



# Transparenzkommission 9. August 2011

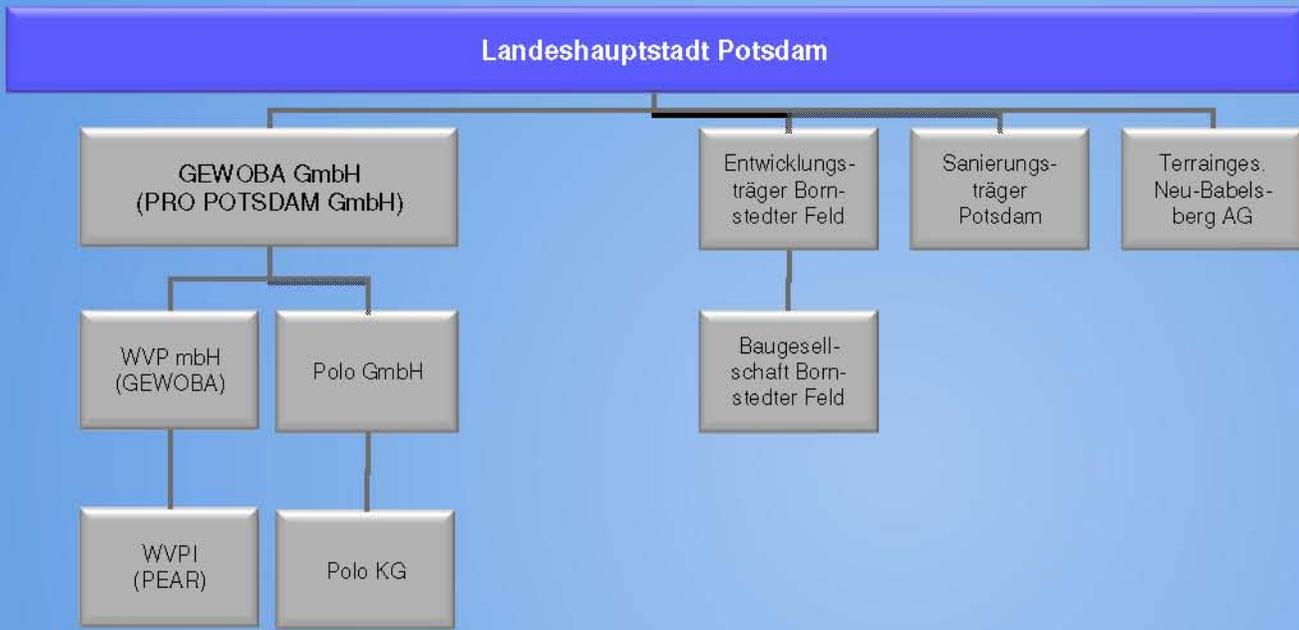
Unternehmensverbund PRO POTSDAM  
Unternehmen, Aufgaben, Kooperationen, Compliance

# Anfragen

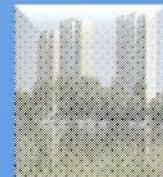
- 1. Fragen (gleichzeitig Gliederung des Vortrags)
- 1.1 Was sind die Aufgaben der einzelnen Konzernunternehmen?
  - a) Unternehmenszweck laut Gesellschaftsvertrag
  - b) im Unternehmensalltag
- 1.2 Welche Personen besetzen folgende Funktionen (in Form einer Tabelle für alle Unternehmen): Geschäftsführung, Gesellschaftervertreter, Aufsichtsratsvorsitzender?
- 1.3 Wie stellt sich die geschäftliche Lage und die Risikosituation der einzelnen Konzernunternehmen dar? (in wenigen Stichworten)
- 1.4 Wie läuft der jährliche Zielvereinbarungs- und -beurteilungsprozeß auf Konzernebene ab?
- 1.5 Wie fallen wesentliche Entscheidungen in einem Tochterunternehmen? (exemplarischer Prozeß mit Angabe der beteiligten Gremien)
- Zusatzfrage: Wie ist dabei die Unterrichtung bzw. Einbindung von Stadtverordneten ausgestaltet?
- 1.6 Welche konzerninternen Einrichtungen gibt es im Hinblick auf die Überwachung und Durchsetzung der Einhaltung von Gesetz, Recht und unternehmensspezifischen Regelungen (Compliance; z. B. Verhaltenskodex, Vergaberichtlinie, Hinweisgeber-system, spezifische Berichterstattung ggü. Unternehmensgremien o.ä.)?
- 1.7 Wie ist der Prozeß im Hinblick auf Sponsorings, Spenden und sonstige Zuwendungen ausgestaltet? (exemplarischer Prozeß mit Angabe der beteiligten Gremien)



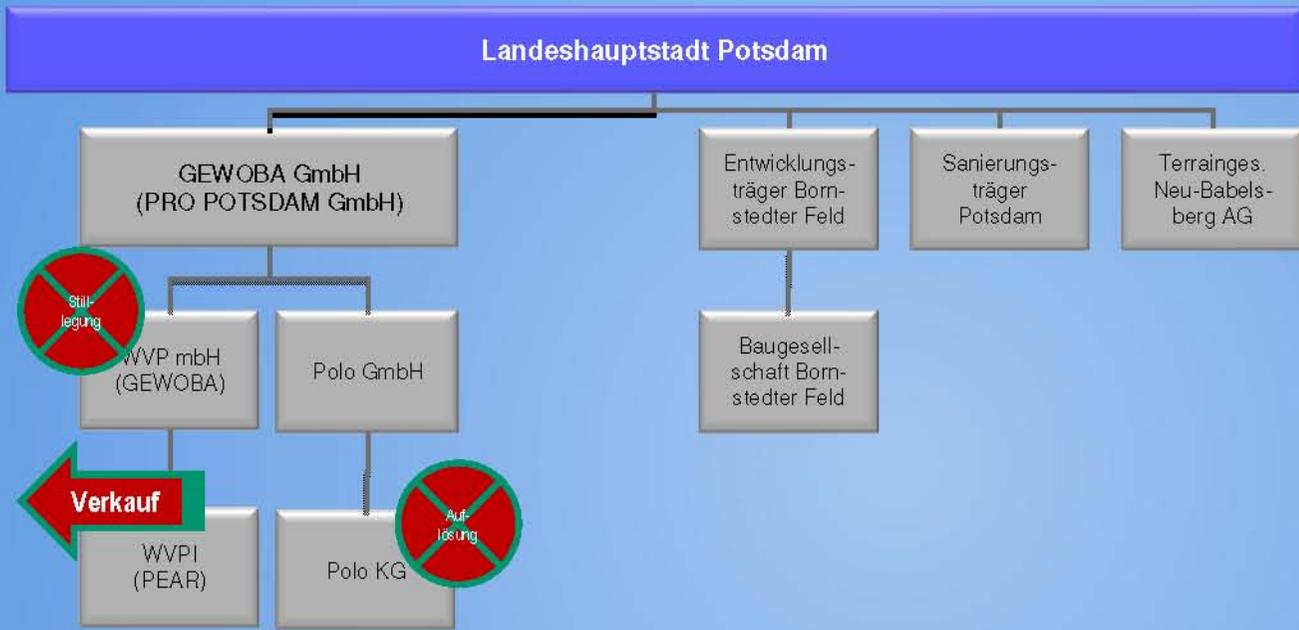
# Beteiligungen der LHP – vor 1.1.2006



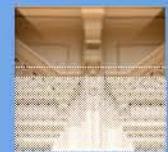
Biosphäre  
Potsdam



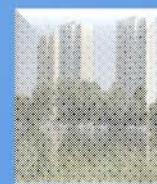
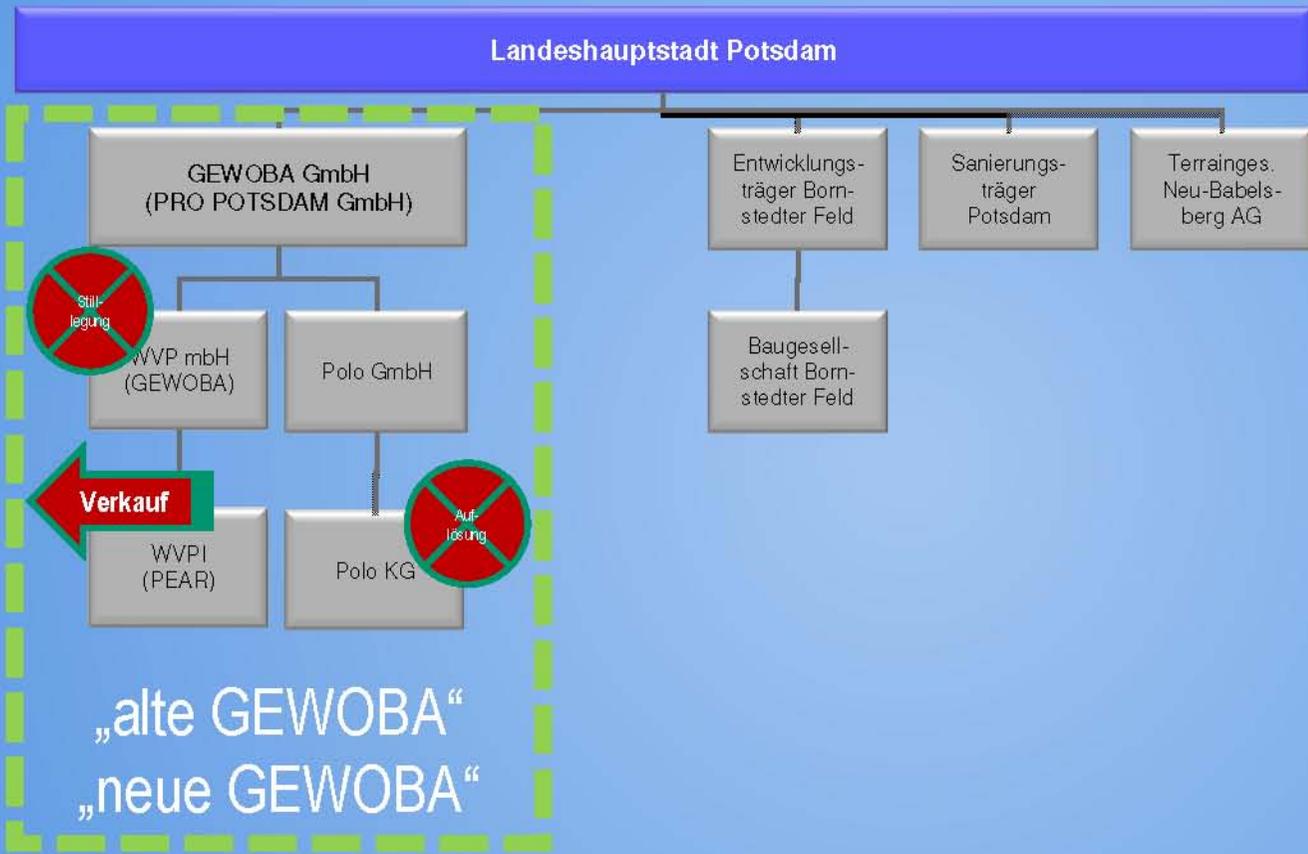
# Beteiligungen der LHP – vor 1.1.2006



