



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VII/0090 Beschlussdatum: 10.12.20
Beschluss-Nr.: STV 12/33/2020

Gegenstand: Verschmelzung der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH (IDG) auf die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) zum 01.01.2021

Behandlung: öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungsdatum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	12.11.20	12	-	-	-	verwiesen
Finanzausschuss	18.11.20	8	-	-	-	
Hauptausschuss	26.11.20	13	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	10.12.20	40				beschlossen

Neubrandenburg, 02.11.20

gez. Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage von § 22 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V wird durch die Stadtvertretung Neubrandenburg nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Verschmelzung durch Aufnahme der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH (IDG) in die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) zum 01.01.21 wird zugestimmt. Der diesbezügliche Verschmelzungsvertrag entsprechend Anlage wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Oberbürgermeister als gesetzlicher Vertreter der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg in der Gesellschafterversammlung der NEUWOGES wird beauftragt und ermächtigt, erforderliche Zustimmungen zu beschließen und alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen abzugeben bzw. entgegenzunehmen.
3. Erforderliche Änderungen aufgrund von Auflagen und Hinweisen der Kommunalaufsicht oder wegen notarieller, steuer-, handels- und gesellschaftsrechtlicher Notwendigkeiten sind ausdrücklich zugelassen und vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Das Jahresergebnis der NEUWOGES verschlechtert sich im Wirtschaftsjahr 2021 um rd. 221 TEUR sowie in den Folgejahren um 180 bis 200 TEUR infolge der TVöD-Angleichung der IDG-Belegschaft im Zuge der Verschmelzung.

Begründung:

Gegenstand der IDG ist laut Gesellschaftsvertrag der Erwerb, Betrieb und die Bewirtschaftung der Wohnheime und Unterkünfte für Schüler, Berufsschüler und Studenten, für Obdachlose und Spätaussiedler in Neubrandenburg. Darüber hinaus darf die Gesellschaft gegenüber anderen Unternehmen kaufmännische, immobilienbezogene Dienst- und Geschäftsbesorgungsleistungen aller Art einschließlich diesbezüglicher Personalüberlassungs- und Personaldienstleistungen erbringen.

In Umsetzung der Haushaltssicherungsmaßnahme 2016-6-3 Kooperation beim Betrieb oder Beteiligung der Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (SJZ) wurden mit Beschluss der Stadtvertretung Nr. 635/35/18 der NEUWOGES 94 % der Anteile an der SJZ übertragen. Mit dem Ziel einer wirtschaftlichen Stabilisierung der SJZ leitete die NEUWOGES den Wohnheim- und Internatsbetrieb aus der IDG bereits im Geschäftsjahr 2019 mit 6 Beschäftigten auf die SJZ über. Die IDG agiert seither ausschließlich als Dienstleisterin im Immobilienvertrieb, im Marketing, der Erstausbildung, der Schriftgutverwaltung sowie der Personalverwaltung, -betreuung und Entgeltabrechnung. Diese Tätigkeiten sind vorwiegend dem Kerngeschäft der NEUWOGES zuzurechnen und betriebsnotwendig.

Die Verschmelzung der IDG auf die NEUWOGES erfolgt aufgrund des Anstrebens einer möglichst konzerneinheitlichen Vergütung auf der Grundlage des TVöD, zumindest in dem Kerngeschäftsfeld der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Dies führt zu deutlich höheren Kosten im Konzern der NEUWOGES und damit zunächst zu einer höheren Verwaltungskostenquote im Kerngeschäft Wohnungsbewirtschaftung, welches im Wettbewerb zu den anderen Teilnehmern am Wohnungsmarkt der Vier-Tore-Stadt steht. Dem ist zukünftig durch geeignete Organisationsmaßnahmen, die langfristig zu einer Produktivitätssteigerung führen, entgegenzuwirken (siehe hierzu auch Auftrag im Rahmen der HSK-Maßnahmen 2016-6-8 „Erhöhung und steuerliche Optimierung der Gewinnabführung der NEUWOGES aus der Verbesserung der Aufwands-/Ergebnisrelation“ und 2016-6-9 „Portfolioanalyse des drittgenutzten Immobilienbestandes Stadt und NEUWOGES und Teilverkäufe“).

Dies ist eines der wesentlichen Ergebnisse einer Klausurtagung des Aufsichtsrates am 16./17.10.20. Voraussetzung für die ablauforganisatorische Optimierung ist jedoch eine harmonisierte Vergütung aller Beschäftigten im Kerngeschäft. Gleichzeitig ermöglicht die Verschmelzung eine organisatorische Vereinfachung der internen Abläufe sowie teilweise reduzierte Kosten durch Wegfall einer gesonderten Dienstleistungsgesellschaft. Die bislang vorhandenen wirtschaftlichen Vorteile der IDG sind aufgrund des wachsenden Fachkräftemangels nicht mehr gegeben.

Zum 01.01.21 werden 49 Beschäftigte auf die NEUWOGES übergeleitet. Die Ausbildungsverhältnisse werden vollständig von der NEUWOGES übernommen und inhaltlich unverändert fortgesetzt.

Anlage

Entwurf Verschmelzungsvertrag