

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1491/2018
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 03.09.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 30.10.2018			
<b>Beratungsfolge Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	13.11.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	21.11.2018	Ö

<b>Betreff:</b> Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH hier: Anwachsung der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG sowie der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG auf die Wohnbau Mainz GmbH zum 1. Januar 2019	
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen	
Mainz, den 19. Oktober 2018 Stadtverwaltung  gez.  Günter Beck Bürgermeister	Mainz, den 23. Oktober 2018 Stadtverwaltung  gez.  Dr. Eckart Lensch Beigeordneter
Mainz, den     November 2018 Stadtverwaltung   Michael Ebling Oberbürgermeister	

## Beschlussvorschlag:

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

1. Beendigung der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG zum 01.01.2019 durch
  - a) Austritt der WB Wohnraum Mainz Beteiligungs GmbH als Kommanditistin aus der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG zum 01.01.2019 gegen eine Ausgleichszahlung von 100.000 EUR und zeitgleicher Anwachsung der Aktiva und Passiva der WB Wohnraum GmbH & Co. KG auf die Wohnbau Mainz GmbH;
  - b) Abgabe der dafür notwendigen Zustimmungserklärungen der Wohnbau Mainz GmbH in der Gesellschafterversammlung der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG gemäß dem Entwurf in der Anlage 1;
  - c) Abgabe der dafür notwendigen Zustimmungserklärungen der Wohnbau Mainz GmbH in der Gesellschafterversammlung der WB Wohnraum Mainz Beteiligungs GmbH gemäß dem Entwurf in der Anlage 2.

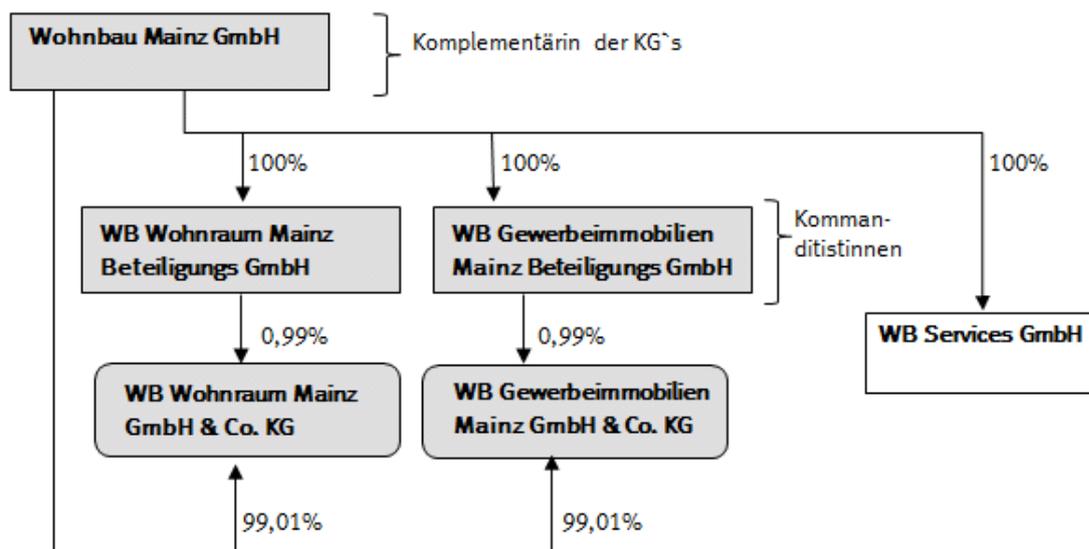
2. Beendigung der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG zum 01.01.2019 durch
  - a) Austritt der WB Gewerbeimmobilien Mainz Beteiligungs GmbH als Kommanditistin aus der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG zum 01.01.2019 gegen eine Ausgleichszahlung von 10.000 EUR und zeitgleicher Anwachsung der Aktiva und Passiva der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG auf die Wohnbau Mainz GmbH;
  - b) Abgabe der dafür notwendigen Zustimmungserklärungen der Wohnbau Mainz GmbH in der Gesellschafterversammlung der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG gemäß dem Entwurf in der Anlage 3;
  - c) Abgabe der dafür notwendigen Zustimmungserklärungen der Wohnbau Mainz GmbH in der Gesellschafterversammlung der WB Gewerbeimmobilien Mainz Beteiligungs GmbH gemäß dem Entwurf in der Anlage 4.
  
