

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
II/BTM

Verantwortliche/r:
Beteiligungsmanagement

Vorlagennummer:
BTM/004/2017

GEWOBAU Erlangen GmbH: Kapitalerhöhung zur Einlage der städtischen Erbbaurechtsgrundstücke

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	25.04.2017	Ö	Gutachten	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	25.04.2017	Ö	Empfehlung	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	26.04.2017	Ö	Gutachten	
Stadtrat	27.04.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

OBM, Ref. V, Amt 20, Amt 23, Sparkasse Erlangen, GEWOBAU

I. Antrag

1. Dem Ausgliederungsvertrag der Stadt Erlangen mit der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Erlangen mbH zur Ausgliederung des Teilbetriebes des Regiebetriebes und Betriebes gewerblicher Art „Betriebsaufspaltung GEWOBAU“ zur Aufnahme durch die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Erlangen mbH (**Teil D** des Urkundsentwurfes) wird Zustimmung erteilt.
2. Dem Verkauf der sog. Spielplatzgrundstücke in der Housing Area mit den Flurnummern 1945/32 und 1945/45 an die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Erlangen mbH gemäß gemischtem Kauf- und Einlagevertrag in **Teil C** des Urkundsentwurfes wird Zustimmung erteilt. Der Kaufpreis ist mit der in der Vergangenheit geleisteten Anzahlung der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Erlangen mbH an die Stadt Erlangen bereits vollständig geleistet.
3. Die Vertretung der Stadt wird ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Erlangen mbH folgende Beschlüsse zu fassen:
 - 3.1 Das Stammkapital der Gesellschaft wird von 1.000.000,- Euro um 9.000.000,- Euro auf den Betrag von 10.000.000,- Euro erhöht.
 - 3.2 Es werden drei neue Geschäftsanteile in Höhe von 40.000,- Euro (Geschäftsanteil Nr. 3), 8.600.000,- Euro (Geschäftsanteil Nr. 4) und in Höhe von 360.000,- Euro (Geschäftsanteil Nr. 5) gebildet. Zur Übernahme des neuen Geschäftsanteils Nr. 3 in Höhe von 40.000,- Euro und zur Übernahme des neuen Geschäftsanteils Nr. 4 in Höhe von 8.600.000,- Euro wird die Stadt Erlangen zugelassen. Zur Übernahme des neuen Geschäftsanteils Nr. 5 in Höhe von 360.000,- Euro wird die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen zugelassen.
 - 3.3 Die neuen Geschäftsanteile sind vom Beginn des bei der Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister laufenden Geschäftsjahres an am Gewinn der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Erlangen mit beschränkter Haftung beteiligt.
 - 3.4 Der Geschäftsanteil Nr. 3 in Höhe von nominal 40.000,- Euro und der neue Geschäftsanteil Nr. 4 in Höhe von nominal 8.600.000,- Euro werden von der Stadt Erlangen übernommen. Der Geschäftsanteil Nr. 5 in Höhe von nominal 360.000,- Euro wird von der

Stadt- und Kreissparkasse Erlangen mit einem Aufgeld in Höhe von 3.750.000,- Euro übernommen. Insgesamt zahlt die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen 4.110.000,- Euro.

3.5 Die Stadt Erlangen erbringt ihre Stammeinlage auf den neuen Geschäftsanteil Nr. 3 in Höhe von 40.000,- Euro durch Sacheinlage der sog. Spielplatzgrundstücke in der Housing Area in Erlangen gemäß des gemischten Kaufs und Einlagevertrages (Teil C dieser Urkunde); die Sacheinlage hieraus beträgt 1.625.000 Euro.

Die Stadt Erlangen erbringt ihre Stammeinlage auf den neuen Geschäftsanteil Nr. 4 in Höhe von 8.600.000,- Euro durch Ausgliederung eines Teilbetriebes des Regiebetriebes und Betriebes gewerblicher Art „Betriebsaufspaltung GEWOBAU“ zur Aufnahme durch die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mit beschränkter Haftung nach § 168 UmwG gemäß des nachstehenden Ausgliederungsvertrages in Teil D dieser Urkunde; die Sacheinlage hieraus beträgt ca. 166 Mio. Euro.

