

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1246-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.11.2021	Haupt- und Finanzausschuss	V			
15.11.2021	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Der Zielstruktur zur Bündelung der Immobilienaktivitäten im Konzern Stadt Oberhausen, die in dem beigefügten Grobkonzept zur Neuausrichtung der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeiten im Stadtkonzern Oberhausen (Seite 16) dargestellt ist, wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat der Stadt bis Ende des 1. Halbjahres 2022 mit externer Begleitung ein Konzept zur Konkretisierung und Umsetzung der unter Ziffer 1 beschlossenen Zielstruktur vorzulegen.

Bereichsleiter Bereich 9-5	Dezernat 4 Dezernent	Kämmerer	Oberbürgermeister
Willecke Datum 26.10.2021	Jehn Datum 26.10.2021	Tsalastras Datum 27.10.2021	Schranz Datum 28.10.2021
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1246-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

1 Bezug

- 2 • Drucksache B/16/5746-01 vom 22.06.2020
3 Überführung wesentlicher Aufgaben der Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM) in
4 einen zum 01.01.2021 zu gründenden Eigenbetrieb
5 • Drucksache M/17/1067-01 vom 20.09.2021
6 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen

7 Konsequenzen

- 8
9 a) Finanzielle
10
11 keine ☐
12
13 ja ☒ [x], siehe Begründung
14
15 b) Sonstige

16 Begründung

17 Ausgangslage

18 Der Rat der Stadt hat am 22.06.2020 beschlossen, alle Aufgaben der OGM Oberhausener
19 Gebäudemanagement GmbH (OGM) auf einen Eigetrieb zu übertragen. Der Beschluss umfasste
20 außerdem den Auftrag an die Verwaltung, die Zuordnung von Immobilien im Konzern Stadt
21 Oberhausen unter Einbeziehung externer Beratung zu bewerten und einen Vorschlag für eine neue
22 Struktur des Immobilienbesitzes dem Rat der Stadt vorzulegen. Für den Umfang des
23 Untersuchungsauftrages wurde festgelegt, dass die OGM und die anderen Tochtergesellschaften der
24 Stadt einzubeziehen und steuerrechtliche Aspekte, insbesondere die Umsetzbarkeit von
25 grunderwerbsteuerrechtlich neutralen Übertragungen der Liegenschaften zu würdigen sind. Anlass für
26 die Untersuchung war der Umstand, dass einerseits durch die Übertragung der Aufgaben der OGM auf
27 die Stadt Immobilien bei der OGM verbleiben, ohne dass die OGM ein operatives Geschäft mehr
28 betreibt und andererseits städtische Gesellschaften über Grundstücke verfügen, die für sie nicht
29 betriebsnotwendig sind.

30 Grobkonzept zur Bündelung der Immobilienaktivitäten im Konzern Stadt

31 Die externe Begleitung der Untersuchung zur Erstellung eines Grobkonzeptes für die Bündelung der
32 Immobilienaktivitäten erfolgte durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH (EY). Die
33 Untersuchung, insbesondere die Analyse der Nutzung der Grundstücke, erfolgte in Abstimmung mit
34 den Geschäftsführungen der einbezogenen Gesellschaften. Nach Analyse des Immobilienbesitzes sind
35 für die Untersuchung die Unternehmen im Konzernverbund Stadt Oberhausen ausgewählt worden, die
36 im alleinigen Anteilbesitz der Stadt Oberhausen sind und über Immobilien verfügen, die nicht
37 unmittelbar für den jeweiligen Gesellschaftszweck notwendig sind. Daher sind die WBO
38 Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH und die STOAG Stadtwerke Oberhausen GmbH, die
39 ausschließlich über selbst genutzten betrieblichen Grundbesitz verfügen, nicht weiter betrachtet
40 worden. Eine Ausnahme stellt hierbei aus steuerrechtlichen Gründen aufgrund ihrer hohen
41 Verlustvorträge die LAH Luise-Albertz-Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH
42 (LAH) dar.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1246-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

43 Es wurden somit folgende Gesellschaften in die Erstellung des Grobkonzeptes einbezogen:

- 44 1. Gasometer Oberhausen GmbH
- 45 2. LAH Luise-Albertz-Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH (LAH)
- 46 3. OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM)
- 47 4. OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH (OWT)
- 48 5. TZU Technologiezentren Oberhausen GmbH (TZU)
- 49 6. VZO Verwaltungszentren Oberhausen GmbH (VZO)

