



► **Nr. VO/2021/09850**
öffentlich

Lübeck, 05.10.2021

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.203 - Beteiligungscontrolling

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

Einlage in das Stammkapital der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.10.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
23.11.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.11.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Hansestadt Lübeck setzt sich als Gesellschafterin in der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE (TRAVE) dafür ein, auf den Grundstücken Schönböckener Straße 55 und 55a sowie Elbingstraße 15, Geschosswohnungen errichten zu lassen. Mindestens 30 % der Wohnungen sind im geförderten Wohnungsbau zu errichten.
2. Zu diesem Zweck sollen die städtischen Grundstücke Elbingstraße 15 (Gemarkung Dummersdorf, Flur 1, Flurstücke 68/200, 68/203 und 68/205) und das Grundstück Schönböckener Straße 55a (Gemarkung St. Lorenz, Flur 17, Flurstück 198) mit einem Verkehrswert von 1.741.680 EUR bzw. 719.374 EUR in das Stammkapital der GGT eingelegt werden.
3. Als Voraussetzung für die Einlage der städtischen Grundstücke und einer quotalen Bareinlage der Stiftung Lübecker Wohnstifte in die TRAVE werden die Bürger-schaftsbeschlüsse vom 28.09.2017 und vom 23.05.2019 zur Nicht-Ausschüttung der Gewinne der TRAVE aufgehoben.
4. Der Bürgermeister wird ermächtigt, als Gesellschaftervertreter in der Gesellschafter-versammlung der TRAVE die für die Umsetzung der Beschlusspunkte 1 und 2 erforderlichen Beschlüsse zu fassen

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 - Haushalt und Steuerung	zustimmend
1.210 - Buchhaltung und Finanzen	zustimmend
1.300 - Recht	keine rechtlichen Bedenken
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften	zustimmend
2.280.5 - Stiftungsverwaltung	zustimmend
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung	zustimmend

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

Ja

Nein- Begründung:

Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (siehe Begründung)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1:

Das städtische Grundstück Schönböckener Straße 55a ist mit ehemaligen Altenwohnungen bebaut und zurzeit nur über das danebenliegende Grundstück Schönböckener Straße 55, das im Eigentum der Stiftung Lübecker Wohnstifte steht, zu erreichen. Auf dem Grundstück Schönböckener Straße 55 befindet sich ein stiftungseigenes Alten- und Pflegeheim. Dieses wurde bis zum 30.06.2019 von den städtischen SeniorenInneneinrichtungen betrieben und steht seitdem leer. Die bauliche Substanz des Altenpflegeheims, die eine neubauähnliche Modernisierung erfordern würde, um eine Vermietung an einen anderen Betreiber zu ermöglichen, läge außerhalb der finanziellen Mittel der Stiftung. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sollen das Grundstück Schönböckener Straße 55 der Lübecker Wohnstifte und das städtische Grundstück Schönböckener Straße 55 a zu einem neuen Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau entwickelt werden.

Im Rahmen eines Erbbaurechts beabsichtigt die Stiftung Lübecker Wohnstifte, das Grundstück Schönböckener Straße 55 an die TRAVE und die Jürgen-Wessel-Stiftung auszugeben. (Siehe auch VO/2021/09851)

Auf dem Grundstück Schönböckener Straße 55a werden ca. 18 bis 22 Wohnungen entstehen. Auf dem Grundstück der Stiftung Lübecker Wohnstifte Schönböckener Straße 55 werden ca. 92 bis 98 Wohnungen entstehen, die jeweils zur Hälfte von der TRAVE und der Jürgen-Wessel-Stiftung errichtet werden.

Das städtische Grundstück Elbingstraße 15 ist in Teilen mit den Gebäuden der ehemaligen Feuerwache 3 bebaut. Diese stehen nach dem Umzug der Feuerwache 3 in den Neubau an der Zufahrt zum Skandinavienkai leer. Das Grundstück in unmittelbarer Nähe des Bahnhofstempunktes Kücknitz soll einer Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau zugeführt werden. Das Grundstück kann nach Aussage des Bereiches Stadtplanung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes, nach § 34 BauGB, bebaut werden. Dadurch können kurzfristig bis zu 70 Wohnungen durch die TRAVE auf dem Grundstück errichtet werden.

