

TOP: 11

Beschlussvorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen

Datum

Drucksache-Nr.:01-20-2018

Federführendes Amt :Kämmerei

07.03.2018

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Finanzausschuss	13.03.2018					
Hauptausschuss	15.03.2018					
Stadtverordnetenversammlung	22.03.2018					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Kapitalerhöhung der Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt in 2018 die Zuführung zur Kapitalrücklage in Höhe von 250.000 € an die Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH.

Der Bürgermeister wird beauftragt und bevollmächtigt, die entsprechende Anordnung zu unterzeichnen.

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
Anz. Mitgl. :19	dav. anwesend	Ja..... Nein..... Enthalt.....
Laut Besch.vorlage.....	Abweichender Beschl.(Rückseite).....	

eingbracht durch :Bürgermeister
Bearbeiter :Frau Schönrock

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Durch die notarielle Verhandlung vom 08.03.1991 wandelte die Stadtverwaltung Kremmen den VEB Gebäudewirtschaft Kremmen in die Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH rückwirkend zum 01.07.1990 um.

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Kremmen, die ihre Stammeinlage in Höhe von 155.000 DM / 79.250,24 € in Form einer Sacheinlage (bebautes Grundstück in der Grabenstraße 50) erbrachte. Die Sacheinlage wurde entsprechend dem Runderlass III Nr. 4/1993 des Ministeriums des Innern in der Bilanz der Gesellschaft als gezeichnetes Eigenkapital ausgewiesen.

In diversen Ergänzungsbeschlüssen wurden in der Vergangenheit Kommunale Wohnobjekte als Sacheinlage an die Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH übertragen. Die Verkehrswerte der jeweiligen Wohnobjekte wurden als Kapitalrücklage in der Bilanz der Wohnungsbaugesellschaft ausgewiesen. Per 31.12.2017 beträgt der Wert 857.146,99 €.

In seiner Sitzung vom 29.01.2018 hat der Aufsichtsrat beschlossen, dass statt der genehmigten Bürgschaft durch die Stadt Kremmen in Höhe von 1.850.000,00 € eine Kapitalerhöhung eine Kapitalerhöhung in Höhe von 250.000,00 € für beide Beteiligten wirtschaftlicher wäre.

Ein reiner Zuschuss an die Wohnungsbaugesellschaft hätte für die Stadt Kremmen haushalterisch zur Folge, dass der Zuschuss in der Höhe von 250.000,00 € als Aufwand verbucht werden muss und somit den Ergebnishaushalt belasten würde.

Eine reine Kapitalerhöhung dagegen belastet nur den Finanzhaushalt und hat keine Auswirkung auf den Ergebnishaushalt.

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen? Ja, in Höhe von 250.000 €

Gesamtkosten der Maßnahmen: €

Jährliche Folgekosten : €

Finanzierung

Eigenanteil : €

Objektbezogene

Einnahmen (Zuschüsse): €

Haushaltsbelastung : €

jährlich :

Veranschlagung :

mit : €

Produktsachkonto :

im Ergebnishaushalt :

im Finanzhaushalt : 52220/78440000 250.000,00 €



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

Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Kremmen
Am Markt 1
16766 Kremmen

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

15.02.2018

Betr.: **Antrag auf Kapitalerhöhung der Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH**
Hier: **in Höhe von 250.000,00 €**
Bezug: **Beschluss Nr. 103 des Aufsichtsrates vom 29.01.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,

der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft beantragt eine Kapitalerhöhung für die
Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH in Höhe von

250.000,00 €

für den Bau von 12 Wohnungen am Standort Ruppiner Chaussee 56.

Die Mittel können aus dem Kassenbestand der Stadt bereitgestellt werden.

Durch diese Kapitalerhöhung erübrigt sich die bereits beschlossene Bürgschaft der Stadt
vollständig.

Die Kosten in Höhe von 1.539.000,00 €, das entspricht 2.010,00 €/m² Wohnfläche, sollen
durch einen Kredit in Höhe von 1.400.000,00 € und Eigenleistungen in Höhe von 139.000,00
€ aufgebracht werden.

Die kalkulierte Miete soll 7,80 €/m² betragen. Damit ergibt sich bei einem gegenwärtigen
Zinssatz von ca. 2 % eine monatlich leistbare Annuität in Höhe von ca. 4.600,00 €.

Es verbleiben Bewirtschaftungskosten von ca. 1.300,00 €/Monat.

