

Projektbericht

PRÜFUNGSAUFRÄGE RATSBESCHLUSS DS-131-NF-002 FÜR DIE GESELLSCHAFTEN LESG UND LEVG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	3
2	Aktuelle Situation und zukünftige Entwicklung	3
2.1	LESG - Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH	3
2.1.1	Allgemeine Angaben zur Gesellschaft	4
2.1.2	Perspektivische Entwicklung der Gesellschaft	5
2.2	LEVG – Leipziger Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG, LEVG GmbH	6
2.2.1	Allgemeine Angaben zur LEVG GmbH	7
2.2.2	Allgemeine Angaben zur LEVG GmbH & Co. KG	7
2.2.3	Perspektivische Entwicklung der Gesellschaft	8
3	Mögliche Zukunftsszenarien für LESG und LEVG	10
3.1	Ausbau der Geschäftsfelder "Stadtentwicklung" und "Investition in die soziale Infrastruktur" der LESG	10
3.1.1	Ausbau des Geschäftsfeldes Stadtentwicklung	10
3.1.2	Ausbau des Geschäftsfeldes Investition in die soziale Infrastruktur	11
3.2	Beendigung des Geschäftsmodells LEVG nach Auslaufen des Entwicklungszeitraums....	11
3.3	Gemeinsame Geschäftsführung LESG/LEVG	12
3.4	Fusion LESG mit LEVG	12
3.4.1	Bewertungsebenen	14
4	Empfehlung weiteres Vorgehen	16

1 Ausgangssituation

Im Zuge der Bestellung des neuen Geschäftsführers der Saatzucht Plaußig hat der Stadtrat der Stadt Leipzig mögliche Strukturveränderungen bezüglich der Unternehmen Saatzucht Plaußig Grundstücksgesellschaft mbH, Leipziger Gewerbehof GmbH & Co. KG, LGH Service GmbH (LGH), Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH (LESG), Leipziger Entwicklungs- u. Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG und Leipziger Entwicklungs- und Vermarktungs GmbH (LEVG) diskutiert. Im Ergebnis erging ein Prüfauftrag (Ratsbeschluss DS-131-NF-002) des Stadtrates an die Stadtverwaltung der Stadt Leipzig. Hinsichtlich der beiden Unternehmen LESG und LEVG enthielt der Ratsbeschluss folgenden Auftrag:

- ob und wenn ja, unter welchen Bedingungen eine Zusammenlegung von Geschäftsführungen und/oder der Gesellschaften SPG und Leipziger Gewerbehof GmbH & Co. KG (LGH) sowie LESG Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH (LESG) und LEVG Leipziger Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG (LEVG) zu nachhaltigen (finanz-) wirtschaftlichen Vorteilen führt.

Das vorliegende Gutachten betrachtet im Folgenden die aktuelle Situation der Unternehmen LESG und LEVG sowie deren zukünftige Entwicklung. Daran anschließend erfolgt die Analyse und Bewertung möglicher Zukunftsszenarien für die Unternehmen und deren Auswirkung auf den Prüfauftrag des Stadtrates. Im Ergebnis des Gutachtens erfolgt eine Empfehlung für das weitere Vorgehen bzw. eine Auswertung des Prüfauftrages.

2 Aktuelle Situation und zukünftige Entwicklung

2.1 LESG - Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH

Die LESG GmbH ist eine Entwicklungsgesellschaft für Leipzig und wurde 1997 durch Umwandlung der Grundbesitzgesellschaft Leipzig Nordost mbH gebildet. Sie ist für die Stadtverwaltung, im Speziellen für das Dezernat VI, ein Instrument zur Stadtentwicklung. Bisher hat die Gesellschaft an der Realisierung zahlreicher Investitionen mitgewirkt, beispielsweise beim Bau der Zwickauer Straße, dem Neubau des Stadtgeschichtlichen Museums sowie der Baufeldfreimachung und Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen im Industriepark Nord (BMW). Weiterhin hat sie im Zuge von Stadtentwicklungsmaßnahmen das Schönauer Viertel und die Thomas-Müntzer-Siedlung erschlossen und zu beliebten Eigenheimstandorten entwickelt.

Ebenfalls ist die Gesellschaft in die Entwicklung der sozialen Infrastruktur, aufgrund des rasanten Einwohnerwachstums der Stadt Leipzig sowie dem verstärkten Zustrom von Asylbewerbern, eingebunden. Dem Bau der Kindertagesstätte in Knauthain im Jahr 2013 sollen im Jahr 2015 der weitere Bau von bis zu zwei Kindertagesstätten, einer Förderschule und bis zu zwei Asylbewerberheimen folgen.

Des Weiteren vermarktet die LESG für die Stadt Leipzig das Areal am Lindenauer Hafen.

2.1.1 Allgemeine Angaben zur Gesellschaft

Rechtsform: GmbH

Gesellschafter: Stadt Leipzig (100 %)

Geschäftsführer: Ralf-Dieter Claus

Organe: Gesellschafterversammlung

Aufsichtsrat (Vorsitz: Bürgermeisterin Dorothee Dubrau)

Mitarbeiter: 17 Stellen (Stand: 30.06.2015)

Der Zweck der Gesellschaft ist der Besitz, der Erwerb, die Veräußerung, der Tausch, die Verwaltung, die Erschließung und die Entwicklung von Grundstücken im Gebiet der Stadt Leipzig. Darüber hinaus erbringt die Gesellschaft Dienstleistungen, u. a. aufgrund städtebaulicher Verträge, auf dem Gebiet des allgemeinen sowie des besonderen Städtebaurechts und errichtet Erschließungsanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen in Leipzig.

