

Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH – Gründung einer Tochtergesellschaft

1) Sachverhalt

Übernahme des neuen Geschäftsfelds Selbstabrechnung.

2) Ziel

Gründung einer 100%igen Tochtergesellschaft der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH.

3) Zeitrahmen der Realisierung

Gründung im Jahr 2021.

4) Beschlussvorschlag

s. Deckblatt

5) Erläuterung Sachverhalt

Die Stadt Herbrechtingen ist Mitgesellschafter der Kreisbaugesellschaft Heidenheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Kreisbau), mit Sitz in Giengen an der Brenz. Der Beteiligungsumfang der Stadt Herbrechtingen an der Kreisbau beträgt 9,96 %. Dies entspricht einem Anteil am Stammkapital von 202.580,00 Euro von 2.035.000,00 Euro.

Weitere Städte und Gemeinden des Landkreises Heidenheim sowie der Landkreis Heidenheim sind mit 54,48 % an der Kreisbau beteiligt. Somit ergibt sich eine kommunale Mehrheitsbeteiligung mit insgesamt 64,44 % nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG).

Die Kreisbau beabsichtigt eine 100%ige Tochtergesellschaft, die Kreisbau Service Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Service GmbH) zu gründen.

Die Service GmbH soll das Geschäftsfeld „Selbstabrechnung“ übernehmen. Dies umfasst im Wesentlichen das Zähler- und Abrechnungsmanagement.

Bisher werden das Zähler- sowie das Abrechnungsmanagement bei der Kreisbau nahezu vollständig von einem externen Messdienstleister abgewickelt. Dem zur Folge wurden fast ausschließlich Zähler vom ausgewählten Dienstleister gemietet und verbaut. Gleichzeitig werden für den Bestand der Kreisbau die Kosten für Wärme, Warmwasser und teilweise Kaltwasser hauptsächlich von dem externen Dienstleister abgerechnet.

Durch die geplante Aufnahme der Selbstabrechnungstätigkeit durch die Service GmbH soll die Heizkostenabrechnung effizienter und kostengünstiger, als die durch bisherigen Dienstleister, abgerechnet werden können. Dabei wird von einer Kostenersparnis für die

Mieter von mindestens 10 % sowie einer zeitlich optimierten Abrechnungserstellung ausgegangen. Weiter zeigt sich, dass die heutigen technischen Möglichkeiten die Selbstabrechnung nun auch ermöglichen. Aufgrund des hohen Personaleinsatzes zur Ablesung der Zählerwerte waren in der Vergangenheit Wohnungsunternehmen, wie auch die Kreisbau, auf externe Dienstleister (Wärmemessdienstleister) angewiesen. Demnach kann die Kreisbau mit Aufnahme der Selbstabrechnungstätigkeit durch die Service GmbH als Tochtergesellschaft ihrer Verpflichtung als Vermieter zur Heizkostenabrechnungserstellung selbst nachkommen. Folglich trägt die Tochtergesellschaft zum Gesellschaftszweck der Kreisbau, sprich der Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, bei.

Das Abrechnungsmanagement umfasst im Wesentlichen die Wärmeabrechnung der jeweiligen Wohnung. Hierzu zählen vor allem die Verbrauchserfassung, die Kostenverteilung sowie die entsprechende Analyse, wie beispielsweise Plausibilitätsprüfungen und Vorjahresvergleiche der Verbrauchswerte. Als Ergebnis steht die Heizkostenabrechnung. Hierzu soll eine entsprechende Software beschafft werden.

Das Zählermanagement beinhaltet hauptsächlich die laufende Zählerkontrolle. Diese Kontrolle bezieht sich auf die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zähler, aber auch auf das rechtzeitige Tauschen der Zähler aufgrund auslaufender Eichfristen o.ä. Durch die Zählerumstellung wird eine tatsächliche unterjährige Betrachtung der Verbrauchswerte ohne manuellen Aufwand (Ablesung vor Ort) möglich. Darüber hinaus liegt die Datenhoheit ausschließlich bei der Kreisbau. Der Zähleraustausch wird nicht ad hoc zu einem Stichtag stattfinden, sondern voraussichtlich über fünf Jahre vorgenommen werden. Die Service GmbH als Tochtergesellschaft wird die Zähler kaufen und an die Muttergesellschaft (Kreisbau) vermieten.

