



Betreff:

öffentlich

Bildung des Unternehmensverbundes im Bereich Bauen und Wohnen

Erstellungsdatum 17.08.2005

Eingang 902:

Einreicher: SB Finanzen und Berichtswesen

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
31.08.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
20.09.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
21.09.2005	Ausschuss für Finanzen		
12.10.2005	Hauptausschuss		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

I. Beschlussfassungen zur Gründung einer Dachgesellschaft:

1.) Die juristische Person „Gemeinnützige Wohn- und Baugesellschaft Potsdam mbH“ (GEWOBA) wird im Zuge der Bildung des Unternehmensverbundes umbenannt und übt die Funktion der Dachgesellschaft des Unternehmensverbundes im Bereich Bauen und Wohnen aus.

2.) Der Gesellschaftsvertrag der GEWOBA wird in der anliegenden überarbeiteten Fassung der Gesellschaftsvertrag der Dachgesellschaft. Zudem wird eine Stammkapitalerhöhung um 811,88 € vorgenommen, um den durch die Umstellung von DM auf € entstandenen Betrag zu glätten.

- Fortsetzung -

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

1 . Einnahmen im Vermögenshaushalt der Landeshauptstadt Potsdam aus der Veräußerung der Anteile an der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH in Höhe von mindestens 91.009,95 € und aus der Veräußerung der Anteile an der Sanierungsträger Potsdam GmbH in Höhe von mindestens 26.075,89 €.

2. Nach der derzeitigen Mittelfristplanung der GEWOBA für die Jahre 2005 bis 2015 rechnet das Unternehmen mit Gewinnen der Gesellschaft ab 2011. Im Falle der Gründung eines Unternehmensverbundes wird auf Grund der damit zu realisierenden Effekte von einem Optimierungspotenzial von ca. 1 Mio. € p. a. ausgegangen; ein solcher Effekt wird vollständig freilich erst zeitlich verzögert und nach voller Umsetzung aller Optimierungs-möglichkeiten eintreten. Für die Mittelfristplanung der Dachgesellschaft bedeutet dies, dass bereits ab 2009 mit dem Erreichen der Gewinnzone für den Verbund gerechnet werden kann, wodurch auch ein Beitrag zur Haushaltsentlastung der Landeshauptstadt Potsdam durch eine frühere Ausschüttung ab 2009 ermöglicht werden kann.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

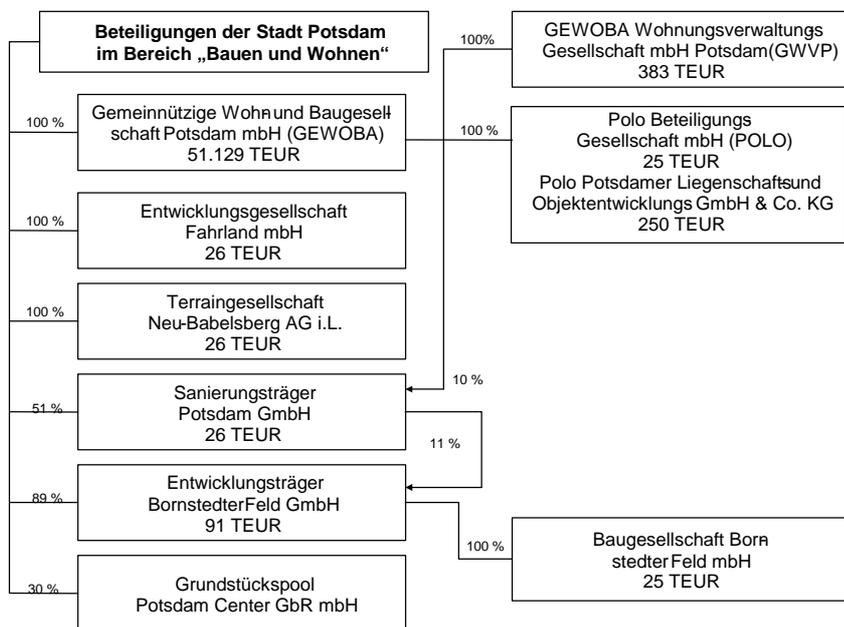
Geschäftsbereich 4

Begründung:

Vorgeschichte

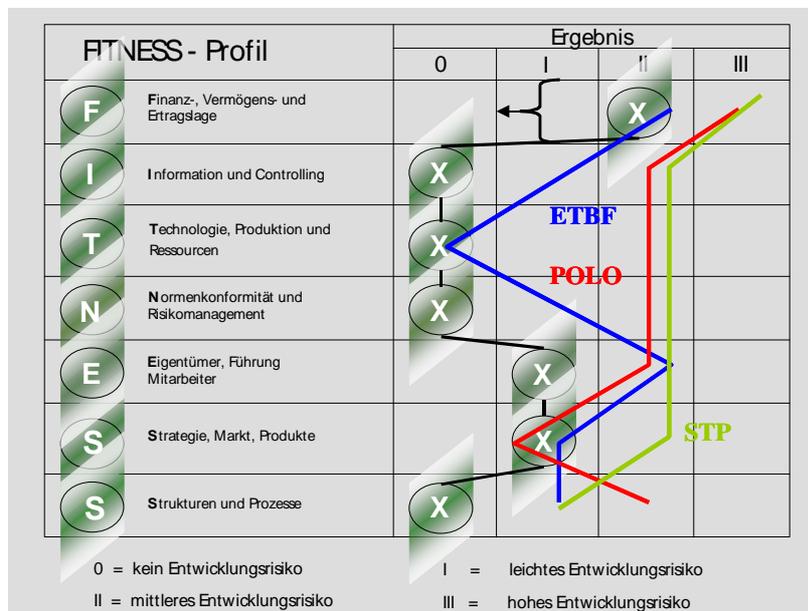
Ausweislich einer von Rödl & Partner, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte, im Jahr 2004 im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam durchgeführten Portfolioanalyse der Unternehmensbeteiligungen der Landeshauptstadt Potsdam bestehen im Bereich Bauen und Wohnen bei Ausnutzung von Skalen- und Synergieeffekten erhebliche Einspar- und Effizienzpotenziale.

Fünf der aktuell neun Unternehmen im Bereich Bauen und Wohnen stehen in mittel- bzw. unmittelbarer gesellschaftsrechtlicher Verbindung mit der GEWOBA.



(Anm.: Polo Potsdamer Liegenschafts- und Objektentwicklungs- GmbH & Co. KG ist zum 31.12.2004 bei Übertragung der Vermögenswerte auf die GEWOBA aufgelöst worden)

Im Ergebnis wurde aus der Portfoliountersuchung von Rödl & Partner die Empfehlung abgeleitet, die städtischen Beteiligungen im Bereich Bauen und Wohnen zu einem Unternehmensverbund so zusammenzufassen, dass die beteiligten Unternehmen ihre jeweiligen, auch im so genannten FITNESS-Check (siehe nachfolgendes Schaubild) aufgezeigten Stärken koordiniert in einen Unternehmensverbund einbringen. Schwächen in einzelnen Teilbereichen können ausgeglichen und Synergie- und Skaleneffekte erzielt werden.



Mit der Drucksache 04/SVV/0693 beschloss die Stadtverordnetenversammlung unter Berücksichtigung der von Rödl&Partner gegebenen Empfehlungen am 01.12.2004 die Bildung eines Unternehmensverbundes im Bereich Bauen und Wohnen, die spätestens zum 01.01.2006 wirksam werden soll.

Der Beschluss wurde wie folgt gefasst (Zitat):

„(1) Die mit Stadtentwicklung, -sanierung, Bau- und Wohnungswesen befassten Gesellschaften der Landeshauptstadt Potsdam werden zukünftig zu einem Unternehmensverbund zusammengefasst.

(2) Einbezogen werden sollen die Anteile an folgenden Unternehmen

- Gemeinnützige Wohn- und Baugesellschaft Potsdam mbH
- Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH
- Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
- Terraingesellschaft Neu-Babelsberg AG i.L.

einschließlich ihrer Tochtergesellschaften. Für die zentralen Sparten wird eine Dachgesellschaft gebildet (Bau- und Wohnungsservice GmbH).

(3) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die entsprechenden Verträge vorzubereiten und der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

(4) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung im März 2005 einen Zwischenbericht zu geben, der insbesondere angibt

- welche Aufgaben in der Dachgesellschaft erledigt werden sollen,
- welche Unternehmensaufgaben bei den Einzelgesellschaften verbleiben sollen,
- welche Zielstruktur eines Unternehmensverbundes sich daraus ergibt,
- mit welchem wirtschaftlichen Nutzen für den Unternehmensverbund und für die Landeshauptstadt gerechnet werden kann und
- wie demzufolge die der Stadtverordnetenversammlung vorzulegenden Verträge zu gestalten sind.

(5) Die Bildung des Unternehmensverbundes soll spätestens zum 01.01.2006 wirksam werden.“
(Ende Zitat)

In Umsetzung dieses Beschlusses legte der Oberbürgermeister am 23.03.2005 dem Hauptausschuss folgenden Zwischenbericht vor (Zitat):

„(1) **Entscheidungsvorbereitung**

In Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung, GEWOBA, ETBF und STP wurde am 4. und 5. Februar diesen Jahres ein Workshop durchgeführt, um alle wesentlichen Aspekte der Bildung eines Unternehmensverbundes zusammen mit Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung eingehend zu erörtern. Die Teilnehmer des Workshops setzten sich aus Vertretern der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, der CDU, der PDS und der SPD und dem Vertreter der FDP sowie aus Vertretern der Stadtverwaltung und den Geschäftsführungen der GEWOBA, des STP und des ETBF zusammen.

