

## «VOPAGEL»

<b>Mitteilungsvorlage</b> öffentlich	Vorlage-Nr: <b>MV-StVV-218-02</b> AZ: <b>20 vo</b> Datum: <b>29.08.2002</b> Amt: <b>Finanzverwaltungsamt</b> Verfasser: <b>Marina Vogt</b>
<b>Beratungsfolge</b> <b>14.11.2002 Stadtverordnetenversammlung</b>	Anw.    Dafür    Dag.    Enth.
<b>Betreff</b> <b>Bericht über die Beteiligung der Gemeinde an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten rechts gemäß Paragraph 105 Absatz 3 der Gemeindeordnung Brandenburg</b>	

### Mitteilungsinhalt:

#### I. Gesellschaft kommunaler ESSAG-Aktionäre (GkEA)

Die Stadt hat gemäß Schreiben der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben vom 14.11.95 Kapitalanteile gem. § 4 (2) Kommunalvermögensgesetz an der ESSAG erhalten.

Im Jahr 1996 trat die Stadt gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Gesellschaft kommunaler ESSAG-Aktionäre (GkEA) bei. Die GkEA ist eine GmbH, deren Zweck darauf gerichtet ist, Aktien an der ESSAG/envia zu halten, sei es im eigenen Namen oder im Auftrag von treugebenden Gemeinden und sie zu verwalten. Insbesondere geht es darum, die kommunalen gesellschaftsrechtlichen Interessen zu bündeln.

Seit einigen Jahren wird der Stadtverordnetenversammlung ein jährlicher Bericht über die Entwicklung der Gesellschaft (GmbH) vorgelegt. Im Jahr 2001 erfolgte dies nicht, da der Bürgermeister auf der Sitzung des Amtsausschusses des Amtes Vetschau am 11.09.01 einen umfangreichen Bericht über den damaligen Stand der Gesellschaftsentwicklung einbrachte.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft erfolgt nach wie vor vom Städte- und Gemeindebund Brandenburg. Der Geschäftsführer ist Herr Karl-Ludwig Böttcher, der auch der Geschäftsführer des Städte- und Gemeindebundes ist.

Nachfolgend soll über den aktuellen Fortgang der Angelegenheiten der GkEA mbH berichtet werden:

Nach der Satzung der envia Energie Sachsen Brandenburg AG werden zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechtes die Aktionäre zugelassen, die im Aktionärsbuch der Gesellschaft eingetragen sind. Die GkEA mbH ist mit 10.405.012 Aktien im Aktionärsbuch der envia Energie Sachsen Brandenburg eingetragen.

Die envia Energie Sachsen Brandenburg AG und die Mitteldeutsche Energieversorgung Aktiengesellschaft AG (MEAG) beabsichtigen, zur envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) zu verschmelzen. Die GkEA mbH wird an dem neuen Unternehmen mit 8.605.927 Stückaktien beteiligt sein. Dies entspricht einer prozentualen Beteiligung in Höhe von 3,74 % am Grundkapital der enviaM.

Im Zuge der Fusionsverhandlungen hat sich die GkEA mbH mit den übrigen kommunalen Anteilseigner-Gesellschaften, KBS Kommunale Beteiligungsgesellschaft an der süd-sächsischen Energieversorgung Dresden, KBW Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der westsächsischen Energieversorgung Dresden, KBM Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der MEAG Bitterfeld, vehement für die Interessen der Städte und Gemeinden als Aktionäre eingesetzt. Im Zuge der Fusionsverhandlungen ist es der GkEA mbH gelungen, wichtige Verhandlungspositionen für die GkEA mbH und somit für die Städte und Gemeinden aus dem Versorgungsgebiet zu erlangen.

Es ist eine neue Satzung der zukünftigen enviaM ausgehandelt worden, in der auch die Rechte der kommunalen Anteilseigner wiederum festgelegt sind. Ferner wurde ein Konsortialvertrag vereinbart.

Für die zukünftigen Interessen und die Rechte der kommunalen Anteilseigner ist bei der zukünftigen enviaM ein Fundament geschaffen worden, auf dessen Grundlage die kommunalen Positionen Beachtung finden und vertreten werden können.

