

## **Mitteilungsvorlage**

zur Kenntnis im **Gemeinderat**

---

**Betreff: Bürger- und Wohnungsbaufonds zugunsten der GWG**

Bezug:

Anlagen: 0

---

### **Die Verwaltung teilt mit:**

Verschiedene Fraktionen des Gemeinderats haben angeregt das Eigenkapital der GWG über einen Immobilienfonds zu stärken.

Die Verwaltung hat dazu mögliche Vorgehensweisen in Betracht gezogen und dafür eine grobe Vorabeschkätzung vorgenommen. Diese Vorabeschkätzung enthält keine vollumfängliche Prüfung von rechtlichen, steuerrechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten. Hierzu muss – bei weiterer Verfolgung der Fondsgründung – eine externe Beratungsexpertise eingeholt werden. Die Verwaltung geht dabei von Beratungskosten in Höhe von ca. 60.000 Euro und mindestens einem halben Jahr Bearbeitungszeit aus.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

#### **I. Ausgangslage**

Zur Verbesserung der Kapitalausstattung der GWG wird erwogen, durch einen Dritten (z.B. die Kreissparkasse Tübingen) einen Immobilienfonds aufzulegen, der gezielt in Tübinger Immobilien investiert und in erster Linie auch den Zweck haben soll, die GWG mit finanziellen Mitteln auszustatten und dadurch die Eigenkapitalquote der GWG zu stärken. Durch einen solchen Immobilienfonds könnte den (Tübinger) Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, ihr Geld vor Ort anzulegen. Zugleich könnte die GWG finanziell gestärkt werden.

Das Stammkapital der GWG beträgt 240.000 Euro. Als Gesellschafter sind wie folgt beteiligt:

1. Universitätsstadt Tübingen mit Geschäftsanteilen im Nennbetrag von 125.100 Euro;
2. die Gesellschaft selbst mit Geschäftsanteilen im Nennbetrag von 85.920 Euro (nachfolgend „**eigene Geschäftsanteile**“ genannt);
3. die Kreissparkasse Tübingen mit Geschäftsanteilen im Nennbetrag von 8.400 Euro;
4. weitere private Gesellschafter mit Geschäftsanteilen im Nennbetrag von insgesamt 20.580 Euro.

Bezüglich der Mehrheitsverhältnisse unter den Gesellschaftern ist zu beachten, dass die eigenen Geschäftsanteile bei der Ermittlung der Mehrheitsverhältnisse nicht berücksichtigt werden. Daher hat die Universitätsstadt Tübingen in der Gesellschafterversammlung derzeit eine Mehrheit in Höhe von rund 81,2 Prozent.

## **II. Zielsetzung**

Die Eigenkapitalausstattung der GWG soll gestärkt werden. Zugleich sollen Verschiebungen bei den Mehrheitsverhältnissen zum Nachteil der Universitätsstadt Tübingen vermieden werden.

## **III. Überblick zu rechtlichen Handlungsoptionen**

Nachfolgend werden einige denkbare rechtliche Ausgestaltungsmöglichkeiten kurz vorgestellt. Da die bisherigen Überlegungen der Universitätsstadt Tübingen in erster Linie auf eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der verfolgten Ziele abstellen, können zum jetzigen Zeitpunkt nur erste Hinweise zu den Vor- und Nachteilen der verschiedenen Ausgestaltungsmöglichkeiten gegeben werden. Sollten sich die Überlegungen weiter verdichten oder einzelne der dargestellten Modelle weiter verfolgt werden, wären diese im Einzelnen auf ihre rechtliche Umsetzbarkeit, auch unter steuerlichen und handelsbilanziellen Gesichtspunkten, zu überprüfen.

### **1. Beteiligung des Immobilienfonds als Gesellschafter an der GWG**

Eine Stärkung des Eigenkapitals der GWG kann durch eine unmittelbare Beteiligung des Immobilienfonds als Gesellschafter an der GWG erfolgen. Diese würde durch eine förmliche Kapitalerhöhung geschehen. Zur Übernahme der neu entstehenden Geschäftsanteile an der GWG würde (nur) der Immobilienfonds zugelassen.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung müsste der Immobilienfonds die Einlagen auf die zu übernehmenden Geschäftsanteile sowie gegebenenfalls ein sogenanntes „Aufgeld“ (zusätzliche Zahlungen über den Betrag der Einlage hinaus) leisten. Diese finanziellen Mittel würden bei der GWG in das Eigenkapital fließen. Durch die Möglichkeit einer „Aufgeld“-Zahlung an den Geschäftsanteilen über den Nennwert der Geschäftsanteile hinaus, kann ein deutlich höheres Eigenkapitalvolumen an die GWG generiert werden.