Zu Beschlusspunkt 2:

Elbingstraße 15

Das 9.676 m² große Grundstück befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und soll in das Stammkapital der TRAVE eingelegt werden.

Als Wert für die Stammkapitalerhöhung ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck anzusetzen (zuletzt aktualisiert zum 31.12.2020 für ein alllastenfreies, freigelegtes, nach BauGB erschließungsbeitragsfreies Grundstück). Unter der Annahme der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und einer Geschossflächenzahl von 0,7 beläuft sich dieser auf 180 EUR/m², insgesamt also 1.741.680 EUR.

Die Kosten für die Schadstoffentfernung und den Abbruch der Gebäude und Einrichtungen belaufen sich voraussichtlich auf 100.000 EUR (netto). Die TRAVE wird den Abbruch als Geschäftsbesorgung realisieren. Die tatsächlich entstehenden Kosten werden von der Hansestadt Lübeck erstattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Grundstück Anschlussbeiträge für die Schmutz- und Regenwasserentwässerung nach Grundbuchumschrift anfallen werden, die von der TRAVE zu zahlen sind. Zudem muss ggf. ein kostenpflichtiger Zweitanschluss zur Elbingstraße hin hergerichtet werden, um das Grundstück mit der geplanten Bebauung ordnungsgemäß zu entwässern.

Der auf dem Gebäude bestehende Sonderposten in Höhe von rund 193 TEUR wird ergebniswirksam als Ertrag aufgelöst.

Schönböckener Straße 55a

Das 3.223 m² große Grundstück befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und soll in das Stammkapital der TRAVE eingelegt werden.

Als Wert für die Stammkapitalerhöhung ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck anzusetzen (zuletzt aktualisiert zum 31.12.2020 für ein alllastenfreies, freigelegtes, nach BauGB erschließungsbeitragsfreies Grundstück). Unter der Annahme der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und einer Geschossflächenzahl von 0,8 beläuft sich dieser auf 240 EUR/m², insgesamt also 773.520 EUR. Da nach derzeitigem Kenntnisstand wegen des vorhandenen Baumbestandes nur eine geringere Bebaubarkeit (Geschossflächenzahl 0,7) möglich sein wird, ist der Umrechnungsfaktor mit 0,93 anzusetzen, was zu einem Verkehrswert in Höhe von 719.374 EUR führt.

Die Kosten für die Schadstoffentfernung und den Abbruch des Gebäudes belaufen sich voraussichtlich auf 135.000 EUR (netto). Die TRAVE wird den Abbruch als Geschäftsbesorgung realisieren. Die tatsächlich entstehenden Kosten werden von der Hansestadt Lübeck erstattet.

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

Um das bisherige Anteilsverhältnis der Gesellschafter von 92,5 % HL und 7,5 % Lübecker Wohnstifte auch weiterhin aufrechtzuerhalten wird die Mitgesellschafterin Lübecker Wohnstifte ebenfalls eine zusätzliche Stammeinlage von 199.544 EUR durch Bareinlage leisten. Durch die Einlage der Grundstücke (HL) bzw. von Barmitteln (LW) wird das Stammkapital insgesamt erhöht, ohne dass sich die Anteilsverhältnisse verschieben:

Stammkapitalstruktur

derzeit		nach Erhöhung	
Gesellschafter	gezeichnetes Kapital	Gesellschafter	gezeichnetes Kapital
Hansestadt Lübeck (92,5%)	9.931.136,00	Hansestadt Lübeck (92,5%)	12.392.190,00
Lübecker Wohnstifte (7,5%)	805.228,00	Lübecker Wohnstifte (7,5%)	1.004.772,00
	10.736.364,00		13.396.962,00

Für die Hansestadt Lübeck bedeutet die Einlage des Grundstücks ins Stammkapital der Gesellschaft keine wirtschaftliche Verschlechterung. Sie erwirbt einen zusätzlichen Geschäftsanteil an der TRAVE; es handelt sich also aus bilanzieller Betrachtung um einen Tausch von Immobilienvermögen (Grundstück) gegen eine Finanzanlage (Geschäftsanteil). Allerdings werden durch die Einlage der Grundstücke in die TRAVE stille Reserven von insgesamt 2.223.334,61 € aufgedeckt (Buchgewinn), da die Grundstücke nicht zu Buchwerten, sondern mit ihrem tatsächlichen Wert lt. Bewertungsgutachten bei der TRAVE eingelegt werden. Die zusätzlichen Geschäftsanteile weist die Hansestadt Lübeck unter ihren Finanzanlagen aus.

Es handelt sich nach heutigen Erkenntnissen auch um eine werthaltige Vermögensanlage. Die TRAVE ist ein leistungsfähiges und solides Unternehmen, das jährlich Gewinne erwirtschaftet. Die gemäß § 107 Gemeindeordnung geforderte mindestens marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals zu erwirtschaften, ist gegeben. Aufgrund der vergangenen Jahresergebnisse und der Businessplanung ist dieses auch zukünftig zu erwarten.

Zu Beschlusspunkt 3.

Mit den Beschlüssen der Bürgerschaft vom 28.09.2017 (VO/2017/05361) und vom 23.05.2019 (VO/2019/07257) wurden die Ausschüttungen der TRAVE von maximal 6 % des Stammkapitals bis auf weiteres ausgesetzt, um die hierdurch gewonnene Liquidität zur Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus einzusetzen. Daraufhin sind aus den Jahresgewinnen 2017 bis 2020 keine Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgt. Verbunden mit einer Einlage ist die Notwendigkeit zur Aufhebung des zuvor genannten Beschlusses. Die nächste Ausschüttung erfolgt für das Geschäftsjahr 2021.

Die Verteilung der künftig *nach Gesellschaftsvertrag maximal zulässigen* Ausschüttungsbeträge ist nachfolgend dargestellt:

Maximalausschüttung nach Kapitalerhöhung (Einlage)

	gezeichnetes Kapital	max. Aussch. der TRAVE 6%	Kapitalertragsteuer + Solidaritätszuschlag	Auszahlung
HL	12.392.190,00 €	743.531,40 €	117.663,13 €	625.868,27 €
LW	1.004.772,00 €	60.286,32 €	0,00 €	60.286,32 €
	13.396.962,00 €	803.817,72 €	117.663,13 €	686.154,59 €

Ob in einem gegebenen Jahr diese Beträge teilweise oder vollständig realisiert werden können und werden, steht jedoch nicht vorab fest. Über die Höhe der Ausschüttung ist, unter Berücksichtigung der jeweiligen Jahresergebnisse und der wirtschaftlichen Situation der TRAVE, jeweils im Einzelfall im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über den Jahresabschluss der Gesellschaft zu entscheiden.

Aufgrund einer befristeten Steuerbelastung musste die TRAVE bis einschließlich 2019 auf ausgeschüttete Beträge Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag entrichten. Die Körperschaftsteuer betrug $\frac{3}{7}$ des Ausschüttungsbetrages (rd. 276 TEUR bei Maximalausschüttung) zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag (Bemessungsgrundlage hierfür ist die Körperschaftsteuer). Durch den Ausschüttungsverzicht konnte die TRAVE somit von 2017-2019 rd. 873 TEUR einsparen. Da es sich um eine befristete Steuerbelastung handelte, wird diese mit Aufhebung des Ausschüttungsverzichtes nicht wiederaufleben und damit die TRAVE nicht erneut belasten.

Eine Einlage der Stiftung Lübecker Wohnstifte kann aufgrund stiftungsrechtlicher Vorgaben nur unter Voraussetzung der Aufhebung der Beschlüsse erfolgen, da Erträge des Stiftungsvermögens erforderlich sind, um den Stiftungszweck zu erfüllen und notwendige Verwaltungskosten zu decken.

Die TRAVE hat 6 % Ausschüttung auf das erhöhte Stammkapital ab 2022 bereits im beschlossenen Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Anlagen:

Bürgermeister Jan Lindenau