Soweit die Sacheinlagen die übernommene Stammeinlage übersteigen, wird der übersteigende Betrag in die Kapitalrücklagen der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mit beschränkter Haftung eingestellt.

3.6 Dem gemischten Kauf- und Einlagevertrag zwischen der Stadt Erlangen und der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mit beschränkter Haftung (Teil C dieser Urkunde) sowie dem Ausgliederungsvertrag mit der Stadt Erlangen zur Ausgliederung des Teilbetriebes des Regiebetriebes und Betriebes gewerblicher Art „Betriebsaufspaltung GEWOBAU“ zur Aufnahme der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mit beschränkter Haftung (Teil D dieser Urkunde) wird Zustimmung erteilt.

3.7 Auf die Erstattung eines Ausgliederungsberichtes (§ 127 UmwG) durch die Stadt Erlangen oder die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mit beschränkter Haftung wird gemäß § 127 Satz 2 i. V. m. § 8 Abs. 3 UmwG verzichtet.

3.8 Es wird unwiderruflich auf die Erhebung einer Klage (Nichtigkeits-, Anfechtungs- und/oder Unwirksamkeitsklage) gegen die Wirksamkeit sämtlicher vorstehend abgegebener Erklärungen und Beschlüsse verzichtet.

3.9 § 4 der Satzung der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mit beschränkter Haftung wird entsprechend geändert und lautet künftig wie folgt:

„§ 4 Stammkapital und Stammeinlagen

(1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 10.000.000,- Euro

(i.W.: zehn Millionen Euro)

(2) Auf dieses Stammkapital haben die nachstehenden Gesellschafter folgende Stammeinlagen geleistet:

a.) Stadt Erlangen

Geschäftsanteil Nr. 1 960.000,- Euro

Geschäftsanteil Nr. 3 40.000,- Euro

Geschäftsanteil Nr. 4 8.600.000,- Euro

b.) Stadt- und Kreissparkasse Erlangen

Geschäftsanteil Nr. 2 40.000,- Euro

Geschäftsanteil Nr. 5 360.000,- Euro

Auf den Geschäftsanteil Nr. 3 hat die Stadt Erlangen Sacheinlagen in Form der teilentgeltlichen Übertragung von Grundstücken erbracht. Auf den Geschäftsanteil Nr. 4 hat die Stadt Erlangen Sacheinlagen in Form der Ausgliederung eines Teilbetriebes des Regiebetriebes und Betriebes gewerblicher Art „Betriebsaufspaltung GEWOBAU“ zur Aufnahme der Gesellschaft erbracht.“

3.10 Die Geschäftsführung wird angewiesen, das aus der Ausgliederung des Teilbetriebes

aus dem Regiebetrieb und Betrieb gewerblicher Art „Betriebsaufspaltung GEWOBAU“ aufzunehmende Vermögen (Teil D dieser Urkunde) in der Handelsbilanz der GEWOBAU Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH mit dem Verkehrswert anzusetzen. Der Verkehrswert ist aus den Bodenrichtwerten abzuleiten. Die Geschäftsführung wird ferner angewiesen, keinen Wertabschlag wegen der bestehenden Erbbaurechte vorzunehmen.

4. Weiterhin wird die Vertretung der Stadt Erlangen ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH alle notwendigen Beschlüsse zu fassen, Erklärungen abzugeben oder sonstige Rechtshandlungen vorzunehmen oder Vollmachten zu erteilen, die notwendig sind, um die vorgenannte Kapitalerhöhung der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH sowie die vorgenannte Ausgliederung des Regiebetriebes und Betriebes gewerblicher Art „Betriebsaufspaltung GEWOBAU“ zu beschließen und beim Handelsregister zur Eintragung anzumelden. Die Vertretung der Stadt wird ermächtigt, im Zuge der Beurkundung ggf. Änderungen im Vertragstext / Beschlusstext vorzunehmen, soweit die Grundlagen des vorliegenden Entwurfs beibehalten werden.

