

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/1067-01	Termin 20.09.2021	Rat der Stadt		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
13.09.2021	Haupt- und Finanzausschuss	K			
20.09.2021	Rat der Stadt	K			

Berichtsgegenstand

Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen

1 **Sachdarstellung**

Der Rat der Stadt hat am 22.06.2020 zusammen mit dem Beschluss die Aufgaben der OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM) auf einen Eigenbetrieb zu übertragen, die Verwaltung beauftragt, die Eigentumsverhältnisse von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen unter Einbeziehung externer Beratung zu bewerten und einen Vorschlag für eine neue Struktur des Immobilienbesitzes dem Rat der Stadt vorzulegen. Für den Inhalt des Untersuchungsauftrages wurde festgelegt, dass die OGM und die anderen Tochtergesellschaften der Stadt einzubeziehen und steuerrechtlicher Aspekte, insbesondere die Umsetzbarkeit von grunderwerbssteuerrechtlich neutralen Übertragungen der Liegenschaften zu würdigen sind. Anlass für diese Untersuchung war der Umstand, dass einerseits nach der Aufgabenübertragung auf die Stadt bei der OGM Immobilien verbleiben, ohne dass die OGM ein operatives Geschäft betreibt und andererseits einige städtische Gesellschaften über Grundstücke verfügen, die für sie nicht unmittelbar betriebsnotwendig sind.

Die folgende Gesellschaften, deren Anteile sich vollständig in der Hand der Stadt befinden, sind in die Erstellung des Grobkonzeptes einbezogen:

1. Gasometer Oberhausen GmbH
2. LAH Luise-Albertz-Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH
3. OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH
4. OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH (OWT)

Bereichsleiter Bereich 9-5	Dezernat 4 Dezernent	Kämmerer	Oberbürgermeister
Willecke Datum 01.09.2021	Jehn Datum 01.09.2021	Tsalastras Datum 01.09.2021	Schranz Datum 02.09.2021
* Vorlage zur:		* Ergebnis :	
Kenntnisnahme (K)		Beteiligung:	
		Personalrat	[]
		Gleichstellungsstelle	[]

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/17/1067-01	Termin 20.09.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

5. TZU Technologiezentren Oberhausen GmbH (TZU)

6. VZO Verwaltungszentren Oberhausen GmbH (VZO)

Die Untersuchung hat die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH (EY) begleitet und den dieser Vorlage beigefügten Bericht erstellt. Die Untersuchung erfolgte in Abstimmung mit den Geschäftsführungen der einbezogenen Gesellschaften. Außer den wirtschaftlichen, steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Verhältnissen der Gesellschaften wurde die Lage, Nutzung und Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke umfassend analysiert.

Der Berater schlägt eine Bündelung der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeiten im Konzern Stadt vor und entwickelt eine Zielstruktur, die eine Übertragung der Liegenschaften auf zwei Gesellschaften vorsieht. Eine Gesellschaft soll Bestandsimmobilien zur langfristigen Eigennutzung und Fremdvermietung halten, während eine weitere Gesellschaft als Grundstücksentwicklungsgesellschaft fungiert. Beide Gesellschaften sollen in einem Beteiligungsverhältnis zueinander stehen, wobei aus Gründen der Finanzierung ein Gewinnabführungsvertrag und zur Vermeidung von Umsatzsteuer beim Leistungsaustausch eine umsatzsteuerliche Organschaft zwischen den Gesellschaften begründet werden soll. Im Zuge der Umsetzung zur Erreichung der vorgeschlagenen Zielstruktur durch Vermögensübertragungen nach dem Umwandlungsgesetz können steuerliche Verlustvorträge genutzt werden.

Bezug

Drucksache B/16/5746-01 vom 22.06.2020

Überführung wesentlicher Aufgaben der Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM) in einen zum 01.01.2021 zu gründenden Eigenbetrieb

Kurzfassung

- entfällt -

Anlage

Grobkonzept zur Neuausrichtung der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeiten im Stadtkonzern Oberhausen



Grobkonzept zur Neuausrichtung immobilienwirtschaftlicher Tätigkeiten im Stadtkonzern Oberhausen

Ergebnispräsentation

Reliance Restricted

20. August 2021



Building a better
working world

Ausgangslage und Immobilienstrategie für die Stadt Oberhausen

Ausgewählte Herausforderungen der kommunalen Immobilienwirtschaft

6. Fachpersonal

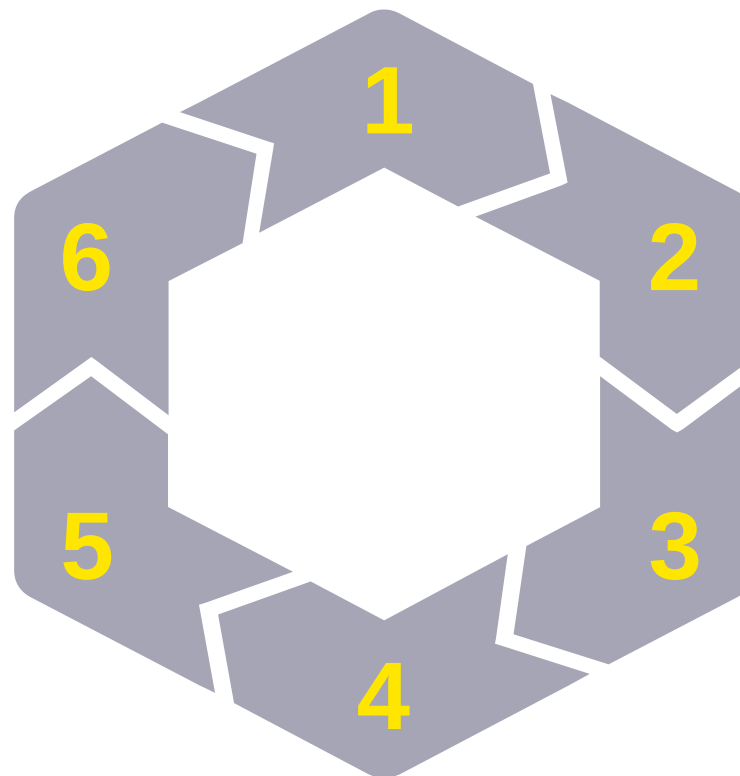
Der Wettbewerb um Fachpersonal ist anhaltend hoch und limitiert die Leistungsfähigkeit der kommunalen Immobilieneinheiten. Begrenzte Ressourcen sind bestmöglich einzusetzen. Hierfür ist auch die Organisation und IT-Unterstützung zu verändern.

