

**Titel der Drucksache:**

**Aufbau einer Servicegesellschaft für die KoWo  
 - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH  
 Erfurt**

**Drucksache**

**0914/18**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	13.09.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen	27.09.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.10.2018	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Die Neufassung des Gesellschaftsvertrages der Stotternheimer Wohnungsgesellschaft mbH gemäß Anlage 1 einschließlich der Umfirmierung in KoWo Bau & Service GmbH sowie die Änderung des Unternehmensgegenstandes wird beschlossen.

02

Das Stammkapital der Stotternheimer Wohnungsgesellschaft mbH, künftig KoWo Bau & Service GmbH, wird im Zuge der Euro-Umstellung und zum Zweck der Glättung um 435,41 EUR auf 26.000,00 EUR erhöht. Die Kapitalerhöhung wird durch eine Bareinlage der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt erbracht. Mit der Kapitalmaßnahme ist im Übrigen nicht vorgesehen, dass ein neuer Geschäftsanteil entsteht.

03

Die Zuführung von 250.000,00 EUR durch die KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt in die Kapitalrücklage der Stotternheimer Wohnungsgesellschaft mbH, künftig KoWo Bau & Service GmbH, wird beschlossen.

04

Die Geschäftsführung der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt wird ermächtigt, alle in diesem Zusammenhang gebotenen und notwendigen Handlungen zu tätigen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben.

13.09.2018, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Gesellschaftsvertrag der KoWo Bau & Service GmbH (KBS)

Anlage 2 - Konzept für den Aufbau einer Servicegesellschaft zur Erbringung von Handwerksleistungen für die KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Anlage 3 - Empfehlungsbeschluss des Aufsichtsrates der KoWo - Kommunale

Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt an die Gesellschafterversammlung vom 10.09.2018

#### Sachverhalt

Die KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) steht vor der großen Herausforderung, die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes sicherzustellen. Dazu gehört auch die Sicherstellung von Wartungsleistungen sowie von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Der bereits spürbare und sich in Zukunft weiter verschärfende Fachkräftemangel in den örtlichen Handwerksbetrieben führte in den vergangenen Jahren bereits mehrfach dazu, dass die KoWo als öffentlicher Auftraggeber nur wenige oder keine Angebote auf öffentliche Ausschreibungen erhalten hat. Dies führte dazu, dass zwingend notwendige Sanierungsmaßnahmen in den Bestandsimmobilien nicht oder nur mit erheblichem Zeitverzug durchgeführt werden konnten. Andererseits steht die KoWo vor der Herausforderung, den stark steigenden Kosten bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Wartungsleistungen zu begegnen. Um angemessen auf diese Entwicklung zu reagieren, beabsichtigt die KoWo zur Erbringung von Handwerksleistungen den Aufbau einer Servicegesellschaft. Mittelfristig soll es Aufgabe dieser Gesellschaft sein sowohl Leistungen im Zusammenhang mit Wartungen im Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär und

Wohnungseingangstüren zu übernehmen als auch Leistungen im Zuge von Leerwohnungssanierungen sowie nicht planbare Instandhaltungen und einen Not- und Havariedienst.

Verschiedene Szenarien zum Aufbau oder zur Gründung einer Servicegesellschaft wurden geprüft und im Ergebnis als zielführendste Variante, auch unter rechtlichen, insbesondere vergaberechtlichen Gründen, eine eigene 100%ige Tochterfirma herausgearbeitet. Hierfür soll die bereits bestehende Tochtergesellschaft, die Stotternheimer Wohnungsgesellschaft mbH (SWG), an der die KoWo mbH zu 100 % beteiligt ist, genutzt werden. Die SWG übt aktuell keine Geschäftstätigkeit aus. Zukünftig soll die SWG unter KoWo Bau und Service GmbH (KBS) firmieren. Mit dem Aufbau einer Servicegesellschaft zur Erbringung von Handwerksdienstleistungen erwartet die KoWo, dass regelmäßig erforderliche und gesetzlich vorgeschriebene Wartungsarbeiten sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes rechtzeitig, umfänglich und innerhalb der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durchgeführt werden können. Weiterhin wird ein Kostenvorteil für die KoWo erwartet. Da Wartungsleistungen als umlagefähige Betriebskosten von den Mietern der KoWo getragen werden, können auch die Mieter von den Vorteilen partizipieren. Entscheidender Vorteil der KBS als Tochtergesellschaft ist auch die Bildung einer Umsatzsteuerorganschaft mit der KoWo, wodurch die KBS ihre Leistungen gegenüber der KoWo ohne Umsatzsteuer abrechnen kann.

Der Aufbau der Servicegesellschaft ist in drei Ausbaustufen geplant. Dazu hat die KoWo ein umfangreiches Konzept einschließlich eines Wirtschaftsplanes (2018-2023) und Zeitplanes erarbeitet. Die operative Tätigkeit soll die Gesellschaft zum 01.06.2019 aufnehmen. In der ersten Ausbaustufe sollen ausschließlich Wartungsleistungen an haustechnischen Anlagen erbracht werden. Sobald die Abwicklung der Wartungsarbeiten routiniert läuft, soll in einer zweiten Ausbaustufe zusätzlich die Instandsetzung von Leerwohnungen übernommen werden. Bevor die Erweiterung auf die dritte Ausbaustufe erfolgt, ist es erforderlich, dass die Leistungen der ersten und zweiten Stufe reibungslos und wirtschaftlich laufen. Die dritte Ausbaustufe beinhaltet zum einen die geplanten und nicht planbaren Instandsetzungsleistungen und zum anderen den Not- und Havariedienst.

Der neugefasste Gesellschaftsvertrag der SWG (Anlage 1) enthält insbesondere folgende Änderungen:

- Änderung der Firma in KoWo Bau & Service GmbH,
- Änderung des Unternehmensgegenstandes,
- Glättung des Stammkapitals,
- Verzicht auf einen eigenständigen Aufsichtsrat.

Zur Anschubfinanzierung wird die KoWo der zukünftigen KBS 250.000,00 EUR als Zuführung zur Kapitalrücklage gewähren.

Die Anzeige gem. § 72 Abs. 1 Nr. 1 ThürKO erfolgte mit Schreiben vom 24.04.2018. Daraufhin teilte das Thüringer Landesverwaltungsamt am 13.06.2018 mit, dass die Prüfung der eingereichten Unterlagen keine offenkundigen Rechtsverstöße gegen geltendes Kommunalrecht ergeben hat. Eine Genehmigung nach § 73 Abs. 1 ThürKO wird nach Vorliegen des Stadtratsbeschlusses eingeholt.

Der Aufsichtsrat der KoWo fasste am 10.09.2018 den entsprechenden Empfehlungsbeschluss an die Gesellschafterversammlung.

Gem. § 15 Abs. 2 Nr. 19 Gesellschaftsvertrag der KoWo hat die Gesellschafterversammlung über die Änderung des Gesellschaftsvertrags der SWG, zukünftig KoWo Bau & Service GmbH, zu beschließen. Voraussetzung für die Beschlussfassung des Oberbürgermeisters in der Gesellschafterversammlung ist das Votum des Stadtrates. Die erforderliche Beschlussfassung wird hiermit eingeholt.