

Beschlussvorlage der Verwaltung

Nr.: I/118/2026 (öffentlich)



Inhalt / Betreff:

IstaG-Modell Wohnen

hier: Besetzung der Gesellschafterversammlungen, Bestätigung des Geschäftsführers, Betrauungsakt und Übertragung der Grundstücke

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss			am 07.07.2026		
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	
RAT			am 14.07.2026		
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	

Beschlussvorschlag:

1.

Für die Gesellschafterversammlungen sowohl der Drensteinfurter Wohnungsbau Verwaltungs GmbH als auch der Drensteinfurter Wohnungsbau GmbH & Co. KG werden neben dem Bürgermeister folgende Personen benannt:

Mitglied	Vertreter
1. BM Markus Wiewel	1. Fachbereichsleiter Ingo Herbst
2.	2.
3.	3.

2.

Der in der Gründungsversammlung der Drensteinfurter Wohnungsbau Verwaltungs GmbH durch BM Markus Wiewel bestellte Geschäftsführer Herr Christoph Britten wird durch den Rat der Stadt Drensteinfurt in seiner Funktion bestätigt.

3.

Die Stadt Drensteinfurt betraut die Drensteinfurter Wohnungsbau GmbH & Co. KG mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen im Bereich der Schaffung von öffentlich gefördertem – und damit bezahlbarem – Wohnraum im Gemeindegebiet Drensteinfurt nach näherer Maßgabe gem. des Betrauungsaktes in Anlage 1 dieser Vorlage. Sind aus steuerrechtlichen, beihilferechtlichen oder sonstigen rechtlichen Gründen redaktionelle Änderungen erforderlich, die den wirtschaftlichen Inhalt der Betrauungsvereinbarung nicht betreffen, so wird der Bürgermeister ermächtigt, diese auch ohne erneute Beteiligung des Rates vorzunehmen.

4.

Der Übertragung der nachfolgenden Grundstücke der Stadt Drensteinfurt auf die Drensteinfurter Wohnungsbau GmbH & Co. KG zu einem Gesamtwert von 2.861.692,44 € wird zugestimmt:

- Gemarkung Drensteinfurt, Flur 65, Flurstücke 523 + 524 mit insgesamt 709 m²
- Gemarkung Drensteinfurt, Flur 65, Flurstücke 536 + 537 mit insgesamt 738 m²
- Gemarkung Drensteinfurt, Flur 65, Flurstücke 634 – 647 mit insgesamt 3.979 m²
- Gemarkung Drensteinfurt, Flur 65, Flurstücke 630 – 633 mit insgesamt 4.479 m²

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Haushaltsjahr 2026 wurden folgende Geschäftsanteile im Budget 1502 eingeplant:

- Stammkapital GmbH 25.000 €
- Kommanditeinlage KG 1.000 €
- Genossenschaftsanteil Stadt 5.000 €
- Genossenschaftsanteil GmbH & Co. KG 5.000 €

Darüber hinaus entstehen über den laufen Betrieb der beiden Gesellschaften Kosten, die dazu führen, dass die Stadt die stadteigene GmbH & Co. KG mit finanziellen Mitteln wird ausstatten müssen. Hierzu zählen beispielsweise die Versicherungen für die Geschäftsführung, Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung. Für den Beginn wurde dieser Aufwand mit ca. 25.000 € jährlich eingeplant (vgl. Vorlage I/075/2025).

Die 22 Grundstücke der Stadt Drensteinfurt im Baugebiet Mondscheinweg werden zu einem Wert von insgesamt 2.861.692,44 € auf die Drensteinfurter Wohnungsbau GmbH & Co. KG übertragen.

Inklusive / Klimarelevante Auswirkungen:

Inklusive Auswirkungen:

Durch den Bau von Geschosswohnungsbau, besonders im Bereich des geförderten Wohnungsbaus, sollen langfristig sozialverträgliche Mieten im Stadtgebiet der Stadt Drensteinfurt gesichert werden. Außerdem sind gem. Bauordnung NRW alle Häuser im Bereich des Geschosswohnungsbaus barrierefrei zu gestalten.