5. Infrastruktur- und Mobilitätsanforderungen

Auf dem Weg zur Klimaneutralität der Städte sind Immobilien im Gesamtkontext zu betrachten. Die hieraus entstehende Komplexität zeigt sich insbesondere in Quartiersentwicklungen. Sie verbinden nachhaltiges Wohnen mit nachhaltiger Energieversorgung und klimafreundlicher Mobilität.

4. Wärmewende

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestands erfordert alternative Energieversorgungs- und Optimierungskonzepte für Neu- und Bestandsbauten.



1. Modernisierung des Gebäudebestands

Zur Beseitigung von Investitionsstaus müssen kommunale Gebäudeeinheiten hohen „Output“ generieren. Beschiedene Fördermittel (z.B. KiDu, GuteSchule 2020) müssen verbaut werden.

2. Grundstücks- und Baukosten

Der anhaltende Bauboom und energetische Anforderungen verteuern das Bauen. Mehr Standardisierung, Projekt- und Prozessoptimierung beim Bauen können zu Kostenreduktionen und –kontrolle führen.

3. Nutzungszyklen für Immobilien

Nutzungszyklen werden kürzer. Flexible Flächengestaltung über den Lebenszyklus einer Immobilie gewinnt an Bedeutung.

Ausgangslage und Immobilienstrategie für die Stadt Oberhausen

Ausgangslage

- ▶ Die immobilienwirtschaftlichen Tätigkeiten der Stadt Oberhausen werden zur Zeit durch die Stadt und mehrere Tochtergesellschaften ausgeübt. Für eine **erste Betrachtung** wurden die Gesellschaften ausgewählt, die im alleinigen Anteilsbesitz der Stadt Oberhausen stehen und über eigenes Immobilienvermögen verfügen:
 - ▶ LAH: Luise-Albertz-Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH
 - ▶ OGM: Oberhausener Gebäudemanagement GmbH
 - ▶ VZO: Verwaltungszentren Oberhausen GmbH
 - ▶ OWT: Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH
 - ▶ TZU: Technologiezentrum Umweltschutz Management GmbH
 - ▶ Gasometer: Gasometer Oberhausen GmbH
- ▶ Weitere Immobilien der Stadt Oberhausen stehen im direkten Eigentumsverhältnis der Stadt. Die aktuell vorliegende Struktur des Immobilienvermögens der Stadt Oberhausen ist historisch gewachsen.
- ▶ Auslöser für die gewünschte Neuordnung der Immobilien war der Prozess zur strategischen Neuausrichtung der Oberhausener Gebäudemanagement GmbH („OGM“) und der damit verbundenen Übertragung des betriebsnotwendigen Vermögens in einen städtischen Eigenbetrieb (Teilrekommunalisierung). Seit dem 1. Januar 2021 hat die SBO Servicebetriebe Oberhausen, ein Eigenbetrieb der Stadt Oberhausen, wesentliche Aufgaben der OGM übernommen, unter anderem das städtische Facility-Management.

Immobilienstrategie für die Stadt Oberhausen

- ▶ Primäres Ziel der Stadt Oberhausen ist die einheitliche Steuerung des städtischen Immobilienbesitzes zur Erreichung der strategischen Ziele der Stadt. Damit verbunden soll auch eine einheitliche, systematische Strukturierung der Vermögenswerte, eine Reduzierung von Gesellschaften und eine steuerliche Optimierung der Strukturen erreicht werden.
- ▶ EY wurde von der Stadt Oberhausen beauftragt, ein Grobkonzept für die strategische Neuausrichtung des städtischen Immobilienmanagements und der zugehörigen Struktur zu erstellen.

Eine Neuausrichtung der Immobilienstruktur birgt dabei folgende Potenziale:

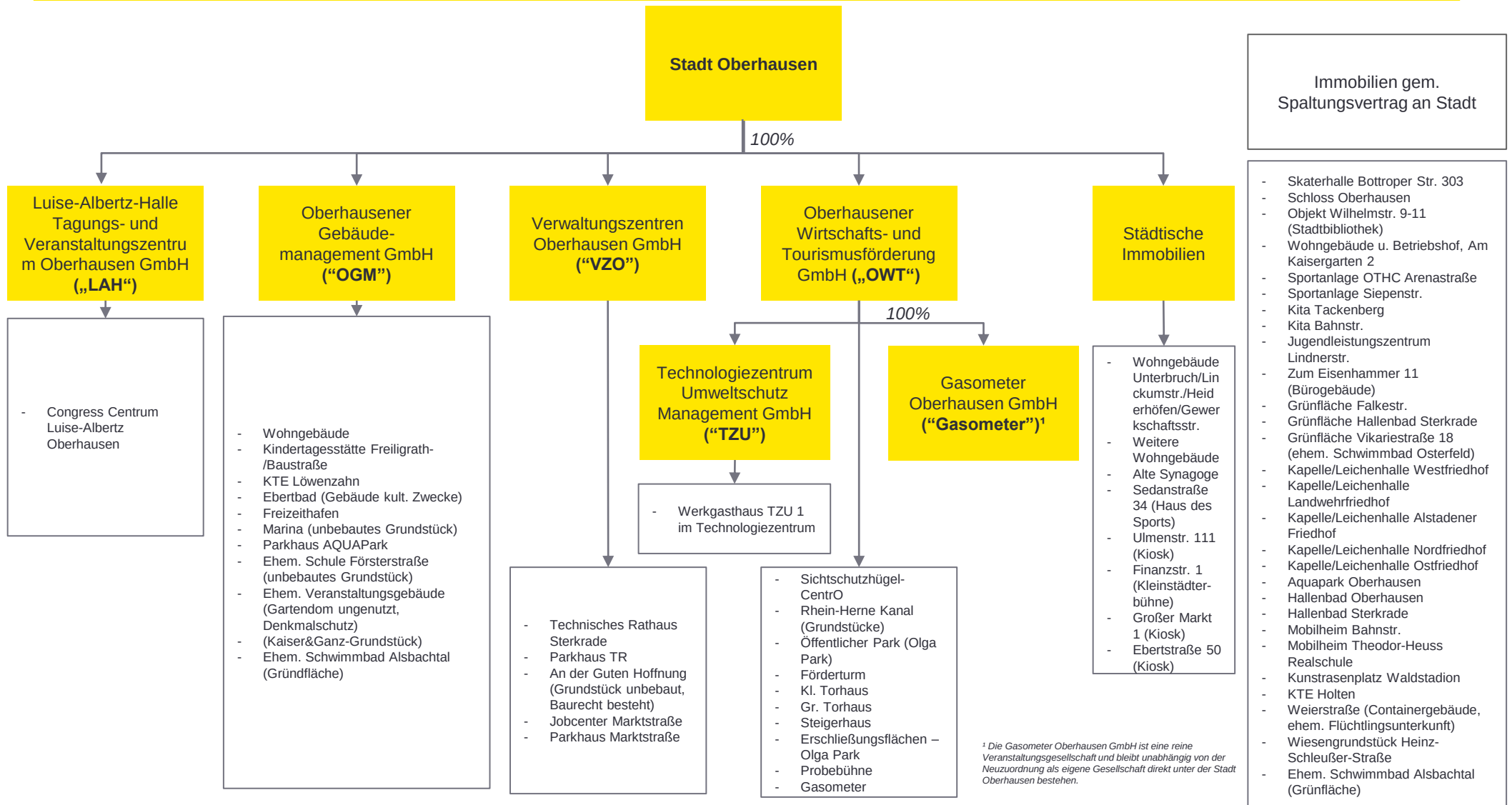
- ▶ Strategische Steuerung der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeit aus einer Hand, Förderung der Attraktivität des Standortes Oberhausen
- ▶ Koordination und Durchführung der erforderlichen immobilienwirtschaftlichen und energetischen Maßnahmen zur Erreichung von Umwelt- und Klimaschutzzielen
- ▶ Hebung von Synergien, Konzentration auf das jeweilige Kerngeschäft
- ▶ Abgestimmtes Vorgehen und Konzept zum Einwerben von Fördermitteln
- ▶ Konzernfinanzierung immobilienwirtschaftlicher Aufgaben
- ▶ Nutzung von vorhandenen steuerlichen Verlustvorträgen als Finanzierungsbaustein
- ▶ Prüfung von perspektivisch ergänzenden Investitionsschwerpunkten

2

Darstellung der Ist-Struktur

Ist-Struktur und betrachtete Immobilien

- 1 Ausgangslage und ...
- 2 Darstellung der Ist-Struktur
- 3 Strategische und ...
- 4 Steuerliche Überlegungen ...
- 5 Projektzeitplan und nächst ...



Strategische und immobilienwirtschaftliche Überlegungen zur Zielstruktur

Herangehensweise zur Ermittlung der Zielstruktur

Kategorisierung der vorhandenen Grundstücke/Immobilien

Grundsätzlich lassen sich die Immobilien in 3 Kategorien aufteilen:

1. Grundstücke/Immobilien mit bestandshaltender Funktion und dauerhafter (Eigen-)Nutzung der Stadt Oberhausen (z.B. Schloss, Bibliothek)

- ▶ Für kommunale/hoheitliche Funktionen der Stadt wichtig
- ▶ Eigennutzung

Bei Grundstücken/Immobilien in dieser Kategorie liegt der Fokus auf einer nachhaltigen Bestandspflege und Wertsicherung im Sinne einer kontinuierlichen Instandhaltung in vollständiger Eigenverantwortung.

2. Grundstücke/Immobilien mit dauerhafter (Fremd-)Nutzung Dritter oder kommunaler Unternehmen

- ▶ Für Funktionen im Stadtkonzern wichtig oder politisch gewollt
- ▶ Keine direkte Eigennutzung, sondern Fremdnutzung

Bei Grundstücken/Immobilien in dieser Kategorie liegt der Fokus auf einer nachhaltigen Bestandspflege und Funktionssicherung in einer sinnvollen Verantwortungs- / Aufgabenteilung mit dem (Fremd-)Nutzer.

