

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>07.11.2018                  | an den Magistrat<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                           |
| Dezernat I<br><br>Amt: Rechtsamt -<br>Stadtwirtschaftskoordinat<br>ion | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                                             | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2018/0253</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.            |
| <b>Produkt-Nr.:</b><br><b>Kostenstelle:</b><br><b>Kostenträger:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
| <b>Investitionsnummer:</b><br><b>Sachkonto:</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |

**Betreff:** Gründung von drei GmbH & Co. KGs durch die bauverein AG

**Vorlage vom:** 06.11.2018

### Beschlussvorschlag:

Der Gründung von drei GmbH & Co. KGs durch die bauverein AG wird zugestimmt.

**Anlagen:** 20180913Stellungnahme\_HWK  
Votum der HEAG

**Datenschutzrelevante Anlage:** ☒

**Folgekosten:** ☐ Ja ☐ Nein

**Beschluss des Magistrats vom**

## **Begründung zur Magistratsvorlage vom 06.11.2018**

### **Gesellschaftsgegenstand sowie Beteiligungsverhältnisse:**

Gegenstand der drei zu gründenden GmbH & Co. KGs ist jeweils die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und von Bevölkerungsgruppen und die dazu notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Die Gesellschaft orientiert sich dabei an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, dem kostengünstigen Bauen und der Sozialverträglichkeit.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist an den neu zu gründenden GmbH & Co. KGs durch die bauverein AG jeweils zu 95,31 % mittelbar beteiligt.

### **Im Einzelnen:**

#### **1. Begründung für die Beteiligung**

Die bauverein AG verfügt über rund 16.000 Mietwohnungen in Darmstadt und Süd-Hessen. Eine Vielzahl der Wohnungen ist in Projektgesellschaften verankert, wie etwa der BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG für die Wohnungsbestände in der Postsiedlung in Darmstadt-Bessungen oder der BVD New-Living GmbH & Co. KG, die die Lincoln-Siedlung entwickelt. Außerhalb von Darmstadt sind Wohnungsbestände in der GBGE Baugesellschaft mbH Erbach oder der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG eingegliedert. In den Jahren 2015 und 2016 hat sich die bauverein AG von ihren Beteiligungen in Mittelhessen - dort an der Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Nordhessen KG - und der Städtischen Wohnungsgesellschaft mbH in Freiberg/Sachsen getrennt.

Die bauverein AG konzentriert sich entsprechend der Stadtwirtschaftsstrategie der Wissenschaftsstadt Darmstadt darauf, den Wohnungsbestand in Darmstadt und Umgebung weiter zu erhöhen. Durch die Aufgabe der Beteiligungen an den Gesellschaften in Nordhessen und Freiberg haben sich jedoch auch die Projektgesellschaften der bauverein AG reduziert. Um hier in gewohntem Maße die Projektentwicklung der bauverein AG fortzusetzen und die neu zu erwerbenden Wohngebäude entsprechend einzubringen, ist die Neugründung von drei eigenen Kommanditgesellschaften geplant. Diese sollen zu 100% Beteiligungen der bauverein AG werden.

Neben der bereits seit Jahren erfolgreich umgesetzten Projektentwicklung und Verbesserung des Wohnungsbestandes, ist auch die steuerliche Betrachtung für die Neugründung der Kommanditgesellschaften ausschlaggebend.

Die bauverein AG und ihre Tochtergesellschaften verfügen über diverse Grundstücks- und Wohnungsbestände, die zu einer unterschiedlichen steuerlichen Betrachtung führen:

Für die BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG und die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG gilt die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung, die für die bauverein AG auf Grund der dort getätigten Geschäfte nicht gilt.

Hinzu kommt nach gutachterlicher Prüfung der bauverein AG aufgrund des Immobilienbestandes und der geplanten und getätigten Investitionen der bauverein AG die Zinsschrankenproblematik. Die Zinsschranke begrenzt den Abzug von Zinsaufwendungen als Betriebsausgabe bei gewerblichen Unternehmen. Sie regelt seit 2008 die Beschränkung des Abzugs von Zinsaufwendungen. Diese sind zunächst abziehbar in Höhe des Zinsertrages, darüber hinaus aber nur bis zur Höhe von 30% des Gewinns vor Zinsertrag, Zinsaufwand, Steuern und Abschreibungen (EBITDA).

Um die drohenden zusätzlichen Steuerbelastungen aufgrund der Regelungen der Zinsschranke zu vermeiden, beabsichtigt die bauverein AG die in § 4h Abs. 2a) EStG aufgeführte Ausnahmeregelung zu nutzen und geplante Investitionen in separaten Tochtergesellschaften zu realisieren. Gemäß § 4h Abs. 2a) EStG kommt die Zinsschrankenregelung nicht zur Anwendung, soweit der Betrag der Zinsaufwendungen, der den Betrag der Zinserträge übersteigt, pro Gesellschaft weniger als drei Millionen EUR beträgt. Hierzu hatte die bauverein AG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2017 (MV 2017/0383) Anfang 2018 bereits zwei neue KGs (BVD WoBau GmbH & Co. KG und BVD Quartier GmbH & Co. KG) gegründet.

