

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 11.04.2012	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Rechtsamt - Stadtwirtschaftskoordinatio n	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2012/0112 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Erwerb eines Geschäftsanteils an der SOPHIA Hessen GmbH durch die bauverein AG
von der SOPHIA Holding GmbH

Vorlage vom: 04.04.2012

Beschlussvorschlag:

Dem Erwerb eines Geschäftsanteils an der SOPHIA Hessen GmbH durch die bauverein AG von der SOPHIA Holding GmbH wird zugestimmt.

Anlagen: Votum der HEAG

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 04.04.2012

Begründung:

Die bauverein AG hat im Jahr 2009 die SOPHIA Hessen GmbH gegründet, um einen neuen Dienstleistungsservice anbieten zu können, der sich vor allem an ältere Mieter richtet. Die Gründung der Gesellschaft ist seitens des Magistrats am 13. August 2008 beschlossen worden.

Die bauverein AG hat bei der Gründung der Gesellschaft einen Geschäftsanteil von Euro 18.725,00 an dem Euro 25.000,00 betragenden Stammkapital übernommen. Den zweiten Geschäftsanteil in Höhe von Euro 6.275,00 hatte seinerzeit die SOPHIA Holding GmbH in Gelsenkirchen übernommen. Die SOPHIA Holding GmbH fungiert dabei als Franchisegeber. Die SOPHIA Hessen GmbH hat ihren Sitz in Darmstadt. Die Geschäftsführer sind Frau Daniela Wagner und Herr Franz Volkers.

SOPHIA steht für „**Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag**“ und ist ein Betreuungsservice, den die Joseph-Stiftung in Bamberg, ein kirchliches Wohnungs-unternehmen, in Zusammenarbeit mit der Universität Bamberg und der FH Nürnberg entwickelt hat. Das Modellprojekt wurde im Jahr 2001 gestartet und mit Mitteln des Bundes und des Landes finanziert. Nach einer Testphase in Nordbayern, wo das Projekt erfolgreich umgesetzt wurde, wird SOPHIA bereits von Wohnungsbauunternehmen in vielen Städten erfolgreich praktiziert.

SOPHIA bietet eine virtuelle soziale Betreuung für Personen, die trotz körperlicher Einschränkungen nicht auf ein eigenständiges Leben in den eigenen vier Wänden verzichten möchten. Die Nutzer können aus verschiedenen Angeboten wählen. Zur Auswahl steht beispielsweise das Basispaket, das eine permanente Erreichbarkeit der SOPHIA-Zentrale über das Telefon garantiert und ein Betreuungsprogramm mit regelmäßigen Anrufen beinhaltet oder eine Hausnotruffunktion mit einem Sicherheitsarmband, das beispielsweise bei einer Bewusstlosigkeit automatisch die Zentrale verständigt.

Anlass für die bauverein AG, sich mit dem Projekt SOPHIA zu beschäftigen, war das Bewusstsein, dass im Zeichen des demografischen Wandels auch bei wachsenden Bevölkerungszahlen wie in Darmstadt sich die Anforderungen der Mieter an ihre Wohnungen verändern werden. Da der Anteil der älteren Bevölkerung stetig steigt, steigt auch die Nachfrage nach zusätzlichen Angeboten für Gesundheit, Pflege und Betreuung älterer Menschen. Es stehen jedoch längst nicht mehr genügend Heimplätze zur Verfügung und es ist nicht möglich, diesen wachsenden Bedarf an pflegerischer Betreuung in traditionell stationären Strukturen dauerhaft zu gewährleisten und zu finanzieren. Diese Entwicklung stellt die Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen und macht neue Konzepte erforderlich. Hinzu kommt der Wunsch der Mieter, so lang als möglich in ihrer Wohnung zu verbleiben.

Für die bauverein AG besteht vor dem Hintergrund der genannten Entwicklungen zum einen das Interesse, die Mieterfluktuation im Bestand zu senken und zum anderen die Zufriedenheit ihrer Mieter zu fördern und sie beim Verbleib in der eigenen Wohnung zu unterstützen.

