

Der Kreistag des Landkreises Teltow-Fläming



Informationsvorlage

Nr. 4-1509/13-LR

für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge der Fachausschüsse

Kreistag

22.04.2013

Einreicher: Landrat

Betr.: Information zum Prüfauftrag in Bezug auf die SWFG mbH laut
Beschluss 4-1344/12-KT/1

Luckenwalde, den 11.04.2013

In Vertretung

Gurske
Erste Beigeordnete

Am 5. November 2012 fasste der Kreistag folgenden Beschluss:

1. *Der Kreis prüft die rechtlichen Voraussetzungen und wirtschaftlichen Auswirkungen für die mögliche Übernahme des Immobilienbestandes der SWFG in den Kreis und legt im I. Quartal 2013 eine entsprechende Beschlussvorlage vor.*
2. *Der Kreis prüft die rechtlichen Voraussetzungen und finanziellen Auswirkungen für den Fall, die Gesellschaft SWFG aufzulösen und die noch vorhandenen Aktiva und Passiva in den Kreis zu übernehmen.*
3. *Der Kreis prüft die rechtlichen Voraussetzungen und finanziellen Auswirkungen für den Fall, die SWFG in eine Besitzgesellschaft umzuwandeln.*

Zur Umsetzung des o. g. Beschlusses wurde unter Leitung der Ersten Beigeordneten eine Arbeitsgruppe aus Wirtschaftsförderungsamt, Rechnungsprüfungsamt, Kämmerei und juristischem Sachbearbeiter gebildet. Themenbezogen wurden weitere Teilnehmer zu einzelnen Sitzungen eingebunden.

Neben den Beschlusspunkten 1 bis 3 ließ sich die Arbeitsgruppe von folgenden Zielen leiten:

Strategisches Ziel: Die Wirtschaftsförderung für den Kreis Teltow-Fläming ist qualifiziert abzusichern und auf die Kernaufgaben zurückzuführen. Diese Aufgaben sind durch eine Arbeitsgruppe erarbeitet, durch den Kreistag (4-1125/11 LR vom 27.02.12) beschlossen und durch die Überführung von Personal und Aufgaben in die Kreisverwaltung umgesetzt worden.

Konsolidierungsziel: Es ist sicherzustellen, dass der bei der SWFG mbH verbliebene Immobilienbestand und die Kreditverpflichtungen der SWFG mbH den Kreis als Hauptgesellschafter nicht in seiner Haushaltskonsolidierung belasten.

Von folgender Ist-Situation/Problemlage wurde ausgegangen:

Nach Rückführung der Kernaufgaben der Wirtschaftsförderung in die Kreisverwaltung reduziert sich die SWFG mbH auf eine Immobiliengesellschaft mit dem Zweck, diese wirtschaftsfördernd zu betreiben (Biotechnologiepark) oder werthaltig zu vermarkten (Gewerbegebiete). Als Hauptgesellschafter und Ausfallbürge für die Kreditverpflichtungen besteht für den Landkreis das Ziel, die Haushaltsrisiken zu begrenzen.