Ein wesentlicher Aspekt ist auch die Datenhoheit, die derzeit allein beim Messdienstleister liegt und nicht bei der Kreisbau als Vermieter und Eigentümer der Gebäude. Allerdings wird der Zugriff auf Daten zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen, unter anderem durch gesetzliche Vorgaben - Energieeffizienzrichtlinie (EED). Dabei sieht die Novellierung der EED vor, dass Funkmesstechnik in der Wohnungswirtschaft Pflicht wird. Bis 2027 müssen alle Zähler und Heizkostenverteiler so umgerüstet werden, dass sie fernauslesbar sind. Eine weitere Bedingung der EED sieht vor, dass Mieter zukünftig auch unterjährig über ihre Verbräuche für Heizung und Wasser informiert werden. Mit dem angedachten Zähler- und Abrechnungsmanagement der Service GmbH kann die Kreisbau die Anforderungen der Energieeffizienzrichtlinie als Grundstückseigentümer und Vermieter dann auch vollumfänglich erfüllen.

Gegenstand des Unternehmens nach § 2 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag der Service GmbH ist die Bereitstellung von Dienstleistungen und sonstigen Leistungen im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung für die Kreisbaugesellschaft Heidenheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung, um diese bei deren Gesellschaftszweck zu unterstützen. Hierzu zählen auch der Einkauf, der Verkauf, die Vermietung, die Montage und die Wartung von technischen Artikeln und Geräten, vornehmlich der Mess-, Regel-, Prüf- und Überwachungstechnik, aber auch anderer technischer Produkte für die Wohnungswirtschaft sowie alle damit im Zusammenhang stehenden technischen und kaufmännischen Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft und Immobilienverwaltung, insbesondere auf dem Gebiet der Datenverarbeitung. Die Service GmbH erbringt damit die Leistungen ausschließlich für die Kreisbau. Somit wird ausschließlich der Eigenbedarf der 100%igen-Muttergesellschaft gedeckt. Eine hinreichende öffentliche Zweckerfüllung ist damit gegeben.

Das Stammkapital der Service GmbH soll 253.000,00 Euro betragen. Alleingesellschafter ist

die Kreisbau. Zwischen der Kreisbau und der Service GmbH wird zudem ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

Die Übernahme des Geschäftsfeldes „Selbstabrechnung“ beinhaltet für die Service GmbH ein Investitionsvolumen von rd. 842.000 Euro welches sich über fünf Jahre verteilt. Diese Investitionen würden zu 30 % aus Eigenmittel (Gesellschaftereinlage) und 70 % aus Fremdkapital (Unternehmensdarlehen) finanziert werden. Nach Abschluss des Übergangsprozesses (geplant fünf Jahre) ist von einem nachhaltigen Jahresergebnis von rd. 29.000 Euro aus der Service GmbH auszugehen. Dies entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von 11,46 %. Für die Kreisbau als Muttergesellschaft ergeben sich, neben dem Jahresergebnis der Service GmbH (Tochtergesellschaft), zusätzliche Umsatzerlöse verbundene Unternehmen durch die Tochtergesellschaft in Höhe von rd. 38.000 Euro, im Wesentlichen Personal- und Sachaufwandsentschädigungen aus Geschäftsbesorgungen.

Die Service GmbH verfügt über keinen eigenen Aufsichtsrat. Allerdings fasst der Aufsichtsrat der Kreisbau Weisungsbeschlüsse an den Vertreter in der Gesellschafterversammlung der Service GmbH. Dementsprechend sind Beschlüsse der Gesellschafterversammlung der Service GmbH nur durch vorherigen Weisungsbeschluss des Aufsichtsrates der Kreisbau zulässig. Dadurch wird der Einfluss der Stadt Herbrechtingen als mittelbarer Gesellschafter sichergestellt.

In der Aufsichtsratssitzung am 08.09.2021 wurde der Empfehlungsbeschluss an die Gesellschafterversammlung zur Zustimmung zum Gesellschaftsvertragsentwurf und die Zustimmung zur Gründung der Tochtergesellschaft gefasst.

6) Kommunalrechtliche Voraussetzungen

Bei der Gründung der Service GmbH handelt es sich um eine mittelbare Beteiligung der Stadt Herbrechtingen und damit müssen die kommunalrechtlichen Regelungen nach § 105 a Gemeindeordnung (GemO) i. V. m. § 48 Landkreisordnung beachtet werden. Insbesondere handelt es sich hierbei um einen vorlagepflichtigen Beschluss nach § 108 GemO, d. h. dass ein Beschluss des Gemeinderates erforderlich ist und dieser dem Landratsamt Heidenheim als Rechtsaufsichtsbehörde unter Nachweis der gesetzlichen Voraussetzungen vorzulegen ist. Die gefassten Beschlüsse stehen deshalb unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Landratsamtes. Der Beschluss darf demnach erst dann vollzogen werden, wenn die Rechtsaufsichtsbehörde die Gesetzmäßigkeit bestätigt oder den Beschluss nicht innerhalb eines Monats beanstandet hat.

7) Anlagen

1. Entwurf Gesellschaftsvertrag Service GmbH
2. Entwurf Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag