

Gestaltungsberatung für die Entwicklung eines Geschäftsmodells für den geförderten preisgedämpften Wohnungsbau der Stadt Norderstedt

November 2021

1. Sachverhalt

Vorhaben

► Sachverhalt

Im Zuge der Errichtung von weiteren Asylbewerberunterkünften wurde das sog. „Norderstedter Modell“ entwickelt. Dabei sollen künftig die errichteten Wohngebäude anteilig an Asylbewerber und an Berechtigte des geförderten und des preisgedämpften Wohnungsbaus vermietet werden. Die konkrete Ausgestaltung ist noch offen. In Norderstedt besteht angabegemäß eine erhebliche Unterdeckung im Bereich des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus. Nach Angaben der EGNO mbH fehlen etwa 6.000 entsprechende Wohnungen. Mit dem Bau von Wohnungen im Rahmen des Norderstedter Modells will die Stadt Norderstedt diese Lücke verringern. Damit der geförderte Wohnungsbau langfristig und nachhaltig betrieben werden kann, soll ein Geschäftsmodell entworfen werden, welches die finanzielle Eigenständigkeit in den notwendigen Entscheidungen und eine flexible, an den Erfordernissen des Marktes ausgerichtete Handlungsfähigkeit ermöglicht. Die vorhandenen städtischen Grundstücke nebst bereits fertiggestellter Asylbewerberunterkünfte sollen dabei eingebracht werden. Derzeit befinden sich diese im Hoheitsbereich / Vermögenshaushalt der Stadt. Wir gehen von der Auskömmlichkeit des Geschäftsmodells aus.

► Folgende Aufgabenbereiche sollen im Wesentlichen in einem Geschäftsmodell abgebildet und auf eine neue Organisationseinheit übertragen werden:

- Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau
- Vermietung der Wohnungen an Asylbewerber (ggf. auch über Stadt) sowie an Dritte (Berechtigte des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus)
- Bewirtschaftung der Immobilien (Facilitymanagement)

2. Prüfungsauftrag

Mögliche Gestaltungsvarianten

▶ **Prüfungsauftrag rechtliche und steuerliche Rechtsformanalyse**

Im Rahmen der rechtlichen Prüfung werden die nachfolgenden Bereiche geprüft:

- ▶ Gesellschafts- und Kommunalrecht
- ▶ Vergabe- und Beihilferecht
- ▶ Fördermittelrecht

Die steuerliche Prüfung umfasst die folgenden Besteuerungsebenen:

- ▶ Transaktionsbesteuerung (stille Reserven, Grunderwerbsteuer)
- ▶ Laufende Besteuerung (Ertragsteuer, Kapitalertragsteuer, Umsatzsteuer)

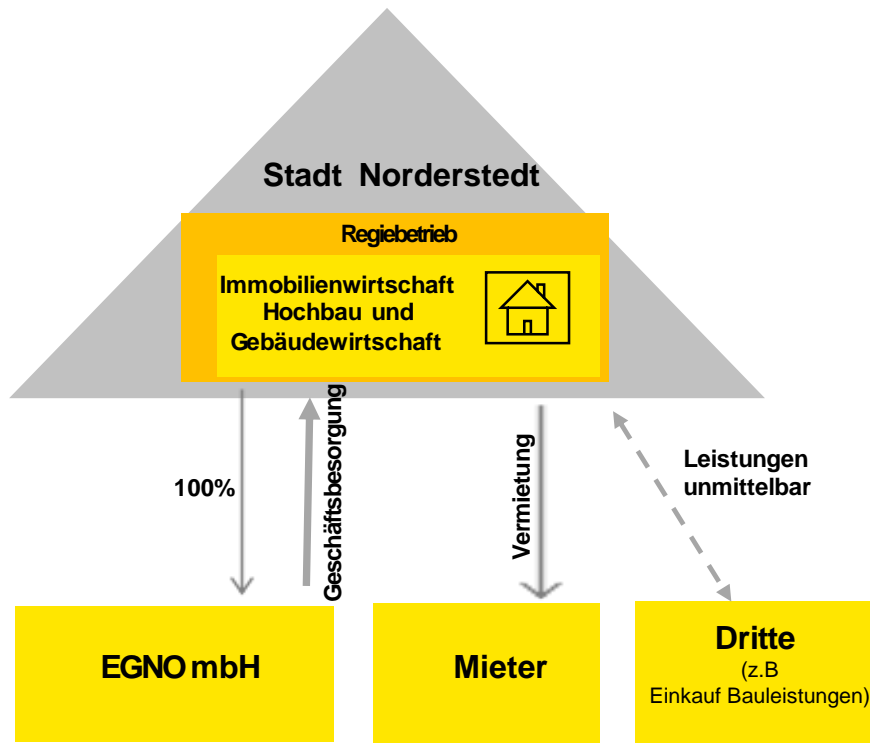
Ferner wird auf betriebswirtschaftliche Aspekte eingegangen.

▶ **Die folgenden Varianten / Geschäftsmodelle werden im Rahmen dieser Präsentation gegenübergestellt und analysiert**

- ▶ Regiebetrieb (Status Quo)
- ▶ Eigenbetrieb
- ▶ Treuhandmodell
- ▶ AöR
- ▶ GmbH
- ▶ GmbH & Co. KG

3. Varianten

a) Regiebetrieb-Struktur – Status Quo



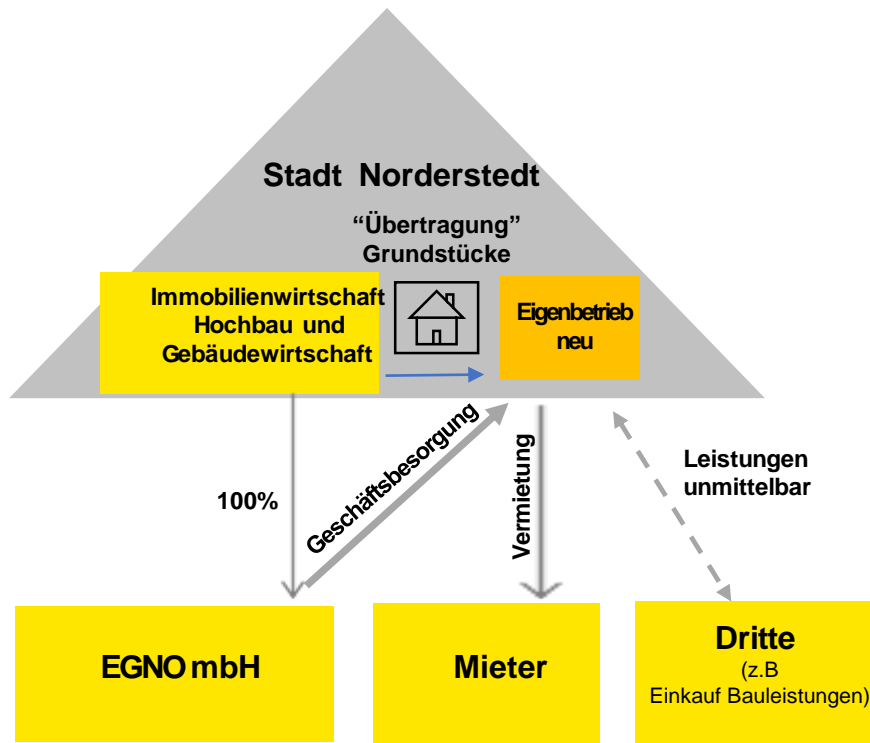
Geschäftsmodell

Derzeit liegen die entsprechenden Bestandsimmobilien in einem sog. Regiebetrieb der Stadt Norderstedt. Regiebetrieb ist eine Unternehmung, die organisatorisch, rechtlich, personell, vermögensrechtlich sowie haushalts- und rechnungstechnisch vollumfänglich in die Kommune integriert ist. Im Unterschied zum Eigenbetrieb verfügt er über keine eigene Satzung, keine zugeordnete Vertreterfunktion ("Betriebsleiter") und keine eigene Wirtschaftsplanung und Buchführung. Zudem gehen wir davon aus, dass das städtische Immobilienvermögen, soweit es keinem Eigenbetrieb zugeordnet ist, organisatorisch nicht weiter abgegrenzt ist (z.B. gehen wir davon aus, dass "Norderstedter Modell-Immobilien" nicht im gesonderten Buchungskreis der Stadt abgebildet werden, was aber zukünftig denkbar wäre).