50 Die Immobilien der ausgewählten Gesellschaften wurden nach den folgenden Kriterien geordnet:

- 51 - Immobilien für die dauerhafte Nutzung durch Dritte oder kommunale Unternehmen
- 52 - Immobilien mit Entwicklungs- und Verwertungspotenzial
- 53 - Immobilien zur unmittelbaren Nutzung durch die Stadt

54 Entsprechend dieser Zuordnung wurde im Grobkonzept eine Zielstruktur für die Übertragung der
55 Liegenschaften auf zwei Gesellschaften vorgeschlagen, die sich aufgrund der vorhandenen
56 steuerlichen Verlustvorträge für die Aufnahme der Immobilien eignen. Dabei handelt es sich um die
57 LAH und die TZU, von denen die TZU als Besitzgesellschaft für Bestandsimmobilien und die LAH als
58 Entwicklungsgesellschaft für Grundstücke fungieren soll. Die Entwicklungsgesellschaft soll die
59 Betriebsführung für die Besitzgesellschaft wahrnehmen und die Geschäftsanteile der Besitzgesellschaft
60 halten, so dass ein Mutter-Tochterverhältnis begründet wird. Die Zielstruktur mit ihren grundsätzlichen
61 immobilienwirtschaftlichen, finanziellen und steuerlichen Auswirkungen und ihrer Bewertung ist
62 Gegenstand der Mitteilungsvorlage, die dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 20.09.2021
63 („Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen“) zur Kenntnis gegeben
64 wurde, dargestellt.

65 **Anforderung an eine Konkretisierung des Grobkonzeptes**

66 Das Grobkonzept bedarf einer weiteren Konkretisierung in ein umsetzungsfähiges Konzept zur
67 Erreichung der beschriebenen Zielstruktur. Wesentlicher Bestandteil dieser Zielstruktur ist eine neue
68 Organisation und Definition des Gesellschaftszwecks insbesondere aus immobilienwirtschaftlicher
69 Sicht sowohl für die TZU als Besitzgesellschaft als auch für die LAH als Entwicklungsgesellschaft.

70 Für die vorgenannten Gesellschaften, auf die sich die Immobilienaktivitäten konzentrieren sollen, sind
71 tragfähige Businesspläne zu erstellen, aus denen sich die maßgeblichen Aufgaben, die Struktur, der
72 Personalaufwand und deren Finanzierung ergeben muss. Darüber hinaus sind für die in das Konzept
73 einbezogenen Gesellschaften – soweit sie nicht durch Verschmelzung untergehen - die Auswirkungen
74 der Umstrukturierungen auf deren Wirtschaftspläne und Mittelfristprognosen zu analysieren. Im
75 Hinblick auf die Ausgliederung von Grundstücken aus der OWT ist insbesondere die weitere
76 Finanzierung dieser Gesellschaft, die auf Zuschüsse der Gesellschafterin Stadt Oberhausen
77 angewiesen ist, darzustellen.

78 Als Folge der Umstrukturierung wird die LAH einen völlig anderen Gesellschaftszweck als bisher
79 erfüllen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass der Betrieb des Congress Centrum Oberhausen
80 durch eine zu gründende Betriebsgesellschaft übernommen wird, während die Immobilie bei der
81 künftigen Besitzgesellschaft verbleibt. Mithin ist auch für diese neue Betriebsgesellschaft ein
82 Businessplan unter Berücksichtigung der Zahlung eines Nutzungsentgeltes an die Besitzgesellschaft
83 erforderlich.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1246-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

84 Die Zielstruktur soll durch Verschmelzungen und Abspaltungen nach dem Umwandlungsgesetz erreicht
85 werden. Vor dem Hintergrund der Vermeidung negativer steuerrechtlicher Folgen aus dem Aufdecken
86 stiller Reserven, die im Rahmen von Abspaltungen oder Teilvermögensübertragungen auf die Stadt
87 auftreten können, ist eine sorgfältige Prüfung der Reihenfolge der einzelnen Umsetzungsschritte
88 geboten. Daher ist ein entsprechender Zeit- und Maßnahmenplan zu entwickeln. Soweit die Aufdeckung
89 Stiller Reserven nicht abzuwenden ist, sind die betroffenen Liegenschaften für steuerliche Zwecke zu
90 bewerten.

