



Vorlage Nr.: V1750/17
Datum: 23. Mai 2017

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters		nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat		nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Soziales und Wohnen		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen		nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen, Personal, Recht

Gegenstand:

Firmierung und Bestellung der Geschäftsführung der noch zu gründenden städtischen Wohnungsbaugesellschaft

Beschlussvorschlag:

1. Die gemäß Beschluss V1441/16 (SR/035/2017) vom 2. März 2017 neu zu gründenden Gesellschaften firmieren unter den Namen:
 - „**Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH**“
 - „**Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG**“
2. Der Oberbürgermeister als Vertreter der Landeshauptstadt Dresden in der Gesellschafterversammlung der Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH wird beauftragt und ermächtigt, Herrn Steffen Jäckel zum Geschäftsführer der Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH zu bestellen.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, Frau Konstanze Mally und Frau Jeannette Reißmann mit der Vertretung der Kommanditistin Landeshauptstadt Dresden in der Geschäftsführung der Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG zu beauftragen.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 31. März 2019 einen Evaluierungsbericht zur Arbeit der Geschäftsführung der Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH und der Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG vorzulegen.
5. Die Umsetzung der Beschlusspunkte 1 bis 4 steht unter dem Vorbehalt der Umsetzung der Beschlusspunkte 1 und 2 des Beschlusses V1441/16 (SR/035/2017) vom 2. März 2017.

bereits gefasste Beschlüsse:

V1441/16 (SR/035/2017) vom 2. März 2017
A0206/16 (SR/024/2016) vom 12.05.2016

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:
Projekt/PSP-Element:
Kostenart:
Investitionszeitraum/-jahr:
Einmalige Einzahlungen/Jahr:
Einmalige Auszahlungen/Jahr:
Laufende Einzahlungen/jährlich:
Laufende Auszahlungen/jährlich:
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:
Produkt:
Kostenart:
Einmaliger Ertrag/Jahr:
Einmaliger Aufwand/Jahr:
Laufender Ertrag/jährlich:
Laufender Aufwand/jährlich:
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:
Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:
Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

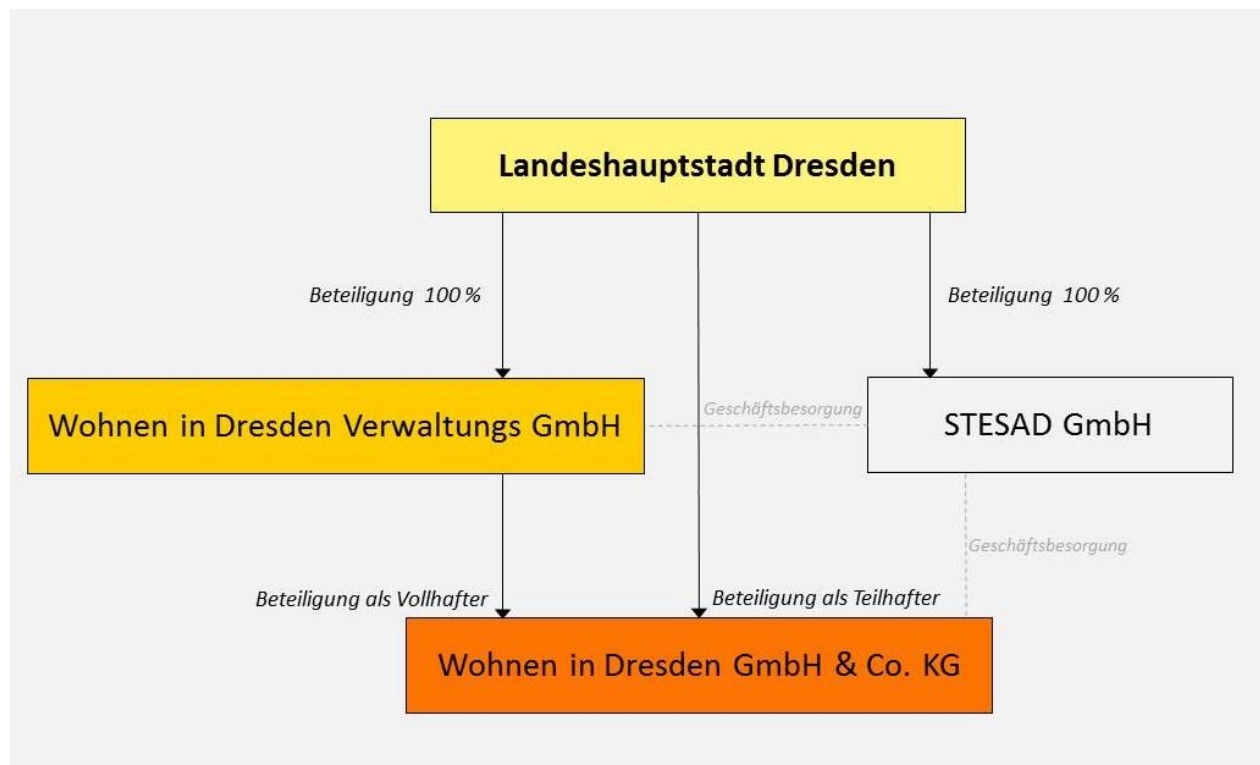
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung am 2. März 2017 mit Beschluss zur V1441/16 (SR/035/2017) die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft beschlossen.

