

**Beschlussvorlage****öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/548

Erfassungsdatum: 22.12.2015

Beschlussdatum:**Einbringer:****Oberbürgermeister,
Beteiligungsmanagement****Beratungsgegenstand:****Gründung der SoPHi Greifswald GmbH durch die WVG**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	11.01.2016	6.2	zur Kenntnis genommen			
Ausschuss für Sport, Soziales und Jugend	11.01.2016	7.1	zur Kenntnis genommen			
Hauptausschuss	18.01.2016	5.2	in den nächsten Sitzungszyklus verschoben			
Senat	26.01.2016	5.1				
Ortsteilvertretung Schönwalde II/Groß Schönwalde	17.02.2016	6	behandelt, nicht abgestimmt			
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	22.02.2016	6.2	in den nächsten Sitzungszyklus verschoben			
Ausschuss für Sport, Soziales und Jugend	22.02.2016	10.1	in den nächsten Sitzungszyklus verschoben			
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Kultur	23.02.2016	7.2	in den nächsten Sitzungszyklus verschoben			
Hauptausschuss	29.02.2016	5.3	von TO gestrichen			
Senat	05.04.2016	5.3				
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	25.04.2016	6.3	zurückgezogen			
Ausschuss für Sport, Soziales und Jugend	25.04.2016	8.2	zurückgezogen			
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Kultur	26.04.2016	6.1	zurückgezogen			
Hauptausschuss	09.05.2016					
Bürgerschaft	23.05.2016					
Senat	27.09.2016					
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	17.10.2016					
Ausschuss für Sport, Soziales und Jugend	17.10.2016					
Ausschuss für Wirtschaft,	18.10.2016					

Tourismus und Kultur						
Hauptausschuss	01.11.2016					
Bürgerschaft	10.11.2016					

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt

1. die Zustimmung zur Gründung der SoPHi Greifswald GmbH durch die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG).
2. die Zustimmung zum Gesellschaftsvertrag der SoPHi Greifswald GmbH.
3. Der Oberbürgermeister wird zur entsprechenden Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung der WVG nach Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen gemäß §77 KV M-V ermächtigt.

Sachdarstellung/ Begründung

Die WVG beabsichtigt die Gründung einer Gesellschaft für Sozial-, Pflege- und Hilfsdienstleistungen in Greifswald - SoPHi Greifswald GmbH als 100%-ige Tochter. Die Gründung erfolgt als Bargründungsgesellschaft durch die WVG. Die Geschäftsaufnahme ist zum 1.4.2016 geplant.

Gegenstand und Zweck:

Die SoPHi Greifswald GmbH soll wohnbegleitende Dienstleistungen einschließlich Unterstützung der Pflegebedürftigen als ganzheitlicher Dienst am Menschen erbringen.

Die Gesellschaft sieht ihre Aufgaben einerseits im Bereich der Sozialdienstleistungen/ wohnbegleitenden Dienstleistungen für Greifswalderinnen und Greifswalder:

- Vermittlung von Hilfsangeboten, Hilfe bei Antragsstellung
- Beratung und Prävention, Vermittlung und Schuldnerberatung
- wohnungswirtschaftliche Lösungsvorschläge
- Vermietung von Gemeinschaftsräumen
- Vermittlung anderer haushaltsnaher Dienstleistungen (Umzugsservice, Essen auf Rädern, Kinderbetreuung, Fahr- und Botendienste, hauswirtschaftliche Versorgung, Betreuung der Wohnung bei Abwesenheit)

Weiterhin sollen für die Mieterinnen und Mieter der WVG ambulante und stationäre Pflegedienstleistungen angeboten werden.

- grundpflegerische Tätigkeiten
- häusliche Krankenpflege
- Beratung der Pflegebedürftigen und ihrer Angehörigen
- Erbringung ambulanter und stationärer Pflegedienstleistungen
- Informationsservice
- Vermittlung von Pflegehilfsmitteln
- Antragsunterstützung bei notwendigen Leistungen
- Notrufschaltung

Rechtsform:

- Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Stammkapital:

- 94 TEUR Bareinlage durch die WVG

Gesellschaftsorgane:

- Geschäftsführung
- Gesellschafterversammlung

Gesellschaftsvertrag:

Der Gesellschaftsvertrag berücksichtigt die Anforderungen der KV M-V in der aktuellen Fassung (Haftungsbegrenzung, Wirtschaftsplanung nach EigVO, Prüfung nach Kommunalprüfungsgesetz M-V, Rechte gemäß §§ 53, 54 HGrG, Zustimmung bei Beteiligungen)

Finanzierung:

Die Finanzierung der laufenden Ausgaben und die Liquiditätsausstattung erfolgen durch den Gesellschafter sowie durch eigene Erträge.

Gründungsvoraussetzungen:

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Unternehmen gemäß 68 Abs. 2 KV M-V gelten auch für mittelbare Unternehmen:

1. der öffentliche Zweck rechtfertigt das Unternehmen,
2. das Unternehmen steht nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde/der WVG und zum voraussichtlichen Bedarf,
3. die Gemeinde/WVG kann die Aufgabe ebenso gut und wirtschaftlich wie Dritte erfüllen.

Der Vorlage sind ein ausführliches und erläuterndes Unternehmenskonzept mit Businessplan für die einzelnen Bereiche, einschließlich Personalbedarfs- und Investitionsbedarfsplanung, Chancen- und Risikoabwägung sowie die Wirtschaftsplanung nach EigVO beigefügt. Die Unterlagen sind in Teilen, soweit sie unternehmensinterne, betriebliche Belange der WVG betreffen, nichtöffentlich.

Das Zustimmungserfordernis der Bürgerschaft ergibt sich aus den Anforderungen der KV M-V an eine Beteiligung einer Tochter (hier der WVG) an einem wirtschaftlichen Unternehmen in Privatrechtsform (§ 69 Abs.2, § 68 Abs. 1 Ziffer 1 und § 73 Abs. 1 KV M-V).

Der Aufsichtsrat der WVG hat im Dezember 2015 mehrheitlich die Gründung der Gesellschaft empfohlen.

Die Umsetzung des Beschlusses und notarielle Beurkundung sowie die Aufnahme der Geschäftstätigkeit kann erst nach Abschluss des Anzeigeverfahrens gemäß § 77 KV M-V bei der Rechtsaufsichtsbehörde erfolgen.

Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt:

Soweit durch die notwendige Finanzausstattung der Gesellschaft durch die WVG mit liquiden Mitteln in den beiden ersten Geschäftsjahren der Mindestliquiditätsbedarf der WVG unterschritten wird, kann dies Auswirkungen auf die Höhe der Gewinnabführung an den Haushalt der Stadt haben.

Anlagen:

- 1 Unternehmenskonzept und Businessplan (öffentliche Fassung)
Anlage zum Businessplan_Auszüge aus dem Pflegegutachten 2015 für die WVG mbH Greifswald

- 1 Unternehmenskonzept und Businessplan (nichtöffentliche Fassung)
 - 2 Wirtschaftsplan nach EigVO (nichtöffentlich)
 - 3 Gesellschaftsvertrag
- Stellungnahme HWK
Stellungnahme IHK

ENTWURF

Businessplan zur Gründung einer Gesellschaft für Sozial-, Pflege- und Hilfsdienstleistungen

SoPHi Greifswald GmbH

Gründerin: Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald

Geschäftsführer: Klaus-Peter Adomeit

Anschrift: Hans-Beimler-Straße 73
17491 Greifswald

Inhaltsverzeichnis

I . Auf einen Blick	3
1. Geschäftsidee	5
2. Gründerprofil	6
3. Leistungsbeschreibung	6
4. Markteinschätzung	8
5. Wettbewerbssituation	9
6. Standort	10
7. Marketing und Vertrieb	11
8. Unternehmensorganisation	12
8.1 Rechtsformwahl	12
8.2 Personalstruktur	13
9. Chancen und Risiken	14
10. Finanzwirtschaftliche Planungen	15
10.1. Erfolgsplanung	15
10.2. Finanzplan	15
II . Anhang	16
1. Entwurf Gesellschaftsvertrag	16
2. Entwurf Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag	16
III . Quellen	16

I . Auf einen Blick

Gründerin:	Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald
Gründungsvorhaben:	Gründung einer Gesellschaft für Sozial-, Pflege- und Hilfsdienstleistungen
Standort:	Heinrich-Hertz-Straße 21, 17491 Greifswald
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenname:	SoPHi Greifswald GmbH
Start:	1. April 2016

Zukunftsperspektive:

Mehrwert durch die SoPHi Greifswald GmbH (SoPHi) für die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG)

Die WVG versteht sich schon lange nicht mehr nur als Verwalterin, die über das Produkt Wohnung verfügt, sondern sieht sich als wichtige Akteurin für das „MITEINANDER WOHNEN UND LEBEN “ an sich. Das schließt alle Bereiche ein, die ein Quartier für die heutigen und zukünftigen Kunden attraktiv macht. Die öffentliche Hand zieht sich finanziell immer stärker aus der sozialen Quartiersentwicklung zurück. Es können dadurch prekäre Defizite entstehen, die es auszugleichen gilt. Die WVG engagiert sich deshalb immer stärker auch in sozialen Bereichen, um einer Verschlechterung der Quartiere entgegenzuwirken, die eigene Fluktuations- und Leerstandsrate zu senken, die Kundenbindung zu erhöhen und die Qualität des Wohnstandortes Greifswald zu erhalten und weiter auszubauen.

Die zu gründende Gesellschaft SoPHi wird aktive Partnerin in Sachen Pflege- und Sozialdienstleistungen. Durch die direkte Verknüpfung von Beratung und praktischer Umsetzung für den Kunden aus einer Hand werden Reibungspunkte vermieden, Bearbeitungszeiten verkürzt und es kann direkt und flexibel auf jeden einzelnen Kunden und Angehörigen eingegangen werden. Diese Konstellation wäre einzigartig in Greifswald und in der Region. Darüber hinaus sorgt die Verbindung zur WVG für weitere positive Synergien. Der direkte Zugriff auf die Wohnungen der WVG, die dem Greifswalder Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, schafft Flexibilität und Kundenbindung für die SoPHi. Der Anspruch ist es, die Mieter so lange wie möglich in ihren eigenen Wohnungen versorgen zu können, um die Bindung zum Kunden zu erhalten und das Vertrauensverhältnis zu stärken, mit dem Ziel, die derzeitige Fluktationsrate der WVG von über 10 % auf durchschnittlich 8 % zu senken.

