



► Nr. VO/2014/02227
öffentlich

Lübeck, 30.12.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
1.203 - Beteiligungscontrolling

Bearbeitung: Jesko Beyer (E-Mail: jesko.beyer@luebeck.de Telefon: 122-2035)

Einlage ins Stammkapital der Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mit beschränkter Haftung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.02.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.02.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.02.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Hansestadt Lübeck setzt sich als Gesellschafterin in der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mit beschränkter Haftung (GGT) dafür ein, auf dem Grundstück Solmizstraße 43 eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge errichten zu lassen, das von der Hansestadt Lübeck bzw. dem betreuendem Verband angemietet werden soll.
2. Zu diesem Zweck soll das Grundstück Solmizstraße 43 (Gemarkung Kücknitz, Flur 4, Flurstücke 73, 75 bis 81 und 83 bis 89 und 91 bis 105) zum Verkehrswert von rd. 589 T€ ins Stammkapital der GGT eingelegt werden.
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt, als Gesellschaftervertreter in der Gesellschafterversammlung der GGT die für die Umsetzung der Beschlusspunkte 1 und 2 erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.201	Zustimmung
Ergebnis:	1.210	Zustimmung
	1.300	keine rechtlichen Bedenken
	2.280	Zustimmung
	2.280.5	Zustimmung
	2.500	Zustimmung/Anregungen eingearbeitet
	5.060	Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

☐
☒

Ja
Nein

Begründung:

Belange von Kindern u. Jugendlichen nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

☒
☒

neu
freiwillig

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Nein
☒	Ja (Anlage 1)

Begründung:

zu Beschlusspunkt 1:

Die Unterbringungsverpflichtung von ausländischen Flüchtlingen durch die Kommunen und damit für die Hansestadt Lübeck ergibt sich aus dem Landesaufnahmegesetz. Nach der Schließung der Zentralen Aufnahmestelle des Landes in Lübeck ist die Hansestadt Lübeck seit 2010 wieder verpflichtet im Rahmen der Quotenregelung die zugewiesenen Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen. Seit 2010 hat sich die Unterbringungszahl in der Hansestadt Lübeck folgendermaßen entwickelt:

2010	2011	2012	2013	2014
84 Personen	88 Personen	161 Personen	306 Personen	658 Personen

Der mit dieser enormen Steigerungsrate verbundene wachsende Unterkunftsbedarf konnte nur mit größter Mühe im Bestand der vorhandenen Wohnmöglichkeiten gedeckt werden.

Um für die Zukunft auch weiterhin eine adäquate Unterbringung von Flüchtlingen zu ermöglichen, kann die Hansestadt Lübeck nicht mehr nur auf bestehende Wohnmöglichkeiten zurückgreifen, sondern ist gezwungen, wegen der auch in den kommenden Jahren zu erwartenden außerordentlich hohen Steigerung der Flüchtlingszahlen Neubaumaßnahmen zur Wohnraumversorgung der Flüchtlinge zu initiieren.

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bietet das Land Schleswig-Holstein ein neues Programm zur Förderung der Unterbringung und des Wohnens für Flüchtlinge an. Ziel ist u. a. einen Ansatz zu entwickeln, der die kommunale Erstaufnahme von Flüchtlingen in neuen gemeinschaftlichen Wohnformen umfasst. Fördermittel stehen nach Aussage des Innenministeriums im Rahmen des laufenden Landesprogramms zur Verfügung, ab 2015 wird für die Wohnraumförderung zur Unterbringung von Flüchtlingen ein Förderbudget in Höhe von 20 Mio. € bereit gestellt. Nach aktueller Aussage des Innenministeriums sind grundsätzlich die bestehenden Förderbedingungen aus den maßgeblichen Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau zu Grunde zu legen. Erforderliche Anpassungen werden individuell zwischen den Akteuren: Investitionsbank S.-H., Innenministerium S.-H., Investor und Kommune verhandelt.

