

Umstrukturierung Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

ab 2025

1. Aufgabenstellung – neu/erweitert – **kurze Info**
2. Voraussetzungen – **kurze Info**
3. Gründung einer Kommanditgesellschaft / Umwandlung der SEG-GmbH in eine GmbH & Co.KG
4. Aufspaltung der Tätigkeiten auf „marktwirtschaftlich“ agierende SEG „GmbH & Co.KG“ und „gemeinnützig“ tätige SEG gGmbH
5. Ausstattung der „neuen“ SEG: Personal, Kapital, Finanzierung, Organisation
6. Zeitstrahl für Umsetzung Konzept / Beschlüsse und Genehmigungen

1. Aufgabenstellung – neu/erweitert – **kurze Info**

- a) Schaffung von „bezahlbarem“ Wohnraum (Quote sozialer Wohnungsbau 5 % + X)
(Beachtung spezieller städtebaulicher Anspruch; sozial ausgewogen; „quartiersbezogen“)
- b) Erwerb, Sanierung, Neubau kommunaler Infrastruktur wie z.B. Kindergärten, Schulen, Flüchtlingsunterkünfte, Bürgerzentren, Parkmöglichkeiten, techn. Infrastruktur
- c) Entwicklung Brachflächen, Tauschflächen, Ausgleichsflächen bis Erschließungszustand komplett, Verwertbarkeit für städtebauliche Zwecke durch Bebauung, Nutzung, Verkauf oder lfr. durch Verpachtung, Vermietung, Erbbaurecht
- d) Neuordnung städtebaulich zu entwickelnde Grundstücke (Lage, Zustand, Bodenbelastung etc.)
- e) Erwerb, Erschließung, Umwidmung, Vermarktung von Gewerbeflächen

2. Voraussetzungen – **kurze Info**

- a) **Aufbau einer eigenen technischen, kaufmännischen Geschäftsführung mit eigenem Personal und Unterbau – schrittweise**
- b) **ggf. fachlicher Beirat auf ingenieurtechnischem, wirtschaftlichem, sozialem Gebiet**
- c) **Schaffung, Fortführung der Beratung durch einen fakultativen Aufsichtsrat**
- d) **Verbreiterung der finanziellen Ausstattung (Bar- und Sachkapital) für die zusätzlichen Aufgaben (Schaffung externer Kreditfähigkeit + interner Absicherung) für eine mind. mittelfristige Absicherung des Geschäftsbetriebes**
- e) **Neujustierung des grundlegenden Geschäftsbesorgungsvertrages, Handlungsvollmachten, städtebaulicher Erschließungs-, Dienstleistungs-, Finanzierungs- und sonstiger Verträge**

3. Gründung einer Kommanditgesellschaft / Umwandlung SEG – GmbH in eine **GmbH & Co.KG** (Anm. nur mit marktwirtschaftlichem Hintergrund)

a) Verfahrensablauf:

- > Neugründung einer Verwaltungs-GmbH, einfacher Gesellschaftsvertrag, Kapitalausstattung 25 T€ + Gründungskosten ausreichend
- > Stadt Coesfeld beschließt Umwandlung der SEG „GmbH“ in eine GmbH & Co.KG durch Formwechsel (Rückbezug bis zu acht Monate auf Starttag; meist Jahresanfang); Kapitalausstattung zunächst von alter SEG gesichert + Umwandlungskosten ausreichend; im laufenden Betrieb Aufstockung Kapitalstock notwendig
- > Alleingesellschafter beider Gesellschaften (Verwaltungs-GmbH = **Komplementär**) und der GmbH & **Co. KG (=Kommanditist)** ist die Stadt Coesfeld
- > Formwechsel wirkt steuerlich zurück; handelsrechtlich ist Eintragung GmbH & Co.KG konstitutiv;
Empfehlung: Fortführung der Tätigkeit der alten SEG im bisherigen Umfang ohne Unterbrechung – erweitert ab Eintragung
- > keine gesonderte Vermögensübertragung von alter Gesellschaft auf GmbH & Co.KG notwendig (Rechtskleidwechsel) reine „Grundbuchberichtigung“

b) Gegenstand der Kommanditgesellschaft klar und abschließend formuliert:

- 1. Erwerb, Erschließung, Umwidmung, Verkauf von Gewerbegrundstücken**
- 2. Erwerb, Erschließung und Verkauf von Wohnbaugrundstücken**
- 3. Aufbau eines lfr. aufzubauenden Mietwohnungsbestandes (Wettbewerbsvorbehalt beachten); Nebenziel: Durchmischung der Nutzerstruktur**
- 4. Erwerb, Umgestaltung, Aufbereitung, Erschließung und Verwertung städtebaulich zu entwickelnder Grundstücke (örtliche, soziale Lage, Zuschnitt, ökologische Belastung, schwierige Nachnutzung)**
- 5. Altbaumobilisierung, Vergabe Erbbaurechte**
- 6. Herstellung, Erweiterung technischer Infrastruktur**
- 7. Unterstützung des städtischen Mobilitätskonzeptes, Smart City**

c) Steuerliche Folgen der Umwandlung:

- > Umwandlung ertragsteuerlich neutral gestaltbar (Buchwertantrag notwendig)**
- > Grundstücke der alten SEG lösen keine Grunderwerbsteuer aus; Einbringung von Grundstücken der „Stadt“ in die Personengesellschaft lösen derzeit noch keine Grunderwerbsteuer aus (zunächst bis 2026 begrenzt)**
- > zukünftige Gewinne sind mit ca. 30 % (fiktiver BgA) p.a. zu versteuern; Verluste werden verrechnet oder vorgetragen; Gewerbesteuerbefreiung wenn Erträge aus Grundstücksverwaltung stammen**
- > Sondervergütungen an die Stadt unterliegen ebenfalls der Besteuerung auf Gesellschaftsebene (Gestaltung beachten)**
- > umsatzsteuerliche Behandlung der Erträge richten sich nach Art der Erträge mit ggf. Abwälzung auf Leistungsempfänger; erweiterte Organschaft mit Stadt prüfen**

4. Aufspaltung der Aufgabengebiete der SEG auf eine SEG GmbH & Co.KG und eine gemeinnützig tätige SEG gGmbH (nur als Kapitalgesellschaft möglich)

a) Grundlegendes:

- > tw. Übernahme von bisher hoheitlich erfüllten, dem Wettbewerb nicht zugänglichen oder von diesem schlecht erfüllten Aufgaben
- > grds. gesamter Katalog des § 52 AO begünstigungsfähig (Förderung der Allgemeinheit auf materiellem, geistigem und sittlichem Gebiet unter Verzicht auf erwerbswirtschaftlichen Zweck (selbstlos, ausschließlich, unmittelbar)
- > Satzungsregelungen müssen exakt und nicht ausufernd ausformuliert sein
- > Anerkennung erfolgt durch Bescheid des FA (entfaltet unmittelbare Bindungswirkung nach außen
- > Aufnahme der Tätigkeit erst nach positivem Bescheid des FA (Orientierung an Mustersatzung des § 60 AO zu empfehlen; Abstimmung mit Aufsichtsbehörde notwendig)

b) Interessant sind die folgenden Ziffern des § 52 AO:

- > 4: Förderung Jugend- und Altenhilfe (Bau und Unterhaltung entsprechender Einrichtungen)**
- > 7: Förderung der Erziehung, Volks- und Berufsbildung einschließlich der Studentenhilfe (Bau und Unterhaltung von Kitas u.a.)**
- > 10: Förderung der Hilfe für politisch, rassistisch, religiös Verfolgte (Bau und Unterhaltung von Unterkünften für Flüchtlinge, Obdachlose, Gefährdete)**
- > 21: Förderung des Sports - genaue Def. Notwendig – (Bau und Unterhaltung von Sportanlagen)**
- > 25: Förderung des bürgerschaftlichen Engagements zugunsten gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke (Drittförderung u.a.)**
- > 26: Förderung der Unterhaltung und Pflege von Friedhöfen und ähnlichen Gedenkstätten (Friedhöfe gem. Bestattungsgesetz NRW; bes. Gedenkst.)**
- > 27: seit JSTG 2024: Förderung der wohngemeinnützigen Zwecke (zunächst nur Überlassung an hilfsbedürftige Personen i.S. des § 53 AO; Ausweitung auf sozialen Wohnungsbau i.A. nicht ausgeschlossen (JSTG 2025 abwarten))**

c) bedeutsame steuerliche u.a. Vergünstigungen

- > Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer
(steuerliche Sphären: Ideeller Zweck, Vermögensverwaltung, Zweckbetrieb und wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb beachten)**
- > Befreiung von der Erbschaftsteuer, soweit Vermögen gemeinnützigen Zwecken zugeführt wird**
- > Befreiung; erhebliche Ermäßigung von der Grundsteuer, soweit der Grundbesitz gemeinnützigen Zwecken dient**
- > Vergünstigungen bei der Umsatzsteuer in Sonderfällen**
- > Berechtigung zum Spendenempfang und Ausstellung von Spendenbescheinigungen (Freistellungsbescheinigung muss vorliegen; alle drei Jahre erneuern)**
- > ggf. Vergünstigung der Konditionen bei bestimmten Kreditprogrammen, besserer Zugang zu Förderprogrammen**

