



► Nr. VO/2019/07257
öffentlich

Lübeck, 27.02.2019

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
1.203 - Beteiligungscontrolling

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

Gewinnverwendung 2017 der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.03.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
26.03.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.03.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Berichtsauftrag der Bürgerschaft vom 28.09.2017 (VO/2017/05361)

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 5.060 Fachbereichscontrolling FB 5
Ergebnis: Hinweise eingearbeitet

Bericht:

In ihrer Sitzung am 28.09.2017 hat die Bürgerschaft auf Antrag der GAL-Fraktion beschlossen:

Der Bürgermeister wird beauftragt als Gesellschaftervertreter sicherzustellen, dass die Ausschüttung der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH in Höhe von 6 Prozent des Stammkapitals an die Hansestadt Lübeck bis auf weiteres nicht erfolgt und die TRAVE die zusätzliche Liquidität zur Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus einsetzt. Der Gesellschaftsvertrag ist ggf. anzupassen. Der Bürgerschaft ist jährlich über die dadurch realisierten Maßnahmen zu berichten.

Der Jahresgewinn 2017 der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH (TRAVE) wurde daraufhin nicht an die Gesellschafter ausgeschüttet, sondern im Unternehmen belassen. Zusätzlich zum beschlossenen Wohnungsbauprogramm hat die TRAVE damit einen Teil des geplanten Wohngebiets „Rothebek“ erworben, um dort ausschließlich geförderte Wohnungen zu errichten. Näheres ist dem Bericht der Geschäftsführung (Anlage) zu entnehmen.

Die TRAVE erwirtschaftete im Jahr 2017 einen Jahresgewinn i. H. v. 4.444 T€. Nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags wäre eine Ausschüttung an die Gesellschafter (Hansestadt Lübeck und Stiftung Lübecker Wohnstifte) i. H. v. zusammen bis zu 644 T€ möglich gewesen. Eine Ausschüttung in voller Höhe hätte nach Abzug von Steuern zu Mittelzuflüssen an die Hansestadt Lübeck i. H. v. 502 T€ und i. H. v. 48 T€ an die Lübecker Wohnstifte geführt. Der Mittelabfluss bei der TRAVE hätte sich inkl. Steuern auf insgesamt 935 T€ belaufen (Details s. VO/2017/0522).

Die Vollthesaurierung des Jahresgewinns der TRAVE führt damit dazu, dass im städtischen Haushalt eine nicht unerhebliche, bis zum Haushaltsjahr 2017 verlässlich planbare Einnahmequelle fehlt. Kompensationsmöglichkeiten werden nicht gesehen.

Anlagen :

- Bericht der Geschäftsführung vom 20.02.2019

Bürgermeister Jan Lindenau

Bericht über die durch den Ausschüttungsverzicht für das Geschäftsjahr 2017 ermöglichten Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hatte im 28. September 2017 beschlossen, vorerst auf eine Gewinnausschüttung der TRAVE zu verzichten, und damit verbunden, dass die TRAVE die dadurch zusätzlich zur Verfügung stehenden liquiden Mittel zur Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus einsetzen solle. Erstmals für das Geschäftsjahr 2017 wurde in der Sitzung der Gesellschafter am 18. Juni 2018 beschlossen, auf eine Ausschüttung zugunsten der Gesellschafter Hansestadt Lübeck (92,5 %) und Lübecker Wohnstifte (7,5 %) zu verzichten. Dadurch standen der TRAVE im Geschäftsjahr 2018 zusätzliche Mittel in Höhe von 644.181,84 Euro zur Verfügung. Hinzugerechnet werden kann die eingesparte Steuerbelastung/-zahlung auf diese Ausschüttung in Höhe von 291.262,22 Euro (Körperschaftsteuer ca. 276.000 Euro, Solidaritätszuschlag ca. 15.200 Euro).

Die eingesparten Mittel wurden genutzt, um im Oktober 2018 ein noch nicht erschlossenes Wohnbaugrundstück im Baugebiet „Rothebek“ (Kronsforder Landstraße) von der KWL GmbH zu erwerben. Dieses Grundstück soll nach Erschließung durch die KWL von der TRAVE ab Ende 2019 ausschließlich mit geförderten und damit langfristig preisgebundenen Wohnungen (1. und 2. Förderweg) bebaut werden. Vorgesehen ist der Bau von 33 Wohnungen. Davon sollen zwölf Wohnungen für 1-Personen-Haushalte, neun Wohnungen für 2-Personen-Haushalte, zwei Wohnungen für 3-Personen-Haushalte und zehn Wohnungen für 4-Personen-Haushalte (Stadthautyp) ausgelegt werden. Die Wohnungen werden voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2021 fertig gestellt und bezogen werden.

Der Kaufpreis für das Wohnbaugrundstück betrug inkl. der Erwerbsnebenkosten ca. 650.000 Euro und konnte somit fast vollständig aus den durch den Ausschüttungsverzicht zusätzlich zur Verfügung stehenden liquiden Mittel finanziert werden.

Insgesamt beliefen sich die Neubaumaßnahmen der TRAVE im Geschäftsjahr 2018 auf 233 Wohneinheiten, davon 129 im geförderten Wohnungsbau (55 %). Dies entsprach Gesamtbaukosten in Höhe von ca. 35 Mio.€ (über die gesamte Bauzeit; ohne Grundstückskosten). Der Effekt der mit dem Ausschüttungsverzicht verbundenen Steuerersparnis in Höhe von ca. 290.000 Euro darf insoweit nicht überschätzt werden, sie trug aber rechnerisch zur Verbesserung der Finanzierungssituation der TRAVE bei.

Die Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein deckt einen Finanzierungsanteil in Höhe von bis zu 85 % (1. Förderweg) bzw. 60 % (2. Förderweg) der Gesamtkosten eines Wohnungsbauvorhabens mit zinsvergünstigten Darlehen bzw. Zuschüssen (nur 1. Förderweg) ab. D.h. dass die TRAVE zusätzliche Eigenmittel in mindestens der gleichen Höhe wie für den Grundstücksankauf wird aufwenden müssen (selbst bei Realisierung im 1. Förderweg), um das Wohnungsbauvorhaben „Rothebek“ zu realisieren. Ggf. können die erforderlichen Mittel durch einen Ausschüttungsverzicht für das Geschäftsjahr 2018 kompensiert werden, so dass das Wohnungsbauvorhaben „Rothebek“ das übrige Bauprogramm der TRAVE dann insgesamt finanziell nicht belasten würde. Dieses sieht für die Jahre 2019 bis 2023 die Schaffung von rund 600 neuen Wohnungen vor, von denen rund 450 Wohnungen zusätzlich zum aktuellen Bestand der TRAVE hinzukommen sollen (inkl. „Rothebek“).