



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 7 - V - 2 0 - 0 0 4 9**

(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VI und I

Neustrukturierung der Wohnungsgesellschaften der WVV Wiesbaden Holding GmbH

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht			

Bestätigung Dezernent

gez. Imhögler gez. Gerich

Stadtkämmerer

Oberbürgermeister

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden, 13.10.2017

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

 gez. Imholz
 Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Beschluss zur Neustrukturierung der Immobiliengesellschaften des WVV-Konzerns

Anlagen:

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. die WIM GmbH in ihrer jetzigen Funktion als Zwischenholding der WVV Wiesbaden Holding GmbH (WVV Holding) zur Steuerung der Immobiliengesellschaften genutzt wird.
 - 1.2. die WIM GmbH eine steuerliche Organschaft mit der GWW/GeWeGe bildet und die Geschäftsführung der WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG (WIM Liegenschaftsfonds) übernimmt.
 - 1.3. eine Umstrukturierung der WIM Liegenschaftsfonds geplant ist, die auf zwei Wegen ohne steuerliche Auswirkung umgesetzt werden kann:
 - 1.3.1. 1.Option: durch eine schrittweise Anwachsung des WIM Liegenschaftsfonds an die WIM GmbH. Hier werden zuerst 94,9 % der Kommanditanteile der LHW an den Komplementär WIM GmbH übertragen. 5 Jahre später werden die restlichen Kommanditanteile (5,1 %) an die WIM GmbH übertragen.
 - 1.3.2. 2.Option: durch eine direkte Verschmelzung des WIM Liegenschaftsfonds auf die WIM GmbH unter Anwendung der Konzernklausel § 6a GrEStG. Diese ist zurzeit rechtlich strittig und erfordert eine verbindliche Auskunft des Finanzamts zur Klärung der Rechtslage.
2. Es wird beschlossen, dass im ersten Schritt im Jahr 2017
 - 2.1. eine schrittweise Anwachsung der WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG auf die WIM GmbH durchgeführt wird.
 - 2.2. ergänzend zur schrittweisen Anwachsung eine verbindliche Auskunft des Finanzamts zur Klärung der Rechtslage einer direkten Verschmelzung des WIM Liegenschaftsfonds auf die WIM GmbH unter Beachtung der Konzernklausel § 6a GrEStG eingeholt wird.
 - 2.3. sofern die Auskunft des Finanzamts die Anwendung der Konzernklausel § 6a GrEStG zulässt, eine direkte Verschmelzung des WIM Liegenschaftsfonds auf die WIM GmbH durchgeführt wird.

- 2.4. mit den Tochter- und Enkelgesellschaften der WVV Holding eine umsatzsteuerliche Organschaft der WVV Holding als Organträgerin mit folgenden Organgesellschaften eingerichtet wird:
 - 2.4.1. WIM GmbH
 - 2.4.2. SEG GmbH
 - 2.4.3. WiBau GmbH
 - 2.4.4. GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
 - 2.4.5. GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH
 - 2.4.6. WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG
 - 2.5. eine ertragsteuerliche Organschaft der WVV Holding als Organträgerin mit der WIM GmbH, SEG GmbH und WiBau GmbH als Organgesellschaften abgeschlossen wird.
 - 2.6. die Geschäftsführung der WVV gebeten wird sicherzustellen, dass die für die ertragssteuerliche und umsatzsteuerliche Organschaft notwendigen vertraglichen Grundlagen im Jahr 2017 abgeschlossen werden und dies ggf. über Gesellschafterweisungen sicherzustellen.
 - 2.7. im zweiten Schritt (ab 2018/19) die Verwaltung der Gewerbeimmobilienverwaltung der WVV, GWW, GeWeGe, SEG GmbH und WiBau GmbH von der WIM übernommen wird und somit die WIM eine operative Geschäftstätigkeit wahrnimmt.
 - 2.8. eine Umfirmierung der WIM GmbH zur „GWI Gewerbeimmobilien GmbH“ vorgenommen wird.
 - 2.9. Darüber hinaus die WVV die strategische Steuerung aller Immobiliengesellschaften übernehmen wird.
3. Dezernat I/ WVV Holding GmbH i. V. m Dezernat VI/20 wird beauftragt, die erforderlichen Maßnahmen der Beschlussfassung durchzuführen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Mit der Umstrukturierung erfolgt zum einen eine klare Aufteilung der Kompetenzen in den verschiedenen Immobiliengesellschaften. Die WIM GmbH (zukünftig „GWI Gewerbeimmobilien GmbH“) nimmt die Gewerbeimmobilienverwaltung war. Durch die Spezialisierung auf dieses Sachgebiet mit besonderen technischen und rechtlichen Anforderungen gegenüber der normalen Immobilienverwaltung wird durch eine Bündelung der Gewerbeimmobilien in der GWI/WIM GmbH eine Verbesserung der Effizienz und Kompetenz in diesem Bereich erwartet. Zum anderen wird durch die umsatz- und ertragssteuerliche Organschaft der WVV mit diversen Immobiliengesellschaften eine größere, städtische Wertschöpfung erreicht.