Biosphäre  
Potsdam



# Beteiligungen der LHP – vor 1.1.2006



Biosphäre  
Potsdam

# GEWOBA als Teil des kommunalen Portfolios



## Ergebnis der Portfolioanalyse:

- Empfehlung Rödl&Partner:
- Bildung eines Unternehmensverbundes, damit Folgendes erreicht wird:
  1. Förderung der städtischen Zielsetzungen
  2. Stärkung der Wirtschaftskraft der städtischen Beteiligungen,
  3. Aufbau von bestandssicheren Unternehmen (Zukunftssicherheit, Bestandssicherheit, Ausschüttungspolitik, Vermeidung von Nachschüssen) sowie
  4. eine einheitliche, konzentrierte, inhaltliche, zielorientierte und wirtschaftliche Steuerung der Beteiligungen ohne Konkurrenz zwischen den kommunalen Beteiligungen zur Reduzierung unternehmerischer Risiken



# Übergeordnete Zielstellung des Unternehmensverbundes

Die Aufgabenstellungen

- **Dienstleistungen für die Landeshauptstadt Potsdam**
- **Vermarktung und Bewirtschaftung des Immobilienvermögens der LHP im Sinne urbaner Entwicklung und Sanierung sowie sozialer Wohnungswirtschaft**

werden mit folgenden Zielstellungen verfolgt:

- **Soziale Verantwortung**
- **Kundenorientierung**
- **Transparenz**
- **Wirtschaftlichkeit**

# Information und Transparenz



- SVV-Beschluss 01.12.2004 ✓
- Workshop mit Beteiligungsmanagement, Stadtverordneten, Geschäftsführungen im Februar 2005 ✓
- Informationsveranstaltung für Stadtverordnete am 18.03.2005 ✓
  - Beispiel Daten&Fakten
- Einbindung der Aufsichtsräte ✓
- Einbindung der Betriebsräte ✓
- SVV am 28.09.2005 ✓
  - LHP Beteiligungsmanagement erarbeitet Beschlussvorlage ✓
  - Gesellschaftsvertrag Dachgesellschaft ✓
  - Veräußerung der Geschäftsanteile STP, ETBF, TNB ✓



# Beschlussvorlage

	<b>Landeshauptstadt Potsdam</b> Der Oberbürgermeister	<b>Beschlussvorlage</b>	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) [ ]	
			<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
<b>Betreff: Bildung des Unternehmensverbundes im Bereich Bauen und Wohnen</b>				
			Erstellungsdatum	[ ]
			Eingang 902	
Geschäftsbereich/FB: 1/11				
Beratungsfolge:			Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium			
31.08.2005	Stadtverordnetenversammlung		[ ]	<input checked="" type="checkbox"/>
[ ]	[ ]		[ ]	[ ]
[ ]	[ ]		[ ]	[ ]
+ <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:  1.) Die bisherige juristische Person Gemeinnützige Wohn- und Baugesellschaft Potsdam mbH (GEWOBA) wird im Zuge der Bildung des Unternehmensverbundes umbenannt und übt die Funktion der Dachgesellschaft aus.				

# Text Beschlussvorlage (I)

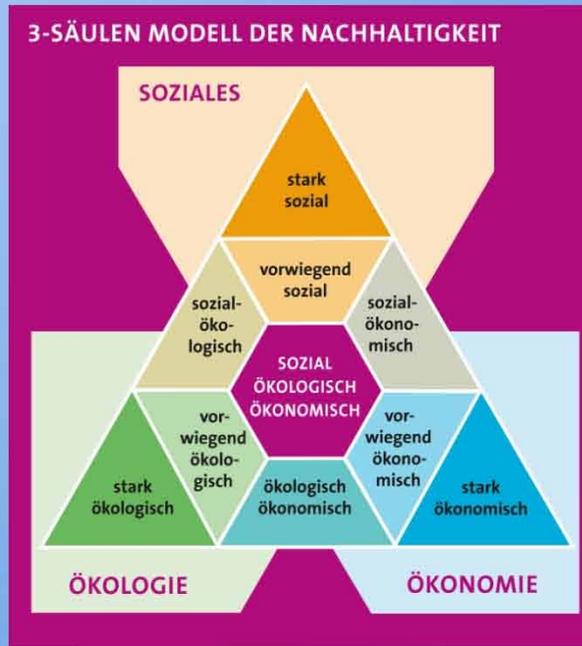
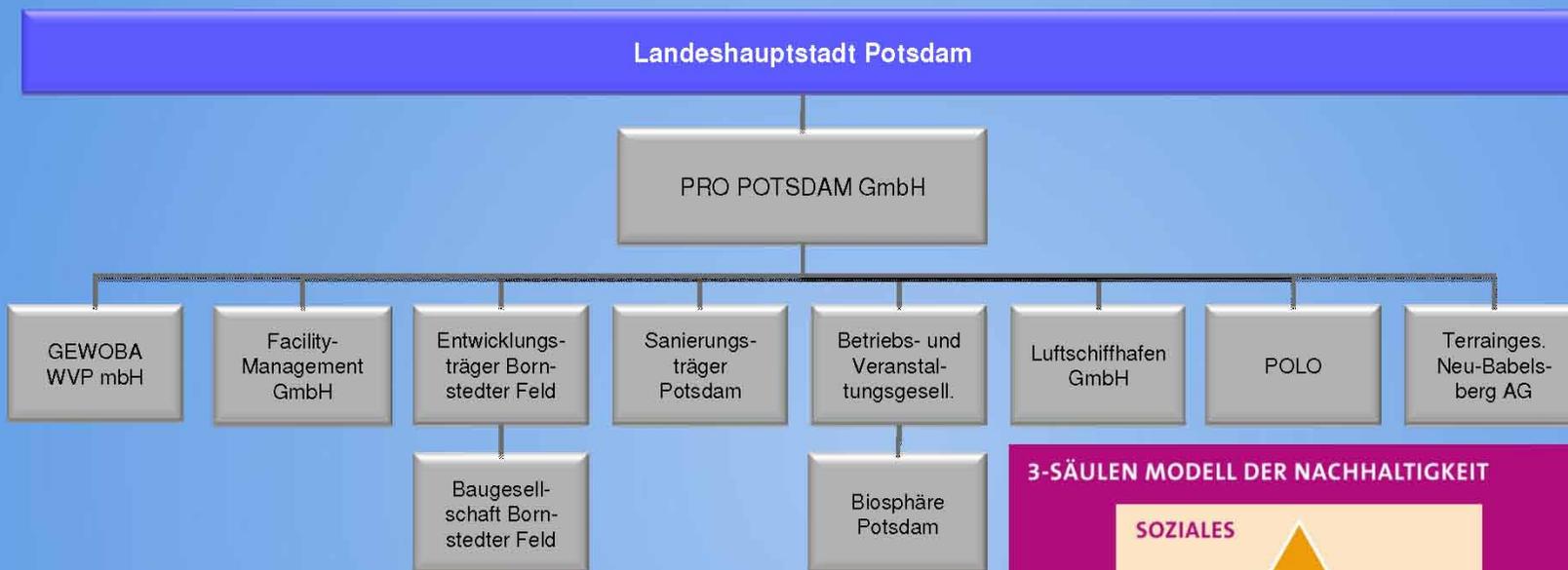
**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- 1.) Die bisherige juristische Person Gemeinnützige Wohn- und Baugesellschaft Potsdam mbH (GEWOBA) wird im Zuge der Bildung des Unternehmensverbundes umbenannt und übt die Funktion der Dachgesellschaft aus.
- 2.) Der bisherige Gesellschaftsvertrag der GEWOBA wird in der anliegenden überarbeiteten Fassung der Gesellschaftsvertrag der Dachgesellschaft.
- 3.) Die Dachgesellschaft erwirbt die von der Landeshauptstadt Potsdam gehaltenen 51% Anteile an der Sanierungsträger Potsdam GmbH.
- 4.) Die Dachgesellschaft erwirbt die von der InvestitionsBank des Landes Brandenburg gehaltenen 19 % Anteile an der Sanierungsträger Potsdam GmbH.
- 5.) Die Dachgesellschaft erwirbt die von der Evangelischen Landeskirche Berlin-Brandenburg gehaltenen 10 % der Anteile an der Sanierungsträger Potsdam GmbH.
- 6.) Die Dachgesellschaft erwirbt 4 % der von der Mittelbrandenburgischen Sparkasse gehaltenen 10 % der Anteile an der Sanierungsträger Potsdam GmbH.
- 7.) Der Vertreter der Landeshauptstadt Potsdam in der Gesellschafterversammlung Sanierungsträger Potsdam GmbH wird ermächtigt, der Anteilsveräußerung der jetzigen Mitgeschafter InvestitionsBank des Landes Brandenburg, Evangelische Landeskirche Berlin-Brandenburg und Mittelbrandenburgische Sparkasse an die Dachgesellschaft zuzustimmen.

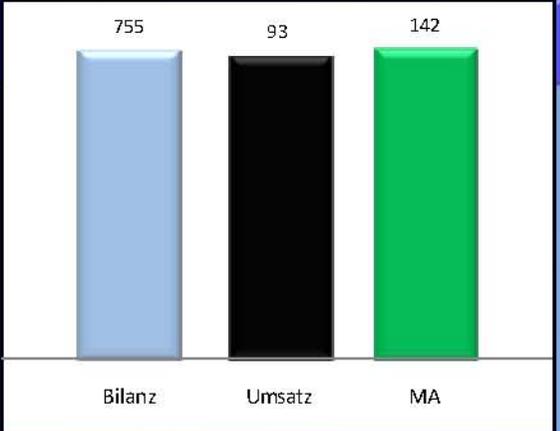
## Text Beschlussvorlage (II)

- 8.) Der Beschluss zur DS 02/SVV/0163 ( Sanierungsträger Potsdam GmbH – Anteilsveräußerung (an BIG Städtebau) Punkt 1., 2. und 4. wird aufgehoben.
- 9.) Die Dachgesellschaft erwirbt die von der Landeshauptstadt Potsdam gehaltenen 89 % Anteile an der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH.
- 10.) Der Vertreter der Landeshauptstadt Potsdam in der Gesellschafterversammlung der Sanierungsträger Potsdam GmbH wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass von den bislang von der Sanierungsträger Potsdam GmbH gehaltenen 11 % Gesellschafteranteile an der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH 5 % an die Dachgesellschaft und 6 % an die Mittelbrandenburgische Sparkasse veräußert werden.
- 11.) Die Geschäftsanteile der Sanierungsträger Potsdam GmbH und der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH sollen zum durch Gutachten der DOMUS Consult vom 02.08.2005 festgestellten, jeweiligen Nominalwert bis spätestens zum 31.12.2005 veräußert/erworben werden.
- 12.) Die Firmen Sanierungsträger Potsdam GmbH und Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH werden unverändert fortgeführt. Die Gesellschaftsverträge sind unter Beibehaltung des Gesellschaftszweckes redaktionell anzupassen.
- 13.) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in seiner Funktion als Gesellschaftervertreter (siehe auch § 104 (1) Gemeindeordnung für das Land Brandenburg ) alle erforderlichen Gesellschafterbeschlüsse herbeizuführen, um die für die Bildung des Unternehmensverbundes erforderlichen Beteiligungsverhältnisse unter Berücksichtigung grunderwerbssteuerlicher Überlegungen zu schaffen und die notwendigen kommunalaufsichtlichen Genehmigungen einzuholen.
- 14.) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die notwendigen organisatorischen Vorbereitungen für die Herstellung des Unternehmensverbundes zum 01.01.2006 sowohl in der Stadtverwaltung als auch und bei den betroffenen Gesellschaften zu veranlassen. Insbesondere soll für die kassenwirksame Vereinnahmung des Verkaufserlöses noch im Jahr 2005 die Veräußerung der Aktienanteile an der Terraingesellschaft Neubabelsberg AG i.L. bis 31.12.2005 gewährleistet werden.

