

Datum

17.08.2023

Drucksache Nr.

**2023/0376**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	01.09.2023	Vorberatung
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	12.09.2023	Vorberatung
Rat der Stadt	19.09.2023	Entscheidung

## Betreff

**Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB)  
hier: Stammkapitalerhöhung durch Sacheinlage**

## Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt zum 01.01.2024 die Erhöhung ihres Stammkapitalanteils an der GBB um 3.580.000 € auf 6.060.000 € in Form einer Sacheinlage durch die Übertragung von städtischen Grundstücken.
2. Die nachfolgenden Grundstücke werden auf die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB) gegen die Gewährung von Gesellschaftsrechten übertragen:
  - Holthausener Straße, Gemarkung Kirchhellen Flur 60 Flurstücke 367, 369 und 414 in einer Gesamtgröße von 2.806 m<sup>2</sup>
  - Saarstraße 8 – 22, Gemarkung Bottrop Flur 66 Teilfläche aus Flurstück 201 in einer Größe von ca. 2.565 m<sup>2</sup>
  - Schulstraße (Friedhofserweiterungsfläche), Gemarkung Kirchhellen Flur 19 Teilfläche aus Flurstück 973 in einer Größe von ca. 6.480 m<sup>2</sup>
  - Börenstraße / Tourcoingstraße (mit einem Erbbaurecht zugunsten der GBB belastet), Gemarkung Bottrop Flur 158 Flurstück 449 in einer Größe von 1.655 m<sup>2</sup>

Die Übertragung der Grundstücke an die GBB erfolgt zum größten Teil zur Schaffung von zeitgemäßem, öffentlich gefördertem Wohnraum sowie zur Gestaltung eines Außenbereichs für eine noch zu errichtende Kindertagesstätte. Der Verkehrswert der Grundstücke beträgt nach den vorliegenden Marktwertgutachten insgesamt 3.580.000,00 €.

3. Die Änderung des § 4 des Gesellschaftsvertrages wird entsprechend der Anlage zur Sitzungsvorlage beschlossen.

4. Die Vertreter der Stadt Bottrop in der Gesellschafterversammlung der GBB werden ermächtigt, die zur Umsetzung der vorgenannten Punkte notwendigen Beschlüsse zu fassen.
5. Der durch die Kapitalerhöhung der GBB geschaffene neue Geschäftsanteil der Stadt Bottrop wird zur Stärkung des Eigenkapitals sowie zur steuerlichen Optimierung städtischer Beteiligungen in den Bottroper Sport- und Bäderbetrieb eingelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Haushalt im Jahr:	2024 ff.
Produkt und Sachkonto:	01 12 01 – 4411.0001
Art der Ausgabe:	Erbbauzinsen
Bedarf:	
Haushaltsansatz:	405.000 €
zusätzliche Einnahmen:	
einmalige Belastung:	
jährliche Folgekosten:	3.315,26 € (entfallende Erträge)

Begründung:

Weitere Auswirkungen siehe Problembeschreibung/Begründung.

## **Problembeschreibung / Begründung**

### **1. Ausgangssituation**

Die Stadt Bottrop ist mit einem Anteil von 80,00 % (nominal 2.480.000 €) an der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB) beteiligt. Die restlichen 20 % (nominal 620.000 €) werden von der in Gewährträgerschaft der Stadt Bottrop stehenden Sparkasse Bottrop gehalten. Das Stammkapital (nominal 3.100.000 €) ist in voller Höhe eingezahlt. Die Beteiligung der Stadt Bottrop an der GBB wurde zur Stärkung des Eigenkapitals sowie zur steuerlichen Optimierung in den Bottroper Sport und Bäderbetrieb eingelegt.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Situation in der Wohnungswirtschaft, die insbesondere aufgrund von Materialengpässen, Fachkräftemangel, erheblichen Preissteigerungen bei einem steigenden Zinsniveau und einer gleichzeitig zurückhaltenden öffentlichen Förderung in den letzten Quartalen zu einem deutlichen Rückgang von Neubauprojekten geführt hat, wurde durch die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bottrop im Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss ein Antrag gestellt unter der Überschrift „Maßnahmen zum sozialen Wohnungsbau in der Stadt Bottrop – Stärkung der GBB durch Einlage von Grundstücken“.