Mehrwert durch die SoPHi für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Greifswald)

Greifswald ist weiter auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen Stadt und muss auch in den kommenden Jahren ihre soziale, ökonomische und ökologische Funktion und Integrationsfähigkeit unter Beweis stellen. Die Universitäts- und Hansestadt ist entgegen dem bundesweiten Trend eine Stadt mit wachsender Bevölkerungszahl. Allerdings sind vom zunehmenden Flüchtlingsstrom und der steigenden Zahl von Asylbewerbern alle Regionen betroffen. Diese gesellschaftliche und soziale Herausforderung, Menschen mit unterschiedlichen Kulturen in bereits bestehende Strukturen zu integrieren, ist nur ein Teil der Aufgaben. Denn Greifswald wird auch älter, der demografische Wandel stoppt nicht vor der Stadtgrenze. In Greifswald werden 2020 über 12.300 Menschen leben, die älter als 65 Jahre sind. Doch schon heute sind 14,7 Prozent der über 65-Jährigen von Altersarmut betroffen. Diese Entwicklungen stellen für alle Bereiche eine große Herausforderung dar, nicht nur für ein Wohnungsunternehmen. Demnach sollte ein wichtiges Ziel der Daseinsvorsorge der öffentlichen Gemeinschaft die Unterstützung dieser Menschen in den verschiedensten Lebenslagen sein. Pflegestützpunkte sind Daseins-Infrastruktur-Einrichtungen, die unabhängig und trägerübergreifend beraten und die Pflege gestalten. Dies gekoppelt mit einem Sozialdienst kann die gesamte Breite des Pflege- und Betreuungsbedarf in Greifswald decken. Hierfür ist die Verknüpfung mit weiteren Leistungsträgern notwendig, so dass sich daraus ein starkes Netzwerk bildet. Nur so kann gewährleistet werden, dass trotz Zunahme des Anteils älterer auf Hilfe und Pflege angewiesener Menschen ein selbstbestimmtes Leben in der Häuslichkeit, so lange wie gewünscht und vertretbar, möglich ist.

Die in Greifswald vorhandenen Vereine, Verbände, sozialen Träger, Unternehmen und Institutionen sollten einen gemeinsamen Weg gehen. Die SoPHi versteht sich in dieser Hinsicht als starke und kompetente Netzwerkpartnerin. Durch die enge Zusammenarbeit mit der WVG kann das vorhandene Know-how, die Kontakte und die jahrelange Erfahrung der Sozialbetreuer genutzt werden.

Die SoPHi koordiniert Beratung, Information, Unterstützung, Begegnung und Kommunikation zeitgleich und aus einer Hand. Sie ist damit Zelle, Mittelpunkt, Impulsgeberin und Spiegel des Quartiers und der Stadt. Davon profitieren nicht nur die Mieter und Bewohner, sondern das ganze Quartier und der Wohnstandort Greifswald.

1. Geschäftsidee

Wer Sicherheit und Geborgenheit spürt, der fühlt sich Zuhause. Dies ist auch die große Aufgabe der WVG, die den Leitgedanken des Unternehmens widerspiegelt.

Um Wohnqualität und Mieterbindung zu verbessern, ist zusätzlicher Service und eine attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes unablässig. Der wachsende Assistenzbedarf und die Wünsche nach Unterstützung bei baulichen Anpassungen sind zumeist bekannt und analysiert. Nun heißt es, möglichst kostenneutrale, konkrete Angebote zu schaffen und den Mietern näherzubringen. Mit der SoPHi sollen Konzepte und Instrumente zur effektiven Vernetzung von Gesundheitswirtschaft und Wohnungswirtschaft entstehen. Die SoPHi schafft Wettbewerbsvorteile und Angebote, damit sich die Mieter bei der WVG lange wohlfühlen und alle gewünschten und erforderlichen Dienstleistungen aus einer Hand erhalten.

Die SoPHi wird mit der Erbringung von wohnbegleitenden Dienstleistungen einschließlich Unterstützung der Pflegebedürftigen als ganzheitlicher Dienst am Menschen betraut.

Die Idee hinter der SoPHi ist eine Rundumversorgung für die Kunden der WVG, aber auch für alle Greifswalder Bürger. Ein Netzwerk aus engagierten Mitarbeitern und aus Greifswalder Institutionen soll durch die SoPHi entwickelt werden.

Soziale Dienstleistungen sind in der heutigen Zeit für Wohnungsunternehmen unverzichtbare notwendige Maßnahmen, um die Bestände vermietbar zu erhalten und damit die Erträge zu sichern, die für ihren Fortbestand benötigt werden. Insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen müssen auf dem Weg zum ertragsstarken Dienstleistungsunternehmen alte und neue wohnungspolitische Herausforderungen gleichzeitig bewältigen. Die Aufgabe war und ist die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung entsprechend ihren unterschiedlichen Wohnbedürfnissen, darunter kinderreiche Familien, alleinerziehende Elternteile, Schwerbehinderte und ältere Menschen.

Die WVG hatte im Jahr 2014 eine Fluktuationsrate von 10,9 %, welche ein Indiz für einen entspannten Wohnungsmarkt ist, der sich allerdings durch die aktuelle Flüchtlingsunterbringung entscheidend verändern kann. Ein Mieterwechsel kostet der Gesellschaft ca. 2,9 TEUR. Die Senkung der Fluktuationsrate um nur einen Prozentpunkt, ergäbe eine Kostenersparnis von ca. 270 TEUR. Um Mieter zu halten, um neue Mieter zu gewinnen und zu binden, muss ein Wohnungsunternehmen seine Dienste am und für den Mieter erheblich ausbauen. Die WVG ist sich ihrer sozialen Verantwortung, insbesondere auch gegenüber älteren Menschen, bewusst. Der mobile Pflegedienst und der Sozialdienst werden ein breites Leistungsspektrum anbieten, um den flexiblen Bedürfnissen unserer Kunden im Sinne einer ganzheitlichen Pflege gerecht zu werden. Durch die enge Kooperation von Pflege- und Sozialdienst kann die SoPHi neben den Pflegeleistungen auch Betreuungsleistungen und andere Dienstleistungen im Bereich Hauswirtschaftshilfe sowie weitere Serviceleistungen anbieten.

Das Leitmotiv der WVG ist „Miteinander Wohnen und Leben ist unsere Sache“. Diese Kernaufgabe bedeutet heute nicht mehr nur das bloße Vermieten von Wohnungen, sondern auch das Anbieten von Dienstleistungen, die das Wohnen zum Leben machen. Dazu gehören die Bereitstellung und die Förderung einer angemessenen sozialen Infrastruktur sowie die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes. Um den Leitgedanken für den Wohnstandort Greifswald weiterzuentwickeln, wird eine Sozial-, Pflege- und Hilfsdienstleistungsgesellschaft mbH als 100 %ige Tochtergesellschaft der WVG gegründet. Vielfältige Aufgaben des sozialen Quartiersmanagements werden hier gebündelt mit dem Ziel, dass schon wohnende Mieter ihre Wohnung nicht aufgeben, die Quartiere für Wohnungssuchende attraktiv und die Wohnungen vermietbar bleiben.

Oberstes Ziel im Bereich der ganzheitlichen Pflege wird es sein, die Selbstständigkeit der Kunden soweit wie möglich zu bewahren oder wieder zu erlangen sowie die Aufrechterhaltung geistiger und seelischer Fähigkeiten. Es ist der WVG ein großes Bedürfnis für unsere älteren Kunden, einen eigenständigen, würdigen Lebensraum zu erhalten und sie dabei zu unterstützen, ihren Lebensabend in gewohnter Umgebung, unter Einbeziehung von Angehörigen und Freunden, verbringen zu können.

Das Leben in einer Stadt wird für viele Menschen immer schwieriger, hektischer und die Probleme bei der Alltagsbewältigung haben nicht immer etwas mit der persönlichen gesundheitlichen Situation zu tun. Anträge bei Behörden sind kompliziert und schwierig und daher von vielen Menschen nicht oder kaum zu bewältigen. Andere scheuen den Weg, sich Hilfe zu suchen. Wenn die SoPHi es schafft, das Vertrauen der Mieter/Bürger zu gewinnen, kann sie Ansprechpartnerin für viele Fragen sein und so auch bei Problemfällen helfen, die sonst eventuell erst zu spät entdeckt würden. Allerdings sind die Vertrauensbasis und die einfühlsame Kommunikation der Mitarbeiter erforderlich. Kooperationen mit anderen Vereinen und Verbänden müssen verbindlich sein.

In vielen Stadtteilen ist die Mehrzahl der Bewohner bereits 60 Jahre oder älter, viele von ihnen sind alleinstehend. Das heißt, sie werden mit zunehmendem Alter und abnehmender Mobilität in Zukunft immer stärker auf fremde Hilfe angewiesen sein. Wenn diese vor Ort nicht zur Verfügung steht, ist ein Umzug z. B. in ein Seniorenheim unvermeidbar. Jeder Mieterwechsel ist mit erheblichen Kosten wie z. B. Verwaltungsaufwand, nichtumlegbaren Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen verbunden. Unterstützend wirken die Angebote von der SoPHi auch auf das Thema „Sicherheit und Wohlfühlen im eigenen Quartier“.

Die zu gründende Tochtergesellschaft SoPHi wird in den Teilbereichen soziale Dienstleistungen und Pflegedienstleistungen ihre Kompetenz bündeln und die anfallenden Aufgaben zielgerichtet und maßgerecht - auch im Hinblick auf die sich abzeichnende demografische und gesellschaftspolitische Entwicklung in Greifswald zum Wohle der Universitäts- und Hansestadt Greifswald - umsetzen.

2. Gründerprofil

Die WVG ist ein 100 %iges Tochterunternehmen der Stadt Greifswald und wurde am 28. Juni 1991 rückwirkend zum 1. Juli 1990 gegründet. Sie ist 100 %ige Gesellschafterin der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG) sowie der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS).

Die WVG mit Sitz in Greifswald, Hans-Beimler-Straße 73, verfügt derzeit über ca. 9.330 eigene Wohnungen sowie 1.700 Wohnungen in verwalteten Objekten. Fast 40 % aller Greifswalder wohnen in einer Wohnung der WVG.

Die WVG ist seit 2008 ein zertifiziertes Unternehmen nach DIN EN ISO 9001:2008.

3. Leistungsbeschreibung

Die Angebote an wohnbegleitenden Dienstleistungen beziehen sich auf die Handlungsfelder Soziales, Hauswirtschaft, Handwerk, Mobilität, Sicherheit, Freizeit sowie Kommunikation.

Zu den Kernbereichen der Tätigkeit der SoPHi gehören:

Betrieb sozialer Einrichtungen; Übernahme im Bereich der Wohnungswirtschaft und des Stadtteilmanagements anfallender sozialer Aufgaben; Dienstleistungen für die Gesellschaften des WVG-Konzerns; Freizeitdienstleistungen, insbesondere Begegnungszentren/Stadtteilcafes; Umzugsservice; Fahr- und Botendienste; soziale Betreuung und Beratung, insbesondere Vermittlung von Betreuungsleistungen; Schuldnerberatung; Sicherheitsdienstleistungen, Betreuung der Wohnung bei Abwesenheit; hauswirtschaftliche Versorgung; Erbringung ambulanter und stationärer Pflegedienstleistungen; Informationsservice, insbesondere Vermittlung von Kursen; Pflegeberatung; Service- und Betreuungsleistungen gemäß § 45 SGB XI; Vermittlung von Pflegehilfsmitteln; Unterstützung bei der Beantragung notwendiger Leistungen; sämtliche mit diesen Unternehmensgegenständen im Zusammenhang stehende oder diesen Zweck fördernde Geschäfte, soweit sie keiner besonderen Erlaubnis bedürfen.

Die SoPHi soll die ultimative Ansprechpartnerin bei allen Fragen, Problemen, organisatorischen Schwierigkeiten und Beratungsdefiziten sein. Darüber hinaus versteht sich die SoPHi als Netzwerkpartnerin und Koordinatorin zwischen bereits bestehenden Vereinen und Verbänden in der Stadt. Die Aktivitäten und Angebote sollen der Greifswalder Bevölkerung dienen, insbesondere richtet sich die Arbeit aber an Personen, die hilfebedürftig, gefährdet, sozial schwach, allein, überfordert, krank, behindert, altersbedingt eingeschränkt oder fremder Herkunft sind.

