

Bereich 82 - Rechnungswesen,
Controlling & Service
Herr Prigge

Datum:
27.10.2022

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Erwerb von Gesellschaftsanteilen für den Eigentumsübergang der Parkpalette Lünepark an die Hansestadt Lüneburg

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	06.12.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	08.12.2022	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Im Jahr 2000 wurde im Rahmen eines Public Private Partnership ein Parkhaus im Lünepark, Johannes-Gutenberg-Str. 3 in 21337 Lüneburg, mittels Investoren errichtet. Das Parkhaus Lünepark wurde durch die Hansestadt angemietet. Der Mietzeitraum beträgt ab Annahme 22,5 Jahre und endet zum 31.05.2023. Als Vermieter tritt die LIDON Beteiligungs GmbH auf.

Das Parkhaus wurde gemäß damaliger Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern in einer Gesellschaft gebunden. Diese Gesellschaft wird nicht durch die LIDON Beteiligungs GmbH dargestellt, sondern durch die eigens gegründete Tochtergesellschaft LIDON GmbH & Co. Objekt Parkhaus Lünepark KG. Die LHI Leasing GmbH ist Alleingesellschafter an der LIDON Beteiligungs GmbH und tritt zusätzlich als Kommanditist an der LIDON GmbH & Co. Objekt Parkhaus Lünepark KG auf.