Mit Beschluss des Ausschusses vom 26.10.2022 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob die Möglichkeit der Einlage von Kapital durch Grundstücksübertragungen auf die GBB besteht. Mit einer solchen Kapitalaufstockung soll der soziale Wohnungsbau auch für die Zukunft sichergestellt werden. Sofern die Verwaltung zum Ergebnis kommt, dass dies eine Möglichkeit zur Kapitalaufstockung sein kann, sind mögliche Grundstücksoptionen im Vorhinein mit dem Stadtplanungsamt (Abteilung 61/4 – Wohnungswesen) abzustimmen, damit der Bau von Sozialwohnungen bei begrenzten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zielgerichtet umgesetzt werden kann.

Die Verwaltung hat aufgrund des Beschlusses unter Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes (14), des Fachbereichs Finanzen (20) und des Fachbereichs Immobilienwirtschaft (65) eine umfassende Prüfung der vorhandenen Handlungsoptionen vorgenommen.

### **2. Grundstücksoptionen**

Als Einstieg in die Prüfung wurden zunächst mögliche Grundstücksoptionen in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Dezernat IV (Planung, Bau, Umwelt) abgesprochen. Die beteiligten Fachdienststellen kommen im Ergebnis dazu, dass mittelfristig nur die im Beschlussvorschlag gelisteten Grundstücksoptionen Holthausener Straße, Saarstraße und Schulstraße als Standorte zur Realisierung von öffentlich geförderten Wohnungsbau geeignet sind.

An dem Grundstück Börenstraße / Tourcoingstraße hat die GBB ein Erbbaurecht auf die Gesamtlaufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Das Erbbaurecht läuft am 18.07.2072 aus und hat somit noch eine Restlaufzeit von 49 Jahren. Das Erbbaurecht wurde seinerzeit mit der Verpflichtung begründet, auf dem Grundstück einen Spielplatz anzulegen und zu unterhalten. Eine grundsätzliche Bebauung des Grundstücks ist aus planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen, weshalb eine Übertragung zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums nicht in Betracht kommt. Für den Bereich entlang der Tourcoingstraße befindet sich derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung, welcher eine Wohnbebauung vorsieht. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an KiTa-Plätzen in dem Umfeld steigen wird. Die Errichtung einer KiTa könnte südlich des mit einem Erbbaurecht zugunsten der GBB belasteten Grundstücks erfolgen, so dass die GBB diese Fläche als Außenbereich für eine mögliche KiTa nutzen bzw. an einen Investor veräußern könnte, sofern die GBB die KiTa nicht selbst errichtet.

Aufgrund der nachfolgend dargelegten Notwendigkeit hinsichtlich der Wertermittlung durch einen unabhängigen Sachverständigen wurde die Anfertigung entsprechender Marktwertgutachten in Auftrag gegeben. Die beauftragten Gutachter kommen zu nachfolgenden Bewertungsergebnissen:

- Holthausener Straße 670.000 €
- Saarstraße 8 -22 1.300.000 €
- Schulstraße 1.500.000 €
- Börenstraße 110.000 €

Mit einer Übertragung der vorstehenden Grundstücke wäre somit eine Kapitalerhöhung bei der GBB mit einem Gesamtwert von 3.580.000 € verbunden.

Eine Rücksprache mit der Geschäftsführung der GBB hat ergeben, dass diese die Grundstücksoptionen zur Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau ebenso positiv sieht wie das Stadtplanungsamt. Die zu übertragenden Grundstücke sind bis auf einen geringen Teil frei finanzierbarer Wohnungen nur zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau oder im Falle der Börenstraße als Außenbereich für eine KiTa durch die GBB herzurichten. Eine andere Nutzung wird ausgeschlossen und auch in einem möglichen Übertragungsvertrag als Vertragsbestandteil aufgenommen. Für den Fall, dass die GBB die Grundstücke weiterveräußert, wird zugunsten der Stadt ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Sofern die Stadt von dem eingetragenen Vorkaufsrecht keinen Gebrauch macht, wird die GBB vertraglich zur Weitergabe der getroffenen Regelungen verpflichtet. Neben der vorstehenden Verpflichtung wird die GBB der Stadt ein Belegungsrecht für die Wohnungen einräumen und eine Bindungsfrist für die zu erzielenden Mieten von 30 Jahren garantieren.

### **3. Haushaltsrechtliche Vorgaben**

Soweit die Übertragung der Grundstücke als unentgeltliche Veräußerung an die GBB gewertet würde, wäre § 90 GO NRW zu beachten.