Die EGNO mbH übernimmt derzeit die Geschäftsbesorgung für die Stadt Norderstedt, soweit es den Bau, die Entwicklung und die Bewirtschaftung bestimmter städtischer Immobilien betrifft.

3. Varianten

b) Eigenbetrieb-Struktur – Allgemeines



Geschäftsmodell

Der Eigenbetrieb ist ein wirtschaftliches Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit, welches nur organisatorisch von der Gebietskörperschaft abgegrenzt ist und im Gegensatz zum Regiebetrieb über eine eigene Wirtschaftsplanung und Buchhaltung verfügt.

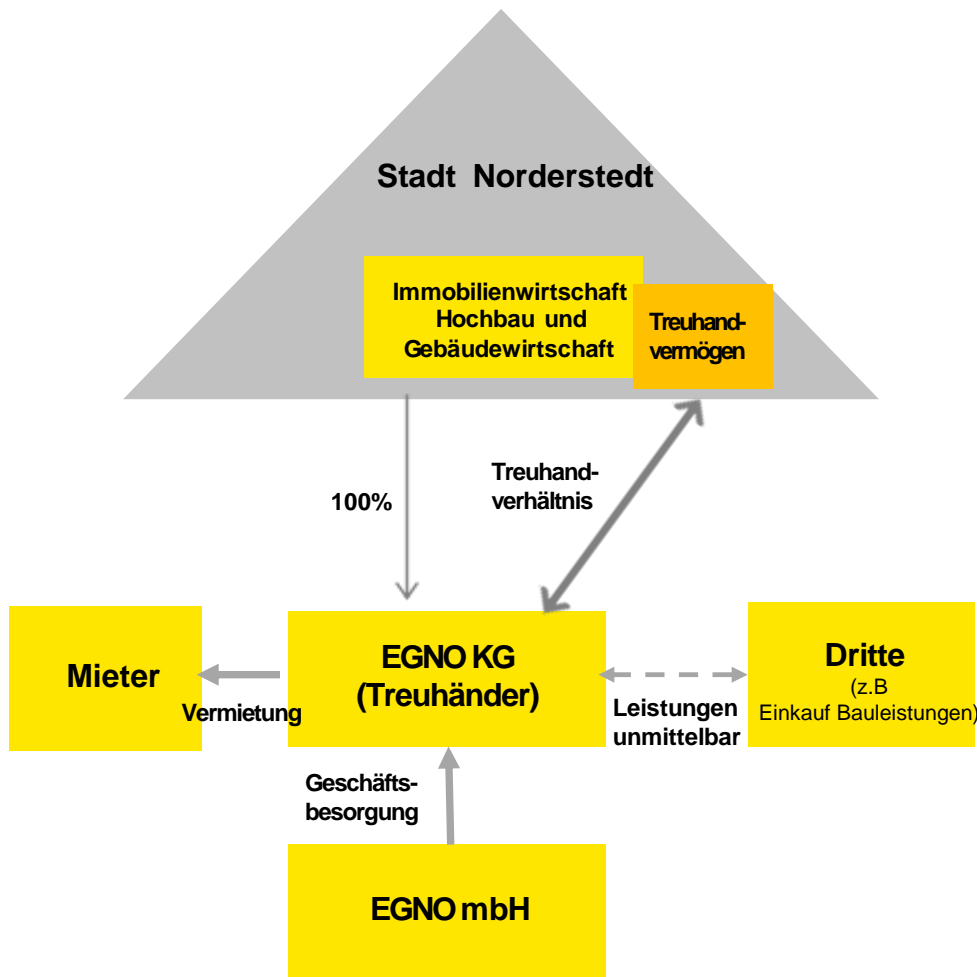
Gründung Eigenbetrieb durch (rein interne) Zuweisung von bestimmten vorhandenen Grundstücke und Gebäude der Stadt Norderstedt sowie "Übertragung" der Aufgaben des sozialen / geförderten Wohnungsbau nebst Bewirtschaftung der Immobilien (kein Rechtsträgerwechsel; Vermögen des Eigenbetriebs bleibt Vermögen der Stadt)

Der Eigenbetrieb übernimmt den sozialen / geförderten Wohnungsbau und vermietet die Wohnungen an Asylbewerber und an Dritte

Die EGNO mbH könnte die Geschäftsbesorgung für den Eigenbetrieb übernehmen.