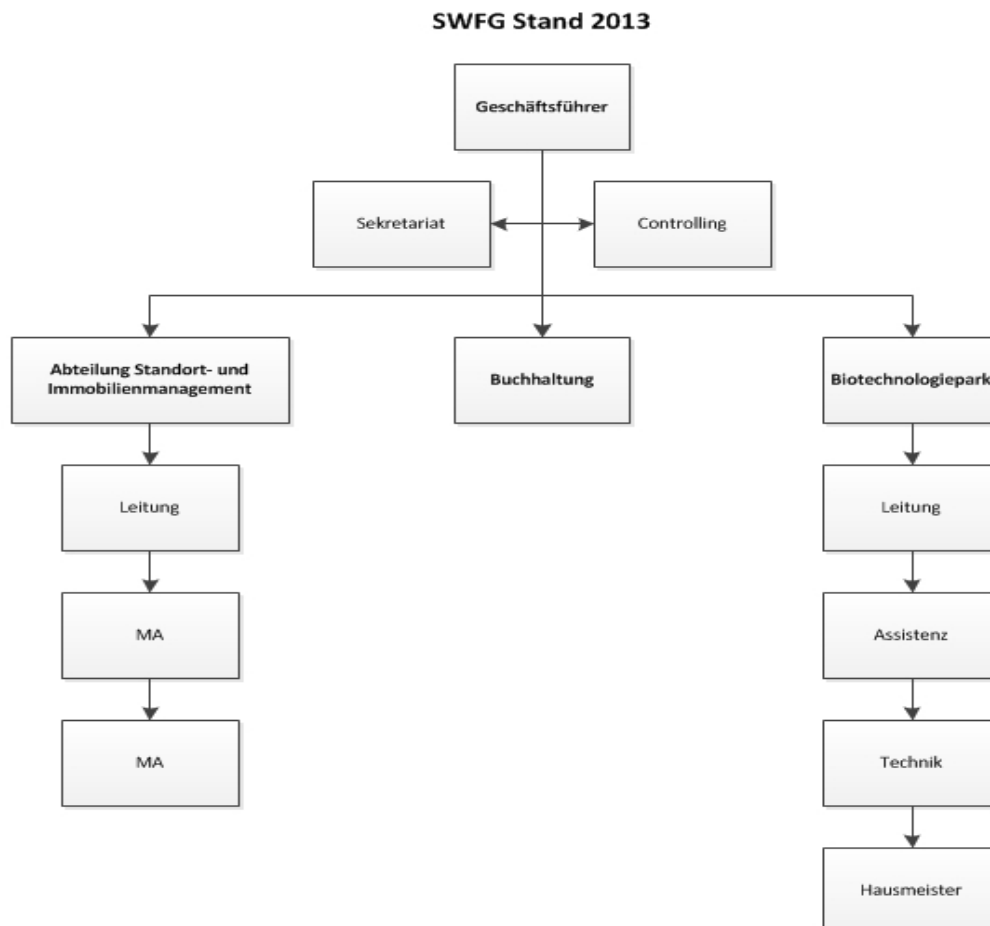
Die Immobilien der SWFG mbH setzen sich wie folgt zusammen:

- a) MBS-Immobilien - Verkauf in Abwicklung
- b) Biopark/Gewerbe - derzeit jährlich 700 T€ Defizit und 3,6 Mio. € Kreditbelastung, guter Vermietungsstand, in den letzten zwei Jahren verlustmindernde Einmaleffekte durch Verkäufe
- c) Biopark/Wohnen - Fördermittelbindung abgelaufen, Restkredit von ca. 1,9 Mio. €, guter Vermietungsstand
- d) Altimmobiliengewerbe Jüterbog - teilweise in Verkauf oder vermietet
- e) Gewerbegebiete – Erschließung ist erfolgt, Kaufinteresse durch Situation am BER derzeit ausgebremst
- f) Einzelimmobilien in Mahlow (Flughafenberatungszentrum, Wald)

Die Kreditbelastung der SWFG mbH beträgt auch nach erfolgreichem Abschluss des Verkaufes der MBS- und Altimmobiliengewerbe noch ca. 19 Mio. Euro.

Die bei der SWFG mbH verbleibenden Immobilien lassen sich derzeit nicht so verkaufen, dass mit den Einnahmen die Kredite abgelöst werden können. Die Vermarktung hat sich bisher auf die sogenannten MBS-Immobilien konzentriert. Die Gewerbegebiete werden nur auf der SWFG-Internetseite und vor Ort beworben.

In Bezug auf den reduzierten Immobilien- und Aufgabenbestand hat die SWFG mbH einen Personalüberhang und relativ hoch bezahlte Mitarbeiter/innen (MA). Gegebenenfalls kommen Kompetenzprobleme hinzu. Zurzeit arbeiten noch 11 MA (inkl. GF) in der SWFG mbH, 7 MA sind bereits im Wirtschaftsförderungsamt integriert.