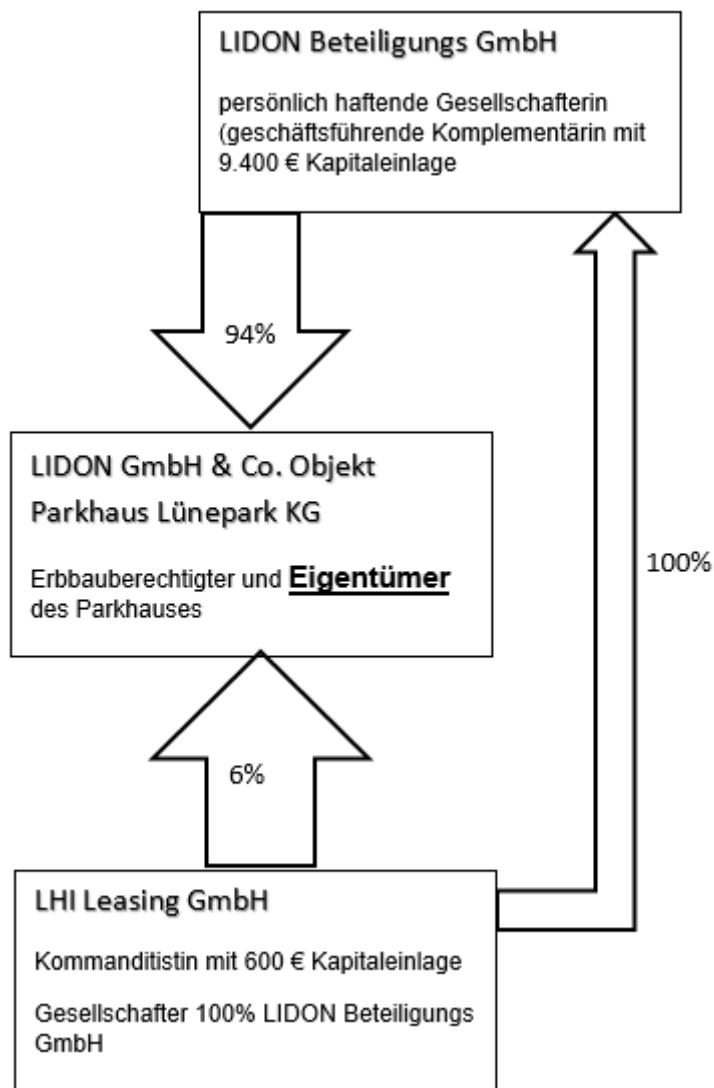


Abb. Systematische Darstellung der aktuellen Gesellschaftsstruktur

Das aktuelle Vertragskonstrukt räumt der Hansestadt Lüneburg das Optionsrecht ein die Gesellschafteranteile der LHI Leasing GmbH an der LIDON Beteiligungs GmbH sowie an der LIDON GmbH & Co Objekt Parkhaus Lünepark KG zu erwerben. Die Anteilsübertragung ist der LHI bis zum 31.03.2023 schriftlich sowie notariell zu erklären und würde zum 31.05.2023 wirksam. Damit wäre die Hansestadt Lüneburg alleinige Gesellschafterin der GmbH und alleinige Kommanditistin der KG.

Zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Anteilsübertragungen sollte die persönlich haftende Gesellschafterin, hier die LIDON Beteiligungs GmbH, aus der Kommanditgesellschaft mit der Folge austreten, dass die LIDON GmbH & Co Objekt Parkhaus Lünepark KG gesellschaftsrechtlich erlischt. Das gesamte wirtschaftliche Vermögen der bisherigen KG wächst dadurch der Hansestadt Lüneburg zu und wird in den steuerpflichtigen Betrieb der gewerblichen Art „Parkraumbewirtschaftung“ überführt. Es handelt sich hierbei nicht um Hoheitsvermögen.

Die LIDON Beteiligungs GmbH wird kein operatives Geschäft aufnehmen und wird zum Zeitpunkt des Anteilsübergangs sowie des Austretens des Kommanditisten liquidiert. Die Abwicklung beziehungsweise Liquidation der GmbH hat nach § 72 GmbHG die Verteilung des Gesellschaftsvermögens an die Gesellschafter (Hansestadt Lüneburg) zum

Ziel. Zu diesem Zweck übernimmt der Liquidator mit der Eintragung ins Handelsregister die Vertretung der GmbH nach außen (Sperrjahr ist einzuhalten).

Der Anteilsankauf sowie die gesellschaftsrechtliche Vorgehensweise hat mehrere Finanzströme zur Folge:

1. Die Hansestadt hat sowohl das Stammkapital zzgl. Rücklagen von rd. 30 T€ der LHI an LIDON Beteiligungs GmbH als auch die Kommanditanteile in Höhe von 10 T€ an der LIDON GmbH & Co Objekt Parkhaus Lünepark KG zu zahlen.
2. Es wird eine Zahlung von Grunderwerbssteuern für das Erbbaurecht sowie dem Parkhaus in Höhe von rd. 230 T€ prognostiziert. Die Höhe der Grunderwerbsteuer bemisst sich nach einem Verkehrswertgutachten, welches sich derzeit in der Ausführung befindet.
3. Die LIDON Beteiligungs GmbH ist in Höhe von rd. 750 T€ durch die Hansestadt zu entschädigen. Diese Summe fließt der Hansestadt nach Abzug von Ertragssteuern nach Löschung der LIDON Beteiligungs GmbH zurück. Durch diesen Zahlungsstrom entfällt das Schenkungsrisiko von zu erwartenden 1,3 Mio.€ an die Finanzbehörde.
4. Die Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 760 T€, in die die Hansestadt Lüneburg jährlich einzahlt, wird nach Anteilsübergang in den Betrieb der gewerblichen Art Parkraumbewirtschaftung zurückfließen.

Durch den Anteilsübergang werden Mieten von jährlich 260.000 €, Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage rd. 170.000 € sowie Verwaltungskosten von rd. 15.000 € je Jahr eingespart. Die nach Anteilsübergang bei der Hansestadt liegende Zuständigkeit für Bauunterhaltung würde durch den Wegfall der Instandhaltungsrücklage kompensiert werden.

Insgesamt ergibt sich aus den unterschiedlichen Finanzströmen eine Auszahlungs-/Aufwandsermächtigung von rd. 1,02 Mio. €, welche bisher nicht Bestandteil des aktuellen Haushaltsplanentwurfs 2023 sind und eine entsprechende Berücksichtigung finden müssen. Durch den Rückfluss der Instandhaltungsrücklage können die Aufwendungen zum Teil kompensiert werden.