Unternehmerische Gründe, die für die Fusion der beiden großen ostdeutschen Energieversorger envia Sachsen Brandenburg AG Chemnitz und Mitteldeutsche Energieversorgung AG (MEAG) Halle, zur enviaM sprechen, liegen u.a. darin, dass mit der enviaM ein Multi-Utility-Anbieter mit 1,6 Mio. Kunden in den neuen Bundesländern entsteht. Firmensitz des neuen Unternehmens wird der alte envia-Hauptsitz in Chemnitz sein. Kerngeschäfte des neuen Unternehmens werden Strom, Wärme, Wasser, Telekommunikationsleistungen und energienahe Dienstleistungen sein. Hauptabsatzmarkt für enviaM sollen Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg sowie Teile von Thüringen bilden. Ausdehnungen sollen auf das gesamte Gebiet der neuen Bundesländer erfolgen sowie auf Osteuropa.

Das fusionierte Unternehmen wird 4.600 Mitarbeiter beschäftigen und kommt voraussichtlich auf einen Jahresumsatz von 1,8 Mrd. €. enviaM wird an über 60 Gesellschaften beteiligt sein, davon 21 Stadtwerke.

Mit der Fusion wird der Grundstein für die Marktführerschaft in den neuen Bundesländern gelegt.

Im Konsortialvertrag wird das Ziel der Fusion, eine Verschmelzung durch Aufnahme in die enviaM, fixiert. Ziel der Fusion ist die Entstehung eines länderübergreifenden Energieversorgungsunternehmens mit einem umfassenden Multi-Utility-Ansatz. Die enviaM soll insbesondere

- auf allen Wertschöpfungsstufen tätig sowie auf Dauer und auf Wachstum ausgerichtet sein,
- mit eigenen Produkten und eigenem Erscheinungsbild am Markt operieren,
- sich zum wichtigsten Energiedienstleister innerhalb und außerhalb der RWE-Gruppe im Zielgebiet entwickeln,
- eine leistungsfähige, wirtschaftliche und umweltverträgliche Energieversorgung im Zielgebiet gewährleisten und diese ausbauen,
- eine angemessene Rendite für die Aktionäre erwirtschaften.

Die enviaM wird die alleinige und eigenständige regionale Führungsgesellschaft im Zielgebiet mit Mehrheitsbeteiligung eines RWE-Gesellschafters. Sämtliche Unternehmensbeteiligungen von envia und MEAG – darunter auch die jeweiligen Auslandsbeteiligungen - werden künftig von der enviaM gehalten.

Für die bisherigen Standorte der envia und der MEAG wurde ein Personal- und Standortkonzept entwickelt, das ebenfalls Vertragsbestandteil geworden ist. Der Standort Cottbus bleibt erhalten. Vertraglich fixiert wurde ein Erhalt des Standortes über das Jahr 2007 hinaus.

Festgelegt wurde, dass die kommunalen Anteilseigner den RWE-Gesellschaftern einen Vorschlag zur gerechten Verteilung des Gewerbesteueraufkommens auf die einzelnen Kommunen in dem Versorgungsgebiet unterbreiten. Die RWE Gesellschafter werden gegenüber dem Vorstand der enviaM befürworten, dass dieser, soweit erforderlich, an der hierzu notwendigen Abstimmung mit den Finanzbehörden mitwirkt und dass der mit den Finanzbehörden abgestimmte Vorschlag umgesetzt wird.

Mit dem Konsortialvertrag wurden außerdem noch die Rechte der kommunalen Anteilseigner zur Besetzung von 5 Sitzen im Aufsichtsrat fixiert, wobei der 5. Sitz jedoch mit einer Widerrufsmöglichkeit versehen ist.

Der Konsortialvertrag räumt den kommunalen Anteilseignergesellschaften wichtige weitere Rechte ein, so zum Beispiel den Erhalt der Vorerwerbsrechte an Aktien gegenüber RWE, Informationsrechte gegenüber RWE und die Errichtung eines kommunalen Beirates innerhalb des neuen Unternehmens, der unmittelbar beim Vorstand angesiedelt ist, ferner die konsortial- vertragliche Berücksichtigung und Anerkennung der bestehenden Treuhandverhältnisse zwischen den kommunalen Anteilseignergesellschaften und den treugebenden Kommunen.