Klimarelevante Auswirkungen:

Klimarelevante Auswirkungen entstehen erst im Rahmen der tatsächlichen Bauvorhaben. Es handelt sich jedoch immer bereits um erschlossene Grundstücke, die Abwägung für oder gegen eine Bebauung wurde also bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Entwurf Betrauungsakt Stadt Drensteinfurt
- Anlage 2 - Gesellschaftsvertrag GmbH & Co. KG
- Anlage 3 - Gründungsurkunde GmbH

Erläuterungen:

Besetzung der Gesellschafterversammlungen:

Mit Ratsbeschluss vom 08.07.2025 wurden die Gründungsbeschlüsse zur Gründung der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft und kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft getroffen und der Bürgermeister beauftragt und ermächtigt, die notwendigen Schritte zur Gründung zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben (vgl. Beschlüsse der Vorlage I/071/2025).

Inzwischen wurden sowohl die Drensteinfurter Wohnungsbau Verwaltungs GmbH als auch die Drensteinfurter Wohnungsbau GmbH & Co. KG gegründet bzw. errichtet (siehe Eingang I/090/2026).

Hinsichtlich der interkommunalen Genossenschaft Münsterland WohnWert e.G. findet am 09.07.2026 die Gründungsversammlung in Telgte statt.

Gemäß § 6 (Gesellschafterversammlung) des als Anlage 2 angefügten GmbH & Co. KG Vertrages sind drei Vertreter für die Gesellschafterversammlung zu benennen. Ein Vertreter muss davon der Bürgermeister sein.

Die Vertretungsregelung gilt analog für die gegründete GmbH (§ 7 Einberufung und Abhaltung von Gesellschafterversammlungen).

Aus Praktikabilitätsgründen erscheint es sinnvoll, für beide Gesellschafterversammlungen identische Vertreter zu entsenden. Das erleichtert die Terminabstimmung und die Entscheidungsfindung.

Betraungsakt:

Die als Anlage beigefügte Betrauung soll mögliche beihilferechtliche Risiken, die sich aus der Finanzierungsstruktur der Drensteinfurter Wohnungsbau GmbH & Co. KG ergeben, einer Lösung zuführen:

1. Tätigkeit und Finanzierung

Die Gesellschafter der Drensteinfurter Wohnungsbau GmbH & Co. KG (Betrante) sind die Drensteinfurter Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, an der die Stadt Drensteinfurt zu 100% beteiligt ist sowie die Stadt Drensteinfurt als Kommanditistin.

Der Geschäftszweck der Betrauten ist die Schaffung von öffentlich gefördertem – und damit bezahlbarem – Wohnraum im Gemeindegebiet Drensteinfurt. Dafür überträgt die betrauende Stelle (Stadt Drensteinfurt) Grundstücke und Finanzmittel auf die Betraute.

Konkret sind folgende Tätigkeiten vorgesehen:

a. Die Schaffung von Wohnungen für Zwecke des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die die Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sowie die danach erlassenen jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen erfüllen,

b. die zweckgemäße Bewirtschaftung der gem. Buchstabe a. geschaffenen Wohnungen entsprechend der o. g. Normen,

c. die Erledigung aller mit den unter Buchstaben a. und b. genannten Tätigkeiten zusammenhängenden und den dortigen Belangen dienenden Geschäften (Annexstätigkeiten),

d. sowie die Durchführung aller Maßnahmen und Geschäfte, durch die die unter Buchstaben a. bis c. genannten Dienstleistungen gefördert werden.

Zur Erfüllung dieser Tätigkeiten soll sich Dritten, z.B. der zu gründenden interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft, bedient werden.

2. Beihilferechtliche Risiken der Zuwendungen

Nach den Vorgaben des europäischen Rechts sind Beihilfen von staatlichen Stellen - hierzu zählen auch Kommunen - aus staatlichen Mitteln zugunsten von Unternehmen grundsätzlich untersagt (Art. 107 AEUV).