3. Varianten

c) Treuhandmodell – Allgemeines



Geschäftsmodell

Die Stadt schließt mit der EGNO KG einen Treuhandvertrag und “überträgt” als Treugeber bestimmte Grundstücke und Gebäude auf die EGNO KG, die als Treuhänder das Vermögen im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt verwaltet.

Die EGNO KG als Treuhänder erwirbt im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt ggf. weitere Grundstücke und baut auf diesen entsprechende Wohngebäude. Diese werden im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt an Berechtigte vermietet.

Die EGNO KG stellt der Stadt die Kosten der Geschäftsbesorgung in Rechnung.

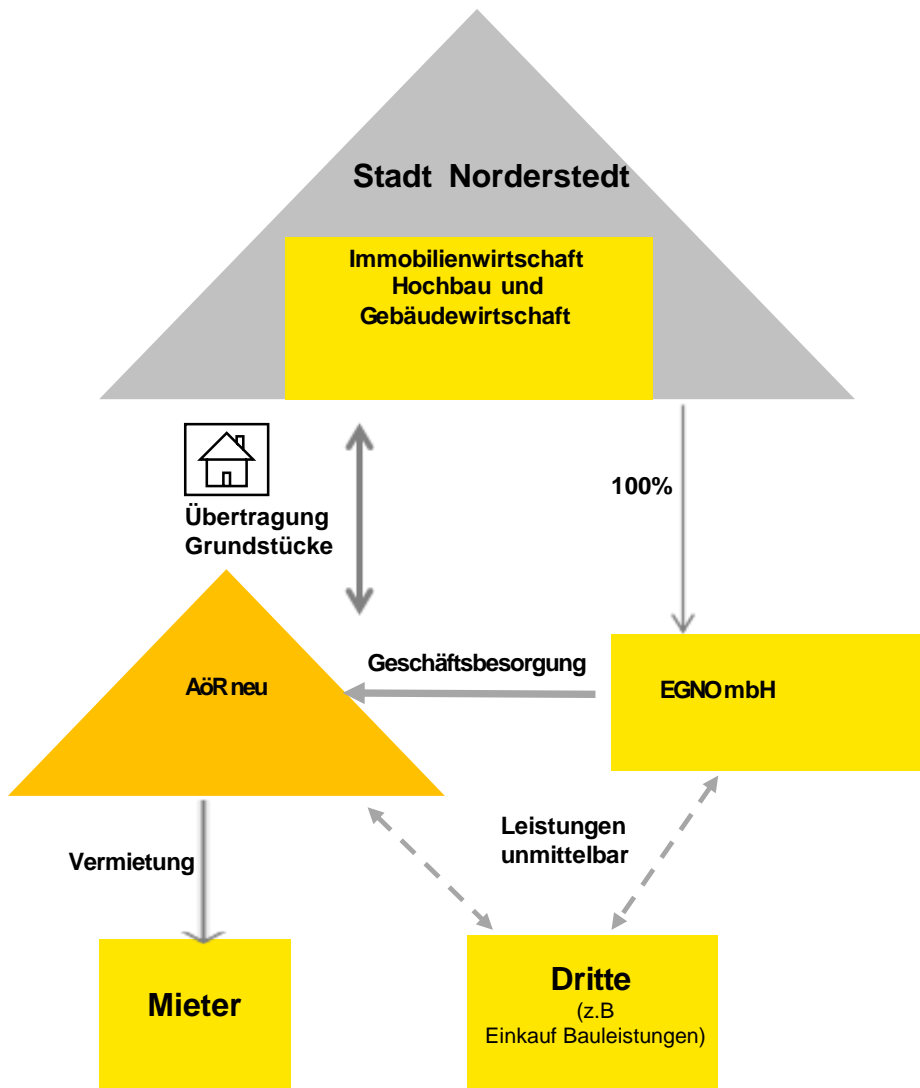
Die EGNO mbH übernimmt die Geschäftsbesorgung / -führung für die EGNO KG und stellt dieser die Kosten in Rechnung.