Die Anteilsübertragung bedarf gem. § 152 Absatz 1 Nr. 1 NKomVG einer Anzeige beim Ministerium. Da sich die Hansestadt Lüneburg mit den zu erwerbenden Unternehmen nicht wirtschaftlich betätigen möchte, ist mit dem Ministerium abgestimmt, dass eine einfache Anzeige ohne Darlegungen zum Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 136, 137 NKomVG ausreichend ist, sofern sich die sofortige Liquidierung der LIDON Beteiligungs GmbH und die sofortige Auflösung der KG aus dem Ratsbeschluss ergeben. Die Maßnahme darf nicht ohne Zustimmung des Ministeriums umgesetzt werden. Die Bearbeitungszeit beträgt rd. sechs Wochen. Die Anteilsübertragung hat notariell beglaubigt spätestens zum 31.03.2022 zu erfolgen.

Sowohl die Bewirtschaftung als auch die zukünftige Bauunterhaltung werden durch den Anteilsübergang bei der Hansestadt zentralisiert. Die Alleinzuständigkeit obliegt der Hansestadt, zeitaufwendige Absprachen und Planungen mit den Beteiligungsgesellschaften entfallen. Die benötigten Mittel für bspw. Instandsetzungen werden analog der städtischen Parkhäuser Am Rathaus und Am Bahnhof im Rahmen der Haushaltsplanung veranschlagt und durch die Gebäudewirtschaft ausgeführt.

Sollte die Hansestadt Lüneburg nicht die Option des Anteilsübergangs ziehen, ist nach aktuellen Vertragskonstrukt eine ortsübliche Miete anhand eines Verkehrsgutachtens ab den 01.06.2023 zu vereinbaren.

Im Rahmen einer Risikobetrachtung wird ein Verkehrswert von rd. 2,04 Mio.€ erwartet. Der Gebäudewert ist zusätzlich ins Verhältnis zu den jährlich zu erwartenden Erlösen zu setzen. Die Haushaltsplanung sieht ein Ertragsvolumen von rd. 500 T€ vor. Unterlassene Instandhaltungen werden bei dem aktuellen durchgeführten Verkehrswertgutachten

berücksichtigt. Aufgrund der steigenden Mietpreisen sowie der Berücksichtigung von Erträgen ist davon auszugehen, dass die Mietzahlungen von rd. 218 T€ je Jahr steigen.

Der Anteilübergang gestaltet sich langfristig als die wirtschaftlichste Alternative und sollte durch die Hansestadt umgesetzt werden.

Die Abwicklung der Anteilsübertragung wird durch einen externen Rechtsanwalt sowie einem Steuerberater und Wirtschaftsprüfer begleitet. Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden die Jahresabschlüsse der beiden Gesellschaften durch den Steuerberater und Wirtschaftsprüfer begutachtet. Es gibt keine nennenswerten Größen oder Erkenntnisse aus den Jahresabschlüssen, welche gegen das beschriebene Vorhaben sprechen.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	-/-	Keine Veränderung, der Betrieb des Parkhauses erfolgt weiterhin. Es werden ausschließlich die Eigentumsverhältnisse angepasst.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	-/-	s.o.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)	-/-	s.o.
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)	-/-	s.o.
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	-/-	s.o.
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)	-/-	s.o.
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	-/-	s.o.
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)	-/-	s.o.
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)	-/-	s.o.
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

☒ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

☐ Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

☐ Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und Beteiligungsverwaltung, Controlling

Bereich 20 - Kämmerei und Stadtkasse

Fachbereich 2 - Finanzen

Bereich 32 - Ordnung

Fachbereich 7 - Straßen- & Grünplanung, Ingenieurbau

Fachbereich 8 - Gebäudewirtschaft