3. Sonstige Grundstücke/Immobilien:

- ▶ Mit Entwicklungspotential und Wertschöpfungspotential
- ▶ Keine Relevanz für kommunale/hoheitliche Funktionen der Stadt

Bei Grundstücken/Immobilien in dieser Kategorie gilt es zu prüfen inwiefern eine Marktgängigkeit vorliegt oder in eigener Wertschöpfung hergestellt werden kann. In Abhängigkeit der perspektivischen Nutzungsart ist eine Veräußerung oder Überführung in die dauerhafte Bestandspflege denkbar.

Herangehensweise zur Ermittlung der Zielstruktur

-
- 1 Ausgangslage und ...
 - 2 Darstellung der Ist-Struktur
 - 3 Strategische und ...
 - 4 Steuerliche Überlegungen ...
 - 5 Projektzeitplan und nächst ...
-

Zentrale Fragen zur Immobilienstrategie und Struktur

Im Rahmen der Neuausrichtung der Immobilienstrategie sowie zugehörigen Struktur müssen im Sinne einer sinnvollen Kategorisierung insbesondere auch folgende Kernfragen beantwortet werden:

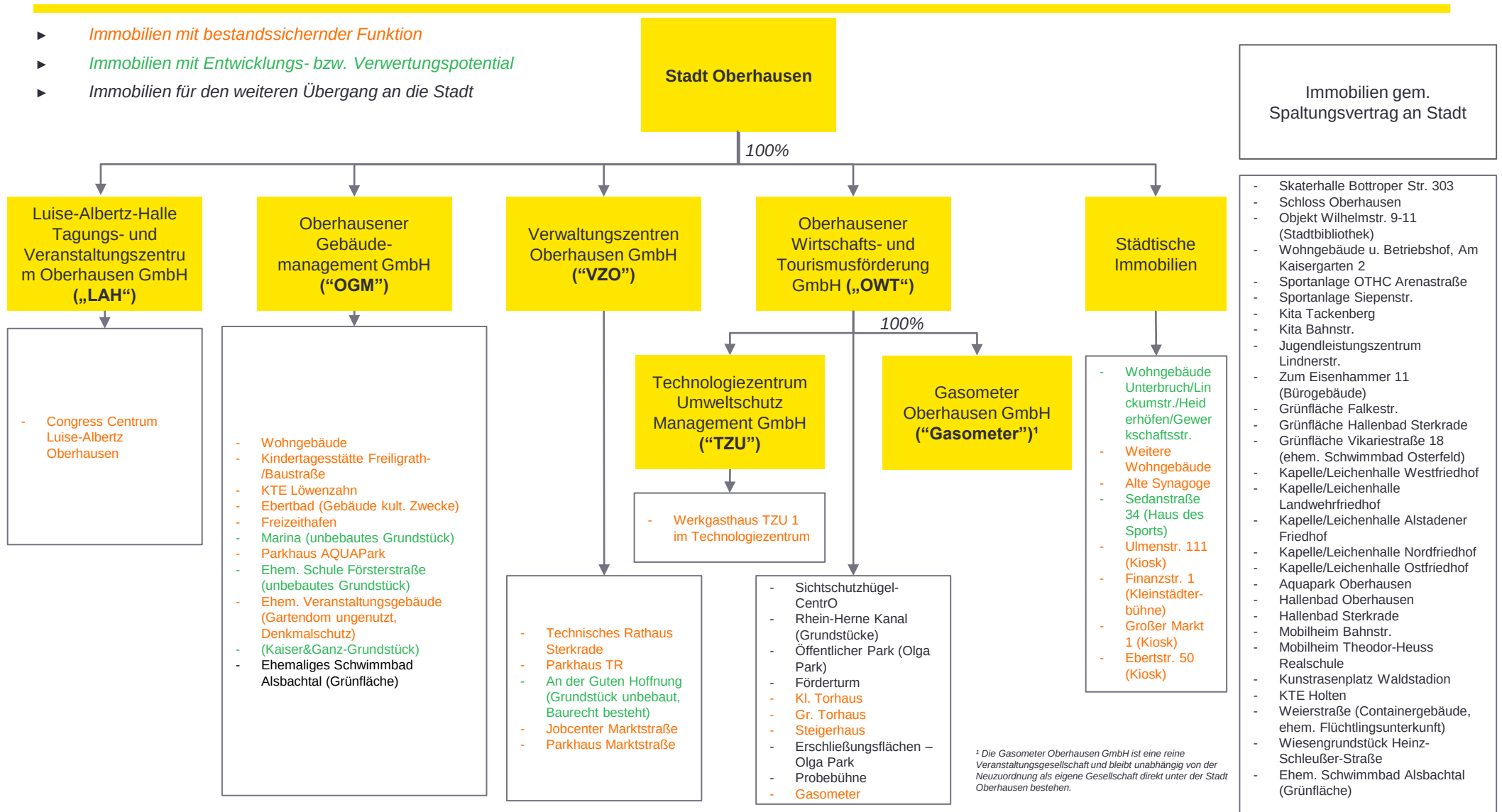
- ▶ Definition des zu betrachtenden Immobilienportfolios: Welche Grundstücke/Immobilien sollen direkt im Rahmen des Spaltungsvertrages oder einer nachgelagerten Übertragung an die Stadt Oberhausen übergehen?
- ▶ Welche Grundstücke/Immobilien sollen auf Grund ihrer Nutzungsart bzw. städtischen Funktion weiterhin über entsprechende Gesellschaften von der Stadt Oberhausen im Bestand gehalten werden?
- ▶ Welche Grundstücke/Immobilien bieten darüber hinaus ein Entwicklungspotential zur Unterstützung der städtischen Bedarfsabdeckung?
- ▶ Welche Grundstücke/Immobilien bieten darüber hinaus ein Entwicklungspotential zur Wertschöpfung und Marktgängigkeit?
- ▶ Unter welchen Bedingungen kann und möchte die Stadt Oberhausen Entwicklungspotential in Eigenleistung ausschöpfen und in welchen Fachbereichen sollen Externe/Dritte zur Wertschöpfung eingebunden werden
- ▶ Welche Grundstücke/Immobilien sollen (unmittelbar bzw. ohne weitere eigene Wertschöpfung) am Markt platziert werden bzw. an Dritte veräußert werden?