Die Gesellschaft erwirtschaftet in letzten Jahren positive Jahresergebnisse, die zum Teil deutlich über den geplanten Erwartungen lagen. Bisher erfolgte jährlich eine Ausschüttung des Jahresergebnisses an die Stadt Leipzig. Für das Jahr 2014 plant der Aufsichtsrat eine Verrechnung des Jahresergebnisses mit dem Eigenkapital.

Mit der Stadt Leipzig besteht seit Jahren ein "Grundvertrag", der die Erbringung von stadtplanerischen Leistungen für die Stadt Leipzig abdeckt. Das Volumen dieses Leistungsvertrages ist seit einigen Jahren deutlich gesunken. Damit einher geht auch eine Verringerung des Umfangs des Geschäftsfeldes Projektmanagement.

Die positiven Jahresergebnisse wurden in den letzten Jahren vor allem durch erhebliche Ergebnisbeiträge aus der Veräußerung von Liegenschaften in der Thomas-Münzter-Siedlung und dem Gewerbegebiet Nordost erzielt. Diese Beiträge werden zukünftig deutlich geringer ausfallen bzw. nicht mehr anfallen, da im Jahr 2015 die letzten Grundstücke in der Thomas-Münzter-Siedlung verkauft werden.

Des Weiteren ist die Gesellschaft aktiv in die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur für die Stadt Leipzig eingebunden. So erfolgte im Jahr 2013 der Bau einer Kindertagesstätte in Knauthain.

In Zusammenarbeit mit der LEVG wird die Gesellschaft als Projektsteuerer den Bau des Stadtarchivs auf dem Gelände "Alte Messe" vornehmen.

Derzeit werden für die LESG durch die Stadt Leipzig Eigentümerziele erarbeitet.

2.1.2 Perspektivische Entwicklung der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist derzeit in den Geschäftsfeldern:

- Vermarktung von Liegenschaften (Gewerbepark Nordost, Thomas-Müntzer-Siedlung),
- Investitionen in die soziale Infrastruktur,
- Bewirtschaftung des Stadtgeschichtlichen Museums und
- Projektsteuerung und -management

aktiv. Hierbei ist, wie schon dargestellt, festzustellen, dass die Vermarktung der Thomas-Müntzer-Siedlung mit dem Verkauf des letzten Grundstücks im Jahr 2015 abgeschlossen ist. Im Gewerbepark Nordost stehen noch Flächen mit einer Gesamtgröße von 106.379 qm zur Verfügung.

Damit zukünftig dieses Geschäftsfeld ähnliche Ergebnisbeiträge abwirft, müssten neue Flächen durch die Stadt Leipzig an die LESG übertragen werden oder die LESG neue Flächen erwerben.

Das Geschäftsfeld Investition in die soziale Infrastruktur wird vor allem aufgrund des großen Handlungsdrucks der Stadt Leipzig in diesem Bereich weiter wachsen. Derzeit ist geplant, dass die Gesellschaft weitere Kindergärten, Asylbewerberheime und eine Förderschule baut. Dieses Geschäftsfeld ist vor allem dadurch geprägt, dass die Investitionen größtenteils ausschließlich über Fremdkapital erfolgen. Die Fremdkapitalaufnahme wird durch langfristige Mietverträge mit der Stadt Leipzig abgesichert. Zum Ergebnis der Gesellschaft tragen die Erlöse aus der Projektsteuerung dieser Projekte und eine mögliche "Baurendite" bei. Die Gesellschaft wird durch diese Projekte maßgeblich zur Besitzgesellschaft, da die Durchführung der Investments die Bilanzsumme der Gesellschaft mindestens verdoppelt.

Nach Ablauf des Mietkaufvertrages für das Stadtgeschichtliches Museum am 15.02.2022 wird das Gebäude an die Stadt Leipzig übergehen und durch die Stadt Leipzig zukünftig bewirtschaftet.

Das Geschäftsfeld Projektsteuerung/-management wird auch zukünftig von der Auftragslage der Stadtverwaltung stark beeinflusst sein, d. h. wenn die Stadt Leipzig das Kerngeschäftsfeld Stadtentwicklung der Gesellschaft wieder stärker in den Fokus rücken will, werden zusätzlich

Mittel im Haushalt dafür notwendig sein. Die Beauftragung der LESG bei der Errichtung des Stadtarchivs ist ein erster Schritt in diese Richtung.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die Gesellschaft, soweit weitere umfangreiche Fremdkapitalaufnahmen möglich sind, sehr stark Investitionen in die soziale Infrastruktur tätigen wird. Dabei werden die Gebäude zum Teil in den Besitz der Gesellschaft übergehen oder analog des Vorgehens beim Stadtgeschichtlichen Museum über Mietkaufmodelle langfristig zu Eigentum der Stadt Leipzig. Dieses Geschäftsfeld wird die Gesellschaft in den nächsten fünf Jahren erheblich finanziell und zeitlich belasten.

Das Geschäftsfeld Flächenvermarktung ist stark von der Strategie der Stadt Leipzig abhängig und würde entweder die Übertragung von städtischen Flächen an die Gesellschaft oder die Bereitstellung von Mittel für den Erwerb von Flächen durch die Gesellschaft beinhalten. Aufgrund der Haushaltsslage der Stadt Leipzig ist empfehlenswert, dass die hervorragenden Vermarktungsergebnisse der LESG bei Eigenheimstandorten durch die Stadt Leipzig genutzt werden und demzufolge weitere Flächen zur Vermarktung an die Gesellschaft übertragen bzw. treuhänderisch übergeben werden.