Die Sophia Holding GmbH aus Gelsenkirchen hat der bauverein AG nunmehr ihren Geschäftsanteil zum Nennwert in Höhe von Euro 6.275,00 Euro angeboten. Die Euro 6.275,00 entsprechen damit auch dem Kaufpreis. Mit der Übernahme des Geschäftsanteils wäre die bauverein AG alleinige Gesellschafterin der SOPHIA Hessen GmbH. Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung hatten bereits im Jahr 2008 der Gründung der Gesellschaft und der mehrheitlichen Beteiligung der bauverein AG an der Gesellschaft zugestimmt. Mit der Übernahme des Anteils würde sich die mehrheitliche Beteiligung von 74,9 % auf 100% erhöhen. Mit der Übernahme des weiteren Anteils kann die bauverein AG kurzfristig Entscheidungen treffen und die Gesellschaft weiter nach den Zielen der bauverein AG und den Bedürfnissen der Mieter der bauverein AG und den älteren Mitbürgern ausrichten. Bereits bei Gründung der SOPHIA Hessen GmbH und der Übernahme von 74,9% der Geschäftsanteile an der SOPHIA Hessen GmbH durch die bauverein AG war geplant, dass die SOPHIA Holding GmbH nur in den ersten Jahren nach Aufnahme des Geschäftsbetriebs als Minderheitsgesellschafter beteiligt wird. Dementsprechend sieht der Gesellschaftsvertrag eine Regelung vor, wonach der Gesellschafter, der seinen Geschäftsanteil veräußern will, diesen zunächst den übrigen Gesellschaftern zum Erwerb anzubieten hat. Von dieser Regelung will die bauverein AG nun Gebrauch machen. Weiterhin ist nach dem zwischen der bauverein AG und der SOPHIA Hessen GmbH bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag eine Garantiedividende an die SOPHIA Holding GmbH zu zahlen. Die an die SOPHIA Holding GmbH zu zahlende Dividende beträgt für jedes volle Geschäftsjahr 10% ihrer Stammeinlage. Durch die Übernahme der Gesellschaft zu 100% entfällt die Zahlung der Garantiedividende an die SOPHIA Holding GmbH.

Im einzelnen:

1. Unternehmenszweck und prozentualer Anteil an der Beteiligung.

Angesichts der erwähnten demografischen Entwicklung ist der Unternehmenszweck die Erbringung, Organisation und Koordination von Dienstleistungen im Bereich der sozialen Personenbetreuung für Senioren und Hilfe im Alltag, mit dem Ziel, das Wohnen in der eigenen Wohnung bis ins hohe Alter zu ermöglichen und die Unterbringung in zentralen Einrichtungen zu vermeiden sowie die Erbringung komplementärer Dienste im Bereich des Wohnens und die Erbringung kombinierter wohnungsbezogener Dienstleistungen, wie z.B. spezifische Einbauten und Umbauten und die Betreuung der Abwicklung des Mietverhältnisses hauptsächlich in Darmstadt, aber auch im Bundesland Hessen, insbesondere im Einzugsgebiet der Mietwohnungsbestände der bauverein AG.

Mit der Übernahme des Geschäftsanteils der SOPHIA Holding GmbH in Höhe von Euro 6.275,00 wird die bauverein AG 100 % der Geschäftsanteile des insgesamt Euro 25.000,00 betragenden Gesellschaftskapitals halten (vorher 74,9%).

2. Konformität des Unternehmensgegenstandes der Beteiligung mit dem Unternehmenszweck der übernehmenden Gesellschaft.

Gemäß § 2 der Satzung der bauverein AG ist Gegenstand der bauverein AG die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Der Erhalt der eigenen Häuslichkeit insbesondere für ältere Mieter, der durch SOPHIA erzielt wird, dient diesem Zweck. Ausgehend von dem Unternehmenszweck, ist die bauverein AG auch befugt, Gesellschaftsanteile an Unternehmen zu übernehmen.

3. Wettbewerbsfähigkeit und Ertragskraft der neuen Beteiligung.

(a) Mittelfristige Ertrags- und Liquiditätsplanung.

Mittlerweile werden ca. 100 ältere Bewohner Darmstadts und Umgebung als Kunden der SOPHIA betreut. Um SOPHIA Hessen langfristig stabil laufen zu lassen, ist vorgesehen, weitere Franchisenehmer zu akquirieren.

(b) Chancen des Unternehmens am Markt.

Das Potential in Darmstadt wurde auf Grundlage der Einwohnerdaten von 2006 ermittelt. Dabei wurde aus den Erfahrungen der bestehenden SOPHIA-Gesellschaften ein Anteil von 3% der Einwohner im Alter von 75 Jahren und älter als minimal erreichbar angesehen. Dies entspricht in etwa einer Anzahl von 400 Kunden. Eine entsprechende Verteilung auf die bauverein-Mieter und auf den Rest von Darmstadt und Umgebung ist vorgesehen.

(c) Risiken der Beteiligung.

Das Risiko der SOPHIA Hessen GmbH ist hinsichtlich der Beteiligung auf die Einlagen in Höhe von Euro 25.000,00 beschränkt.