3. Änderung des Gesellschaftsvertrags der Wohnbau Mainz GmbH in § 2 Abs. 3 (Gegenstand der Gesellschaft) in Bezug auf den Wegfall der Beteiligung der Wohnbau Mainz GmbH als persönlich haftende geschäftsführende Gesellschafterin an der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG sowie der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG.

# 1. Sachverhalt

## 1.1 Ausgangssituation

Im Rahmen der Restrukturierung wurde die ehemalige Wohnbau Mainz GmbH im Jahr 2009 in eine Unternehmensgruppe transformiert. Die Immobilienbestände der Gesellschaft wurden in die seinerzeit gegründeten Tochtergesellschaften (WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG und WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG) übertragen. Dadurch konnten stille Reserven aus der Neubewertung des damaligen Immobilienbestands gehoben, das Wohnungsvermietungs-geschäft von dem abzuwickelnden Gewerbeimmobiliengeschäft getrennt und die Unternehmenssanierung eingeleitet werden. Die Restrukturierung umfasste weiterhin die Überleitung des Reparaturbetriebes in die ebenfalls in 2009 gegründete WB Services GmbH.

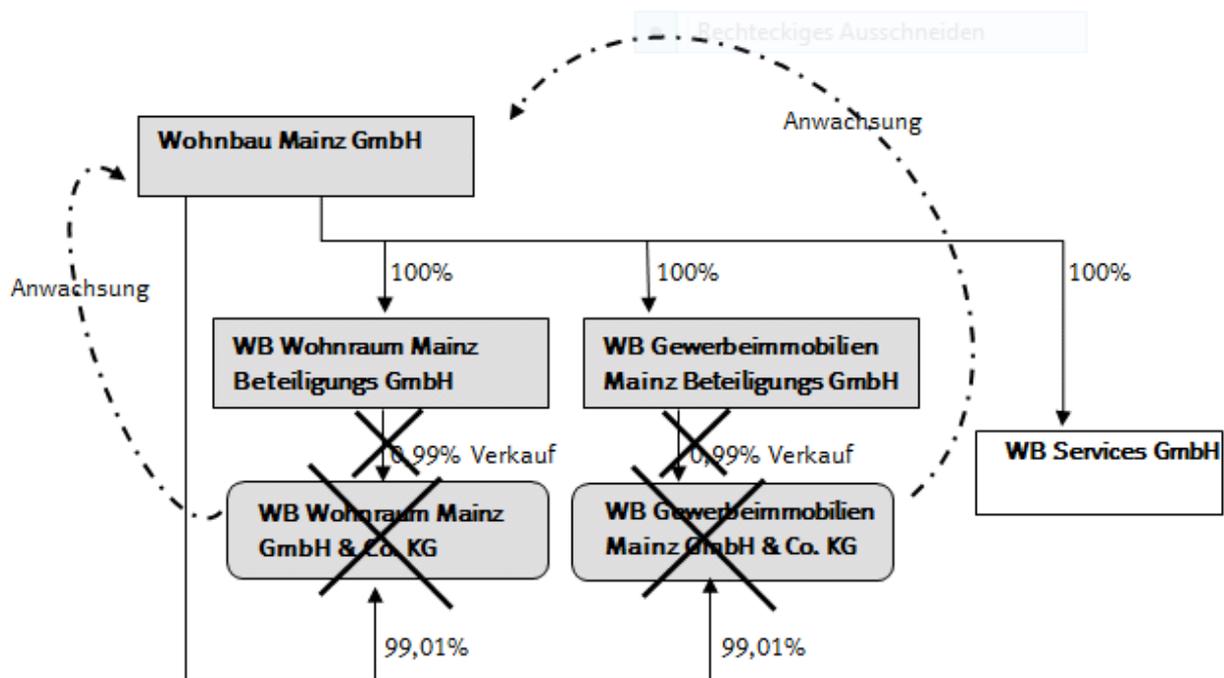
Diese Beteiligungsstruktur stellt sich grafisch wie folgt dar:



## 1.2 Anwachsung der Aktiva und Passiva der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG und der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG auf die Wohnbau Mainz GmbH

Mit nahezu vollständiger Abwicklung des Bestands an Gewerbeimmobilien ist eine weitere Trennung der Gewerbe- von den Wohnraumbeständen nicht mehr notwendig. Um die Beteiligungsstruktur der Wohnbau Mainz GmbH zu vereinfachen, Kosten der laufenden Administration zu senken und die öffentliche Wahrnehmung zu schärfen, soll der Bestand an Wohnimmobilien und der verbleibende Bestand an Gewerbeimmobilien in die Wohnbau Mainz GmbH zurückgeführt werden. Die beiden Kommanditgesellschaften sollen mit Wirkung zum 01.01.2019 (0:00 Uhr) beendet und ihre Aktiva und Passiva durch Gesamtrechtsnachfolge im Wege der Anwachsung auf die Wohnbau Mainz GmbH übertragen werden.

Die geplanten Anwachsungen illustriert das folgende Schaubild:



Da die Gesellschaftsverträge der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG und der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG eine Kündigung des Gesellschaftsvertrages erst zum 31.12.2020 (anstatt zum 01.01.2019) gestatten, sollen sie dahingehend geändert werden, dass sie mit einer Frist von 14 Tagen gekündigt werden können. Daneben sollen diese Gesellschaftsverträge dahingehend geändert werden, dass eine Austrittskündigung formlos erklärt werden kann. Die Kommanditisten WB Wohnraum Mainz Beteiligungs GmbH und WB Gewerbeimmobilien Mainz Beteiligungs GmbH sind dadurch in der Lage ihren Austritt aus der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG bzw. aus der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG zum 01.01.2019 zu erklären. Als Folge des Austritts der Kommanditisten kommt es zur Auflösung der KGs.

Als Entschädigung für die an die Wohnbau Mainz GmbH zu übertragenden Kommanditbeteiligungen, erhalten beide Kommanditisten eine Ausgleichszahlung in Höhe ihrer geleisteten Pflichteinlage. Diese beläuft sich bei der WB Wohnraum Mainz Beteiligungs GmbH auf 100.000 Euro und bei der WB Gewerbeimmobilien Mainz Beteiligungs GmbH auf 10.000 Euro. Da beide Kommanditisten weder am Gewinn und Verlust noch an den stillen Reserven der jeweiligen KG beteiligt sind, entsprechen diese Ausgleichszahlungen dem Verkehrswert der jeweiligen Kommanditbeteiligung.

Für die gesellschaftsrechtliche Umsetzung der Anwachsung sind ebenso Gesellschafterbeschlüsse bei den von der Anwachsung betroffenen Gesellschaften (WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG, WB Wohnraum Mainz Beteiligungs GmbH, WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG, WB Gewerbeimmobilien Mainz Beteiligungs GmbH) erforderlich.

In der Gesellschafterversammlung der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG und der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG bedarf es jeweils der Zustimmung zur Gesellschaftsvertragsänderung sowie zur Austrittskündigung der Kommanditisten durch die Komplementärin Wohnbau Mainz GmbH und den jeweiligen Kommanditisten. Die Entwürfe dieser Gesellschafterversammlungsbeschlüsse sind in Anlage 1 und Anlage 3 beigefügt.

In der Gesellschafterversammlung des jeweiligen Kommanditisten bedarf es weiterhin jeweils der Zustimmung über deren Austritt aus den KGs durch den Alleingesellschafter Wohnbau Mainz GmbH. Die Entwürfe dieser Gesellschafterversammlungsbeschlüsse sind in Anlage 2 und 4 beige-fügt.

Die Anwachsung der beiden Kommanditgesellschaften führt zu keinem Anfall von Ertragsteuern oder Grunderwerbsteuer bei der Wohnbau Mainz GmbH. Änderungen an den bestehenden Be-trauungen sind durch die beabsichtigte Anwachsung nicht veranlasst.

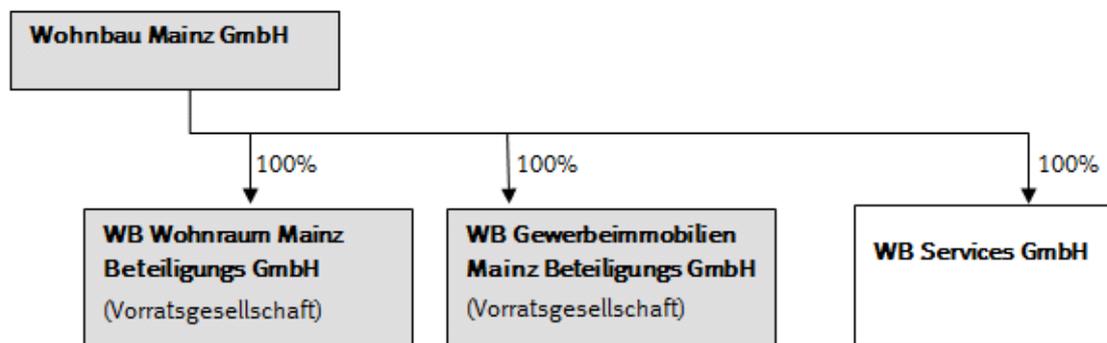
Aufgrund der Anwachsung soll im Gesellschaftsvertrag der Wohnbau Mainz GmbH in § 2 Abs. 3 (Gegenstand der Gesellschaft) die Beteiligung der Gesellschaft als persönlich haftende ge-schäftsführende Gesellschafterin an der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG sowie der WB Ge-werbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG entfallen und der Wortlaut - wie nachfolgend grau kennt-lich gemacht - geändert werden:

§ 2 (3) ~~Die Gesellschaft beteiligt sich als persönlich haftende geschäftsführende Gesellschafterin an der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG sowie der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG. Sie~~ Die Gesellschaft kann Tochterunternehmen und Zweigniederlassungen errichten, sich an gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen beteiligen, solche erwerben oder deren Vertretung übernehmen.

### 1.3 Zielstruktur

Die WB Wohnraum Mainz Beteiligungs GmbH und die WB Gewerbeimmobilien Mainz Beteiligungs GmbH werden als Vorratsgesellschaften von der Wohnbau Mainz GmbH fortgeführt.

Die nachfolgende Beteiligungsstruktur skizziert veränderte Beteiligungsstruktur nach der An-wachsung:



Der Aufsichtsrat der Wohnbau Mainz GmbH hat am 29.08.2018 der Gesellschafterversammlung der Wohnbau Mainz empfohlen seine Zustimmung zur dargestellten Anwachsung zu erteilen. Die Gesellschafterversammlung der Wohnbau Mainz GmbH hat daraufhin die Anwachsung vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt Mainz beschlossen.

## **2. Lösung**

Den vorgenannten Beschlussvorschlägen wird gefolgt.

## **3. Alternative**

keine strategisch und wirtschaftlich sinnvolle Alternative

## **4. Bewertung und Analyse geschlechtsspezifischer Folgen**

nicht relevant

## **Anlagen**

Entwürfe von Geschafterbeschlüssen der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG, WB Wohnraum Mainz Beteiligungs GmbH, WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG und WB Gewerbeimmobilien Mainz Beteiligungs GmbH