# Unternehmensverbund PRO POTSDAM

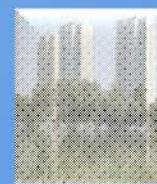


# PRO POTSDAM GmbH

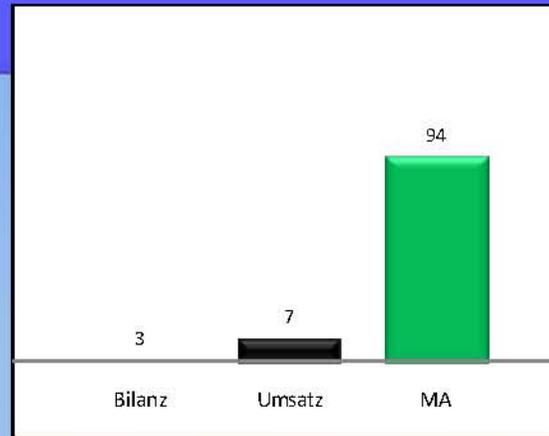


## Aktueller Gesellschaftszweck (Auszug):

- Der Erwerb, das Halten und das Bewirtschaften von Immobilien und das Halten von Beteiligungen an kommunalbeteiligten Unternehmen der LHP, insbesondere von Unternehmen der Stadtentwicklung, der Stadtsanierung und der Wohnungswirtschaft im Rahmen der kommunalen Aufgabe gemäß § 3 Abs. 2 der GO für das Land Brandenburg.
- Finanzierung u. Durchführung v. baulichen Maßnahmen am im Eigentum der LHP stehenden bzw. von ihr genutzten Einrichtungen.
- Betrieb im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam stehender oder von ihr genutzter oder der Erfüllung öffentlich-kommunaler Aufgaben dienender Einrichtungen des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung sowie von Einrichtungen ähnlicher Art.
- Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, solche Unternehmen gründen, erwerben oder pachten und ferner Interessengemeinschaften eingehen, soweit der LHP eine angemessene Einflussnahme ermöglicht wird, der Unternehmensgegenstand durch einen öffentlichen Zweck gerechtfertigt ist.
- Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen errichten und unterhalten.
- Alle gemeindewirtschaftlichen Regelungen finden auch auf die Tochterunternehmen entsprechend Anwendung.



# GEWOBA WVP GmbH



**Aktueller Gesellschaftszweck (Auszug):**

- Die Gesellschaft verwaltet eigenen und fremden Grundbesitz und Eigentumswohnanlagen.
- Die Gesellschaft kann darüber hinaus geschlossene Immobilien-Kapitalanlage-Fonds initiieren, deren Anteile vertreiben und deren Vermögen verwalten.
- Die Gesellschaft kann Baubetreuungsmaßnahmen durchführen.
- Die Gesellschaft kann Finanzierungsmittel vermitteln.
- Die Gesellschaft ist berechtigt, alle dem Gesellschaftszweck oder mit ihm zusammenhängende Hilfs- und Nebengeschäfte durchzuführen; sie kann persönlich haftende Gesellschafterin in anderen Gesellschaften sein.



# Facility Management GmbH



## Aktueller Gesellschaftszweck (Auszug):

- Erbringung genehmigungsfreier immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen aller Art für die Gesellschafterin, für deren Beteiligungsgesellschaften und für die Landeshauptstadt Potsdam.
- Erbringung von genehmigungsfreien infrastrukturellen Dienstleistungen, soweit diese bis zur Gründung der Gesellschaft von deren Gesellschafterin selbst oder durch deren Beteiligungsgesellschaften mit eigenem Personal ausgeführt wurden.
- Gegenstand des Unternehmens ist ferner die Erbringung von Leistungen des Facility Managements für das Wohngebiet Drewitz.

# Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH



## Aktueller Gesellschaftszweck (Auszug):

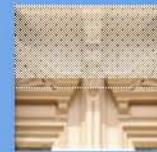
- Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts in von der LHP durch Satzung festgelegten Bereichen.
- Erbringung von immobilienwirtschaftlichen und sonstigen Dienstleistungen im Rahmen der kommunalen Aufgaben gemäß § 2 Abs. 2 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg.
- Zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Bereich des besonderen Städtebaurechts wird die Gesellschaft als Treuhänderischer Entwicklungsträger nach § 167 BauGB tätig. Grundlegende Untersuchungen und Planungen sowie Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme und Beratung der Stadt in allen mit dem Entwicklungsbereich zusammenhängenden Fragen.
- Förderung und Betreuung strukturverbessernder Maßnahmen in Verbindung mit dem Entwicklungsbereich Bornstedter Feld.
- Sie kann Grundstücke im eigenen Namen erwerben, bewirtschaften und veräußern sowie Baumaßnahmen durchführen lassen und Baubetreuungstätigkeiten im eigenen Namen durchführen oder durchführen lassen.
- Errichtung von Zweigniederlassungen sowie der Erwerb und die Errichtung von anderen Unternehmen sowie die Beteiligung an solchen, soweit diese sich innerhalb des Tätigkeitsumfangs des Gesellschaftsgegenstandes der Muttergesellschaft betätigen, gemeinderechtliche Regelungen nicht entgegenstehen und die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zur Ausgründung vorliegt, der Landeshauptstadt Potsdam unter Berücksichtigung des § 7 des Gesellschaftsvertrages eine angemessene Einflussnahme ermöglicht wird.

# Baugesellschaft Bornstedter Feld GmbH



**Aktueller Gesellschaftszweck (Auszug):**

- Die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art auf eigenen oder fremden Grundstücken zur anschließenden Veräußerung oder Vermietung in eigenem oder fremdem Namen.
- Die gewerbsmäßige Vorbereitung, Planung, Betreuung der Durchführung von Baumaßnahmen.
- Sie kann Grundstücke im eigenen Namen erwerben, bewirtschaften und veräußern.



# Sanierungsträger GmbH



## Aktueller Gesellschaftszweck (Auszug):

- Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch, somit die treuhänderische Tätigkeit als Sanierungsträger sowie die Wahrnehmung sämtlicher weiterer Aufgaben eines Sanierungsbeauftragten. Hier gehören unter anderem alle im einzelnen in den Bestimmungen der §§ 136-171 des Baugesetzbuches genannten Tätigkeiten.

- Weiterer Gesellschaftszweck sind die Entwicklung und Erforschung, die Planung und Durchführung von Verfahren und Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Missstände und Mängel, insbesondere die Vornahme von jeglichen Instandsetzungs- und Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen im Rahmen öffentlicher Programme auch in Gebieten und an Objekten, die nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

- Sie kann Grundstücke im eigenen Namen erwerben, bewirtschaften und veräußern sowie Baumaßnahmen durchführen lassen.

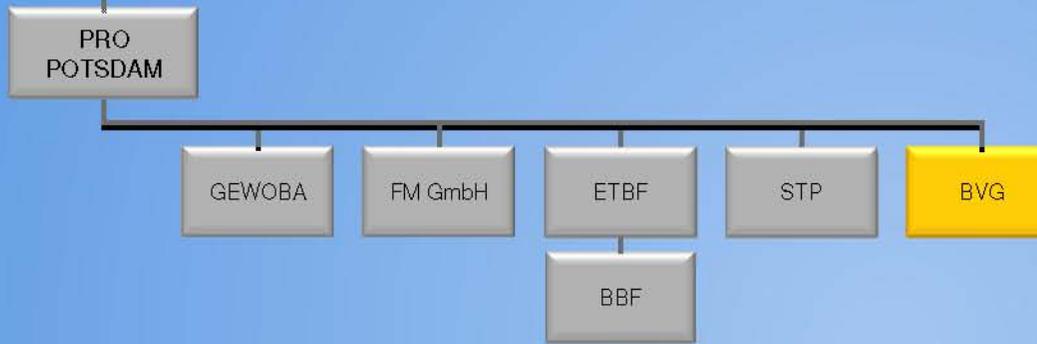
- Errichtung von Zweigniederlassungen sowie der Erwerb und die Errichtung von anderen Unternehmen sowie die Beteiligung an solchen, soweit gemeinderechtliche Regelungen nicht entgegenstehen und die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zur Ausgründung vorliegt, der Landeshauptstadt Potsdam unter Berücksichtigung des § 7 des Gesellschaftsvertrages eine angemessene Einflussnahme ermöglicht wird.



# Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft mbH



## Landeshauptstadt Potsdam



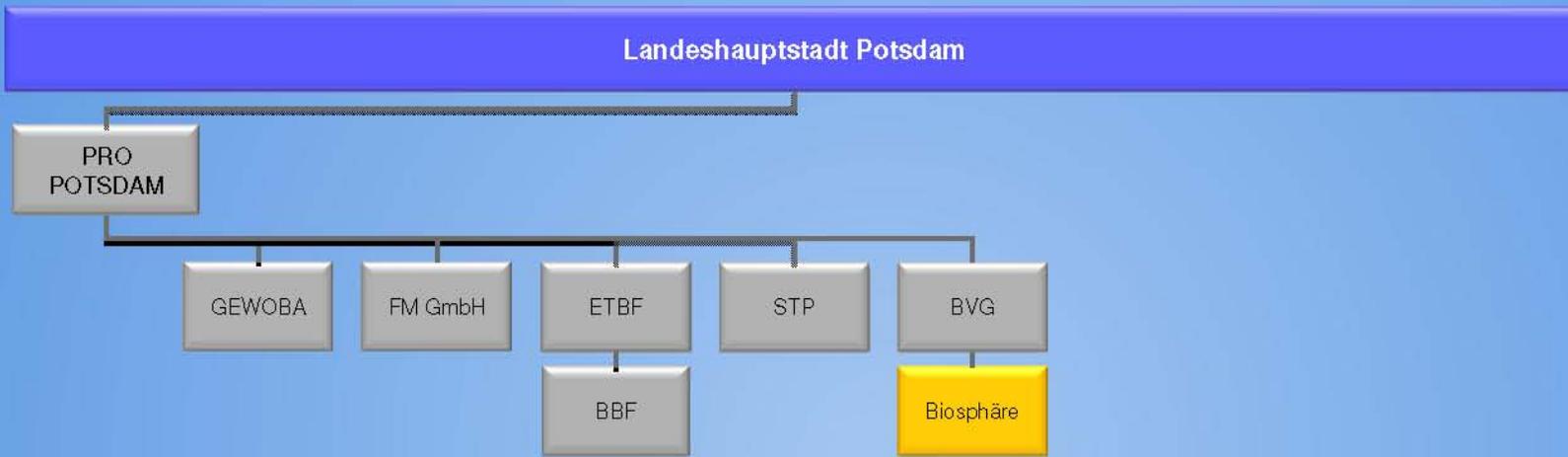
	0	0	3
Bilanz	Umsatz	MA	



### Aktueller Gesellschaftszweck (Auszug):

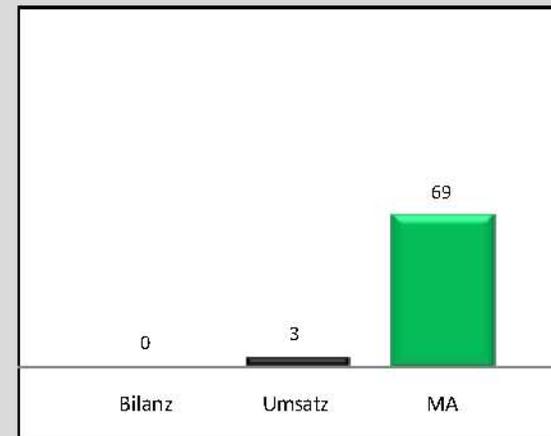
- Erbringung genehmigungsfreier immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen aller Art für die Gesellschafterin, für deren Beteiligungsgesellschaften und für die Landeshauptstadt Potsdam.

# Biosphäre GmbH



## Aktueller Gesellschaftszweck (Auszug):

- Betrieb der "Biosphäre" Potsdam. (Vertrag mit LHP bis 31.12.2011)



# Luftschiffhafen GmbH

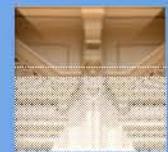
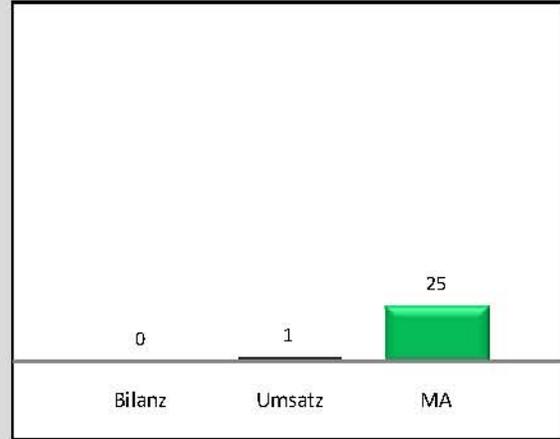


## Landeshauptstadt Potsdam



### Aktueller Gesellschaftszweck (Auszug):

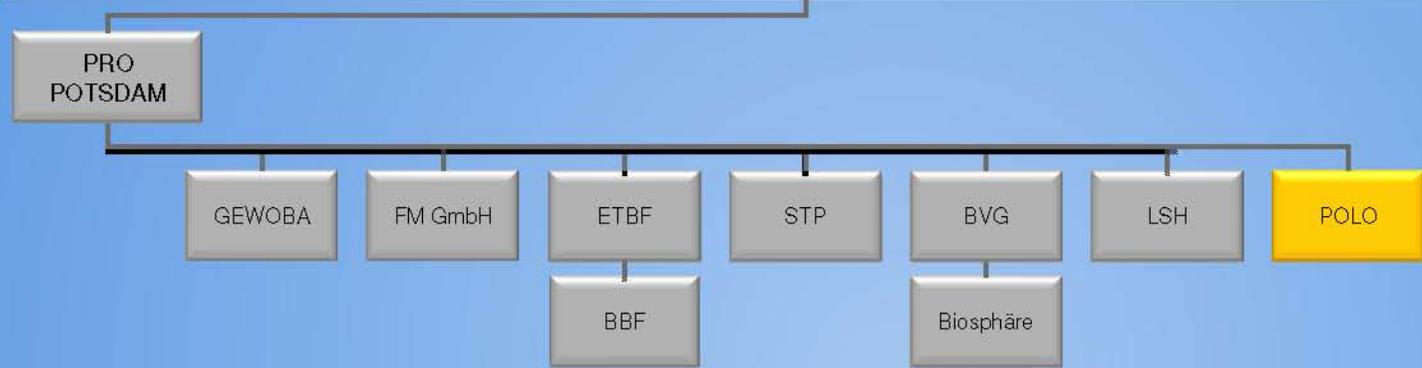
- Erbringung genehmigungsfreier immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen aller Art für die Gesellschafterin, für deren Beteiligungsgesellschaften und für die LHP, insbesondere die Bewirtschaftung und Entwicklung der sportlichen Infrastruktureinrichtung Luftschiffhafen Potsdam.



# POLO GmbH

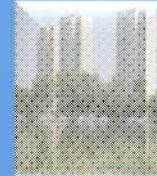
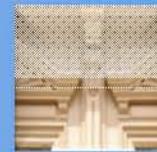
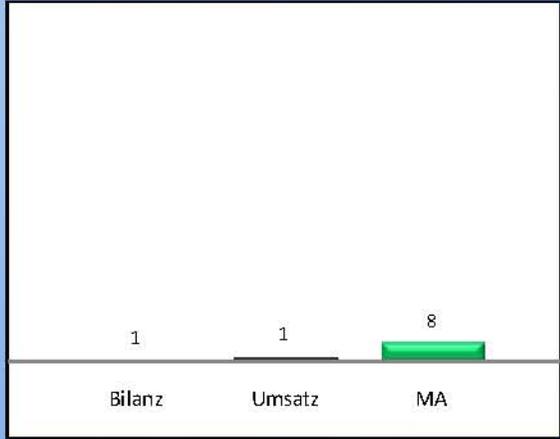


## Landeshauptstadt Potsdam



**Aktueller Gesellschaftszweck (Auszug):**

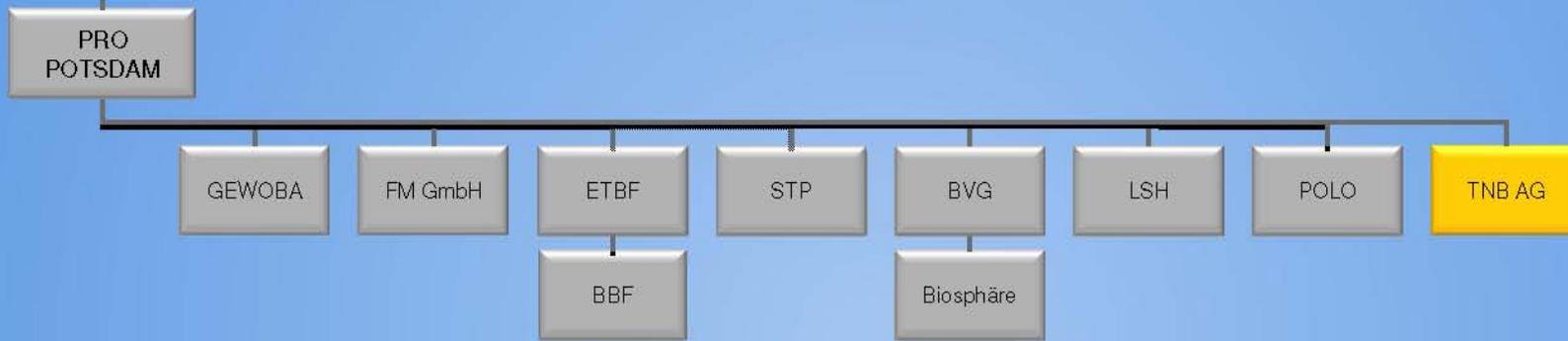
- Erbringung immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen aller Art für die Gesellschafterin, für deren Beteiligungsgesellschaften und für die Landeshauptstadt Potsdam.
- Die Gesellschaft ist berechtigt, gleiche oder ähnliche Unternehmen zu erwerben und sich an solchen zu beteiligen.