II. Begründung

Sachbericht

Auftrag:

Mit Stadtratsbeschluss vom 17.03.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die Einlage der städtischen Erbbaurechtsgrundstücke in das Eigenkapital der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH (im Folgenden: GEWOBAU) vorzubereiten. Durch die Verbesserung der Eigenkapitalausstattung sowie die zusätzlichen Beleihungsmöglichkeiten soll die GEWOBAU bei der Finanzierung der geplanten Wohnungsbauoffensive unterstützt werden.

Daneben steht ein alter Stadtratsbeschluss vom 26.09.1995 zur gesellschaftsrechtlichen Umsetzung an, in dem der GEWOBAU die unentgeltliche Übereignung der sog. „Spielplatzgrundstücke“ in der Housing Area nach Ablauf einer 20-jährigen Bindungsfrist zugesichert worden war als Ausgleich für die Vorfinanzierung des damaligen Kaufpreises (s. n.ö MzK vom 15.09.15 im UVPA).

Ausgangslage:

Eine Betriebsprüfung des Finanzamts Erlangen ergab, dass die der GEWOBAU per Erbbaurechtsverträgen überlassenen städtischen Grundstücke steuerverhaftet sind und bei der Stadt einen sog. „Betrieb gewerblicher Art“ (BgA) bilden. Dies hat zur Folge, dass eine Einlage der Erbbaugrundstücke v.a. unter steuerlichen Gesichtspunkten zu gestalten ist. Die sog. Spielplatzgrundstücke befinden sich dagegen im Hoheitsvermögen der Stadt. Steuerliche Aspekte spielen hier keine Rolle.

Steuroptimierter Umsetzungsvorschlag:

Unter Berücksichtigung von gemeinde-, gesellschafts- und steuerrechtlichen Vorgaben, nach Abstimmung mit dem Mitgesellschafter Stadt - und Kreissparkasse Erlangen (im Folgenden: Sparkasse Erlangen) und mit dem Finanzamt der Stadt Erlangen;

s. Urkundsentwurf in der Anlage zur MzK im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung (Vorlagen Nr. BTM/003/2017)

- Die Gesellschafter Stadt Erlangen und Sparkasse Erlangen beschließen per Beschluss der Gesellschafterversammlung eine Kapitalerhöhung der GEWOBAU zum Stichtag 31.03.2017. Die Kapitalerhöhung wird in Höhe von 9 Mio. € zu einer Aufstockung des Stammkapitals auf dann 10 Mio. € verwendet. Der Restbetrag wird in die Kapitalrücklage der GEWOBAU gebucht. (s. Kapitalerhöhungsbeschluss in **Teil B** des Urkundsentwurfs)
- Die Stadt Erlangen leistet ihren Anteil an der Kapitalerhöhung in Form zweier Sacheinlagen:
 - Einlage der sog. „Spielplatzgrundstücke“ in der Housing Area in Höhe des Grundstückswerts, der den vor 20 Jahren von der GEWOBAU vorfinanzierten Betrag einschließlich Zinsen übersteigt. (s. gemischter Kauf- und Einlagevertrag in Teil C des Urkundsentwurfs).

Bei den sog. „Spielplatzgrundstücken“ handelt es sich um die Flurnummern 1945/32 und 1945/45, mit einer Fläche von insges. 6.789 qm und einem aktuellen Verkehrswert von ca. 2.750 T€. Die vor 20 Jahren geleistete Zahlung der GEWOBAU einschließlich Verzinsung (1.125 T€) ist als Kaufpreisanzahlung für die Grundstücke zu werten. Der Restbetrag von 1.625 T€ stellt gesellschaftsrechtlich eine Einlage der Stadt Erlangen dar, auf den die Sparkasse anteilig eine Bareinlage leistet, um ihre Beteiligungsquote von 4% zu erhalten.