Hinweis | Bitte beachten:

Die nachfolgend skizzierte und erläuterte Zielstruktur basiert auf dem bis dato erlangten Kenntnisstand zu den unterschiedlichen Gesellschaften bzw. den zugehörigen Immobilien. Aus dem Erkenntnisgewinn einer detaillierten technischen und kommerziellen Einzelobjektbetrachtung in Phase 2 kann es noch zu Verschiebungen kommen. Zudem ist zu beachten, dass die Zielstruktur nicht ausschließlich den Maßgaben eines losgelösten Immobilienmanagements folgt, sondern bereits relevante steuerliche sowie politische Aspekte berücksichtigt.

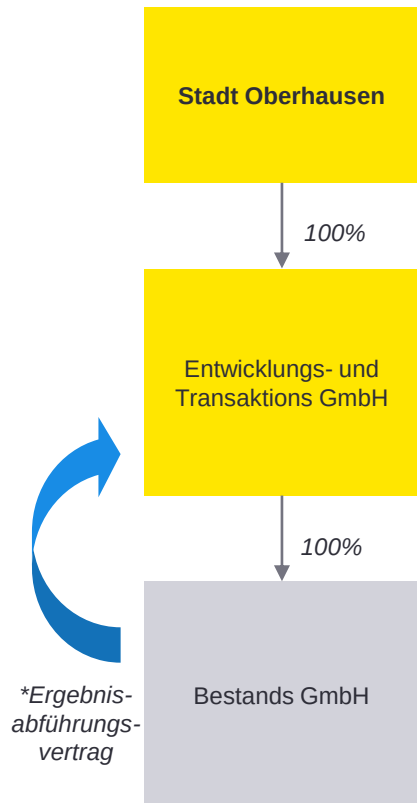
Ist-Struktur nach Kategorien

- 1 Ausgangslage und ...
- 2 Darstellung der Ist-Struktur
- 3 Strategische und ...
- 4 Steuerliche Überlegungen ...
- 5 Projektzeitplan und nächst ...



Mögliche Zielstruktur

Vorschlag Zielstruktur



*Ergebnis-
abführungs-
vertrag

Strategische und immobilienwirtschaftliche Überlegungen

Die Abbildung auf der linken Seite zeigt eine mögliche Zielstruktur aus strategischer und immobilienwirtschaftlicher Sicht (steuerliche Überlegungen finden Sie in Kapitel 4). Zur Herleitung der Zielstruktur wurde folgender strategischer Ansatz entwickelt:

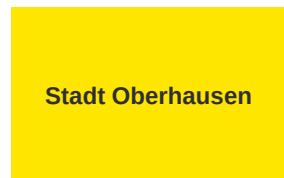
- ▶ Gliederung des Immobilienvermögens in eine Entwicklungs- und Transaktions GmbH sowie eine Bestands-GmbH
- ▶ Entwicklungs- und Transaktions GmbH: Die Entwicklungs- und Transaktions GmbH agiert als Muttergesellschaft unter der Stadt Oberhausen. Sie steuert strategisch und organisatorisch das privatisierte Immobilienvermögen der Stadt, übt die erforderlichen Querschnittsfunktionen aus und übernimmt die Betriebsführung der Bestandsgesellschaft. Zusätzlich können Tätigkeiten ausgeübt werden, die bei der Bestandsgesellschaft das Gewerbesteuerprivileg der erweiterten Grundstückskürzung gefährden würden. Der immobilienwirtschaftliche Fokus der Entwicklungs- und Transaktions GmbH liegt auf Immobilien mit Entwicklungs- und Wertschöpfungspotential. Die Aufgaben der Entwicklungs- und Transaktions GmbH umfassen dabei die eigenständige Entwicklung und / oder Verwertung der zugehörigen Immobilien.
- ▶ Bestands-GmbH: Die Bestands-GmbH wird über die Muttergesellschaft gesteuert und dient als Bestandserhaltungsgesellschaft mit dem Fokus auf der Erzielung von langfristigen Miet- und Pächterträgen. Ergänzend ist zu prüfen, ob die Gesellschaft perspektivisch zum Ausbau weiterer Immobilien in Oberhausen genutzt werden soll. Das Facility-Management kann, wie bisher, durch die SBO erfolgen. Aufgrund der Betriebsführung durch die Muttergesellschaft benötigt die Gesellschaft kein eigenes Personal.
- ▶ Mit der Implementierung der strategischen und operativen Aufgaben bei der Muttergesellschaft und der Konzentration auf die jeweiligen Kerngeschäfte in den Gesellschaften können Synergien in den Bereichen Rechnungswesen, IT, Einkauf, Finanzen usw. generiert werden. Gleichzeitig kann die Muttergesellschaft die **energetische Sanierung** des privatisierten Immobilienvermögens über das gesamte Portfolio steuern und damit einen wesentlichen Beitrag zur **Klimastrategie** der Stadt leisten. Die Potentiale sind in Phase 2 des Projektes detailliert zu untersuchen.
- ▶ Durch Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages zwischen den Gesellschaften besteht zudem die Möglichkeit, eine steueroptimierte Konzernfinanzierung zu etablieren.