Da im Rahmen der Beschlussfassung zur V1441/16 (SR/035/2017) noch keine abschließende Positionierung des Stadtrates zu den Namen der Gesellschaften erfolgte, ist eine entsprechende Beschlussfassung nunmehr noch erforderlich. Nach einem verwaltungsinternen Abstimmungsprozess wird als Favorit „Wohnen in Dresden“ vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der Gesellschaftsstruktur und -form werden die Gesellschaftsverträge wie folgt angepasst:

Komplementärgesellschaft:
Kommanditgesellschaft:

Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH
Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG.

Das nachfolgende Schaubild verdeutlicht nochmals die gesellschaftsrechtliche Struktur unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Namen:



Wie in der V1441/16 bereits ausführlich beschrieben, obliegt die Geschäftsführung der Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG der Komplementärin (Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH). Darüber hinaus ist die Landeshauptstadt Dresden als Kommanditistin zur Geschäftsführung befugt. Geregelt ist dies in § 7 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages der Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG, welcher wie folgt lautet:

„Die Komplementärin und die Landeshauptstadt Dresden als Kommanditistin sind zur gemeinsamen Geschäftsführung im Innenverhältnis berechtigt und verpflichtet.“

Zur Vertretung ist allein die Komplementärin, diese vertreten durch ihre Geschäftsführung, berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin und ihre Geschäftsführung sind für Rechtsgeschäfte von den Beschränkungen des § 181 zweite Alternative Bürgerliches Gesetzbuch befreit.“

Insofern ist zum einen eine Entscheidung über die Geschäftsführung der Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH und zum anderen eine Entscheidung über die Ausübung der Geschäftsführungsbefugnis der Komplementärin Landeshauptstadt Dresden in der GmbH & Co. KG herbeizuführen.

Der Stadtrat hat beschlossen (V1441/16, Beschlusspunkt 12), dass die Bestellung und Abberufung der Mitglieder der Geschäftsführung gemäß § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO eines vorherigen Stadtratsbeschlusses bedarf und entsprechende Regelungen auch in den Gesellschaftsverträgen der beiden neu zu gründenden Unternehmen verankert.

Geschäftsführung der Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern der Geschäftsführung obliegt gemäß § 6 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH der Gesellschafterversammlung. Weiterhin ist geregelt, dass die Mitglieder der Geschäftsführung für die Dauer von längstens fünf Jahren bestellt werden dürfen und wiederholte Bestellung zulässig ist. § 6 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages der Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH besagt, dass die Geschäftsführung aus einem Mitglied oder mehreren Mitgliedern besteht.

Zum Zeitpunkt der Gründung der Gesellschaft ist gleichzeitig auch die Bestellung eines Geschäftsführers durch die Gesellschafterversammlung erforderlich. Die Gründung kann unmittelbar nach Beantwortung des Antrages auf verbindliche Auskunft durch die Finanzverwaltung erfolgen - vorausgesetzt, die Finanzverwaltung schließt sich der Beurteilung der steuerlichen Sachverhalte, wie in der V1441/16 beschrieben, an.