Alternativ: EGNO mbH wird Unterbevollmächtigte im Treuhandvertrag und übernimmt die Erschließung, Bau, Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien direkt für die Stadt.

Im Übrigen gelten die Aussagen zur GmbH entsprechend.

3. Varianten

d) AöR-Struktur – Allgemeines



Geschäftsmodell

Gründung AöR neu durch Übertragung von bestimmten vorhandenen Grundstücke und Gebäude der Stadt Norderstedt mit der Aufgabe des sozialen / geförderten Wohnungsbau nebst Bewirtschaftung der Immobilien

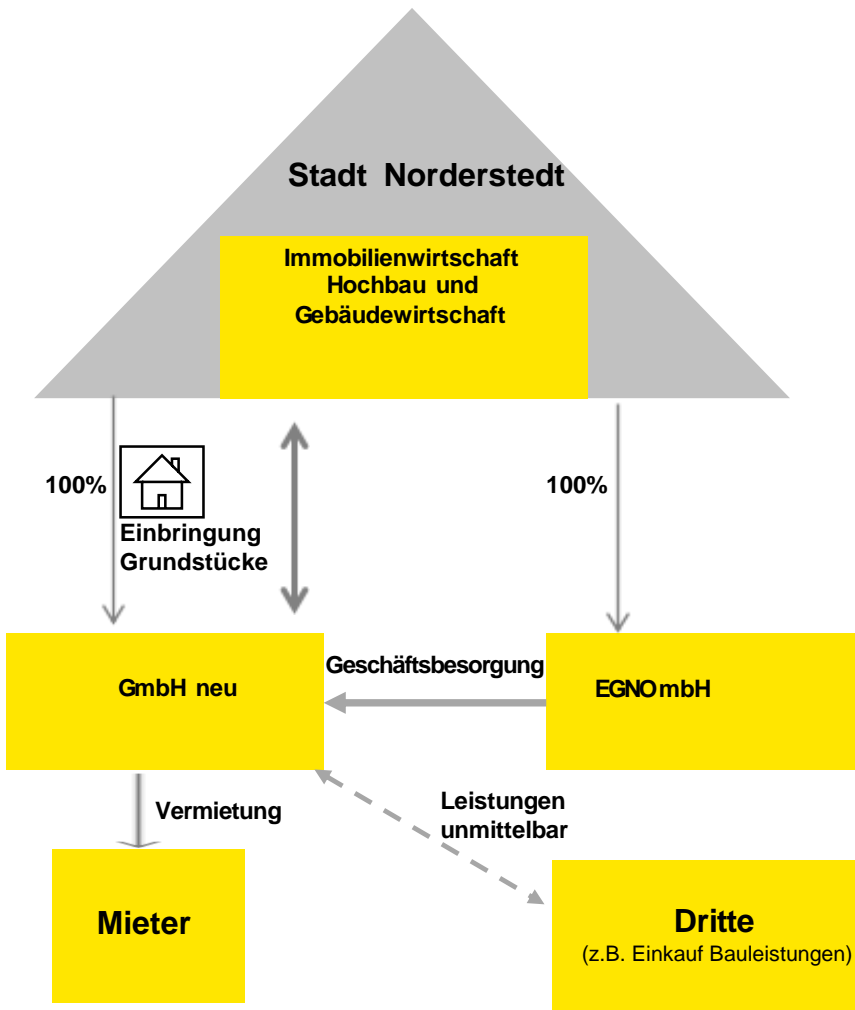
Die AöR neu übernimmt den sozialen / geförderten Wohnungsbau und vermietet die Wohnungen an Asylbewerber (ggf. über die Stadt) und an Dritte

Die EGNO mbH könnte als Geschäftsbesorger für die AöR neu tätig werden.