Ziel des Workshops war es, auf der Grundlage des Stadtverordnetenbeschlusses vom 01.12.2004 das dort vorgeschlagene Konzept zu diskutieren, Schwachstellen aufzuzeigen und entsprechende Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, die grundsätzlichen gesellschaftsvertraglichen Gestaltungserfordernisse mit den entsprechenden Einflussnahmemöglichkeiten der Stadtverordnetenversammlung auf die Geschäftstätigkeit der Unternehmen zu erörtern sowie Alternativen zu dem vorgeschlagenen Unternehmensverbund zu diskutieren und zu bewerten.

Fragen stellten sich somit insbesondere nach

- den Zielen und dem wirtschaftlichen Nutzen eines Unternehmensverbundes,
- möglichen Alternativen zum Verbund,
- der inneren Ordnung des Verbundes,
- dem Kompetenzgefüge innerhalb des Verbundes und
- dem Zusammenwirken eines Unternehmensverbundes mit den Stadtverordneten und der Verwaltung / der Gesellschafterin.

Als Ergebnis dieses Workshops ist festzuhalten, dass Übereinstimmung dahingehend bestand, dass die derzeitige Situation, die durch ein Nebeneinander bzw. auch durch Konkurrenz der städtischen Beteiligungen im Bereich Bauen und Wohnen geprägt ist, nicht als befriedigend betrachtet werden kann. Insoweit war man sich auch einig, Einsparpotenziale aus der Ausnutzung von Synergie- und Skaleneffekten nutzen zu wollen.

Weitere Übereinstimmung wurde dahingehend erreicht, dass unter Würdigung der diskutierten Alternativen die im Rahmen der Portfolioanalyse von Rödl & Partner vorgeschlagene Bildung eines Unternehmensverbundes die vorzuziehende Variante sei, für deren konkrete Umsetzung insbesondere klare gesellschaftsrechtliche Regelungen zu schaffen sind.

Ziele sollen dabei sein, dass sich der Unternehmensverbund den wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt verpflichtet, sich um behutsame Stadterneuerung kümmert, soziale Verantwortung im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung für die Stadt und Verantwortung für die Umwelt im Sinne eines sparsamen Ressourceneinsatzes wahrnimmt und seine Geschäftstätigkeit transparent, kundenorientiert und wirtschaftlich ausübt.

Bei der Umstrukturierung sollen des Weiteren folgende Prämissen zu Grunde gelegt werden:

- Vermeidung von Mehrfach Tätigkeiten,
- Abgabe bestimmter Aufgaben als Zentralfunktion an die Dachgesellschaft,
- Erkennen und Nutzen der Skalen- und Synergieeffekte,
- Stärkung der fachlichen Spezialaufgaben bei den Einzelgesellschaften,
- Erledigung aller Aufgaben „zentral“, d.h. auch Erledigung an „zentraler“ Stelle in den Einzelgesellschaften möglich,
- Prüfung gesellschafts-, steuer- und arbeitsrechtlicher Fragen.

(2) Bildung eines Unternehmensverbundes

a) Aufgaben der Dachgesellschaft

Die Teilnehmer des Workshops sehen die Aufgaben der Dachgesellschaft insbesondere in der Organisation von zentralen Funktionen, das heißt von der Dachgesellschaft aus sollen die zentralen Steuerungs- und Dienstleistungsfunktionen wahrgenommen werden.

Aus der folgenden Übersicht wird deutlich, dass es sich bei den beschriebenen Aufgaben derzeit um „Doppelungen“ handelt, die in der jetzigen Struktur mehrfach zu verzeichnen sind und die im Rahmen des Unternehmensverbundes die Geschäftsfelder der zukünftigen Dachgesellschaft bilden sollen:

Zentrale Funktionen	IST	SOLL
Finanz- und Rechnungswesen	ETBF, GEWOBA, STP, GWVP	DG
Fördermittel/Finanzierung	ETBF, GEWOBA, STP	DG
Controlling	ETBF, GEWOBA, STP, GWVP	DG
Risikomanagement	ETBF, GEWOBA, STP	DG
Steuern und Recht	ETBF, GEWOBA, STP, GWVP	DG
Berichtswesen	ETBF, GEWOBA, STP, GWVP	DG
Cash-Management	ETBF, GEWOBA, STP, GWVP	DG
Materialwirtschaft und Einkauf	ETBF, GEWOBA, STP, GWVP	DG
Auftragnehmersteuerung	ETBF, GEWOBA, STP, POLO, GWVP	DG
EDV, Information und Kommunikation	ETBF, GEWOBA, STP, GWVP	DG
Personalwesen	ETBF, GEWOBA, STP, GWVP	DG
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit	ETBF, GEWOBA, STP	DG
Unternehmensmarketing	ETBF, GEWOBA, STP	DG
Allgemeine Verwaltung	ETBF, GEWOBA, STP, GWVP	DG
Umweltmanagement	Noch nicht systematisch ausgeprägt	DG

Aufgabe der Dachgesellschaft wird dabei die Steuerung des Unternehmensverbundes auf Grundlage der dargestellten Zielvorgaben und die Bereitstellung der für den Geschäftsbetrieb der Einzelgesellschaften erforderlichen, insbesondere kaufmännischen Dienstleistungen sein.

b) Aufgaben der Einzelgesellschaften

In den Einzelgesellschaften erfolgt die operative Geschäftstätigkeit. In diesen werden somit weiterhin die fachlichen Spezialaufgaben wahrgenommen, wobei eine Zentralisation insoweit erreicht werden soll, als dass einzelne Aufgaben von einem Unternehmen für alle anderen übernommen werden sollen. Ziel soll es hierbei sein, das jeweils vorhandene Fachwissen in den Einzelgesellschaften zu Gunsten der anderen zu bündeln und für alle nutzbar zu machen.