Das Geschäftsfeld Projektsteuerung/-management ist ebenfalls stark abhängig von der Stadtverwaltung der Stadt Leipzig, aber auch dies setzt die Bereitstellung von Mitteln für die Beauftragung der Gesellschaft voraus. Dafür sind aber erste Tendenzen vor allem aus dem Dezernat VI erkennbar, so dass davon auszugehen ist, dass für die Beauftragung der Gesellschaft im Haushalt 2017/2018 Mittel bereitgestellt werden.

Beeinträchtigt wird das finanzielle Handeln der Gesellschaft durch den anhängigen Rechtsstreitigkeiten mit der Firma Rheinbraun zur nachträglichen Zahlung für verkauften Flächen zum Verkehrswert. Diesen Sachverhalt hat die Gesellschaft als Rechtsnachfolger der Grundbesitzgesellschaft Leipzig Nordost mbH übernommen.

2.2 LEVG – Leipziger Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG, LEVG GmbH

Die Leipziger Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG ist Eigentümerin der Grundstücke des alten Messegeländes. Die LEVG GmbH ist Komplementärin der LEVG GmbH & Co. KG. Kernziel der Kommanditgesellschaft ist die langfristige Entwicklung des Standorts und die Veräußerung des Grundbesitzes. Bis zur Erreichung dieses Ziels müssen Zwischennutzungen für die bestehenden Objekte realisiert werden, um die laufende Belastung aus dem Messegrundstück für die Stadt Leipzig so gering wie möglich zu halten.

2.2.1 Allgemeine Angaben zur LEVG GmbH

Die Leipziger Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH ist die allein haftende Komplementärin ohne Kapitalbeteiligung. Sie übernimmt die Geschäftsführung und die persönliche Haftung bei der LEVG mbH & Co. Grundstücks-KG.

Rechtsform: GmbH

Gesellschafter: Stadt Leipzig (100 %)

Geschäftsführer: Reinhard Wölpert

Organe: Gesellschafterversammlung

Aufsichtsrat (Vorsitz: Bürgermeisterin Dorothee Dubrau)

Stammkapital: 26 T€

Mitarbeiter: 1 (Geschäftsführer)

2.2.2 Allgemeine Angaben zur LEVG GmbH & Co. KG

Der Geschäftszweck der LEVG GmbH & Co. KG ist endlich. Mit Abschluss des Geschäftsjahres 2014 verfügt die LEVG KG noch über einen Bestand von ca. 235.000 qm Nettobaulandfläche. Mit den geplanten Verkäufen an Stadler (ca. 23.000 qm), SIB (ca. 9.300 qm) und die Stadt Leipzig für das Stadtarchiv (ca. 7.500 qm) wären noch ca. 195.000 qm bis zum Jahr 2020 zu vermarkten.

Rechtsform: GmbH & Co. KG

Gesellschafter: Stadt Leipzig - Kommanditist (100 %)

LEVG GmbH - Komplementär

Geschäftsführer: Reinhard Wölpert

Organe: Gesellschafterversammlung

Aufsichtsrat (Vorsitz: Bürgermeisterin Dorothee Dubrau)

Kapital: 511 T€ (Hafteinlage der Kommanditistin)

Mitarbeiter: Gesch鋐tsbesorgung durch die WEP

Mit dem Beschluss der Eigentümerziele durch die Ratsversammlung (RBV-2006/14 vom 19.03.2014) wurde der Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2020 verlängert bzw. soll im Jahr 2018 durch den Stadtrat geprüft werden, ob es einer letztmalige Verlängerung bis zum Jahr 2025 bedarf.

Auf den Eigentümerzielen aufsetzend hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft am 08.06.2015 das strategische Unternehmenskonzept beschlossen. Dabei wurden die wesentlichen Eckpunkte für den verbleibenden Vermarktungszeitraum festgelegt:

- 100.000 qm Grundstücksfläche sind für den Life-Science-Cluster reserviert,
- Zwischennutzungen auf für den Life Science Bereich vorgehaltenen Flächen sind zur Finanzierung der Geländeunterhaltung möglichst so auszugestalten, dass sie die Vermarktung nicht behindern,
- um Investorenwünschen gerecht werden zu können, werden erschlossene Grundstücke als schnell verfügbares Bauland in ausreichendem Umfang vorgehalten,
- die Entwicklung von Mietflächen ist zur Aufwertung des Büro- und Gewerbestandorts Alte Messe in untergeordnetem Umfang eine Alternative zum Verkauf von Baugrundstücken,
- zur Finanzierung der Entwicklung von Mietflächen und der Herstellung der notwendigen Infrastruktur können außerhalb des Kerngebietes großflächige Ansiedlungen von Handels- und Logistikunternehmen erfolgen,
- die notwendige Erschließung (Fahrbahn Straße 18. Oktober (Süd) Alte Messe Straße (Süd)) ist bis 2020 fertigzustellen und
- die LEVG versteht sich nicht als dauerhafte Gesellschaft.

2.2.3 Perspektivische Entwicklung der Gesellschaft

Das Geschäftsmodell der LEVG GmbH & Co. KG besteht aus zwei Geschäftsbereichen: einerseits der Vermietung der bestehenden Hallen und Bürogebäude des Alten Messegeländes und andererseits der Vermarktung bzw. dem Verkauf von Flächen.

Der Flächenverkauf findet regelmäßig in Verbindung mit entsprechenden Erschließungsarbeiten wie dem Straßenausbau und der Erneuerung der Medien statt. Ein Großteil der erzielbaren Erlöse aus dem Verkauf der Liegenschaften wird in baulichen Erschließungsleistungen des Areals der Alten Messe investiert.