Vorläufige Zuordnung von Immobilien in die Zielstruktur

- 1 Ausgangslage und ...
- 2 Darstellung der Ist-Struktur
- 3 **Strategische und ...**
- 4 Steuerliche Überlegungen ...
- 5 Projektzeitplan und nächst ...

Zielstruktur

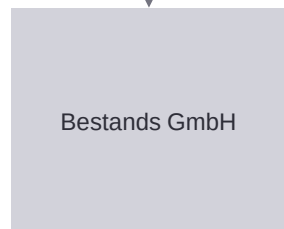
Struktur der Zuordnung



100%



100%



- Sichtschutzhügel-CentRO
- Rhein-Herne Kanal (Grundstücke)
- Erschließungsflächen-Olga Park

- Öffentlicher Park (Olga Park)
- Förderturm
- Proebühne

- Marina (unbebautes Grundstück)
- Ehem. Schule Försterstraße (unbebautes Grundstück)
- An der Guten Hoffnung (Grundstück unbebaut, Baurecht besteht)
- (Kaiser&Ganz-Grundstück)

- Sedanstraße 34 (Haus des Sports)
- Wohngebäude Unterbruch/Linckumstr./Heiderhöfen/Gewerkschaftsstr.



Dynamik

- Congress Centrum Luise-Albertz Oberhausen
- Wohngebäude
- Kindertagesstätte Freiligrath-/Baustraße
- KTE Löwenzahn
- Ebertbad (Gebäude kult. Zwecke)
- Freizeithafen
- Technisches Rathaus Sterkrade
- Parkhaus TR
- Jobcenter Marktstraße
- Ehem. Veranstaltungsgebäude (Gartendom ungenutzt, Denkmalschutz)
- Großer Markt 1 (Kiosk)
- Ebertstr. 50 (Kiosk)

- Parkhaus Marktstraße
- Werkgasthaus TZU 1 im Technologiezentrum
- Kl. Torhaus
- Gr. Torhaus
- Steigerhaus
- Gasometer
- Weitere Wohngebäude (ehemalige städtische)
- Ulmenstraße 111 (Kiosk)
- Finanzstraße 1 (Kleinstädterbühne)
- Alte Synagoge
- Parkhaus AQUApark

4 Steuerliche Überlegungen und Weg zur Zielstruktur

Steuerliche Überlegungen

1 Ausgangslage und ...
2 Darstellung der Ist-Struktur
3 Strategische und ...
4 Steuerliche Überlegungen ...
5 Projektzeitplan und nächst ...

Vorüberlegungen zur steueroptimierten Gestaltung

- ▶ Aktuell verfügen drei der betrachteten Gesellschaften über steuerliche Verlustvorträge: die LAH, die OWT und die TZU. Um die Verlustvorträge für eine spätere Nutzung zu erhalten, sollten die Gesellschaften mit den höchsten Verlustvorträgen (LAH und TZU) die aufnehmenden Rechtsträger für die neuen Gesellschaften sein.
- ▶ Da die LAH höhere gewerbesteuerliche Verlustvorträge als die TZU hat, sollte sie die Entwicklungs-GmbH darstellen. Denn die Bestands-GmbH kann die sog. erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in Anspruch nehmen und wird daher voraussichtlich die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge nicht/kaum nutzen können.
- ▶ Die Verlustvorträge der OWT können im Rahmen einer Übertragung von Grundstücken auf die Stadt Oberhausen genutzt werden.
- ▶ Bei der Neustrukturierung ist darauf zu achten, dass möglichst keine stillen Reserven aufgedeckt werden müssen und keine Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wird. Hierzu können insbesondere Verschmelzungen genutzt werden.
- ▶ Einzelne Objekte können ggf. auch abgespalten werden.
- ▶ Durch Herstellung einer umsatzsteuerlichen Organschaft, können Leistungsbeziehungen zwischen Mutter- und Tochtergesellschaft ohne Umsatzsteuer durchgeführt werden.

Finanzierungsaspekte

Finanzierung

- ▶ Das Immobilienkonzept mit Mutter-Tochterverhältnis ermöglicht eine Konzernfinanzierung z.B. über einen Gewinnabführungsvertrag und eine Cash-Pooling-Vereinbarung. Bis zum vollständigen Verbrauch der steuerlichen Verlustvorträge der Bestands-GmbH kann allerdings zunächst kein Gewinnabführungsvertrag zwischen Bestands- und Entwicklungs-GmbH abgeschlossen werden.
- ▶ Das technische Rathaus und das dazugehörige Parkhaus, z.B. als Teil der Bestands-GmbH, könnten als Finanzierungsquelle genutzt werden, da diese Objekte planbare konstante Beträge garantieren.
- ▶ Aufwendungen der Entwicklungs-GmbH für zentrale Aufgaben können an die Bestands-GmbH teilweise weiterbelastet werden.