Gem. § 90 Abs. 3 GO NRW darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen sind im besonderen öffentlichen Interesse zulässig. Dies gilt insbesondere für Veräußerungen zur Förderung von sozialen Einrichtungen, des sozialen Wohnungsbaus, des Denkmalschutzes und der Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten. Vor dem Unterwertverkauf eines Grundstücks an Unternehmen ist die Vereinbarkeit der Vergünstigung mit dem Binnenmarkt sicherzustellen.

Nach EU-Beihilferecht kann im Einzelfall der Verkauf oder der Tausch von Grundstücken aus staatlichem Eigentum unterhalb von marktüblichen Preisen als eine versteckte Finanzierung und damit als unerlaubte staatliche Zuwendung nach den Vorschriften der Artikel 107 ff. des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) gewertet werden.

Nach eingehender Prüfung des Rechnungsprüfungsamtes bestehen gegen die Übertragung der Grundstücke unter vergabe- oder beihilferechtlichen Aspekten keine Bedenken, solange die Wertermittlung durch einen unabhängigen Sachverständigen vorgenommen wird und die anschließende Übertragung der Grundstücke nicht unterhalb der festgestellten Marktwerte erfolgt.

Die Änderung der Beteiligung an einer Gesellschaft ist gemäß § 115b GO der Aufsichtsbehörde anzuzeigen.

#### **4. Gesellschaftsrechtliche Vorgaben**

Bei einer Kapitalerhöhung sind insbesondere die Vorschriften der §§ 55 ff. GmbHG zu beachten. Die Kapitalerhöhung vollzieht sich in sechs Schritten:

1. Kapitalerhebungsbeschluss
2. Fassung des Zulassungsbeschlusses
3. Abschluss der Übernahmeverträge
4. Aufbringung des Kapitals
5. Anmeldung der Kapitalerhöhung zum Handelsregister
6. Eintragung und Bekanntmachung der Kapitalerhöhung

Durch den Kapitalerhebungsbeschluss wird eine Änderung des Gesellschaftsvertrages erforderlich. Der Beschluss ist mit mindestens  $\frac{3}{4}$  der abgegebenen Stimmen zu fassen. Soweit bei einer Kapitalerhöhung Sacheinlagen eingebracht werden, muss der Betrag aufgeführt werden, um den das Stammkapital der GmbH erhöht werden soll. **Daher ist im Vorfeld eine (unabhängige) Bewertung der einzubringenden Grundstücke zwingend notwendig.** Außerdem sind gemäß § 56 GmbHG bei einer Sacheinlage der Gegenstand und der Nennbetrag des Geschäftsanteils, auf den sich die Sacheinlage bezieht, im Beschluss über die Erhöhung des Stammkapitals festzusetzen. Soweit die Kapitalerhöhung nicht zum Schluss eines Wirtschaftsjahres erfolgt, ist zu regeln, ab wann die Geschäftsanteile gewinnbezugsberechtigt sind.

#### **5. Beteiligung der Sparkasse an der Kapitalerhöhung**

Für das weitere Vorgehen und die steuerliche Würdigung der beabsichtigten Kapitalerhöhung ist von besonderer Bedeutung, ob die Sparkasse Bottrop sich an der Erhöhung des Stammkapitals quotal beteiligt. Aus diesem Grunde wurde die geplante Sacheinlage bereits im Vorfeld frühzeitig gegenüber der Sparkasse kommuniziert.

Der Vorstand / der Verwaltungsrat der Sparkasse hat verbindlich erklärt, sich an der Erhöhung des Stammkapitals - entsprechend der Sacheinlage der Stadt Bottrop - durch eine Einzahlung in die Kapitalrücklage zu beteiligen.

Nach Durchführung der Kapitalerhöhung würde sich die Verteilung des Stammkapitals wie folgt darstellen:

Beteiligter	Stammkapitalanteil alt		Stammkapitalanteil nach Erhöhung		Erhöhungsbetrag
	€	%	€	%	€
Stadt Bottrop	2.480.000	80	6.060.000	80	3.580.000
Sparkasse	620.000	20	1.515.000	20	895.000
Gesamt	3.100.000	100	7.575.000	100	4.475.000

## 6. Steuerliche Auswirkungen

- Grunderwerbsteuer

Sowohl die GBB als auch die Stadt Bottrop verfügen über eine eigene Rechtspersönlichkeit. Obwohl die Stadt Bottrop mehrheitlich an der GBB beteiligt ist, greifen die Ausnahmetatbestände des 2. Abschnittes des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) – Steuervergünstigungen – nicht.