Die LEVG GmbH & Co. KG hat die Erschließungskosten und die Kreditfinanzierung für den Ausbau der Zwickauer Straße in der Vergangenheit übernommen, um damit das Areal der Alten Messe aufzuwerten. In den Folgejahren hat die LEVG GmbH & Co. KG die Zinsen für einen aus der Erschließung entstanden Kredit kontinuierlich leisten müssen. Zusätzlich wurden überschüssige liquide Mittel zur sukzessiven Tilgung des bestehenden Kredites für die Zwickauer Straße verwendet.

Die Verlustvorträge der LEVG GmbH & Co. KG sind bis zum 31.12.2014 auf 124,3 Mio. € aufgelaufen. Zukünftige positive Jahresergebnisse sollen dem Eigenkapital des Unternehmens

zum bilanziellen Ausgleich der Verlustvorträge zugeführt werden. Die positive Ertragslage der letzten Jahre kann nach derzeitigem Stand auch im Jahr 2015 erreicht werden. Eine Ausschüttung der Verkaufserlöse über eine Gewinnausschüttung wird vorbehaltlich des bestehenden Verlustvortrages bei LEVG GmbH & Co. KG bei der Gesellschaft absehbar nicht stattfinden.

Die Mieteinnahmen aus den Hallen der Alten Messe werden zukünftig zurückgehen, da der Bestand an vermietbarer Fläche kontinuierlich fällt. Auch in Hinblick auf die notwendigen Instandhaltungen und unter Berücksichtigung der möglichen Mietverhältnisse wird die Lage für die LEVG hinsichtlich einer erfolgreichen Vermietung spürbar schwieriger. Letztendlich müssen Hallen geschlossen und können nicht mehr vermietet werden.

Bislang bedient sich die Geschäftsführung der LEVG GmbH & Co. KG bzw. die Gesellschafterin Stadt Leipzig bei der kaufmännischen Führung, der Vermietung sowie Vermarktung der Liegenschaften der Alten Messe eines externen Geschäftsbesorgers (WEP-Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG). Das gesamte Mietmanagement, die Liegenschaftsvermarktung und die Koordinierung der Erschließungsarbeiten werden durch die WEP im Auftrag der LEVG GmbH & Co. KG wahrgenommen. Zusätzlich werden der WEP auf Erfolgs- bzw. Provisionsbasis die Verkäufe von Nettobaulandflächen vergütet. Die Kosten für die Geschäftsbesorgung der WEP sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen der LEVG KG enthalten.

Das Strategische Unternehmenskonzept bildet die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der LEVG ab. Da die Entwicklungszeit des Areals der Alten Messe und damit der Geschäftsbetrieb der LEVG GmbH & Co. KG bis zum Jahr 2020 auslaufen sollen, ist ein tendenziell abnehmendes Geschäftsvolumen insbesondere bei den Vermietungseinnahmen zu prognostizieren. In welchen Größenordnungen die Veräußerung der Liegenschaften in den jeweiligen Jahresscheiben stattfinden wird, ist nicht kalkulierbar. Hinsichtlich der Prognose zur weiteren Fortführung des Geschäftsbetriebes der LEVG im Status quo kann davon ausgegangen werden, dass die Rahmensexektion des Strategischen Unternehmenskonzepts umgesetzt wird. Dementsprechend wird eine Vermarktung von rund 25.000 bis 30.000 m² pro Jahr angenommen.

Des Weiteren wurden die Vermietungseinnahmen und die voraussichtlichen Erschließungskosten ausreichend antizipiert. Bei diesem Szenario werden für die Stadt Leipzig – soweit auch eine vollständige Tilgung des Kredites Zwickauer Straße bis zum Jahr 2020 erfolgt – voraussichtlich keine wirtschaftlichen Lasten entstehen. Eine Gewinnausschüttung bzw. Verkaufserlösabführung ist im gleichen Zeitraum bis 2020 aber ebenfalls nicht vorgesehen.

Ein wesentliches Ergebnis der Vermietungsbemühungen der letzten Jahre ist der Abschluss eines langfristigen Mietvertrages zur Unterbringung des Stadtarchivs der Stadt Leipzig. Mit der LESG als Projektsteuerer erfolgt derzeit die Errichtung des zukünftigen Stadtarchives durch den Umbau einer Teilfläche der Halle 12 und des Portikus.

Ein weiteres zukünftiges Projekt, das derzeit in den Gremien der LEVG diskutiert wird, ist eine mögliche Ertüchtigung der Restflächen der Halle 12 zu einem Büro- und Laborgebäude.

3 Mögliche Zukunftsszenarien für LESG und LEVG

Aufbauend auf den Darstellungen der vorherigen Kapitel und einer Vielzahl an Diskussion in der Stadtverwaltung sowie der Ratsversammlung ergeben sich verschiedene Szenarien zur zukünftigen Ausgestaltung der Unternehmen. Hierbei sind Szenarien auf der Aufgabenebene

- Ausbau der Geschäftsfelder "Stadtentwicklung" und "Investition in die soziale Infrastruktur" der LESG,
- Beendigung des Geschäftsmodells LEVG nach Auslaufen des Entwicklungszeitraums und der Gesellschaftsebene
- gemeinsame Geschäftsführung LESG/LEVG
- Fusion LESG mit LEVG

denkbar. Nachfolgend werden die dargestellten Szenarien beschrieben und jeweils eine Be- trachtung der Chance und Risiken durchgeführt.

3.1 Ausbau der Geschäftsfelder "Stadtentwicklung" und "Investition in die soziale Infrastruktur" der LESG

3.1.1 Ausbau des Geschäftsfeldes Stadtentwicklung

Die LESG hat die Thomas-Müntzer-Siedlung und das Schönauer Viertel erfolgreich erschlos- sen und vermarktet. Dabei wurden durch die Gesellschaft erhebliche Erlöse erzielt, die zu den positiven Jahresergebnissen der Gesellschaft in den letzten Jahren beigetragen haben.