4. Voraussetzungen des § 122 HGO.

Es wird durch die Übernahme des Anteils an der seit 2009 bestehenden Gesellschaft keine neue wirtschaftliche Betätigung begründet.

Die Gesellschaft erfüllt auch weiterhin einen öffentlichen Zweck. Aufgrund der wirtschaftlichen und insbesondere demografischen Entwicklung ist es nicht möglich, die pflegerische Betreuung des stetig steigenden Bedarfs von Seniorenwohnungen und Senioren in traditionell stationären Strukturen dauerhaft zu gewährleisten und zu finanzieren. Vielmehr ist es erforderlich, auf ambulante Angebote und Strukturen umzustellen. Mittels SOPHIA ist eine schrittweise Anpassung des Wohnungsbestandes an neue, gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen möglich. Durch die Koordinierung des Angebots einer optimalen pflegerischen und sozialen Betreuung und der damit verbundenen Entlastung der Pflegeheime und des Pflegepersonals, wird durch SOPHIA auch ein wichtiges sozialpolitisches Anliegen erfüllt und damit auch eine gesellschaftliche Verantwortung durch die bauverein AG übernommen.

Die Haftung der bauverein AG ist betragsmäßig auf die Stammeinlage (EUR 25.000) beschränkt (§ 122 Abs. 1 S.1 Nr. 2 HGO).

Ein angemessener Einfluss im Sinne von § 122 Abs. 1 S.1 Nr. 3 HGO wird von der Stadt über ihre Vertreter im Aufsichtsrat der bauverein AG ausgeübt, da die Stimmabgabe in

Organen verbundener Unternehmen durch die Vertreter der bauverein AG bei wesentlichen Änderungen und Angelegenheiten des verbundenen Unternehmens unter dem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats der bauverein AG steht.

Die nach § 122 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 HGO sicherzustellende Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Regeln ist im Gesellschaftervertrag verankert.

5. Annex­tätigkeit nach § 121 Abs. 4 HGO.

Bei den von der SOPHIA Hessen GmbH zu erbringenden Dienstleistungen, die Betreuung von Seniorenwohnungen, handelt es sich um eine typische Annex­tätigkeit im Sinne des § 121 Abs. 4 HGO zur Haupt­tätigkeit der bauverein AG, die ausgelagert und ergänzt wird.

6. Auswirkungen auf Handwerk und mittelständische Wirtschaft.

(a) Möglichkeit, ggf. durch das neue Unternehmen Aufträge an mittelständische Unternehmen zu vergeben.

Im Rahmen der Umsetzung der Projekte werden die erforderlichen Arbeiten wie auch bei sonstigen Projekten innerhalb der Gesellschaften der bauverein AG an Privatunternehmen -regelmäßig an Mittelständler- vergeben.

(b) Veränderung der Marktanteile der mittelständischen Wirtschaft und des Handels in nennenswertem Umfang durch das neue Unternehmen.

Mit der SOPHIA Hessen GmbH entsteht keine Benachteiligung für private Unternehmen oder Organisationen wie das Deutsche Rote Kreuz, da von SOPHIA keine Betreuungsleistungen vor Ort erbracht werden. SOPHIA ist vielmehr davon geprägt, eine enge Zusammenarbeit mit ortsansässigen Pflege- und Serviceeinrichtungen zu suchen und auch für den Kunden entsprechende Kontakte herzustellen. Wie sich aus dem Zweck des Unternehmens ergibt, beschränken sich die Dienstleistungen des Unternehmens auf die Koordinierung und die soziale Betreuung der Senioren, insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung und der Wohnungstechnik.

7. Es ist ausgeschlossen, dass eine Quersubventionierung aus hoheitlicher Tätigkeit/aus Monopolbereichen in Wettbewerbsaktivitäten stattfindet.

Gemäß § 121 Abs. 6 HGO ist vor Befassung der Gemeindevertretung den örtlichen Kammern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, soweit ihr Geschäftsbereich betroffen ist. Die Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer Darmstadt und der Handwerkskammer Rhein-Main wurden bereits bei Gründung der SOPHIA Hessen GmbH und der Beteiligung der bauverein AG an der SOPHIA Hessen GmbH eingeholt. Sie wurden mit Magistratsvorlage Nr. 2008/0416 vom 16.09.2008 den städtischen Gremien zur Kenntnisnahme vorgelegt und mit

Schreiben vom 23.09.2009 dem Regierungspräsidium Darmstadt – auf dessen ausdrücklichen Wunsch – übersandt. Aufgrund dessen wird auf eine nochmalige Befassung der örtlichen Kammern verzichtet.

Darmstadt, den 04.04.2012

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Anlage