Die Bündelung der Gewerbeimmobilien innerhalb einer Gesellschaft bedingt die Notwendigkeit einer Vielzahl von Leistungsbeziehungen zwischen den Gesellschaften. Leistungsbeziehungen der WVV Holding, WIM GmbH/ GWI GmbH, SEG GmbH, WiBau GmbH, GWW, GeWeGe und WIM Liegenschaftsfonds werden durch die umsatzsteuerliche Organschaft zu nicht umsatzsteuerbaren Innenumsätzen. Die umsatzsteuerliche Organschaft ist daher zwingend vor Übertragung von Leistungen auf die GWI/WIM GmbH zunächst herzustellen.

Durch die ertragsteuerliche Organschaft zwischen der WVV Holding, der SEG GmbH, WiBau GmbH und WIM GmbH/ GWI GmbH ist es möglich, eine konzernweite Verrechnung der Jahresergebnisse durchzuführen. So wird es ermöglicht die Ergebnisse gewinnbringender Gesellschaften mit Verlustvorträgen der WVV (aktuell rd. 27 Mio. Euro) und Defiziten anderer Gesellschaften zu verrechnen.

Eine ertragsteuerliche Organschaft mit der GWW und GeWeGe ist erst zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll. Derzeit kann die GWW noch steuerbefreit Dividende ausschütten (EK 02), so dass sich hier keine steuerlichen Effekte ergeben.

Um eine Wirkung der Organschaften (insb. Verlustverrechnungen) für das Jahresergebnis 2017 zu ermöglichen, müssen die umsatz- und ertragsteuerlichen Organschaften zwischen den Gesellschaften noch in diesem Jahr abgeschlossen und in das Handelsregister eingetragen sein.

Die Einhaltung dieses Zeitplans ist über die WVV als Muttergesellschaft (und künftiger Organträger) ggf. im Rahmen von Gesellschafterweisungen sicherzustellen.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Die WIM GmbH soll als Zwischenholdinggesellschaft der WVV Wiesbaden Holding GmbH für die verschiedenen Immobiliengesellschaften so nicht weiter bestehen. Es ist eine Überarbeitung der Leistungsverhältnisse zwischen den verschiedenen Immobiliengesellschaften und der WVV geplant, um die städtische Wertschöpfung zu vergrößern.

Eine mögliche Liquidierung der WIM GmbH durch Verschmelzung auf die WVV Holding hätte einen hohen Übernahmegewinn bei der WVV Holding sowie den Wegfall von steuerlichen Verlustvorträgen der WIM GmbH zur Folge. Dementsprechend würde eine hohe steuerliche Belastung entstehen.

Einzelübertragungen der Beteiligungen der WIM GmbH an die WVV Holding, um die Gliederungsebenen zu minimieren, hätten aufgrund der Aufdeckung von stillen Reserven voraussichtlich ebenfalls sehr hohe Steuerbelastungen zur Folge.

Die WIM GmbH übernimmt die Funktion als Geschäftsführerin des WIM Liegenschaftsfonds und hat eine steuerliche Organschaft mit der GWW/GeWeGe. Bei einem Wegfall der WIM GmbH müsste dafür gesorgt werden, dass beides weiterhin erhalten bleibt. Beide Sachverhalte sind ohne die WIM GmbH derzeit nicht realisierbar.

Zielführend ist es vielmehr, die WIM GmbH aus genannten Gründen als Gesellschaft zu erhalten. Das komplexe Aufgabengebiet der Gewerbeimmobilienverwaltung wird zurzeit von verschiedenen Tochtergesellschaften der WIM GmbH (WIM Liegenschaftsfonds, SEG mbH, GWW, GeWeGe und WVV Holding) durchgeführt.

Durch Spezialisierung und Zentralisierung dieses komplexen Sachgebiets können betriebswirtschaftliche Synergieeffekte ermöglicht werden.

Durch im Einzelfall zu prüfende Maßnahmen, wie Verwaltungs- und Pachtverträge bzw. eine mögliche Eigentumsübertragung, wird die WIM GmbH, umfirmiert zur „GWI Gewerbeimmobilien

GmbH" und wird die Verwaltung der Gewerbeimmobilien wahrnehmen.
Die WVV Holding wird die strategische Steuerung aller Immobiliengesellschaften übernehmen.

