



► Nr. VO/2022/10850
öffentlich

Lübeck, 14.02.2022

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

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

Gewinnverwendung 2020 der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.02.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.03.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
31.03.2022	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:

Begründung: 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 2020 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 vorrangig dafür genutzt, Wohnungen aufgrund eines hohen Herrichtungsbedarfes schnell zu günstigen Konditionen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. 39 Wohnungen konnten so hergerichtet werden und sämtlich unter oder auf dem Niveau der Einstiegsmiete im geförderter Wohnungsbau angeboten werden. Näheres ist dem Bericht der Geschäftsführung (Anlage) zu entnehmen.

Die TRAVE erwirtschaftete im Jahr 2020 einen Jahresüberschuss i. H. v. 1.256 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 auf insgesamt 644 T€ belaufen. Die zusätzliche steuerliche Belastung, die im Fall von Gewinnausschüttungen zeitweilig bestand (Details s. VO/2017/05220), war bis 2019 befristet und trifft die TRAVE daher nicht mehr, wenn künftig wieder Gewinne ausgeschüttet werden.

Die Vollthesaurierung der Jahresgewinne der TRAVE führte in den vergangenen Jahren dazu, dass im städtischen Haushalt eine verlässlich planbare Einnahmequelle fehlte. Entsprechendes gilt für den von der Hansestadt Lübeck verwalteten Haushalt der Stiftung Lübecker Wohnstifte.

Verbunden mit der Einlage von Grundstücken in das Stammkapital der TRAVE (VO/2021/09850) war die Aufhebung des oben genannten Beschlusses zur Aussetzung der Ausschüttungen. Der Bericht zur Gewinnverwendung erfolgt daher letztmalig.

Die Aufhebung des Bürgerschaftsbeschlusses war eine Voraussetzung für die Stammkapitalerhöhung, da die Stiftung Lübecker Wohnstifte nach stiftungsrechtlichen Grundsätzen der Vermögensverwaltung ansonsten ihre Beteiligung nicht hätte erhöhen können. Die nach dem Gesellschaftsvertrag maximal mögliche Ausschüttung beläuft sich bedingt durch die Einlage künftig auf 804 T€ (744 T€ an die Hansestadt Lübeck; 60 T€ an die Stiftung Lübecker Wohnstifte). Von dem ausgeschütteten Betrag sind noch die Kapitalertragssteuer und der Solidaritätszuschlag abzuziehen. Die TRAVE hat Ausschüttungen in dieser Höhe in ihre Planung aufgenommen. Über die Höhe der Ausschüttung ist jedoch jährlich unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der TRAVE zu entscheiden.

Der Gesellschaftsvertrag der TRAVE enthält eine Begrenzung der Ausschüttungen auf einen Betrag i. H. v. 6 % des Stammkapitals, sodass bei höheren Gewinnen weiterhin Teilthesaurierungen erfolgen, also mindestens der die 6 % übersteigende Teil eines Jahresüberschusses im Unternehmen verbleiben wird.

Anlagen:

Bericht der Geschäftsführung vom 04.02.2022

Bericht über die durch den Ausschüttungsverzicht für das Geschäftsjahr 2020 der TRAVE ermöglichten Maßnahmen im Wohnungsbau

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hatte am 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 2020 wurde in der Sitzung der Gesellschafter am 18. Juni 2021 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 (Körperschaftsteuer ca. 276.000 Euro, Solidaritätszuschlag ca. 15.200 Euro).

Die durch den Ausschüttungsverzicht zusätzlich zur Verfügung stehenden Mittel wurden 2021 vorrangig genutzt, um dem Lübecker Wohnungsmarkt in einer segmentweise angespannten Situation aus dem Leerstand, in dem sich einige Wohnungen aufgrund eines hohen Herrichtungsbedarfes befanden, schnell zusätzlichen und günstigen Wohnraum zuzuführen.

Neben den durch Neubau 2021 hinzugekommenen 149 Wohnungen, davon 61 im 1. und 33 Wohnungen im 2. Förderweg errichtet, hat die TRAVE auch 2021 länger leerstehende Wohnungen hergerichtet und zu bezahlbaren Mieten dem Markt zugeführt. 2021 kamen so in einer eigenen Tranche im TRAVE-Schwerpunktstadtteil Moisling 10 Wohnungen hinzu und verteilt auf Quartiere in anderen Stadtteilen weitere 29 Wohnungen. Die Gesamtinvestitionen für die technische Herrichtung der 39 Wohnungen betragen rund 744.000 Euro. Die Neuvermietungsmieten für die renovierten Wohnungen lagen ausnahmelos unter oder auf dem Niveau der Einstiegsrente im geförderten Wohnungsbau (6,10 Euro/qm im 1. Förderweg, 8,00 Euro/qm im 2. Förderweg). Durch diese Reaktivierungen im Bestand konnte die TRAVE die Nachfragesituation gerade von Haushalten mit geringen Einkommen in Lübeck 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, wurden 2021 auch Mittel für den Erwerb und den Betrieb von eigenen E-Lade-Stationen in verschiedenen Wohnquartieren eingesetzt. Diese lagen mit rund 16.000 Euro niedriger als zunächst geplant, da sich aufgrund des bei den SWL-betreuten Stationen gewählten Pacht-Modells die Kosten für die Anschaffung auf die folgenden Betriebsjahre verteilen. Insgesamt wird die TRAVE in den zunächst realisierten acht Stationen mit öffentlichem Zugang rund 150.000 Euro investieren.

Ab 2022 bzw. mit dem Beschluss zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2021 erwarten die Gesellschafter der TRAVE, die Hansestadt Lübeck und die Stiftung Lübecker Wohnstifte, wieder die Ausschüttung einer Dividende auf das Stammkapital. Dieser Bericht erfolgt daher zum letzten Mal.