

Nr.: 118/2009

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 16.09.2009

16.09.2009

Beteiligungs- und
Zuwendungscontrolling
Frau Silvia Steiner
Tel.: 421604
Aktz.:
Bezug:

Beschlussvorlage

Nummer 118/2009

Betreff :

Anteilserwerb der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH an der WITRA Service GmbH

Beratungsfolge	Termin	Status
Haupt- und Wirtschaftsausschuss		öffentlich vorberatend
Stadtrat		öffentlich beschließend

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg stimmt folgendem Geschäftsvorgang zu:

1. Die Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH erwirbt den Geschäftsanteil der MÜTRA Objektmanagement GmbH in Höhe von 49% an dem Dienstleistungsunternehmen "WITRA Service GmbH".
2. Der Geschäftsführer der WIWOG wird ermächtigt, den Kaufpreis von ca. 300 T EUR bereitzustellen und den Erwerb zum 1. Januar 2010 zu vollziehen.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	Objektbezogene Einnahmen		Eigenanteil	Jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine	
	Zuschüsse/ Fördermittel	Beiträge		Art:	
Euro	Euro	Euro	Euro	ab Jahr	Euro

Haushaltsjahr				Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan/ Investitionsprogramm	
Verwaltungshaushalt		Vermögenshaushalt					
veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
mit	Euro	mit	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen		Haushaltsstellen					

Begründung :

Die Lutherstadt Wittenberg ist Mehrheitsgesellschafter der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (WIWOG).

Die WIWOG hat sich lt. Beschluss des Stadtrates vom 27. 09. 2006 als Mehrheitsgesellschafter mit 51% an der Gründung der WITRA Service GmbH beteiligt (Beschlussnummer I / 206–25-06), deren Gründung zum 1. Januar 2007 erfolgte.

Die Geschäftsentwicklung der WITRA Service GmbH verlief in den Geschäftsjahren 2007 / 2008 positiv. Bei über 4000 Wohnungen wurde der Hauswantservice abgesichert. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber 2007 von 202 T EUR auf 243 T EUR in 2008 erhöht.

Im Unternehmen sind ca.62 Mitarbeiter beschäftigt.

Für das Geschäftsjahr 2008 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 67.589 EUR erwirtschaftet wovon 50.000 EUR an die Gesellschafter ausgeschüttet wurden. Die Bilanz und die GuV sind als **Anlage 1** der Beschlussvorlage beigefügt.

Inzwischen hat der Mitgesellschafter, die MÜTRA Objektmanagement GmbH, der WIWOG, ein Angebot unterbreitet zum Erwerb ihres Geschäftsanteils mit einem Nennbetrag von 12.250,00 EUR (49%) (Vorkaufsrecht der Mitgesellschafter gem. §13 des Gesellschaftsvertrages). Der Kaufpreis wird satzungsgemäß unter Berücksichtigung des Wertzuwachses bis zum 31.12.2009 ermittelt (s. **Anlage 2**) und soll 300 T EUR nicht überschreiten. Die im laufenden Geschäftsjahr erwirtschafteten Gewinne sowie die Gewinne der vergangenen Geschäftsjahre,

die nicht ausgeschüttet wurden, stehen damit ausschließlich der WIWOG zu. Die Annahmefrist des Angebotes endet zum 31. Dezember 2009.

Der Aufsichtsrat der WIWOG und die Gesellschafterversammlung haben in ihren Sitzungen am 25. Juni 2009 dem Anteilserwerb grundsätzlich zugestimmt.

Gemäß GO LSA § 44, Abs. 3 Nr. 9 hat der Gemeinderat über die Änderung der Beteiligungsverhältnisse bei kommunalen Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu entscheiden.

Weiterhin ist gemäß § 123 Abs. 2 die beabsichtigte Entscheidung der Gemeinde zur wesentlichen Erweiterung der mittelbaren Beteiligung der Gemeinde an Unternehmen der Kommunalaufsicht sechs Wochen vor Vollzug vorzulegen.

Betreffend der Zulässigkeit des Unternehmens gelten die Regelungen des § 116 weiterhin.