# Terraingesellschaft Neu Babelsberg AG i.L.



Landeshauptstadt Potsdam

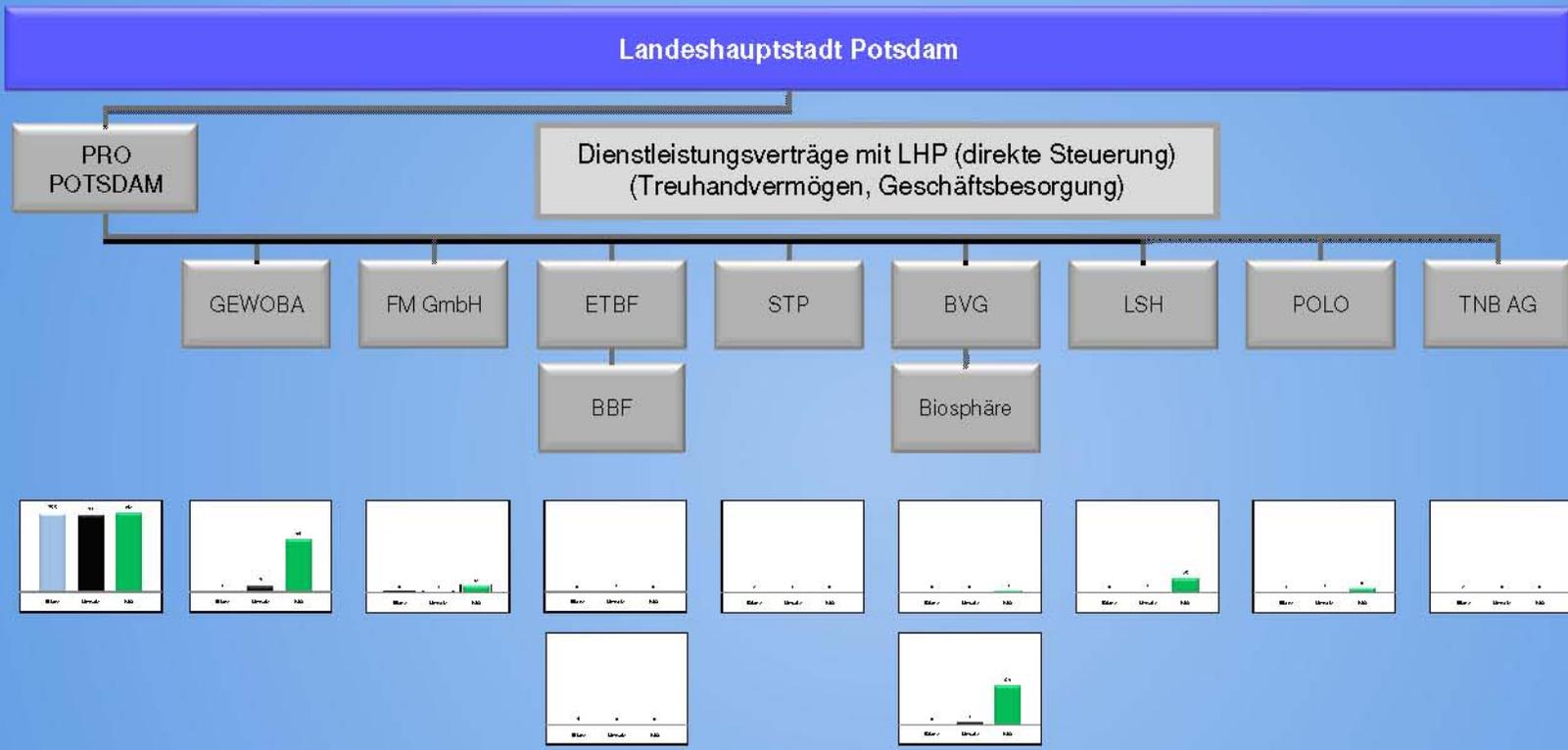


**Aktueller Gesellschaftszweck (Auszug):**

-Erwerb und die Verwertung von Grundstücken in der Villenkolonie Neubabelsberg und deren Umgebung sowie die Vermögensverwaltung.  
 -(in Liquidation seit 1936)

	2	0	0
Bilanz	Umsatz	MA	

# Unternehmensverbund PRO POTSDAM



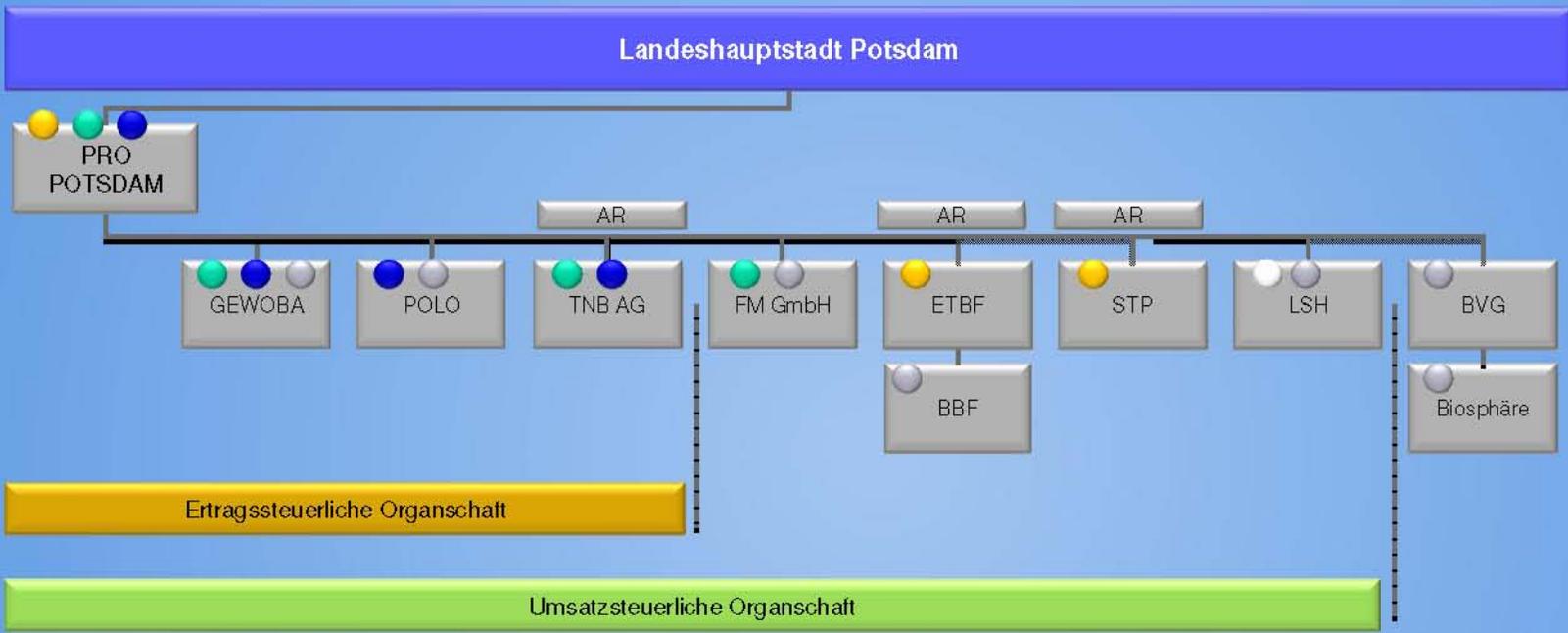
**Unternehmensalltag:**

**PRO POTSDAM:** Kerngeschäft (Soziale Wohnungswirtschaft, Sanierung/Neubau, Beiträge für Stadtentwicklung, Zentrale Dienste)  
**GEWOBA:** Dienstleister für PRO POTSDAM (Wohnungsverwaltung, Bauherrenfunktion, Sozialmanagement)  
**FM GmbH:** Dienstleister für PRO POTSDAM (Regiebetrieb Maler/Sanitär, FM-Services für Drewitz)

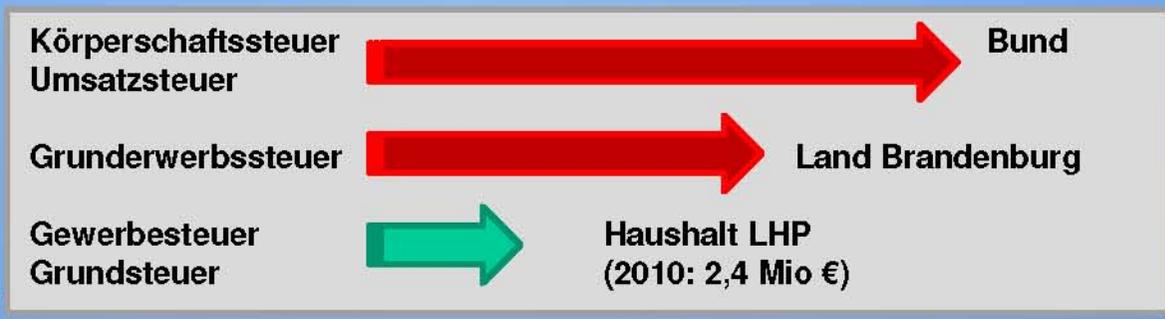
**ETBF/BBF, STP, BVG/Biosphäre, LSH:** Dienstleistungen für LHP als Geschäftsbesorger

**POLO, Biosphäre, TNB AG:** Verkauf, Liquidation

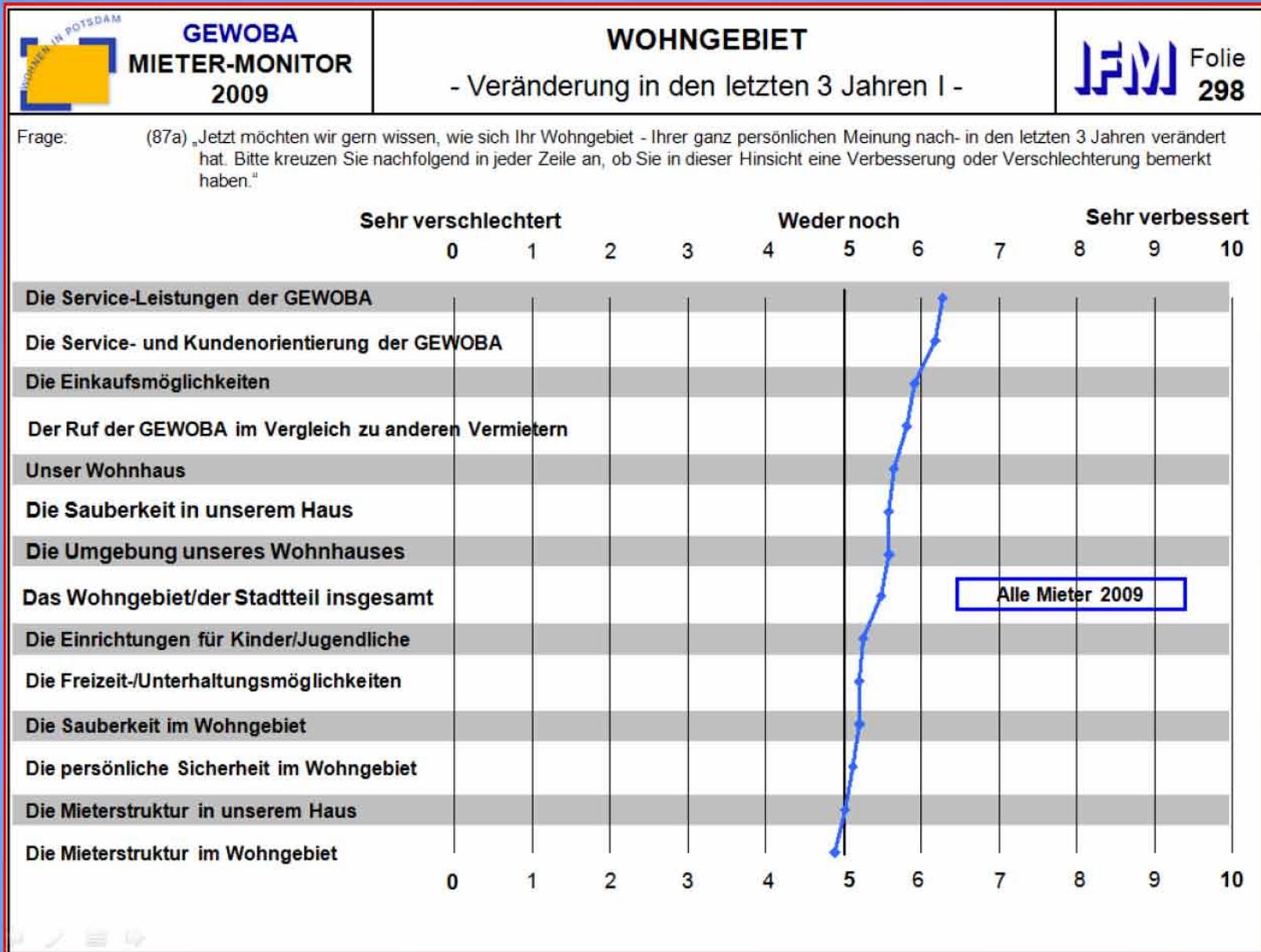
# 1.2 Steuerliche Organschaften und Geschäftsführerfunktionen



- Herr Müller-Zinsius
- Herr Westphal
- Herr Nicke
- Vertragliche Regelung
- GF (nicht bei PRO POTSDAM)



# Frühwarnsignale und Handlungsbedarfe



# Kooperationen = Die moderne Organisation der Sozialen Wohnungswirtschaft



## Öffentliche Aufgaben und Fördermittel

EU-/Bundesmittel

Landes-/Kommunale Mittel

## Soziale Wohnungswirtschaft

AWO, Diakonie, ...