Mit Beschluss zum A0206/16 (SR/024/2016) „Wohnungsbau sofort beginnen“ vom 12. Mai 2016 erklärte der Stadtrat seinen Willen, unverzüglich mit dem Bau von 800 Wohnungen als Bestandteil der neuen städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu beginnen und die STESAD GmbH unverzüglich mit den diesbezüglichen Planungen zu betrauen. Ein entsprechender „Vertrag über die Gesamtplanungsleistungen für den Bau von bis zu 800 Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen“ zwischen der STESAD GmbH und der Landeshauptstadt Dresden wurde am 9. August 2016 unterzeichnet.

Um aus dieser und gegebenenfalls weiteren Beauftragungen der STESAD GmbH (Projektsteuerungsleistungen, Geschäftsbesorgung) Synergien zu nutzen wird eine personelle Verknüpfung zwischen der STESAD GmbH und der Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH respektive der Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG in den Geschäftsführungen dieser Unternehmen für sinnvoll erachtet. So ist beispielsweise geplant, dass die neue Wohnungsbaugesellschaft in den Anfangsjahren bis zum Erreichen einer Unternehmensgröße, welche eine eigenständige Verwaltungsstruktur organisatorisch möglich macht, von der STESAD GmbH geschäftsbesorgt wird.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wird vorgeschlagen, Herrn Steffen Jäckel zum alleinigen Geschäftsführer der Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH zu bestellen. Herr Steffen Jäckel bringt aufgrund seiner bisherigen beruflichen Tätigkeiten im Bereich der Wohnungswirtschaft in Sachsen in verschiedensten Rechtsformen und Unternehmensgrößen die gewünschten Voraussetzungen für die Aufgabe mit. Die Erfahrungen bei der STESAD GmbH und als Geschäftsbesorger für die Kommunale Immobilien Dresden GmbH & Co. KG runden sein Profil ab. Durch die von ihm heute als Prokurist zu verantwortenden Bereiche bei der STESAD GmbH kann er als Geschäftsführer der Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH durch eine Bündelung von Aufgaben - insbesondere auch für die Neugründung - eine effiziente Startphase gewährleisten.

Geschäftsführung der Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG

Anders als bei der Komplementär GmbH ist für die Wahrnehmung der Geschäftsführungsbefugnis der Komplementärin bei der Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG keine Bestellung bzw. Aberufung der Geschäftsführung durch die Gesellschafterversammlung (hier: Kommanditistenversammlung) erforderlich.

Die Geschäftsführungsbefugnis wurde - aufgrund des steuerlichen Konstrukts – bereits per Gesellschaftsvertrag der „juristischen Person“ Landeshauptstadt Dresden übertragen. Diese handelt - soweit nichts anderes festgelegt wurde - durch den Oberbürgermeister als ihrem gesetzlichen Vertreter.

Der Oberbürgermeister als Vertreter der (mit-)geschäftsführenden Kommanditistin kann jedoch eine oder aber auch mehrere Personen hierzu bevollmächtigen.

In Anbetracht des Umfangs der Aufgaben und Verpflichtungen des Oberbürgermeisters und der (gerade auch in der Gründungs- und Bauphase) anstehenden Fülle an Aufgaben in der neu zu gründenden Gesellschaft wird vorgeschlagen Bedienstete der Landeshauptstadt Dresden mit der Wahrnehmung der Geschäftsführungsbefugnis der Kommanditistin zu beauftragen/zu bevollmächtigen.

Unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelungen in der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Dresden über die Zuständigkeit des Stadtrates bei Angelegenheiten für leitende Bedienstete sowie der aktuellen Beschlusslage wird in sinngemäßer Anwendung des § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO eine Entscheidung des Stadtrates hinsichtlich der zu beauftragenden/zu bevollmächtigenden Person/Personen herbeigeführt.

Der Kommanditistenversammlung obliegt gemäß § 15 Absatz 2 Buchstabe c des Gesellschaftsvertrages der Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG der Erlass und die Änderung einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, in der insbesondere die Geschäfte festgelegt sind, die der Zustimmung der Kommanditistenversammlung bedürfen, sowie Regelungen der Geschäftsverteilung innerhalb der Geschäftsführung. Die inhaltlichen Regelungen einer bereits im Entwurf vorliegenden Geschäftsordnung für die Geschäftsführung wurden bei dem nachfolgenden Vorschlag bereits berücksichtigt.