Die envia Energie Sachsen Brandenburg AG hat für das Geschäftsjahr vom 01.07.00 bis 30.06.01 eine Dividende ausgeschüttet. Am 19.10.01 hat die GkEA mbH für die Gesellschaftergemeinden und die treugebenden Gemeinden eine Dividende in Höhe von 8.674.108,16 DM erhalten.

Die envia Sachsen Brandenburg AG hat auch für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.07.01 bis 31.12.01 eine Dividende ausgeschüttet. Am 18.04.02 hat die GkEA mbH für die Gesellschaftergemeinden und die treugebenden Gemeinden eine Dividende in Höhe von 2.913.403,36 € erhalten.

Aus den Dividenden werden neue Anteile durch die GkEA erworben.

Der Erwerb weiterer Aktien birgt eine Reihe von Vorteilen. So vergrößert sich mit dem Erwerb der Anteil der Kommunen an der envia Energie Sachsen Brandenburg AG bzw. zukünftig enviaM, was für die Einflussnahme auf die Energieversorgung in der Region bedeutsam ist.

Hinzuweisen ist darauf, dass neben der GkEA mbH zahlreiche Gemeinden aus Sachsen Aktien an envia Sachsen Brandenburg AG halten und sich zu Gesellschaften zusammengeschlossen haben.

Bei Zukauf weiterer Aktien erhöht sich der kommunale Anteil an der envia Energie Sachsen AG bzw. nach Abschluss der Fusion an der enviaM weiter. Damit hätten die Gemeinden eine starke Position gegenüber der RWE AG.

Ferner erhöht sich mit dem Ankauf von Aktien das Vermögen der GkEA mbH und damit zukünftig der Gewinn der Gesellschaft und ihrer Gesellschafterinnen.

Auf der Gesellschafterversammlung der GkEA am 29.05.2002 beschlossen die Gesellschafter der GkEA mbH, dass den Gemeinden, deren Aktien in die GkEA mbH eingebracht wurden, die Dividende aus dem Geschäftsjahr 2000/2001 sowie dem Rumpfgeschäftsjahr 01.07.01 bis 31.12.01 der envia in Höhe von 40 % ausgezahlt werden.

Für die Stadt Vetschau/Spreewald wurden 2002 ausgezahlt 36.099,24 € (HHST 8100.2150); darunter für:

OT Göritz	1.342,18 €
OT Naundorf	4.012,64 €
OT Repten	1.342,18 €
OT Stradow	1.342,18 €.

## **II. Wohnbaugesellschaft Vetschau mbH (WGV mbH)**

### **1. Allgemeine Daten – Stichtag 31.12.2001**

#### **Anzahl der VE**

Bestand der WGV mbH:	1.685 Wohnungen	mit 95.288,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche
	3 Gewerbe	mit 215,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche
	36 Stellplätze	

## Verwaltung für Dritte

84 Wohnungen mit 4.792,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
15 Gewerbe mit 971,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
93 Garagen

## Aufschlüsselung des Wohnungsbestandes nach dem Baujahr, Anzahl der Gebäude und Wohneinheiten

1900-1948	2 Gebäude mit	9 Wohnungen
1949-1960	8 Gebäude mit	92 Wohnungen
1961-1970	30 Gebäude mit	1.148 Wohnungen
1971-1980	12 Gebäude mit	361 Wohnungen
1981-1986	2 Gebäude mit	75 Wohnungen

## 2. Beteiligungsverhältnisse/Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft

Die Stadt Vetschau/Spreewald hält nach wie vor eine 100-prozentige Beteiligung an der Gesellschaft.

An der Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft hat sich gegenüber dem letzten Berichtszeitraum nichts verändert.