Insbesondere sollten nach ersten Überlegungen die Aufgaben im Unternehmensverbund zukünftig wie folgt wahrgenommen werden:

Dezentrale Funktionen	IST	SOLL
Treuhänderfunktion	STP, ETBF	STP, ETBF
Sanierungsträger- /Entwicklungsträgerfunktion	STP, ETBF	STP, ETBF
Baubetreuung, Projektleitung, Projektsteuerung	ETBF, GEWOBA, STP	ETBF, STP
Veranstaltungsmanagement	ETBF, GEWOBA, STP	ETBF
Projektentwicklung	STP, ETBF, GEWOBA, POLO	ETBF
Standortmarketing	STP, ETBF, GEWOBA, POLO	ETBF
Vertrieb Immobilien	ETBF, POLO, STP	POLO
Neukundengewinnung	GEWOBA	POLO
Immobilienbewirtschaftung	ETBF, GEWOBA, STP	GWVP

Sozial-Management	GEWOBA	GWVP
Quartiermanagement	noch nicht systematisch ausgeprägt	GWVP
Regiebetrieb (Handwerkerbetrieb Maler- und Sanitärarbeiten)	GEWOBA	GWVP

Aus diesen Aufgaben resultieren also folgende Geschäftsfelder für die Einzelgesellschaften:

Der ETBF wird weiterhin die Entwicklungsträger- und Treuhänderfunktion wahrnehmen. Darüber hinaus soll er sich den Themen Projektentwicklung, Standortmarketing und Veranstaltungsmanagement als Dienstleistung für den gesamten Unternehmensverbund widmen. Er soll ferner zusammen mit dem Sanierungsträger Aufgaben der Baubetreuung, Projektleitung und Projektsteuerung als Dienstleistung für den gesamten Unternehmensverbund erbringen. Das Geschäftsfeld des Sanierungsträgers umfasst daneben auch weiterhin die Sanierungsträger- und Treuhänderfunktion. Das Geschäftsfeld der POLO soll die Neukundengewinnung und den Immobilienvertrieb als Dienstleistung für den gesamten Unternehmensverbund umfassen. Das Geschäftsfeld der GEWOBA - Wohnungsverwaltungsgesellschaft (GWVP) umfasst die Immobilienbewirtschaftung (im Wesentlichen das Aufgabenspektrum des Bereiches Hausbewirtschaftung der GEWOBA), das Führen des Regiebetriebs sowie das Sozial- und Quartiermanagement.

c) Aufgabenstellung und Zielstellung des Unternehmensverbundes

Um die Zielstellung im Sinne der Stadt erreichen zu können, muss die Geschäftstätigkeit der Einzelgesellschaften in entsprechender Weise abgestimmt werden. Der Dachgesellschaft kommt dabei vor allem die Aufgabe zu, die Steuerung der abgestimmten Geschäftstätigkeiten der Einzelgesellschaften zu übernehmen (Organisationsstruktur siehe Anlage).

Mit dieser Zuordnung soll es gelingen, Dienstleistungen für die Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Entwicklung, Bewirtschaftung und Vermarktung des Immobilienvermögens im Sinne einer von der Landeshauptstadt zu definierenden urbanen Entwicklung und Sanierung sowie einer bedarfsgerechten und sozialen Wohnungswirtschaft zu erbringen.

Der zukünftige Unternehmensverbund muss sich daher an der Erfüllung übergeordneter Ziele, wie der Wahrnehmung sozialer Verantwortung, Kundenorientierung, Transparenz und Wirtschaftlichkeit messen lassen.

Neben der Formulierung der entsprechenden Aufgaben und Ziele in den jeweiligen Gesellschaftsverträgen wird für den Unternehmensverbund ein Leitbild formuliert.

(3) Wirtschaftlicher Nutzen für die Landeshauptstadt Potsdam

Durch die Bildung eines Unternehmensverbundes wird wirtschaftlicher Nutzen in verschiedener Art, Weise und Ausprägung erzielt werden können.

So ergibt sich der wirtschaftliche Nutzen für die Landeshauptstadt Potsdam zum einen aus den Einnahmen, die im Zuge der Veräußerung der Geschäftsanteile der jeweiligen Gesellschaften erzielt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Terraingesellschaft Neu-Babelsberg zu nennen, für die ein Veräußerungserlös in Höhe von ca. 6 Mio. € vorgesehen ist. Darüber hinaus werden Erlöse aus der ebenfalls stadtinternen - Veräußerung der Geschäftsanteile des Sanierungs- und des Entwicklungsträgers erzielt.