Prüfung der Beschlussvorschläge 1 bis 3 des Kreistagsbeschlusses 4-1344/12-KT/1

Zu 1. und 2.

Übernahme des Immobilienbestandes der SWFG mbH bzw. der Aktiva und Passiva

Da die Punkte 1 und 2 des oben benannten KT-Beschlusses inhaltlich ähnlich sind, werden die beiden Umsetzungsvarianten hier zusammengefasst dargestellt.

Variante a) **Bildung eines Eigenbetriebes zur Bewirtschaftung des Immobilienbestandes der SWFG mbH inklusive Übernahme der Kreditverpflichtungen**

<p>Der Eigenbetrieb ist rechtlich unselbstständig, er wird dem Landkreis als Sondervermögen zugerechnet. Das gesamte Handeln wird im und vom Landkreis/Kreistag überwacht (Satzungsregelung, Eigenbetriebsverordnung). Der Eigenbetrieb ist organisatorisch selbstständig und wird von der Werkleitung geleitet, welche für die wirtschaftliche Führung zuständig ist. Die Werkleitung ist verpflichtet, den Kreistag und den Hauptverwaltungsbeamten über alle wichtigen Angelegenheiten zu informieren. Eine Verselbstständigung ist damit ausgeschlossen.</p>	
<p>Der Eigenbetrieb ist Sondervermögen des Landkreises, die Haushaltswirtschaft (Einnahmen und Ausgaben) ist nicht Bestandteil des Haushaltes des Landkreises. Es existieren ein eigener Wirtschafts- und Finanzplan, es besteht die Pflicht der kaufmännischen doppelten Buchführung.</p>	<p>Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Steuerpflicht dieses Modells erfordert Steuerberater bzw. Wirtschaftsprüfer</p>
<p>Bevor der Erwerb der Immobilien von der SWFG mbH erfolgen kann, ist eine aktuelle Bewertung der Immobilien erforderlich. Auch die Finanzanlagen sind hierbei zu berücksichtigen (Beteiligungen). Diese Bewertung ist zwingend erforderlich, denn der Kaufpreis bestimmt die Höhe der zu zahlenden Grunderwerbsteuer, welche durch das Finanzamt festgesetzt wird.</p>	<p>Aktuelle Wertgutachten für den Bestand erforderlich</p>
<p>Voraussetzung für den Erwerb der Immobilien (einschließlich Biotechnologiepark) mit ihren „Lasten“ ist die Zustimmung des Innenministeriums, da der neu zu gründende Eigenbetrieb mit einer Verschuldung von ca. 19,0 Mio. EUR und einem geringen Anlagevermögen (Einbringung der erworbenen Liegenschaften von der SWFG mbH in den Eigenbetrieb) gegründet wird. Gründungskosten fallen hier nicht an.</p>	<p>Zustimmung des Innenministeriums erforderlich</p> <p>Erwerbskosten, Notarkosten, Grunderwerbsteuer</p>
<p>Der positive Effekt wäre, dass der Landkreis die Restschuld der SWFG mbH in den Eigenbetrieb einbringt und damit der Haushalt des Landkreises vorerst nicht direkt belastet wird.</p>	<p>Keine Gründungskosten</p>

<p>Das Personal der SWFG mbH würde übernommen werden. Einsparungen ergeben sich aus dem Wegfall der Stelle des Geschäftsführers, wenn die Werkleitung des Eigenbetriebes in Personalunion mit einem Amtsleiter erfolgt. Zusätzliche Lohnkosten für den Werkleiter fallen hier nicht an.</p> <p>Kurz- bis mittelfristig scheiden 3 MA aus, ggf. ist eine Nachbesetzung erforderlich (Management / Unternehmensbetreuung Biotechnologiepark)</p>	<p>Kreistagsbeschluss zur Bildung des Eigenbetriebes und zur Übernahme des Personals erforderlich</p> <p>Kein zusätzlicher GF erforderlich</p>
<p>Aufgaben des neu zu gründenden Eigenbetriebes sind die Vermögensverwaltung und Vermarktung der SWFG-Immobilien. Derzeit wird geschätzt, dass dafür 5 bis 8 VBE erforderlich sind.</p>	