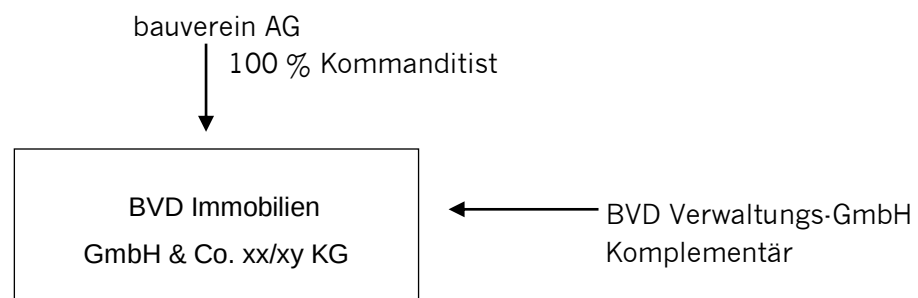
Aufgrund der gegenwärtig in der aktuellen Wirtschaftsplanung angedachten Investitionsvolumina und den mittelfristig erwarteten ansteigenden Kreditzinsen, ist daher seitens der bauverein AG vorgesehen, und wird auch so von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young empfohlen, neben der Postsiedlung KG, der Südhessen KG, der BVD New Living KG und den Anfang des Jahres 2018 bereits gegründeten BVD WoBau GmbH & Co. KG sowie der BVD Quartier GmbH & Co. KG drei weitere Kommanditgesellschaften zu gründen.

Neben der aufgeführten Zinsschrankenregelung spricht auch die bei der bauverein AG nicht anwendbare erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung für eine Verlagerung von Investitionsmaßnahmen in Tochtergesellschaften der bauverein AG.

Gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz können reine Grundstücksunternehmen eine hundertprozentige Gewerbesteuerentlastung erreichen. Für Betriebe, die über erheblichen Grundbesitz verfügen, liegt es daher nahe, solche Grundstücksunternehmen zu gründen und den Grundbesitz hierauf zu übertragen.

Wie bei den beiden KGs, die Anfang des Jahres gegründet wurden, soll auch bei den neuen KGs die Gesellschafterstruktur gleich sein.

Hierzu soll die bauverein AG jeweils einzige Kommanditistin und die BVD Verwaltungs-GmbH einziger Komplementär werden. Die Struktur der Gesellschaften stellt sich dann wie folgt dar:



Die BVD Verwaltungs-GmbH erfüllt damit ihren Gesellschaftszweck, als Komplementärin in Kommanditgesellschaften tätig zu sein. Die Haftung der bauverein AG ist bei der Kommanditgesellschaft auf die Kommanditeinlage; bei der BVD Verwaltungs-GmbH auf ihr Stammkapital in Höhe von 25 TEUR beschränkt.

Die drei KGs sollen mit einer Kommanditeinlage in Höhe von jeweils 25 TEUR seitens der bauverein AG ausgestattet werden. Eine Einlage des Komplementärs ist nicht vorgesehen. Es werden im Wesentlichen neue Bauprojekte in den neuen Gesellschaften bearbeitet. Soweit bei bestehenden Immobilien höhere Großmodernisierungsmaßnahmen geplant sind, kann es allerdings zur Auslagerung bestehender Immobilien in die neuen Kommanditgesellschaften kommen.

## **2. Konformität des Unternehmensgegenstands der Beteiligungen mit dem Unternehmenszweck der Mutter-Gesellschaft**

Die Konformität ist gegeben.

Die Unternehmensgegenstände der neu zu gründenden Kommanditgesellschaften sind durch den Unternehmenszweck der bauverein AG abgedeckt. Wie bei der bauverein AG selber werden die neuen Gesellschaften ebenfalls als Gesellschaftszweck die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung haben.

## **3. Wettbewerbsfähigkeit und Ertragskraft der neuen Beteiligungen**

Die Ertragskraft der Gesellschaften wird, wie auch bei der BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, durch die Vermietung der Wohnungsbestände erreicht und erhalten.

### **a. Mittelfristige Ertrags- und Liquiditätsplanung**

Diese wird im Hinblick auf das jeweilige Immobilienprojekt errechnet. Grundsätzlich gilt aber, dass – wie in den bereits bestehenden Gesellschaften – eine positive Rendite erforderlich ist, um das jeweilige Projekt zu realisieren. Darüber hinaus sind die Gesellschaften in den bauverein-Konzern integriert, um so eine insgesamt positive Rendite ebenso wie eine ausreichende Liquidität zu gewährleisten. Mit der bauverein AG wird kein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

### **b. Chancen des Unternehmens am Markt**

Die vorgesehenen Neugründungen der Kommanditgesellschaften sind aus Sicht der Stadtwirtschaft erprobt und werden bereits erfolgreich eingesetzt. Mit dieser unternehmerischen Betätigung leistet die Unternehmensgruppe der bauverein AG unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit einen wichtigen Beitrag zum Erhalt von Wohnraum und der Versorgung breiter Schichten der Gesellschaft mit Wohnraum gemäß der Satzung der bauverein AG.

