

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0600/2016
Amt/Aktenzeichen 20/20 43 33 1	Datum 15.04.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 10.05.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	17.05.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.05.2016	Ö

## Betreff:

Wirtschaftliche Beteiligungen; hier: Gründung der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 03. Mai 2016

gez.

Günter Beck  
Bürgermeister

Mainz, Mai 2016

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat beschließt:

1. die Gründung der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG und der Mainzer Bürgerhäuser Verwaltungs-GmbH und den Abschluss der Gesellschaftsverträge der vorgenannten Gesellschaften vorbehaltlich der Prüfung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier (ADD),
2. die Einzahlung von 50.000 EUR durch die Stadt Mainz in das Festkapital der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG; die Mittel werden im Teilhaushalt Allg. Finanzwirtschaft außerplanmäßig bereitgestellt,
3. die Einzahlung von 25.000 EUR durch die Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG in das gezeichnete Kapital der Mainzer Bürgerhäuser Verwaltungs-GmbH,
4. die außerplanmäßige Bereitstellung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 5.700.000 EUR für Auftragsvergaben mit Fälligkeiten in den Folgejahren. Die Bereitstellung erfolgt durch Übertragung einer nicht verbrauchten Verpflichtungsermächtigung des Jahres 2015 und überschreitet den Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen 2016 nicht,
5. die Bestellung von Herrn Günter Beck zum Geschäftsführer der Mainzer Bürgerhäuser Verwaltungs-GmbH.

## **Problembeschreibung/Begründung:**

### 1. Sachverhalt:

Gemäß Grundsatzbeschluss vom 16.03.2016 (BV 0313/2016) sollen die städtischen Liegenschaften Bürgerhaus Finthen, Hechtsheim und Lerchenberg in eine neu zu gründende städtische Gesellschaft übertragen werden. In der Gesellschaft soll die Sanierung der Liegenschaften und der anschließende Betrieb umgesetzt werden.

Die Gesellschaft wird als Einheits-GmbH & Co. KG unter der Firma „Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG“ gegründet (s. Anl. Gesellschaftsverträge). In dieser Rechtsform hält die Stadt Mainz alle Kommanditanteile der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG (haftungsbeschränkt) und die Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG wiederum die gesamten Anteile an der vollhaftenden Komplementär-GmbH. Die Mainzer Bürgerhäuser Verwaltungs-GmbH ist vermögensmäßig nicht an der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG beteiligt. Die Mainzer Bürgerhäuser Verwaltungs-GmbH übernimmt die Geschäftsführung für die Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG.

Die Betriebsführung der Bürgerhäuser in der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG bezweckt eine Vereinheitlichung und die Zusammenführung der vielfältigen Managementaufgaben in einer unternehmerischen Einheit (Organisation des Vermietungsgeschäftes, Vereinheitlichung des Rechnungswesens, Vereinheitlichung des Betriebsvermögens, Vereinheitlichung der Steuerung in einer Geschäftsführung), was bisher nicht der Fall ist.

Der Betrieb der Bürgerhäuser hat den städtischen Haushalt bisher mit ca. 800 TEUR p.a. belastet. Unter Berücksichtigung der (nicht zahlungswirksamen) Abschreibungen liegt die wirtschaftliche Belastung der Stadt Mainz gegenwärtig bei ca. 900 TEUR. Durch eine veränderte Preispolitik wird nach der Sanierung eine wesentliche Verbesserung der Umsatzsituation von derzeit ca. 281 TEUR auf ca. 450 TEUR ab 2019 angestrebt. Diese Erhöhung soll durch eine an der Vollkostendeckung orientierte Preisgestaltung und einer verbesserten Vermarktung der Räumlichkeiten (tageweise bzw. stundenweise Vermietung) bewirkt werden. In Bezug auf die betrieblichen Aufwendungen sollen Einsparungen erzielt werden.

Das Rechnungswesen und Controlling wird durch die Zusammenführung der verschiedenen Zuständigkeiten zukünftig einheitlich gesteuert. Die Geschäfte führt der Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen, wodurch auch das 4-Augenprinzip gewährleistet wird.

Der Geschäftsführer arbeitet unentgeltlich. In der Gesellschaft ist ab 2019 (Aufnahme der Vermarktungstätigkeit) eine Planstelle für einen Koordinator und 1,5 Teilzeitstellen (2,25 Vollzeit-äquivalenten) vorgesehen.

### Steuerliche Aspekte:

Die Wirtschaftsgüter der Liegenschaften Bürgerhäuser Finthen, Hechtsheim und Lerchenberg werden steuerneutral zu Buchwerten in das Gesamthandsvermögen der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co.KG übertragen. Die 7-jährige Sperrfrist (§ 6 Abs. 5 S. 6 EStG) hinsichtlich einer eventuellen späteren Übertragung der Kommanditanteile ist zu beachten. Die Stadt Mainz wird Mitunternehmerin der GmbH & Co.KG und erzielt gewerbliche Einkünfte. Zukünftige Defizitausgleiche der Stadt Mainz werden als Einzahlung in das Kapitalkonto der KG geleistet.

Die Übertragung der Grundstücke auf die Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG stellt grundsätzlich einen grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang dar. Die Steuer wird jedoch nicht erhoben, weil die Stadt Mainz Alleingeschafterin der aufnehmenden KG ist (§ 5 Abs. 2 GrEStG). Die 5-jährige Nachbehaltensfrist gem. § 5 Abs. 3 GrEStG ist zu beachten; eine Änderung der Beteiligungsverhältnisse in diesem Zeitraum würde zu einer rückwirkenden Versteuerung des Übertragungsvorgangs führen.

Beihilferechtliche Aspekte:

Zur beihilferechtlichen Absicherung wird die Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG durch einen Beschluss des Stadtrats betraut.

2. Lösung:

Den Beschlussvorschlägen zur Gründung der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG wird zugestimmt.

3. Alternative:

Beibehaltung des Status Quo.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen:

Keine.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zur Bereitstellung des Gründungskapitals der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG i.H.v. 50 TEUR erfolgt in dieser Höhe eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung im Haushalt der Stadt Mainz.

In der Übergangsphase 2016 – 2018 ergibt sich ein Liquiditätsbedarf aus den Baukosten (ca. 15.000 TEUR brutto bei einer 90 %-igen Förderung aus dem Kommunalen Investitionsförderprogramm 3.0) und den operativen Kosten.

Mittel für die operative Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden haushaltsneutral aus den veranschlagten Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen bereitgestellt.

Anlage:

Gesellschaftsvertrag der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG

Gesellschaftsvertrag der Mainzer Bürgerhäuser Verwaltungs-GmbH