

Rechtsform der SEG

Geschäftsführung

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob das zu erwartende wirtschaftliche Projektergebnis die Overhead-Kosten einer mit eigenem Personal ausgestatteten SEG finanzieren kann.

Besser wäre es, in der SEG lediglich die unverzichtbaren Kernkompetenzen anzusiedeln und die gesamte kaufmännische Geschäftsführung (Buchhaltung, Personal, Recht Steuern, Finanzen) mit der anderer städtischer Gesellschaften zusammenzulegen. Dies könnte geschehen, indem entweder

- eine andere Kommunale Gesellschaft diese Aufgaben übernimmt;

- die SEG als Dienstleister derartige Funktionen von anderen Gesellschaften übernimmt (dann wahrscheinlich auch mit einem Personalübergang nach § 613 a BGB)
- die SEG und andere diese Funktionen auf einen Dritten übertragen.

Eine SEG, die weder eine Eigentümerfunktion noch eine Dienstleistungsaufgabe mit eigenen Mitteln wahrnimmt, wird nicht benötigt. Am sinnvollsten erscheint es, die Funktionen in einer neu zu gründenden SEG zu bündeln. Diese SEG bietet dann die Gewähr, dass sie als neutraler Dienstleister die Interessen der beiden Eigentümergesellschaften gleichermaßen ohne Bevorzugung einer Partei

wahrnimmt. Innerhalb der SEG wären dann lediglich die Kernkompetenzen (Grundstücksankauf und Entwicklung) abzubilden. Dies könnte in der Person des Geschäftsführers geschehen, wobei es sich zeitweise auch um eine Teilaufgabe handeln könnte. Üblicherweise werden derartige Gesellschaften von wenigstens 2 Geschäftsführern geführt, um das Vier-Augen-Prinzip zur Anwendung zu bringen. Die erhöht vordergründig den Overhead-Aufwand, macht aber Sinn, um die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsabläufe zu sichern und jederzeitige Urlaubs- und Krankheitsvertretung zu sichern.

Betreiber-gesellschaft

Die Betreiber-gesellschaft müsste sich aus den Beiträgen der im und außerhalb des Gebiets befindlichen Kunden-unternehmen finanzieren. Solange das Gebiet noch hinreichend belegt ist, ist voraussichtlich eine Anschubfinanzierung erforderlich. Hier sind von der Geschäftsführung der SEG Kooperations-möglichkeiten zu prüfen in Abstimmung mit

- *Handwerkskammer*
- *Verbänden*
- *Banken*
- *Örtlichen Steuerberatern.*

Das Betreiberkonzept stellt sich aber vorteilhafter dar, wenn Kostensynergien mit anderen (kommunalen) Unternehmen erzielt werden können.

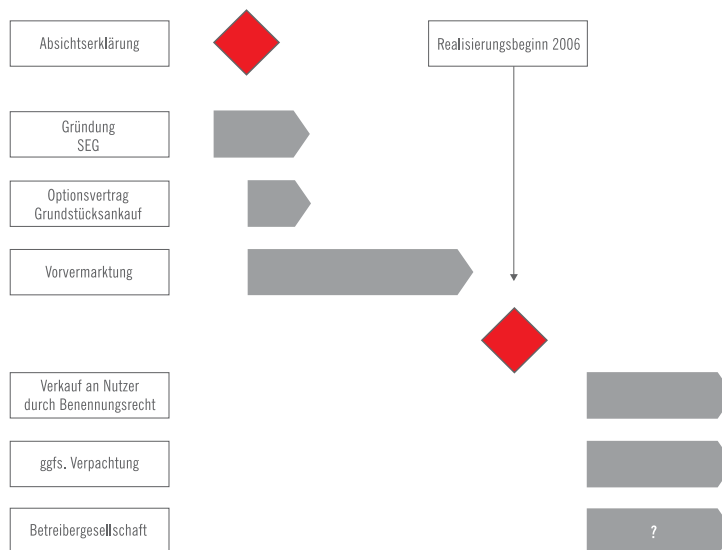


Architekturbeispiel: Werkhalle mit Büroteil in Weilerbach

Aufgaben

Zum einen wird die Aufgabe der SEG in der Entwicklung und der Steuerung der Nachnutzung des Planungsgebietes bestehen. Dabei sollte folgendes Phasenmodell zugrunde gelegt werden:

Ablaufschema Nachnutzung



Wesentliche Aufgabe der SEG ist die als „Vorvermarktung“ bezeichnete Markt-resonanzanalyse und die Konkretisierung des Flächenkonzeptes mit einem flächen-konkreten Nutzungsprogramm, dass die Nachnutzungen „Wohnen“ und „Handwerk“ bedarfsgerecht miteinander verbindet. Hierzu würden auch konkrete Gespräche mit am Ort ansässigen Handwerksunternehmen gehören.

