

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: WFG / Wirtschaftsförderungsgesellschaft

Sitzungsvorlage

Datum: 25.08.2023

Drucksache Nr.: **23/0359**

Beratungsfolge

Finanzausschuss (Beteiligungen,
Wirtschaftsförderung, Liegenschaften)

Sitzungstermin

19.09.2023

Behandlung

öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Prüfauftrag zur Erweiterung des Gesellschaftszweckes der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin mbH (WFG) um den Aspekt der Stadtentwicklung, Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Mit Ratsbeschluss vom 23.06.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, die Idee der Gründung einer eigenständigen Stadtentwicklungsgesellschaft zunächst nicht weiter zu verfolgen.

Die Verwaltung wurde beauftragt die Erweiterung des Gesellschaftszweckes der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin mbH um den Aspekt der Stadtentwicklung auf den Weg zu bringen. Die Vertreter des Rates in den Gremien der WFG wurden zu dieser Zielsetzung durch den Rat verpflichtet. Die WFG wurde beauftragt externe Expertise – wo nötig – z.B. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatung, Finanzbehörden, beratend hinzuzuziehen unter anderem auch, um eine verbindliche Auskunft bei der Finanzverwaltung zu den steuerlichen Folgen des Wegfalls des Steuerprivilegs einzuholen und abschließend zu prüfen. In diesem Rahmen soll eine mögliche Anpassung des Gesellschaftsvertrages der WFG detailliert werden, damit auf dieser Grundlage die WFG über die derzeit im Gesellschaftsvertrag aufgeführten Zwecke hinaus auch Stadtentwicklungsprojekte durchführen kann, die nicht durch den vom Bundesministerium für Finanzen festgelegten Katalog steuerunschädlicher Betätigungen abgedeckt sind.

Mit Ratsbeschluss vom 08.12.2022 wurden die vom Rat der Stadt entsandten Gremienmit-

glieder der WFG unter Beachtung der bereits eingeholten Expertise die Prüfung der noch fehlenden Aspekte zur Entwicklung einer kostenoptimierten Stadtentwicklungsgesellschaft unter Nutzung der WFG-Ressourcen (z.B. durch geteiltes Personal, Büros etc., aber auch Finanzmittel falls betriebswirtschaftlich sinnvoll) bei nächster Gelegenheit anzustoßen. Dabei bleibt das Ziel bestehen, zeitnah eine arbeitsfähige Struktur für die Stadtentwicklung aufzubauen. Die Beratungskosten sollen 10.000 EUR nicht überschreiten.

Die Verwaltung wurde von der WFG in den daran anschließenden Prozess eng mit eingebunden und legt dem Finanzausschuss (Beteiligungen, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften) den aktuellen Sachstandsbericht vor, der die ersten möglichen Eckpunkte bezüglich einer Erweiterung des Gesellschaftszweckes der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin mbH um den Aspekt der Stadtentwicklung beinhaltet.

Es ist angedacht, dass die jetzige Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin mbH (WFG) zu einer Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Sankt Augustin mbH (WSG) umfirmiert werden soll. Die Ergebnisse der noch laufenden Prüfungen, insbesondere auch die beim Finanzamt beantragte verbindliche Auskunft, sollen zu einem späteren Zeitpunkt als Grundlage für die notwendigen Beschlussfassungen in den zuständigen Gremien dienen. Darüber hinaus ist die Erweiterung des Gesellschaftszweckes der Kommunalaufsicht spätestens 6 Wochen vor Vollzug anzuzeigen.

Der Aufsichtsrat der WFG hat sich in seiner letzten Sitzung am 28. März 2023 dafür ausgesprochen, dass die weitergehenden steuerlichen Prüfungen, die vom beauftragten Wirtschaftsprüfer, Herrn Christoph Scheur (Freudenhammer, Maas & Partner mbB, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer Rechtsanwälte) begleitet werden, auf Grundlage der Variante „freiwillige Aufgabe des Steuerprivilegs“ durchgeführt werden.

Diese Variante bietet nach heutigen Erkenntnissen verschiedene Vorteile und Nachteile. Um hier zu gesicherten Angaben zu gelangen, hat die WFG am 27. Juni 2023 über ihren Wirtschaftsprüfer, wie zuvor bereits erwähnt, einen Antrag auf Erteilung einer verbindlichen Auskunft an das Finanzamt gerichtet, der zur Klärung verschiedener noch offener Rechtsfragen führen soll.

