

Vorlage Nr.: 2025/0866

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **Stadtkämmerei**

## Verschmelzung der Volkswohnung Bauträger GmbH auf die Volkswohnung GmbH

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	11.11.2025	10	N	Vorberatung
Gemeinderat	22.12.2025	11	Ö	Behandlung

### Kurzfassung

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und ermächtigt den städtischen Vertreter in der Gesellschafterversammlung der Volkswohnung GmbH, die Verschmelzung der Volkswohnung GmbH als aufnehmender und der Volkswohnung Bauträger GmbH als übertragender Gesellschaft gemäß dem als Anlage beigefügten Entwurf des Verschmelzungsvertrags zu beschließen. Änderungen nicht grundsätzlicher Art am Vertragsentwurf können noch durchgeführt werden.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Volkswohnung GmbH

## Erläuterungen

Die Volkswohnung Bauträger GmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 01.09.1994 als Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Hügelsheim („KOWO“) mit dem Zweck gegründet, die Wohnsiedlung „Klein-Kanada“ auf der Gemarkung Hügelsheim zu übernehmen und zu vermarkten. An der Gesellschaft waren ursprünglich zu jeweils 50% die Gemeinde Hügelsheim und die Volkswohnung GmbH beteiligt. Zum 30.09.2011 erwarb die Gemeinde Hügelsheim sämtliche im Vermögen der KOWO befindlichen Grundstücke gegen Übernahme der Geschäftsanteile (und damit auch der Restverbindlichkeiten). Damals war beabsichtigt, dass die KOWO auf die Volkswohnung GmbH verschmolzen wird. Der Gemeinderat hatte bereits in seiner Sitzung vom 20.09.2011 der damals für 2012 vorgesehenen Verschmelzung zugestimmt.

Im Jahr 2012 kam es jedoch zu einer geschäftsfeldorientierten Neuausrichtung aller Gesellschaften des Konzerns Volkswohnung. Um steuerrechtliche Vorteile im Hinblick auf das Bauträgergeschäft zu erhalten, sollte das Bauträgergeschäft von der Volkswohnung GmbH auf die KOWO verlagert werden. Vor diesem Hintergrund wurde von einer Verschmelzung abgesehen und der Gesellschaftsvertrag der KOWO insbesondere im Hinblick auf den Firmennamen und den Geschäftsgegenstand abgeändert. Seit 14.01.2013 nennt sich die Gesellschaft Volkswohnung Bauträger GmbH.

Zum 31.12.2024 verfügte die Gesellschaft lediglich über liquide Mittel i. H. v. 6.920,92 €. Die vorhandene Liquidität reicht nicht mehr aus, um die Kosten für die Jahresabschlussprüfung zu decken. Bei einem jährlichen Cash-Abfluss von ca. 7.000 €, wäre die Volkswohnung Bauträger GmbH in 2026 zahlungsunfähig. Vor diesem Hintergrund soll eine Entscheidung über die Zukunft der Volkswohnung Bauträger GmbH getroffen werden.

Seit 2012 ruht die operative Geschäftstätigkeit der Volkswohnung Bauträger GmbH. Sie dient als Vorratsgesellschaft. Es werden die steuerliche Verlustvorträge genutzt. Nach der Stellungnahme des Steuerberaters vom 05.08.2025 wird in der Bilanz der Volkswohnung GmbH bei einer Verschmelzung der bisher ausgewiesene Beteiligungswert an der GmbH (in der Steuerbilanz 843.632,60 €) bzw. eine nicht abgeschriebene Ausleihung i. H. v. 1.558.000,00 € (Steuerbilanzwert) ausgebucht und die von der Tochtergesellschaft übernommenen Wirtschaftsgüter eingebucht. Da die übernommenen Wirtschaftsgüter und Schulden Stand 31.12.2023 nur ein Reinvermögen von 8.375,89 € darstellen, ergibt sich ein Verschmelzungsverlust. Nach § 12 Abs. 2 UmwStG bleibt der Verschmelzungsverlust außer Ansatz, d.h. es findet steuerlich keine Berücksichtigung statt.

Es gab Überlegungen, ob und welche Tätigkeiten die Volkswohnung Bauträger GmbH noch wahrnehmen könnte. Im Hinblick auf die Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 23.03.2023 könnte es jedoch fraglich sein, ob aufgrund der Tatsache, dass die Bauträger GmbH seit 2012 keine Geschäftstätigkeit mehr ausgeübt hat, der Bestandsschutz für alle Tätigkeiten, die im Gesellschaftsvertrag als Geschäftsgegenstand festgelegt sind, noch Anwendung findet. Unter Umständen könnten dann einige Tätigkeiten, wie z.B. die Errichtung von Bauten zur Veräußerung (Bauträgergeschäft), als nicht mehr mit § 102 Abs. 1 GemO vereinbar angesehen werden und damit auch nicht mehr ausübbar sein. Damit wäre der Einsatzzweck der Volkswohnung Bauträger GmbH sehr eingeschränkt und insbesondere als Gesellschaft für Bauträgertätigkeiten nicht mehr nutzbar.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, die Volkswohnung Bauträger GmbH auf die Volkswohnung GmbH im Wege eines Upstream Mergers mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2025 zu verschmelzen.

Der notariell zu beurkundende Gesellschafterbeschluss und der Abschluss des notariellen Verschmelzungsvertrags können erst nach dem Beschluss des Gemeinderates sowie nach Vorlage beim Regierungspräsidiums erfolgen.

**Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und ermächtigt den städtischen Vertreter in der Gesellschafterversammlung der Volkswohnung GmbH, die Verschmelzung der Volkswohnung GmbH als aufnehmender und der Volkswohnung Bauträger GmbH als übertragender Gesellschaft gemäß dem als Anlage beigefügten Entwurf des Verschmelzungsvertrags zu beschließen. Änderungen nicht grundsätzlicher Art am Vertragsentwurf können noch durchgeführt werden.