Der Oberbürgermeister schlägt vor, Frau Konstanze Mally (Referentin Städtische Wohnungspolitik im Geschäftsbereich Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen) und Frau Jeannette Reißmann (Beteiligungsmanagerin im Geschäftsbereich Finanzen, Personal und Recht) mit der Wahrnehmung der Geschäftsführungsbefugnis der Kommanditistin Landeshauptstadt Dresden zu bevollmächtigen. In der Landeshauptstadt Dresden befasst sich derzeit der Fachbereich Beteiligungsmanagement umfassend mit den wirtschaftlichen Belangen der städtischen Gesellschaften. Die inhaltlich-fachliche Einflussnahme erfolgt durch die entsprechend zuständigen Geschäftsbereiche. Die Landeshauptstadt Dresden konnte insofern bisher - bei Gesellschaften an denen sie beteiligt ist - über die Gesellschafterversammlung bzw. über den Aufsichtsrat - ihren Einfluss geltend machen. Bei der Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG wird nunmehr zusätzlich auch der direkte Einfluss über die Geschäftsführung erfolgen. Unter Berücksichtigung der ohnehin in der Verwaltungsstruktur bestehenden Zuständigkeiten sollte auf das dort vorhandene Know-how und die Erfahrungen zurückgegriffen werden. Interessenskonflikte durch die (Mit)Wirkung der vorgeschlagenen Personen in der Geschäftsführung liegen nicht vor, da die zu beauftragenden Mitarbeiterinnen jeweils die Interessen der Kommanditistin Landeshauptstadt Dresden vertreten - unabhängig davon, über welches Unternehmensorgan diese eingebracht werden. Im Sinne einer effizienten Arbeitsweise sollten diese Synergien genutzt und unnötige weitere Schnittstellen vermieden werden.

Die Übertragung der Aufgaben auf die vorgeschlagenen Personen erfolgt gemäß § 59 SächsGemO durch Beauftragung bzw. Erteilung einer rechtsgeschäftlichen Vollmacht. Diese wird schriftlich erfolgen und kann auch zeitlich befristet sein.

Da die Geschäftsführung bei Personengesellschaften eine Gesellschafterpflicht und keine Dienstleistung darstellt, sind die entsprechenden Leistungen (hier die der Geschäftsführung) im Rahmen des gemeinsamen Gesellschaftszweckes zu erbringen. Hierfür steht der Kommanditistin auch eine Gewinnbeteiligung zu. Das heißt, eine zusätzliche Vergütung der (mit)geschäftsführenden Kommanditistin durch die Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG erfolgt nicht. Ebenso ist der Abschluss eines Anstellungsvertrages nicht erforderlich.

Die für die Geschäftsführung der Kommanditistin vorgeschlagenen Personen stehen bereits in einem Arbeits-/Dienstverhältnis mit der Landeshauptstadt Dresden. Aufgrund des im Vergleich zu deren bisherigen Tätigkeiten deutlich steigenden Grades der Verantwortung und des Schwierigkeitsgrades der Aufgabe sind die Stellenbewertungen zu überprüfen und ggfs. zu aktualisieren. Dabei ist sicherzustellen, dass bezüglich der Geschäftsführertätigkeiten vergleichbare Bewertungsmaßstäbe für beide Stellen angesetzt werden.

Mangels bisheriger Mitwirkung der Landeshauptstadt Dresden in den Geschäftsführungen von Beteiligungsunternehmen liegen noch keine Erfahrungen hinsichtlich des zeitlichen Arbeitsaufwandes sowie der inhaltlichen Tätigkeiten vor. Von daher sollte das vorgeschlagene Modell nach ca. 18 Monaten evaluiert werden. In Abhängigkeit von den dann vorliegenden Ergebnissen und Erkenntnissen können auch zukünftige Handlungsempfehlungen abgeleitet werden.

Da die Gründung der „Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH“ und der „Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG“ gemäß Beschlusspunkt 7 des Beschlusses V1441/16 (SR/035/2017) vom 2. März 2017 unter dem Vorbehalt einer endgültigen steuerlichen Beurteilung durch das Finanzamt stehen, kann die Umsetzung der aktuell zu fassenden Beschlüsse erst nach einer Antwort der Finanzverwaltung zu dem mit Schreiben vom 31. März 2017 eingereichten Antrag auf verbindliche Auskunft erfolgen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Persönliche Daten – vertraulich -

Dirk Hilbert