Im Übrigen gelten die zur GmbH neu gemachten Ausführungen entsprechend.

3. Varianten

e) GmbH-Struktur – Allgemeines



Geschäftsmodell

Sachgründung GmbH neu durch Einbringung von bestimmten vorhandenen Grundstücken und Gebäuden der Stadt Norderstedt mit dem Gesellschaftszweck des sozialen / geförderten Wohnungsbau nebst Bewirtschaftung der Immobilien (ist noch zu konkretisieren) Die GmbH neu übernimmt den sozialen / geförderten Wohnungsbau und vermietet die Wohnungen an Asylbewerber und Dritte im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Stadt steht für bestimmte Personengruppen für die Miete ein. Hilfsweise: Vermietung von bestimmten Wohnraum an die Stadt. Durch Einlagen und Fördermittel wird die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsmodells und die Kreditfähigkeit der Gesellschaft ermöglicht.

Die EGNO mbH könnte die Geschäftsbesorgung für die GmbH neu gegen Kostenersatz übernehmen.

Alternativ bzw. kumulativ könnte die GmbH neu mit Personal ausgestattet werden. Die erforderliche Personalausstattung der GmbH neu hängt wesentlich davon ab, inwieweit Dienstleistungen von der EGNO und Dritten bezogen werden. Insoweit empfiehlt sich eine betriebswirtschaftliche Gesamtschau unter besonderer Berücksichtigung personalwirtschaftlicher Belange (z.B. Vergütungsniveau, Einsatzdauer. Vermeidung von Doppelstrukturen).

3. Varianten

f) GmbH & Co. KG-Struktur – Allgemeines

Gründung einer GmbH & Co. KG

- Sofern die KG nicht rein vermögensverwaltend tätig sein wird, wird auf Ebene der Stadt ein BgA begründet, in der die Beteiligung gehalten wird. Entprägung grds. möglich durch Gestaltung der Geschäftsführung

Geschäftsmodell

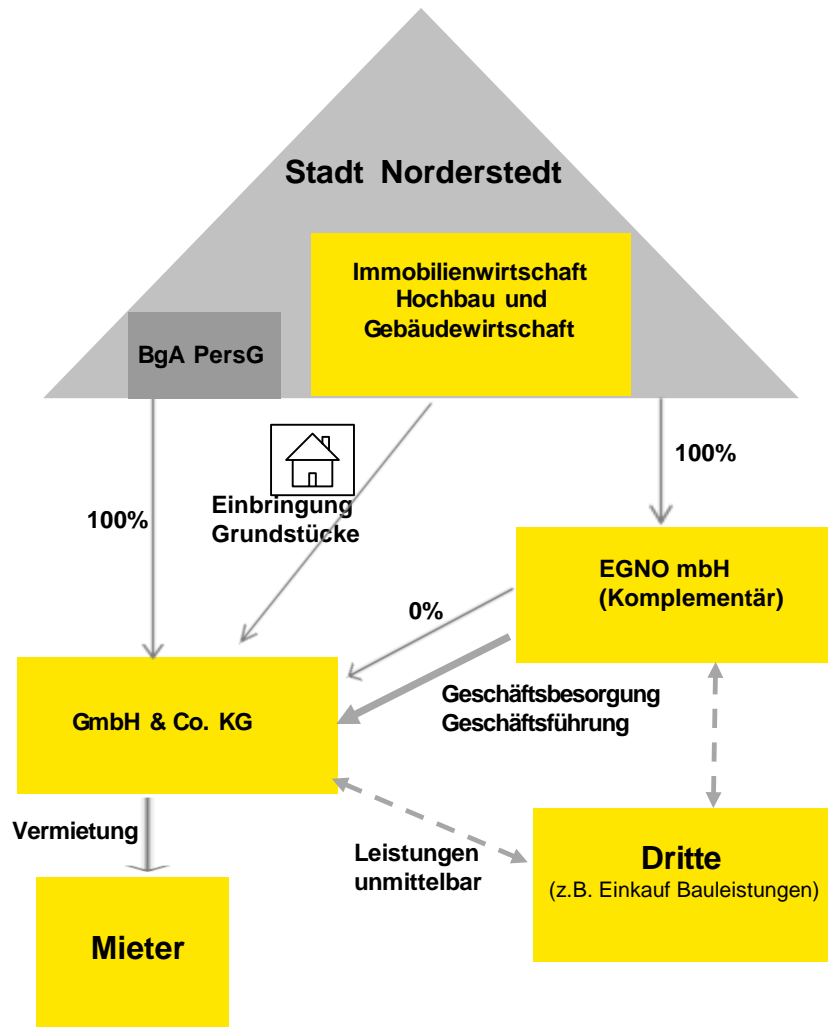
Sachgründung GmbH & Co. KG durch Einbringung der vorhandenen Grundstücke und Gebäude der Stadt Norderstedt (100% Kommanditist) mit dem Gesellschaftszweck des sozialen / geförderten Wohnungsbau nebst Bewirtschaftung der Immobilien