### **c. Risiken der Beteiligung**

Aus der Übernahme der Kommanditanteile durch die bauverein AG ergeben sich für die bauverein AG und damit mittelbar für die Wissenschaftsstadt Darmstadt keine neuen Risiken.

#### **4. Voraussetzungen des §§ 122, 123 HGO**

Die Voraussetzungen des §§ 122, 123 HGO sind erfüllt.

Die Beteiligung erfüllt einen öffentlichen Zweck der Daseinsvorsorge, denn sie dient der Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und von Bevölkerungsgruppen.

Eine über den bestehenden Gesellschaftszweck der bauverein AG hinausgehende wirtschaftliche Betätigung ist mit der Übernahme der Kommanditanteile nicht verbunden.

Die Haftung der bauverein AG ist auf den jeweiligen Kommanditanteil in Höhe von 25 TEUR sowie den Gesellschaftsanteil an der BVD Verwaltungs-GmbH beschränkt (§ 122 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HGO).

Um den Einfluss der Wissenschaftsstadt Darmstadt gemäß § 122 Abs. 1 Nr. 3 HGO zu wahren, kann die bauverein AG aufgrund ihrer Gesellschafterstellung umfassenden Einfluss auf die Gesellschaften ausüben. Die Geschäftsführungen der Gesellschaften sind den Weisungen der bauverein AG unterworfen. Hierfür ist die jeweilige Satzung der Kommanditgesellschaft entsprechend angepasst. Der Vorstand der bauverein AG wird bei Maßnahmen der Gesellschaft von größerer Bedeutung die Zustimmung des Aufsichtsrats der bauverein AG einholen.

Die unmittelbare Einflussnahme der bauverein AG auf die neuen Gesellschaften ist gesichert: Die bauverein AG wird jeweils einzige Kommanditistin und die 100%-ige Tochtergesellschaft der bauverein AG, die BVD Verwaltungs-GmbH, einzige Komplementärin.

Die nach § 122 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 HGO sicherzustellende Aufstellung und Prüfung der Jahresabschlüsse nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Regeln und die Vorschriften hinsichtlich der §§ 53 Abs. 1 und 54 HGrG werden in den Satzungen der Gesellschaften aufgenommen.

Ebenso werden die Unterrichts- und Prüfungsrechte nach § 123 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 für die Wissenschaftsstadt Darmstadt und das zuständige überörtliche Prüfungsorgan berücksichtigt.

#### **5. Annexität nach § 121 Abs. 4 HGO**

Es handelt sich um keine Annexität im Sinne von § 121 Abs. 4 HGO. Es handelt sich lediglich um die Übernahme von Kommanditanteilen an Gesellschaften, die den gleichen wirtschaftlichen Zweck wie die bauverein AG, nämlich die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum, haben. Es wird keine neuartige wirtschaftliche Betätigung der bauverein AG begründet.

#### **6. Auswirkungen auf Handwerk und mittelständische Wirtschaft:**

- a. Die Übernahme der Kommanditanteile hat keine negativen Auswirkungen auf Handwerk und die mittelständische Wirtschaft.

Im Rahmen der Vermietung, Instandsetzung etc. der Wohnungsbestände, die in die neuen Kommanditgesellschaften eingebracht werden, werden vielmehr die erforderlichen Arbeiten, z.B. Modernisierungen, Instandsetzungen, Neubau und Grünpflege etc., wie auch bei sonstigen Projekten der Gesellschaften der bauverein AG, an Privatunternehmen – regelmäßig an lokale Mittelständler – vergeben.

- b. Durch die neuen Unternehmen werden die Marktanteile der mittelständischen Wirtschaft und des Handels nicht in nennenswertem Umfang negativ verändert.
- c. Es ist ausgeschlossen, dass eine Quersubventionierung aus hoheitlicher Tätigkeit / aus Monopolbereichen in Wettbewerbsaktivitäten stattfindet.

## **7. Befassung der Kammern nach § 121 Abs. 6 HGO**

Die örtlichen Kammern wurden am 15.08.2018 um Stellungnahme gebeten. Es liegt uns die Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main vor.

## **8. Votum der HEAG**

Die HEAG Holding AG – Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (HEAG) hat die Beteiligung, wie aus der Anlage ersichtlich, beurteilt.

Darmstadt, den 06.11.2018

Dezernat I

Jochen Partsch  
Oberbürgermeister

## **Anlagen**