91 Zur Sicherung der Liquidität der für die Zielstruktur vorgesehenen Gesellschaften ist eine Vereinbarung
92 der Gesellschaften zum Cashpooling erforderlich. Zudem ist der Abschluss eines
93 Ergebnisabführungsvertrages für den Zeitpunkt sinnvoll, in dem die bestehenden Verlustvträge der
94 Gesellschaften verbraucht sind. Schließlich ist eine umsatzsteuerliche Organschaft zwischen den
95 Gesellschaften herzustellen, damit die Leistungsbeziehungen nicht mit Umsatzsteuer belastet werden.
96 Für die vorgenannten Beziehungen zwischen den Gesellschaften sind die vertraglichen
97 Rahmenbedingungen vorzubereiten.

98 Von den Gesellschaften, die in die Umstrukturierungsmaßnahmen einbezogen werden, verfügen über
99 die Geschäftsführung hinaus nur die OGM und die LAH über Beschäftigte (jeweils eine bzw. vier
100 Beschäftigte). Der Übergang der Arbeitsverhältnisse innerhalb der neuen Struktur ist darzustellen.

101 **Kommunalrechtliche Aspekte**

102 Die vorgesehene Umstrukturierung zieht eine Änderung des Unternehmenszweckes der
103 Gesellschaften nach sich, die gegenüber der Kommunalaufsicht anzeigepflichtig ist. Dies trifft ebenso
104 für die neu zu gründende Betriebsgesellschaft für das Congress Centrum Oberhausen zu. Daher muss
105 die Zielsetzung der neu strukturierten Gesellschaften den Vorgaben der §§ 107 ff GO NRW
106 entsprechen.

107 Bei der Bestandsgesellschaft ergibt sich die Zulässigkeit des Unternehmenszweckes daraus, dass die
108 Überlassung von Grundstücken an kommunale Unternehmen und der Stadt, den öffentlichen Zwecken
109 dieser Unternehmen bzw. der Deckung des Eigenbedarfes der Stadt im Sinne von § 107 Abs. 2 S. 1
110 Nr. 5 GO NRW dient. Sofern durch Vermietermodelle Grundstücke bzw. Gebäude Dritten, zum Beispiel
111 zur Nutzung als Kindereinrichtung vermietet werden, erfolgt eine Erfüllung von Aufgaben der Stadt
112 mittelbar.

113 In Bezug auf die Entwicklungsgesellschaft ist deren Aufgabe über die Funktion als Dienstleister für die
114 Besitzgesellschaft hinaus den in § 107 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 GO NRW genannten Zwecken der
115 Wirtschaftsförderung und der Wohnraumversorgung zuzuordnen. Insbesondere die Übernahme und
116 Entwicklung von Grundstücken, die strukturell oder baulich mit Defiziten belastet sind oder noch
117 zusätzlich einen städtebaulichen Missstand aufweisen, stellt grundsätzlich eine Aufgabe der lokalen
118 Wirtschaftsförderung und Strukturentwicklung dar.

119 Für die Betriebsgesellschaft verbleibt es bei dem aktuell im Gesellschaftsvertrag der LAH geregelten
120 Zweck mit der Stadthalle eine öffentliche Einrichtung im Sinne des § 8 Abs. 1 GO NRW zu betreiben.

121 Aufgrund der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen wird der Kommunalaufsicht nachzuweisen
122 sein, dass aus dem Geschäftsbetrieb der beiden zentralen Gesellschaften im Zielmodell kein Aufwand
123 für die Stadt entsteht. Außerdem wird bei der OWT und der Betriebsgesellschaft für das Congress
124 Centrum Oberhausen darzustellen sein, dass mindestens der aktuell geplante Rahmen der Zuschüsse
125 eingehalten wird. Bei einer Erhöhung des Zuschussbedarfes, die sich insbesondere durch den Wegfall
126 von Erträgen aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken bei der OWT ergeben kann, ist eine
127 Kompensation aufzuzeigen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1246-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

128 **Finanzierung des weiteren Prozesses**

129 Für die weitere externe Begleitung ist für den Haushalt 2022 ein Betrag von 100.000,00 EUR unter
130 Auftrag 950015040100 Beteiligungsverwaltung bei Kostenart 543139 „Aufw. f. Steuer-
131 /Rechtsberatungskosten“ angemeldet. Soweit 2021 bereits Aufwendungen anfallen, sind diese
132 überplanmäßig bereitzustellen.

