

**2025/20/173**

Beschlussvorlage der Verwaltung  
**öffentlich**



## Kapitalerhöhung in Form einer Bareinlage in die Kapitalrücklage der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Dirk Lahser	<i>Datum</i> 02.01.2025 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	18.02.2025	Ö
Hauptausschuss (Anhörung)	20.02.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	27.02.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ermächtigt die Bürgermeisterin in der Gesellschafterversammlung der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH die Zuführung einer Bareinlage in Höhe von maximal EUR 3,5 Mio. in die Kapitalrücklage der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH im Verlauf der Jahre 2025 bis 2028 zu beschließen.

Die dafür benötigten Mittel werden über den Haushalt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zur Verfügung gestellt und im Haushaltsplan wie folgt veranschlagt:

Haushaltsplan 2025: 0,5 Mio. EUR

Haushaltsplan 2026: 1,0 Mio. EUR

Haushaltsplan 2027: 1,5 Mio. EUR

Haushaltsplan 2028: 0,5 Mio. EUR

Die Bareinlage i.H.v. EUR 3,5 Mio. erfolgt als Auszahlung für Finanzanlagen - Nicht börsennotierte Anteile (62600.7861200) / 62600.10120000 Anteile an verbundene Unternehmen – Nicht börsennotierte Anteile.

### **Sachverhalt**

Die Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH als einhundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist vorrangig für die sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung von Kühlungsborn verantwortlich. Zur Umsetzung des Investitionsvorhabens in der Waldstraße 14 - 28 stellt die Gesellschaft einen Antrag auf finanzielle Unterstützung in Höhe von insgesamt EUR 3,5 Mio. bei der Gesellschafterin.

### **Aussagen zum Antragsteller**

#### **Rechtsform**

- GmbH

#### **Firma der Gesellschaft**

- Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH

#### **Firmensitz/Geschäftsadresse**

- Poststraße 1a, 18225 Ostseebad Kühlungsborn

## **Kurzbeschreibung des gegenwärtigen Zustandes des Objektes und Aussage zum Investitionsvorhaben**

Die Gesellschaft beabsichtigt in der Liegenschaft (Waldstraße 14 – 28) die Revitalisierung und Erweiterung von fünf Bestandsgebäuden. Derzeit bestehen die Gebäude aus einem Kellergeschoss, zwei bewohnten Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoß (Satteldach).

Durch den Rückbau des nicht genutzten Dachgeschosses und dem Aufbau eines neuen Vollgeschosses im Sinne eines Staffelgeschosses kann die vorhandene Geschoßfläche maximal ausgenutzt und als Wohnraum verwendet werden. Insgesamt können 28 neue Wohnungen entstehen. Konkret ist der Bau von vier 4-Raumwohnungen, vier 2-Raumwohnungen und zwanzig 3-Raumwohnungen geplant. Im Zuge der geplanten Baumaßnahme werden gleichzeitig die vorhandenen 56 Bestandswohnungen baulich und energetisch saniert. Weiter erfolgt durch den Anbau von Balkonen eine qualitative Aufwertung.

Für den ersten Bauabschnitt wird gemäß dem Finanzierungsplan vom 31.05.2024 mit Gesamtherstellkosten in Höhe von 7.125 TEUR geplant und umfasst den Umbau und die Erweiterung der Gebäude Waldstr. 14-15 und 21-24. Der im Finanzierungsplan dargestellte **Eigenkapitalanteil beträgt für den ersten Bauabschnitt 1.500 TEUR**. Für den **zweiten Bauabschnitt beträgt der Eigenkapitalanteil weitere 1.500 TEUR**. Er umfasst den Umbau und die Erweiterung der Gebäude Waldstr. 19-20 und 25-28. Der **dritte Bauabschnitt soll mit einem Eigenkapitalanteil in Höhe von 500 TEUR** finanziert werden. Dieser Bauabschnitt umfasst die Waldstr. 16-17 und die Außenanlagen.

Das Investitionsvorhaben wurde bereits in der Finanzausschusssitzung am 12.11.2024 durch den Geschäftsführer der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH erläutert. Für weitere Informationen siehe die Anlagen zu dieser Beschlussvorlage.

## **Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt**

Die Finanzierung dieses Bauvorhabens kann nicht allein durch die Tochtergesellschaft getragen werden. Daher wurde in der Aufsichtsratssitzung der Noveg mbH festgelegt, einen Antrag auf finanzielle Unterstützung bei der Gesellschafterin, die Stadt Ostseebad Kühlungsborn, zu stellen.

Um die Eigenkapitalbasis der Noveg mbH mit Hinblick auf das anstehende Investitionsvorhaben zu stärken, beabsichtigt die Stadt Ostseebad Kühlungsborn, das Vorhaben durch eine Barleinage in Höhe von EUR 3,5 Mio. in die Kapitalrücklage der Noveg mbH zu unterstützen. Davon werden nach derzeitigem Kenntnisstand EUR 0,5 Mio. im Haushaltsjahr 2025, EUR 1,0 Mio. EUR im Haushaltsjahr 2026, EUR 1,5 Mio. im Haushaltsjahr 2027 und weitere EUR 0,5 Mio. im Haushaltsjahr 2028 kassenwirksam und würden den Finanzhaushalt entsprechend belasten.

Da die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nicht über die benötigten Eigenmittel verfügt, müsste diese Maßnahme wahrscheinlich mit Fremdkapital finanziert werden. Unter der Annahme der Aufnahme eines Investitionsdarlehens iHv. EUR 3,5 Mio. zu einem Zinssatz von 2,64 % p.a. bei einer Laufzeit von 10 Jahren würde neben der zu leistenden Tilgung ein Zinsaufwand von TEUR 460 entstehen. Dieser Zinsaufwand würde den Haushalt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zusätzlich belasten.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Ja

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€ 3.960.000
Jährliche Folgekosten	€ 46.000
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€

Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan <ul style="list-style-type: none"> <li>Produktkonto</li> </ul>	Nein / Ja, mit €

**Anlage/n**

1	2024-07-16 Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH wegen Bauvorhaben Waldstrasse 14-28 Antrag auf finanzielle Unterstützung (öffentlich)
2	2024.07.16 Antrag Noveg mbH auf finanzielle Unterstützung 2024.07.11_Anlagen (öffentlich)
3	Berechnung Plandarlehen EUR 3,5 Mio. (öffentlich)