Es wird davon ausgegangen, dass die Rückbaumaßnahmen in der wirtschaftlichen Regie der Eigentümer-gesellschaften durchgeführt werden, die ihrerseits dann die zu gründende SEG als Dienstleister im Wege eines Geschäftsbesorgungs-vertrages beauftragen, die Maßnahmen im fremden Namen und auf fremde Rechnung durchzuführen. Der Beginn der Abrissmaßnahme hängt in erster Linie von der Freiräumung der Objekte ab und wäre so schnell wie möglich nach Abschluss der Verträge zwischen der Eigentümerunternehmen und Gründung der SEG vorzunehmen.

Um im Vorfeld sicherzustellen, dass das Konzept von allen Beteiligten unterstützt wird, sollte eine vorvertragliche Absichtserklärung zwischen

- *der Stadt Leinefelde*
- *der LWG*
- *der WVL* geschlossen werden.

Diese hätte zwar nicht den bindenden Abschluss eines Geschäftsbesorgungs-vertrages zum Inhalt. Sie würde eine

Grundlage darstellen um die Entscheidungs-gremien der Beteiligten mit der Planung zu befassen, die dann wiederum die handelnden Organe (z.B. Geschäftsführung und Vorstand der Eigentümer-gesellschaften) zum Abschluss der entsprechenden Verträge bevoll-mächtigen könnten. Dieser Vorvertrag würde dann auch eine hinreichende Grundlage für die Gründung der SEG durch die Kommune geben. Der Gesellschaftsvertrag der SEG, einer GmbH, bedarf der notariellen Form und Eintragung im Handelsregister. Das Stammkapital beträgt 25.000 € (§ 5 Abs.1 GmbHG). Zum Aufgabenumfang gehören dabei die Schaffung der rechtlichen Planungs-sicherheit durch Abschluss der Grund-stücksverträge mit den jetzigen Eigen-tümern, die Konkretisierung des Nach-nutzungskonzeptes sowie die Vermarktung der freigeräumten Flächen. Die Vermarktung an die Endnutzer kann bestehen im Abschluss von Kaufverträgen, länger-fristigen Miet- oder Pachtverträgen sowie gegebenenfalls auch der Vereinbarung von Erbbaurechten sowie der nachfolgenden Vertragsbetreuung. In die Ermittlung eines Verkaufspreises würde die SEG dann im Interesse des Eigentümers – je nach Verkaufszeitpunkt – auch die evtl. fällig werdenden Rückzahlungen von Abrisskostenbeiträgen mit einkalkulieren.

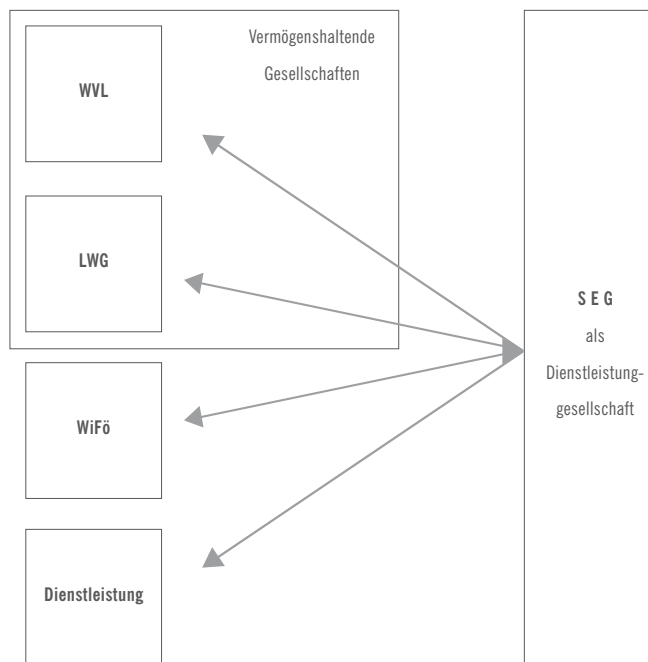
Darüber hinaus bietet es sich an, dass die Gesellschaft Dienstleistungen für andere zum kommunalen Umfeld gehörende Gesellschaften erbringt. Dabei kann es sich um das gesamte kaufmännische Dienstleistungsspektrum handeln. Als zusätzliche Kunden kämen in Frage:

- LWG
- WVW
- Aufgaben einer Wirtschaftsförderungsgesellschaft
- Betreiberfunktion / Dienstleistungen für die im Gebiet anzusiedelnden Nutzer

Dabei ist zu bedenken, dass die Übernahme der kaufmännischen Funktionen von der LWG sowie der WVW voraussichtlich zu einer Anwendbarkeit von § 613 a BGB auf die mit diesen Aufgaben bisher betrauten Mitarbeiter führt. Dies bedeutet, dass das Arbeitsverhältnis des betroffenen Mitarbeiters von seinem bisherigen Arbeitgeber auf die SEG übergeht. Die SEG tritt insofern in alle Rechte und Pflichten des alten Arbeitgebers ein. Hierfür ist im Geschäftsbesorgungsvertrag eine Regelung zwischen der SEG und den betroffenen Eigentümergesellschaften zu finden.

Bei den Eigentümergesellschaften könnte es schon im Vorfeld der Rückbaumaßnahmen dazu kommen, dass weniger Personal benötigt wird, weil durch den in den Rückbauobjekten keine Instandhaltungs- und Verwaltungsarbeiten mehr anfallen. Die hieraus folgenden Konsequenzen für die Personalausstattung wären schon im Vorfeld bei den Eigentümergesellschaften zu ziehen.

Insgesamt entstehen Synergie- und Einsparpotenziale für die beteiligten Gesellschaften, die in der Konzentration des eigenen Backoffice, der Buchhaltung, Software, Büroflächenbedarf sowie allgemeiner Betriebsmittel liegen. Zu erwarten ist regelmäßig auch eine höhere Personaleffizienz in der technischen Bewirtschaftung und gegebenenfalls in den Einkaufskonditionen.



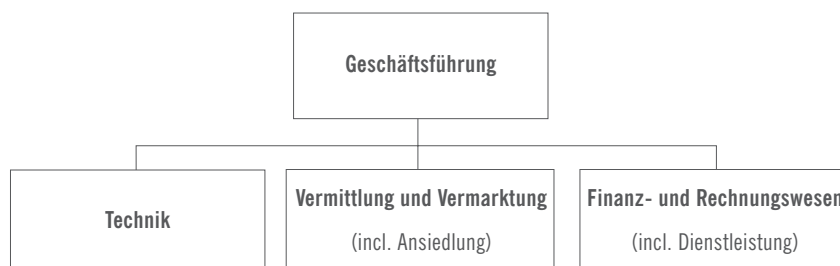
Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich vergleichbare Aufgabenstellungen auch außerhalb des Gemeindegebietes Leinefelde ergeben werden und andere Kommunen vor ähnlichen Fragen stehen. Insbesondere kleinere Kommunen werden bei kleineren Projekten auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen, die Abwicklung von Rückbau und Nachnutzungskonzepten mit den vorhandenen Ressourcen zu bewältigen. Dies könnte für die SEG ein zusätzliches Geschäftsfeld sein.

der Eigentümerfunktionen, konzentrieren. Die SEG ihrerseits kann ihre Aufgaben erfüllen, indem sie die entsprechenden Mitarbeiter übernimmt. Diese werden dann aber neben ihren bisherigen Aufgaben auch an der Entwicklung der neuen Geschäftsfelder bis hin zum Betreiber / Dienstleistungskonzept beteiligt. Das Synergiekonzept erschöpft sich insofern nicht nur in der Kosteneinsparung durch Personalabbau sondern gibt Unternehmen und Mitarbeitern auch nach Abschluss der Umnutzungsphase eine Perspektive.

Struktur

Die Gesellschaft sollte strukturell schlank und flach gehalten sein. Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit ist, dass die anderen Gesellschaften ihrerseits kein weiteres Personal vorhalten und sich konsequent auf die Wahrnehmung ihrer Kernkompetenzen, mithin

Funktionaldiagramm



Die Eigentümergesellschaften benötigen, da sie ja als Rechtspersonen weiter bestehen bleiben, wie bisher gesellschaftsrechtliche Organe. Die Geschäftsführung könnte mit derjenigen der SEG in Personalunion verzahnt werden.

Grundstückstransaktionen und Infrastruktur

Es ist eine Transaktionsstruktur zu entwerfen, die den Interessen und Pflichten beider Seiten (der SEG auf der einen Seite und den Eigentümergesellschaften auf der anderen Seite) Rechnung trägt.

werden können. Zum anderen muss die SEG ihre harten und weichen Kosten, die auch von der Vermarktungsgeschwindigkeit abhängen, aus dem Projekt finanzieren.

Es ist also eine Transaktionsstruktur zu entwerfen, die sicherstellt, dass einerseits die Veräußerer eine Gegenleistung in Höhe des jetzigen Wertes ihrer Immobilien erhalten und darüber hinaus in angemessenem Umfang an evtl. Weiterveräußerungserlösen partizipieren, andererseits die SEG nicht unzumutbare immobilienwirtschaftliche Risiken eingeht.

durch finanzierende Banken. Darüber hinaus viele Grunderwerbssteuer an. Im Falle eines späteren Weiterverkaufes an die Endnutzer könnte ein zweites Mal Grunderwerbssteuer anfallen.

Ein bindendes Kaufangebot der Eigentümer an die SEG bzw. Abschluss eines aufschiebend bedingten Kaufvertrages wären geeignet, den Eigentumstransfer zeitlich zu strecken.

Es steht zu erwarten dass die obigen Folgen spätestens bei Annahme des Angebotes oder bei Bedingungseintritt eintreten würden. Dieser Weg ist kompliziert und bietet deshalb keine wesentlichen Vorteile.

Variante 2: Käuferbenennungsrecht

Ein Verzicht auf einen Verkauf würde die o.g. Folgen vermeiden. Die SEG würde dann die Entwicklung der Fläche im Auftrag und auf Rechnung der jetzigen Eigentümer vornehmen. Grundlage wäre jeweils ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen den Eigentümern und der SEG. Sie müsste durch notarielle Grundstücksvollmacht zur Vornahme von Flächenveräußerungen und zur Verfügung über das Grundvermögen bzw. dessen Belastung ermächtigt werden, um ihr die Möglichkeit zu geben gegebenenfalls Zwischenfinanzierungen mit Fremdmitteln vorzunehmen. Damit verbunden wäre auch ein Käuferbenennungsrecht, das es der SEG gestattet, die Flächen an einen Käufer ihrer Wahl (Nachnutzer) zu veräußern, dies unter der Bedingung, dass mindestens ein Kaufpreis in vorher vereinbarter Höhe erlangt wird. Bei einer Überschreitung dieses Kaufpreises würden die Mehrerlöse nach Abzug evtl. entstandener Kosten zwischen den Beteiligten geteilt. Sollte der später erzielbare Verkaufspreis unter den momentanen Buchwerten liegen, wird das Ergebnis erst im Zeitpunkt der Transaktion mit dem Endnutzer buchwirksam.



Architekturbeispiel: Druckerei in Röbel an der Müritz

Dies ist durch einen einfachen Grundstückskaufvertrag mit sofortiger Übertragung des Eigentums und Fälligkeit des Kaufpreises nur schwer zu erreichen. Zum einen ist es aus Sicht der SEG zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sicher, wie sich der Immobilienmarkt im Jahre 2006 darstellt und welche Erlöse durch Verkauf oder Vermietung/Verpachtung erzielt

Variante 1: Klassischer Kaufvertrag

Der Abschluss eines Kaufvertrages zum jetzigen Zeitpunkt bzw. nach Durchführung des Abrisses würde zu einem Verlust der Abrissförderung führen. Erforderlich wäre darüber hinaus die Absicherung durch eine Konkursfest ausgestaltete Auflassungsvormerkung sowie gegebenenfalls eine Pfandfreigabe

Diese Variante ist deshalb in Kombination mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag vorzuziehen.