133 **Ausblick**

134 Die angestrebte Zielstruktur soll eine effektive Steuerung des Immobilienbesitzes der Stadt
135 Oberhausen bieten. Hierdurch können Synergien im Hinblick auf Prozesse beim Bauen oder der
136 Modernisierung sowie der Unterhaltung von Immobilien erzielt werden. Damit kann den Anforderungen
137 des Klimaschutzes zum Beispiel durch eine alternative Energieversorgung und energetische
138 Maßnahmen an Neu- und Bestandsbauten Rechnung getragen werden.

139 Die Konzentration der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeit und des damit verbundenen Know Hows
140 kann auch für die Immobilien erheblich werden, die sich im Eigentum des ASO-Verbundes befinden.
141 Dies betrifft in erster Linie die eigenbetriebsähnliche Einrichtung ASO Alteneinrichtungen der Stadt
142 Oberhausen. Aufbauend auf das umgesetzte Zielmodell kann die Einbeziehung auch dieses
143 Immobilienbestandes in die neue Struktur untersucht werden.

144 **Kurzfassung**

145 entfällt

146 **Anlage**

147 Grobkonzept zur Neuausrichtung der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeit 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

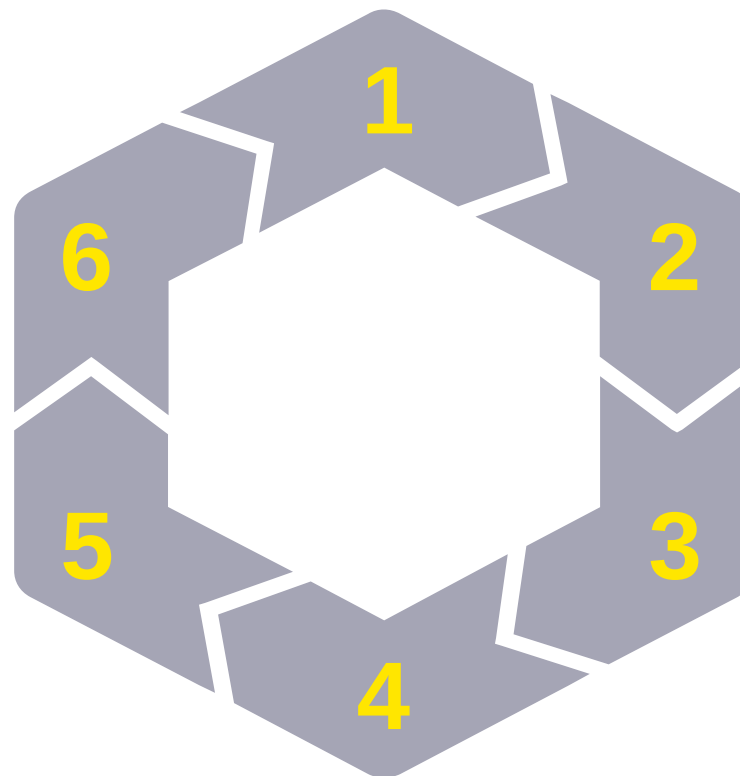
Der Wettbewerb um Fachpersonal ist anhaltend hoch und limitiert die Leistungsfähigkeit der kommunalen Immobilieneinheiten. Begrenzte Ressourcen sind bestmöglich einzusetzen. Hierfür ist auch die Organisation und IT-Unterstützung zu verändern.