Zum anderen entsteht wirtschaftlicher Nutzen aus der Kostenreduzierung und dem Effizienzgewinn aus einer optimierten Aufgabenverteilung innerhalb des Unternehmensverbundes. Dies wird erreicht durch Senkung der Verwaltungskosten, Stabilisierung der Stundensätze der Treuhänder und ein erweitertes cash-management.

Anhand der über die Einzelgesellschaften für den Unternehmensverbund entworfenen mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird deutlich, dass stufenweise und mittelfristig - mit Erreichen der letzten Stufe - ein Einsparungspotenzial von jährlich ca. 1 Million Euro auf Grundlage des momentanen Erkenntnisstandes erreichbar ist. Diese Größe ergibt sich aus dem Vergleich der aktuellen Beteiligungsstruktur mit dem Stand, der sich nach Realisierung des Unternehmensverbundes aus den Synergie- und Skaleneffekten ergibt.

Diese Maßnahmen spiegeln sich auch wider in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung des Unternehmensverbundes und der Einzelgesellschaften. Demzufolge kann mittelfristig das Erreichen der Gewinnzone erwartet werden, wobei aus Sicht der Stadt zudem ein Verlustausschluss bei den Treuhändern angestrebt wird.

Für die Landeshauptstadt wird darüber hinaus eine weitere „Dividende“ aus einer optimierten Dienstleistung des Unternehmensverbundes für die Stadtentwicklung erzielt. Diese ergibt sich aus einer noch besser abgestimmten Planung, einer koordinierteren Reaktion auf die Bevölkerungsentwicklung sowie der Sicherung qualifizierten Personals und Fachwissens für die Stadt und stellt somit auch einen Beitrag für eine Verbesserung der Lebensqualität insgesamt dar.

Ein weiterer wesentlicher Nutzen für die Landeshauptstadt Potsdam liegt damit in der Möglichkeit, sich als Unternehmensverbund verbessert den sozialen und gesellschaftlichen Zielen zuwenden zu können. Für die Landeshauptstadt wird es von erheblicher Bedeutung sein, dass es ohne „systembedingte“ Abstimmungs- bzw. Koordinierungsverluste im Verbund möglich wird, den Fokus auf eine gesamtstädtische Entwicklung zu richten.

(4) Regelungserfordernisse

Um wirksam einen Unternehmensverbund zu bilden, sind die Unternehmen nicht nur den oben genannten Zielen zu verpflichten, sondern es sind auch die entsprechenden rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Besondere Bedeutung kommt hierbei dem Gesellschaftsvertrag der „Dachgesellschaft“ des Unternehmensverbundes zu.

Neben Firma (Handelsname) und Gegenstand der Gesellschaften sind vor allem die Aufgaben der Organe zu beschreiben und ferner zu klären, ob und inwieweit die Einrichtung von Beiräten in den Tochtergesellschaften zu einer weiteren Qualitätsverbesserungen beitragen kann.

Die Gesellschaftsverträge der Dachgesellschaft sowie aller Einzelgesellschaften müssen insbesondere im Hinblick auf den jeweiligen Unternehmensgegenstand so aufeinander abgestimmt formuliert werden, dass die oben beschriebene Aufgabenverteilung innerhalb des Unternehmensverbundes umgesetzt werden kann.

Durch das Beteiligungsmanagement der Landeshauptstadt Potsdam wird die Umsetzung der städtischen Zielstellungen begleitet, informationstechnisch aufgearbeitet und damit transparent gemacht.

In Übereinstimmung mit dem Ergebnis der Klausurtagung vom 4. und 5. Februar 2005 wird vorgeschlagen, für die Dachgesellschaft einen Aufsichtsrat zu installieren, dessen Tätigkeit stadtpolitisch, betriebswirtschaftlich und gesellschaftsrechtlich geprägt ist. Diese Ausprägung und die damit verbundene hohe Aufsichts- und Kontrollkompetenz korreliert mit der Aufgabe der Dachgesellschaft, den Unternehmensverbund im Sinne der städtischen Leitlinien zu steuern.

Den Einzelgesellschaften werden Beiräte zugeordnet, deren Tätigkeit vor allem von den fachlichen Spezialaufgaben der jeweiligen Einzelgesellschaft geprägt ist. Die Besetzung dieser Beiräte sollte dann unter dem Gesichtspunkt der entsprechenden fachlichen Qualifikation zu erfolgen.

Bezogen auf die Firmierung der Dachgesellschaft, wird vorgeschlagen, im Sinne einer identitätsstiftenden Zusammenführung der Einzelgesellschaften zu einem Unternehmensverbund, auch die Mitarbeiter aller Einzelgesellschaften an der Namensfindung zu beteiligen.

(5) Alternativbetrachtungen

Anhand der Prüffrage nach weiteren / besseren Lösungsmöglichkeiten oder Alternativen zu dem vorgestellten Unternehmensverbund erörterten die Teilnehmer verschiedene Optionen, die im Ergebnis dann sämtlichst als nicht besser oder gleichwertig betrachtet wurden.