- Ausgliederung der Wohnungsbaugrundstücke im „BgA Betriebsaufspaltung GEWOBAU“ gemäß Umwandlungsgesetz und Umwandlungssteuergesetz. Aus steuerlichen Gründen können die Wohnungsbaugrundstücke nur in ihrer Gesamtheit ausgegliedert werden. Ein Rest des „BgA Betriebsaufspaltung GEWOBAU“, ein Gewerbegrundstück, muss dagegen bei der Stadt verbleiben (s. Ausgliederungsvertrag in Teil D des Urkundsentwurfs).

Zum Ausgliederungszeitpunkt befinden sich im „BgA Betriebsaufspaltung GEWOBAU“ 149 Wohnungsbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 377.424 qm und einem Bodenrichtwert zum 31.12.2014 von 156,9 Mio. €. Alle öffentlich genutzten bzw. künftig (soweit dies absehbar ist) für öffentliche Zwecke benötigten Flächen (insbesondere öffentliche Straßen und Wege) wurden vorab herausgemessen und die Erbbaurechtsverträge entsprechend angepasst. (s. Anlage D.2 zum Urkundsentwurf).

- Die Sparkasse Erlangen beteiligt sich an der Kapitalerhöhung in Form einer Bareinlage von 4.110 T€. Die Höhe der Bareinlage ist so bemessen, dass die Beteiligungsquote der Sparkasse Erlangen von 4% erhalten bleibt. Die Bewertung der Einlage der Erbbaurechtsgrundstücke für Zwecke der Bemessung der Bareinlage erfolgte im Vergleichsverfahren. Die Parameter der Bewertung wurden zwischen den Gesellschaftern abgestimmt.
- Als sonstige Gegenleistung der Ausgliederung erhält die Stadt Erlangen einen Darlehensanspruch gegenüber der GEWOBAU im steuerlich zulässigen Rahmen (20.480 T€), der für 10 Jahre grundsätzlich tilgungsfrei und mit 3% marktgängig verzinst gewährt wird. Sondertilgungen im gegenseitigen Einverständnis sind jederzeit möglich. Die Stadt Erlangen erhält darüber hinaus das Recht, bis zum Jahr 2019 in Höhe von max. 2.500 T€ Sondertilgungen zu beantragen, die zur Deckung der von der Stadt Erlangen zu übernehmenden Kosten der Kapitalerhöhung sowie zur Finanzierung des geplanten Gemeindehauses Kriegenbrunn verwendet werden sollen. (s. Anlage D.3 zum Urkundsentwurf).
- Die GEWOBAU verbucht die Grundstückseinlagen in ihrer Handelsbilanz mit dem aktuellen Verkehrswert zum 31.03.2017 ohne Erbbaurechtsbelastung (ca. 166 Mio. €), da nach Grundstückseinlage Erbbaurechtsgeber und -nehmer in einer Person zusammenfallen. So kann eine maximale Erhöhung der Eigenkapitalquote erreicht werden (ca. 150 Mio. €).

In der Steuerbilanz der GEWOBAU dürfen die steuerlichen Buchwerte des städtischen „BgA Erbbaurechte GEWOBAU“ übernommen werden (ca. 80 Mio. €), so dass eine Besteuerung der Wertsteigerungen seit 1990 unterbleiben kann.