5. Ausstattung des/der einzelnen Unternehmen

a) Personal

- > grds. abhängig von Aufgabenverlagerung aus der Stadt Coesfeld heraus**
- > Geschäftsführung sollte hauptamtlich tätig sein (gemeinsame Verantwortung bei Aufspaltung auf mehrere Unternehmen)**
- > Einstellung weiterer MA langsam aufbauend; Nutzung städtischer Ressourcen prüfen**
- > Buchführungs- und Abschlussarbeiten über Betriebsführungsvertrag mit StW Coesfeld weiter führen und Aufgaben nachschärfen (Risikomanagement, Controlling, Kostenstellenrechnung – Trennungsrechnung für gGmbH)**
- > Steuerberatung, betriebswirtschaftliche Beratung neu justieren und vertraglich absichern; Heranziehung spezieller Beratungsbüros für urbane Stadtentwicklung prüfen (z.B. urban catalyst, Berlin; IRI Institut, Dortmund u.a.)**
- > Nutzung des Kommunalen Fördermanagements des Landes NRW – NRW-Bank etc.**

b) Technische Ausstattung – ergibt sich aus dem festgelegten Geschäftsumfang

c) Kapital/Liquidität/Finanzen

- > **Startkapital Verwaltungs-GmbH: 25 T€ + Gründungskosten**
- > **Startkapital Kommanditgesellschaft durch Umwandlung + empfohlene Aufstockung des Kommanditkapitals auf das 10-fache des jetzigen Stammkapitals = 250 T€ erhöhen**
- > **Startkapital gGmbH ebenfalls mind. 250 T€ Stammkapital als Grundstock + ggf. anfängliche Kapitalrücklage in derselben Höhe (bei Sacheinlagen von Grundstücken Grunderwerbsteuerpflicht beachten)
(Rücklagenbildung erfolgt zwangsweise nach Gemeinnützigkeitsrecht)**
- > **Vorhaltung ausreichender Barliquidität für lfd. Betriebsausgaben; Investitionen empfohlen über mind. 25 % EK + 75 % FK Finanzierung**
- > **Kontokorrentlinie je Gesellschaft mittelfristig mind. in Höhe von ein bis drei durchschnittlichen Monatsausgaben (s. genehmigten WP); Absicherung durch Stadt für Bankfinanzierung einplanen**

- > **Nutzung von Zuschuss-/Förderprogrammen des Landes/Bundes/EU + KfW Bank / NRW Bank konsequent nutzen
möglichst in eigener Verantwortung = keine Durchleitungsdarlehen der Stadt
(Beihilfeeigenschaft von Zinsvergünstigungen, Tilgungszuschüssen, verbilligter Überlassung von Erbbaugrundstücken etc. beachten)**
- > **Ausgleich von Verlusten in gGmbH durch Betrauungszuschuss der Stadt Coesfeld absichern**
- > **ggf. Spendenverpflichtungen für andere Stadtgesellschaften in Satzungen in vertretbarem Maße vorsehen**
- > **weitgehende Rücklagenbildung und Thesaurierung von Überschüssen**

6. Zeitstrahl für Umsetzung Konzept

- > Beschluss Umwandlung „Alt“-GmbH / Neugründung gGmbH: Febr. 25
- > Entwurf notarielle Dokumente: Febr./März 25
- > Abstimmung Kreis / Genehmigung zur Umsetzung Konzept: März 25
- > Vorbereitung Wirtschaftsplan „Gesellschaften“ für „GO“: März 25
- > Genehmigung Wirtschaftsplan/Kapitalaufbringung: April 25
- > Aquirierung Geschäftsführung, Ausstattung Personal/Technik: ab März 25
- > Detailplanung Projekte: Pers., Techn., Finanzen, frd. DL: ab März 25
- > Feinplanung Risikomanagement, Controlling, Kosten-Re: ab März 25
- > Abstimmung Vertragswerk Gesellschaften mit Stadt und DL: ab März/April 25