So wurden folgende Alternativen in Betracht gezogen:

- keine wesentlichen Veränderungen(alles so belassen wie es ist)
- weitere – bisher nicht diskutierte – Varianten wie
 - Unternehmensschließung und Aufgabenerfüllung durch die Verwaltung,
 - Verkauf an ein anderes kommunales Wohnungsunternehmen,
 - Verkauf an private Investoren,
 - Veräußerung von Anteilen an der GEWOBA,
 - Verschmelzung ETBF und STP,
 - Einbeziehung weiterer Unternehmen,
 - z. B. Beteiligung Stadtkontor,
 - Zusammenfassung zu einem Unternehmen,
 - Austausch von Dienstleistungen untereinander,
 - Gründung einer Dienstleistungsgesellschaft für die Einzelgesellschaften,
 - Abschluss von Dienstleistungs- und Kooperationsvereinbarungen.

a) Keine wesentlichen Veränderungen (alles so belassen wie es ist)

Gegen die Möglichkeit alles so zu belassen wie in der derzeitigen Situation, sprechen die in dem Gutachten zur Portfolioanalyse aufgezeigten Handlungsnotwendigkeiten, wonach zum einen dringender Handlungsbedarf bei STP und eingeschränkt auch bei ETBF gegeben ist. Auch würden die Chancen relevanter Synergie- und Skaleneffekte ungenutzt bleiben.

b) Unternehmensschließung und Aufgabenerfüllung durch die Stadtverwaltung

Diese Variante scheidet aus, da innerhalb der Stadtverwaltung die notwendigen Voraussetzungen, insbesondere die notwendigen Ressourcen nicht zur Verfügung stehen und es unsinnig wäre, die Aufgaben mit den Mitarbeitern und einem erhöhten Aufwand „zurück in die Verwaltung“ zu holen, ohne dass hierdurch an der Situation etwas geändert werden würde, so dass nach wie vor Handlungsbedarf bestände.

c) Verkauf an ein anderes kommunales Wohnungsunternehmen / Verkauf an private Investoren / Veräußerung von Anteilen an der GEWOBA

Ein Verkauf an ein anderes kommunales Wohnungsunternehmen oder an einen privaten Investor würde bedeuten, dass der gewollte gesellschaftsrechtliche Einfluss der Landeshauptstadt verloren ginge und es damit schwerer werden würde, die städtischen Zielstellungen zu erhalten.

In etwas abgeschwächter Form würde dies auch für die Veräußerung von Anteilen an der GEWOBA zutreffen. Zudem dürfte die Unternehmenspolitik eines dritten Investors im Sinne einer Kaufpreisfinanzierung vornehmlich finanziellen Erwägungen untergeordnet sein. Ein privater Dritter wäre auf eine Unternehmenspolitik und –steuerung angewiesen, die ihm eine vergleichsweise zeitnahe Ausschüttung und damit Refinanzierung seines Kaufpreises sichert („return on invest“). Die in Berlin praktizierte Variante, Ankauf eines landeseigenen Unternehmens durch ein drittes landeseigenes Unternehmen, scheidet zudem aus, da Potsdam nicht über mehrere kommunale Wohnungsunternehmen verfügt. Der Erlös aus der Veräußerung bzw. aus der Veräußerung von Anteilen dürfte im Übrigen keine adäquate Entschädigung für den Verlust der Einflussnahmemöglichkeit darstellen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes bereits erhebliche Einnahmen realisiert wurden, weiteres Potential bei der Veräußerung der Terraingesellschaft Neu Babelsberg AG i.L. und bei einer eventuellen Umsetzung des PPP-Modells Campus am Stern, die in der Wirtschaftsplanung der GEWOBA bereits berücksichtigt sind und im Falle der Realisierung als Ertrag bzw. Entlastung für die Stadt zu verbuchen wären.

Auch würde bei einem Verkauf der unter Punkt 2 dargestellte wirtschaftliche Nutzen nicht realisiert werden können und damit weder eine sog. soziale Dividende noch eine innerhalb der nächsten sechs Jahre im Rahmen des Jahresabschlusses zu zahlende Dividende für die Landeshauptstadt zum Tragen kommen.

d) Verschmelzung ETBF und STP

Die Gesellschaften ETBF und STP zusammenzufassen, löst nicht die aufgezeigten Probleme, da weder der STP noch dem ETBF eine hohe Leistungsstärke im Bereich der Führungs- und Verwaltungsaufgaben wie der GEWOBA zugesprochen werden kann.

e) Einbeziehung weiterer Unternehmen / Beteiligung Stadtkontor

Dies sollte grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, wobei jeweils darauf zu achten sein wird, dass in den Verbund nur Unternehmen im Bereich Bauen und Wohnen einbezogen werden. In einem ersten Schritt sollte der Unternehmensverbund allerdings im beschriebenen Umfang realisiert werden.