Die sozialen Aktivitäten sollen eine präventive Wirkung auf potentielle Probleme oder Notlagen haben und sollen sich nachhaltig positiv auf die Beziehung zwischen den Bewohnern auswirken.

Bei Veranstaltungen kann auch auf Sponsoren zurückgegriffen werden, eventuell können trotzdem kleine Kostenbeiträge (z. B. bei Kochkursen für Lebensmittel, Lesungen oder Kaffeemittagen für Kuchen) für die Teilnehmer entstehen. WVG-Mieter erhalten bei bestimmten Angeboten Vorzugskonditionen, um den Mehrwert für den WVG-Mieter zu verdeutlichen.

Die angebotenen Beratungs- und Koordinationsleistungen sind für alle Nutzer kostenfrei. Es werden keine Vermittlungsgebühren erhoben. Leistungen, die dann von Dritten erbracht werden, sind dagegen kostenpflichtig wie beispielsweise Umzugshilfe, Essen auf Rädern, Fahrdienste oder Kinderbetreuung. Die Angebote von der SoPHi stehen allen Bürgern Greifswalds zur Verfügung.

Eine SoPHi-Servicecard wird entwickelt, die Rabattierungen bei Kooperationspartnern z. B. für Reinigung, Babysitting, Cateringfirmen, Notrufschaltung, Gemeinschaftsraumvermietung etc. und den eigenen Angeboten ermöglichen soll.

Im Rahmen der sozialen Pflegeversicherung vereinbaren Pflegedienst und Träger einen Versorgungsvertrag. In Mecklenburg-Vorpommern wird dieser zwischen den Landesverbänden der Pflegekassen und den Spitzenverbänden der Leistungserbringer geschlossen. Dieser Vertrag regelt die pflegerische Versorgung von Kunden in deren Häuslichkeit durch geeignete Pflegekräfte. Dadurch stellt der Pflegedienst seine wirtschaftliche Selbständigkeit im Sinne des § 71 Abs. 1 SGB XI sicher. Die erbrachten Leistungen der Kranken- und Pflegeversicherung sind je nach Punktwert und Zugehörigkeit zu einem Berufsverband mit Preisen hinterlegt.

Die Grundlagen für die Leistungen des Pflegedienstes bilden:

- das SGB V: § 37 SGB V, § 38 SGB V sowie der Vertrag gem. § 132 / § 132a SGB V;
- das SGB XI: § 37 SGB XI, der Rahmenvertrag gem. § 75 SGB XI, der Versorgungsvertrag gem. § 72 SGB XI, die jeweils aktuelle gültige Leistungs- und

- Vergütungsvereinbarung gem. § 89 SGB XI sowie die Grundsätze zur Qualitätssicherung gem. § 112 SGB XI;
- das SGB XII und individuelle Leistungsvereinbarungen mit den Patienten, Pflegebedürftigen, Kunden auf der Basis eines Zusatzkataloges.

Stationäre Pflegedienstleistungen sind in den nächsten 5 Jahren vorerst nicht vorgesehen.

Die Kombination von Pflegedienstleistungen, Beratungsstellen und der Koordination zwischen und von sozialen Hilfeleistungen stellt ein Alleinstellungsmerkmal in Greifswald dar.

4. Markteinschätzung

Die demografischen Verhältnisse und deren weitere Entwicklung in Greifswald sind weitestgehend bekannt. Demnach sind die Entstehung von sozialen Brennpunkten und die steigende Hilfsbedürftigkeit einzelner Personen absehbar. Diese Entwicklung erstreckt sich bei alltäglichen Problemen innerhalb eines Wohnhauses, einer Bevölkerungsgruppe, eines Quartiers, einer Nationalität oder auch unterschiedlicher Altersstrukturen der Bewohner in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Der Mieter möchte so lange wie möglich in seinen vier Wänden leben und wünscht sich eine Begleitung, die ihm bei Problemen zur Seite steht, sei es der Umbau des Bades, die Beantragung der Pflegestufe, die Organisation einer Geburtstagsfeier, die Koordination von Fahrdiensten, Hilfe bei einem Umzug, Wohnungsauflösung oder Informationen zur sinnvollen Freizeitgestaltung.

Mit einem Hauptstandort und einigen quartiersbezogenen Servicestützpunkten bleibt die SoPHi nah am Bürger. Durch den Hauswart – der bei den Mietern sehr anerkannt ist und als vertrauenswürdige Person empfunden wird - werden bereits frühzeitig Probleme, Brennpunkte oder häusliche Missstände erkannt, so dass in diesen Fälle die Mitarbeiter der SoPHi selbst aktiv auf den Bewohner zugehen kann, um gemeinsam nach Lösungsansätzen zu suchen.

Um ein breit gefächertes Angebot realisieren zu können, ist es unerlässlich, Kooperationen mit bereits bestehenden Anbietern zu knüpfen. Dabei steht das Thema „Netzwerk“ im Vordergrund. Soziale Anbieter wie beispielsweise die AWO mit den Angeboten wie Frauentreff, Seniorentreff, soziale Trainingskurse für Jugendliche, PC-Kurse, Angehörigenbetreuung, Betreibung des Frauenhauses, Elternarbeit, erlebnispädagogische Aktivitäten können und sollten miteinander vernetzt werden. Auch die bestehenden Angebote in der „Schwalbe“, die von ISSA e. V. angeboten werden und im „TAKT“ - die sich vorrangig um die Kinder- und Jugendarbeit bemühen - können und sollten durch Kooperationen miteinander kombiniert werden.

Im Behindertenforum Greifswald haben sich bereits 30 unterschiedliche Vereine zusammengeschlossen und agieren in den unterschiedlichsten Bereichen. Diese richten sich zwar fast ausschließlich an Menschen mit Handicap, könnten aber durch Kooperation mit der SoPHi ihre eigenen Möglichkeiten erweitern.

Auch die Stadtcaritas Greifswald bietet zahlreiche Veranstaltungen zu den unterschiedlichsten Themen an, die in das Portfolio von SoPHi passen. Durch Kooperationen miteinander lassen sich Synergien schaffen, die den Mietern/Bürgern zugutekommen können.

Eine Kooperation und Zusammenarbeit mit dem Pflegestützpunkt in Greifswald scheint ebenfalls unerlässlich. Die kommunale Beratungsstelle hat sich dem Thema Pflege,

Pflegestufen und deren Umsetzung, Beantragung und Beratung angenommen. Hierbei handelt es sich um eine kommunale Einrichtung, die leider nicht über die nötigen finanziellen Mittel für Werbung verfügt, so dass die Angebote in der Öffentlichkeit bislang kaum wahrgenommen werden.

Der Pommersche Diakonieverein e. V. betreibt in Greifswald unter anderem das Café Lichtblick, das Kopernikus, den Bürgerhafen, das Alte Sternwarte-Bistro, Tages- und Begegnungsstätte und ein Kopier- und Grafikstudio. Viele Themen lassen sich auch hier mit einer Kooperation miteinander verbinden, um ein größeres Angebot für unsere Kunden zu erreichen. Im Bürgerhafen sind sehr viele engagierte Senioren vereint, die sich nach einer sinnvollen Freizeitbeschäftigung sehnen. Dieses Potential der freiwilligen Helfer sollte genutzt werden, z. B. das Thema „Wunschgroßeltern“ kann bei der Aufgabe des Babysittings oder der Kinderbetreuung hilfreich sein.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Wohnbevölkerung von derzeit ca. 55.000 Einwohnern im Jahr 2030 auf ca. 56.000 Einwohner steigen; der Anteil der älteren Bevölkerung von derzeit ca. 19 % wird im Jahre 2025 nahezu 29 % erreichen. Somit wird die soziale Verantwortung der WVG für die Betreuung älterer Menschen und Menschen mit Behinderung eine größere Bedeutung einnehmen. Die Bereitstellung von sozialen Hilfsleistungen wird zunehmend nachgefragt werden. Mit der Kernkompetenz der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sieht die WVG in der Bereitstellung von weiteren sozialen und anderen Dienstleistungen eine verbesserte Erfüllung der zentralen Kernaufgabe als gegeben an.

5. Wettbewerbssituation

In Greifswald gibt es bereits zahlreiche Vereine, Verbände und Organisationen, die verschiedene kostenfreie und kostenpflichtige Hilfsangebote, Freizeitgestaltungsmöglichkeiten oder auch Beratungsdienste verschiedenster Bereiche anbieten. Allerdings ist nach der Recherche innerhalb dieses Sektor zu erwähnen, dass sich die Angebote stets auf einen bestimmten Personenkreis beschränken. Bislang gibt es in Greifswald keinen Verein, Verband oder eine Organisation, die tatsächlich Ansprechpartner für alle Probleme sein kann und will. Die Zahl der bereits angebotenen sozialen Dienstleistungen beweisen, dass der Bedarf nach Hilfestellungen im Alltag vorhanden ist. Allerdings ist eine Koordinierung zwischen den einzelnen Angeboten dringend notwendig.

Die WVG arbeitet bereits mit dem Greifswalder Pflegedienst Heinrich & Heinrich in den Objekten Lomonossowallee 20, Hans-Beimler-Straße 73, Ernst-Thälmann-Ring 26 und Rigaer Straße 22 zusammen. Auf Grund der Servicepauschale, die durch den Pflegedienst erhoben wird, entstehen dem Mieter zusätzliche finanzielle Belastungen. Der finanzielle Vorteil von der SoPHi ist, dass für die Kunden keine Servicepauschale anfällt und nur Leistungen bezahlt werden müssen, die auch in Anspruch genommen wurden.

Weitere nachstehende ambulante Pflegedienste sind in Greifswald tätig:

Pflegedienst	Kunden gem. MDK	Kunden im Betr. Wohnen	MDK-Note
Greifswalder Pflegedienst Heinrich & Heinrich	280	156	1,3
Pflegedienst Böttger	174	38	1,3
Pflegedienst „Nordeck“	165	62	1,1
DRK-Sozialstation	129	46	1,0
Pflegedienst Humboldt	112		1,1
Hauskrankenpflege NORDLICHT	104	29	1,0

Volkssolidarität Greifswald-Ostvorpommern e. V. Ambulanter Pflegedienst	87	109	1,2
Medigreif Pflege-Dienstleistung GmbH	84	153	1,4
MOLITOR & GROTH Ambulanter Pflegedienst	83	32	1,3
Diakonie-Pflegedienst gGmbH-Sozialstation in Vorpommern	72	0	1,3
Ora Cura Intensiver Pflegedienst	67	14	1,0
Ambulanter Pflegedienst der AWO	63	20	2,2
Pflege in Vorpommern GmbH	61	0	1,0
Pflegedienst Kerstin Lewerenz	61	41	1,0
Intensiv Pflegedienst MV Bernd Otto	16	4	1,1
Pflegedienst Ebert	11	11	1,1
MSP-Intensiv Pflegedienst Lenz	n. b.		n. b.
Ev. Krankenhaus Bethanien gGmbH Fachpsychiatrischer Pflegedienst	n. b.		n. b.

Keiner der in Greifswald ansässigen ambulanten Pflegedienste bietet einen integrierten Sozialdienst an.

