

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Beteiligungen
Verantwortung: Herr Willecke, Herr Jehn, Herr Tsalastras, Herr Schranz

**Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen; hier:
Ausgliederung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ASO
Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen und weitere
gesellschaftsrechtliche Maßnahmen bei der GEO
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH („GEO“) und
der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH
(„GVO“)**

Beratungsfolge

30.06.2025 Haupt- und Finanzausschuss
07.07.2025 Rat der Stadt

Vorberatung
Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt:

1. Das Vermögen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen („Unternehmen ASO“) wird entsprechend dem als Anlage 1 beigefügten Entwurf des Ausgliederungs- und Übernahmevertrages im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme auf die GVO übertragen. Zur Durchführung der Ausgliederung wird das Stammkapital der GVO um 50.000,00 EUR erhöht. Der dabei neu gebildete Geschäftsanteil im Nennwert von 50.000,00 EUR wird der Stadt Oberhausen als übertragendem Rechtsträger gewährt.
2. Das Stammkapital der GEO wird in einer ersten Kapitalerhöhung bei der GEO um 50.000,00 EUR erhöht. Die Kapitalerhöhung wird durch Sacheinlage der Gesellschaftsanteile der Stadt an der GVO in Höhe von zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gerundet 43 %, die durch den Eigenbetrieb der Stadt SBO Servicebetriebe Oberhausen (dort im BgA Bäder) gehalten werden, erbracht.
3. Das Stammkapital der GEO wird in einer weiteren Kapitalerhöhung bei der GEO um 25.000,00 EUR erhöht. Die Kapitalerhöhung wird durch Sacheinlage der Gesellschaftsanteile der Stadt an der GVO in Höhe von zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gerundet 26 %, die im Hoheitsvermögen der Stadt Oberhausen gehalten werden, erbracht.
4. Die Vertreter in der Gesellschafterversammlung GVO bzw. der GEO werden angewiesen, die zum Abschluss des Vertrages zur Ausgliederung und Übernahme des Vermögens des Unternehmens ASO auf die GVO bzw. zur Stammkapitalerhöhung bei der GVO (Beschlusspunkt 1) sowie den Erhöhungen des

Stammkapitals der GEO erforderlichen Beschlüsse (Beschlusspunkte 2 und 3) zu fassen.

5. Der Oberbürgermeister wird zum einen ermächtigt, den im Entwurf beigefügten Ausgliederungs- und Übernahmevertrag zwischen der Stadt und der GVO über das Vermögen des Unternehmens ASO (Beschlusspunkt 1), abzuschließen. Der Oberbürgermeister wird ferner ermächtigt, die Verträge zur Einbringung der städtischen Geschäftsanteile an der GVO in die GEO zur Erfüllung der Verpflichtungen aus den unter Beschlusspunkten 2 und 3 beschlossenen Sachkapitalerhöhungen abzuschließen.
6. Falls aufgrund rechtlicher Beanstandungen des beurkundenden Notars, der Kommunalaufsicht oder des Registergerichts oder offensichtlicher Unrichtigkeiten Änderungen an den vorgenannten Verträgen notwendig werden sollten, wird die Verwaltung ermächtigt, diese vorzunehmen, soweit dadurch der wesentliche Inhalt der Verträge nicht beeinträchtigt wird.
7. Die Vertreter in der Gesellschafterversammlung der GEO und der GVO sowie im Aufsichtsrat der GEO werden angewiesen, die zum Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages zwischen den beiden Gesellschaften erforderlichen Beschlüsse nach Maßgabe der Begründung dieser Beschlussvorlage zu fassen.

Bezug

1. Drucksache B/17/1246-01 vom 15.11.2021 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
2. Drucksache B/17/2510-01 vom 26.09.2022 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
3. Drucksache B/17/3605-01 vom 19.06.2023 Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
4. Drucksache B/17/5192 vom 13.05.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
5. Drucksache B/17/5540 vom 01.07.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
6. Drucksache B/17/5709 vom 23.09.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien Luise-Albertz-Halle Oberhausen GmbH, Neufassung Gesellschaftsvertrag
7. Drucksache B/17/6646 vom 26.05.2025 Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen, Neufassung Gesellschaftsverträge GEO und GVO