Hierbei sollte die Entwicklungsgesellschaft Fahrland mbH nicht einbezogen werden, da etwa 2006 mit deren Liquidation zu rechnen ist, die Einbeziehung der Grundstückspool Potsdam Center GbR mbH scheidet auf Grund der Minderheitsbeteiligung der Landeshauptstadt an der Gesellschaft und deren begrenzten Tätigkeitsfeld aus. Einer Einbeziehung der Stadtkontor GmbH steht entgegen, dass es sich hierbei um keine Beteiligung der Stadt handelt und ein Interesse des Gesellschafters derzeit nicht zu verzeichnen ist. Des Weiteren unterliegt die Aufnahme eines privaten Gesellschafters regelmäßig wettbewerbsrechtlichen Bedingungen, so dass eine „freihändige“ Aufnahme grundsätzlichen Bedenken begegnet.

f) Zusammenfassung zu einem Unternehmen

Zum einen sind hierbei insbesondere steuer- und handelsrechtliche sowie arbeitsrechtliche Fragestellungen zu beachten, die einer genauen Prüfung zu unterziehen sind. Zum anderen stellt sich die Frage nach möglichen Vorteilen eines zusammengefassten Unternehmens, die über den beschriebenen Unternehmensverbund hinausgingen. Da insoweit kein dringender Handlungsdruck besteht, mit dem beschriebenen Unternehmensverbund bereits der wirtschaftliche Nutzen für die Landeshauptstadt erzielt werden kann, ist die Zusammenfassung zu einem Unternehmen auch unter dem Blickwinkel der Wahrung der Identität und der eigenständigen Wahrnehmung der Unternehmen nicht zu favorisieren.

g) Belassen des Status Quo und bloßer Dienstleistungsaustausch / Gründung einer Dienstleistungsgesellschaft

Insoweit gilt zunächst, dass gerade die momentane Konstellation Optimierungspotenziale aufweist, die eben nicht mit dem Erhalt des Status Quo zu realisieren sind. Die Gründung einer separaten Dienstleistungsgesellschaft wurde zudem nicht befürwortet, da dies nicht zu den erwarteten Synergie- und Skaleneffekten wie innerhalb eines Unternehmensverbundes führen würde. Hier entstünden demgegenüber erhebliche Koordinierungs- und Abstimmungserfordernisse. Aus dem gleichen Grund scheidet letztendlich auch der Abschluss von Kooperationsverträgen zwischen den Gesellschaften aus. Darüber hinaus würde die Konstellation zu weiteren Koordinierungsaufgaben für das Beteiligungsmanagement und die Stadt als Gesellschafterin führen.

(6) Weiteres Verfahren

Ein nächster Schritt zur Gründung eines Unternehmensverbundes ist die Ausformulierung der Gesellschaftsverträge und der diesbezüglichen Beschlussvorlage an die Stadtverordnetenversammlung.

Nach der auf der Grundlage der SVV-Beschlüsse gefassten Gesellschafterbeschlüsse erfolgt im Rahmen der Beschlussumsetzung die vorzunehmende Einbindung der Betriebsräte im Rahmen des Betriebsverfassungsgesetzes und die weitere Beteiligung der Mitarbeiter.

Die Gründung des Unternehmensverbundes hat dabei auch steuer- und handelsrechtlichen Prämissen zu folgen, um eine optimale Gestaltung zu ermöglichen.

Ziel ist die organisatorische Umsetzung des Unternehmensverbundes zum 1. Januar 2006.“
(Ende Zitat)

Weiteres Vorgehen

Die weitere Diskussion führte zu dem Ergebnis, von der Idee der Installation von Beiräten in den Einzelgesellschaften Abstand zu nehmen und die bisherige Aufsichtsratsstruktur zu erhalten.

Den Vertretern der Betriebsräte der Sanierungsträger Potsdam GmbH, der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH und der GEWOBA Potsdam GmbH wurden die Hintergründe, die beabsichtigten funktionalen Zuordnungen sowie der mittelfristig für die Landeshauptstadt Potsdam angestrebte wirtschaftliche Nutzen dargestellt. Sie haben sich zustimmend zum Verfahren geäußert. Die Beteiligung der Betriebsräte am Gesamtprozess wird nach Maßgabe des Betriebsverfassungsgesetzes auch weiter erfolgen.

Die Aufsichtsräte der Sanierungsträger Potsdam GmbH und der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH haben sich in positiver und konstruktiver Weise ebenfalls mit dem Konzept des Unternehmensverbundes befasst.

Dem Aufsichtsrat der GEWOBA Potsdam GmbH wurde in seiner 65. ordentlichen Sitzung am 02.09.2004 unter TOP 3 die Portfolioanalyse der Unternehmensberatung Rödl&Partner sowie die daraus abzuleitende Bildung eines Unternehmensverbundes erläutert. Der Aufsichtsrat nahm die als Vorzugsvariante dargestellte Variante einer Dachgesellschaft mit fachlich spezialisierten Einzelgesellschaften zustimmend zur Kenntnis.

Eine weitere Unterrichtung über den Stand der Bildung des Unternehmensverbundes erfolgte anlässlich der 67. ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am 01.02.2005.