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

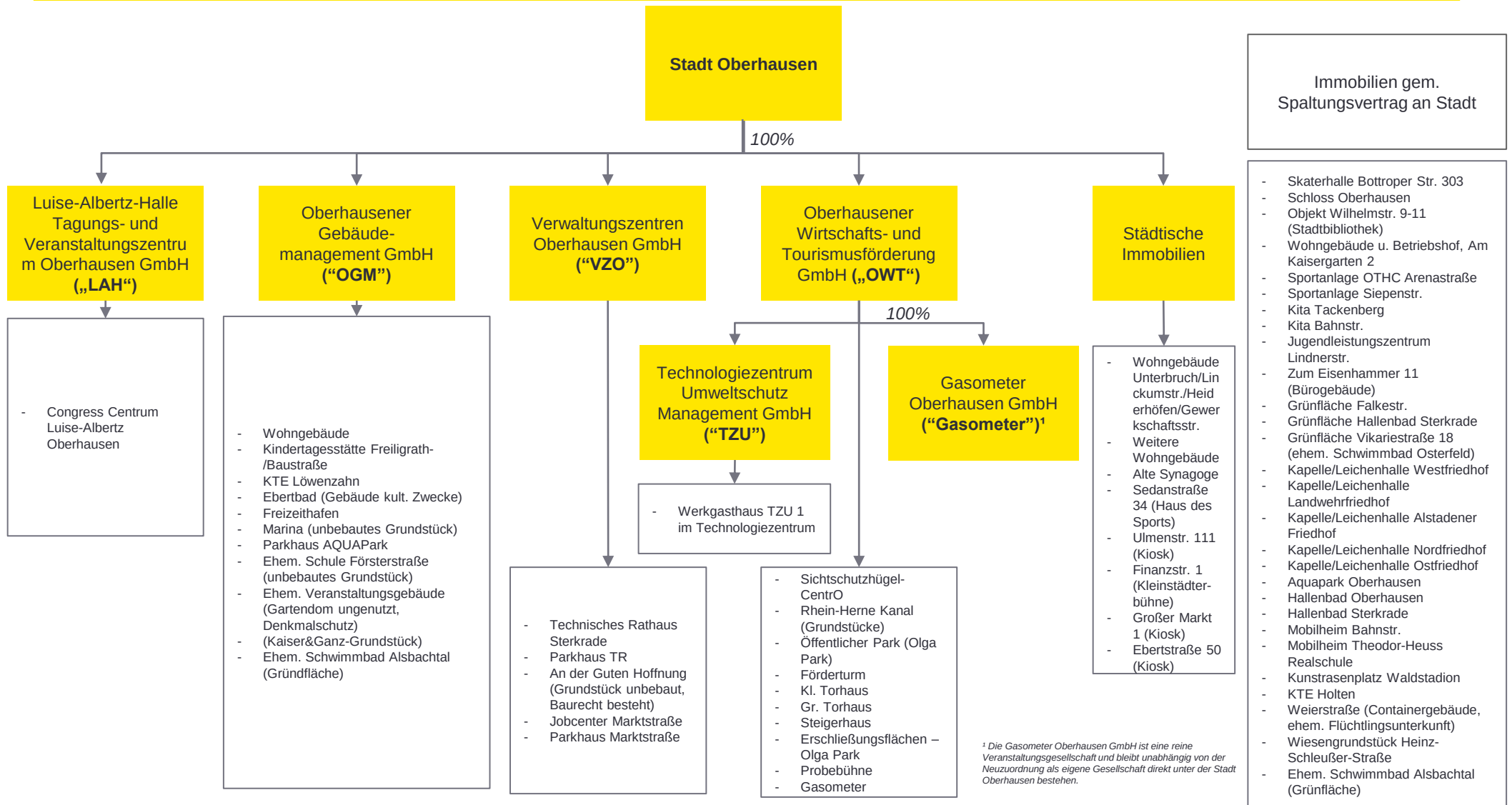
The background of the slide is a photograph of a man in a dark suit standing on a wooden balcony at night, looking out over a city skyline. The balcony has a glass railing and a white tripod-like structure. The city lights are visible in the background.