Künftige Entwicklung

- ▶ Neben bestehenden Strukturen können auch zukünftige Entwicklungen in der neuen Struktur abgebildet werden, z.B. könnte im sozialen Wohnungsbau der Bau über die Bestands-GmbH durchgeführt werden.

Steuerliche Überlegungen

-
- 1 Ausgangslage und ...
 - 2 Darstellung der Ist-Struktur
 - 3 Strategische und ...
 - 4 Steuerliche Überlegungen ...**
 - 5 Projektzeitplan und nächst ...
-

Möglicher Weg in die Zielstruktur - Kettenumwandlung

Hinweise

Strukturierungsschritte

- ▶ Abspaltung von Grundstücken der OGM auf die LAH und die TZU und anschließende Vermögensübertragung der OGM auf die Stadt Oberhausen (alternativ Verschmelzung auf TZU oder LAH)
- ▶ Übertragung von Grundstücken und Anteilen an der Gasometer Oberhausen GmbH und der Ecce GmbH (Teilvermögensübertragung) von der OWT auf die Stadt
- ▶ Abspaltung von Grundstücken und der Anteile an der TZU von der OWT auf die LAH (alternativ Verschmelzung der OWT auf die LAH)
- ▶ Verschmelzung der VZO auf die TZU
- ▶ Gründung einer Veranstaltungsgesellschaft
- ▶ Einbringung von Grundstücken der Stadt in die Entwicklungs- und Transaktions- bzw. Bestandsgesellschaft
- ▶ Grundstücksübertragungen zwischen Entwicklungs- und Transaktions- sowie Bestandsgesellschaft

Transaktionspfad

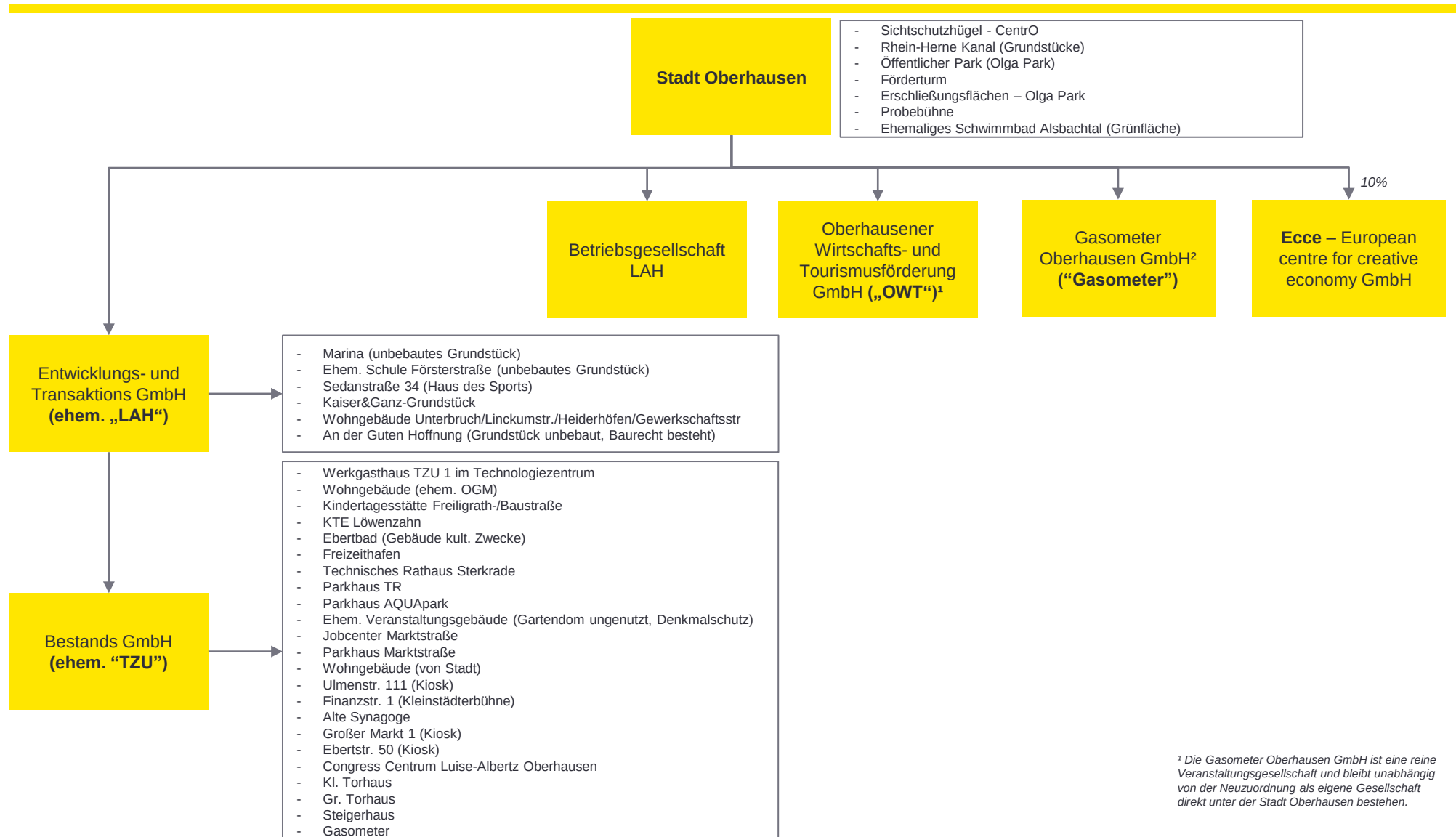
- ▶ Der Transaktionspfad ist im Wesentlichen von umwandlungsrechtlichen und steuerlichen Aspekten abhängig.
- ▶ Unter Berücksichtigung von stillen Reserven in den Grundstücken und bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen bei den Gesellschaften kann sich der Transaktionspfad in die Zielstruktur noch ändern, eine detaillierte Betrachtung ist in Phase 2 vorzunehmen.