In der Anfrage ging es im Wesentlichen um den

- Rückwirkungszeitraum und die daraus resultierende steuerliche Belastung,
- die Aufdeckung von stillen Reserven im Zusammenhang mit dem Wegfall der Steuerbegünstigung und
- um die Möglichkeit zur Verpachtung von Grundstücken als steuerbegünstigte Wirtschaftsförderungsgesellschaft.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung lag eine Auskunft des Finanzamtes noch nicht vor. Die Aufgabe des Steuerprivilegs hätte zur Folge, dass die Verluste der WFG, welche dadurch entstanden sind, dass die WFG für die Stadt dauerdefizitäre Leistungen der Wirtschaftsförderung erbracht hat, für den Rückwirkungszeitraum als verdeckte Gewinnausschüttung zu versteuern ist. Der Rückwirkungszeitraum, von dem aktuell ausgegangen wird, ist voraussichtlich auf 10 Jahre beschränkt, dies muss jedoch noch durch die verbindliche Auskunft bestätigt werden. In welcher Höhe sich hieraus eine Steuernachzahlung ergibt und ob diese durch die Stadt oder durch die WFG gezahlt werden müsste, befindet sich derzeit noch in der Prüfung und muss auch von Seiten der Stadt betrachtet werden. Hierfür ist die Beauftragung eines Steuerberaters geplant. Um künftig eine verdeckte Gewinnausschüttung zu vermeiden, müsste die Stadt dauerhaft ein angemessenes Entgelt für die Leistungen der Wirtschaftsförderung zahlen, so dass

hierdurch keine Verluste mehr entstehen. In diesem Zusammenhang muss jedoch sichergestellt werden, dass dieser „Verlustaus-

gleich“ im Einklang mit dem EU-Beihilferecht steht. Hierzu wurde seitens der Stadt eine rechtliche Prüfung in Auftrag gegeben, welche voraussichtlich in Kürze abgeschlossen sein wird.

Der ursprünglich vorgesehene Budgetrahmen von 10.000 EUR für alle steuerlichen und beihilferechtlichen Prüfungen wird nicht ausreichen, so dass hierfür die Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel erforderlich ist.

Aufgabenbereiche der künftigen WSG

Ziel der künftigen WSG im Bereich der Stadtentwicklung soll u.a. die Förderung der wirtschaftlichen, nachhaltigen und klimaverträglichen Entwicklung von Grundstücken und des baulichen Bestands sein. Ein besonderer Stellenwert kommt dabei der Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohn- und Gewerberaum zu, der auch hohen energetischen Ansprüchen genügen soll.

Es ist angedacht, dass die künftige WSG im Auftrag der Stadt Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Stadt befinden, entwickelt. Dabei ist der Aspekt der Grunderwerbsteuerpflicht zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollen auch geeignete Grundstücke angekauft werden können, um eine sinnvolle Bodenvorratspolitik zu betreiben.

Innerhalb des Konzerns Stadt soll mit der Umfirmierung der WFG zu einer WSG letztendlich eine Einheit geschaffen werden, die über bauleitplanerische und vertragliche Vorgaben hinaus, in der Lage ist, durch die Entwicklung von Grundstücken und Bestandsbauten Impulse für die Stadtentwicklung zu setzen. Eine Hauptaufgabe der WSG wird darin liegen, Flächen für die Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum zu entwickeln. Welche konkreten Leistungen die WSG künftig in eigener Regie erbringt und welche gegebenenfalls an andere Dienstleister vergeben werden, hängt vom aktuellen Stand des Know-Hows und von den verfügbaren Ressourcen ab. Welche Lösung sich als die wirtschaftlichste erweist, wird gerade zu Beginn von Projekt zu Projekt zu entscheiden sein. Die künftige WSG wird bei ihren Aktivitäten auch vorhandene Förderprogramme prüfen und sofern möglich nutzen.

Überarbeitung der Gesellschaftssatzung

In § 3 der gültigen Gesellschaftssatzung der WFG vom 7. September 2021 ist der Unternehmensgegenstand näher beschrieben. Aus Sicht der WFG-Geschäftsführung sollten dort mit Blick auf das künftige Aufgabenfeld der Stadtentwicklung folgende Ergänzungen vorgenommen werden:

1.

Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum. Zu diesem Zweck ist die Gesellschaft berechtigt:

- Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen (darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen) zu errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten,
- alle im Bereich der Infrastruktur anfallenden Aufgaben zu übernehmen, sofern diese im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Projekten der Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft mbH stehen; hierzu können auch der Ankauf, die Verpachtung oder der Weiterverkauf von Liegenschaften, die sich für einen landschaftsökologischen Ausgleich im Sinne des BauGB eignen, zählen.

- Grundstücke zu erwerben, zu belasten und zu veräußern, zu vermieten oder zu verpachten,
- Gewährung von Erbbaurechten,
- Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitzustellen.

Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

2.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese den Gesellschaftszwecken mittelbar oder unmittelbar dienlich sind, insbesondere Dienstleistungen für die Stadt Sankt Augustin und deren Betriebe übernehmen.

3.