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:

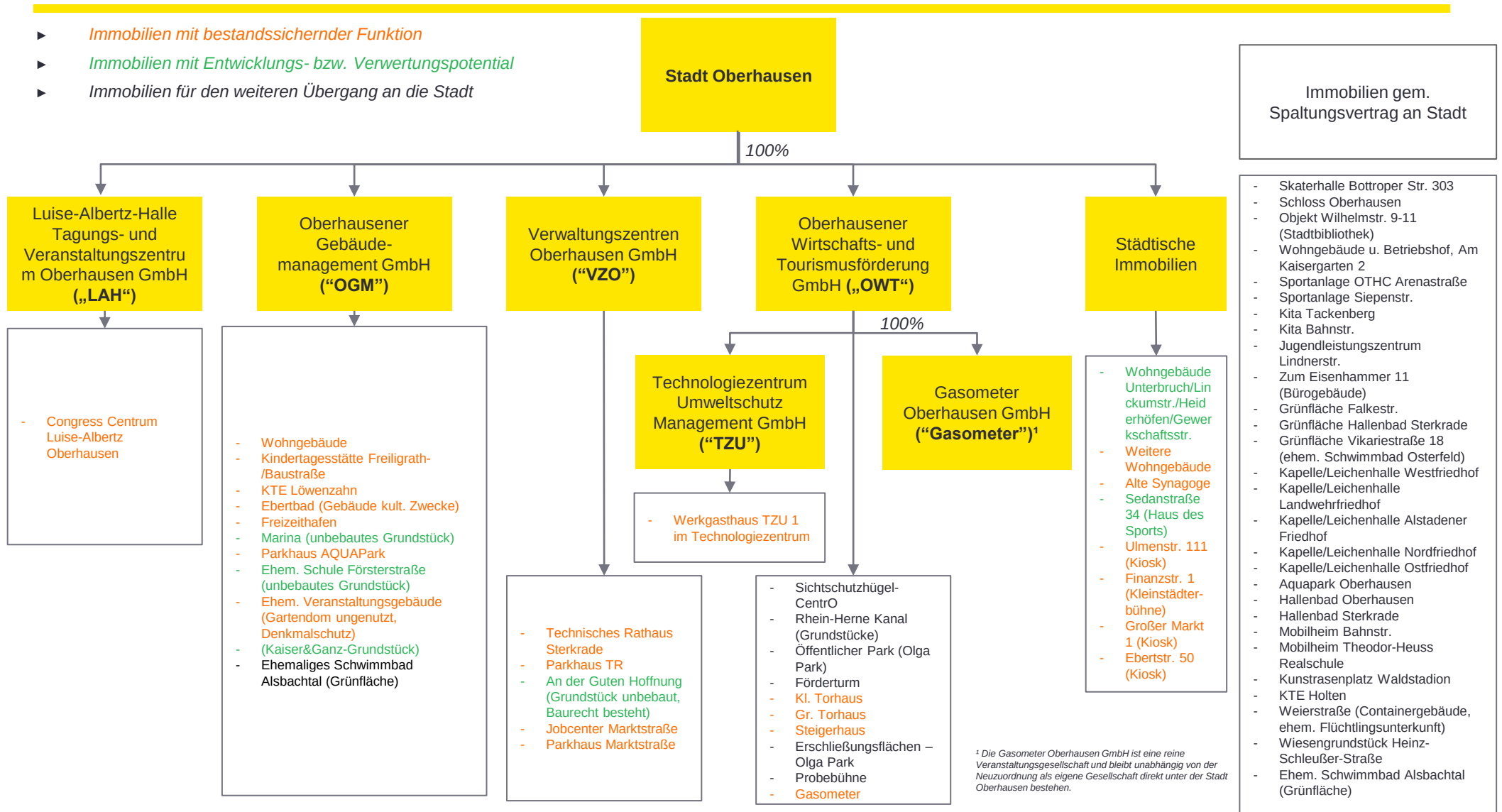
- ▶ Definition des zu betrachtenden Immobilienportfolios: Welche Grundstücke/Immobilien sollen direkt im Rahmen des Spaltungsvertrages oder einer nachgelagerten Übertragung an die Stadt Oberhausen übergehen?
- ▶ Welche Grundstücke/Immobilien sollen auf Grund ihrer Nutzungsart bzw. städtischen Funktion 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.