Aus der Hansestadt Lübeck wurde ein Bedarf an Fördermitteln in Höhe von 5 Mio. € auf der Grundlage einer ersten groben Schätzung für mögliche Objekte gegenüber dem Land angemeldet. Die Objektliste wird den Entwicklungen auf der Grundlage der Eignungsprüfung in Frage kommender Bauvorhaben laufend angepasst und dem Innenministerium regelmäßig mitgeteilt.

Das Bauvorhaben Solmitzstraße hat dabei die höchste Priorität, da es vor dem Hintergrund der beschriebenen Bedarfe im Zusammenwirken mit der GGT am schnellsten realisiert werden kann. Die Hansestadt Lübeck besitzt in der Solmitzstraße (Festwiesenweg, neben Senioreneinrichtung) ein ca. 8.000 m² großes, voll erschlossenes Grundstück, das für eine Bebauung mit 18 Doppelhaushälften für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet ist. Baurecht für Doppelhaushälften besteht bereits.

Der Wohnungsbau ist ein Gesellschaftszweck der GGT. Das überwiegende Engagement der GGT findet im geförderten Wohnungsbau statt. Damit steht der Hansestadt Lübeck ein erfahrener und kompetenter Partner für die Realisierung des Projektes „Solmitzstraße“ zur Verfügung.

Zu Beschlusspunkt 2:

Die GGT wird für die Finanzierung des Neubaus der Gemeinschaftsunterkünfte das Förderprogramm „Neues gemeinschaftliches Wohnen für Flüchtlinge“ in Anspruch nehmen. Eine vollständige Fremdfinanzierung ist jedoch nicht möglich; die Gesellschaft muss auch ausreichende Eigenmittel einbringen. Wenn das Baugrundstück ins Eigentum der GGT übergeht, kann dabei neben Barmitteln auch das Grundstück selbst angerechnet werden. Als Wert für die Stammkapitalerhöhung ist der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck mit Gutachten vom 16.10.2014 ermittelte Wert von rd. 589 T€ anzusetzen.

Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer) sind von der GGT als Erwerberin zu tragen und belasten insoweit einmalig das Projektergebnis aufseiten der Gesellschaft.

Es ist vorgesehen, dass der Mitgesellschafter Lübecker Wohnstifte ebenfalls eine zusätzliche Stammeinlage von 47.728 € durch Bareinlage leisten wird, um das bisherige Anteilsverhältnis der Gesellschafter von 92,5 % HL und 7,5 % Lübecker Wohnstifte auch weiterhin aufrechtzuerhalten. Durch die Einlage des Grundstücks (HL) bzw. von Barmitteln (LW) wird das Stammkapital insgesamt erhöht, ohne dass sich die Anteilsverhältnisse verschieben:

Stammkapitalstruktur

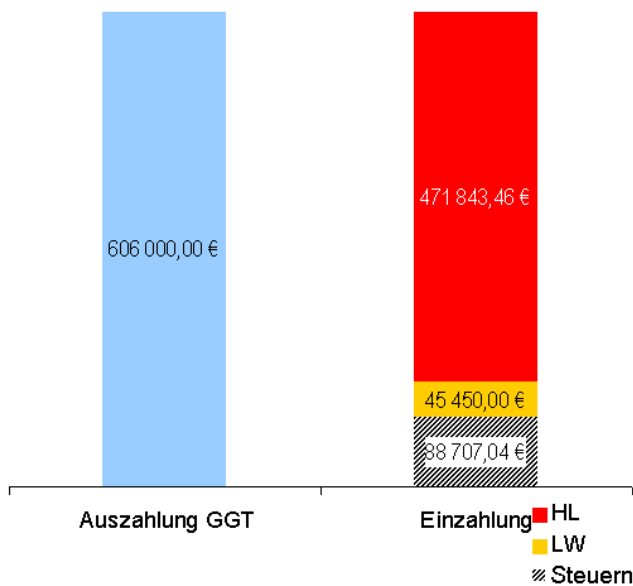
derzeit		nach Erhöhung	
Gesellschafter	gezeichnetes Kapital in €	Gesellschafter	gezeichnetes Kapital in €
Hansestadt Lübeck (92,50 %)	9.342.500,00	Hansestadt Lübeck (92,50 %)	9.931.136,00
Lübecker Wohnstifte (7,50 %)	757.500,00	Lübecker Wohnstifte (7,50 %)	805.228,00
	10.100.000,00		10.736.364,00

