



Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.203 - Beteiligungscontrolling

Bearbeitung: Daniela Bärwald (E-Mail: daniela.baerwald@luebeck.de Telefon: 122-2034)

Gewinnverwendung 2019 der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.03.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.03.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.03.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Berichtsauftrag der Bürgerschaft vom 28.09.2017 (VO/2017/05361) mit der Ergänzung vom 23.05.2019 (VO/2019/07734)

Bericht:

In ihrer Sitzung am 28.09.2017 hat die Bürgerschaft auf Antrag der GAL-Fraktion nachfolgenden Beschluss gefasst, der in ihrer Sitzung am 23.05.2019 auf Antrag der SPD- und CDU-Fraktionen ergänzt wurde:

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 und/oder für Konzepte und nachhaltig wirksame Investitionen in den Bereich Energieeffizienz von Gebäuden und quartiersbezogener Mobilität einsetzt. Der Gesellschaftsvertrag ist ggf. anzupassen. Der Bürgerschaft ist jährlich über die dadurch realisierten Maßnahmen zu berichten.

Der Jahresgewinn 2019 der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH (TRAVE) wurde daraufhin nicht an die Gesellschafter ausgeschüttet, sondern im Unternehmen belassen. Diese durch den Ausschüttungsverzicht zusätzlich zur Verfügung stehenden Mittel wurden insbesondere dafür genutzt, den Wohnraum bezahlbar zu halten. Turnusgemäße Mieterhöhungen wurden vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie ausgesetzt und verschoben. Daneben wurden diese zusätzlich zur Verfügung stehenden Mittel für die Wiederherrichtung von länger leerstehenden Wohnungen im Stadtteil Moisling genutzt, um kurzfristig günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Neuvermietungsrenten lagen ausnahmslos unter der Einstiegsrente im geförderten Wohnungsbau. Näheres ist dem Bericht der Geschäftsführung (Anlage) zu entnehmen.

Die TRAVE erwirtschaftete im Jahr 2019 einen Jahresüberschuss i. H. v. 1.978 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/2017/05220).

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. Entsprechendes gilt für den von der Hansestadt Lübeck verwalteten Haushalt der Stiftung Lübecker Wohnstifte.

Anlagen:

Bericht der Geschäftsführung vom 02.02.2021

Bericht über die durch den Ausschüttungsverzicht für das Geschäftsjahr 2019 der TRAVE ermöglichten Maßnahmen im Wohnungsbau

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hatte im 28. September 2017 beschlossen, „bis auf Weiteres“ 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. Für das Geschäftsjahr 2019 wurde in der Sitzung der Gesellschafter am 18. Juni 2020 auf dieser Basis - wie in den beiden Vorjahren - beschlossen, auf eine Ausschüttung zugunsten der Gesellschafter Hansestadt Lübeck (92,5 %) und Lübecker Wohnstifte (7,5 %) zu verzichten. Dadurch standen der TRAVE im Geschäftsjahr 2020 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 (Körperschafts-steuer ca. 276.000 Euro, Solidaritätszuschlag ca. 15.200 Euro).

Die durch den Ausschüttungsverzicht zusätzlich zur Verfügung stehenden Mittel wurden 2020 vorrangig genutzt, um die Mieten der TRAVE bezahlbar zu halten und dem Lübecker Wohnungsmarkt in einer segmentweise angespannten Situation schnell zusätzliche günstige Wohnungen zuzuführen.

Waren im Laufe des Jahres 2020 zunächst turnusgemäße Mieterhöhungen in verschiedenen Teilbeständen der TRAVE geplant, haben wir diese vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und der für viele Mieter:innen schwierigen und unsicheren wirtschaftlichen Situation ausgesetzt und auf den Anfang des Folgejahres 2021 verschoben. Zu verschiedenen Terminen sollten nach der ursprünglichen Planung bei 735 vereinbart geförderten Wohnungen, bei 585 öffentlich geförderten Wohnungen und bei 2.107 frei finanzierten Wohnungen die Nettokaltmieten angehoben werden. Durch die Verschiebung um jeweils mehrere Monate wurden die betroffenen Mieter:innen in Summe um rund 262.000 Euro entlastet.

Neben dem Neubau von geförderten Wohnungen hat die TRAVE seit 2018 auch ehemals länger leerstehende Wohnungen im Stadtteil Moisling wiederhergerichtet und zu bezahlbaren Mieten dem Markt zugeführt. 2019 konnten so 23 Wohnungen in verschiedenen Wohnanlagen zu Gesamtkosten von rund 407.000 Euro fertiggestellt werden, 2020 waren es 19 Wohnungen in unterschiedlichen Wohnhäusern im Stadtteil sowie weitere 12 Wohnungen in der älteren Wohnanlage Schönböckener Straße 70-86 (St. Lorenz-Nord). Die Gesamtinvestitionen für diese 31 Wohnungen betragen rund 459.000 Euro. Die Neuvermietungs-mieten für die renovierten Wohnungen lagen ausnahmelos unter der Einstiegs-miete im geförderten Wohnungsbau (5,95 Euro/qm im 1. Förderweg). Durch diese Reaktivierungen im Bestand konnte die TRAVE die Nachfragesituation gerade von Haushalten mit geringen Einkommen in Lübeck weiter entspannen. Diese Wohnungsherrichtungen, die aus dem limitierten Instandhaltungsbudget (ohne Aktivierungsfähigkeit der Kosten) finanziert werden, sind durch die bisherigen Ausschüttungsverzichte erheblich erleichtert bzw. erst ermöglicht worden.

Nachdem die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 23. Mai 2019 den bestehenden Beschluss zur Gewinnausschüttung der TRAVE inhaltlich um zusätzliche Kompensationsmaßnahmen (u.a. quartiersbezogene Mobilität) erweitert hatte, sollen 2021 auch Mittel für den Erwerb und den Betrieb von eigenen E-Lade-Stationen in verschiedenen Wohnquartieren eingesetzt werden.