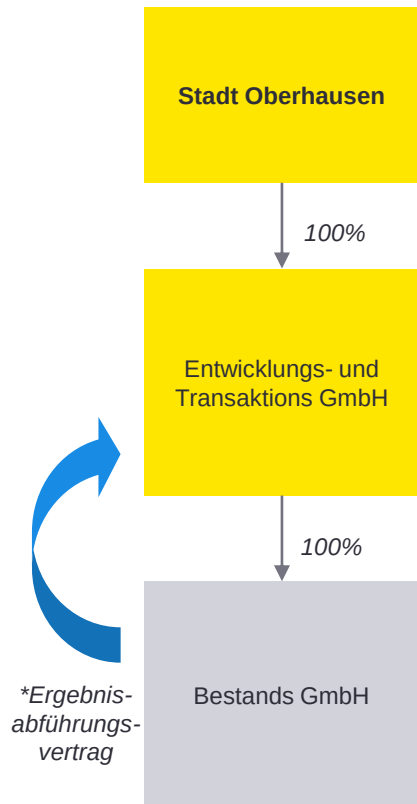
Ist-Struktur nach Kategorien

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



Mögliche Zielstruktur

Vorschlag Zielstruktur



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



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

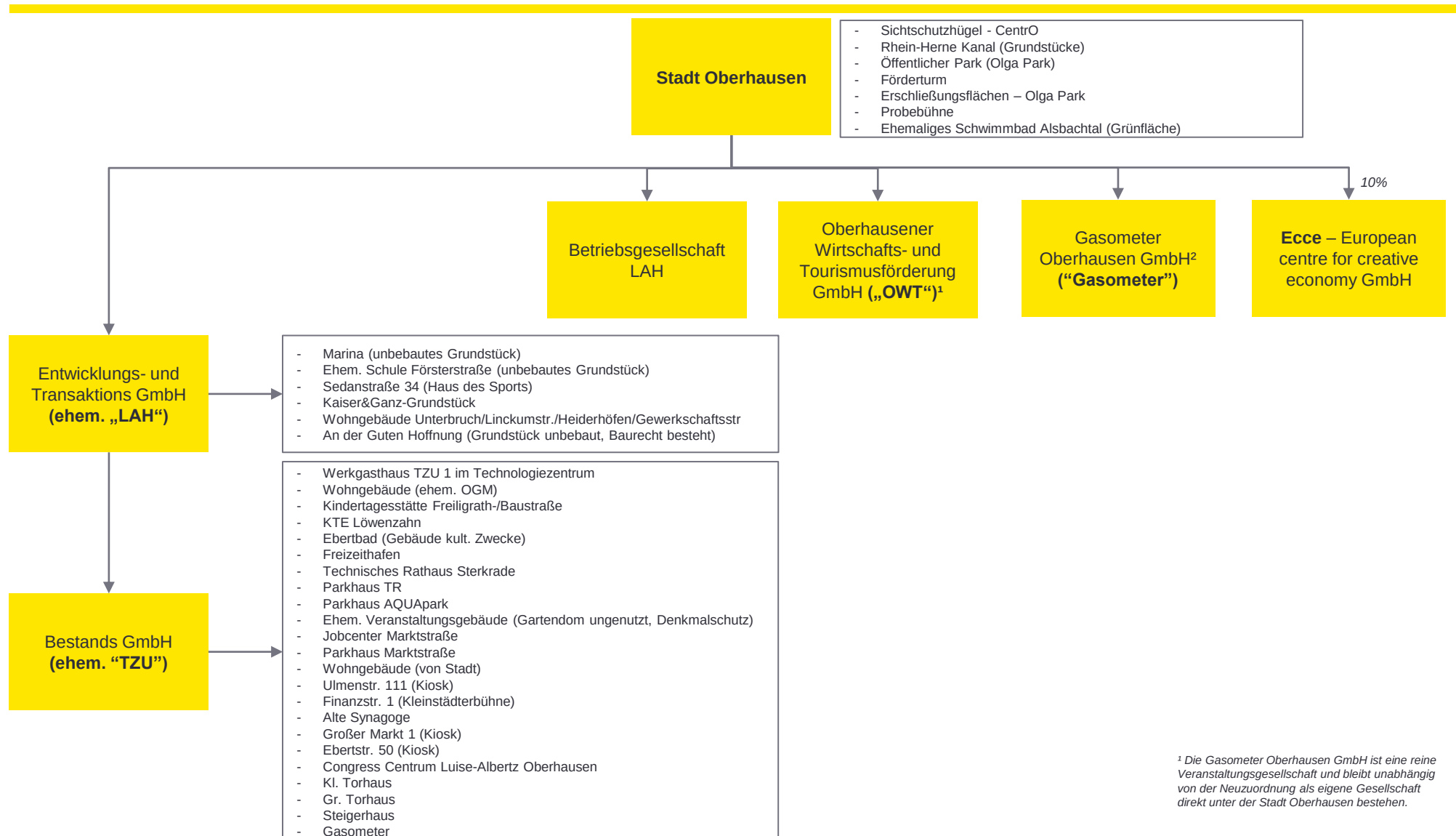
- ▶ Der Transaktionspfad ist im Wesentlichen von umwandlungsrechtlichen und steuerlichen Aspekten abhängig.
- ▶ Unter Berücksichtigung von stillen Reserven in den Grundstücken und bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen bei den Gesellschaften kann sich der Transaktionspfad in die Zielstruktur noch 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 ...