Folgende zwei Hauptaspekte waren und sind weiterhin zu berücksichtigen:

1. Die Leistung der Servicegesellschaft ist unmittelbar auf den Bürger (hier: Mieter) ausgerichtet.
2. Vorteilswirkung für die WIWOG (wirtschaftlicher Vorteil für das Unternehmen und den Mieter).

Die vorrangige Aufgabe der WITRA besteht darin, die bisherigen Aufgaben und Tätigkeitsbereiche weiterhin auf dem bestehenden hohen Niveau fortzuführen und punktuell um weitere notwendige Dienstleistungen zu ergänzen. Insbesondere wird die Verbindung zwischen Mieter und Vermieter durch den entscheidenden Faktor Hauswart dadurch verbessert, indem der qualitative Anspruch aller Tätigkeiten sichtbar der WIWOG – Beherrschung unterzogen ist. Durch die Bündelung von Dienstleistungen resultiert eine Verbesserung der Serviceleistungen insgesamt für den Mieter und mittelfristig wird eine verbesserte Servicebereitschaft den Vermietungsprozess vorantreiben.

Somit tragen die Hauswarte mehr als bisher zur Verbesserung des Vermietungsgeschäftes bei. Insbesondere die Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Betriebskosten, welche von allen Mietern zu tragen sind, stellt eine Herausforderung für die nächsten Jahre dar. Somit wird der Hauswart und die Dienstleistungsgesellschaft noch mehr das Bindeglied zwischen Mieter und Vermieter einnehmen, so dass der komplexe Hauswart den ersten Ansprechpartner darstellt. Die Kostenreduzierung durch die neue Dienstleistungsgesellschaft erhöht die Akzeptanz der Hauswarttätigkeit.

Der Gedanke, dass alle Dienstleistungen rund um die Immobilie aus einer Hand angeboten werden, kann zukünftig maßgeblich zur Sicherung der dauerhaften Vermietung der Wohnungen beitragen.

Aus der Übernahme aller Geschäftsanteile der WITRA ergeben sich für die WIWOG folgende Vorteile:

- Zukunftsträchtige Beteiligung
- Günstiger Einstiegspreis
- 100% ige Einflussnahme auf die Geschäftstätigkeit /direktes Mitspracherecht bei allen Entscheidungen zu den Dienstleistungen (entspricht GO LSA)
- alle Aufgaben der Hauswarttätigkeiten übernimmt eine Servicegesellschaft
- Durchsetzung von Transparenz und Einsparungspotentialen
- Präventionsmaßnahmen gegenüber ständigen Kostenerhöhungen sind möglich
- Steuerrechtliche Vorteile (Ersparnis der Mehrwertsteuer) bei der Inanspruchnahme von Dienstleistungen
- Reduzierung der Nebenkosten für die Mieter als auch für die Kosten der Leer-Wohnungen

- Positionierung neuer Geschäftsfelder

Desweiteren werden Dienstleistungen, die bisher vom Mitgeschafter MÜTRA in Berlin erbracht wurden (z.B. Buchhaltung), künftig in Wittenberg abgesichert, wodurch vorhandenes Know-How genutzt und Kapazitäten erweitert werden können (Arbeitsplatzsicherung, -erweiterung).

Vorteile für den Mieter

- Reduzierung der Nebenkosten
- Erweiterung des Dienstleistungsgeschehens
- Komplexe Serviceleistungen aus einer Hand

Der Entwurf der Satzungsänderung ist zur Information als **Anlage 3** beigefügt, der auch Bestandteil der Anzeige gegenüber der Kommunalaufsicht vom 12. August 2009 ist (lt. GO LSA § 123 Abs.2).

Zur Ausübung der Aufsicht über die mittelbare Beteiligung der Stadt und nunmehr 100%-ige Tochter der WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH entscheidet der Aufsichtsrat der WIWOG.

Anlagen:

Anlage 1	Bilanz und GuV
Anlage 2	Kaufpreisermittlung für die Gesellschafteranteile WITRA Service GmbH
Anlage 3	Entwurf der Satzungsänderung Gesellschaftsvertrag der WITRA Service GmbH