Die anderen Mitbewerber – Vereine, Verbände und Institutionen beschränken sich jeweils auf einen selektierten Kundenkreis. Zum Beispiel sprechen Seniorenverbände die älteren Menschen in der Stadt an, Frauenvereine haben sich eher auf frauentypische Probleme und/oder deren Freizeitgestaltung spezialisiert usw. Das bedeutet, dass hier auch jeweils nur die angesprochenen Bevölkerungsschichten die Anlaufstellen aufsuchen. SoPHi jedoch wird als allesübergreifende Gesellschaft konzipiert und soll Ansprechpartnerin für Menschen in allen Lebenslagen in Greifswald sein.

Die WVG verfügt bereits durch die jahrelange Integration zweier Sozialberater innerhalb des Unternehmens über die Erfahrung als Mediatorin, Beraterin oder Koordinatorin bei allen wohnungswirtschaftlichen Fragen. Außerdem kennt die WVG die Probleme ihrer Mieter und konnte in den vergangenen Jahren bereits konstruktive Kontakte mit anderen Anbietern knüpfen. Die Aufgabe, diese Serviceleistungen nun für alle Greifswalder anzubieten und direkt in den Stadtteilen vor Ort zu sein und Kooperationen mit anderen Vereinen und Verbände zu knüpfen, ist somit eine logische Schlussfolgerung und der Vorteil der SoPHi.

Die Kooperation und Kommunikation mit anderen Berufsgruppen wie z. B. Hausärzte, Fachärzte, Krankenhäuser, Physiotherapeuten, Logopäden, Wundmanager, Ernährungsberater, Apotheken, Hauswirtschaftskräfte, Krankenkassen, sozialen Betreuungsorganisationen, Cateringfirmen, Handwerker, der Wohnungsgesellschaft WVG etc. sind daher wesentliche Bestandteile der Arbeit. Nur im engen Kontakt mit Menschen und Organisationen außerhalb des Pflege- und Sozialdienstes können die alltäglichen Arbeiten zu leisten sein. Dabei ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit im Interesse unserer Kunden Voraussetzung.

6. Standort

Hauptsitz der SoPHi ist die Heinrich-Hertz-Straße 21 in Greifswald. Neben dem Hauptsitz sollen weitere Standorte etabliert werden. Ziel ist es, die Standorte so zu wählen, dass für die Bewohner Greifswalds die Angebote der SoPHi immer erreichbar sind.

Nach der Definition der Weltgesundheitsorganisation ist Wohnen „die Verbindung von Wohnunterkunft, Zuhause, unmittelbarem Wohnumfeld und Nachbarschaft“. Wohnen ist eine Form des sozialen Miteinanders, wobei der Standort der Wohnung prägend für die

Einbettung in soziale Netzwerke ist. Denn die Strukturen des Wohnumfelds bestimmen die Lebenschancen und die Entwicklung von Kindern und Jugendlichen entscheidend mit.

Die Entscheidung ist ganz bewusst für den Stadtteil Schönwalde I/Südstadt als Hauptsitz getroffen worden, weil 37 % aller Wohnungen der WVG sich in diesem Stadtteil befinden. Das Durchschnittsalter der WVG-Vertragspartner (nicht alle Personen aus einem Mietverhältnis sind registriert) liegt bei 52 Jahren. Die größte Bevölkerungsgruppe bildet die der über 60-jährigen Mieter. 2014 wurde die erste Sanierungsmaßnahme in diesem Stadtteil mit dem Konzept des „betreuten Wohnens“ in der Lomonossowallee 20 abgeschlossen und fand reges Interesse. Das Haus – in dem eine Kooperation mit dem „Pflegedienst Heinrich & Heinrich“ geschlossen wurde – hat seit dem Tag der Eröffnung eine Vollbelegung und es gibt Wartelisten. Bei diesem Sanierungsprojekt hat die WVG die Miete subventioniert, um auch pflegebedürftigen Menschen mit kleinem Geldbeutel die Möglichkeit einer würdevollen Pflege zu ermöglichen.

In dem Stadtteil gibt es eine sehr gute Infrastruktur, ausreichend Bildungseinrichtungen, ein funktionierendes Gesundheitssystem mit Ärztehaus und Apotheken, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, begrünte Wohngegenden mit Radweg, ausreichend Parkmöglichkeiten und einige Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen. Allerdings drohen durch teilweise unsanierte Wohnhäuser und städtebaulichen Missstand eine Gettoisierung einzelner Quartiere. Mit einer umfangreichen Sanierung einiger Wohnhäuser wie z. B. das „Quartier mit Her(t)z“, der Schaffung neuer barrierearmer Wohnungen durch Aufzüge und einer Aufwertung der umliegenden Objekte will die WVG der drohenden Randgebietsbildung entgegenwirken. Nach der Sanierung werden einige Mieter in ihren Stadtteil zurückkehren. Familien mit Kindern werden dort wohnen, ebenso wie ältere Menschen und Menschen mit Migrationshintergrund. Eine ausgewogene Mischung stärkt den sozialen Zusammenhalt, es entstehen Ressourcen, Beziehungsnetzwerke können sich bilden und Integration kann funktionieren. Die SoPHi wird dazu einen wichtigen und notwendigen Beitrag leisten, sowohl in der Pflegebetreuung als auch auf dem sozialen Sektor. Denn die Angebote und Hilfsdienstleistungen sind für die Bürger der Universitäts- und Hansestadt Greifswald konzipiert. Auch wenn die Hauptgeschäftsstelle in Schönwalde I örtlich vernetzt sein soll, werden weitere kleinere Anlaufpunkte in anderen Stadtteilen von Greifswald etabliert werden.

7. Marketing und Vertrieb

Die Marketing- und Vertriebsmaßnahme zur Markteinführung von SoPHi in den Bereichen Pflegedienst und soziale Hilfsdienstleistungen ähneln sich in vielen Bereichen und Zielgruppen. Selbstverständlich müssen für die verschiedenen Angebote zielgruppenorientierte Marketingstrategien erarbeitet und dementsprechende Zielgruppen angesprochen werden, wie z. B. die Hilfe zur Selbsthilfe, die Hilfe bei der Antragsstellung bei Wohngeldzuschüssen oder die Akquise von pflegebedürftigen Menschen. Da sich SoPHi allerdings als ganzzweites Servicepaket für alle Bewohner versteht, können viele Angebote auch an alle Zielgruppen gestreut werden. Außerdem steht der Gedanke - Service aus einer Hand - an oberster Stelle und übernimmt die Koordination aller Aufgaben. Also steht die SoPHi für Hilfe, Beratung, Lösung und Prävention – egal ob auf dem sozialen Sektor oder im Bereich der Pflege.

Die geplante Mietermesse „Wohnen und Leben im Alter“ ist die ideale Plattform zur Markteinführung. Die Messe ist eine örtliche Verknüpfung aller Anbieter in Greifswald, die sich mit den Belangen hilfeschender Menschen beschäftigen. Spezielle Ausrichtung ist dabei das Leben im Alter. Um die Verknüpfung weiterer Kooperationspartner mit der SoPHi für die Besucher zu veranschaulichen, ist die gemeinsame Messe optimal. Darüber hinaus bietet sie zahlreiche Gelegenheiten, neue Kooperationen zu schließen und so das Angebot zu erweitern.

Eine weitere Möglichkeit der öffentlichen Präsentation ist die Eröffnung der Hauptgeschäftsstelle von SoPHi. Bei diesem Termin können sowohl die Mitarbeiter des Pflorgeteams als auch die Berater und Mitarbeiter des sozialen Teams vorgestellt werden. Sowohl für einen Pflegedienst als auch als Anlaufstation für soziale Fragen ist es für den Bürger sehr wichtig, die Menschen hinter der Gesellschaft SoPHi kennenzulernen.

Über die Mieterzeitung der WVG mit einer Auflage von 11.000 Stück kann bereits eine große Anzahl der Greifswalder Bevölkerung über die Markteinführung von der SoPHi informiert werden. Über die Hauseingänge im WVG-Bestand ist zusätzlich Werbung in den dort vorhandenen Schaukästen möglich.

Pressearbeit ist allerdings unumgänglich, um auch die Greifswalder, die nicht Mieter der WVG sind, zu erreichen. Gezielte Presseartikel mit anschaulichem Bildmaterial sind vorgesehen.

Eine eigene Homepage muss zeitnah erstellt werden, um über Angebote und Veranstaltungen informieren zu können. Darüber hinaus müssen Flyer und kleinere Broschüren gedruckt und in allen öffentlichen Bereichen ausgelegt werden.

Die Mitarbeiter von der SoPHi können die Angebote der Gesellschaft auf Veranstaltungen wie Seniorentage, Stadtteilstefte und ähnliches präsentieren. Eine weitere Präsentationsmöglichkeit ist der „Tag der offenen Tür“. Die ungezwungene Besichtigungssituation und die Anonymität solcher Veranstaltungen locken regelmäßig viele Interessenten an.

8. Unternehmensorganisation

8.1 Rechtsformwahl

Die GmbH - eine Rechtsform mit gutem Namen.

Die Entscheidung fiel zugunsten einer GmbH-Gründung aus, da diese Rechtsform ein besonders hohes Ansehen genießt und potentiellen Kunden durch die garantierte Haftung in Höhe des Stammkapitals eine höhere Sicherheit bieten kann. Die Mindesthöhe des Stammkapitals muss nach § 5 Abs. 1 GmbHG 25 TEUR betragen.

Die GmbH ist für Neugründungen noch immer mit die beliebteste Rechtsform. Dies zeigt die Bedeutung der GmbH als Rechtsform für die deutsche Unternehmenslandschaft und unterstreicht ihre hohe wirtschaftliche und gesellschaftliche Akzeptanz.

Des Weiteren ist eine GmbH zu strengen Rechnungslegungsvorschriften (doppelte Buchführung) verpflichtet.

Die Rechtsform der GmbH unterstreicht zudem den wirtschaftlichen Anspruch von SoPHi und macht gegenüber potentiellen Kunden und Investoren deutlich, dass es sich um eine Gesellschaft handelt, die auf dem freien Markt agiert.

Die notwendige Eigenständigkeit der Gesellschaft begründet sich in der Verordnung über die Rechnungs- und Buchführungspflichten der Pflegeeinrichtungen.

Eine Gemeinnützigkeit der Körperschaft wird nicht in Erwägung gezogen, da der vorgesehene Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag gemeinnützlichkeitsrechtlich problematische wäre.

8.2 Personalstruktur

Die Geschäftsleitung wird von der WVG gestellt.

Die Funktionsbereiche und Aufgabenfelder stellen sich wie folgt dar:

a) Team ambulanter Pflegedienst

Die 5 Aufgabenfelder des ambulanten Pflegedienstes untersetzen sich in:

- grundpflegerische Tätigkeiten
- häusliche Krankenpflege
- Beratung der Pflegebedürftigen und ihrer Angehörigen
- hauswirtschaftliche Versorgung und
- Betreuungsleistungen

b) Team Sozialdienst

Aufgabenfeld 1 des Sozialdienstes

Das Aufgabenfeld beschäftigt sich grundsätzlich mit der sozial nachhaltigen Entwicklung von Wohngebieten. Ziel ist es, Mieterinnen und Mietern auch bei zunehmender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit den Verbleib in der eigenen Wohnung oder im vertrauten Viertel zu ermöglichen. Im persönlichen Gespräch wird nach Möglichkeiten gesucht, den Verbleib in den eigenen vier Wänden zu gewährleisten. Unterstützend hierbei ist die „individuelle Wohnberatung“, bei der ein Architekt/Bauingenieur der Schwestergesellschaft PGS baulich berät, sollte der Einbau von Hilfsmitteln in der Wohnung oder eine Umbaumaßnahme im Bad zur Zielerreichung erforderlich sein. Des Weiteren wird das Ziel verfolgt, Konflikte im Zusammenhang mit Kindern und Jugendlichen nachhaltig aufzulösen, im besten Fall diesen vorzubeugen.