Wirtschaftsförderung und Betrieb LAH

- ▶ Die Neustrukturierung kann Einfluss auf die Finanzierung der Wirtschaftsförderung haben, die durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist.
- ▶ Für den Betrieb der Luise-Albertz-Halle bietet sich die Gründung einer Betriebsgesellschaft an.

Zielerreichung

- 1 Ausgangslage und ...
- 2 Darstellung der Ist-Struktur
- 3 Strategische und ...
- 4 Steuerliche Überlegungen ...
- 5 Projektzeitplan und nächst ...

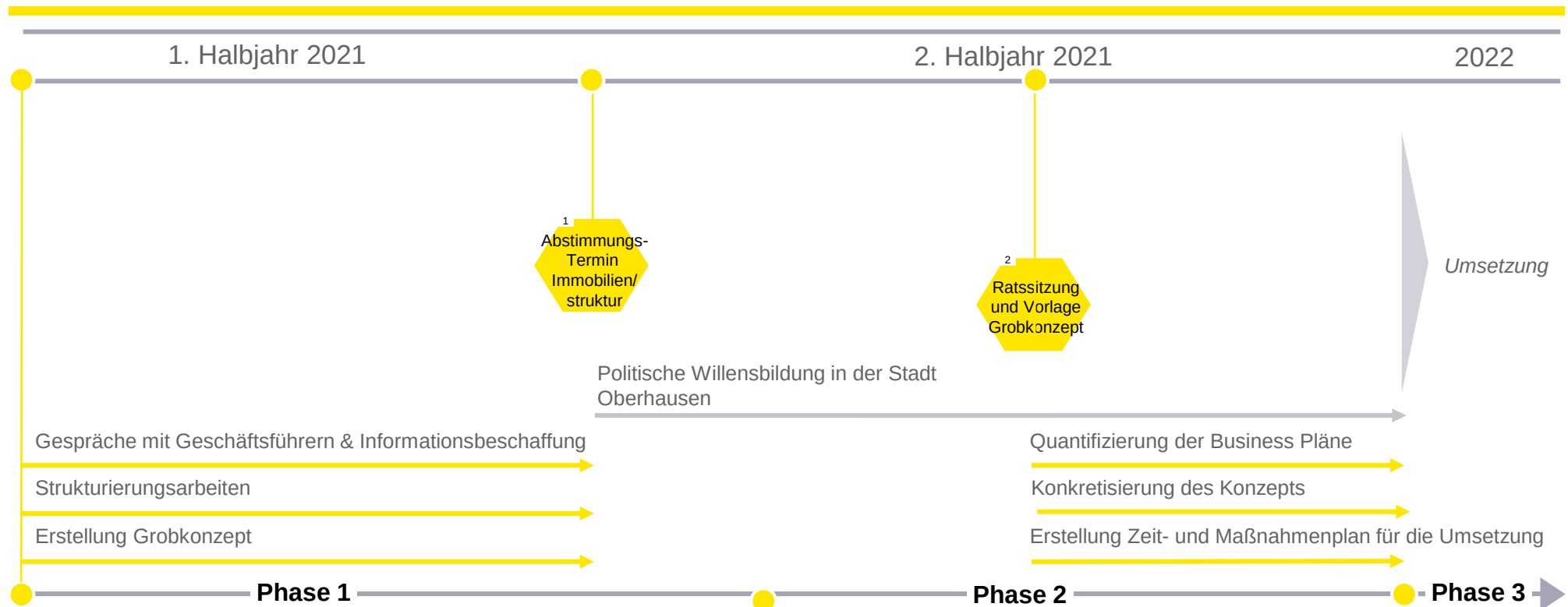


The background of the slide is a photograph of a man in a dark suit standing on a wooden balcony at night, looking out over a city skyline. The balcony has a glass railing and a white tripod-like structure. The city lights are visible in the background.

5 Projektzeitplan und nächste Schritte

Projektzeitplan und nächste Schritte

- 1 Ausgangslage und ...
- 2 Darstellung der Ist-Struktur
- 3 Strategische und ...
- 4 Steuerliche Überlegungen ...
- 5 Projektzeitplan und nächst ...



Schritte bis zum Abstimmungstermin

- ▶ Vervollständigung der Datenzusammenstellung zu den Immobilien/Objekten & Gesellschaften
- ▶ Finalisierung der avisierten Immobilienstruktur aus steuerlicher und immobilienwirtschaftlicher Sicht auf Basis von Feedbacks aus Abstimmungsrunden und ggf. Stakeholder Feedback

Übergeordnete nächste Schritte nach Ratssitzung im September

- ▶ Konkretisierung des Konzepts und Zeit- und Maßnahmenplan für die Umsetzung sowie weitere Ausformulierung aus steuerlicher, finanzieller und immobilienwirtschaftlicher Sicht
- ▶ Quantifizierung der Business Pläne (Tragfähigkeitsrechnung der neuen Gesellschaften auf Basis der Zielstruktur; Ermittlung des Finanzierungsbedarfs der einzelnen Objekte und Liquiditätsströme zwischen Mutter- und Tochtergesellschaft)

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in *building a better working world* for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights Individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2021 EYGM Limited.
All Rights Reserved.

ey.com