In diesem Fall würde der Immobilienfonds „ordentlicher“ Gesellschafter mit allen Rechten und Pflichten. Folglich stünde dem Immobilienfonds grundsätzlich auch ein Stimmrecht entsprechend seiner Beteiligung am Gesellschaftsvermögen zu. Folglich würden sich die Mehrheitsverhältnisse in der Gesellschafterversammlung der GWG verschieben.

Im Hinblick auf die derzeit sehr starke Stellung der Universitätsstadt Tübingen als Gesellschafter der GWG wäre zu prüfen, ob eine Kapitalerhöhung eventuell in einem solchen Umfang in Betracht käme, dass nach der Kapitalerhöhung die Universitätsstadt Tübingen jedenfalls noch mit beispielsweise 51 % als Gesellschafter beteiligt wäre.

Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Universitätsstadt Tübingen auch über den Aufsichtsrat der GWG großen Einfluss auf die GWG hat, da es sich um einen sogenannten „starken“ Aufsichtsrat handelt. Beispielsweise bestellt der Aufsichtsrat die Geschäftsführer, entscheidet über die Zustimmung zu bestimmten Geschäftsführungsmaßnahmen und übt das Weisungsrecht gegenüber der Geschäftsführung aus. Die stimmberechtigten Mitglieder des Aufsichtsrats werden vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen entsandt.

Die starke Stellung der Universitätsstadt Tübingen könnte daher je nach Gestaltung auch bei Aufnahme eines weiteren Gesellschafters möglicherweise weitgehend unverändert aufrechterhalten werden.

#### Formale Vorgaben:

Die Aufnahme des Immobilienfonds als Gesellschafter der GWG im Rahmen einer Kapitalerhöhung würde durch einen notariell zu beurkundenden Gesellschafterbeschluss erfolgen. Der Gesellschafterbeschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

## **2. Übernahme eigener Geschäftsanteile der GWG durch den Immobilienfonds**

Denkbar wäre auch, dass der Immobilienfonds von der GWG eigene Geschäftsanteile abkauft.

Ein unmittelbarer Eigenkapital-Effekt würde sich dadurch zwar nicht ergeben, da der Kaufpreis nicht unmittelbar dem Eigenkapital der GWG zuzuordnen wäre. Jedoch würden der GWG durch den von dem Immobilienfonds zu bezahlenden Kaufpreis in dieser Höhe finanzielle Mittel zufließen.

Auch diese Gestaltung hätte zur Folge, dass der Immobilienfonds mit den vorstehend beschriebenen Auswirkungen Gesellschafter der GWG würde (vgl. oben Ziffer 1 entsprechend).

#### Formale Vorgaben:

Der Verkauf von eigenen Geschäftsanteilen der GWG an den Immobilienfonds würde durch einen notariell zu beurkundenden Vertrag erfolgen. Gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der GWG muss der Aufsichtsrat dem Vertrag zustimmen.

### **3. Atypische stille Beteiligung des Immobilienfonds**

Falls eine echte Gesellschafterstellung des Immobilienfonds an der GWG nicht gewünscht ist, kommt eine atypische stille Beteiligung des Immobilienfonds an der GWG in Betracht. Im Rahmen einer stillen Beteiligung würde der Immobilienfonds nicht Gesellschafter der GWG werden, sondern würde der GWG auf vertraglicher Grundlage finanzielle Mittel (Einlage) zur Verfügung stellen und wäre am Gewinn und Verlust der GWG beteiligt.

Stille Beteiligungen stellen in der Regel Fremdkapital dar. Je nach Ausgestaltung einer stillen Beteiligung kann diese grundsätzlich aber auch dem Eigenkapital der GWG zugerechnet werden. Dafür muss die stille Beteiligung atypisch ausgestaltet werden. Dies setzt unter anderem voraus, dass der atypisch still Beteiligte (der Immobilienfonds) nicht nur am Gewinn und Verlust, sondern auch am Vermögen (einschließlich der stillen Reserven) der GWG beteiligt ist.