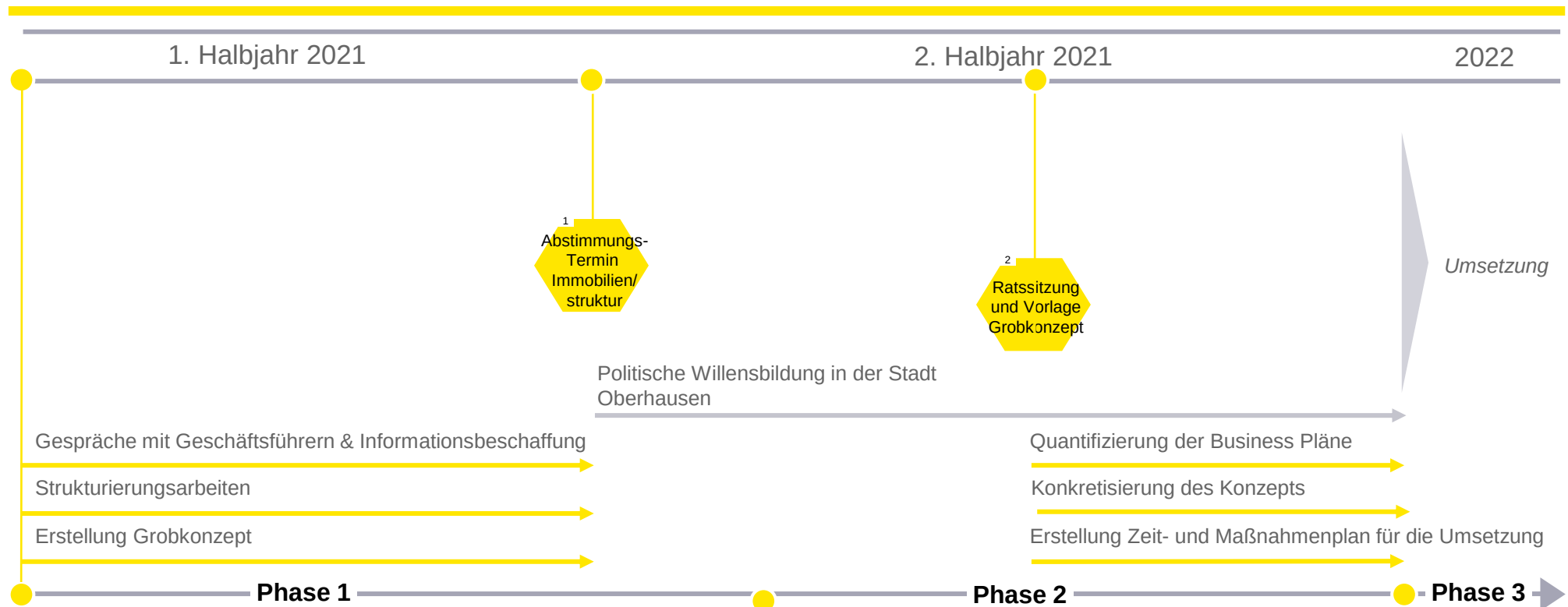


The background of the slide is a photograph of a man in a dark suit standing on a wooden balcony at night, looking out at a city skyline. The balcony has a glass railing and a white tripod-like structure. The city lights are visible in the background.

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

