

26.09.2025

Drucksache 147/25/1

Gründung der „UKBS Kommunal und Service GmbH„ als Servicegesellschaft der UKBS

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Kreisausschuss	08.10.2025	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Kreistag	09.10.2025	Entscheidung	öffentlich
Organisationseinheit	Kämmerei		
Berichterstattung			
Budget	01	Zentrale Verwaltung	
Produktgruppe	01.01	Gesamtsteuerung und Finanzwirtschaft	
Produkt	01.01.03	Kommunalaufsicht und Beteiligungen	
Haushaltsjahr	Ertrag/Einzahlung [€]		
	Aufwand/Auszahlung [€]		
Klimarelevante Auswirkungen	☒ keine ☐ positive ☐ negative		
Umfang der Auswirkungen	Erläuterung siehe Sachbericht		

Beschlussvorschlag

- Der Gründung der **UKBS Kommunal und Service GmbH**, an der der Kreis Unna mittelbar beteiligt sein wird, wird auf Grundlage des als **Anlage** beigefügten Gesellschaftsvertrags zugestimmt. Gleichzeitig wird bereits jetzt Änderungen zugestimmt, die ggf. noch im Rahmen des kommunalaufsichtlichen Anzeigeverfahrens oder der notariellen Beurkundung erforderlich werden, solange diese die wesentlichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags nicht verändern. Die Vertreterinnen und Vertreter des Kreises Unna in den Gremien der Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (UKBS) werden ermächtigt, entsprechenden Beschlüssen zuzustimmen.
- Der Landrat wird beauftragt, das kommunalaufsichtliche Anzeigeverfahren durchzuführen.

Sachbericht

Die Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (UKBS) versteht sich als Wohnungsgesellschaft der kommunalen Familie, die – neben einigen Büro- und sonstigen Einheiten – knapp **3.000 Wohnungen** im Kreis Unna und in der Stadt Hamm bewirtschaftet.

Im Rahmen der Bewirtschaftung fallen verschiedene Tätigkeiten an, die die UKBS künftig mithilfe einer Tochtergesellschaft erbringen will. Dabei wird die Gesellschaft ausschließlich als Dienstleisterin für die Alleingesellschafterin UKBS und die Gesellschafter der Muttergesellschaft tätig. Zu diesen **Tätigkeiten** gehören u. a.

- Durchführung der Heizkostenabrechnung
- E-Mobilität
- Mieterstrom
- Energieeinkauf/-erzeugung
- Verwaltung des Wohnungsbestandes
- Entwicklung von Baulandflächen
- Verwaltung von kommunalen Immobilien.

Heizkostenabrechnung

Die Messdienstleister haben die Preise für Messgeräte und für die Heizkostenabrechnung in den letzten Jahren ständig erhöht. Um diese Kosten für die Mieter in diesem Bereich konstant zu halten, ist vorgesehen die Bestände mit eigenen Messgeräten auszustatten und die Heizkostenabrechnung selbst durchzuführen. Da die UKBS sich selbst keine Rechnungen ausstellen kann, ist hierzu zwingend die Gründung einer Tochtergesellschaft, auch aus umsatzsteuerlichen Gründen, erforderlich. In diesem Zusammenhang ist auch vorgesehen, dass die Tochtergesellschaft die Heizungsanlagen für die UKBS im Rahmen eines Betriebsführungscontractings betreut. Neben der Erfassung der Verbrauchswerte wird durch die Digitalisierung der Häuser auch eine optimale Steuerung der Verbräuche der Heizungsanlagen möglich.

E-Mobilität

Die bundesweit gesetzten Ziele im Hinblick auf die E-Mobilität können nur erreicht werden, wenn es auch für Mieter genügend Möglichkeiten gibt, Strom vor Ort (günstig) zu laden. Daher ist eine Ausstattung der Wohnungsbestände mit Ladestationen notwendig. Der Stromverkauf sollte durch die Tochtergesellschaft erfolgen, um der UKBS steuerliche Nachteile zu ersparen.