Aufgabenfeld 2 des Sozialdienstes

Das Aufgabenfeld unterstützt Bürger im Bedarfsfall oder auf Anforderung bei Problemen aller Art. Die Mieter werden hierbei aktiv aufgesucht und es wird nach Lösungen für ihre jeweilige persönliche Problemlage gesucht. Bei ausstehenden Mietrückständen wird Unterstützung angeboten, um dadurch das gefährdete Mietverhältnis erhalten zu können. Bei geplanten Großinstandsetzungen wird ein umfassendes Umzugsmanagement angeboten, welches die Mieter bei einem bevorstehenden sanierungsbedingten Wohnungswechsel in allen Belangen unterstützt.

Aufgabenfeld 3 des Sozialdienstes

Das Aufgabenfeld verfolgt das Ziel, ehrenamtliches Engagement in Wohnquartieren zu fördern. Zur Entwicklung von stabilen Nachbarschaften und Quartieren arbeiten die Mitarbeitenden in Nachbarschafts- und Bewohnertreffs mit allen Bewohnern, Nachbarn, Einrichtungen, Diensten, WVG und weiteren Akteuren im Stadtteil zusammen. Das Ziel eines jeden Nachbarschafts- und Bewohnertreffs ist der Übergang in die ehrenamtliche Leitung. Außerdem ist in diesem Aufgabenfeld der „Concierge-Service“ angesiedelt. Mit dieser Leistung werden vor allem Bürger im Alter und mit Mobilitätseinschränkung bei alltäglichen Herausforderungen und persönlichen Anliegen unterstützt. Hierzu gehören regelmäßige Kontrollgänge durch die Wohnanlage, die aktive Suche nach bedürftigen Personen vor Ort sowie die Meldung von Auffälligkeiten an die Immobilienverwalter der WVG. Die wichtigsten Aufgaben des Concierge-Services sind die Unterstützung der Immobilienverwalter in sozialen Angelegenheiten, die Hilfe bedürftiger Bewohnern sowie die Förderung der allgemeinen Mieterzufriedenheit.

Durch interessante Arbeitsbedingungen und Vergütungsformen wird es gelingen, ausreichend und gut qualifiziertes Personal zu gewinnen. Grundsätzlich sind „flache“ Hierarchien vorgesehen, um Eigenverantwortung und soziales Engagement von den Mitarbeitern als Motivator zu nutzen.

9. Chancen und Risiken

SWOT-Analyse

<p><u>Stärken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - werden dem demografischen und pflegerischen Wandel gerecht - passen sich sehr gut in den Leitgedanken ein 	<p><u>Schwächen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - mindestens eine neue Gesellschaft erforderlich - Vorlaufkosten für den Aufbau des Pflegedienstes
<p><u>Chancen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - höhere Auslastung der Bestandswohnungen und Senkung der Fluktuationsrate - hohe Attraktivität für bestehende und potentiell neue Mieter - moderate Rendite im Pflegebereich 	<p><u>Risiken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Einstieg in die Pflege ist unternehmerisches Neuland - Qualitätsstandards im Bereich Pflege - Finden von Fachpersonal - defizitärer Bereich Soziale Dienstleistungen

Als Unternehmung im Eigentum der WVG und damit auch im Eigentum der Stadt Greifswald steht das Unternehmen im „politischen Schaufenster“. Als Tochtergesellschaft der WVG kann sich das Unternehmen nicht beliebig auf lukrative Marktsegmente fokussieren. Vielmehr soll jeder Greifswalder, der die sachlichen Voraussetzungen erfüllt, in den Genuss ihrer Leistungen kommen können. Damit steht das Unternehmen - zumindest moralisch - in der Pflicht, auch Angebote im Sinne einer lückenlosen Versorgung bereitzustellen, die einen erhöhten Aufwand erfordern oder ungenügend finanziert sind.

Die begrenzte Kaufkraft im Bereich der Betreuung und der hauswirtschaftlichen Dienstleistungen durch geringes Einkommen und Vermögen bedingt eine Differenzierung der Leistungsstandards und der Tarifpolitik in diesem Bereich. Damit verbunden sind wiederum sozialpolitische Fragen, denen sich die SoPHi als kommunales Unternehmen stellen muss.

Vision

- Das Unternehmen SoPHi wird mit ihrem Angebot allen Bedürfnissen der bedürftigen Menschen in der Region gerecht.
- Die SoPHi ist wegweisender Teil eines gemeinwesenorientierten Netzwerks.

Ziele

- weiterer Auf- und Ausbau der Beziehungen zu den entscheidenden und beeinflussenden Gremien
- mindestens kostendeckende Leistungserbringung

Strategie

- Aufbau eines Alleinstellungsmerkmals, um sich von anderen Anbietern deutlich abzugrenzen
- Ausbau des Leistungsspektrums
- aktives Auftreten in allen Facetten der Öffentlichkeit

10. Finanzwirtschaftliche Planungen

Grundlage für die nachstehenden Kalkulationen war eine vorsichtige Bewertung aller Chancen und Risiken. Die Würdigung einzelner Sachverhalte wurde nach dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht durchgeführt.

10.1. Erfolgsplanung

	-in TEUR-				
	2016	2017	2018	2019	2020
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-210,1	-31,2	111,9	90,5	94,5

10.2. Finanzplan

	-in TEUR-				
	2016	2017	2018	2019	2020
Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-202,4	190,5	155,4	-10,7	13,8
Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	209,0	-4,0	-2,0	-2,0	-9,0
Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	6,6	186,5	153,4	-12,7	4,8
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	0,0	6,6	193,1	346,5	333,8
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6,6	193,1	346,5	333,8	338,6

Greifswald, 21.12.2015

Ort, Datum



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer der VWG

II. Anhang

1. Entwurf Gesellschaftsvertrag

2. Entwurf Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

III. Quellen

- <http://www.service.m-v.de> (02.11.2015)
- Handelsgesetzbuch, Deutscher Taschenbuch Verlag; Auflage: 58. Auflage, Oktober 2015
- www.juris.de (03.11.2015)
- Bauplan der WVG(12.11.2014)
- Kennzahlen der WVG (23.10.2015)
- <http://branchenbuch.meinestadt.de/greifswald> (05.11.2015)
- <http://www.aok-pflegeheimnavigator.de> (05.11.2015)
- <http://www.gesetze-im-internet.de/pbv/> (03.11.2015)
- Wegweiser-kommune.de (16.12.2015)
- Altersarmut-Atlas 2015 Die Stuttgarter – Der Versorgeversicherer

Auszüge aus dem Pflegegutachten 2015 für die WVG Greifswald

Aus den vorangegangenen Berechnungen und Prognosen geht hervor;

- daß die Einwohnerzahl Greifswalds leicht steigen wird,
- daß Greifswald als Universitätsstadt einen höheren und leicht wachsenden Anteil an jungen Menschen haben wird,
- daß sich die Anzahl der Bewohner Greifswalds in den Alterskohorten 65+ deutlich erhöhen wird und
- daß damit eine steigende Anzahl pflegebedürftiger Menschen einhergeht.

Eine altengerechte Wohnung ist meist nicht identisch mit einer Wohnung, die für einen Pflegebedürftigen geeignet ist.

Der Anstieg des Durchschnittsalters und des damit verbundenen Anstiegs der Pflegebedürftigen bedeuten eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Neben der „Hardware“, d.h. den baulichen Maßnahmen, ist auch eine geeignete „Software“ zu empfehlen, d.h. Dienstleistungen und Service rund um die Pflegebedürftigen („neue, bezahlbare wohnungs- und pflegepolitische Konzepte“).

Ein zu entwickelndes Maßnahmenpaket sicherte der WVG:

- eine gute Versorgung pflegebedürftiger Mieter,
- eine gute Auslastung eigener Wohnungen im Vergleich zu einem passiven Zuwarten,
- attraktive Investitionsmöglichkeiten hinsichtlich der Rendite sowie
- ein fortgeschriebenes und gelebtes Leitbild.

Bis 2030 wächst die Anzahl der Pflegebedürftigen in Greifswald um ca. 760 Pflegebedürftige. Diese Anzahl unterteilt sich nach den Pflegestufen und Pflegebildern und muß über neue Kapazitäten abgedeckt werden, da alle Einrichtungen in Greifswald aktuell ausgelastet sind.

Insbesondere müssen für die höheren Pflegestufen sowie besondere Pflegebilder spezialisierte Einrichtungen neu errichtet werden. Wir schätzen, daß bis 2030 etwa 180 spezielle, stationäre Pflegeplätze neu geschaffen werden müssen. Wenn man von rd. 100.000 € pro Platz ausgeht, dann sind bis 2030 Investitionen in Höhe von 18 Mio. € erforderlich. Die WVG könnte als bonitätsstarke Gesellschaft eine Teilmenge dieses Bedarfes abdecken und damit Sicherheit für die zukünftigen Pflegebedürftigen sowie die Kommune bieten. Ob der komplette diesbezügliche Bedarf von den bestehenden Pflegediensten gedeckt (und in Höhe von 18 Mio € finanziert) werden könnte, ist nicht sicher.

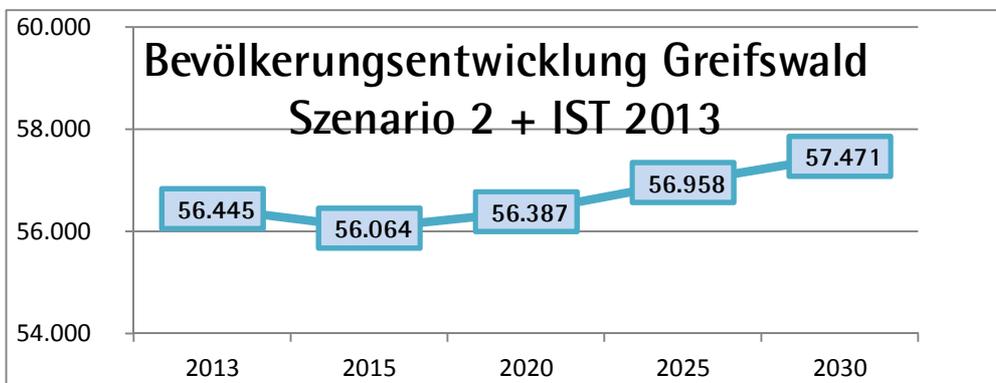
Die Gründung eines eigenen Pflegedienstes durch die WVG bedeutet Sicherheit und Bezahlbarkeit für die zukünftigen Pflegebedürftigen.

a. Einwohnerprognose

Für die Hansestadt Greifswald liegen verschiedene Bevölkerungsprognosen vor. Diese verwenden zumeist verschiedene Ausgangswerte der IST-Einwohnerzahl und unterscheiden sich zudem in ihrer Aktualität.

