



Betreff:

öffentlich

**Gründung einer quartiersbezogenen Gesellschaft in Krampnitz zwischen der Energie und Wasser Potsdam GmbH, der Stadtwerke Potsdam GmbH und der Deutsche Wohnen**

Einreicher: Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen	Erstellungsdatum	19.02.2019
	Eingang 922:	19.02.2019

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
06.03.2019		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Gründung einer quartiersbezogenen Gesellschaft für Krampnitz unter Beteiligung der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP), der Stadtwerke Potsdam GmbH (SWP) und der Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH (DW) gemäß dem beiliegenden Gesellschaftsvertrag (siehe Anlage).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Der Landeshauptstadt Potsdam entstehen keine finanziellen Aufwendungen, da alle Aufwendungen zur Gründung der Gesellschaft von der Gesellschaft selbst und den Gründungsgesellschaftern getragen werden.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

### 0Begründung:

Zur Etablierung einer klimaschutzfreundlichen Wärmeversorgung im Entwicklungsgebiet Krampnitz planen die EWP und SWP eine Kooperation mit dem in Krampnitz tätigen Investor Deutsche Wohnen SE (DW). Die DW wird im Entwicklungsgebiet Krampnitz Immobilien für ca. 3.000 Einwohner errichten und hat dafür die erforderlichen Grundstücke von der Entwicklungsträger Potsdam GmbH (ETP) bereits erworben. Im Gegenzug hat die DW zusagen müssen, ihre Immobilien an ein Wärmenetz in Krampnitz anzuschließen, dem ein innovatives Wärmekonzept zugrunde liegt.

Durch die geplante Errichtung eines Niedrigtemperatur-Nahwärmenetzes zur Nutzung erneuerbarer Energien, kommt der Aufbereitung der Wärme im Haus eine größere Bedeutung zu, als bei der konventionellen Fernwärmeversorgung. Um aber über eine „bloße“ Wärmelieferung bis zum Hausanschluss hinaus zu kommen, bedarf es neuer Formen der Zusammenarbeit. Diese Zusammenarbeit mit der DW kann nicht ohne weiteres erzwungen werden, vor allem nicht auf Dauer. Die Rechtsprechung ermöglicht bei wesentlichen Weiterentwicklungen eines Wärme(preis)systems immer wieder unabdingbare Kündigungsoptionen. Eine gemeinsame Gesellschaft bildet die Grundlage für eine bessere Akzeptanz für die dann abzunehmende klimaschonende Wärme und dafür, dass das Interesse an einer kooperativen Vorgehensweise zwischen Wohn- und Energiewirtschaftsunternehmen auch dauerhaft erhalten bleibt. Dies gilt in hohem Maße bei der Warmwasseraufbereitung, die infolge der geringeren Vorlauftemperaturen zur Vermeidung von Legionellen erforderlich ist. Die angestrebte Kooperation zwischen der EWP und der DW soll deshalb sowohl die Wärmeerzeugungsanlagen zur CO<sub>2</sub>-neutralen Wärmeversorgung als auch die Hausanschlussstationen mit der entsprechenden Haustechnik umfassen. Damit wird eine besonders ressourcenschonende Aussteuerung der gelieferten Wärme möglich.

Diese Interessengleichheit kann dann auch für weitere Geschäftsfelder wirken. Die typischerweise von der Wohnungswirtschaft genutzten Energiequellen zur Erzeugung von Mieterstrom werden so in die Kooperation eingebracht, während sie der EWP sonst nicht zugänglich wären, ohne sich immer mit einer Vielzahl von Wettbewerbern den Markt zu teilen. Darüber hinaus kann die EWP direkte Kundenbeziehungen zu den Wohnungseigentümern und Mietern aufbauen, darüber Strom vertreiben, der in Krampnitz klimaschonend erzeugt wird, und nicht zuletzt Elektroladesäulen errichten und damit die E-Mobilität im Wohnquartier fördern. Dies alles sind Geschäftsfelder, die nur bei einem direkten Zugang zu allen Mietern ausreichende Beteiligungsraten in der Mieterschaft erreichen können, um wirtschaftlich zu werden und die Vorteile der Wirtschaftlichkeit über sozialverträgliche Preise einem möglichst großen Kreis von Beteiligten zurückgeben zu können.

### **Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft**

Zu den vorgenannten Zwecken soll ein Gemeinschaftsunternehmen mit der EWP, der SWP und der DW in der Rechtsform der GmbH gegründet werden. Die Gesellschaft soll unter **Krampnitz Energie GmbH (KE)** firmieren. Der bisherige Arbeitstitel „Krampnitz Contracting GmbH“ soll nicht fortgeführt werden, da er den Unternehmensgegenstand nicht treffend beschreibt.

Die Beteiligungen sind wie folgt vorgesehen:

- die Energie und Wasser Potsdam GmbH  
49,8 % (mit einer Stammeinlage i.H.v 249.000 €)

- die Stadtwerke Potsdam GmbH  
25,1 % (mit einer Stammeinlage i.H.v. 125.500 €)
- die Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH  
25,1 % (mit einer Stammeinlage i.H.v. 125.500 €)

Für den Fall, dass sich die angestrebte Kooperation wider erwartend auf Dauer als nicht wirksam erweisen sollte, sind mehrere Sicherheitselemente im Vertragskonstrukt für die KE eingebaut.

1. Der Gesellschaftsvertrag der KE basiert auf dem Mustergesellschaftsvertrag der LHP. Durch die Anwendung des Mustergesellschaftsvertrages sind umfangreiche Durchgriffsrechte der LHP vertraglich fixiert, z.B. Zustimmungsvorbehalte (z.B. § 7 bei genehmigungspflichtigen Geschäften) oder Rechte und Pflichten (§ 10 Abs. 5 zur Anwendung des HGrG oder § 10 Abs. 6 zu Rechten des Rechnungsprüfungsamtes der LHP). Ferner hat die LHP in der Gesellschafterversammlung der SWP die Möglichkeit, Entscheidungen der Gesellschaftervertreter der EWP/SWP in der Gesellschafterversammlung der KE zu prüfen und gegebenenfalls ihre Zustimmung zu verweigern, da diese dort zur abschließenden Genehmigung vorzulegen sind. Absicherungen für den Insolvenzfall finden sich in den §§ 13 Abs. 2b, 15 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages. Weiterhin ist die Anwendung der Leitlinien guter Unternehmensführung/ Public Corporate Governance Kodex der LHP zwischen den Gesellschafter vereinbart. Außerdem unterliegt die KE im Aufsichtsrat der EWP denselben Zustimmungspflichten wie eine Mehrheitsbeteiligung der EWP.
2. Gegenstand der Gesellschaft ist die Kooperation zwischen Energie- und Wohnungswirtschaft zum Zwecke von klimaschutzfreundlichen Investitionen im Wohngebiet Krampnitz. Die Gesellschaft soll insbesondere Erzeugungsanlagen zur Energie- und Wärmeversorgung, inklusive Hausanschlussstationen, Rückgewinnungs- und sonstige energetische Aufbereitungsanlagen errichten und betreiben und Energie liefern. Damit verfolgt die Gesellschaft im Gebiet Krampnitz ebenso wie ihre kommunalen Gesellschafter EWP und SWP Zwecke der öffentlichen Daseinsvorsorge für die LHP.
3. Die DW leistet eine feste Zuzahlung in die Kapitalrücklage der Gesellschaft mit der die Investitionsrisiken und Anfangsverluste der Gesellschaft über den Stammkapitalanteil hinaus abgedeckt werden. Für den Fall, dass das nicht ausreicht und darüber hinaus Verluste auflaufen, wird die DW auch daran beteiligt. Das ist dadurch sichergestellt, dass die DW ihre Beteiligung an der KE in den ersten Jahren nicht kündigen kann und eine Nachschußpflicht hat, falls bei der KE ein negatives Eigenkapital entstehen würde. Die Wirtschaftsführung der KE ist aber darauf ausgerichtet, dass eine solche Situation nicht entstehen sollte, wie sich bereits aus dem Businessplan ergibt.
4. Die DW hat mit 25,1 % eine Sperrminorität, die sie davor schützt, dass gegen ihren Willen eine Kapitalerhöhung oder -senkung oder eine Änderung des Gesellschaftsvertrages erfolgen. Dieselbe Sperrminorität erhält als Gegengewicht aber auch die SWP als 100%-Tochter der LHP. Die EWP verbleibt mit 49,8 % zwar formal Minderheitsgesellschafterin, ihre Position als stärkster Partner ist aber mehrfach gesichert:
  - a. Die KE wird im AR der EWP wie eine Mehrheitsgesellschaft behandelt werden. Der AR hat sich vorbehalten, dass alle Beschlüsse über die KE nochmal vom Aufsichtsrat der EWP freigegeben werden müssen.
  - b. Die DW hat eine Andienungspflicht der Gesellschafteranteile an die EWP/SWP, bevor andere Anteilseigner die Anteile übernehmen können. Diese Andienungspflicht gilt auch, wenn die DW ihre Immobilien in Krampnitz weitgehend veräußern sollte.
5. Das Eigentum am geförderten Niedertemperaturnetz verbleibt bei der EWP, die das Netz nur an die KE zur Nutzung verpachtet. Die verabschiedete Wärmesatzung für Krampnitz bezieht sich ausschließlich auf das Netz der EWP.
6. Die KE bleibt, wie auch die EWP, verpflichtet, die Versorgung mit Wärme im Entwicklungsgebiet Krampnitz auf der Grundlage der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) anzubieten. Vor einem eventuellen Weiterverkauf ihrer Immobilien ist die DW verpflichtet, dem Käufer wiederum den Eintritt in den bestehenden Wärmeliefervertrag nach AVBFernwärmeV aufzuerlegen.