Vereine  
Soziale Stadt  
Potsdam e.V., ...

## Wohnungsunternehmen

PRO POTSDAM  
(Sozialmanagement)

Dienstleister  
(Mieterbetreuung bei  
Bauvorhaben)



# Immobilienwirtschaft: Lage, Lage, Lage (Mieterbindung durch Kooperationen)



## Nachbarschaften und Identifikation

Förderung des Ehrenamts  
Veranstaltungen  
Sport

Aktives Ehrenamt (CSR)  
Bündnisse für Familien  
Trägerverein Soziale Stadt Potsdam e.V.

## Stadtentwicklung / Quartier

Schlaatz  
Haus der Generationen und Kulturen

Gartenstadt Drewitz

## Grundstück / Haus

Vermietungserfolg

Sicherheit für Finanzierung

# Ehrenamtliches Potential ...



**GEWOBA**  
**MIETER-MONITOR**  
**2009**

## EHRENAMTLICHE TÄTIGKEIT - Interesse -

**IFM** Folie  
**189**

Frage: (62a) „Es gibt viele Menschen, die nach sinnvollen Freizeitbeschäftigungen suchen. Einmal angenommen, die GEWOBA würde ihren Mietern Angebote zur Übernahme ehrenamtlicher Tätigkeiten machen und damit z.B. Menschen im Vorruhestand, Rentnern und Arbeitslosen die Möglichkeit geben, sinnvolle und gemeinnützige Tätigkeiten zu verrichten und dabei mit anderen Menschen in Kontakt zu treten. Wie groß ist Ihr Interesse, von der GEWOBA vermittelte ehrenamtliche Tätigkeiten zu verrichten?“

### DAS INTERESSE IST:

	Gesamt	
	2006	2009
Sehr groß/ ziemlich groß	9	9
Teils, teils	14	13
Sehr gering / ziemlich gering	26	26
Kein Interesse/ keine Zeit/k.A.	51	51

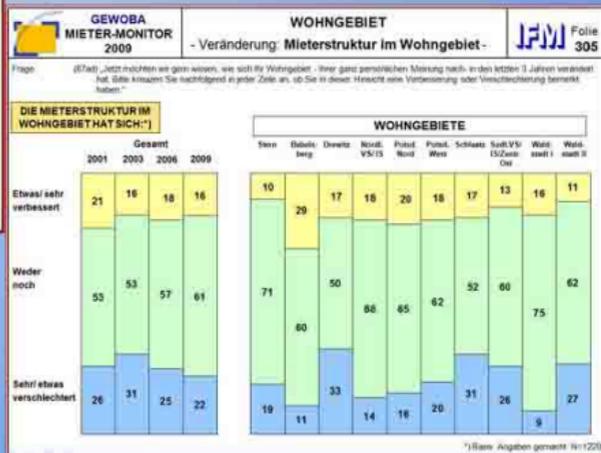
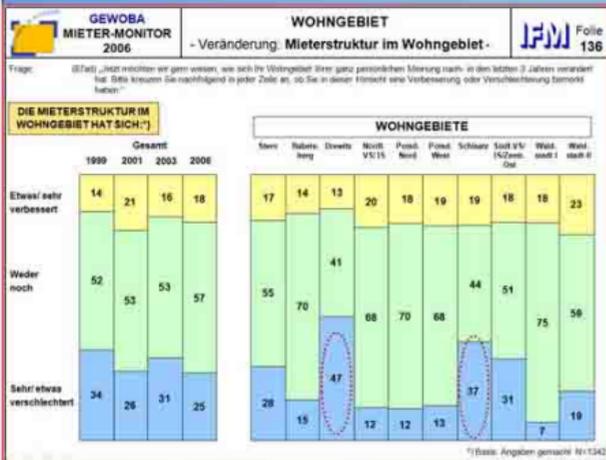
### WOHNGEBIETE

	Stern	Babels- berg	Drewitz	Nördl. VS/IS	Potsd. Nord	Potsd. West	Schlaatz	Südl.VS/ IS/Zentrum Ost	Wald- stadt I	Wald- stadt II
Sehr groß/ ziemlich groß	7	11	11	9	10	11	11	8	13	7
Teils, teils	15	18	17	11	17	14	11	11	12	10
Sehr gering / ziemlich gering	29	22	25	36	26	19	28	26	20	27
Kein Interesse/ keine Zeit/k.A.	50	48	47	44	47	56	51	54	55	56

# ... sollte aktiviert werden – Win-Win-Situation

 <b>GEWOBA MIETER-MONITOR 2009</b>		<b>EHRENAMTLICHE TÄTIGKEIT</b> - Interessen und Vorschläge -										 Folie <b>190</b>
Frage: (62b) „Und welche konkreten ehrenamtlichen gemeinnützigen Tätigkeiten können Sie sich da vorstellen? Bitte notieren Sie nachfolgend Ihre Interessen oder Vorschläge.“												
Interessen und Vorschläge:		WOHNGEBIETE										
	Gesamt 2009	Stern !	Babels- berg	Dre- witz	Nördl. VS/ IS	Potsd. Nord	Potsd. West	Schlaatz	Süd.VS/ IS/Zentrum Ost	Wald- stadt I !	Wald- stadt II !	
<i>häufigste Nennungen,*)</i>												
Betreuung älterer/ hilfebedürftiger Menschen	22	7	15	13	28	27	37	33	19	23	19	
Betreuung v. Kindern/Jugendlichen	16	7	28	16	17	16	12	6	15	17	41	
Nachbarschaftshilfe (Kleinreparaturen, Umzüge etc.)	9	2	16	5	13	12	8	13	9	13	6	
Sorgen für Sauberkeit/ Grünflächenpflege/ Naturschutz	9	6	5	7	15	3	8	14	13	6	9	
Organisation von kulturellen/ sportlichen Veranstaltungen	4	11	-	5	2	-	2	6	5	3	-	
Mitarbeit im Mieterbeirat/ Vertrauensperson für andere Mieter	3	5	-	7	5	-	6	-	6	-	-	
Hilfe für ausländische Mitbürger, Integration	3	-	2	3	5	6	-	6	5	-	-	
Tafel, Arche, Suppenküche	2	-	-	9	-	-	-	4	3	7	-	
Hilfe für Arbeitslose/sozial schwache Bürger	2	-	-	5	2	-	-	9	-	-	-	
! = zu geringe Fallzahlen <span style="float: right;">*) Mehrfachnennungen &gt;2%</span>												

# Mieterstrukturen – Veränderungen 2006-2009



# Themenfeld: Förderung von Nachbarschaften



**GEWOBA  
MIETER-MONITOR  
2009**

**MIETERSTRUKTUR IM WOHNGBIET**  
- Gründe für Verschlechterung -

**FM** Folie  
**306**

Frage: (87c) „Falls sich die Mieterstruktur im Wohngebiet verschlechtert hat. Was genau hat sich verschlechtert?“

**DIE MIETERSTRUKTUR IM  
WOHNGBIET HAT SICH  
VERSCHLECHTERT DURCH:\*)**

häufigste Nennungen*)	Gesamt			WOHNGBIETE									
	2003	2006	2009	Stern	Babels- berg	Drewitz	Nordl. VS/ IS	Potsd. Nord	Potsd. West	Schlaatz	Südl.VS/ IS/Zentrum Ost	Wald- stadt I	Wald- stadt II
Zuzug Ausländer, Aussiedler	8	5	5	2	-	13	3	2	-	10	4	-	6
Zuzug sozial Schwacher, Arbeitsloser	4	4	3	2	-	7	1	2	1	5	2	2	5
Lärmbelastigung hat zugenommen	3	2	2	2	3	3	4	1	4	2	1	3	1
Mieter achten nicht auf Ordnung/ Sauberkeit, Verschmutzungen haben zugenommen	3	5	2	2	2	1	3	-	3	3	2	-	3
Mieter sind unfreundlich, rücksichtslos, Verständigung fehlt	1	2	1	3	-	2	-	2	1	1	1	2	1
weniger Sicherheit, mehr Kriminalität	1	2	1	-	-	5	1	1	1	2	-	-	2

\*) Mehrfachnennungen >1%

# Aufwendungen für Kooperationen (inkl. Spenden, Sport-Werbung) im Überblick

Jahr	Summe in T€	Verhältnis zum Umsatz in %
2007	257,7	0,30
2008	321,1	0,37
2009	400,4	0,42
2010	448,7	0,48

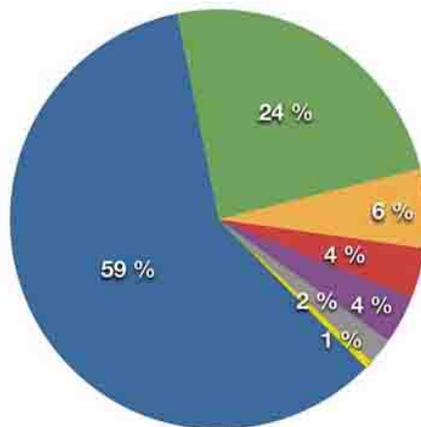
Die Zahlungen für Kooperationsleistungen in 2010, d.h.

- ohne Quartiersmanagement (als Teil des Kerngeschäfts, 266 T€)
- ohne Wohnungsbereitstellungen (15 Wohnungen, 80 T€)

betragen 103 T€, 0,11% der Umsatzerlöse.

(nicht berücksichtigt: Ausbildung für Sportler z.T. über 4 statt 3 Jahre)

# Verwendung der Mittel (2010)



- Quartiersmanagement: 265.970 Euro
- Sport: 109.125 Euro
- Wissenschaft und Hochschulen: 27.500 Euro
- Kooperationsen mit der Landeshauptstadt und städt. Unternehmen: 17.300 Euro
- Kinder, Jugend, Schulen: 16.800 Euro
- Kunst und Kultur: 8.900 Euro
- Soziales Engagement: 3.030 Euro

## Grundsätze:

- Nutzen für Mieter und Potsdamer
- Nachhaltigkeit
- Ehrenamtliches Engagement
- Leistung gegen Leistung
- Übereinstimmung mit Unternehmenszielen

# Ablaufschema

Anfrage

1

ÖA/PK: Bewertung der Anfrage

Entspricht das Projekt dem Unternehmenszweck?

2

ÖA/PK: Prüfung der Anfrage

Wer ist der Antragsteller? Was wissen andere über ihn?

Welche Erfahrungen gibt es mit dem Antragsteller?

Würde eine Unterstützung den Grundsätzen entsprechen?

3

ÖA/PK: Rücksprache mit Antragsteller

Ist das Projekt finanziell und organisatorisch abgesichert?