Nach Betrachtung des Trends der letzten Jahre, verschiedenen Expertengesprächen sowie der Rücksprache mit dem Auftraggeber wurde sich auf ein Szenario verständigt, welches die heutige Ist-Einwohnerzahl mit der Prognose von Szenario 2 verbindet. Szenario 2 geht von einem leichten Wachstum der Bevölkerung bis 2030 aus. Für die Berechnung wurde der Wert 2013 von Szenario 2 an den IST-Wert 2013 der Hansestadt Greifswald angepasst. Die Prognose für die folgenden Jahre wurde entsprechend der absoluten Entwicklung angeglichen. Es ergibt sich folgende Einwohnerprognose:

Diagramm 3: Einwohnerprognose die Hansestadt Greifswald bis 2030



Die Entwicklung der Alterskohorten übernimmt die prozentuale Entwicklung in dem Bericht der kleinräumigen Bevölkerungsprognose an und stellt sich wie folgt dar:

Diagramm 4: Bevölkerungsentwicklung HGW nach Alterskohorten

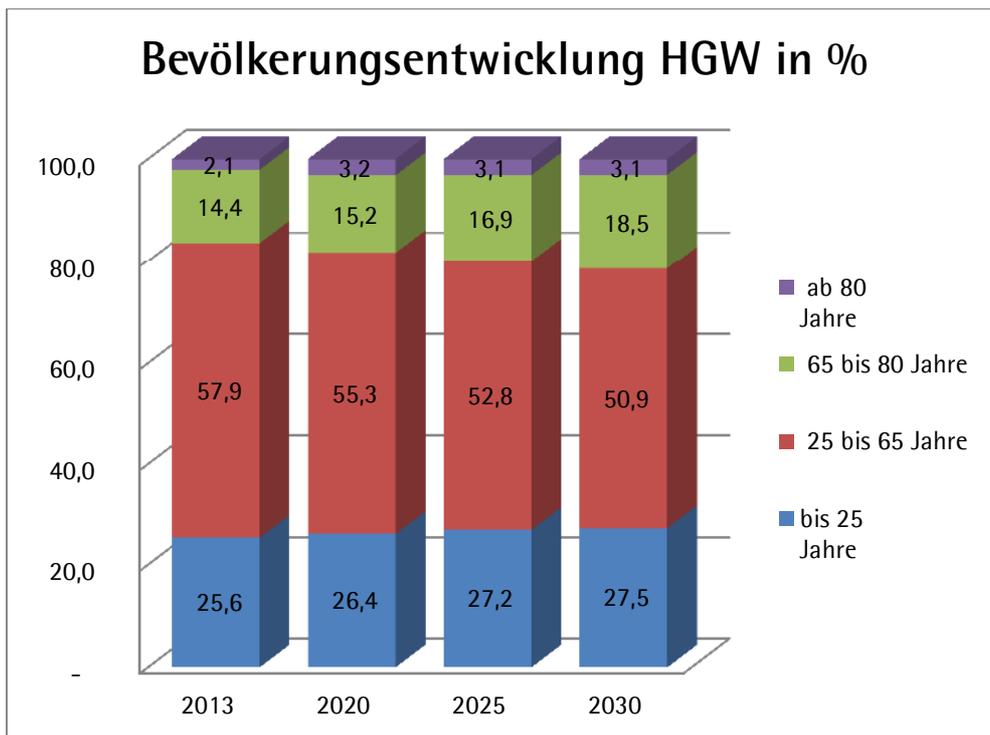


Tabelle 2 fasst die Entwicklung für die Gesamtstadt und die WVG noch einmal zusammen:

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung HGW / WVG absolut

Altersgruppen	Einwohnerprognose (Szenario 2)									
	2013		2015		2020		2025		2030	
	HGW	WVG	HGW	WVG	HGW	WVG	HGW	WVG	HGW	WVG
bis 25 Jahre	14.470	4.850	13.450	4.510	14.870	4.990	15.480	5.190	15.820	5.310
25 bis 65 Jahre	32.690	10.960	33.060	11.080	31.170	10.450	30.070	10.080	29.250	9.810
65 bis 80 Jahre	8.110	2.720	8.180	2.740	8.560	2.870	9.620	3.220	10.640	3.570
ab 80 Jahre	1.170	390	1.370	460	1.780	600	1.780	600	1.760	590
gesamt	56.440	18.920	56.060	18.790	56.380	18.910	56.950	19.090	57.470	19.280

b. Prognose der Pflegebedürftigkeit

Für die Berechnung der Pflegebedürftigkeit wurde das Zahlenmaterial aus dem Bericht „Pflegerplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald: Prognose bis 2015/ 2020“ vom Landkreis Vorpommern- Greifswald verwendet. Dieser Bericht enthält die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit für die Hansestadt Greifswald und die umliegenden Landkreise:

Tabelle 3: Risiko der Pflegebedürftigkeit¹

Altersgruppen	Region HGW Pflegebedürftigkeits- wahrscheinlichkeit 2010	Region OVP Pflegebedürftigkeits- wahrscheinlichkeit 2010	Region UER Pflegebedürftigkeits- wahrscheinlichkeit 2010
unter 15	0,44%	0,42%	0,63%
15 - 60	0,76%	0,92%	1,33%
60 - 64	1,60%	1,88%	2,38%
65 - 69	3,64%	3,99%	4,69%
70 - 74	6,05%	5,11%	7,23%
75 - 79	12,28%	9,99%	13,61%
80 - 84	25,31%	22,81%	28,25%
85 - 89	48,44%	44,00%	52,97%
90 und mehr	64,70%	60,92%	65,81%
0 - 90 und mehr	3,31%	3,42%	4,59%

Für die Region Greifswald ergibt sich demnach eine Pflegebedürftigkeit von 3,31% über alle Altersgruppen. Bei einer Gesamtbevölkerung in 2013 von 56.445 (vgl. Kapitel IV.2.a.) ergeben sich rechnerisch 1.868 pflegebedürftige Einwohner in Greifswald.² In den Folgejahren steigt die Pflegewahrscheinlichkeit innerhalb Greifswalds leicht an. Sie wächst von 3,31% in 2013 (2010) auf 4,09% in 2015, 4,79% in 2020, 5,04% in 2025 und 5,31% in 2030 (siehe Tabelle 4).

¹ Vgl. „Pflegerplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald: Prognose bis 2015/ 2020“, Landkreis Vorpommern- Greifswald, 2012, S. 40

² Für den Zeitraum zwischen 2010 und 2015 liegen keine neueren Zahlen vor, weshalb die 2010er Pflegebedürftigkeitswahrscheinlichkeit hier auf die 2013er Bevölkerung angewandt wird.

Tabelle 4: Entwicklung der Pflegebedürftigkeit in %:³

	IST 2010	2015	2020	2025	2030
Landkreis V-G	3,80%	4,70%	5,50%	5,79%	6,10%
Greifswald	3,31%	4,09%	4,79%	5,04%	5,31%

Für die Aufteilung der Pflegebedürftigen auf die verschiedenen Formen der Pflege (ambulante Pflege, stationäre Pflege und Pflege durch Angehörige (Pflegegeld)) wurde auf die Verteilung der verschiedenen Gruppen gemäß der „Pflegeplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald: Prognose bis 2015/ 2020“ (S. 18 f.) zurückgegriffen. Die Verteilung der Pflegebedürftigen nach Art der Pflege für Greifswald und die WVG ergibt sich wie folgt:

Tabelle 5: Verteilung der Pflegebedürftigen nach Art der Pflege

	2010/2013		2015		2020		2025		2030	
	HGW	WVG	HGW	WVG	HGW	WVG	HGW	WVG	HGW	WVG
ambulante Pflege	770	260	950	320	1.120	370	1.190	400	1.270	420
stationäre Pflege	460	150	570	190	670	220	710	240	750	250
familiäre Pflege	630	210	780	260	910	310	970	320	1.030	350
gesamt	1.860	620	2.290	770	2.700	900	2.870	960	3.050	1.020
Zuwachs absolut				150		280		340		400
Anteil an EW/ Mietern	3,3%	3,3%	4,1%	4,1%	4,8%	4,8%	5,0%	5,0%	5,3%	5,3%

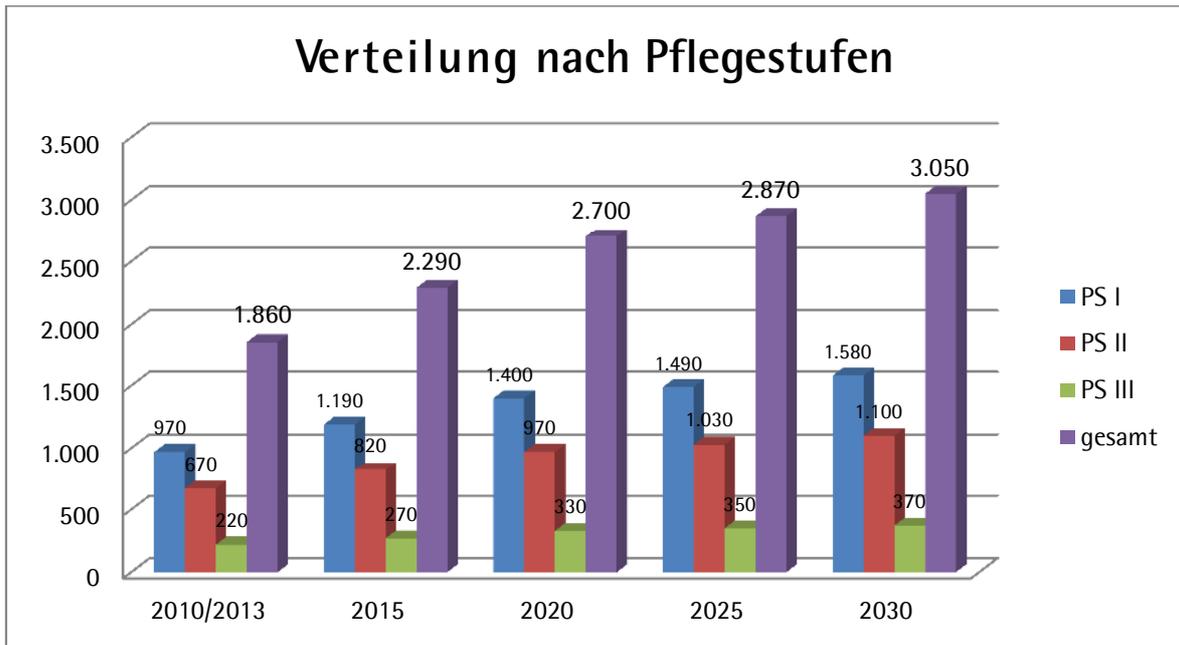
Bis zum Jahr 2020 (2030) wird sich die Zahl der Pflegebedürftigen in Greifswald um etwa ein 45% (64%) erhöhen.⁴

Anhand den Zahlen der „Pflegeplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald: Prognose bis 2015/ 2020“ (S. 18 f.) wurden die Pflegebedürftigen Greifswalds in die drei Gruppen der Pflegestufen unterteilt. Die Pflegestufe I stellt in allen Jahren rd. 52%, die Pflegestufe II rund 36% und die Pflegestufe III gut 12% der Pflegebedürftigen.