Mieterstrom

Die UKBS ist seit vielen Jahren schon im Bereich Mieterstrom aktiv. Mieterstrom wird über PV-Anlagen und durch BHKW erzeugt. Es hat sich gezeigt, dass die in Rechnung gestellten Energiekosten konkurrenzfähig im Vergleich zum Marktpreis sind. Die Abrechnung des Stroms ist ein aufwendiger Vorgang. Aus rechtlichen und steuerlichen Gründen ist eine Ausgliederung auf eine Tochtergesellschaft sinnvoll. Im Interesse der Mieterschaft sind grundsätzlich sämtliche Maßnahmen zu begrüßen, die einen mindernden Einfluss auf die sog. „2. Miete“ haben.

Energieeinkauf/-erzeugung

Energie, vor allem Strom, wird ein immer wichtigeres Thema (Wärmepumpe, Infrarotheizung, Ladestationen etc.). Die Dachflächen des Wohnungsbestandes bieten noch viel Potential für die Erzeugung und Verkauf von Strom. Ebenso kann die Tochtergesellschaft den Energieeinkauf für die UKBS übernehmen. In diesem

Zusammenhang ist auch die Beteiligung und Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen, z. B. kommunaler Energiegesellschaften, ein denkbarer, wichtiger Baustein.

Alle o. g. Maßnahmen sind umsatzsteuerpflichtig. Durch die Bündelung dieser Maßnahmen bei der Tochtergesellschaft, wird jedoch nur diese umsatzsteuerpflichtig. Hinzu kommt, dass durch die Auslagerung dieser steuerschädlichen Maßnahmen die UKBS im Bereich der Gewerbeertragssteuer davon profitiert.

Verwaltung des Wohnungsbestandes

Die Tochtergesellschaft übernimmt für die UKBS die Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie die Neubautätigkeit.

Entwicklung von Baulandflächen

Bei der Entwicklung von Baulandflächen für Kommunen kann die UKBS ihre Expertise im Sinne der Kommunen einsetzen, die Flächen entwickeln und verkaufen. Die Erlöse sollen in den Neubau von Wohnraum investiert werden.

Verwaltung von kommunalen Immobilien

Dieses Thema ist ein oft geäußelter Wunsch seitens der Gesellschafter der UKBS. Aufgrund ihrer Erfahrung wäre die UKBS geeignet, kommunale Immobilien zu verwalten, zu modernisieren oder neu zu bauen.

Um steuerliche Vorteile im Bereich der Gewerbeertragssteuer zu nutzen, wird das Verwaltungsgebäude auf die Tochtergesellschaft übertragen. Das Personal der UKBS wird vollständig in die Tochtergesellschaft überführt. Für die Verwaltung des Wohnungsbestandes wird die UKBS über eine angemessene Verwaltungsgebühr die Personal- und Sachkosten der Tochter abdecken. Dadurch wird gewährleistet, dass die Tochtergesellschaft grundsätzlich über wirtschaftliche positive Ergebnisse verfügen wird. Die Gewinne der Tochtergesellschaft werden auf Basis eines Gewinnabführungsvertrages an die UKBS abgeführt.

Der Aufsichtsrat der UKBS hat dem Vorhaben in seiner Sitzung am 29.04.2025 einstimmig zugestimmt.

Der als Anlage beigefügte Gesellschaftsvertrag wurde in gemeinsamen konstruktiven Gesprächen zwischen der UKBS und der Beteiligungsverwaltung des Kreises Unna erarbeitet und berücksichtigt sowohl die gemeindefinanzwirtschaftlichen als auch die steuerrechtlichen Vorgaben.

Hinweis:

Im Nachgang zum AFK am 08.09.2025 wurde der Entwurf des Gesellschaftsvertrages in § 7 Abs. 2 an die gemeindefinanzwirtschaftlichen Vorgaben zur Entsendung von Gremienvertretern angepasst.

Anlage

Gesellschaftsvertrag der UKBS Kommunal und Service GmbH