Beihilfen dürfen nur dann gewährt werden, wenn sie der EU-Kommission angezeigt und von

dieser genehmigt werden. Eine Ausnahme gilt nach Art. 106 Abs. 2 AEUV jedoch für Beihilfen an Unternehmen, die mit der Erbringung von sogenannten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (nachfolgend „Dawl“) betraut sind. Dabei handelt es sich um Leistungen, die grundsätzlich der Allgemeinheit zugutekommen und typischerweise nicht kostendeckend erbracht werden können. Die Verluste aus solchen Tätigkeiten darf die öffentliche Hand auch ohne Genehmigung, und damit auch ohne Notifizierung bei der EU-Kommission, ausgleichen. Voraussetzung ist der Erlass eines sogenannten Betrauungsaktes nach den Maßstäben des „Freistellungsbeschlusses“ der Kommission vom 20. Dezember 2011.

Der Betrauungsakt muss bestimmte Regelungen enthalten, insbesondere über den Leistungsumfang und die Berechnung des Verlustausgleichs.

Entsprechend einer Einschätzung der im Rahmen der Gründung beauftragten Lenz und John Rechtsanwälte Partnergesellschaft mbB dürften die Tätigkeiten der Wohnbau als Dawl einzuordnen sein. Es empfiehlt sich zur Abwendung der beihilferechtlichen Risiken und dauerhaften Absicherung der Finanzierung, einen Betrauungsakt nach den Vorgaben der EU-Kommission vorzunehmen.

3. Inhalt des Betrauungsaktes

Mit diesem Betrauungsakt überträgt die Stadt Drensteinfurt der Drensteinfurter Wohnungsbau GmbH & Co. KG die gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen im Bereich der gemeindlichen Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Jede einzelne Dienstleistung ist daraufhin zu untersuchen, ob diese im Gemeinwohlinteresse erbracht und damit als Dawl qualifiziert werden kann.

Die Europäische Kommission hat den Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bisher nicht ausdrücklich als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse bezeichnet. Gleichwohl bestehen keine Zweifel daran, dass ein gemeinwirtschaftliches Interesse an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum besteht. Dies zeigen insbesondere auch das Wohnraumförderungsgesetz und das Wohnungsbindungsgesetz. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der betrauenden Stelle um eine Gebietskörperschaft handelt, die in den vergangenen Jahren einen deutlichen Verlust von öffentlich gefördertem Wohnraum zu verzeichnen hat mit dem gleichzeitig deutlichen Anstieg von Mieten. Dieser Effekt verstärkt die ohnehin allgegenwärtige und akute Wohnungsnot im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf dem Stadtgebiet der betrauenden Stelle und verdeutlicht, dass Investoren allein nicht in der Lage sind, diesbezüglich eine angemessene, dauerhafte, möglichst schwankungsfreie Versorgung anzubieten und insofern auf die drei Säulen (kommunales Bodenmanagement, private Investoren und kommunale Betätigung am Wohnungsmarkt über die Drensteinfurter Wohnungsbau GmbH & Co. KG) zurückzugreifen ist.

Diese im Gemeinwohlinteresse liegende Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge kann als Dawl qualifiziert werden.

Aufgrund der Einordnung dürfen zur Erfüllung dieser Tätigkeit Grundstücke und Finanzleistungen in die Betraute eingebracht werden.

Davon zu trennen sind sonstige Tätigkeiten, die keine Dawl in diesem Sinne sind.

Nicht als Dawl einzuordnen sind solche Tätigkeiten, bei denen kein Gemeinwohlelement ersichtlich ist und von privaten Marktteilnehmern auch ohne staatliche Zuwendungen kostendeckend angeboten werden. Hierunter fallen Tätigkeiten rein kommerzieller Natur. Es muss rechnerisch sichergestellt werden, dass diese Tätigkeiten nicht partizipieren. Derzeit sind keine entsprechenden Projekte geplant. Sollten entsprechende Projekte in Zukunft angegangen werden, so muss buchhalterisch dafür Sorge getragen werden, dass diese eindeutig abgetrennt sind.

4. Umsetzung des Betrauungsaktes

Die Betrauung wird für die nach dem Freistellungsbeschluss höchstzulässige Dauer von 10 Jahren vorgenommen. Die Betrauung erfolgt durch diesen Beschluss des Rates.

Übertragung der Grundstücke

Die Stadt Drensteinfurt ist derzeit alleinige Kommanditistin der Drensteinfurter Wohnungsbau GmbH & Co. KG. Vor dem Hintergrund der bestehenden gesellschafts- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen ist beabsichtigt, die der Gesellschaft künftig zugedachten Grundstücke noch vor Ablauf des Jahres 2026 grunderwerbssteuerfrei in das Vermögen der GmbH & Co. KG zu übertragen.