³ Vgl. „Pflegeplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald: Prognose bis 2015/ 2020“, Landkreis Vorpommern- Greifswald, 2012, S. 40. Für die Hansestadt Greifswald ist lediglich der Ausgangswert von 3,31% vorgegeben. Für die Folgeperioden wurde die prozentuale Steigung an die des Landkreises angepasst. Für die Jahre 2025 und 2030 wurden die Werte anhand des Berichts "Demografischer Wandel in Deutschland", Heft 2, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, S. 29, errechnet.

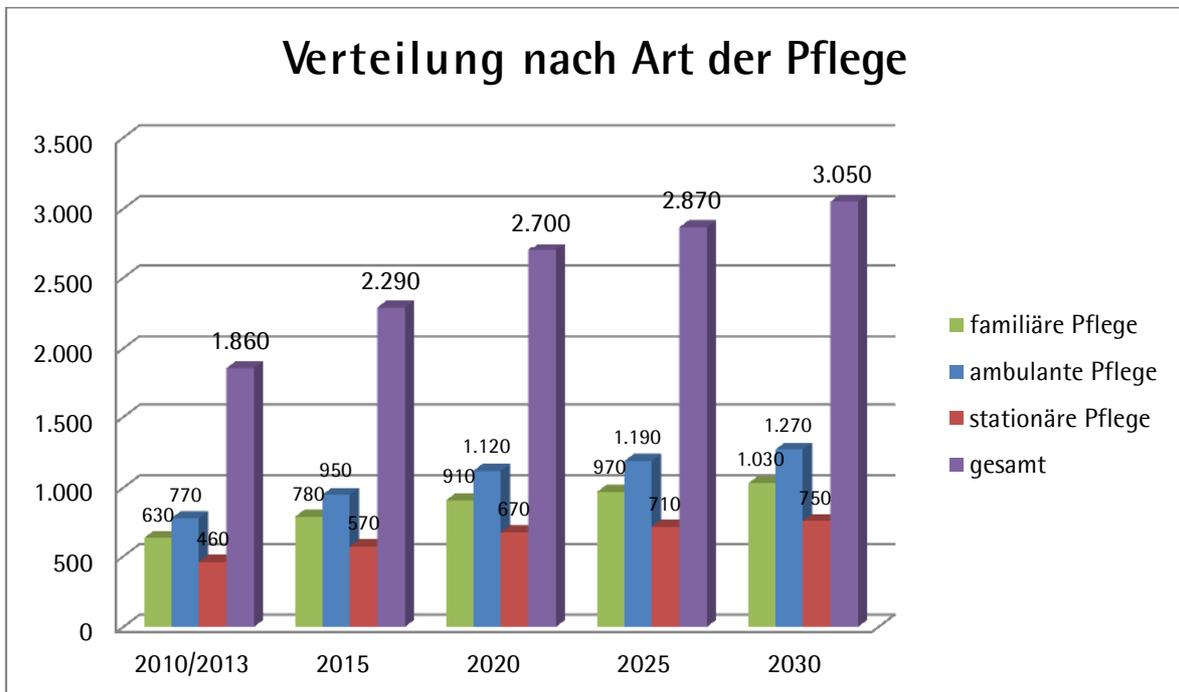
⁴ Vgl. Demografischer Wandel in Deutschland, Heft 2, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, S.29

Diagramm 5: Verteilung der Pflegestufen innerhalb Greifswalds



Ebenfalls aus den Zahlen der Pflegeplanung wurde eine Aufteilung der Pflegebedürftigen nach Art ihrer Pflege vorgenommen. Den größten Anteil übernimmt hierbei die ambulante Pflege (knapp 42%). Die Pflege durch Angehörige macht etwa 34% aus, die stationäre Pflege rund 25%.

Diagramm 6: Verteilung nach Art der Pflege innerhalb Greifswalds



ENTWURF

Gesellschaftsvertrag der SoPHi Greifswald GmbH

§ 1

Firma und Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet SoPHi Greifswald GmbH.
2. Sitz der Gesellschaft ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

§ 2

Zweck und Gegenstand des Unternehmens

1. Die SoPHi Greifswald GmbH ist mit der Aufgabe betraut, wohnbegleitende Dienstleistungen einschließlich Unterstützung der Pflegebedürftigen als ganzheitlicher Dienst am Menschen zu erbringen.
2. Zu den Kernbereichen der Tätigkeit der SoPHi Greifswald mbH gehören:
Betrieb sozialer Einrichtungen; Übernahme im Bereich der Wohnungswirtschaft und des Stadtteilmanagements anfallender sozialer Aufgaben; Dienstleistungen für die Gesellschaften des WVG Konzerns; Freizeitdienstleistungen, insbesondere Begegnungszentren/Stadtteilcafés; Umzugsservice; Fahr- und Botendienste; soziale Betreuung und Beratung, insbesondere Vermittlung von Betreuungsleistungen; Schuldnerberatung; Sicherheitsdienstleistungen, insbesondere Betreuung der Wohnung bei Abwesenheit; hauswirtschaftliche Versorgung;
Erbringung ambulanter und stationärer Pflegedienstleistungen; Informationsservice, insbesondere wie Vermittlung von Kursen; Pflegeberatung; Service- und Betreuungsleistungen gemäß § 45 SGB XI; Vermittlung von Pflegehilfsmitteln; Unterstützung bei der Beantragung notwendiger Leistungen; sämtliche mit diesen Unternehmensgegenständen im Zusammenhang stehende oder diesen Zweck fördernde Geschäfte, soweit sie keiner besonderen Erlaubnis bedürfen.
3. Die Gesellschaft kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an anderen Unternehmen beteiligen, fremde Unternehmen erwerben oder pachten sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten. Hierzu bedarf es der Zustimmung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die Tochterunternehmen haben die Regelungen der Kommunalverfassung, die für Beteiligungen der Kommune gelten, zu beachten; die Satzungen und Gesellschaftsverträge sind entsprechend zu gestalten.

§ 3

Beginn und Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie beginnt mit der Eintragung ins Handelsregister. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, es endet am 31. Dezember, der auf die Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister folgt.

4

Stammkapital, Geschäftsanteile

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 94.000,00 EUR (in Worten: vierundneunzigtausend Euro).
2. Auf das Stammkapital übernimmt:
der Gesellschafter, die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald den Geschäftsanteil Nr. 1
im Nennbetrag von 94.000,00 Euro.
3. Der Geschäftsanteil ist sofort in voller Höhe in bar einzuzahlen.
4. Die Aufnahme weiterer Gesellschafter ist möglich. Mindestens 50,1 5 der Anteile müssen durch die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald gehalten werden.
5. Für die Gesellschafter besteht keine Nachschusspflicht.

§ 5

Gesellschaftsorgane

Die Organe der Gesellschaft sind:

- a) die Geschäftsführung,
- b) die Gesellschafterversammlung

§ 6

Geschäftsführung, Vertretung

1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft von zwei Geschäftsführern gemeinschaftlich oder von einem Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

2. Die Gesellschafterversammlung kann einzelnen oder allen Geschäftsführern Alleinvertretungsbefugnis einräumen.
3. Der Geschäftsführung kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden.
4. Die Geschäftsführung wird durch die Gesellschafterversammlung bestellt und abberufen, dieser obliegt auch der Abschluss, die Änderung oder Beendigung von Anstellungsverträgen mit Geschäftsführern.
5. Rechte und Pflichten der Geschäftsführung ergeben sich aus dem Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag, den Dienstverträgen, der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung in ihrer jeweils gültigen Fassung und den von der Gesellschafterversammlung gegebenen Anweisungen. Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung wird durch die Gesellschafterversammlung erlassen.
6. Die Geschäftsführung benötigt zur Vornahme von Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens hinausgehen, die Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

Zustimmungsbedürftige Geschäfte sind insbesondere:

- a) der Erwerb und die Veräußerung von Unternehmen,
- b) die Beteiligung der Gesellschaft an anderen Unternehmen, die Änderung, die Aufhebung solcher Beteiligungen, die Ausdehnung der Gesellschaft auf neue Standorte und Tätigkeitsfelder,
- c) die Veräußerung des Unternehmens im Ganzen oder die Einstellung des Geschäftsbetriebes,
- d) die Errichtung oder Aufhebung von Zweigniederlassungen oder Betriebsteilen,
- e) der Erwerb und die Veräußerung von Gütern des Anlagevermögens im Werte über eine in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festgelegte Grenze hinaus,
- g) die Aufnahme von Krediten und Darlehen über eine in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festgelegte Grenze hinaus,
- f) die Einleitung von Rechtsstreitigkeiten, wenn der Streitwert eine in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festgelegte Grenze übersteigt,
- g) der Abschluss von Anstellungsverträgen, wenn die Gesamtjahresbezüge eine in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festgelegte Grenze übersteigen,
- h) die Eingehung von Dauerschuldverhältnissen, insbesondere der Abschluss von Miet-, Leasing- und Versicherungsverträgen, die über eine in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festgelegte Grenze hinausgehen,

- i) die Übernahme von Bürgschaften, Garantien sowie sonstigen Verpflichtungen zum Einstehen für fremde Verbindlichkeiten,
 - j) allgemeine Vereinbarungen und Maßnahmen zur Regelung der arbeits- und versorgungsrechtlichen Verhältnisse der Beschäftigten.
7. Die Geschäftsführung hat unverzüglich nach Wirksamwerden jeder Veränderung in den Personen der Gesellschafter oder des Umfangs ihrer Beteiligungen eine von ihr unterschriebene Gesellschafterliste der Gesellschafter zum Handelsregister einzureichen. Die Veränderungen sind der Geschäftsführung schriftlich mitzuteilen und nachzuweisen. Als Nachweis sind im Allgemeinen entsprechende Urkunden in Urschrift oder beglaubigter Abschrift vorzulegen.
- Nach deren Aufnahme im Handelsregister hat die Geschäftsführung allen Gesellschaftern unverzüglich eine Abschrift der aktuellen Gesellschafterliste zur Kenntnisnahme zu übersenden.

§ 7

Gesellschafterversammlung

1. Ordentliche Gesellschafterversammlungen finden mindestens zweimal jährlich, davon einmal innerhalb von zwei Monaten nach Vorlage des geprüften Jahresabschlusses, statt.
2. Gesellschafterversammlungen werden durch die Geschäftsführung einberufen. Jeder Geschäftsführer ist allein einberufungsberechtigt. Die Einberufung erfolgt schriftlich und unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von zwei Wochen, in dringenden Fällen von mindestens einer Woche.
3. Die Gesellschafterversammlungen finden am Sitz der Gesellschaft statt.
4. Ein Vertreter der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie die Mitarbeiter des Beteiligungsmanagements der Universitäts- und Hansestadt Greifswald haben das Recht, an den Sitzungen der Gesellschafterversammlung teilzunehmen.
5. Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist - soweit nicht eine notarielle Beurkundung stattzufinden hat - innerhalb von zwei Wochen eine Niederschrift anzufertigen, die von der Geschäftsführung und vom Vorsitzenden der Gesellschafterversammlung zu unterzeichnen ist.