Welche Zielgruppe wird erreicht?

Gibt es für uns Möglichkeiten der Selbstdarstellung?

4

ÖA/PK: Entscheidungsvorschlag an GF

5

GF: Beratung und Entscheidung

6

ÖA/PK/GF/Partner:

Abschluss einer Kooperationsvereinbarung

7

Prüfung und  
Abrechnung

Publizierung  
Presse/Mieterztg.

Evaluation

Umsetzung

## ... und Lösungsansätze :

„Wir Deutschen  
ziehen hier alle aus“

PNN, 2.11.2007

HdGuK

Mieterclub

Mietergarten

Film und Foto-  
projekt Schlaatz

Stadtteilradio

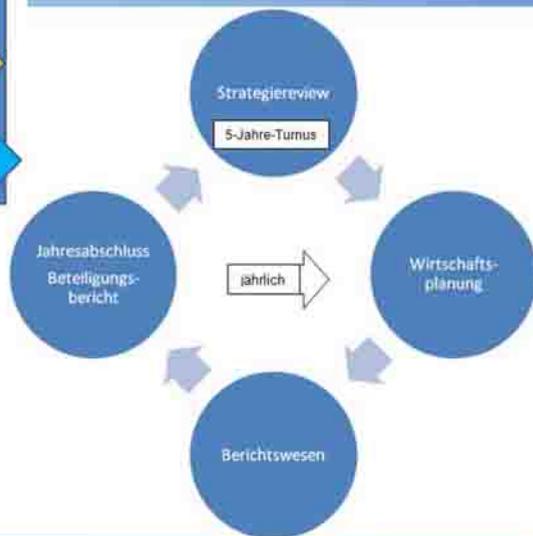
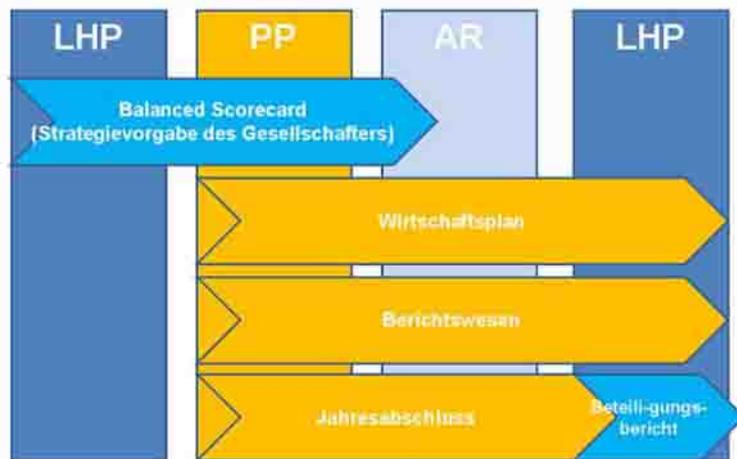
Grünes Netzwerk

Ausbau der  
Seniorenarbeit

Hauskonferenzen

Nachbarschaftskonferenz

# Prozesse der „ausgewogenen Zielverfolgung“



# Strategie-Review

Prozess	Schritte	Beteiligte			Zeitraum
		LHP	PP	AR	
Strategie-Review im 5-Jahres- Turnus	Aufnahme der Zielerreichung und Analyse der Abweichungen; Überprüfung und ggf. Anpassung der Berichtsstrukturen	D	D	I	jährlich
	Umfassende betriebswirtschaftliche Analyse und Feststellung Leistungsfähigkeit (gemeinsame Projektarbeit; ggf. mit externer Unterstützung)	D	B	B	alle 5 Jahre (1. Quartal)
	Stakeholder-Befragung und Formulierung der Erwartungen der Gesellschaftern	D	B	B	alle 5 Jahre (1. Quartal)
	Workshop und Festsetzung der strategischen Ziele	D, B, E	B	I	alle 5 Jahre (2. Quartal)
	Präsentation der Ergebnisse in den Ausschüssen der Stadtverordnetenversammlung	D	I		
	Umsetzung der Ergebnisse im Rahmen der Wirtschaftsplanung, Vorlage 10-Jahres-Wirtschaftsplan und Beschluss 5-Jahres-Unternehmenskennzahlen => Prozess Wirtschaftsplanung		D	E	
	Umsetzung der Ergebnisse im Rahmen der HH-Planung	D			

Legende EBZDI  
Code:

E = Entscheidung  
B = Beratung  
Z = Zustimmung  
D = Durchführung  
I = Information

# Wirtschaftsplanung

Prozess	Schritte	Beteiligte			Zeitraum
		PP	AR	LHP	
Wirtschaftsplanung	Aufstellung der 10-Jahres-Wirtschaftsplanung unter Berücksichtigung der strategischen Vorgaben	D			Juli-Oktober
	Vorlage des Entwurfs zum Wirtschaftsplan	D		I	Oktober (mindest. 14 Tage vor Versand der AR- Unterlagen)
	Information/Besprechung der Wirtschaftsplanung mit Beteiligungsmanagement	D		I	Oktober (nach Vorlage WiPl- Entwurf)
	Besprechung zwischen Beteiligungsmanagement und (Fach-)Bereichen			D, B	Oktober/ November
	AR-Beschlussvorlage: Wirtschaftsplan des Folgejahres	D	B, Z	I	November
	Vorlage im Hauptausschuss	I		D	Dezember
	Beschluss der Gesellschafterin	I		E	Dezember
	Abgleich mit der Haushaltsplanung			D	Oktober- Dezember

Legende EBZDI  
Code:

E = Entscheidung  
B = Beratung  
Z = Zustimmung  
D = Durchführung  
I = Information

# Berichtswesen

Prozess	Schritte	Beteiligte			Zeitraum
		PP	AR	LHP	
Berichtswesen	Monatliche Berichterstattung (Monatsbericht „Daten und Fakten“) an Beteiligungsmanagement	D		I	Monatlich (etwa 3 Wochen nach Monatsende)
	Quartalsweise Berichterstattung zur strategischen Umsetzung, Geschäftsentwicklung und zu den Risiken an das Beteiligungsmanagement (Quartalsberichte)	D	I	I	Quartalsweise (spätestens 4 Wochen nach Quartalsende)
	Weiterleitung der aufbereiteten Quartalsberichte an die einzubeziehenden (Fach)Bereiche durch das Beteiligungsmanagement			D	nach Erhalt
	Soll-/Ist-Abweichungsanalyse der Steuerungsgrößen auf Basis der Quartalsberichte; Auswertung in gemeinsamer Arbeitsgruppe (PP und (Fach)Bereiche unter Leitung Beteiligungsmanagement)	B	I	D, B	6 Wochen nach Quartalsende
	Einleitung von Gegensteuerungsmaßnahmen im Unternehmen bei Abweichungen von strategischen Zielgrößen	E, D	I	I	sofort bei Erfordernis
	Einleitung von Gegensteuerungsmaßnahmen in den Fachbereichen bei beeinflussbaren Rahmenbedingungen	I	I	E, D	sofort bei Erfordernis
	Jährliche Berichterstattung im Hauptausschuss	I		D	jährlich im März

## Legende EBZDI Code:

E = Entscheidung  
 B = Beratung  
 Z = Zustimmung  
 D = Durchführung  
 I = Information

# Jahresabschluss

Prozess	Schritte	Beteiligte			Zeitraum
		PP	AR	LHP	
<b>Jahresabschluss</b>	Erstellung Jahresabschluss	D			bis 31.03. des Folgejahres
	Besprechung Prüfungsbericht mit Wirtschaftsprüfer und Beteiligungsmanagement	D		I	Nach Vorlage der Entwürfe
	AR-Sitzung: Vorstellung Jahresabschluss durch Wirtschaftsprüfer und Beschlussvorlage	D	B, Z	I	2. Quartal
	Vorlage im Hauptausschuss	I		D	2. bzw. 3. Quartal
	Beschluss des Gesellschafters	I		E	zeitnah nach Hauptausschuss
<b>Gesamtabschluss, Konsolidierungsbericht der LHP</b>	Erfassung des Berichtspaketes	D		D	
<b>Beteiligungsbericht der LHP</b>	Aufstellung Beteiligungsbericht	I		D	

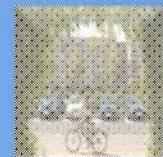
**Legende EBZDI Code:**  
 E = Entscheidung  
 B = Beratung  
 Z = Zustimmung  
 D = Durchführung  
 I = Information

## **BSC-Ergebnis:**

### **Wohnungswirtschaftliche Instrumente**

*Verzicht auf Ausschüttungen bis 2019 ermöglicht:*

- ✓ *Neubau von rd. 1.000 Wohnungen*
- ✓ *Energetische Sanierung aller Wohnungen bis 2025*
- ✓ *Erweiterung Wohnraumversorgungsvertrag*
  - ✓ *Familien-Bonus*
  - ✓ *Wohnflächen-Bonus*
  - ✓ *Kombi-Paket ÖPNV*
  - ✓ *Flexible Bindung*
  - ✓ *Angebote für Wohngemeinschaften*
  - ✓ *Wohnungsangebote Senioren*



# Balanced Scorecard

## Entwicklung eines strategischen Korridors

Strategische Zielsetzungen der LHP bis 2019

- ✓ 1.000 Neubauwohnungen
- ✓ Zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen

Wohnungspolitische Strategie  
LHP (5-10 Jahre)

Wirtschaftsplan der PRO POTSDAM GmbH 2011-2020

- ✓ 1.000 Neubauwohnungen (Finanzplanung, Mindestliquidität)
- ✓ Zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen (Ertragsplanung)

Unternehmensstrategie  
GF (1-10 Jahre)

Unternehmensziele 2011-2015

- ✓ Neubauwohnungen
- ✓ Zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen
- ✓ Jahresergebnisse

AR-Beschluss  
(2010)

Jährlicher Bericht der GF zur Zielerreichung

- ✓ Status
- ✓ Eingeleitete Maßnahmen
- ✓ Ausblick

2011

2012

2013

2014

2015

Operative Ziele  
GF / FK (1 Jahr)

AR-Beschluss zur  
Zielerreichung

2012 für 2011  
2013 für 2012  
2014 für 2013  
2015 für 2014  
2016 für 2015

## 1.5 Entscheidungen und Steuerungen in Tochterunternehmen

- GWVP
  - Wöchentliche GF-Sitzungen der PRO POTSDAM (Müller-Zinsius, Westphal, Nicke, Kleemann)
  - Wöchentliche GF-Sitzungen der GWVP (Westphal, Nicke, Kleemann)
  - Projektsitzungen/Abstimmungen zu Baumaßnahmen, Controlling, Gartenstadt Drewitz, IT-Projekte, ...
  - Steuerung über Geschäftsbesorgungsvertrag (Verwaltungsleistungen)
  - Wirtschaftsplan, Jahresabschluss, GF-Bestellung
    - Aufsichtsrat PRO POTSDAM (Empfehlung an Gesellschafter)
    - Gesellschafterbeschluss PP (LHP -> PRO POTSDAM)
    - Gesellschafterbeschluss GWVP (PRO POTSDAM -> GWVP)