## 3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und Darstellung des Geschäftsverlaufes zum 31.12.2001

### Gesamtwirtschaftliche Branchenentwicklung

Die seit Jahren schwieriger gewordenen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen prägten das Jahr 2001 ebenso wie die Vorjahre. Die Arbeitsmarktsituation und das immer noch zu geringe Wirtschaftswachstum beeinträchtigen auch weiterhin den Vetschauer Wohnungsmarkt. Ursächlich sind hierfür weiterhin die Wegzüge der Bevölkerung in die alten Bundesländer, da dort die Arbeitsmarktlage weiterhin eindeutig günstiger ist.

Der Rückgang des Mietpreisniveaus, zunehmende Mieterfluktuation, höhere Mietrückstände und die zunehmenden Leerstandsquoten setzten sich in der tendenziellen Entwicklung fort und beeinträchtigen die wirtschaftlichen Belastungen der Wohnungsunternehmen weiterhin negativ.

### Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Gesellschaft hat ihre Tätigkeiten auch im Geschäftsjahr 2001 den Wohnungsmarkterfordernissen angepasst und beschränkte sich im Wesentlichen auf die Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohnungen für Dritte und den Aufbau von zeitgemäßen Wohnprojekten und Dienstleistungen, um eine langfristige Konkurrenzfähigkeit zu sichern.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung verringerten sich 2001 gegenüber dem Vorjahr um TDM 141,1 auf Mio. DM 8,2. Diese Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus dem Abriss des Objektes W.-Pieck-Str. 40-51 und des Freizuges der Juri-Gagarin-Straße 28-30 zum Umbau in eine altersgerechte Wohnanlage.

Sonstige Mieterhöhungen nach MHG konnten auf Grund der Marktsituation nur in Einzelfällen durchgeführt werden.

Durch die im Geschäftsjahr und in den vergangenen Jahren regelmäßig in großem Umfang durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfügt unser Wohnungsbestand über eine zeitgemäße und moderne Ausstattung. Dies versetzte die Gesellschaft auch im Berichtsjahr in die Lage, dem verschärften Konkurrenzdruck am Wohnungsmarkt standzuhalten.

Der Leerstand über 3 Monate beträgt zum 31.12.2001 131 WE = 8,65 % (Vorjahr 123 WE = 7,18 %). Der Dauerleerstand in der Erich-Weinert-Straße 11-18 mit 25 WE (Vorjahr 14 WE), in der Maxim-Gorki-Straße 1-5 mit 14 WE (Vorjahr 7 WE) und in der J.-R.-Becher-Straße 6-10 mit 16 WE (Vorjahr 13 WE) ist in der Leerstandsbetrachtung nicht mit berücksichtigt worden, da zum Bilanzstichtag bereits an einem zielgerichteten Freizug in Vorbereitung entsprechender Abrissmöglichkeiten bzw. Rückbaumöglichkeiten in Verbindung mit dem Stadtumbaukonzept gearbeitet wird.

#### Laufende Investitionen

Die WGV mbH hat 2001 mit ca. Mio. DM 3,5 in die Sanierung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes investiert und hierdurch und durch andere Maßnahmen in den Vorjahren ihren Versorgungsauftrag zur Schaffung eines für die Mieter attraktiven Wohnungs- und Wohnungsumfeldangebotes verstärkt fortgeführt.

#### Finanzierungsmaßnahmen und Finanzlage

Im Berichtsjahr wurden durch die DKB-NL Cottbus insgesamt TDM 2.138,4 finanziert und durch die DG HYP TDM 2.725,1 umgeschuldet. Alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden aus Eigenmitteln realisiert.

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2001 ausgeglichen. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde weiterhin zur Tilgung langfristiger Kredite eingesetzt.