Die GmbH & Co. KG übernimmt den sozialen / geförderten Wohnungsbau und vermietet die Wohnungen an Asylbewerber (ggf. über die Stadt) und an Dritte.

Die EGNO mbH (Komplementär mit 0%-Beteiligung) übernimmt die Geschäftsführung sowie Geschäftsbesorgung der GmbH & Co. KG.

Alternativ: Gründung neuer Komplementär-GmbH durch Stadt oder EGNO mbH (siehe nächste Folie)

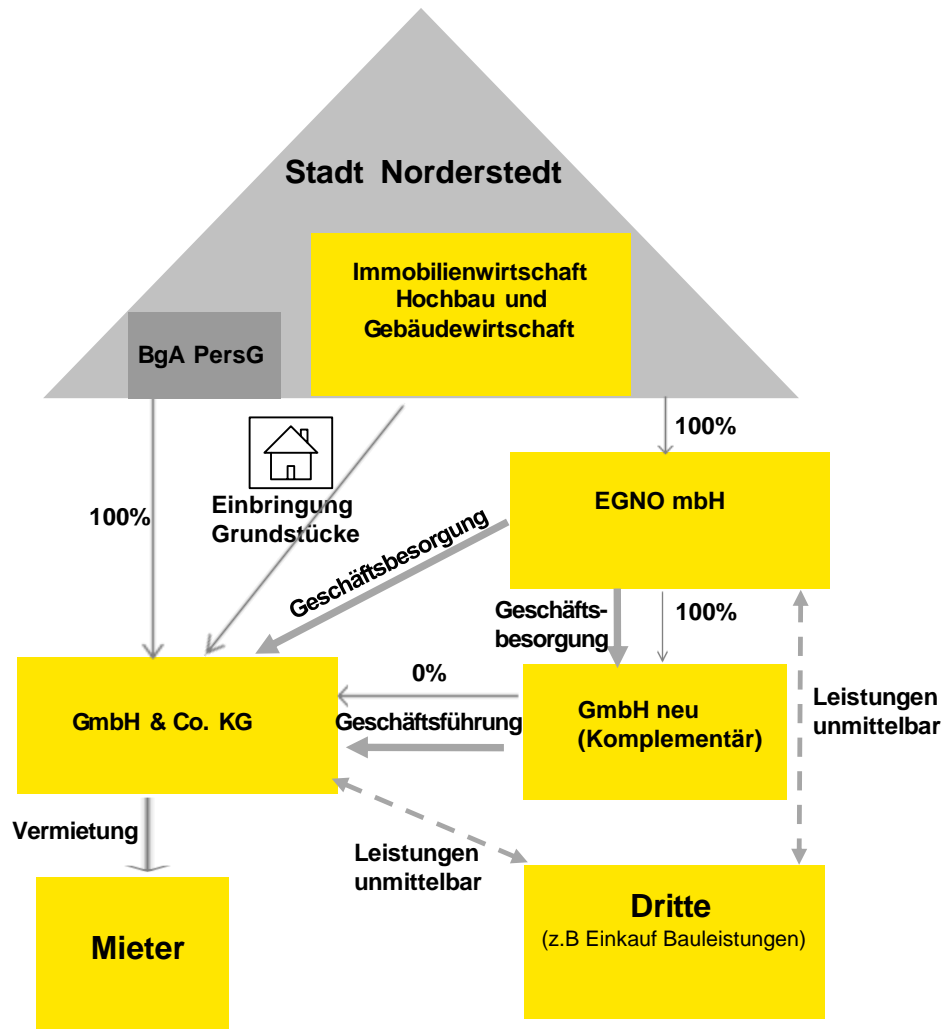
Im Übrigen gelten die oben zur GmbH gemachten Aussagen entsprechend