Damit ergibt sich bei einer Laufzeit von 10 Jahren eine Restschuld in Höhe von 1.086.300,46
€. Bei einem Zinssatz nach 10 Jahren in Höhe von geschätzt 3,5 % und gleichbleibender
Annuität entsteht eine Restlaufzeit von ca. 33 Jahren und eine Gesamtlaufzeit von 43 Jahren.
Die Zinszahlungen betragen über die gesamte Laufzeit insgesamt 1.009.000,00 €.

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

Mit einer Kapitalerhöhung von 250.000,00 € ergäbe sich folgende Situation:

Kredit: 1.150.000,00 €

Annuität unverändert: ca. 4.600,00 € pro Monat

Restschuld nach 10 a: 783.391,27 €

Restlaufzeit: 19,5 a

Zinsen insgesamt: 504.000,00 €.

Die Zinsersparnis beträgt somit 505.000,00 €.

Die Gesamtlaufzeit reduziert sich von 43 a auf 29,5 a.

Der Aufsichtsrat kommt damit zu dem Ergebnis, dass eine Kapitalerhöhung in Höhe von 250.000,00 € einer Bürgschaft vorzuziehen ist.

Es stellen sich folgende Vorteile ein:

Die Tilgung erfolgt schneller. Die Zinshöhe in 10 a hat damit erheblich geringere Auswirkungen auf die zukünftige Liquidität der Wohnungsbaugesellschaft; die Kreditlaufzeit reduziert sich von 43 auf 29,5 Jahre.

Im Stadthaushalt sind nicht für (zumindest) die nächsten 10 Jahre 1.000.000,00 € fest gebunden.

Die Bonität der Wohnungsbaugesellschaft steigt deutlich. In der Folge verbessern sich die Finanzierungsbedingungen.

Die Wohnungsbaugesellschaft spart über die gesamte Laufzeit Zinszahlungen in Höhe von 505.000,00 €.

Die Stadtverordneten setzen ein deutliches Zeichen dafür, dass ihnen der Wohnungsneubau ein vorrangiges Anliegen ist.

Mit freundlichen Grüßen



Busse

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Tilgungsplan

ohne Kapitalerhöhung

1.400.000,00 € Darlehensbetrag

1 – 10 a

0 Restwert am Ende der Laufzeit

1,95% Zinssatz

1 Anzahl Verrechnungen pro Jahr

34,6 Gesamtlaufzeit in Jahren

0 entspr. Nachschüssig

1 entspr. Vorschüssig

Annuität

Ist

4,00% pro Jahr

Periode

Zins

Tilgung

Annuität

Restdarlehen

					1.400.000,00 €
1	27.300,00 €	28.714,64 €	56.014,64 €	1.371.285,36 €	
2	26.740,06 €	29.274,58 €	56.014,64 €	1.342.010,78 €	
3	26.169,21 €	29.845,43 €	56.014,64 €	1.312.165,35 €	
4	25.587,22 €	30.427,42 €	56.014,64 €	1.281.737,93 €	
5	24.993,89 €	31.020,75 €	56.014,64 €	1.250.717,18 €	
6	24.388,99 €	31.625,66 €	56.014,64 €	1.219.091,52 €	
7	23.772,28 €	32.242,36 €	56.014,64 €	1.186.849,17 €	
8	23.143,56 €	32.871,08 €	56.014,64 €	1.153.978,08 €	
9	22.502,57 €	33.512,07 €	56.014,64 €	1.120.466,02 €	
10	21.849,09 €	34.165,55 €	56.014,64 €	1.086.300,46 €	