Auch zukünftig wird die Finanzlage der Gesellschaft durch die Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit nachhaltig beeinflusst.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

#### Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken werden gesehen in:

- der weiteren Zunahme des Leerstandes durch den flächendeckenden Wegfall von Arbeitsplätzen, den Wegzug von kreativen jungen Leuten, den Geburtenrückgang und der weiteren zunehmenden Überalterung der Bevölkerung,
- der zukünftigen Zinsentwicklung, welche wir mit Zinssätzen bis ca. 8 % einschätzen,
- der ab 01.09.2001 in Kraft getretenen Änderung des Mietrechtes, einschließlich der Verkürzung der gesetzlichen Kündigungsfristen der Wohnraummietverträge,
- der durch die Wohnungsunternehmen zu tragenden Hauptlast der Marktbereinigung,

- den Altverbindlichkeiten, welche für die dauerhaft leer stehenden und abzureißenden Wohnungen zu tragen sind, wenn das Antragsverfahren nach § 6 a des AHG nicht schnellsten entbürokratisiert wird,
- der wegen dem hohen Leerstand allgemein entstehenden wirtschaftlichen und liquiditätsmäßig angespannten Situation, welche dringend notwendige Maßnahmen, wie Freizug leer stehender Wohnungen, die Bereitstellung angemessener Ersatzwohnungen, die Vorfinanzierung des Abrisses und dessen Aufwertungsmaßnahmen finanziell erschweren,
- dem Auslaufen des Investitionszulagengesetzes im Jahr 2004, obwohl die Laufzeit des Stadtumbaukonzeptes über das Jahr 2004 hinaus geht. Die Gebietskulisse für die erhöhte Investitionszulage ist bisher nicht auf die Anwendungsbereiche des Stadtumbauprogramms ausgedehnt worden und bereits gezahlte Investitionszulagen müssen im Zusammenhang mit einem erfolgten Abriss des geförderten Objektes zurück gezahlt werden. Diese zeitlich nicht übereinstimmenden Befristungen und die generelle Eingrenzung des genannten Gesetzes werden in der Folge große Liquiditätsengpässe der Wohnungsunternehmen bewirken.
- im Fehlen der Möglichkeit, bei einem vorgesehenen Abriss im Zusammenhang mit dem Stadtumbau die Miet- und Nutzungsverhältnisse kündigen zu können, wenn entsprechender Wohnraumsatz bereitgestellt wird. Die daraus entstehenden und von den betroffenen Mietern geforderten Freizugskosten werden die Unternehmen in der Zukunft stark belasten und den Umsetzungsprozess der Stadtumbaukonzepte erschweren bzw. zeitlich verzögern.

In der Zukunft wird sich die WGV mbH der Anpassung ihres vorhandenen Wohnungsbestandes an die tatsächliche Bevölkerungszahl in der Form anpassen, dass die vom Dauerleerstand betroffenen Objekte für einen Rückbau im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes vorgesehen werden.

Die Stadt Vetschau/Spreewald und deren Großvermieter arbeiten zurzeit gemeinsam an dem Stadtumbaukonzept und dem wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Konzept zur Bewältigung des kommunalen Wohnungsleerstandes unter Beachtung der Stadtentwicklungspolitik, der Stadtplanung und der wohnungswirtschaftlichen Möglichkeiten.

#### Voraussichtliche Entwicklung

Bezug nehmend auf die Vermögensbilanz zum 31. Dezember 2001 weist die Gesellschaft ein bilanziertes Eigenkapital von Mio. DM 12,6 aus. Die Gefahr der Überschuldung der Gesellschaft ist nicht gegeben.

### **III. Regionale Entwicklungsgesellschaft Vetschau mbH (REG mbH)**

Auch im Geschäftsjahr 2001 ruhte die Tätigkeit der Gesellschaft. Eine Entscheidung über die künftige Entwicklung und Umstrukturierung der Gesellschaft wurde bisher nicht getroffen. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 14.12.00 wurde die Herabsetzung des Stammkapitals von 200.000 DM auf 25.000 € festgelegt. Die Umsetzung erfolgte im 1. Quartal 2001 und ist im 2. Quartal 2002 nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist wirksam geworden. Das freigesetzte Stammkapital wurde der Gesellschafterin, der Stadt Vetschau/Spreewald, ausbezahlt.

An der Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft hat sich keine Veränderung gegenüber dem letzten Berichtszeitraum ergeben.

Mitarbeiter	Sachbearbeiter	Amtsleiter	Bürgermeister
-------------	----------------	------------	---------------