7. Entscheidungen in der Gesellschafterversammlung der KE werden von der SWP und der EWP unter dem Vorbehalt ihrer Gremien, der Gesellschafterversammlung bei der SWP und dem Aufsichtsrat bei der EWP, beschlossen.
8. Neben den zu errichtenden Erzeugungsanlagen gemäß Energiekonzept vom 31. Januar 2018 werden Hausanschlussstationen und Energieerzeugungsanlagen in Objekten der DW der KE zum Betrieb zur Verfügung gestellt.

## Business-Plan der Krampnitz Energie GmbH

Für die Ermittlung der Ergebnisplanungen der Krampnitz Energie GmbH wurden Ergebnisszenarien für die folgenden Sparten entwickelt; diese spiegeln den Stand der Planungen im Oktober 2018 wider:

- Wärmeversorgung,
- Mieterstrom,
- Energievertrieb („Krampnitz-Strom“) und
- E-Mobilität.

Für die **Berechnungen** wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

1. Zur Ermittlung der Umsatzerlöse und Energiebezugskosten in der Sparte **Wärmeversorgung** wurden im Vollausbau, unter Berücksichtigung des Energiestandards KfW-55, ein Jahreswärmebedarf von 27,67 GWh und eine thermische Anschlussleistung von 10,3 MW zu Grunde gelegt. Damit wird neben dem Heizwärmebedarf auch der Bedarf von Trinkwarmwasser abgedeckt. Die im Energiekonzept vom 31. Januar 2018 beschriebenen Wärmeerzeugungs-investitionen sind mit 6,8 Mio. Euro, unter Berücksichtigung von Fördermitteln, angesetzt. Die Investitionen in das Niedertemperaturnetz sind Bestandteil der Planungen der EWP. Die von KE an EWP zu entrichtenden Wärmenetznutzungsentgelte sind im Business-Plan der KE enthalten.
2. Ab 2023 sollen **Mieterstrom**anlagen im Wohnungsneubau sukzessive errichtet werden. Für die Investitionen in Photovoltaikanlagen sind 2,8 Mio. Euro veranschlagt. Für die Ermittlung der Erlöse sind eine Mieterbeteiligungsquote von 80 % und 1.000 Volllaststunden p.a. unterstellt.
3. Für den **Energievertrieb** der KE („Krampnitz-Strom“) wurde von bis zu 570 Kunden ausgegangen, die mit eigenerzeugtem Strom und in Kooperation mit der EWP versorgt werden.
4. In der Sparte **E-Mobilität** sind Umsatzerlöse aus dem Betrieb von Ladesäulen enthalten. Für die geplanten Investitionen in Ladestationen und Wallboxen sind im Zeitraum von 2021 bis 2040 1,3 Mio. Euro vorgesehen.

Im Zeitraum bis 2023 erwartet die KE Anlaufverluste in Höhe von insgesamt ca. 1,7 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2024 soll erstmals ein Gewinn erwirtschaftet und bis zum Geschäftsjahr 2028 die Anlaufverluste amortisiert werden. Insgesamt strebt die KE eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals unter Beachtung der kommunalrechtlichen Regelungen an. Die Verzinsung soll insbesondere in der Wärmesparte erzielt werden. Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Wärmemischpreises hat Becker Büttner Held Consulting AG bestätigt, dass dieser eine angemessene und marktübliche Rendite beinhaltet.

## **Kapitalbedarf der KE**

Der kumulierte **Kapitalbedarf** der KE in den ersten 5 Wirtschaftsjahren zur Finanzierung der Investitionen und der anfänglichen zahlungswirksamen Verluste wird ca. 9,44 Mio. Euro betragen. Er soll zu 30% (2,83 Mio. €) durch die Gesellschafter EWP, SWP und DW wie folgt aufgebracht werden:

EWP	49,8 %	1,41 Mio.€
SWP	25,1 %	0,71 Mio.€
DW	25,1 %	0,71 Mio.€

Der weitere Kapitalbedarf in Höhe von ca. 6,61 Mio. € soll über die Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden.

Der detaillierte Businessplan liegt zur Einsichtnahme in der Verwaltung (Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen) vor.

## **Rechtliche Grundlagen**

Rechtliche Grundlagen für die Gründung der KE sind die Regelungen des HGB, GmbHG, die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) sowie die Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam und die Leitlinien guter Unternehmensführung der LHP (Kodex).

Die SVV entscheidet gemäß § 28 Abs. 2 Nr. 22 BbgKVerf über die Art und den Umfang der Beteiligung der Unternehmen, an denen die Gemeinde mehr als ein Viertel der Anteile hält oder deren Gesellschaftsvertrag eine Zustimmung der Gemeindevertretung vorsieht, an weiteren Unternehmen.

Zudem entscheidet die SVV gemäß § 14 Abs. 3 Hauptsatzung der LHP über den wesentlichen Inhalt von Gesellschaftsverträgen von Unternehmen, an denen die LHP unmittelbar oder mittelbar mehr als ein Viertel der Anteile hält.