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

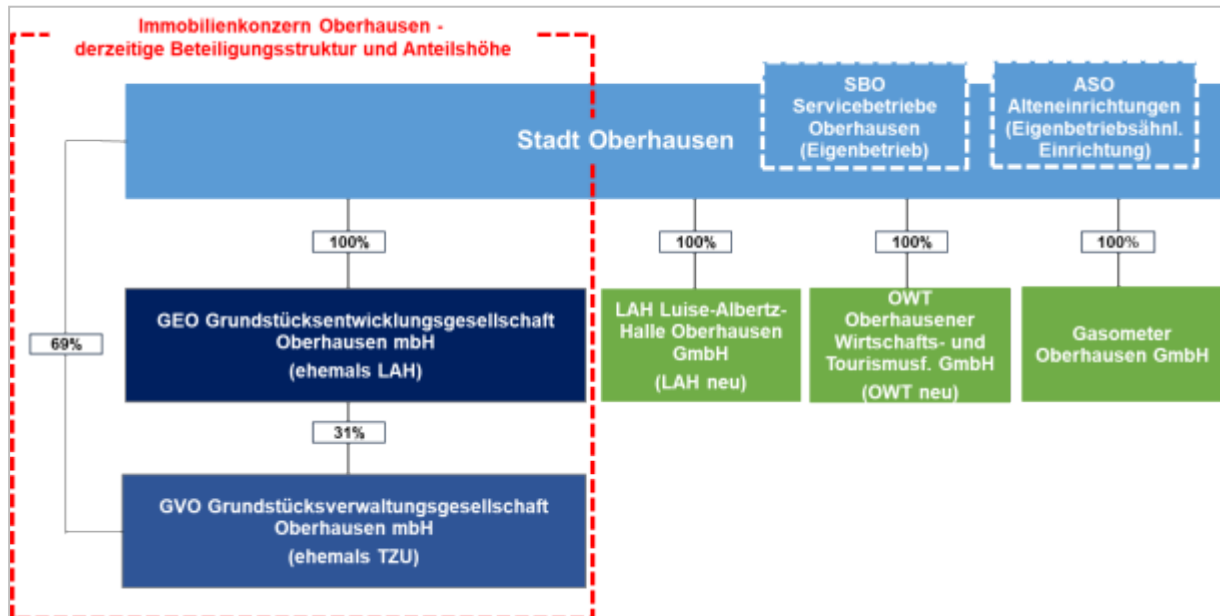
Sachverhalt**Begründung****Ausgangslage**

Der Rat der Stadt hat am 26.09.2022 (Drucksache Nr. B/17/2510-01) ein „Konzept zur Neuordnung von Immobilien im Konzern der Stadt Oberhausen“ beschlossen, das durch Beschluss des Rates der Stadt vom 19.06.2023 (Drucksache B/17/3605-01) angepasst wurde. Das Konzept sieht vor, geeignete städtische Bestandsimmobilien zur langfristigen Nutzung und Fremdvermietung in einer eigens dafür bestimmten Gesellschaft als Besitzgesellschaft zu konzentrieren. Im Rahmen der Umsetzung des beschlossenen Immobilienkonzepts wurden Wohn- und Geschäftsimmobilien der OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH, der OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH („OWT“) und der Stadt auf die Luise-Albertz-Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH („LAH“) als Entwicklungsgesellschaft und die TZU Technologiezentrum Umweltschutz Management GmbH („TZU“) als Besitzgesellschaft übertragen. Das Eigentum am Gebäude der Stadthalle (Luise-Albertz-Halle) ist bei der LAH verblieben. Das Vermögen der VZO Verwaltungszentrum Oberhausen GmbH wurde auf die TZU verschmolzen.

Die Gesellschaftsverträge der LAH und der TZU sind in der Zwischenzeit auf ihre neuen Unternehmensgegenstände angepasst worden. Die Gesellschaften tragen nunmehr die Firmenbezeichnung GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH („GEO“; vormals LAH) und GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH („GVO“; vormals TZU).

Unter einer einheitlichen Geschäftsführung haben die beiden Gesellschaften GEO und GVO seit Anfang des Jahres begonnen, die Jahresabschlüsse unter Berücksichtigung der jeweils auf den 01.01.2024 rückwirkenden Umwandlungsmaßnahmen zu erstellen und ihre jeweils neuen Geschäftsfelder zu strukturieren.

