

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.08.2008	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Rechtsamt -Stadtwirtschafts- koordination-	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Beschluss in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler: I 30 7113 20 Stvv.	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2008/0280 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Gründung der SOPHIA Hessen GmbH und Beteiligung der bauverein AG an der SOPHIA Hessen GmbH

Vorlage vom: 07.08.2008

Beschlussvorschlag:

Der Gründung der SOPHIA Hessen GmbH und der Beteiligung der bauverein AG an der SOPHIA Hessen GmbH wird zugestimmt.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 07.08.2008

Begründung:

Gründung der SOPHIA Hessen GmbH

Die bauverein AG plant die Gründung einer Gesellschaft, der SOPHIA Hessen GmbH, um einen neuen Dienstleistungsservice anbieten zu können, der sich vor allem an ältere Mieter richtet.

SOPHIA steht für „**Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag**“ und ist ein Betreuungsservice, den die Joseph-Stiftung in Bamberg, ein kirchliches Wohnungsunternehmen, 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 Betreuung der Mieter geht von einer Servicezentrale aus, in der hauptsächlich ehrenamtliche Mitarbeiter tätig sind. Die Nutzer können dann aus fünf 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. Ferner gibt es eine Hausnotruffunktion mit einem Sicherheitsarmband, das beispielsweise bei einer Bewusstlosigkeit automatisch die Zentrale verständigt. Auf Wunsch kann das Armband sogar Aktivitätskurven des Trägers an die SOPHIA-Computer übermitteln, was frühzeitig Veränderungen des Gesundheitszustandes erkennen lässt und so etwa eine beginnende Demenz aufzeigt. Darüber hinaus gibt es für den Kunden auch die Möglichkeit, den persönlichen Kontakt über ein sehr einfach zu bedienendes Bildtelefon zu intensivieren. Per Bildtelefon kann dann zum einen mit SOPHIA-Mitarbeitern gesprochen werden, zum anderen aber auch mit Angehörigen oder anderen Kunden, die ebenfalls ein Bildtelefon haben.

Anlass für die bauverein AG, sich mit dem Projekt SOPHIA zu beschäftigen, war das Bewusstsein, dass im Zeichen des demografischen Wandels auch bei leicht wachsenden Bevölkerungszahlen wie in Darmstadt die Anforderungen der Mieter an ihre Wohnungen sich 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 hingegen besteht vor dem Hintergrund der genannten Entwicklungen zum einen das Interesse, die Mieterfluktuation im Bestand zu senken und notwendige Instandsetzungsarbeiten infolge geringeren Mieterwechsels zu strecken. Zum anderen liegt der bauverein AG daran, die Zufriedenheit ihrer Mieter zu fördern und sie beim Verbleib in der eigenen Wohnung zu unterstützen, um so eine Kundenbindung und auch Kundengewinnung zu erreichen.

Die Einführung von SOPHIA wird diesen beiden Interessenlagen der Mieter einerseits sowie der Vermieter andererseits gerecht. Wie oben bereits dargelegt, kann den älteren Menschen durch den Betreuungsservice ermöglicht werden, möglichst lange in ihrer Wohnung zu verbleiben. Dadurch werden die Wohnungsunternehmen in die Lage versetzt, den Verbleib ihrer Bewohner zu ermöglichen, ohne weite Teile des Wohnungsbestandes durch kostenintensive bauliche Maßnahmen in „betreutes Wohnen“ umbauen zu müssen.

Die Verbreitung von SOPHIA erfolgt im Rahmen eines Franchise-Konzeptes, wobei Franchisenehmer bislang ausschließlich Wohnungsunternehmen sind. Es ist vorgesehen, dass die bauverein AG mit der SOPHIA Holding GmbH in Gelsenkirchen einen Franchise-Mastervertrag schließt. Als sogenannter Franchise-Master ist die bauverein AG ihrerseits dazu befugt, Unterlizenzen an weitere Wohnungsunternehmen zu vergeben.

Um bei einer Vergabe von Unterlizenzen an weitere Wohnungsbauunternehmen unter anderem durch die Firmierung nach außen hin eine einheitliche Struktur aufzuweisen und das Potential von SOPHIA voll ausschöpfen zu können, ist es sinnvoll und auch erforderlich, die Organisation und den Vertrieb von SOPHIA in einer eigenen Gesellschaft abzuwickeln.

Die Gründung der Gesellschaft soll zum 1.1.2009 erfolgen. Bereits im Vorfeld sollen jedoch vorbereitende Maßnahmen ergriffen werden, um zum Gründungszeitpunkt die Geschäftstätigkeit unmittelbar aufnehmen zu können. So soll insbesondere die werbewirksame Hessenschau dazu benutzt werden, potentiellen Kunden SOPHIA vorzustellen und auf das neue Dienstleistungsangebot aufmerksam zu machen. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere auch die Chancen von SOPHIA und die Nachfrage eruiert werden.

Im einzelnen:

1. Unternehmenszweck und Höhe des prozentualen Anteils an der Beteiligung

Unternehmenszweck ist die Erbringung, Organisation und Koordination von Dienstleistungen im Bereich der sozialen Personenbetreuung für Senioren und Hilfe im Alltag, insbesondere auch unter der Bildmarke „SOPHIA“, 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.

Die bauverein AG wird zu 74,9% an der SOPHIA Hessen GmbH beteiligt sein. 25,1% der Geschäftsanteile wird die SOPHIA Holding GmbH als Franchisegeber halten.

Das Stammkapital der SOPHIA Hessen GmbH wird 25.000 € betragen.

2. Konformität des Unternehmensgegenstandes der neuen Beteiligung mit dem Unternehmenszweck der bauverein AG

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, Unternehmen zu gründen.

3. Wettbewerbsfähigkeit und Ertragskraft der neuen Beteiligungen

(a) Mittelfristige Ertrags- und Liquiditätsplanung.

Aus der Wirtschaftsplanung leitet sich ab, dass sich SOPHIA Hessen ab etwa 400 Teilnehmern alleine trägt. Um SOPHIA Hessen langfristig stabil laufen zu lassen, ist beabsichtigt weitere Franchisenehmer zu akquirieren.

(b) Chancen des Unternehmen 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. Dieses Ziel ist erreichbar.

(c) Risiken der Beteiligung

Das Risiko der SOPHIA Hessen GmbH ist hinsichtlich der Beteiligung auf die zu leistenden Einlagen beschränkt.

4. Anforderungen nach § 122 HGO

Der Gesellschaftszweck ist Teil der Daseinsvorsorge. Die Gesellschaft erfüllt damit 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 ein wichtiges sozialpolitisches Anliegen erfüllt und damit auch eine gesellschaftliche Verantwortung durch die bauverein AG übernommen.

Der mit SOPHIA verfolgte Zweck kann nicht ebenso gut und wirtschaftlich von einem privaten Dritten erfüllt werden. Zum einen ist das SOPHIA Franchisekonzept so ausgestaltet, dass im Regelfall nur Wohnungsunternehmen sinnvoll von SOPHIA profitieren können und es sich in erster Linie an die Mieter der bauverein AG wendet. Ferner ist SOPHIA nur für die Wohnungsunternehmen wegen seines indirekten Nutzens interessant. Dadurch, dass SOPHIA gerade älteren Mietern ermöglicht, möglichst lange in ihrer Wohnung zu verbleiben, können unter anderem die Kosten für die bei einem Auszug erforderlichen Instandsetzungskosten infolge geringeren Mieterwechsels gestreckt und das Mietausfallrisiko verringert werden. Eine hohe Gewinnerzielung kann damit jedoch nicht erreicht werden. Daraus ergibt sich, dass SOPHIA aufgrund des indirekten Nutzens nur von einem Wohnungsunternehmen wie der bauverein AG effektiv eingesetzt werden kann.

Zum anderen bietet SOPHIA keine Dienstleistungen im Sozial-, Pflege- oder Versorgungsbereich an, mit denen sie in direkte Konkurrenz zu privaten Dritten treten könnte. Vielmehr dient SOPHIA der wohnungsbezogenen Koordinierung der Dienstleistungen des Wohnungsunternehmens mit den Angeboten der Dienstleistungen Dritter zur Personenversorgung. Es wird eine Zusammenarbeit mit den Marktteilnehmern in diesem Bereich aufgebaut, wobei ein Eindringen in diesen Wettbewerb nicht beabsichtigt ist. Da die Bündelung der Betreuung des Haushalts und der Wohnung die intensive Betreuung der Seniorenhaushalte durch das Wohnungsunternehmen selbst vermindert, wird ein Kostenvorteil erzeugt, der eine Verminderung der Beträge für die Mieter des Wohnungsunternehmens erlaubt.

Darüber hinaus ergibt sich durch SOPHIA eine Erhöhung des Bekanntheitsgrades, eine Verbesserung des Images und damit ein positiver Marketingeffekt für die bauverein AG.

Die Haftung der bauverein AG ist betragsmäßig auf die zu übernehmende Stammeinlage (EUR 18.725,-) beschränkt (§ 122 Abs. 1 S.1 Nr. 2 HGO).

Ein angemessener Einfluss im Sinne von § 122 Abs. 1 S.1 Nr. 3 HGO kann von der Gemeinde über einen Beirat bei der SOPHIA Hessen GmbH ausgeübt werden.

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

5. Annexstätigkeit nach § 121 Abs. 4 HGO

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

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

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

Mit der Gründung 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. Ist ausgeschlossen, dass eine Quersubventionierung aus hoheitlicher Tätigkeit/aus Monopolbereichen in Wettbewerbsaktivitäten stattfindet?

Ja.

...

Gemäß § 121 Abs. 6 HGO ist vor Befassung in der Gemeindevertretung den örtlichen Kammern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, soweit ihr Geschäftsbereich betroffen ist. Die Stellungnahmen der IHK Darmstadt und der Handwerkskammer Rhein-Main sind eingeholt, liegen aber noch nicht vor. Sie werden über den Magistrat der Stadtverordnetenversammlung vor ihrer Beschlussfassung vorgelegt.

Darmstadt, 07.08.2008

Der Dezernent I

Walter Hoffmann

Oberbürgermeister