € = <u>6.000,-- €</u>

Gesamteinnahmen	25.200,-- €
Jährliches Defizit:	<u>265,-- €</u>
	=====

Bei beiden Modellen können sich die Kosten ggf. noch verringern, wenn es gelingt, über ein Programm der KfW oder der NRW-Bank günstige Darlehen zu erhalten. Eine Förderung aus dem Denkmaltopf scheidet aus, weil sonst die Mittel aus dem Konjunkturpaket wegen Doppelförderung wegfallen würden und die Denkmalmittel ohnehin nur sehr gering wären.

Unter Würdigung dieser Fakten empfiehlt die Verwaltung vor dem Hintergrund des moderaten Kaufpreises den Ankauf des Objektes. Dies hat den Vorteil, dass das Gebäude dann komplett zur Verfügung steht und auch die bereits renovierten Räume im 2. OG dann an den Verein, der bei Losentscheid nicht zum Tragen kommt, vermietet werden können. Damit würden 3 Dinge gleichzeitig geregelt.

1. ein Stadtbild prägendes historisches Denkmal im Herzen Hildens könnte dauerhaft erhalten werden,
2. die Unterbringung der die Bürgerinnen und Bürger wichtigen Einrichtungen des Sozialdienstes Katholischer Frauen und Männer sowie die Tafel hätten eine langfristige Perspektive,
3. die alt eingesessenen ausländischen Kulturvereine könnten weiterhin mit Räumlichkeiten versorgt werden.

Da die Räumlichkeiten wegen des Umbaus des alten Reichshofsgebäudes ab Beginn des neuen Jahres zur Verfügung stehen müssen, ist eine Entscheidung erforderlich, denn bei einer positiven Entscheidung müssen dann unverzüglich die entsprechenden Baugenehmigungsunterlagen erstellt werden. Es müssen eine Vielzahl von Ausschreibungen getätigt werden, so dass die verbleibende Zeit von 6 Monaten für den Umbau in dieser großen Form schon sehr ambitioniert ist.

Ein Beschlussvorschlag könnte daher wie folgt lauten:

1. Der Rat der Stadt ermächtigt die Infrastrukturentwicklungsgesellschaft, das Gebäude Kirchhofstr. 18 (Kolpinghaus) zum Preis von 400.000,- € anzukaufen.
2. Die Infrastrukturgesellschaft wird berechtigt, das Gebäude entsprechend den vorliegenden Plänen für den Sozialdienst Katholischer Frauen und Männer sowie die Tafel und Kleiderkammer umzubauen und einen langfristigen Mietvertrag abzuschließen. Der ehemalige Bereich der Gaststätte wird an den spanischen oder portugiesischen Verein je nach Losentscheid zum Mietpreis von 500,- € pro Monat vermietet.
3. Dem unterlegenen Verein wird angeboten, die Räumlichkeiten im 2. OG für monatlich 250,- € zuzüglich Nebenkosten anzumieten.
4. Gesamtkosten der Maßnahme werden auf 1.280.000 € begrenzt.
5. Der gesamte Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass durch die Grundgesetzänderung Mittel des Konjunkturpaketes II für die Maßnahme verwendet werden dürfen.

Alternativ könnte auch beschlossen werden, die Erbpachtvariante zu wählen:

Ein Beschlussvorschlag könnte daher wie folgt lauten:

1. Der Rat der Stadt ermächtigt die Grundstücksgesellschaft Stadtwerke Hilden mbH, das Gebäude Kirchhofstr. 18 (Kolpinghaus) in Erbpacht zu übernehmen. Ein Erbpachtzins wird nicht gezahlt. Ein Grundschuld von 30.000,- € wird übernommen.

2. Die Grundstücksgesellschaft Stadtwerke Hilden mbH soll das Gebäude entsprechend den vorliegenden Plänen für den Sozialdienst Katholischer Frauen und Männer sowie die Tafel und Kleiderkammer umbauen und einen langfristigen Mietvertrag abschließen. Der ehemalige Bereich der Gaststätte wird an den spanischen oder portugiesischen Verein je nach Losentscheid zum Mietpreis von 500,-- € pro Monat vermietet.
3. Gesamtkosten der Maßnahme werden auf 900.000 € begrenzt.
4. Der gesamte Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass durch die Grundgesetzänderung Mittel des Konjunkturpaketes II für die Maßnahme verwendet werden dürfen.

Günter Scheib