Daher sollte dieses erfolgreiche Geschäftsfeld weiterverfolgt werden, auch um für den Haushalt der Stadt Leipzig zusätzlich Potentiale zu heben.

Die Weiterentwicklung dieses Geschäftsfeldes könnte über zwei Wege erfolgen. Zum einen könnte die Gesellschaft städtische Grundstücke als Treuhänder erschließen und vermarkten. Dabei würden die Vermarktungsergebnisse direkt in den Haushalt der Stadt Leipzig fließen.

Andererseits könnten mit den Eigenmitteln der Gesellschaft bzw. zusätzlichen städtischen Einlagen durch die Gesellschaft Flächen zur Erschließung und Vermarktung angekauft wer- den. Die Erlöse würden wiederum über die Ausschüttung der Jahresergebnisse dem Haus- halt zugeführt.

3.1.2 Ausbau des Geschäftsfeldes Investition in die soziale Infrastruktur

Die LESG hat im Jahr 2013 mit dem Bau der Kindertagesstätte Knauthain erfolgreich eine erste Investition für die soziale Infrastruktur der Stadt Leipzig durchgeführt.

Die Stadt Leipzig hat aufgrund

- des gesetzlichen Anspruchs auf einen Kindertagesstättenplatz,
- des erheblichen Einwohnerzuzugs,
- der weiter steigenden Geburtenraten und
- der steigenden Anzahl an Asylbewerbern

einen sehr hohen Investitionsbedarf in ihre soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen, Asylbewerberheime). Diese wird sie allein durch Eigeninvestitionen nicht erfüllen können. Daher ist die Beteiligung einzelner Beteiligungsunternehmen an dieser Aufgabe aus Sicht der Stadt Leipzig notwendig. Die LESG mit ihrer weitreichenden Erfahrung in der Projektsteuerung von Bautätigkeiten sollte hierbei im besonderen Maße einbezogen werden.

In erster Linie sollten die schon geplanten Vorhaben (Bau von Kindertagesstätten, Bau von Asylbewerberheimen etc.) durchgeführt werden und damit das Geschäftsfeld Investition in die soziale Infrastruktur unter den finanziellen Möglichkeiten ausgebaut werden.

Des Weiteren sollte ein zusätzlicher Baustein dieses Geschäftsfeldes die Projektsteuerung solcher Investitionsvorhaben sowohl für die Stadt selbst als auch für andere Beteiligungsunternehmen der Stadt Leipzig sein.

Auch die Koordinierung der Investitionsvorhaben für den Ausbau der sozialen Infrastruktur durch die Stadt Leipzig könnte durch die LESG erfolgen und somit einen erheblichen Beitrag zur erfolgreichen Umsetzung der zahlreichen Maßnahmen der Stadt Leipzig in diesem Feld leisten.

3.2 Beendigung des Geschäftsmodells LEVG nach Auslaufen des Entwicklungszeitraums

Mit dem Stadtratsbeschluss RBV-2006/14 vom 19.03.2014 wurde der Entwicklungs- und Vermarktungszeitraum für die Liegenschaften der Alten Messe bis zum 31.12.2020 verlängert. Eine entsprechend den Planungen erfolgreiche Vermarktung der Flächen an der Alten Messe vorausgesetzt, entfielen zum 31.12.2020 der Geschäftszweck und damit die Geschäftsgrundlage der Gesellschaft.

Im Ergebnis könnte die Gesellschaft dann beendet werden.

3.3 Gemeinsame Geschäftsführung LESG/LEVG

Bei Fortführung des Status quo ist zu überlegen, wie mit dem altersbedingtem Ausscheiden oder mit Neu- bzw. Wiederbestellungen der Geschäftsführerpositionen umzugehen wäre. Dies beträfe bis zum Jahr 2020 die Geschäftsführerposition in beiden Unternehmen.

Wenn man diesen Ansatz weiterverfolgt, dann könnte auf die Wiederbesetzung einer der Geschäftsführerpositionen verzichtet werden. Mögliche offene Stellen könnten auch ohne rechtliche Zusammenfassung der Gesellschaften durch die gleichzeitige Anstellung und Berufung eines gemeinsamen Geschäftsführers besetzt werden.

Eine zukünftig gleichzeitige Wahrnehmung der Geschäftsführerfunktion in zwei Gesellschaften setzt voraus, dass von Seiten der in Frage kommenden Geschäftsführer diese Doppelfunktion hinsichtlich der personell notwendigen Kapazität und Qualität ausgefüllt werden kann.

Die Geschäftsführerposition bei der LEVG mbH wird derzeit im Nebenamt durch einen Mitarbeiter der Stadt Leipzig dort aus dem Stadtplanungsamt wahrgenommen. Die beiden Geschäftsfelder der Liegenschaftsvermarktung und der Liegenschaftsvermietung werden durch einen Drittanbieter im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages wahrgenommen. Darin enthalten ist auch die kaufmännische Geschäftsleitung der LEVG GmbH & Co. KG.

Zukünftig könnte die Geschäftsführerposition auch durch den Geschäftsführer der LESG mit wahrgenommen werden. Durch den derzeitigen Dienstleister werden alle operativen Aufgaben in der LEVG mbH & Co. KG vollständig abgedeckt. Der Geschäftsführer hat neben den formalen Funktionen insbesondere die Kommunikation zum Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Gesellschaftervertreter der Stadt Leipzig zu gewährleisten.