Durch die Ausgliederung des aus Immobilien bestehenden Rest-Vermögens der OGM von der Stadt auf die TZU in 2023 und der Verschmelzung der Rest-OWT nach Ausgliederung von Immobilien und Beteiligungen auf die Stadt sowie der Abspaltung des operativen Geschäfts auf die neu gegründete WT Oberhausen GmbH (nach Verschmelzung wiederum zurück in OWT umfirmiert), hat die Stadt aus gesellschaftsrechtlichen Gründen im Rahmen der steuerlich notwendigen Strukturierungsschritte Geschäftsanteile an der GVO erhalten, die sich insgesamt auf eine Beteiligung von derzeit gerundet 69 % belaufen. Schematisch gesehen sieht die derzeitige Beteiligungsstruktur in Umsetzung der vom Rat der Stadt Oberhausen bislang beschlossenen Strukturierungsschritte der durch das Immobilienkonzept erfassten Gesellschaften vereinfacht wie folgt aus:



Die aktuellen Beteiligungsverhältnisse (69% der Anteile an der GVO bei der Stadt und nur 31% der Anteile an der GVO bei der GEO) lassen es allerdings aufgrund der fehlenden Mehrheitsbeteiligung der GEO an der GVO nicht zu, dass zur Finanzierung der GEO aus den Ergebnissen der GVO zwischen den beiden Gesellschaften ein steuerlich wirksamer Ergebnisabführungsvertrag geschlossen wird. Ein solcher Vertrag ist notwendig, da von Anfang an konzeptionell vorgesehen war, dass sich die GEO zu einem wesentlichen Teil aus den Ergebnissen der Immobilienbesitzgesellschaft, der GVO, finanziert. Die entsprechend notwendigen Anteilsübertragungen von der Stadt an die GEO, um eine solche Mehrheitsbeteiligung zu erreichen, sollen nun beschlossen werden und sind in den weiteren Schritten unten im Detail dargestellt.

Als letzten wirklich strukturellen Schritt in Bezug auf die Zuordnung von Immobilien sieht das Konzept zur Neuordnung der Immobilien vor, das nahezu vollständig aus Immobilien bestehende Sondervermögen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ASO Alteinrichtungen der Stadt Oberhausen („Unternehmen ASO“) nebst 5 weiteren Grundstücken (siehe Schritt 1 unten) auf die GVO zu übertragen. In der Folge schließen sich gegebenenfalls noch einige Schritte an, um die dann erreichte Struktur zur Verwaltung und Entwicklung von Immobilien in der Stadt Oberhausen weiter zu optimieren. Insgesamt wurden und werden die dargestellten Maßnahmen dabei in der rechtlich und steuerlich günstigsten Reihenfolge durchgeführt.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass zur steuerrechtlichen Absicherung der nun vorgeschlagenen Strukturierungsschritte ein Antrag auf verbindliche Auskunft zu grunderwerbssteuerlichen Thematiken bei den Finanzbehörden gestellt worden ist. Die vorgeschlagenen und zu beschließenden Schritte werden dabei nur durchgeführt, wenn seitens der Finanzbehörden eine positive verbindliche Auskunft erteilt wird. Die vorgeschlagenen Beschlüsse werden daher vorbehaltlich dieser verbindlichen Auskunft gefasst. Zudem sind die vorgeschlagenen Strukturierungsschritte teilweise bei der

kommunalen Aufsichtsbehörde, der Bezirksregierung Düsseldorf, gemäß § 115 GO NRW anzuzeigen und werden nur durchgeführt, sofern die Aufsichtsbehörde keine rechtlichen Bedenken äußert.