§ 8

Gesellschafterbeschlüsse

1. Gesellschafterbeschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit die Satzung oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreiben. Jeder Geschäftsanteil gewährt eine Stimme.
2. Der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung unterliegen insbesondere:
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresergebnisses,
 - b) die Entlastung der Mitglieder der Geschäftsführung,
 - c) die Wahl des Abschlussprüfers sowie die Erteilung von Sonderprüfaufträgen,
 - d) der Wirtschaftsplan,
 - e) die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführung sowie Abschluss, Änderung, Aufhebung und Beendigung von Anstellungsverträgen mit Geschäftsführern,
 - f) die Bestellung von Prokuristen und von Handlungsbevollmächtigten,
 - g) Änderungen des Gesellschaftsvertrages, einschließlich Kapitalerhöhungen und –herabsetzungen sowie Auflösung der Gesellschaft,
 - h) die Aufnahme weiterer Gesellschafter,
 - i) die Teilung und die Zusammenlegung von Geschäftsanteilen,
 - j) alle nach diesem Vertrag oder durch Beschluss der Gesellschafterversammlung für zustimmungsbedürftig erklärten Geschäfte.

§ 9

Wirtschaftsplan

1. Die Gesellschaft stellt jährlich, rechtzeitig vor Beginn des Geschäftsjahres in sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften einen Wirtschaftsplan auf. Der Wirtschaftsplanung ist eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen.
2. Der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist der durch die Gesellschafterversammlung bestätigte Wirtschaftsplan rechtzeitig als Anlage zum gemeindlichen Haushaltsplan zur Kenntnis zu geben.
3. Für die Wirtschaftsführung der Gesellschaft gelten die Grundsätze des § 75 KV M-V. Bei Auftragsvergaben kommen die für die Kommunen geltenden Vorschriften zur Anwendung.
4. Die Geschäftsführung unterrichtet die Gesellschafterversammlung regelmäßig, jedoch mindestens vierteljährlich, über die Entwicklung des Geschäftsjahres und die Einhaltung des Planes. Ebenfalls hat die Geschäftsführung dem Gesellschafter unverzüglich Bericht zu erstatten über außergewöhnliche Geschäftsvorfälle.

§ 10

Jahresabschluss, Lagebericht, Prüfung und Ergebnisverwendung

1. Der Jahresabschluss der Gesellschaft (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) ist durch die Geschäftsführung entsprechend des § 264 HGB für das vergangene Geschäftsjahr nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen und dem Abschlussprüfer zur Prüfung vorzulegen. Die § 286 Absatz 4 und § 288 des HGB im Hinblick auf die Angaben nach § 285 Nummer 9 Buchstabe a und b des HGB finden keine Anwendung.
2. Zusammen mit dem Jahresabschluss hat die Geschäftsführung einen Lagebericht entsprechend den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen und dem Abschlussprüfer vorzulegen.
3. Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes erfolgt nach den Vorschriften des Kommunalprüfungsgesetzes M-V, soweit keine Prüfungspflicht nach dem Handelsgesetzbuch besteht.
4. Die Jahresabschlussprüfung hat eine Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zu umfassen.
5. Der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und dem Landesrechnungshof als zuständiges Organ für die überörtliche Prüfung stehen die Rechte aus § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz zu.
6. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss zusammen mit dem Prüfungsbericht unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichtes des Abschlussprüfers der Gesellschafterversammlung mit einem Vorschlag zur Ergebnisverwendung vorzulegen.
Der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers ist der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu übersenden.
7. Die Gesellschafterversammlung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zu prüfen und zu beraten. Sie beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresergebnisses und die Entlastung der Geschäftsführer.

§ 11

Teilung und Abtretung von Geschäftsanteilen

1. Die Teilung von Geschäftsanteilen oder Teilen davon ist nur mit Zustimmung aller Gesellschafter zulässig.
2. Die Abtretung und Verpfändung von Geschäftsanteilen oder Teilen davon ist nur mit Zustimmung der Gesellschaft zulässig. Die Zustimmung bedarf einer vorherigen Einwilli-

gung der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von Dreivierteln des gesamten Stammkapitals.

§ 12

Bekanntmachungen

1. Die gesetzlich vorgeschriebenen Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen, soweit gesetzlich nichts anderes vorgeschrieben ist, im elektronischen Bundesanzeiger.
2. Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses sind die Vorschriften des HGB anzuwenden. Des Weiteren sind die Maßgaben der KV M-V und des KPG zu beachten.

§ 13

Schlussbestimmungen

1. Soweit in diesem Vertrag auf Rechtsvorschriften Bezug genommen oder auf sie verwiesen wird, sind diese in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
2. Soweit in diesem Vertrag Bezeichnungen, die für Frauen und Männer gelten, in der männlichen Sprachform verwendet werden, gelten diese Bezeichnungen für Frauen in der weiblichen Sprachform.
3. Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen zwischen Gesellschaft und dem Gesellschafter bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Das gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das Erfordernis der Schriftform.
4. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die Regelungen des GmbH-Gesetzes und die ergänzenden kommunalrechtlichen Bestimmungen. Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen werden die Gesellschafter diejenige wirksame Bestimmung vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Falle von Lücken werden die Gesellschafter diejenigen Bestimmungen vereinbaren, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vernünftigerweise vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.
5. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, sowie die durch die Gründung der Gesellschaft veranlassten Kosten und Steuern trägt der Gesellschafter.



Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Hauptverwaltungssitz Rostock · 18002 Rostock · Postfach 10 12 04

Frau

Katrin Teetz
Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Beauftragte für Beteiligungsmanagement
Postfach 3153
17461 Greifswald

22. Dezember 2015
Herr Harrje
0381 4549-152

**Gründung einer Gesellschaft für Sozial-, Pflege- und Hilfsdienstleistungen;
Stellungnahme der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern gemäß
§ 68 Absatz 7 KV M-V**

Sehr geehrte Frau Teetz,

mit Ihrer e-mail vom 22.12.2015 bitten Sie die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern gemäß § 68 Absatz 7 der Kommunalverfassung M-V um Stellungnahme zu den Auswirkungen der Gründung einer Gesellschaft für Sozial-, Pflege- und Hilfsdienstleistungen, der SoPHi Greifswald GmbH, auf das Handwerk.

Nach unserer Prüfung ist festzustellen, dass durch die Gründung der SoPHi Greifswald GmbH die Interessen des Handwerks nicht berührt werden und somit keine negativen Auswirkungen auf das Handwerk erkennbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ass. Harrje
Abteilung
Recht und Handwerksorganisation

Hauptverwaltungssitz Rostock:
Schwaaner Landstraße 8, 18055 Rostock
Telefon 0381 4549-0
Telefax 0381 4549-139
Bankverbindung:
Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG
BLZ 130 900 00, Kto. 10 84 127
IBAN DE91 1309 0000 0001 0841 27
BIC GENODEF1HR1
Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg:
Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg
Telefon 0395 5593-0
Telefax 0395 5593-169
Bankverbindung:
Raiba Seenplatte eG
BLZ 150 616 18, Kto. 1 569 422
IBAN DE37 1506 1618 0001 5694 22
BIC GENODEF1WRN
E-Mail: info@hwk-omv.de
Internet: http://www.hwk-omv.de



IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Frau Katrin Teetz
Postfach 3153
17461 Greifswald

E-Mail
ralf.pfoth@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-200

Fax
0395 5597-512

11. Januar 2016

Gründung einer Gesellschaft für Sozial-, Pflege- und Hilfsdienstleistungen

Sehr geehrte Frau Teetz,

vielen Dank, dass Sie uns die Gelegenheit einräumen, zu der geplanten Gründung der SoPHi Greifswald GmbH gemäß § 68 Abs. 7 KV M-V Stellung nehmen zu können.

Gemäß § 68 Abs. 2 KV M-V ist die wirtschaftliche Betätigung einer Kommune nur zulässig, wenn der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt, das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und die Gemeinde die Aufgabe ebenso gut und wirtschaftlich wie Dritte erfüllen kann.

Die Notwendigkeit des Nachweises eines öffentlichen Zweckes und eines wichtigen Interesses der Gemeinde an der Privatrechtsform gilt auch, wenn es sich nicht um die direkte Gründung einer Gesellschaft durch eine Kommune, sondern eine Gründung durch ein Unternehmen oder eine Einrichtung, an welchem die Kommune zu mehr als 20 % beteiligt ist, erfolgt.

Ausweislich des Entwurfes des Gesellschaftsvertrages soll die SoPHi Greifswald GmbH wohnbegleitende Dienstleistungen einschließlich Unterstützung der Pflegebedürftigen erbringen. Gemäß § 2 Abs. 2 KV M-V gehört die gesundheitliche und soziale Betreuung der Einwohner zum eigenen Wirkungskreis einer Gemeinde. Damit ist ein öffentlicher Zweck gegeben. Jedoch ist der Unternehmensgegenstand in § 2 Nr. 2 des Entwurfes des Gesellschaftsvertrages weiter gefasst, indem dort als weitere Tätigkeiten Freizeitdienstleistungen, Umzugsservice, Schuldnerberatung und Sicherheitsdienstleistungen, nicht beschränkt auf die Betreuung von Pflegebedürftigen, angegeben ist. Laut Businessplan ist eine solche Beschränkung aber vorgesehen. Insoweit wird angeregt, unter § 2 Nr. 2 erster Halbsatz einen Verweis auf Abs. 1 zur Klarstellung mit vorzunehmen.

Im Businessplan bleibt unklar, wie der hohe Ansatz des Umsatzes insbesondere im zweiten Jahr (2017) genau gerechtfertigt ist.

Anhand von Vergleichszahlen scheint der Ansatz der Umsatzerlöse recht hoch. Eine Verdreifachung der Umsatzerlöse nach einem Jahr ist selbst vor dem Hintergrund einer stark ansteigenden Zahl von Kunden sehr optimistisch angesetzt. Leider ist ab dem Jahr 2017 hierbei keine genaue Abschätzung des Umsatzes je Kunde möglich, da die geschätzte Anzahl der Kunden z.B. nicht nach Pflegestufen getrennt ausgewiesen ist.

Die Frage der Gegenfinanzierung der Verluste aus den Sozialen Diensten ist mit z.T. erheblichen Unsicherheiten verbunden. Es bleibt unklar, inwieweit die Forderungen aus rückständigen Mieten i.H.v. 615.000 € letztlich beglichen werden. Eine Senkung der Fluktuationsrate erscheint nicht zuletzt vor dem Hintergrund der geplanten Beratungsdienstleistungen und der zukünftigen Wohnraumsituation insgesamt möglich.

Im Bereich der ambulanten Pflege sind mehrere privatrechtliche Unternehmen am Markt tätig. Im Businessplan werden diese teilweise aufgezählt. In Greifswald und Umgebung gibt es 35 privatwirtschaftlich tätige Unternehmen ohne gemeinnützige Einrichtungen, welche Pflege- und hauswirtschaftliche Dienstleistungen anbieten. Soweit die SoPHi Greifswald GmbH Koordinierungs- und Vermittlungstätigkeiten anbietet, ist dieses insoweit einmalig und kann auch den bereits vorhandenen Unternehmen nützen. Daher wird angeregt, dass diese bei der Vermittlung der Leistungen mit eingebunden werden. Soweit die SoPHi Greifswald GmbH die ambulante Pflege und hauswirtschaftliche Tätigkeiten selbst anbietet, tritt sie in direkte Konkurrenz der am Markt bestehenden Unternehmen. Dabei handelt es sich um Kleinunternehmer, aber auch um Unternehmen mit mehreren Beschäftigten. Da beabsichtigt ist, den Mietern günstigere Preise gegenüber den anderen Marktteilnehmern anzubieten, besteht die Gefahr der Beeinträchtigung der Marktchancen der Privatunternehmer, wenn keine entsprechende Einbindung und Nutzung der vorhandenen Strukturen erfolgt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Pfoth