Mit Blick auf das Konsolidierungsziel ergeben sich folgende Vor- und Nachteile/ Chancen und Risiken

Vorteile/Chancen	Nachteile/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Haushaltstransparenz und direkte Steuerungsmöglichkeiten • keine direkte Belastung des Kreishaushaltes nach Erwerb • Personalkostenreduzierung und Synergieeffekte durch Personalabbau, Tarifierpassung und Werkleitung • ggf. zinsgünstigere Umschuldungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Erwerbskosten belasten den Kreishaushalt • operatives Geschäft ggf. schwierig in den engen Rahmenbedingungen kommunaler Haushaltsführung, • Vermarktungskompetenz muss ausgebaut werden, • langfristige Aufgabenbindung für den Kreis (insbes. Biotechnologiepark)

Variante b) Bildung eines Eigenbetriebes „Gebäudemanagement“ mit der Aufgabe der Bewirtschaftung aller Immobilien des Kreises und der SWFG mbH inklusive Übernahme der Kreditverpflichtungen der SWFG mbH

<p>Erwerb der restlichen Immobilien der SWFG mbH einschließlich Biotechnologiepark und eventueller Finanzanlagen/Beteiligungen) mit ihren „Lasten“ nach Zustimmung des Innenministeriums und Aufbau einer eigenen Buchhaltung.</p>	<p>Alles wie bei Variante a)</p>
--	----------------------------------

Zusätzlich:

<p>Einbringung/Übertragung von kreiseigenen Immobilien / Anlagevermögen (Kreisstraßenmeisterei u. a.)</p> <p>Ziel könnte sein, sämtliche Aufgaben der Gebäudeunterhaltung und -bewirtschaftung des Landkreises in diesem Eigenbetrieb zusammenzuführen. Die derzeitig dezentrale Bewirtschaftung in den Fachämtern wie u. a. A 65, A 10, A 40 könnte komprimiert durch den Eigenbetrieb erfolgen.</p>	<p>Strukturentscheidung durch neuen Landrat</p>
<p>Die sich hieraus ergebende effektivere, zentrale Bewirtschaftung führt schlussendlich zur Einsparung von Verwaltungs- und Personalkosten, dem Abbau von Verwaltungsgemeinkosten sowie zur Minimierung der Aufwendungen/Abschreibungen im Kreishaushalt (Haushaltskonsolidierung).</p>	
<p>Die Umsetzung könnte schrittweise erfolgen, erst Einbringung von Vermögen und Schulden der Rest-SWFG, dann Übertragung des Anlagevermögens des Landkreises.</p>	
<p>Die „Verwaltung“ eines Teils des Vermögens des Landkreises ist eine kostenpflichtige Leistung. Die Kalkulation der Leistung sollte kostendeckend erfolgen. Der Kreishaushalt wird zwar entlastet, nachhaltig ist das Modell jedoch nur, wenn der Eigenbetrieb langfristig in der Lage ist, kostendeckend zu arbeiten.</p>	<p>Kostenkalkulation erforderlich</p>

Mit Blick auf das Konsolidierungsziel ergeben sich folgende Vor- und Nachteile/Chancen und Risiken

Vorteile/Chancen	Nachteile/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Haushaltstransparenz und direkte Steuerungsmöglichkeiten • keine direkte Belastung des Kreishaushaltes nach Erwerb • Personalkostenreduzierung und Synergieeffekte durch Personalabbau, Tarifanpassung und Werkleitung • zusätzliche Entlastung des Kreishaushaltes durch Übertragung der kreislichen Immobilien und von Personal in den Eigenbetrieb (Minimierung der Abschreibungen etc.) • ggf. zinsgünstigere Umschuldungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Erwerbskosten belasten den Kreishaushalt • operatives Geschäft, ggf. schwierig in den engen Rahmenbedingungen kommunaler Haushaltsführung, • Vermarktungskompetenz muss ausgebaut werden, • langfristige Aufgabenbindung in Bereichen, die nicht zu den Kernaufgaben einer Kreisverwaltung zählen (Biotechnologiepark)

3. Der Kreis prüft die rechtlichen Voraussetzungen und finanziellen Auswirkungen für den Fall, die SWFG mbH in eine Besitzgesellschaft umzuwandeln.

Die Umsetzung von Punkt 3 des Beschlusses würde zu Folgendem führen:

<p>Die SWFG mbH wird in eine Besitzgesellschaft umgewandelt, sie bedarf eines Geschäftsführers und einer Buchhaltung. Der Landkreis wird als Bewirtschafter/Verwalter/Vermarkter (Leistungserbringer) des Vermögens (Immobilien und Kapitaldienst) tätig.</p>	<p>Möglicher Konflikt mit § 91 BbgKVerf, da der öffentliche Zweck ggf. nicht anerkannt wird. Kommunalrechtliche Prüfung bzw. Anfrage an das Innenministerium</p>
<p>Zu prüfen wäre, ob die vom Landkreis zu erbringenden Leistungen (Verwaltung/Bewirtschaftung der Immobilien einschließlich Schuldenmanagement) neben der Umsatzsteuer auch der Körperschafts-Gewerbsteuer und dem Solidaritätszuschlag unterliegen.</p>	<p>Zur Klärung ist ein Steuerprüfer heranzuziehen.</p>
<p>Das Personal der SWFG mbH würde übernommen werden, was zu einem Personalzuwachs beim Landkreis führt. Einsparungen ergeben sich aus der Reduzierung des Geschäftsführergehaltes, da die MA aufgabenentsprechend den Ämtern der Kreisverwaltung zugeordnet werden können. Kurz- bis mittelfristig scheiden 3 MA aus, ggf. ist eine Nachbesetzung erforderlich (Management/Unternehmensbetreuung Biotechnologiepark).</p>	<p>Kreistagsbeschluss erforderlich</p>
<p>Die Ausschreibung der Geschäftsführerstelle der SWFG-Besitzgesellschaft ist nicht unbedingt erforderlich. Hier besteht die Möglichkeit der Personalunion, d. h. ein Dezernent/Beigeordneter des Landkreises kann als Geschäftsführer bestellt werden. (Aufwandsentschädigung zwischen 300 bis 500 EUR pro Monat, zusätzlich 20,73 % Arbeitgeberanteile/Sozialversicherung = ca. 7,5 T bis 8,0 T EUR p.a.). Weiterhin ist eine VBE für die Buchführung der SWFG mbH erforderlich.</p>	
<p>Bei Übernahme der Verwaltung der Immobilien der SWFG mbH per Verwaltervertrag, z. B. in das Amt 65, ist die Einrichtung einer gesonderten Kostenstelle, eventuell eines BgA (Betrieb gewerblicher Art) mit einem gesonderten Rechnungskreis (Prüfung durch Kämmerei) erforderlich.</p>	<p>Kein Geschäft der laufenden Verwaltung, Zustimmung des Kreistages erforderlich, Steuerrechtliche Prüfung</p>
<p>Für den Verwalter (Landkreis) ist hier eine entsprechende Kontenvollmacht für die Geschäftskonten der SWFG mbH oder ein Extra-Konto (Treuhandkonto) beim Landkreis erforderlich. In der Phase der „Umstellung“ - sprich Übernahme der Leistungen - muss die SWFG mbH entsprechende Abschläge leisten bis die „laufenden</p>	<p>Steuerrechtliche Prüfung</p>

<p>Erträge/Einnahmen“ auf das Treuhandkonto fließen, um die Kreditbedienung und Verwaltungskosten zu gewährleisten. Zu beachten ist, dass hier die Steuerpflicht des Landkreises nach § 2 UStG (Umsatzsteuergesetz) greifen könnte, da die Unternehmereigenschaft gegeben sein kann.</p>	
--	--

Mit Blick auf das Konsolidierungsziel ergeben sich folgende Vor- und Nachteile/Chancen und Risiken

Vorteile/Chancen	Nachteile/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • keine Erwerbskosten • Haushaltstransparenz und direkte Steuerungsmöglichkeiten • Personalkostenreduzierung und Synergieeffekte durch Tarifierfassung und Einsparung des Geschäftsführers 	<ul style="list-style-type: none"> • operatives Geschäft, ggf. schwierig in den engen Rahmenbedingungen kommunaler Haushaltsführung • dauerhafter, zumindest langfristiger Personalzuwachs in der Kreisverwaltung • Vermarktungskompetenz muss ausgebaut werden, • Kreishaushalt direkt von der Einnahmesituation/Vermarktung beeinflusst • langfristige Aufgabenbindung in Bereichen, die nicht zu den Kernaufgaben einer Kreisverwaltung zählen (Biotechnologiepark)

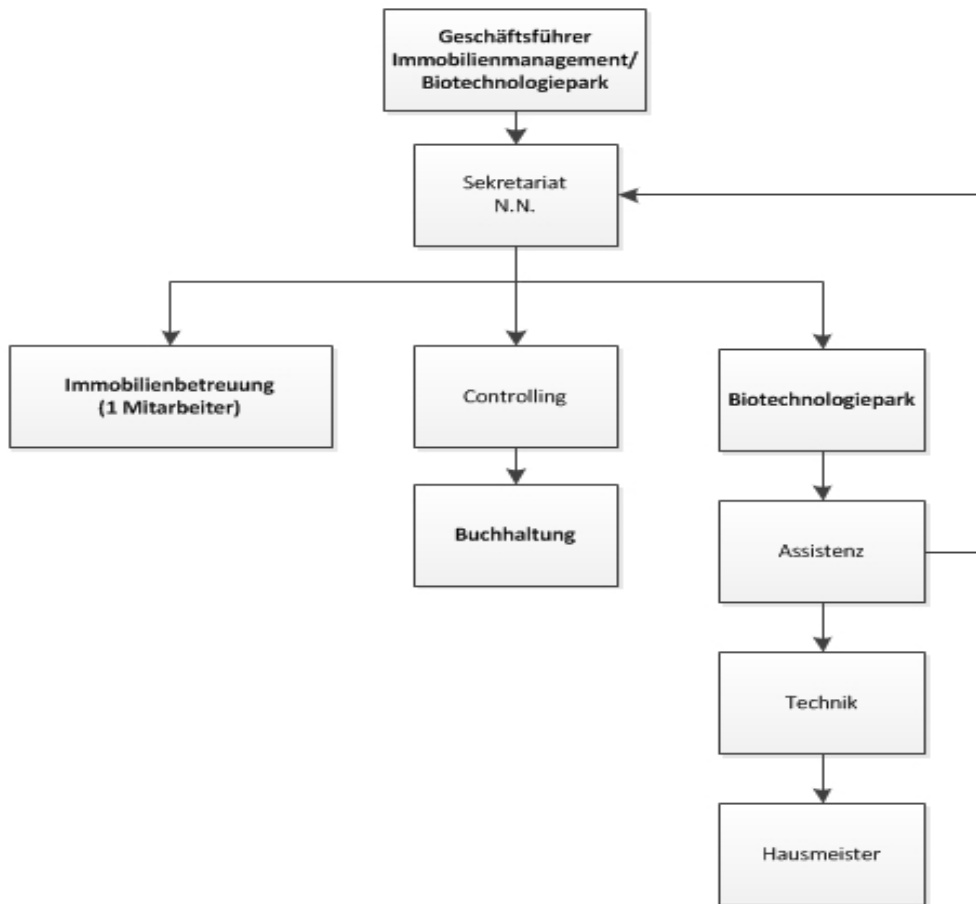
4. Alternative Weiterführung der „Rest-SWFG“

Zusätzlich zu den unter 1., 2. und 3. erörterten Varianten aus dem KT-Beschluss bestünde die Möglichkeit, die SWFG mbH mit reduziertem Personal, gestraffter Struktur und einer/m neuen Geschäftsführer/in weiterzuführen.