246.446,88 €

Tilgungsplan

ohne Kapitalerhöhung

1.086.300,46 € Darlehensbetrag

nach 10 a

0 Restwert am Ende der Laufzeit

3,50% Zinssatz geschätzt

1 Anzahl Verrechnungen pro Jahr

33 Gesamtlaufzeit in Jahren

0 entspr. Nachschüssig

1 entspr. Vorschüssig

Annuität

Ist

5,16% pro Jahr

Periode

Zins

Tilgung

Annuität

Restdarlehen

				1.086.300,46 €
1	38.020,52 €	18.002,63 €	56.023,15 €	1.068.297,83 €
2	37.390,42 €	18.632,72 €	56.023,15 €	1.049.665,11 €
3	36.738,28 €	19.284,87 €	56.023,15 €	1.030.380,24 €
4	36.063,31 €	19.959,84 €	56.023,15 €	1.010.420,40 €
5	35.364,71 €	20.658,43 €	56.023,15 €	989.761,97 €
6	34.641,67 €	21.381,48 €	56.023,15 €	968.380,50 €
7	33.893,32 €	22.129,83 €	56.023,15 €	946.250,67 €
8	33.118,77 €	22.904,37 €	56.023,15 €	923.346,29 €
9	32.317,12 €	23.706,03 €	56.023,15 €	899.640,27 €
10	31.487,41 €	24.535,74 €	56.023,15 €	875.104,53 €
11	30.628,66 €	25.394,49 €	56.023,15 €	849.710,05 €
12	29.739,85 €	26.283,29 €	56.023,15 €	823.426,75 €
13	28.819,94 €	27.203,21 €	56.023,15 €	796.223,54 €
14	27.867,82 €	28.155,32 €	56.023,15 €	768.068,22 €
15	26.882,39 €	29.140,76 €	56.023,15 €	738.927,46 €
16	25.862,46 €	30.160,68 €	56.023,15 €	708.766,78 €
17	24.806,84 €	31.216,31 €	56.023,15 €	677.550,47 €
18	23.714,27 €	32.308,88 €	56.023,15 €	645.241,59 €
19	22.583,46 €	33.439,69 €	56.023,15 €	611.801,90 €
20	21.413,07 €	34.610,08 €	56.023,15 €	577.191,82 €
21	20.201,71 €	35.821,43 €	56.023,15 €	541.370,39 €
22	18.947,96 €	37.075,18 €	56.023,15 €	504.295,21 €
23	17.650,33 €	38.372,81 €	56.023,15 €	465.922,39 €
24	16.307,28 €	39.715,86 €	56.023,15 €	426.206,53 €
25	14.917,23 €	41.105,92 €	56.023,15 €	385.100,61 €
26	13.478,52 €	42.544,62 €	56.023,15 €	342.555,99 €
27	11.989,46 €	44.033,69 €	56.023,15 €	298.522,30 €
28	10.448,28 €	45.574,87 €	56.023,15 €	252.947,44 €
29	8.853,16 €	47.169,99 €	56.023,15 €	205.777,45 €
30	7.202,21 €	48.820,93 €	56.023,15 €	156.956,52 €
31	5.493,48 €	50.529,67 €	56.023,15 €	106.426,85 €
32	3.724,94 €	52.298,21 €	56.023,15 €	54.128,64 €
33	1.894,50 €	54.128,64 €	56.023,15 €	0,00 €

762.463,35 €

Tilgungsplan

mit Kapitalerhöhung

1.150.000,00 € Darlehensbetrag
0 Restwert am Ende der Laufzeit
1,95% Zinssatz
1 Anzahl Verrechnungen pro Jahr
26,5 Gesamtlaufzeit in Jahren
0 entspr. Nachschüssig
1 entspr. Vorschüssig

1 – 10 a

Annuität Ist 4,87% pro Jahr

Periode	Zins	Tilgung	Annuität	Restdarlehen
				1.150.000,00 €
1	22.425,00 €	33.557,71 €	55.982,71 €	1.116.442,29 €
2	21.770,62 €	34.212,09 €	55.982,71 €	1.082.230,20 €
3	21.103,49 €	34.879,22 €	55.982,71 €	1.047.350,98 €
4	20.423,34 €	35.559,37 €	55.982,71 €	1.011.791,62 €
5	19.729,94 €	36.252,77 €	55.982,71 €	975.538,84 €
6	19.023,01 €	36.959,70 €	55.982,71 €	938.579,14 €
7	18.302,29 €	37.680,42 €	55.982,71 €	900.898,72 €
8	17.567,53 €	38.415,19 €	55.982,71 €	862.483,53 €
9	16.818,43 €	39.164,28 €	55.982,71 €	823.319,25 €
10	16.054,73 €	39.927,99 €	55.982,71 €	783.391,27 €