Bei einer Einbringung wird die Verpflichtung des Gesellschafters begründet, das Grundstück auf die Gesellschaft zu übertragen. Dies gilt auch für eine Einbringung gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten. In Einbringungsfällen bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach § 8 Abs. 2 GrEStG. Sie wird dabei nach dem Grundstückswert i. S. d. § 151 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 157 Abs. 1 - 3 Bewertungsgesetz (z. B. Verkehrswert) ermittelt. Die Übertragung einer Immobilie auf eine GmbH mittels Einbringung hat somit eine andere Bemessungsgrundlage für die Besteuerung mit Grunderwerbsteuer als ein Kaufvertrag.

- Körperschaftsteuer

Entstehende Kosten im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung durch die Übernahme der neuen Anteile (z. B. Notarkosten, Gutachten, Handelsregister etc.) sind vom Gesellschafter zu tragen, der an der Kapitalerhöhung beteiligt ist. Andernfalls (z. B. Kostenübernahme durch die Kapitalgesellschaft) liegt eine verdeckte Gewinnausschüttung vor<sup>1</sup>. Durch die Kapitalerhöhung steigen die Anschaffungskosten des Gesellschafters für seine Beteiligung um das anteilig erbrachte neue Stammkapital. Im Rahmen einer Veräußerung oder Liquidation sind damit die erhöhten Anschaffungskosten für die Beteiligung steuerlich zu berücksichtigen. Dabei verteilen sich die bisherigen und die nachträglichen Anschaffungskosten anteilig auf die alten und die neuen Beteiligungsanteile.

Die Einlage einer Ertrag bringenden Beteiligung (soweit diese nicht alle Anteile an der Kapitalgesellschaft umfasst) in einen Betrieb gewerblicher Art (BgA) zur besseren Kapitalausstattung und zur Verminderung von lfd. Verlusten ist ohne Einschränkung möglich. Der wesentliche Vorteil besteht hinsichtlich der Anrechnungsmöglichkeit der mit der Gewinnausschüttung der GBB verbundenen Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer.

- Umsatzsteuer

Durch die Hingabe von Grundstücken gegen Gesellschafterrechte handelt es sich um einen tauschähnlichen Umsatz, der nicht im Rahmen eines Betriebes gewerblicher Art erzielt wird. Aufgrund der Übergangsregelung gem. § 2b UStG i. V. m § 27 Abs. 22a UStG (bis zum 31.12.2024) ist die Stadt Bottrop nur dann Unternehmer, wenn sie einen Betrieb gewerblicher Art

<sup>1</sup> BFH-Urteil vom 19.1.2000, I R 24/99, BStBl II 2000, 545

unterhält. Die Vermögensverwaltung (hierzu zählt auch die Veräußerung von Grund und Boden) zählt nicht dazu. Es entsteht keine Umsatzsteuer.

Soweit eine Übertragung (Veräußerung) der Grundstücke erst nach dem 31.12.2024 erfolgen sollte (Anwendung des § 2b UStG), handelt es sich zwar um eine wirtschaftliche Tätigkeit, die allerdings der hoheitlichen Aufgabenwahrnehmung zuzuordnen ist und insoweit ein sogenanntes Hilfsgeschäft darstellt, welches ebenfalls keine Umsatzsteuer auslöst<sup>2</sup>.

## 7. Voraussichtliche Transaktionskosten

Im Zusammenhang mit der Übertragung der Grundstücke auf die GBB sowie die zu beurkundende Änderung des Gesellschaftsvertrages ergeben sich voraussichtlich folgende Kosten, die zum überwiegenden Teil durch die GBB aufzubringen wären:

	Bemessungs- grundlage €		Kosten €	Stadt €	Sparkasse	GBB €
Grundenwerbsteuer	3.580.000	6,50%	232.700	-	-	232.700
Notarkosten (Grundstücksübertragung)	3.580.000	0,60%	21.480	-	-	21.480
Grundbuch	3.580.000	0,25%	8.950	-	-	8.950
Notarkosten (Kapitalerhöhung)	4.475.000	0,37%	16.400	13.120	3.280	-
Gutachten (Wertermittlung etc.)	3.580.000	pauschal	10.000	10.000	-	-
<b>Gesamtkosten</b>			<b>289.530</b>	<b>23.120</b>	<b>3.280</b>	<b>263.130</b>

## 8. Auswirkungen der Kapitalerhöhung auf die GBB / zukünftige Ausschüttungen an die Gesellschafter

Durch die intensive Investitionstätigkeit ist die Eigenkapitalquote der GBB in den letzten Jahren rückläufig; diesem Trend wird durch die Kapitalerhöhung maßgeblich entgegengewirkt. Die öffentliche Zweckerfüllung der sicheren und sozialen Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung wird - bei gleichzeitig veränderten Beschaffungs- und Zinsmärkten - gestärkt.