Die Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Sankt Augustin mbH wirtschaftet im Bereich der Stadtentwicklung überwiegend auf dem Gebiet der Stadt Sankt Augustin. Unter der Voraussetzung, dass es dem Gesellschaftszweck dient und es für die Gesamtrentabilität des Unternehmens von Vorteil ist, betätigt sie sich auch in der Region (Bonn und Rhein-Sieg-Kreis), soweit dies nach § 107 Abs. 3 und 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zulässig ist.

Eine von der WFG im Zusammenhang mit der Überarbeitung bzw. Ergänzung der Gesellschaftssatzung erfolgte juristische Überprüfung hat zu einem positiven Ergebnis geführt. Unabhängig davon wird der Unternehmenszweck im weiteren Verfahren mit der IHK Bonn/Rhein-Sieg noch einmal abgestimmt.

Geschäftsführung der künftigen WSG

Nach den jetzigen Überlegungen der WFG-Geschäftsführung und in Anlehnung an die derzeitige Besetzung der Positionen in der Geschäftsführung sollte künftig

- ein hauptamtlicher Geschäftsführer in Vollzeit den Aufgabenbereich der Wirtschaftsförderung verantworten und
- ein nebenamtlicher Geschäftsführer für den Aufgabenbereich der Stadtentwicklung zuständig sein. Ggfls. kann durch Erteilung von Prokura eine Unterstützung der Geschäftsführung für diesen Geschäftsbereich erfolgen.

Die jeweiligen Zuständigkeiten der Geschäftsführenden sollen in einer Zuständigkeitsordnung verbindlich geregelt werden. Beide Geschäftsführenden vertreten sich gegenseitig.

Personelle Ausstattung der künftigen WSG

Im Jahr 2022 hat der Deutsche Verband der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaften bezüglich der personellen Ausstattung der WFG eine Prüfung vorgenommen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die WFG als relativ kleine Wirtschaftsförderungsgesellschaft anspruchsvolle Aufgaben mit unterdurchschnittlicher Personalausstattung zu bewältigen hat.

Von daher ist die Schaffung zusätzlicher Stellen zwingend erforderlich, um eine schlagkräftige WSG an den Start zu bringen.

Um den Anforderungen an die Arbeitsplätze gerecht zu werden, schlägt die Geschäftsführung vor, dass mit Aufnahme der Tätigkeiten im Bereich der Stadtentwicklung insgesamt drei zusätzliche Stellen in Vollzeit eingerichtet werden. Nach den heutigen Überlegungen sollte es sich um

- einen Stadtplaner oder Geographen (m/w/d)
- einen Immobilienwirt (m/w/d) und
- eine Verwaltungskraft (m/w/d)

handeln.

Inwieweit Abordnungen von Personal der Stadtverwaltung in die künftige WSG anzustreben wäre, ist noch zu prüfen.

Finanzielle Einlage der Stadt an die künftige WSG und / oder Verfügbarmachung von städtischen Grundstücken für Projekte der Stadtentwicklung

Nähere Aussagen zu einer möglichen Anschubfinanzierung durch die Stadt sind in Abhängigkeit von dem Ergebnis der bereits vorstehend erwähnten verbindlichen Auskunft an das Finanzamt zu betrachten. Von daher und mit Blick auf die Haushaltslage der Stadt insgesamt können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreteren Angaben gemacht werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Einzahlungspflicht in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt steht.

Eine Aufstellung geeigneter städtischer Grundstücke, die für Zwecke der WSG zur Verfügung gestellt werden können, soll in einem nächsten Schritt erarbeitet werden.

Daneben können, sofern keine steuerlichen und rechtlichen Gründe entgegenstehen, die bereits heute im Eigentum der WFG stehenden Wohnbaupotentiale für eine Entwicklung in Betracht gezogen werden, die sich in den Bereichen Schmerbroich, Am Scherenstück und Südstraße befinden. Hierüber wurde der Aufsichtsrat der WFG von der Geschäftsführung in seiner Sitzung am 28. März 2023 bereits informiert.

Räumliche Unterbringung der WSG

Durch die Umsetzung eines optimierten Raumkonzeptes und die Ermöglichung von mobiler Arbeit ist seitens der Geschäftsführung, auch aus Kostengesichtspunkten, zunächst ein Verbleib in den angemieteten Räumen der WFG im Haus der Wirtschaft und des Handwerks (Grantham-Allee 2) vorgesehen.

Ansonsten orientieren sich die weitergehenden Prüfungen der Verwaltung in Zusammenarbeit mit der WFG am gemeinsamen Antrag der Fraktionen von CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und Aufbruch! vom 09. Juni 2021.

Hinweis:

Diese Vorlage wird auch Beratungsgegenstand der nächsten Aufsichtsratssitzung der WFG am 26. September 2023 unter Mitwirkung von Herrn WP Scheur sein.

Dr. Max Leitterstorf

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.