Bei der Bildung des Unternehmensverbundes ist stets zu berücksichtigen, dass bei der vollständigen Veräußerung von Geschäftsanteilen an Unternehmen mit Immobilienbesitz an einen einzigen Anteilserwerber Grunderwerbssteuern in erheblichem Umfang anfallen. Der Beschlussvorschlag sieht vor, Anteile von bis zu 100 % der Geschäftsanteile an der Sanierungsträger Potsdam GmbH und an der Entwicklungsträgers Bornstedter Feld GmbH auf die Dachgesellschaft zu übertragen, mindestens aber eine Übertragung der Mehrheit von bis zu 94 % der Geschäftsanteile an beiden Unternehmen vorzunehmen. Im Falle der Übertragung der Mehrheit von bis zu 94 % der Geschäftsanteile an beiden Unternehmen sind bis zu 6 % der Anteile der beiden Unternehmen bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse zu belassen bzw. zu übertragen. Dies stellt sicher, dass eine grunderwerbssteuerlich relevante sogenannte Anteilsvereinigung in einer Hand nicht erfolgt und damit die Zahlung von Grunderwerbssteuer in erheblicher Höhe (siebenstelliger Betrag) vermieden wird.

Die Gesellschaftsverträge der Sanierungsträger Potsdam GmbH sowie der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH sehen bereits in ihrer aktuellen Fassung die Möglichkeit vor, innerhalb des Unternehmensverbundes Dienstleistungen zu erbringen. Auch Aufsichtsräte bestehen bereits. Mit der beschlossenen Veräußerung der Geschäftsanteile an der Sanierungsträger Potsdam GmbH sowie an der Entwicklungsträgers Bornstedter Feld GmbH ist die jeweilige Aufteilung des Stammkapitals in den entsprechenden Gesellschaftsverträgen zu aktualisieren.

Ferner muss das Rechnungswesen der Dachgesellschaft und der Einzelgesellschaften bis Dezember 2005 so aufeinander abgestimmt werden, dass ab 01.01.2006 ein Konzernrechnungswesen realisiert werden kann, so dass für das Geschäftsjahr 2006 ein konsolidierter Konzernabschluss über den gesamten Unternehmensverbund aufgestellt werden kann.

Beschlussfassungen zu I.

Der Gesellschaftsvertrag der GEWOBA Gemeinnützige Wohn- und Baugesellschaft Potsdam mbH wird in der Weise geändert, dass nach entsprechenden organisatorischen Veränderungen und Tätigkeitsverlagerungen in die einzelnen Beteiligungsgesellschaften die bisherige juristische Person Gemeinnützige Wohn- und Baugesellschaft Potsdam mbH im Zuge der Bildung des Unternehmensverbundes umbenannt werden und die Funktion der Dachgesellschaft ausüben kann.

Der bisherige Gesellschaftsvertrag wird deshalb in dem erforderlichen Umfang und in Anlehnung an den Gesellschaftsvertrag der Stadtwerke Potsdam GmbH, die ebenfalls die Funktion einer Dachgesellschaft ausübt, neu gefasst.

Beschlussfassungen zu II.

Die Sanierungsträger Potsdam - Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH wurde im Februar 1992 gegründet, sie ist auf unbestimmte Dauer eingerichtet. Das Stammkapital beträgt 100 TDM.

Derzeit sind als Gesellschafter mit folgenden Anteilen beteiligt:

- Landeshauptstadt Potsdam	51 TDM
- InvestitionsBank des Landes Brandenburg (ILB)	19 TDM
- Evangelische Landeskirche Berlin-Brandenburg	10 TDM
- Gemeinnützige Wohn- u. Baugesellschaft Potsdam mbH (GEWOBA)	10 TDM
- Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam (MBS)	10 TDM

Bereits im Zusammenhang mit der ehemals beabsichtigten Veräußerung von Anteilen an BIG Städtebau hatten Mitgesellschafter der Landeshauptstadt Potsdam signalisiert, dass sie ihre Anteile zur Disposition stellen wollen.

Gemäß § 6 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrages bedarf die Verfügung über Geschäftsanteile oder über Teile davon der Zustimmung aller Gesellschafter.

Beschlussfassungen zu III.

Die Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH wurde 1993 gegründet. Das Stammkapital beträgt 200 TDM. Ursprünglich waren als Gesellschafter die Landeshauptstadt Potsdam und die Sanierungsträger Potsdam GmbH mit jeweils 50 % Anteilseigner. Mit Wirkung zum 17.03.2004 verkaufte die Sanierungsträger Potsdam GmbH einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von 78 TDM an die Landeshauptstadt Potsdam, somit hält nun die Landeshauptstadt Potsdam 89 % der Anteile und die Sanierungsträger Potsdam GmbH 11%.

Anlagen:

- Gesellschaftsvertrag der Dachgesellschaft
- Synopse Gesellschaftsvertrag GEWOBA – Gesellschaftsvertrag Dachgesellschaft Organisationsstruktur des Unternehmensverbundes gemäß Zwischenbericht vom 23.03.2005