Dem atypisch still Beteiligten werden außerdem üblicherweise verschiedene Mitwirkungs- und Informationsrechte eingeräumt. In der Regel dürfen Geschäftsführungsmaßnahmen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, nur mit Zustimmung des atypisch still Beteiligten vorgenommen werden.

Ob in der vorliegenden Konstellation eine Beteiligung des Immobilienfonds als atypisch stiller Beteiligter derart möglich ist, dass die Beteiligung des Immobilienfonds dem Eigenkapital der GWG zugerechnet werden kann, müsste noch im Einzelnen steuerrechtlich/handelsbilanziell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere

- a) die Ausgestaltung der Verlustbeteiligung des atypisch still Beteiligten;
- b) die Längerfristigkeit der atypisch stillen Beteiligung (Unkündbarkeit für einen längeren Zeitraum);
- c) die Frage, ob für eine Qualifikation der Einlage des atypisch still Beteiligten als Eigenkapital der GWG eine Nachrangigkeit der Ansprüche des atypisch still Beteiligten in der Insolvenz und der Liquidation vereinbart werden muss, wie dies teilweise gefordert wird.

Ebenso müssen die generellen steuerrechtlichen Auswirkungen einer derartigen Beteiligung geprüft werden. Dies betrifft insbesondere

- a) die steuerliche Behandlung der Einlageleistung sowohl beim Immobilienfonds als auch bei der GWG und damit im Zusammenhang stehend etwa auch die Frage, ob Vorsteuern, die im Zusammenhang mit der Aufnahme des atypisch still Beteiligten stehen (z.B. bezüglich Beratungsleistungen), abziehbar sind;
- b) die Besteuerung der Erträge und des Vermögens (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer etc.);

- c) die steuerlichen Folgen bei der Beendigung der atypisch stillen Beteiligung (Behandlung eines Aufgabegewinns bzw. -verlusts etc.).

Darüber hinaus wäre vorab zu klären, ob für einen Immobilienfonds eine atypisch stille Beteiligung an der GWG rechtlich (auch steuerrechtlich) und wirtschaftlich attraktiv wäre. Die wirtschaftliche Attraktivität wird in erster Linie davon abhängen, ob der Immobilienfonds damit rechnen kann, auf das von ihm eingesetzte Kapital nachhaltig eine für den Immobilienfonds (und die durch ihn repräsentierten Anleger) zufriedenstellende Rendite zu erwirtschaften. Dabei sind auch die Kosten zu berücksichtigen, die von dem Verwalter des Fonds für seine Tätigkeiten geltend gemacht werden. Die GWG schüttet zumindest derzeit jährlich einen „Gewinnanteil“ von maximal 4 % der jeweiligen Einlagen der Gesellschafter aus. Maßgeblich ist aber auch eine Prognose hinsichtlich der künftig zu erwartenden Ergebnisse der GWG.

Formale Vorgaben:

Der Vertrag über die atypische stille Beteiligung wird grundsätzlich privatschriftlich zwischen der GWG und dem atypisch still Beteiligten abgeschlossen. Dem Abschluss des Vertrags sollten der Aufsichtsrat und gegebenenfalls auch die Gesellschafterversammlung zustimmen.

#### **4. Weitere Gesichtspunkte**

Auch wenn dies nicht unmittelbar die Universitätsstadt Tübingen betrifft, ist zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit der Errichtung und der Ausgestaltung eines Immobilienfonds eine Vielzahl bank- und kapitalmarktrechtlicher Vorgaben zu berücksichtigen sind (z.B. Prospektpflicht, Ausgestaltung des Fonds). Diese Aspekte müssen mit dem Partner, unter dessen Regie der Immobilienfonds aufzulegen wäre, vorab geklärt werden. Darüber hinaus wäre auch zu klären, welche Rendite die Anleger in einem solchen Immobilienfonds erwarten würden bzw. dürften und wie hoch die von dem Partner vereinnahmten Gebühren für die Betreuung des Immobilienfonds wären.