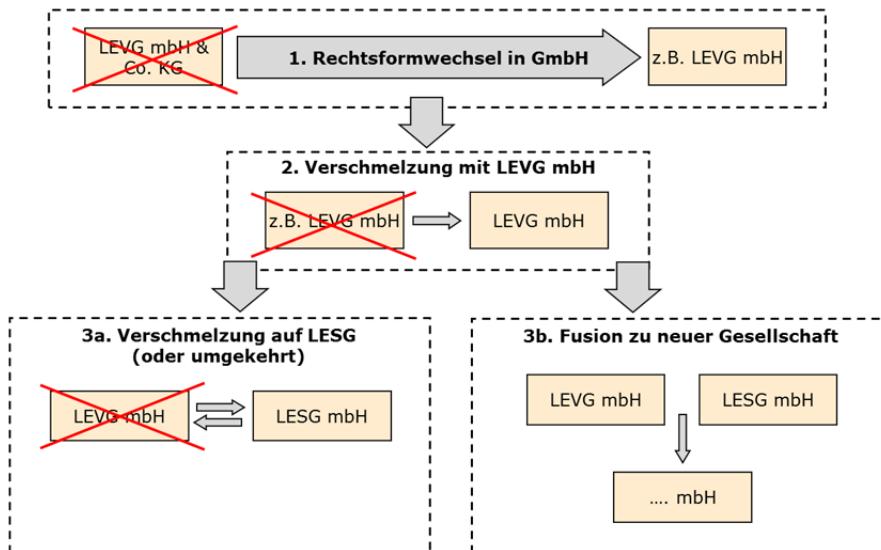
Im Ergebnis könnte dadurch die Kosten für einen Geschäftsführer eingespart und zu einem späteren Zeitpunkt auch die Gesellschaften stärker verbunden werden. Die Kosteneinsparungen werden aber eher marginal.

3.4 Fusion LESG mit LEVG

Es handelt sich bei den Gesellschaften rein formell um zwei Kapitalgesellschaften und eine Personengesellschaft, so ist die GmbH & Co. KG-Konstruktion bei der LEVG aus Haftungsgründen ohne die LEVG GmbH nicht vorstellbar. Bei einer Verschmelzung sind unterschiedliche Gestaltungswege aufzeigbar. Die folgenden Untervarianten haben somit exemplarischen Charakter:

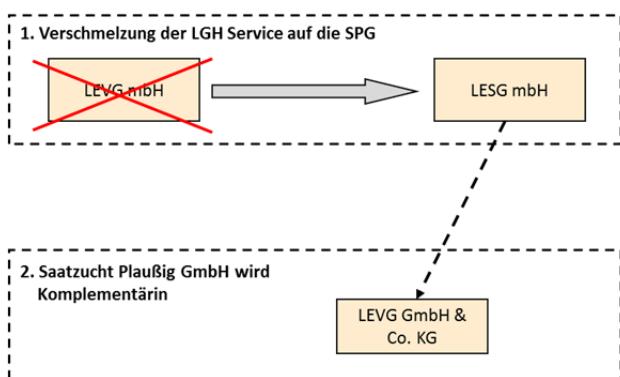
- So könnte die LEVG GmbH & Co. KG durch einen Rechtsformwechsel zuerst in eine GmbH umgewandelt werden; diese würde dann mit der LEVG GmbH verschmolzen werden, im nächsten Schritt müsste dann die LEVG auf die LESG (oder umgekehrt) verschmolzen werden bzw. beide zu einer neuen Gesellschaft fusionieren.

Verschmelzung LESG mbH und LEVG mbH
Untervariante: Rechtsformwechsel und Verschmelzung bzw. Fusion



- Zum anderen wäre es vorstellbar, dass die LEVG GmbH auf die LESG GmbH verschmolzen und die LESG GmbH zur Komplementärin der LEVG GmbH & Co. KG werden würde (Komplementärtausch).

Verschmelzung LESG mbH und LEVG mbH
Untervariante: Verschmelzung LEVG mbH auf LESG mbH



Bei der Betrachtung der Verschmelzung von der bisherigen Komplementär-GmbH (LEVG GmbH) mit der bestehenden LESG GmbH könnte in Summe die Haftungsmasse beim Komplementär vergrößert werden, da im Falle der Verschmelzung zukünftig das Eigenkapital der LESG GmbH für Haftungsrisiken herangezogen werden könnte. Bei beiden Varianten würden

die Geschäfts- und Haftungsrisiken der LEVG auf die LESG übertragen werden. Die Unterschiede zwischen den Untervarianten ergeben sich hinsichtlich der Verschmelzungskosten sowie der steuerlichen Aufwendungen.

3.4.1 Bewertungsebenen

Gemeindewirtschaftliche Ebene

Da die Bestandsdauer der LEVG begrenzt ist und die LESG perspektivisch neue Geschäftsfelder erschließen muss, ist es fraglich, ob die öffentlichen Aufgaben aus der Zusammenfassung beider Gesellschaften tatsächlich besser erfüllt werden können. Grundsätzlich ist zu hinterfragen, ob eine Gesellschaft, deren Geschäftstätigkeit in absehbarer Zukunft enden wird, mit einer dauerhaft bestehenden Entwicklungsgesellschaft, die vor allem Aufträge der Stadt Leipzig bearbeitet, fusioniert werden sollte. Eine Erhöhung der Ergebnisausschüttung aus der fusionierten Gesellschaft wird aufgrund der neu hinzukommenden Aufgaben sowie der wahrscheinlich durch das Unternehmen zu tragenden Fusionskosten kurz- bis mittelfristig nicht erreicht werden können.

