

K o n z e p t

***zur Neuordnung der Kommunalen Wohnungswirtschaft
in Folge der Gebietserweiterung der Stadt Staßfurt***

GÖHMANN
Rechtsanwälte

1. Ausgangslage

Die Stadt Staßfurt hat 1993 ihr damaliges, der Wohnungsversorgung dienende Vermögen (Art. 22 Abs. 4 EV) in die „Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt“ (nachfolgend „Wobau Staßfurt“) eingebracht. Die Stadt Staßfurt ist alleinige Gesellschafterin der „Wobau Staßfurt“. Gegenstand des Unternehmens ist u.a. die Vermietung und Verpachtung sowie die Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Immobilien.

Zeitgleich, nämlich gleichfalls 1993, gründeten mehrere Gemeinden im Umland von Staßfurt, angeführt durch die Gemeinde Förderstedt, ein Gemeinschaftsunternehmen mit vergleichbarem Unternehmensgegenstand. Gesellschafter waren zuletzt die Gemeinden Förderstedt und die Stadt Staßfurt (als Rechtsnachfolgerin) der Gemeinde Hohenerxleben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 286.300,-- und ist eingeteilt in sechs Geschäftsanteile (€ 60.500,--, € 57.200,--, € 55.900,--, € 50.600,--, € 49.700,-- und € 12.400,--).

Aufgrund der kommunalen Gebietsreform sind diese beiden Gemeinden Teil der Stadt Staßfurt geworden (Eingemeindung). Das bisherige Vermögen der Gemeinden, darunter auch deren Beteiligung an der „Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH“ (nachfolgend „WGF“), ist auf die Stadt Staßfurt übergegangen (§ 19 GO-LSA). Im Gebietsänderungsvertrag vom 25.11.2008 ist zur Rechtsnachfolge hinsichtlich der „WGF“ in Anlage 1 zu § 3 vorgesehen:

„Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt wird bis zum Auslaufen des Geschäftsführervertrages als eigenständige Gesellschaft weitergeführt. Nach diesem Zeitpunkt, obliegt es der Stadt Staßfurt nach Anhörung des Ortschaftsrates die GmbH weiterzuführen oder den Wohnungsbestand in eine andere Gesellschaft mit städtischer Beteiligung zu überführen.“

Die Stadt Staßfurt ist mithin alleinige Gesellschafterin von zwei Kapitalgesellschaften mit demselben Unternehmensgegenstand. Ungeachtet eventueller betriebswirtschaftlicher Unterschiede sind sie nur durch örtlich unterschiedliche Lage ihres Wohnungsvermögens verschieden.

2. Zielstellung

Ziel der kommunalen Beteiligungsverwaltung der Stadt Staßfurt ist es, ihre Unternehmensbeteiligungen bestmöglich zu bündeln, die Ertragskraft der Unternehmen zu stärken und das Beteiligungsmanagement zu optimieren.

Daraus leitet sich die Frage ab, ob zur Erreichung der vorgenannten Ziele in Bezug auf die beiden kommunalen Wohnungsunternehmen eine wirtschaftliche und rechtliche Neuordnung beider Beteiligungen angezeigt erscheint.

Schon wegen des gleichen Unternehmensgegenstandes liegt nahe, die Verwaltung des gesamten Wohnungsbestandes in einem Unternehmen zusammenzufassen, die unternehmensinternen Prozesse für das gesamte Vermögen zu verbessern und eine günstigere Kostenstruktur bei der Verwaltung zu erreichen.

3. Gestaltungsmöglichkeiten

a) Wirtschaftliche und rechtliche Zusammenfassung (Fusions-Modell)

Da die Stadt Staßfurt alleinige Gesellschafterin beider Gesellschaften ist, könnte sie beschließen, dass die „WGF“ auf die „Wobau Staßfurt“ verschmolzen wird. Im Zuge der Verschmelzung würde das gesamte Aktiv- und Passivvermögen der „WGF“ auf die „Wobau Staßfurt“ übergehen; gleichzeitig erlöschte (ohne Liquidation) die „WGF“. Das vormalige Vermögen der „WGF“ wäre also Bestandteil des Gesamtvermögens der „Wobau Staßfurt“.

Aus Sicht der Stadt Staßfurt ist das Fusions-Modell unter Beachtung der Zielstellung die „geradlinigste“ Lösung: denn das gesamte kommunale Wohnungsvermögen wird dann in einer einheitlichen Gesellschaft zusammengefasst und von dort aus verwaltet. Die Kommune hat nur noch eine Beteiligung zu überwachen und zu steuern. Kosten für den Fortbestand der „WGF“ (Jahresabschluss, Kosten steuerlicher und rechtlicher Beratung) entfallen zukünftig. Die Verwaltung beider Gesellschaften könnte an einem Ort zusammengefasst werden.

Diesen Vorteilen steht allerdings ein schwerwiegender finanzieller Nachteil gegenüber:

im Zuge der Verschmelzung erwürbe die „Wobau Staßfurt“ auch das Eigentum an sämtlichen Grundstücken, die vormals im Eigentum der „WGF“ standen. Dieser Vermögensübergang ist aber Grunderwerbsteuerpflichtig. Nach aktueller Schätzung beläuft sich die Grunderwerbsteuer auf ca. € 640.000,--. Die Steuer müsste die Erwerberin, also die „Wobau Staßfurt“, zahlen.

Die „Wobau Staßfurt“ hätte daraus zunächst eine, von ihr finanziell gar nicht tragbare Liquiditätsbelastung. Zudem würden die bisher identifizierten Einspar-Potentiale bei einem Zusammenschluss für viele Jahre durch die vorab gezahlte Steuer aufgezehrt.

b) Steuerung über Personalunion

Alternativ könnte die Stadt Staßfurt beschließen, einschließlich zugehöriger Änderungen der Gesellschaftsverträge, dass die jeweiligen Gesellschaftsorgane durch identische Personen besetzt werden. Nicht nur die Geschäftsführung von „WGF“ und „Wobau Staßfurt“ würde durch eine einzige Person ausgeübt; auch die beiden Aufsichtsräte wären mit identischen Personen besetzt.

Nach Durchführung der personellen Verzahnung würden die beiden Unternehmen – fiktiv – wie ein einziges Unternehmen geführt, allerdings auch weiterhin jeweils rechtlich selbständige Körperschaften mit allen Rechten und Pflichten (eigene Buchführung, etc.). Unter Beachtung der rechtlichen Grenzen einer solchen Fiktion lassen sich – mit Blick auf die Alleingesellschafterin - durchaus wirtschaftliche Vorteile generieren.

Wesentlicher Nachteil aus Sicht der Stadt bleibt aber, dass diese weiterhin im Beteiligungsmanagement zwei Gesellschaften zu führen hat; nachteilig ist ferner, dass eine wirkliche wirtschaftliche Optimierung, wie sie eine durch einheitliche Unternehmensleitung ermöglicht, erschwert bleibt.

- c) Einbringung von Geschäftsanteilen der „WGF“ in die „Wobau Staßfurt“ (Abtretungs-Modell)

Die wirtschaftlichen und rechtlichen Nachteile beider vorgenannten Modelle vermeidet der nachfolgende Lösungsvorschlag:

Danach tritt die Stadt Staßfurt von ihren mehreren Geschäftsanteilen, die sie als Rechtsnachfolgerin der früheren Gemeinden heute an der „WGF“ hält, mindestens so viele auf die „Wobau Staßfurt“, dass diese nachfolgend mit mindestens 75 %, höchstens aber 94 % am Stammkapital der „WGF“ beteiligt ist.

Durch diese „Umhängung“ der Beteiligung wird – aus Sicht der Stadt Staßfurt – die bisherige Eigengesellschaft „WGF“ zu einer nur noch mittelbaren Beteiligung: Hauptgesellschafter wird die „Wobau Staßfurt“. Dieser obliegt dann – wirtschaftlich wie rechtlich – die Steuerung der „WGF“.

Damit einhergehen könnten erhebliche Strukturvereinfachungen und Kosteneinsparungen:

bei der „WGF“ könnte der Aufsichtsrat abgeschafft werden; statt dessen würden wesentliche Entscheidungen, die die „WGF“ betreffen, vom Aufsichtsrat der „Wobau Staßfurt“ mit überwacht.

Vorbehaltlich weiterer steuerlicher Prüfung könnte zudem der Abschluss eines Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages (steuerlich „Ergebnisabführungsvertrag“ genannt) in Betracht kommen, um die Ergebnisse auf der Ebene von „Wobau Staßfurt“ zusammenzuführen.

Die Gesellschafterversammlung der „WGF“ bestünde nur noch aus zwei Gesellschaftern: zum einen der „Wobau Staßfurt“ als Mehrheitsgesellschafterin mit satzungsändernder Stimmrechtsmehrheit; und als Minderheitsgesellschafterin (ausschließlich steuerlich zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer motiviert) die Stadt Staßfurt. Maßgebliche Gesellschafterbeschlüsse könnten im Umlaufverfahren bzw. in Form der Universalversammlung unproblematisch durchgeführt werden.

Mit diesem Vorgehen wird zweierlei erreicht:
das Beteiligungsmanagement wird aus Sicht der Stadt vereinfacht: sie übt nur noch (wie vormals) die Leitungskontrolle über die „Wobau Staßfurt“ aus. Und die wirtschaftlichen Strukturverbesserungen, insbesondere die Hebung eventueller Einsparpotentiale, kann erfolgen, ohne dass Grunderwerbsteuer geschuldet wird.

Die Anteile könnte die Stadt im Wege einer Sachkapitalerhöhung in die „Wobau Staßfurt“ einbringen. als Gegenleistung gäbe die „Wobau Staßfurt“ einen (geringen) neuen Geschäftsanteil aus. Ein Kaufpreis wird nicht geschuldet.

4. Schlussfolgerung/Entscheidungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, dass die Stadt Staßfurt mindestens Geschäftsanteile im gesamten Nennbetrag von insgesamt € 229.100,-- vom gesamten Stammkapital

von € 286.300,-- an die „Wobau Staßfurt“ abtritt. Damit bliebe die Stadt Staßfurt mit einem Geschäftsanteil von € 57.200,--, also ca. 20 %, am Stammkapital beteiligt. Damit wäre die nötige Stimmenmehrheit der „Wobau Staßfurt“ gesichert. Darüber hinaus könnte die Stadt noch einen Teil des ihr verbleibenden Anteils übertragen,

muss aber zu mindestens 6 % beteiligt bleiben. Im Zuge der Abtretung wird der Gesellschaftsvertrag der „WGF“ neu gefasst und zudem das Stammkapital von DM auf Euro umgestellt.

Magdeburg, den 30.06.2010

GÖHMANN
Rechtsanwälte
durch:

Dr. Michael Backhaus