GBB - Entwicklung Eigenkapitalquote 2015 bis 2021							
EK-Quote %	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	20,11	19,17	18,55	19,51	18,54	17,84	17,51

Die jährliche Dividendenausschüttung der GBB betrug in den letzten Jahren jeweils 10 % vom Stammkapital. Somit ergab sich eine jährliche Ausschüttung von 310.000 € an die Gesellschafter.

Bei unveränderter Fortführung würde sich die Jahresdividende nach der Erhöhung des Stammkapitals auf 757.500 € erhöhen. Die Liquiditätslage sowie die Entwicklung des Eigenkapitals der Gesellschaft würde hierdurch entsprechend belastet.

<sup>2</sup> siehe BMF-Schreiben vom 19. April 2016, BStBl. I S.481

Eine Dividendenhöhe ist im Gesellschaftsvertrag nicht bestimmt. Die Gesellschaftsversammlung entscheidet jährlich aufgrund einer Empfehlung des Aufsichtsrates, in welcher Höhe aus dem Bilanzgewinn die Ausschüttung an die Gesellschafter erfolgen soll. Aufgrund der aktuellen Kostenentwicklung in der Baubranche sowie den veränderten Bedingungen an den Zinsmärkten wird (nach Rücksprache mit der Geschäftsführung der GBB) eine zukünftige Dividende von 5 % als tragfähig für die Gesellschaft angesehen.

Hierdurch ergäbe sich für die Stadt Bottrop eine Erhöhung der Bruttodividende um 55.000 €.

## 9. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die an die GBB zur Übertragung vorgesehenen Grundstücke sind bei der Stadt Bottrop mit folgenden Werten bilanziert:

Grundstück	qm	Wert / m <sup>2</sup>	Bodenwert
Holthausener Str.	2.684,00	11,00 €	29.524,00 €
Holthausener Str.	122,00	23,00 €	2.806,00 €
Saarstr.	2.565,00	312,64 €	801.931,03 €
Schulstr.	6.480,00	15,00 €	97.200,00 €
Börenstr.	1.655,00	65,71 €	108.758,21 €
			<b>1.040.219,24 €</b>
<b>Gebäude</b>	<b>Bilanzwert zum 31.12.2023</b>		
Saarstr.			21.333,32 €

Durch die Übertragung der Grundstücke im Zusammenhang mit der Stammkapitalerhöhung zum Verkehrswert (3.580.000,00 €) entsteht ein Gewinn aus der faktischen Veräußerung in Höhe von 2.518.447,44 € (Verkehrswert ./ Buchwert), der nach der Vorschrift des § 44 KomHVO mit der allgemeinen Rücklage zu verrechnen ist.

Die Anschaffungskosten des auf die Stadt Bottrop entfallenden Geschäftsanteils an der GBB setzen sich aus dem Verkehrswert der übertragenen Grundstücke zuzüglich der durch die Stadt Bottrop zu tragenden Nebenkosten zusammen und belaufen sich auf voraussichtlich 3.603.120,00 €. Der neu geschaffene Geschäftsanteil ist in der städtischen Bilanz zunächst unter den Finanzanlagen bei der Position „Anteile an verbundenen Unternehmen“ auszuweisen.

Durch die Einlage des Geschäftsanteils in den BSBB erfolgt ein Aktivtausch (Zugang Sondervermögen und Abgang Anteile an verbundenen Unternehmen) in Höhe des neuen Beteiligungswertes.

Die mit der Übertragung der Grundstücke und der mit der Kapitalerhöhung der GBB im Zusammenhang stehenden Zahlungsströme (Notarkosten, Gutachten) sind der Investitionstätigkeit zuzuordnen und in der Finanzrechnung als „Auszahlung für den Erwerb von Finanzanlagen“ darzustellen.

## **10. Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise**

Im Falle einer positiven Beschlussfassung durch den Rat der Stadt ist die Entscheidung gemäß § 115b GO der Aufsichtsbehörde anzuzeigen.

Soweit die Bezirksregierung Münster keine Einwendungen erheben sollte, sind nach entsprechender Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung der GBB die Grundstücksübertragungen und die Anpassung des § 4 des Gesellschaftsvertrages notariell zu beurkunden.

Tischler

Anlage(n):

1. Sitzungsvorlage\_4~Anlage