Im Falle des Rechtsformwechsels und der Fusion der Gesellschaften auf letztendlich ein Unternehmen würden die LEVG GmbH & Co. KG sowie eine GmbH aufgelöst werden können. Insofern würde eine Gesellschaft bestehen bleiben. Dabei sollte die gegenwärtig bestehende LEVG GmbH & Co. KG-Konstruktion jedoch im Gesamten betrachtet werden: Die LEVG GmbH ist primär als für die Haftung notwendiger Bestandteil der Rechtsform und nicht als eigenständige Gesellschaft anzusehen. Eine Reduzierung von quasi zwei Gesellschaften auf eine stellt keinen Mehrwert dar.

Tauscht man dagegen nur die Komplementärin der LEVG GmbH & Co. KG aus, ist die Reduzierung faktisch rein kosmetischer Natur.

Wirtschaftlich-finanzielle Ebene

Bei der vorstellbaren Untervariante des Rechtsformwechsels der LEVG GmbH & Co. KG und den anschließenden Fusionen würden vor allem einmalige Kosten (Gründung, Verschmelzung, Grunderwerbssteuer) entstehen.

Die Untervariante des Tausches der Komplementärin würde im Falle der LEVG GmbH & Co. KG/LESG GmbH eine Konstruktion darstellen, bei der die Komplementär-GmbH zum einen nicht mehr nur zur Haftungsbegrenzung dient sondern eine operativ tätige Gesellschaft darstellt. Zum anderen würde sich aber auch die haftungsrechtliche Gesamtkonstruktion im spezifischen Fall der LEVG GmbH & Co. KG/LESG GmbH aufgrund der oben beschriebenen Verschmelzung verändern. Bei den im Folgenden dargestellten wirtschaftlichen Folgen werden beide Untervarianten berücksichtigt.

- Synergien, Personal

Da die LEVG derzeit ihre operativen Aufgaben durch einen externen Geschäftsbesorger erbringen lässt, erscheint es unwahrscheinlich, dass man eine fusionierte Stadtentwicklungs-GmbH von Anfang an zu einem breit aufgestellten Dienstleistungsunternehmen entwickeln kann. Das Know-how für die Vermarktung der Flächen auf dem Gebiet des Alten Messegeländes steht der Gesellschaft kurzfristig nicht zur Verfügung und könnte allenfalls durch die Rekrutierung neuen Personals aufgebaut werden. Bei den Personalkosten wäre aufgrund der komplexeren Geschäftstätigkeit der neu zu gründenden Gesellschaft maximal der Verzicht auf einen Geschäftsführer denkbar; da dies aber auch bei Fortführung des Unternehmens im Status quo möglich erscheint, ist diesbezüglich kein originärer Vorteil für das Fusionsmodell ableitbar. Die bei der Auflösung einer Gesellschaft wegfallenden Prüfungskosten (ca. 8.000 €) für den Jahresabschluss sind gering.

- Grunderwerbssteuerproblematik, stille Reserven

Bei Durchführung des Rechtsformwechsels und anschließender Fusion wird in einzelnen Varianten Grunderwerbssteuer anfallen. Die bei der LEVG GmbH & Co. KG bilanzierten Vermögenswerte würden im Zuge der Fusion zunächst auf die LEVG GmbH und dann auf die LESG GmbH übertragen werden. Denkbar wäre allerdings auch, das Vermögen gleich auf die LESG zu übertragen (bei der Verschmelzung müsste stets geprüft werden, welche Gesellschaft auf welche verschmolzen werden soll). Zur Optimierung der Grunderwerbssteuer würde man wahrscheinlich das Unternehmen mit den höchsten Vermögenswerten dies wäre mutmaßlich die LESG bestehen lassen. Verschmelzt man dagegen nur die bestehenden GmbH (LESG und LEVG) und erhält die LEVG GmbH & Co. KG dürfte – ungeachtet der Risiken dieser rechtlichen Konstruktion – nur dann keine Grunderwerbssteuer anfallen, wenn die LEVG GmbH auf die LESG GmbH verschmolzen werden würde.

- Steuerlich wirksame Verlustvorträge der LEVG GmbH

In beiden Untervarianten würde wahrscheinlich die LEVG GmbH untergehen. Insofern könnten die steuerlichen Verlustvorträge der Gesellschaft künftig nicht mehr genutzt werden. Sollte jedoch die LESG GmbH auf die LEVG GmbH verschmolzen werden, könnten die steuerlichen Verlustvorträge erhalten bleiben. Grundsätzlich stellt sich die Frage, wie diese Verlustvorträge genutzt werden können oder sollen. Bei den verschiedenen Varianten müsste abgewogen werden, ob man die Belastung durch die anfallende Grunderwerbsteuer oder den Wegfall der steuerlichen Verlustvorträge in Kauf nehmen will.

Rechtliche Ebene

- Veränderung der Haftung der Komplementärin

Sowohl bei einer Fusion unter Auflösung der LEVG GmbH & Co. KG als auch beim Komplementärtausch übernimmt die bestehende Gesellschaft die Risiken aus der Vermarktung der Flächen des Alten Messegeländes. Dies kann ein nicht unerheblicher Nachteil sein, da die LESG GmbH als Gesellschaft derzeit eine bessere Risikostruktur aufweist als die dann entstehende „neue“ LESG GmbH im Verbund mit der LEVG GmbH & Co. KG.