Die Unterbringung könnte kostenneutral in Büroräumen des Biotechnologieparkes erfolgen.

<p>SWFG mbH bleibt in ihrer jetzigen Rechtsform bestehen. Eine Satzungsänderung ist vorzubereiten und anzuzeigen. Gemäß § 91 (6) BbgKVerf ist für alle Beteiligungen zu prüfen und ausführlich nachzuweisen, dass die fortdauernde Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen der wirtschaftlichen Betätigung der Kommune vorhanden ist.</p>	<p>Möglicher Konflikt mit § 91 BbgKVerf: kommunalrechtliche Prüfung bzw. Anfrage an das Innenministerium erforderlich</p>
<p>Anpassung der Aufgabenstruktur und des Personals an die neuen Gegebenheiten (Immobilienbewirtschaftung, Vermarktung, Kapitaldienst). Das ist relativ einfach möglich, da kurz- bis mittelfristig 3 MA ausscheiden. Gegebenenfalls sind Änderungskündigungen notwendig. Die Neubesetzung des Geschäftsführers ist erforderlich.</p>	<p>Kreistagsbeschluss erforderlich</p>

**SWFG Stand Ende 2014
Mögliche Umstrukturierung**



Mit Blick auf das Konsolidierungsziel ergeben sich folgende Vor- und Nachteile/Chancen und Risiken

Vorteile/Chancen	Nachteile/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> Keine direkte Belastung des Kreishaushaltes durch Übertragung von Immobilien und Personal Kontinuität in der Aufgabenwahrnehmung Möglichkeit einer Insolvenz bei Scheitern der Stabilisierung 	<ul style="list-style-type: none"> keine direkten Steuerungsmöglichkeiten Einfluss und Kontrolle nur über Aufsichtsrat und Zielvereinbarung möglicherweise geringe Motivation zum Abbau des Immobilienbestandes (und damit des Arbeitsplatzes) Verlustrausgleich weiter erforderlich

Unabhängig davon, welche Variante gewählt wird, ist davon auszugehen, dass eine längere Übergangsfrist erforderlich ist. Die Varianten 3 und 4 sind zeitnah bis sofort umsetzbar, da keine zusätzlichen kreislichen Haushaltsmittel erforderlich sind. Die Varianten 1 und 2 sind vorbehaltlich der Zustimmung durch das Innenministerium voraussichtlich erst 2014 umsetzbar (Vorlaufzeit zur Gründung eines Eigenbetriebes, Haushaltsmittel).

Folgende Schritte werden für die weitere Arbeit vorgeschlagen

- Überweisung der Informationsvorlage zur Diskussion in den Ausschuss für Wirtschaft und in den Haushalts- und Finanzausschuss

Parallel durch die Kreisverwaltung:

- Erörterung der Varianten mit dem Ministerium des Inneren/Kommunalaufsicht zur Klärung der kommunalrechtlichen Fragen und Rückmeldung des Ergebnisses an die Fachausschüsse
- Besprechung mit den Aufsichtsratsmitgliedern der SWFG mbH
- Festlegung der Interims-Geschäftsführung der SWFG mbH in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und den anderen Gesellschaftern
- Vorbereitung eines Kreistagsbeschlusses

Parallel durch die SWFG mbH

- Umzug der SWFG mbH in Räume des Biotechnologieparkes, um Mietfreiheit zu sichern
- Abwicklung des Verkaufes der MBS-Immobilien
- Gegebenenfalls Beauftragung von Wertgutachten
- Liquidierung inaktiver Gesellschaften
- Mitwirkung an der Neukonzeptionierung