3. Varianten

f) GmbH & Co. KG-Struktur – Allgemeines

Alternativgestaltung:



Gründung einer GmbH & Co. KG

- Sofern die KG nicht rein vermögensverwaltend tätig wird, wird auf Ebene der Stadt ein BgA begründet, in der die Beteiligung gehalten wird. Entprägung grds. möglich durch Gestaltung der Geschäftsführung

Geschäftsmodell

Sachgründung GmbH & Co. KG durch Einbringung von bestimmten vorhandenen Grundstücken und Gebäuden der Stadt Norderstedt (100% Kommanditist) mit dem Gesellschaftszweck des sozialen / geförderten Wohnungsbau nebst Bewirtschaftung der Immobilien.

Die GmbH & Co. KG übernimmt den sozialen / geförderten Wohnungsbau und vermietet die Wohnungen an Asylbewerber (ggf. über die Stadt) und an Dritte.

Die EGNO mbH gründet zur Haftungsabschirmung neue GmbH, die als Komplementärin (0%) der KG neu tätig wird. Die EGNO mbH könnte dann die Geschäftsbesorgung für KG neu und GmbH neu übernehmen.

Hinweise zu dieser Ausarbeitung

Diese Stellungnahme beruht auf den uns überlassenen Unterlagen und mündlich erteilten Auskünften. Für den Fall, dass der dieser Stellungnahme zu Grunde liegende Sachverhalt oder die getroffenen Annahmen unzutreffend sind oder sich ändern, kann sich dies auf die Gültigkeit der Aussagen dieser Stellungnahme auswirken.

Diese Stellungnahme beruht auf dem Rechtsstand zum Zeitpunkt des Datums dieser Stellungnahme und gibt unsere Interpretation der relevanten gesetzlichen Bestimmungen und die hierzu ergangene Rechtsprechung wieder. Im Zeitablauf treten Änderungen bei Gesetzen, der Interpretation von Rechtsquellen sowie in der Rechtsprechung ein. Derartige Änderungen können eine Fortschreibung dieser Stellungnahme erforderlich machen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir ohne gesonderten Auftrag nicht verpflichtet sind, diese Stellungnahme auf Grund einer Änderung der zu Grunde liegenden Fakten bzw. Annahmen oder Änderungen in der Gesetzgebung oder Rechtsprechung zu überprüfen und gegebenenfalls fortzuschreiben.

Diese Stellungnahme wurde ausschließlich für unseren Mandanten im Rahmen der mit unserem Mandanten geschlossenen Mandatsvereinbarung erstellt. Eine Weitergabe ist unter den in der Mandatsvereinbarung genannten Bedingungen zulässig. Sie ist nicht dazu bestimmt, Dritten als Entscheidungsgrundlage zu dienen. Dritten gegenüber übernehmen wir keinerlei Verpflichtungen, Verantwortung oder Sorgfaltspflichten (keine Dritthaftung), es sei denn, wir haben einem Dritten gegenüber im Vorhinein schriftlich etwas Abweichendes bestätigt.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen — für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch *Building a better working world*.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen dazu, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Personen gemäß des Datenschutzgesetzes haben, sind über ey.com/privacy verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter ey.com.

In Deutschland ist EY an 20 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2021 Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

© 2021 Ernst & Young Law GmbH

Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

All Rights Reserved.

ey.com/de