Abschließende Maßnahmen zur Erreichung der Zielstruktur

Schritt 1: Stammkapitalerhöhung und Übertragung des Unternehmens ASO auf die GVO

Das Unternehmen ASO ist Eigentümer von Immobilien, die mit Einrichtungen der Altenpflege sowie altengerechten Wohnungen bebaut sind. Diese Immobilien sind an die ASO gGmbH vermietet und werden auch von dieser verwaltet. Das Unternehmen ASO verfügt über kein eigenes Personal, die Betriebsleitung wird derzeit von einem Mitarbeiter der ASO gGmbH bzw. der Stadt Oberhausen wahrgenommen. Die Tätigkeit des Unternehmens ASO wird vor diesem Hintergrund als Vermögensverwaltung bewertet und wird steuerlich dem Hoheitsvermögen der Stadt zugeordnet. Ferner wurden dem Vermögen des Unternehmens ASO der Logik des Immobilienkonzeptes folgend zusätzlich 5 Grundstücke der Stadt Oberhausen zugeordnet. Eine Liste der betroffenen Grundstücke ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

Das vorbezeichnete Vermögen des Unternehmens ASO soll nun aus dem Vermögen der Stadt Oberhausen auf die GVO, die ebenfalls eine vermögensverwaltende Gesellschaft ist, nach § 168 UmwG im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme übertragen werden. Zur Durchführung dieser Ausgliederung wird das Stammkapital der GVO um 50.000,00 erhöht und ein neuer Geschäftsanteil im Nennwert von EUR 50.000,00 gebildet. Dieser dabei neu gebildete Geschäftsanteil soll dann der Stadt Oberhausen als übertragendem Rechtsträger gewährt werden. Die Einlage auf den neuen Geschäftsanteil erbringt die Stadt Oberhausen durch die Übertragung der dem Unternehmen ASO zuzuordnenden Aktiva und Passiva auf die GVO im Rahmen der Ausgliederung.

Die Übertragung erfolgt handelsrechtlich mit Rückwirkung zum 01.01.2025 auf der Grundlage der Bilanz des Unternehmens ASO zum 31.12.2024, ergänzt um die 5 Grundstücke der Stadt Oberhausen, auf deren Übertragung die GVO wegen der bestehenden Vereinbarungen bereits einen Anspruch hat. Die Bilanz ist Gegenstand des Beschlusses des Rates der Stadt vom 26.05.2025, mit dem der Jahresabschluss 2024 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen festgestellt wurde (Drucksache B/17/6553).

Die Ausgliederung des Vermögens soll wie oben bereits ausgeführt rückwirkend zum 01.01.2025 erfolgen. Die zum Vollzug der Ausgliederung erforderliche Eintragung des Ausgliederungs- und Übernahmevertrages in das Handelsregister erfordert daher eine Anmeldung des Vertrages bis spätestens zum 31.08.2025.

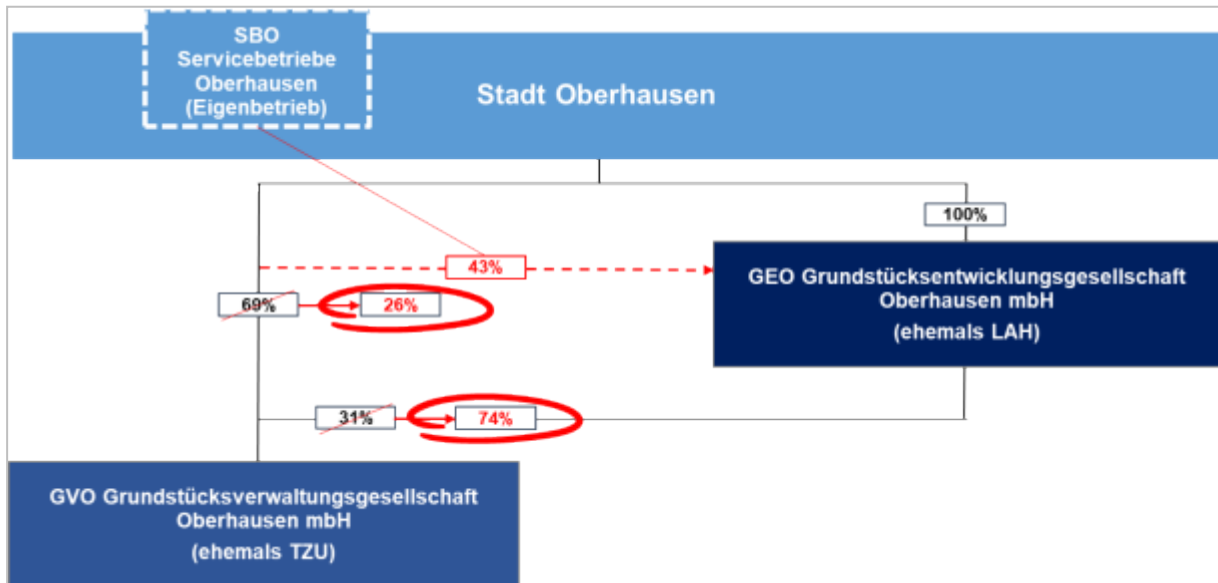
In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es durch die durchzuführende Kapitalerhöhung bei der GVO in Höhe von 50.000,00 EUR zu einer Verschiebung in den Beteiligungsquoten kommen wird, deren Höhe zum derzeitigen Zeitpunkt noch geprüft und abgestimmt wird. Aus Gründen der Vereinfachung wird auf die derzeitigen Beteiligungsquoten abgestellt. Nach diesem Schritt stellt sich die Struktur der in diesem Schritt betroffenen Beteiligungen wie folgt dar:



Schritt 2: Erste Stammkapitalerhöhung bei der GEO und Übertragung der 43 %-Beteiligung an der GVO durch die Stadt Oberhausen in Erfüllung der Einlageverpflichtung

Die Stadt Oberhausen hält derzeit insgesamt rund 69% der Anteile an der GVO, von denen gerundet 43 % im Eigenbetrieb SBO Servicebetriebe Oberhausen („SBO“) gehalten werden und dort dem Betrieb gewerblicher Art (BgA) Bäder zugeordnet sind. Die weiteren gerundet 26 % der Anteile an der GVO werden durch die Stadt Oberhausen im Hoheitsvermögen gehalten. Um die in der Zielstruktur vorgesehene 100 %ige Mutter-Tochterbeziehung der beiden Gesellschaften GEO und GVO herzustellen, soll im nächsten Schritt bei der GEO eine Stammkapitalerhöhung erfolgen und die Stadt Oberhausen soll die derzeit gerundet 43 %-Beteiligung an der GVO, die dem Eigenbetrieb SBO zugeordnet ist, in Erfüllung der Einlageverpflichtung gegen Gewährung eines neuen Anteils bzw. neuer Anteile auf die GEO übertragen (§ 5 Abs. 4 GmbHG). Hierdurch erhöht sich die Beteiligung der GEO an der GVO nach jetziger Lage auf gerundet 74 %. In diesem Zusammenhang ist wiederum darauf hinzuweisen, dass es durch die durchzuführenden Kapitalerhöhungen zu einer Verschiebung in den Beteiligungsquoten kommen wird, deren Höhe zum derzeitigen Zeitpunkt noch geprüft und abgestimmt wird. Aus Gründen der Vereinfachung wird in den folgenden Grafiken auf die derzeitigen Beteiligungsquoten abgestellt.

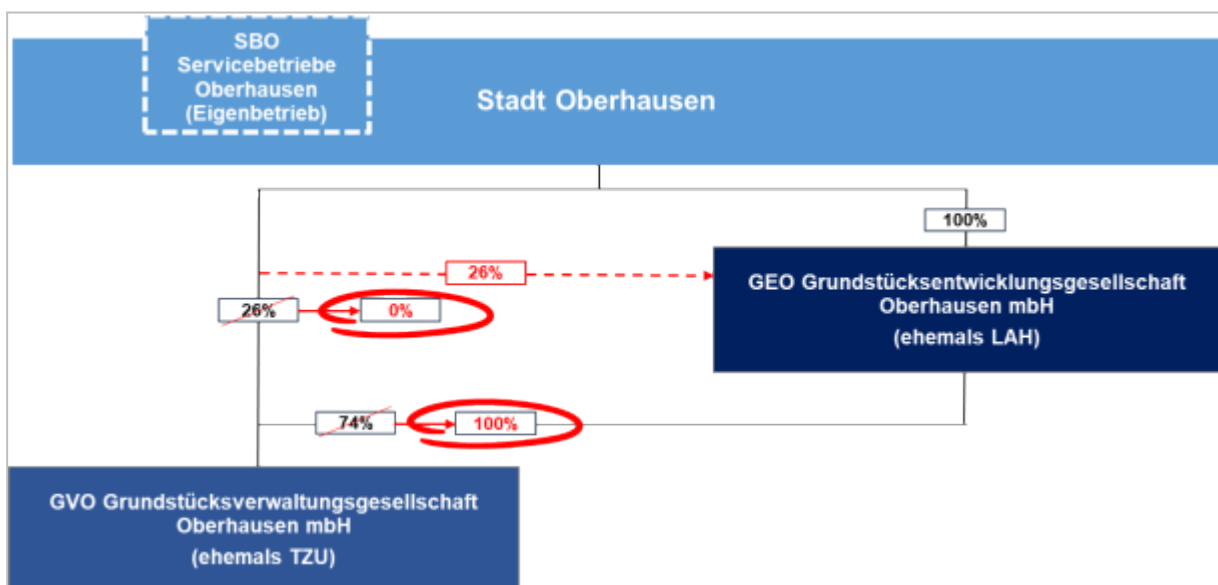
Nach diesem Schritt stellt sich die Struktur der in diesem Schritt betroffenen Beteiligungen wie folgt dar:



Schritt 3: Weitere Stammkapitalerhöhung bei der GEO und Übertragung der 26 %-Beteiligung an der GVO durch die Stadt Oberhausen in Erfüllung der Einlageverpflichtung

Im nächsten Schritt soll bei der GEO eine weitere Stammkapitalerhöhung erfolgen und die Stadt Oberhausen die 26 %-Beteiligung an der GVO, die derzeit dem Hoheitsvermögen zugeordnet ist, einschließlich des unter Schritt 1 dargestellten zu gewährenden Anteils an der GVO in Erfüllung der Einlageverpflichtung gegen Gewährung eines oder weiterer neuer Anteile auf die GEO übertragen (§ 5 Abs. 4 GmbHG). Als Folge dieses Schrittes wird die GEO danach sämtliche Anteile an der GVO halten. Wiederum ist darauf hinzuweisen, dass es durch die durchzuführenden Kapitalerhöhungen zu einer Verschiebung in den Beteiligungsquoten kommen wird und zur Vereinfachung auf die derzeitigen Quoten abgestellt wird. Das abschließende Beteiligungsverhältnis ändert sich dadurch nicht.

Nach diesem Schritt stellt sich die Struktur der in diesem Schritt betroffenen Beteiligungen wie folgt dar:



Schritt 4: Abschluss Ergebnisabführungsvertrag zwischen GEO und GVO

Aufgrund der fehlenden Mehrheitsbeteiligung der GEO an der GVO konnte bislang zwischen den beiden Gesellschaften kein steuerlich wirksamer Ergebnisabführungsvertrag geschlossen werden. Wie weiter oben bereits ausgeführt, ist ein solcher Vertrag notwendig, da von Anfang an konzeptionell vorgesehen war, dass sich die GEO zu einem wesentlichen Teil aus den Ergebnissen der Immobilienbesitzgesellschaft, der GVO, finanziert. Die Vorteile eines Ergebnisabführungsvertrages lassen sich kurz wie folgt zusammenfassen:

- Es entsteht eine sogenannte ertragsteuerliche Organschaft, die die Gesamtsteuerlast senken kann;
- Die Gewinne der GVO werden steuerlich der GEO zugerechnet werden, was zu einer steuerlichen Optimierung durch entsprechende Anrechnung von Verlustvorträgen der GEO führt;
- Gewinne der GVO fließen unmittelbar an die GEO, was die Liquidität auf Ebene der GEO verbessert.

Der Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages ist mit der entsprechenden steuerlichen Wirkung nur für volle Geschäftsjahre möglich, in denen eine Mehrheitsbeteiligung durchgehend besteht, ohne dass eine Rückwirkung zulässig ist. Damit ist der Vertrag zum 01.01.2026 abzuschließen und zu seiner Wirksamkeit in das Handelsregister einzutragen. Außerdem wird der Vertrag nur dann steuerlich anerkannt, wenn dieser eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren hat und in dieser Zeit jährlich durchgeführt wird.

Anlage/n

1 - Entwurf Ausgliederungs- und Übernahmevertrag zwischen Stadt Oberhausen und GVO über Unternehmen ASO

2 - Grundstücksliste