- Inhouse-Fähigkeit der Gesellschaft nach der Fusion

Nach den Inhouse-Kriterien der Richtlinie 2014/24/EU des EU-Parlaments und des EU-Rats vom 26. Februar 2014, unterliegt die Vergabe eines Auftrags von einem öffentlichen Auftraggeber an eine andere juristische Person nicht dem förmlichen Vergaberecht, wenn sich die Beauftragung funktionell als organisationsinterne Maßnahme und nicht als Vertrag zwischen verschiedenen Personen darstellt. Ein Inhouse-Geschäft liegt dann vor, wenn der Auftraggeber über den Auftragnehmer eine ähnliche Kontrolle wie über eine eigene Dienststelle ausübt (1. Kriterium) und der Auftragnehmer im Wesentlichen für den Auftraggeber tätig ist (2. Kriterium). In beiden Varianten dürfte das erste Inhouse-Kriterium erfüllt sein, da die Stadt Leipzig alleinige Gesellschafterin wäre und entsprechend über (Organ-) Beschlüsse bzw. Weisungen unmittelbar Zugriff auf die GmbH haben würde. Um etwaige Unsicherheiten auszuschließen müsste noch geprüft werden, ob bei der zukünftig fusionierten Gesellschaft insbesondere die dann integrierte Vermarktungstätigkeit für das alte Messegelände dem zweiten Inhouse-Kriterium (im Wesentlichen für den Auftraggeber/die Stadt Leipzig tätig) entspricht.

4 Empfehlung weiteres Vorgehen

Die LEVG wird ihren Gesellschaftszweck mit der Vermarktung der letzten Liegenschaften des Alten Messegeländes beenden. Dies wird voraussichtlich noch etwa fünf Geschäftsjahre in Anspruch nehmen. Aufgrund dieser relativ kurzen Restexistenz des Unternehmens sind Umstrukturierungen und die damit anfallenden Transaktionskosten sowie zeitliche Faktoren besonders genau zu betrachten. Eine Verschmelzung der Gesellschaft mit der LESG dürfte keinen so hohen Nutzen erzielen, dass der dafür entstehende Aufwand bzw. die entstehenden Risiken dies rechtfertigen würden.

Bei der Untervariante Rechtsformwechsel und Fusion entstehen neben der haftungsrechtlichen Veränderung Transaktionskosten sowie Grunderwerbssteuern. Beim Komplementärwechsel entstehen ebenfalls Transaktionskosten sowie die veränderte Haftung der Komplementär-GmbH.

Die Gemeinsamkeit beider Varianten ist, dass sie außerhalb der Reduzierung einer nebenamtlichen Geschäftsführerstelle, die jedoch gegebenenfalls auch mit geringerem Gestaltungsaufwand bei Fortführung des Status quo erreicht werden könnte, keine wesentlichen Synergie- oder Kosteneinsparpotenziale bieten. Eine sinnvolle und vom Aufwand her akzeptable Variante ist daher die Vermarktung der letzten Liegenschaften des Alten Messegeländes.

table Reduzierung von Einzelgesellschaften kann durch die Fusion ebenfalls nicht erreicht werden.

Vor dem Hintergrund, dass die LESG derzeit sehr stark in die Entwicklung der sozialen Infrastruktur der Stadt Leipzig eingebunden ist und wahrscheinlich im erheblichen Umfang auch in den nächsten Jahren sein wird, ist derzeit eine Übernahme des operativen Geschäftes der LEVG nicht durch die LESG leistbar und erscheint auch nicht sinnvoll.

Gleichzeitig hat die LEVG mit dem Bau des Stadtarchivs für die Stadt Leipzig eine Mammutaufgabe vor sich. Auch der Beschluss des strategischen Unternehmenskonzeptes durch den Aufsichtsrat der LEVG und die damit verbundene notwendige Intensivierung der Vermarktung gerade im Life Science-Bereich sollte durch die derzeitigen vorhandenen Strukturen erfolgen. Dies sollte vor allem mit dem Ziel geschehen, eine vollständige Vermarktung bis zum Jahr 2020 zu erreichen.

Die derzeitige Entwicklung der Stadt Leipzig mit den weiter deutlich steigenden Einwohnerzahlen bei gleichzeitig angespannter Haushaltslage hinsichtlich weiterer Investitionen, macht eine umfängliche Ausrichtung der LESG als Partner für den weiteren Ausbau der sozialen Infrastruktur mehr als notwendig. Damit diese Aufgaben erfolgreich in den nächsten fünf Jahren durchgeführt werden können, sollten durch die LESG weitere eigene Investitionen (z. B. Kindertagesstätten) unter der Beachtung der finanziellen Tragbarkeit der LESG erfolgen. Aber auch die Einbindung der LESG in die Steuerung der Investitionsprojekte in die soziale Infrastruktur der Stadt Leipzig sollte durch die Stadt Leipzig erfolgen. Des Weiteren sollten auch mit dem Fokus wachsende Stadt weiter Flächen durch die LESG entwickelt werden, um entsprechende notwendige Wohnflächen zu schaffen. Ob dabei die Gesellschaft Flächen von der Stadt Leipzig erhält oder selbst Flächen ankauf, sollte unter dem Gesichtspunkt von positiven Haushaltseffekten geprüft werden.

Bis zum Jahr 2020 werden beide heutigen Geschäftsführer aus ihrer Tätigkeit ausscheiden. Zu diesem Zeitpunkt werden das Stadtarchiv und große Teile der benötigten sozialen Infrastrukturprojekte fertiggestellt sein, so dass im Ergebnis zu empfehlen ist, die LESG im erheblichen Umfang für die Herausforderungen des Kindertagesstätten-, Schul- und Asylbewerberheimbaus sowie Aufgaben der Stadtentwicklung zu nutzen. Demgegenüber sollte das Ziel der LEVG sein, die Vermarktung des alten Messegeländes bis zum Jahr 2020 abzuschließen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich eine Strukturänderungen in bzw. zwischen diesen beiden Gesellschaften nicht.