Durch den Wegfall der Gewerbeimmobilien wird der WIM Liegenschaftsfonds einen Großteil des eigenen Aufgabengebiets verlieren. Zur Verschlankung der Gesellschaftsstruktur und für weitere Synergieeffekte ist eine schrittweise Anwachsung der WIM Liegenschaftsfonds zweckmäßig. Eine Anwachsung des WIM Liegenschaftsfonds durch die schrittweise Übertragung der Kommanditanteile an den Komplementär WIM GmbH (GWI GmbH) wäre eine Lösung mit einer geringen steuerlichen Belastung. In zwei Teilschritten (erst 94,9 % der Kommanditanteile der LHW an die WIM GmbH/GWI GmbH, dann nach 5 Jahren Übertragen der restlichen Anteile der LHW an WIM GmbH/ GWI GmbH) würde der WIM Liegenschaftsfonds als Gesellschaft untergehen. Eine Alternative hierzu ist eine sofortige Verschmelzung der WIM Liegenschaftsfonds mit der WIM GmbH/ GWI GmbH unter Anwendung der Konzernklausel §6a GrEStG. Diese ist jedoch derzeit rechtlich strittig. Um dieses Vorgehen rechtlich abzusichern, ist eine verbindliche Auskunft des Finanzamts erforderlich.

Um eine weitere Wertschöpfung bei den Immobiliengesellschaften zu erreichen, ist eine umsatz- sowie ertragsteuerliche Organschaft zwischen verschiedenen Immobiliengesellschaften und der WVV erforderlich.

Eine umsatzsteuerliche Organschaft ermöglicht es sämtliche Leistungsbeziehungen zwischen den betroffenen Gesellschaften als nicht umsatzsteuerbare Innenumsätze zu deklarieren. Es würden Steuerbelastungen auf Grund nicht abziehbarer Umsatzsteuern vermieden werden.

Eine solche umfassende Organschaft ist vor allem zwischen der WVV als Organträgerin und der WIM GmbH/ GWI GmbH sowie GWW, GeWeGe, SEG, WiBau, und WIM Liegenschaftsfonds als Organgesellschaften sinnvoll. Hier werden die derzeitigen Leistungsbeziehungen in Zukunft weiter ausgebaut werden.

Voraussetzungen für eine umsatzsteuerliche Organschaft sind die finanzielle Eingliederung (Anteilmehrheit der Organträgerin), wirtschaftliche Eingliederung (Verflechtung und wirtschaftliche Beziehungen zu Organträgerin) und organisatorische Eingliederung (organisatorische Maßnahmen - wie Beherrschungsvertrag- zur Sicherstellung, dass der Wille des Organträgers bei den Organgesellschaften ausgeführt wird).

Eine ertragssteuerliche Organschaft ermöglicht es darüber hinaus Jahresergebnisse der verschiedenen Organgesellschaften bei der Organträgerin zu verrechnen. Ein Ausgleich von Verlusten der Organgesellschaft mit Gewinnen des Organträgers und damit eine entsprechende Minderung der Körperschaftsteuerbelastung ist die Folge.

Eine solche Organschaft sollte mit der GWW/GeWeGe aufgrund bestehender Verlust- und Zinsvorträge nicht abgeschlossen werden.

Voraussetzung hierfür ist u. a. ein Gewinnabführungsvertrag an die Organträgerin (WVV Holding) notariell abzuschließen.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Geprüft wurde eine Aufschmelzung der WIM GmbH auf die WVV Holding. Die Folge wäre eine hohe Steuerbelastung für die WVV aufgrund eines voraussichtlichem Übernahmegewinns i. H. v. 56 Mio. € für die WVV und der Wegfall von Verlustvorträgen der WIM GmbH.

Ebenfalls wurde die Übertragung der Beteiligungen auf die WVV Holding durch Einzelübertragung geprüft. Eine Aufdeckung der stillen Reserven bei den Immobiliengesellschaften mit einer voraussichtlichen Steuerbelastung in zweistelliger Millionenhöhe würde hier voraussichtlich anfallen.

Im Zusammenhang der Integration des WIM Liegenschaftsfonds in die WIM GmbH wurde die Übertragung der Grundstücke mit anschließender Liquidation der WIM Liegenschaftsfonds auf die WIM GmbH geprüft. Aufgrund der voraussichtlich hohen Steuerbelastung und Auflösung der stillen Reserven ist diese Möglichkeit nicht zu empfehlen.

Wiesbaden, 16. Oktober 2017

mu 2927

gez.

Axel Imholz
Stadtkämmerer

gez.

Sven Gerich
Oberbürgermeister