Für die Hansestadt Lübeck bedeutet die Einlage des Grundstücks ins Stammkapital der Gesellschaft keine wirtschaftliche Verschlechterung. Sie erwirbt einen zusätzlichen Geschäftsanteil an der GGT; es handelt sich also aus bilanzieller Betrachtung um einen Tausch von Immobilienvermögen (Grundstück) gegen eine Finanzanlage (Geschäftsanteil). Tatsächlich entsteht dabei ein Buchgewinn i. H. v. rd. 430 T€, durch den die städtische Bilanz verbessert wird, da bei der Einlage des Grundstücks stille Reserven gehoben werden.

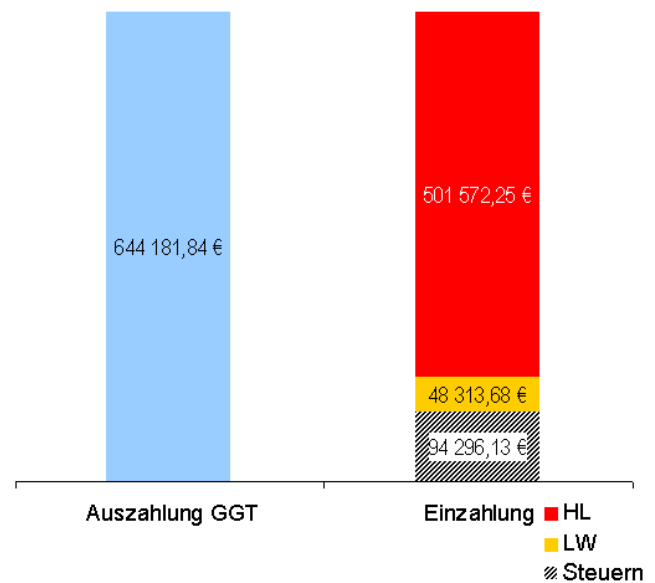
Aus kurzfristiger Haushaltsbetrachtung stellt die Maßnahme also eine Verbesserung dar.

Auch langfristig betrachtet handelt es sich nach heutigen Erkenntnissen grundsätzlich um eine werthaltige Vermögensanlage. Die GGT ist ein leistungsfähiges und solides Unternehmen, das jährlich Gewinne erwirtschaftet und daraus bisher auch jährlich Ausschüttungen an die Gesellschafter Hansestadt Lübeck und Lübecker Wohnstifte leistet. Zuletzt betrugen die Ausschüttungen an die Gesellschafter insgesamt 606 T€ p. a. Der Betrag entspricht 6 % des Stammkapitals. Dieser Prozentsatz ist als Höchstgrenze für jährliche Ausschüttungen im Gesellschaftsvertrag der GGT festgelegt. Durch die beabsichtigte Erhöhung des Stammkapitals bestünde demnach künftig *grundsätzlich* die Möglichkeit, jährlich ca. 38 T€ Gewinn (davon haushaltswirksam HL: knapp 30 T€) zusätzlich an die Gesellschafter auszuschütten. Die Verteilung der bisherigen und künftigen *nach Gesellschaftsvertrag maximal zulässigen* Ausschüttungsbeträge ist nachfolgend dargestellt:

bisherige Maximalausschüttung



Maximalausschüttung nach Kapitalerhöhung



(Über die tatsächliche Ergebnisverwendung ist jährlich unter Berücksichtigung der jeweiligen Unternehmenslage zu entscheiden.)

Ob in einem gegebenen Jahr diese Beträge realisiert werden können und werden, *steht jedoch nicht vorab fest*, sondern ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Jahresergebnisse und der wirtschaftlichen Situation der GGT, insbesondere der beabsichtigten Investitionen sowie der Entwicklung der Eigenkapitalquote und benötigten Liquidität, *jeweils im Einzelfall* im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über den Jahresabschluss der Gesellschaft zu entscheiden.

Auch wenn danach also *nicht* ausgeschlossen werden kann, dass die Ausschüttungen aus der GGT vorübergehend weniger als 6 % des Stammkapitals betragen werden, erscheint es gleichwohl sinnvoll, eine weitere Stammkapitaleinlage in Form der Grundstücksübertragung zu leisten:

- Auch eine Eigenkapitalverzinsung von (beispielsweise) 5 % wäre angesichts des Marktzinsniveaus lohnend.
- Die Eigenkapitalerhöhung hebt zugleich die Obergrenze für Ausschüttungsbeträge (6 % des Stammkapitals gemäß Gesellschaftsvertrag) von 606 T€ auf 644 T€ an, sodass in „guten Jahren“ auch höhere Ausschüttungen an die Gesellschafter möglich sind.
- Bisher hat die Vermarktung des Grundstücks zu keiner ertragbringenden Verwendung geführt; das Grundstück ist bisher „totes Kapital“. Verwaltungskosten der HL für die Pflege des unbebauten Grundstücks entfallen mit der Veräußerung an die GGT.
- Die Einlage wirkt sich bilanziell positiv im städtischen Haushalt aus (s. o.).
- Schließlich und vor allem ermöglicht die Maßnahme, dass die GGT die dringend benötigten Flüchtlingsunterkünfte errichtet und der Hansestadt Lübeck zur Anmietung zur Verfügung stellt.

Zu Beschlusspunkt 3:

Der Gesellschaftsvertrag ist in § 4 „Stammkapital“ entsprechend zu ändern. Zuständig für die Beschlussfassung ist die Gesellschafterversammlung der GGT; zuvor wird der Aufsichtsrat beteiligt werden.

Anlagen:

1. finanzielle Auswirkungen

Bürgermeister Bernd Saxe

Bereich: 280

Produkt: 612003 - Grundstücksan- und -verkauf

Anlage zur Vorlage

VO-Nr.: VO/2014/02227

Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

1. INVESTIV

(Bei investiven Maßnahmen ist zunächst die Anlagenbuchhaltung (1.210) zu beteiligen!)

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeiträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2015	2016	2017	2018
Erträge	588.636,00	588.636,00	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen	-158.203,93	-158.203,93	1.312,00	1.312,00	1.312,00

davon:

Sonderposten-auflösung (SoPo)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen (AfA)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagenabgang	-159.515,93	-159.515,93	0,00	0,00	0,00

Gesamtauswirkung Ergebnisplan	430.432,07				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Auszahlungen	1.312,00	1.312,00	1.312,00	1.312,00	1.312,00
Gesamtauswirkung Finanzplan	1.312,00	(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)			

2015	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2015	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Mehr) Erträge:	612003000.45410000	Grundstücksan- und -verkauf - Erträge aus d. Veräußerung v. Grundst./Geb.	588.636,00
(Minder) Aufwendungen:	111020000.5221000	Grundstücksmanagement - Unterhalt. Sonst. Unbewegl.	700,00
(Minder) Aufwendungen:	111020000.5241003	Grundstücksmanagement - Grundsteuern	612,00
(Mehr) Aufwendungen:	612003000.5711002	Grundstücksan- und -verkauf - Abschreibungen aus Anlagenabgang	-159.515,93
		Saldo Ergebnisplan	430.432,07
	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Auszahlungen:	111020000.7221000	AZ. Unterhalt. Sonst. Unbewegl. Vermögen	700,00
(Minder) Auszahlungen:	111020000.7241003	AZ. Grundsteuern	612,00
		Saldo Finanzplan	1.312,00