193.218,37 €

Tilgungsplan

mit Kapitalerhöhung

783.391,27 € Darlehensbetrag nach 10 a

0 Restwert am Ende der Laufzeit

3,50% Zinssatz geschätzt

1 Anzahl Verrechnungen pro Jahr

19,5 Gesamtlaufzeit in Jahren

0 entspr. Nachschüssig 1 entspr. Vorschüssig

Annuität Ist 7,16% pro Jahr

Periode	Zins	Tilgung	Annuität	Restdarlehen
				783.391,27 €
1	27.418,69 €	28.684,97 €	56.103,67 €	754.706,30 €
2	26.414,72 €	29.688,94 €	56.103,67 €	725.017,35 €
3	25.375,61 €	30.728,06 €	56.103,67 €	694.289,30 €
4	24.300,13 €	31.803,54 €	56.103,67 €	662.485,76 €
5	23.187,00 €	32.916,66 €	56.103,67 €	629.569,09 €
6	22.034,92 €	34.068,75 €	56.103,67 €	595.500,34 €
7	20.842,51 €	35.261,15 €	56.103,67 €	560.239,19 €
8	19.608,37 €	36.495,29 €	56.103,67 €	523.743,90 €
9	18.331,04 €	37.772,63 €	56.103,67 €	485.971,27 €
10	17.008,99 €	39.094,67 €	56.103,67 €	446.876,60 €
11	15.640,68 €	40.462,98 €	56.103,67 €	406.413,61 €
12	14.224,48 €	41.879,19 €	56.103,67 €	364.534,42 €
13	12.758,70 €	43.344,96 €	56.103,67 €	321.189,46 €
14	11.241,63 €	44.862,03 €	56.103,67 €	276.327,43 €
15	9.671,46 €	46.432,21 €	56.103,67 €	229.895,22 €
16	8.046,33 €	48.057,33 €	56.103,67 €	181.837,89 €
17	6.364,33 €	49.739,34 €	56.103,67 €	132.098,55 €
18	4.623,45 €	51.480,22 €	56.103,67 €	80.618,34 €
19	2.821,64 €	53.282,02 €	56.103,67 €	27.336,31 €
20	956,77 €	55.146,89 €	56.103,67 €	-27.810,58 €

310.871,46 €

Neubauvorhaben Ruppiner Chaussee 12 WE

12 WE 766,00 m²

Wohnfläche gesamt 766,00 m²

Gesamtkosten	1.539.660,00 €	Eigenanteil
Eigenanteil + 250.000 €	389.660,00 €	25,31%
Fremdfinanzierung	1.150.000,00 €	74,69%

Gesamtkosten pro m ² Wohnfläche	2.010,00 € /m ² WF
Fremdfinanzierung pro m ² Wohnfläche	1.501,31 € /m ² WF

Annuität 4,87% 56.005,00 € / Jahr

Mieteinnahmen erforderlich für Kapitaldienst 6,09 € /Monat 4.667,08 € /Monat

Bewirtschaftungskosten und Gewinn 1,71 € /Monat 1.307,72 € /Monat 21,89%

gesamt Miete kalt 7,80 € /Monat 71.697,60 € /Jahr

Miete pro Wohnung pro Monat

		2,00 € /m ² BK
55,23 m ² /WE	430,79 € kalt	541,25 € warm
69,13 m ² /WE	539,21 € kalt	677,47 € warm

GUV: Einnahmen pro a: 71.697,60 €

Ausgaben :
Zinsen - -19.322,00 €
Bewirtschaftungskosten - -5.000,00 €
Abschreibungen 50 a - -30.793,20 €
somit zu versteuern 16.582,40 €

Kasse: Einzahlungen Mieteinnahmen 71.697,60 €

Auszahlungen Zins+Tilgung - -56.005,00 €
Bewirtschaftung - -5.000,00 €
Steuern 35 % - -5.803,84 €

Saldo pro a 4.888,76 €

Wirtschaftlichkeit ohne Kapitalerhöhung

Neubauvorhaben Ruppiner Chaussee 12 WE

12 WE 766,00 m²

Wohnfläche gesamt 766,00 m²

Gesamtkosten	1.539.660,00 €	Eigenanteil	
Eigenanteil	139.660,00 €		9,07%
Fremdfinanzierung	1.400.000,00 €		90,93%

Gesamtkosten pro m ² Wohnfläche	2.010,00 € /m ² WF
Fremdfinanzierung pro m ² Wohnfläche	1.827,68 € /m ² WF

Annuität 4,00% 56.000,00 € / Jahr

Mieteinnahmen erforderlich für Kapaldienst 6,09 € /Monat 4.666,67 € /Monat

Bewirtschaftungskosten und Gewinn 1,71 € /Monat 1.308,13 € /Monat 21,89%

gesamt Miete kalt 7,80 € /Monat 71.697,60 € /Jahr

Miete pro Wohnung pro Monat

		2,00 € /m ² BK
55,23 m ² /WE	430,79 € kalt	541,25 € warm
69,13 m ² /WE	539,21 € kalt	677,47 € warm

GUV: Einnahmen pro a: 71.697,60 €

Ausgaben :
Zinsen - -28.000,00 €
Bewirtschaftungskosten - -5.000,00 €
Abschreibungen 50 a - -30.793,20 €
somit zu versteuern 7.904,40 €

Kasse: Einzahlungen Mieteinnahmen 71.697,60 €

Auszahlungen Zins+Tilgung - -56.000,00 €
Bewirtschaftung - -5.000,00 €
Steuern 35 % - -2.766,54 €

Saldo pro a 7.931,06 €