Rechtsgrundlage für die grunderwerbsteuerneutrale Übertragung ist insbesondere § 5 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG). Danach wird Grunderwerbsteuer nicht erhoben, soweit ein Grundstück von einem Gesellschafter auf eine Personengesellschaft übertragen wird und die Beteiligung des einbringenden Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen dem bisherigen Eigentumsanteil entspricht.

Da die Stadt Drensteinfurt als alleinige Kommanditistin und alleinige Gesellschafterin der GmbH zu 100% an der GmbH & Co. KG beteiligt ist, kann die Übertragung der Grundstücke vollständig steuerneutral erfolgen, sofern die Beteiligungsverhältnisse unverändert bleiben.

Wirtschaftlich handelt es sich bei der Übertragung nicht um einen klassischen Verkauf, sondern um eine Einlage in das Gesellschaftsvermögen. Die Stadt bringt die Grundstücke in die GmbH & Co. KG ein und erhält im Gegenzug entsprechende Gesellschaftsrechte, d. h. eine wertmäßige Erhöhung ihres Kapitalanteils (Kommanditanteil) an der Gesellschaft. Ein gesonderter Kaufpreisfluss ist insoweit nicht erforderlich, vielmehr erfolgt ein sogenannter tauschähnlicher Vorgang, bei dem Grundstücksvermögen gegen Gesellschaftsanteile getauscht wird.

Die steuerliche Begünstigung steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass sich die Beteiligungsverhältnisse innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren nach der Übertragung nicht verändern. Andernfalls kann die zunächst nicht erhobene Grunderwerbsteuer rückwirkend entstehen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die derzeit geltenden steuerlichen Regelungen zur Begünstigung von Grundstücksübertragungen auf Personengesellschaften politisch und gesetzgeberisch zur Überprüfung anstehen. Vor dem Hintergrund der Reform des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) ist davon auszugehen, dass die bisherigen Steuervergünstigungen künftig eingeschränkt oder aufgehoben werden könnten. Aus diesem Grund besteht ein zeitlicher Handlungsbedarf, die vorgesehenen Grundstücksübertragungen möglichst bis zum 31.12.2026 umzusetzen, um die bestehenden steuerlichen Vorteile rechtssicher in Anspruch nehmen zu können.

Konkret sind für die Übertragung an die Drensteinfurter Wohnungsbau GmbH & Co. KG folgende Grundstücke vorgesehen:

- Helene-Weber-Straße 2-4
Gemarkung Drensteinfurt, Flur 65, Flurstücke 523 + 524 mit insgesamt 709 m²
Bebaubar mit zwei Doppelhaushälften mit zwei Vollgeschossen
Wertigkeit gem. HFA-Beschluss vom 03.02.2020: 242,92 €/m² vollerschlossen
- Astrid-Lindgren-Straße 3-5
Gemarkung Drensteinfurt, Flur 65, Flurstücke 536 + 537 mit insgesamt 738 m²
Bebaubar mit zwei Doppelhaushälften mit drei Vollgeschossen
Wertigkeit gem. HFA-Beschluss vom 03.02.2020: 292,46 €/m² vollerschlossen

- Europaplatz
Gemarkung Drensteinfurt, Flur 65, Flurstücke 634 – 647 mit insgesamt 3.979 m²
Bebaubar mit 13 Reihenhäusern mit drei Vollgeschossen
Wertigkeit gem. HFA-Beschluss vom 03.02.2020: 292,46 €/m² vollerschlossen

- Teresa-von-Ávila-Straße
Gemarkung Drensteinfurt, Flur 65, Flurstücke 630 – 633 mit insgesamt 4.479 m²
Bebaubar mit vier Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen
Wertigkeit gem. HFA-Beschluss vom 03.02.2020: 292,46 €/m² vollerschlossen

Beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich 2 - Planen, Bauen, Umwelt		
gez. Christoph Britten		

Drensteinfurt, 23.06.2026

gez.
Markus Wiewel
Bürgermeister