- Bei der Stadt Erlangen erhöht sich der Bilanzansatz der GEWOBAU-Beteiligung im Finanzanlagevermögen im Tausch gegen die Erbbaurechtsgrundstücke und die sog. „Spielplatzgrundstücke“. Außerdem bilanziert die Stadt Erlangen den als sonstige Gegenleistung erhaltenen Darlehensanspruch gegenüber der GEWOBAU. Die Hebung der in den Grundstücken enthaltenen stillen Reserven (Wertsteigerungen in Höhe von ca. 60 Mio. €) sowie die Auflösung einer nicht mehr erforderlichen Drohverlustrückstellung (ca. 13 Mio. €) führen voraussichtlich zu einer entsprechenden Verbesserung der Eigenkapitalausstattung in der städtischen Bilanz.
- Die Kosten der Kapitalerhöhung von ca. 500 T€ werden zu ca. einem Drittel von der GEWOBAU übernommen. Ca. zwei Drittel der Kosten sind aus steuerlichen Gründen von der Stadt Erlangen zu tragen. Die Finanzierung des städtischen Kostenanteils kann über eine Sondertilgung des im Rahmen der Ausgliederung entstehenden GEWOBAU-Darlehens erfolgen (s. Anlage D.3 zum Urkundsentwurf).
- Das Finanzamt Erlangen hat per verbindlicher Auskunft zu den steuerlichen Folgen der Kapitalerhöhung bei der Stadt Erlangen Stellung genommen: Die Zulässigkeit einer steuerneutralen Grundstücksübertragung zu steuerlichen Buchwerten sowie die steuerliche Zulässigkeit der Ausgliederung eines Teilbetriebs des BgA Betriebsaufspaltung GEWOBAU wurden bestätigt. Damit liegen die steuerlichen Voraussetzungen für eine Befreiung der Erbbaugrundstücksüber-

tragung von der Grunderwerbsteuer nach § 6a GrErwStG vor. Die Gesellschafter und die GEWOBAU erwarten, dass lediglich für die Übereignung der sog. „Spielplatzgrundstücke“ Grunderwerbsteuer anfällt, die von der GEWOBAU getragen wird.

- Die Beihilferechtskonformität der Kapitalerhöhung wird vom Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW) mittels eines sog. „Private Investor Test“ bestätigt. Dieser Test weist nach, dass auch ein marktwirtschaftlich handelnder privater Unternehmer die geplante Kapitalerhöhung durchgeführt hätte und daher kein Beihilfetatbestand vorliegt.

Weiteres Vorgehen:

Der Vollzug des Stadtratsbeschlusses über die Kapitalerhöhung GEWOBAU steht unter dem Vorbehalt, dass der Verwaltungsrat der Sparkasse Erlangen am 12.05.2017 einen entsprechenden Beschluss fasst. Die Umsetzung erfolgt durch notarielle Beurkundung der Kapitalerhöhung und Eintragung der Ausgliederung ins Handelsregister. Die Einlage der Erbbaurechtsgrundstücke wird rückwirkend zum 31.03.2017 wirksam, der Besitzübergang der Spielplatzgrundstücke zum Datum der notariellen Beurkundung.

Schlussbemerkung:

Die Verwaltung hat den äußerst komplexen Sachverhalt unter Hinzuziehung eines externen Beraters und des beurkundenden Notars mit allen relevanten Institutionen abgestimmt (v.a. Mitgesellschafter Sparkasse, GEWOBAU, Finanzamt, IHK). Das Vertragswerk zwischen Stadt, Sparkasse und GEWOBAU wurde nach bestem Wissen und Gewissen geprüft. Die Verwaltung legt dem Stadtrat das ausgearbeitete Vertragswerk vor, das nach der Geschäftsordnung des Stadtrats und der Gemeindeordnung vom Stadtrat zu beschließen ist. Durch den Stadtratsbeschluss kann die Verwaltung

- zum einen das ausgehandelte Vertragswerk für die Stadt abschließen,
- zum anderen in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU die dazugehörigen Beschlüsse fassen.

Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Summe Projektkosten: ca. 500 T€

- Davon bereits angefallen: ca. 400 T€
(v. a. Beratungskosten, Vermessungskosten, Kosten f. verbindliche Auskunft Finanzamt)
davon noch offen: ca. 100 T€
(v. a. Gebühren für Notar, Grundbuch, Handelsregister)
- Davon städtischer Anteil: ca. 2/3 der Projektkosten
(im Wesentlichen investiv: Anschaffungsnebenkosten f. Grundstücke und Beteiligung GEWOBAU)

Haushaltsmittel

- werden netto nicht benötigt, da die Auszahlungen über Sondertilgung des durch die Teilbetriebsausgliederung entstehenden GEWOBAU-Darlehens finanziert sind
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang