

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/7048/2019</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 09.10.2019

Dezernat:	I
Fachdienst:	20.1 - Haushalts- und Finanzangelegenheiten
Sachbearbeiter/in:	Schaefer, Janina

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

### **Kapitalerhöhung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Marburg mbH sowie Neufassung des Gesellschaftsvertrages**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Erhöhung des Eigenkapitals der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Marburg mbH (GeWoBau) um bis zu 5.000.000 € im Jahr 2019 in Form der Zuführung zur Kapitalrücklage wird zugestimmt.
2. Die Universitätsstadt Marburg leistet einen Anteil an der Zuführung zur Kapitalrücklage von 94,9 % bzw. einen Betrag von bis zu 4.745.000 € ratenweise beginnend ab dem Jahr 2020.
3. Unter Anerkennung der Unabweisbarkeit wird gem. § 102 Abs. 5 i.V.m. §100 Abs.1 HGO einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung bei der Investitionsnummer I108.00120 von 4.745.000 € zugestimmt.  
Die Deckung der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung erfolgt durch die I-Nummern:
  - I621.002.5 Grunderwerbskosten i. H. v. 1.250.000 €;
  - I650.006.5 Neubau Feuerwehrtstützpunkt Cappel i. H. v. 2.000.000 € sowie
  - I612.003.3 Wohnumfeldgestaltung Stadtwald und Waldtal i. H. v. 1.500.000 €.
4. Zu diesem Zweck wird bei der Investitionsnummer I108.00120 ein Betrag von 4.750.000 € aus der Verpflichtungsermächtigung freigegeben.
5. Die Zahlung in die Kapitalrücklage erfolgt auf der Grundlage des Betrauungsaktes vom 04. Juli 2019, mit dem die Universitätsstadt Marburg die GeWoBau mit der Durchführung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (Gemeinwohlaufgaben nach § 2 Abs. 1 des Betrauungsaktes) betraut hat (VO/6887/2019).

6. Der Änderung des Gesellschaftsvertrags der GeWoBau in der anliegenden Fassung wird zugestimmt.

Begründung:

Aktuell stellen sich die Anteile der Gesellschafter am Stammkapital der GeWoBau wie folgt dar:

Gesellschafter	Stammkapital in EUR	Beteiligungshöhe in %
Universitätsstadt Marburg	3.169.140,00	94,82
Sparkasse Marburg-Biedenkopf	156.000,00	4,67
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel	7.800,00	0,23
Private Gewerbebetreibende	6.500,00	0,19
Eigene Anteile	2.860,00	0,09
Summe	3.342.300,00	100,00

In den nächsten 5 Jahren ist vorgesehen, rd. 100 Mio. € in den sozialen Wohnungsbau sowie in den Wohnungsbau für mittlere Einkommen zu investieren. Um den darauf resultierenden Finanzierungsbedarf der Gesellschaft auszugleichen, hat sich der Aufsichtsrat der GeWoBau auf Empfehlung der Wirtschaftsprüfung in seiner Sitzung vom 25.06.2019 mehrheitlich für eine Kapitalaufstockung von 5 Mio. € ausgesprochen.

Die Stärkung der Kapitalausstattung der GeWoBau kann zum einen durch die Erhöhung des Stammkapitals und zum anderen durch eine Zuführung zur Kapitalrücklage erfolgen.

Bei der Veränderung des Stammkapitals darf sich der Anteil der einzelnen Gesellschafter am Stammkapital nicht verändern, um Ausgleichsleistungen zwischen den Gesellschaftern bzw. darauf entstehende steuerliche Konsequenzen zu vermeiden. Insbesondere darf sich der Stammkapitalanteil der Universitätsstadt Marburg unter Berücksichtigung der eigenen Anteile nicht verändern, da aktuell Veränderungen oberhalb eines 95 %-igen Stammkapitalanteils und ab 2020 oberhalb eines 90 %-igen Stammkapitalanteils zu einer Grunderwerbsteuerpflicht der Universitätsstadt Marburg führen würden.

Da nicht alle Gesellschafter an einer Stammkapitalerhöhung teilnehmen wollen, würde es zu einer solchen Verschiebung der Anteile kommen. Basis der Berechnung des Ausgleichs der an der Kapitalaufstockung nicht teilnehmenden Gesellschafter ist der tatsächliche Vermögenswert der Gesellschaft. Um diesen ermitteln zu können, müsste eine Bewertung der Gesellschaft erfolgen (zur Ermittlung der stillen Reserven). Dadurch ergibt sich ein zusätzliches finanzielles Risiko. Gleiches gilt auch, wenn sich die Anteilsverhältnisse der Gesellschafter verschieben.

Um dieses Risiko zu minimieren, soll die Kapitalaufstockung als Zuführung zur Kapitalrücklage erfolgen, so dass die Anteile der Gesellschafter am Stammkapital keine Änderung erfahren.

Auch hieran wollen nicht alle Gesellschafter teilnehmen. In diesem Fall sind die nichtteilnehmenden Gesellschafter im Sinne der Steuergesetzgebung begünstigt. Die Ausgleichsleistungen würden in diesem Falle auf der Basis der Zuführung zur Kapitalrücklage berechnet. Steuerpflichtig sind nur Gesellschafter, die als natürliche Personen oder als Stiftungen an der GeWoBau beteiligt sind. Diese verfügen jedoch über einen Freibetrag von 20 T€, so dass bei dieser Variante und unter Berücksichtigung der Gesellschafterstruktur der GeWoBau keine steuerlichen Risiken bestehen.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der beiden Möglichkeiten wird vorgeschlagen, der Variante der Eigenkapitalaufstockung in Form der Zuführung zur Kapitalrücklage den Vorzug zu geben.

Zurzeit wird in den Gremien der Sparkasse Marburg-Biedenkopf und der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft geprüft, inwieweit eine Zuführung zur Kapitalrücklage bei der GeWoBau entsprechend der Beteiligungsquote erfolgen kann. Ausgehend von 94,9 % beträgt der Anteil der Universitätsstadt Marburg 4.745.000 €. Dieser Betrag soll in Raten beginnend ab dem Jahr 2020 zur Zahlung kommen und ist in den zukünftigen Haushalten der Stadt zu veranschlagen. Eine eventuelle Rückzahlung der Kapitalrücklage an die Stadt Marburg hat auf der Basis der Beteiligungsquote zu erfolgen, § 25 des Gesellschaftsvertrags.

Für die vorgeschlagene Beschlussfassung enthält der Haushaltsplan 2019 der Universitätsstadt Marburg keine Ermächtigung, da diese Entwicklung bei Aufstellung des Haushaltsplanes 2019 nicht vorhersehbar war. Damit die Beschlüsse dennoch gefasst werden können, ist gleichzeitig der Beschluss einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung notwendig. Die Bewilligung der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung zur Umsetzung der Kapitalaufstockung der GeWoBau ist unabweisbar, um den angespannten Wohnungsmarkt in der Universitätsstadt Marburg durch Umsetzung der geplanten Investitionsmaßnahmen kurzfristig begegnen zu können. Die Deckung dieser außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung erfolgt durch die Investitionsnummern

- I621.002.5 Grunderwerbskosten i. H. v. 1.250.000 €;
- I650.006.5 Neubau Feuerwehrstützpunkt Cappel i. H. v. 2.000.000 € sowie
- I612.003.3 Wohnumfeldgestaltung Stadtwald und Waldtal i. H. v. 1.500.000 €.

Somit sind die Voraussetzungen im Sinne von § 102 Abs. 5 i. V. m. § 100 Abs. 1 HGO erfüllt. Die Anerkennung der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung erfolgt bei Produkt 110800 Beteiligungen bei der Investitionsnummer I108.0012.0 Erhöhung Kapitalrücklage GeWoBau von 4.745.000 €.

Die Zahlung in die Kapitalrücklage erfolgt auf der Grundlage des Betrauungsaktes vom 04. Juli 2019, mit dem die Universitätsstadt Marburg die GeWoBau mit der Durchführung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (Gemeinwohlaufgaben nach § 2 Abs. 1 des Betrauungsaktes) betraut hat (VO/6887/2019). Die Kapitalzuführung durch die Stadt Marburg erfolgt nur in dem Umfang als die Gemeinwohlaufgabe der GeWoBau infolge des öffentlichen Betrauungsaktes reicht.

Bedeutsam ist insbesondere, dass die Berechnung der Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) nachvollziehbar sein muss und dass die Festlegungen im Vorhinein durch den Betrauungsakt in Verbindung mit dem jeweiligen Wirtschaftsplan oder einem entsprechenden Nachweis der GeWoBau getroffen werden. Im Rahmen des jeweiligen Wirtschaftsplans sind in einer Trennungsrechnung alle Erlöse und Kosten aufzuführen, die zur Erfüllung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse erforderlich sind.

Sonstige Tätigkeiten der GeWoBau, die nicht von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse sind (s. § 2 Abs. 2 des Betrauungsaktes), werden nicht mit der Kapitalzuführung gefördert. Durch die im jeweiligen Wirtschaftsplan ausgewiesenen Überschüsse oder Defizite sind die Vorgaben

aus dem „Almunia-Paket“ zur Festlegung der Parameter im Vorhinein von der GeWoBau zu erfüllen. Die Verwendung der Mittel muss durch die GeWoBau mit dem jeweiligen Jahresabschluss und einer entsprechenden Trennungsrechnung nachgewiesen werden. Es hat eine Überkompensationskontrolle zu erfolgen.

Neben der Eigenkapitalstärkung der GeWoBau durch eine Zuführung zur Kapitalrücklage sind weitere finanzielle Unterstützungen erforderlich. Diese können im Rahmen des beschlossenen Betrauungsaktes beispielsweise in Form eines zins- und tilgungsfreien Darlehen oder in Form einer Bürgschaft zur Verfügung gestellt werden.

Die Änderung des Gesellschaftsvertrages der GeWoBau erfolgt neben den für die Kapitalaufstockung vorgesehenen Änderungen der §§ 3 und 25 des Gesellschaftsvertrages aufgrund einer Anpassung an die städtischen Beteiligungsrichtlinien, die Genderschreibweise und an die aktuelle Rechtschreibung. Weiterhin erfolgten rechtliche Anpassungen, die einschließlich Erläuterungen der beigefügten Synopse entnommen werden können.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die dargestellten Beschlüsse zu fassen.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

#### Finanzielle Auswirkungen:

Für die Universitätsstadt Marburg entstehen finanzielle Verpflichtungen von bis zu 4.745.000 €, die ratenweise beginnend ab dem Jahr 2020 zu zahlen sind. Die Mittel sind in den Haushalten der Stadt Marburg beim Produkt 110800 Beteiligungen zu veranschlagen.

Anlagen:      Anlage 1 – Gesellschaftsvertrag Endfassung  
                    Anlage 2 – Synopse