# Gesellschafterbeschuß für Tochtergesellschaften:

## Jahresabschluss 2009 der POLO Beteiligungsgesellschaft mbH

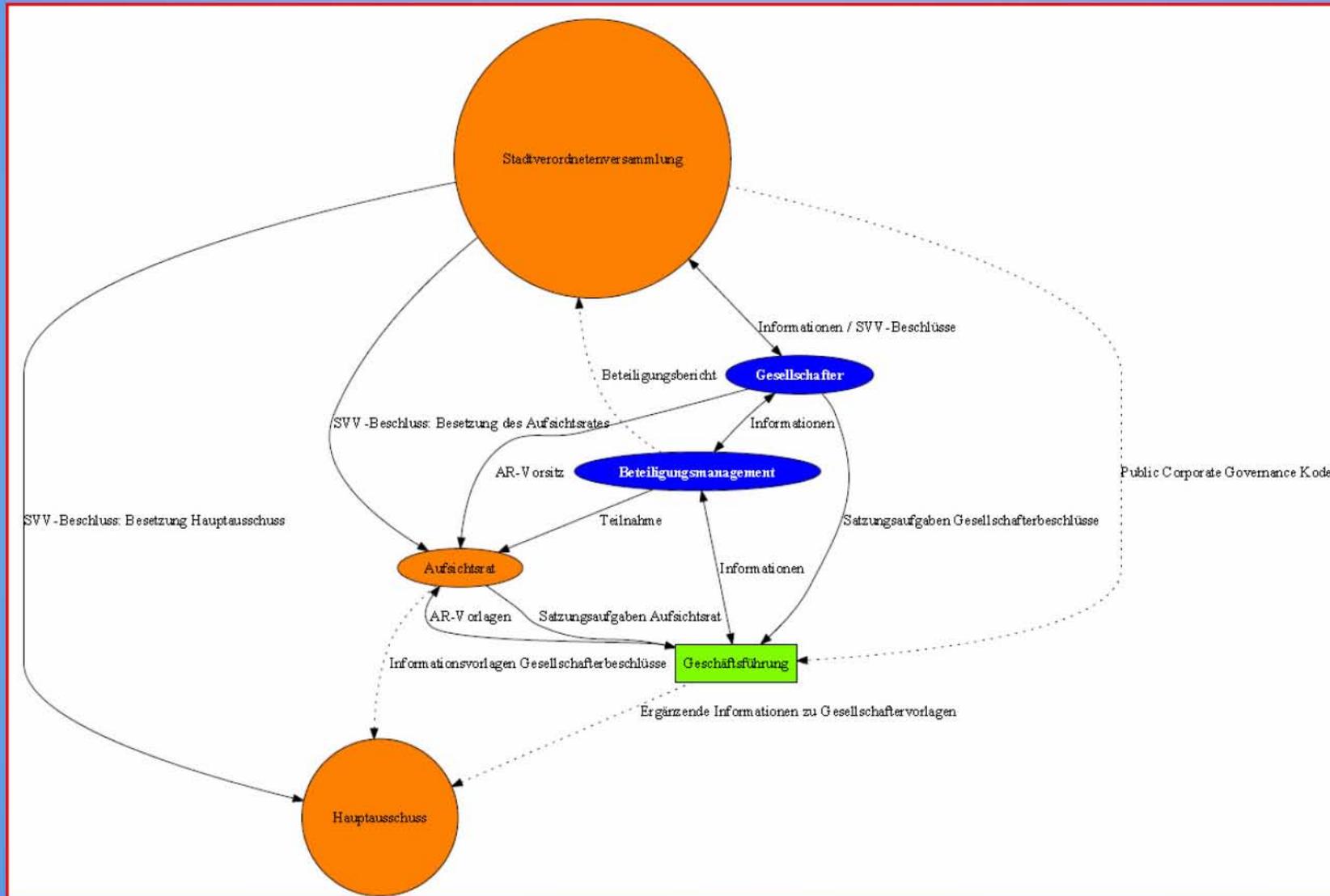
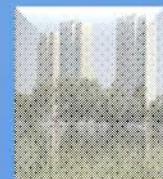


Datum	Durchführender/Gremium	Tätigkeit/ Beschluss
01 bis 03/2010	GdW Revision AG	Prüfung Jahresabschluss 2009, Erstellung des Berichtes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2009
26.03.2010	GdW Revision AG; GF POLO; GF PRO POTSDAM; BL Finanzen, BM LHP	Schlussbesprechung zum Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2009
01.06.2010	Aufsichtsrat der PRO POTSDAM GmbH	„Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin zuzustimmen, dass die PRO POTSDAM GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer, in der Gesellschafterversammlung der POLO Beteiligungsgesellschaft mbH beschließt, - die von der GdW Revision AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Berlin geprüfte Fassung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 festzustellen, - den Bilanzgewinn aus Vorjahren in Höhe von 47.041,74 € auf neue Rechnung vorzutragen, - den Geschäftsführern, Herrn Bert Nicke und Herrn Erich Jesse, für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung zu erteilen sowie - die Geschäftsführung zu beauftragen, der GdW Revision AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Berlin den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 zu erteilen.“
09.06.2010	PRO POTSDAM GmbH	Übergabe der Vorlagen für die Gesellschafterversammlung der PRO POTSDAM GmbH an das Beteiligungsmanagement der LHP
06.08.2010	Gesellschafterversammlung der PRO POTSDAM GmbH	„Die Gesellschafterin stimmt zu, dass die PRO POTSDAM GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer, in der Gesellschafterversammlung der POLO Beteiligungsgesellschaft mbH beschließt, - die von der GdW Revision AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Berlin geprüfte Fassung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 festzustellen, - den Bilanzgewinn aus Vorjahren in Höhe von 47.041,74 € auf neue Rechnung vorzutragen, - den Geschäftsführern, Herrn Bert Nicke und Herrn Erich Jesse, für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung zu erteilen sowie - die Geschäftsführung zu beauftragen, der GdW Revision AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Berlin den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 zu erteilen.“
19.08.2010	Gesellschafterversammlung der POLO	Beschluss über den Jahresabschluss 2009



Jahresabschluss 2009 der Polo GmbH		Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug
Jahresabschluss (PRO POTSDAM)	01.03.2010								
Prüfung durch Wirtschaftsprüfer	01.03.2010								
Schlussbesprechung (WP, GF PP, GF Polo, LHP BM)	26.03.2010			26					
Aufsichtsratssitzung PRO POTSDAM GmbH	01.06.2010					(Vorlage)	01		
Übergabe der Gesellschaftervorlage an LHP	09.06.2010						09		
Gesellschafterversammlung PRO POTSDAM (LHP)	06.08.2010							(Vorlage)	06
Gesellschafterversammlung POLO (PRO POTSDAM)	19.08.2010								19
Dauer bis zum Gesellschafterbeschluss		146 Tage							

# Einbindung der Stadtverordneten

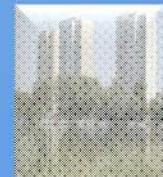




# Konzerninterne Compliance



Nr.	Instrument
1	Interne Revision
2	Umfangreiches und Detailliertes Internes Kontrollsystem (IKS) - Controlling - Funktionstrennung - 4-Augen-Prinzip
3	Öffentlich einsehbare Unternehmensberichte (Bilanz, GuV, Lagebericht etc.) - <a href="http://www.ebundesanzeiger.de">www.ebundesanzeiger.de</a> ; Amtsblatt
4	Regelungen im Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung des Aufsichtsrats
5	Jahresabschlussprüfungen durch Wirtschaftsprüfer
6	Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung/Organisation nach §53 HGrG durch den Abschlussprüfer
7	Entsprechenserklärung zur Einhaltung des PCGK



# Konzerninterne Compliance



Nr.	Instrument
8	Betriebliches Organisationshandbuch (Intranet: Organisationsfestlegungen zu Arbeitsabläufen, Vollmachten, Vergaberichtlinien etc.)
9	Innerbetriebliche Vergabestelle ist zuständig für Ausschreibungen Prinzip der Funktionstrennung)
10	Unternehmensleitbild des Unternehmensverbundes PRO POTSDAM
11	Insider- und Transparenzregeln
12	Qualitätsmanagement: Trennung von Meldungsaufnahmen und Bearbeitungen (externes TKD), Testanmietungen (Mystery Shopping)
13	Regelmäßiges Reporting an das Beteiligungsmanagement
14	Regelmäßiges Reporting gegenüber den Banken / Jahresgespräche und Basel II - Rating bei den Banken / Beratungsleistung von Banken, bei denen keine Darlehen aufgenommen werden.
15	Arbeitsvertrag (Regelungen zu Datenschutz, Verschwiegenheit, Vorteilsnahme und Betriebsvereinbarungen)



# Konzerninterne Compliance



Nr.	Instrument
16	Betriebsvereinbarung (Regelungen zu spezifischen Arbeitnehmer-Themen)
17	Organisationsstruktur und Festlegung einer angemessenen Führungsspanne (4 - 9)
18	Durchsprache wesentlicher Vorgänge (Wirtschaftsplanung, Jahresabschluss, Beteiligungen u. a.) mit dem Wirtschaftsausschuss des Betriebsrates
19	Verschiedene Feedbacksysteme u. a. im Rahmen von MA-Gesprächen durch die Führungskraft
20	Risikohandbuch / Compliance-System



# Compliance – Tool Übersicht



## Compliance - Tool



### Unternehmensleitsätze der PRO POTSDAM

1. Wir sind der führende Dienstleister für die Themen Stadtsanierung und -entwicklung, Wohnen und Wohnungsfürsorge in Potsdam.
2. Wir arbeiten für ein lebenswertes und attraktives Potsdam im Sinne der Nachhaltigkeit.
3. Wir sorgen für sozialen Zusammenhalt in den Wohngebieten und haben ein offenes Ohr für unsere Mieter.
4. Wir entwickeln, bauen und bewirtschaften bedarfsgerechten Wohnraum für Potsdam.
5. Wir gehen sorgsam mit dem uns anvertrauten Vermögen um.
6. Wir bieten für unsere Mieter mehr als Wohnen, sind rund um die Uhr erreichbar und reagieren schnell.
7. Wir gewährleisten Transparenz durch offene Kommunikation.
8. Wir sind motiviert, engagiert, qualifiziert und bauen aufeinander!
9. Wir arbeiten mit hohem Qualitätsbewusstsein nach Grundsätzen der Ehrlichkeit, Integrität und Fairness und entwickeln uns permanent weiter.
10. Wir sind PRO POTSDAM – wir handeln diesem Leitbild entsprechend. Unsere Führungskräfte leben es vor.



Revision

Risikomanagement

Firmen

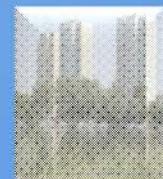
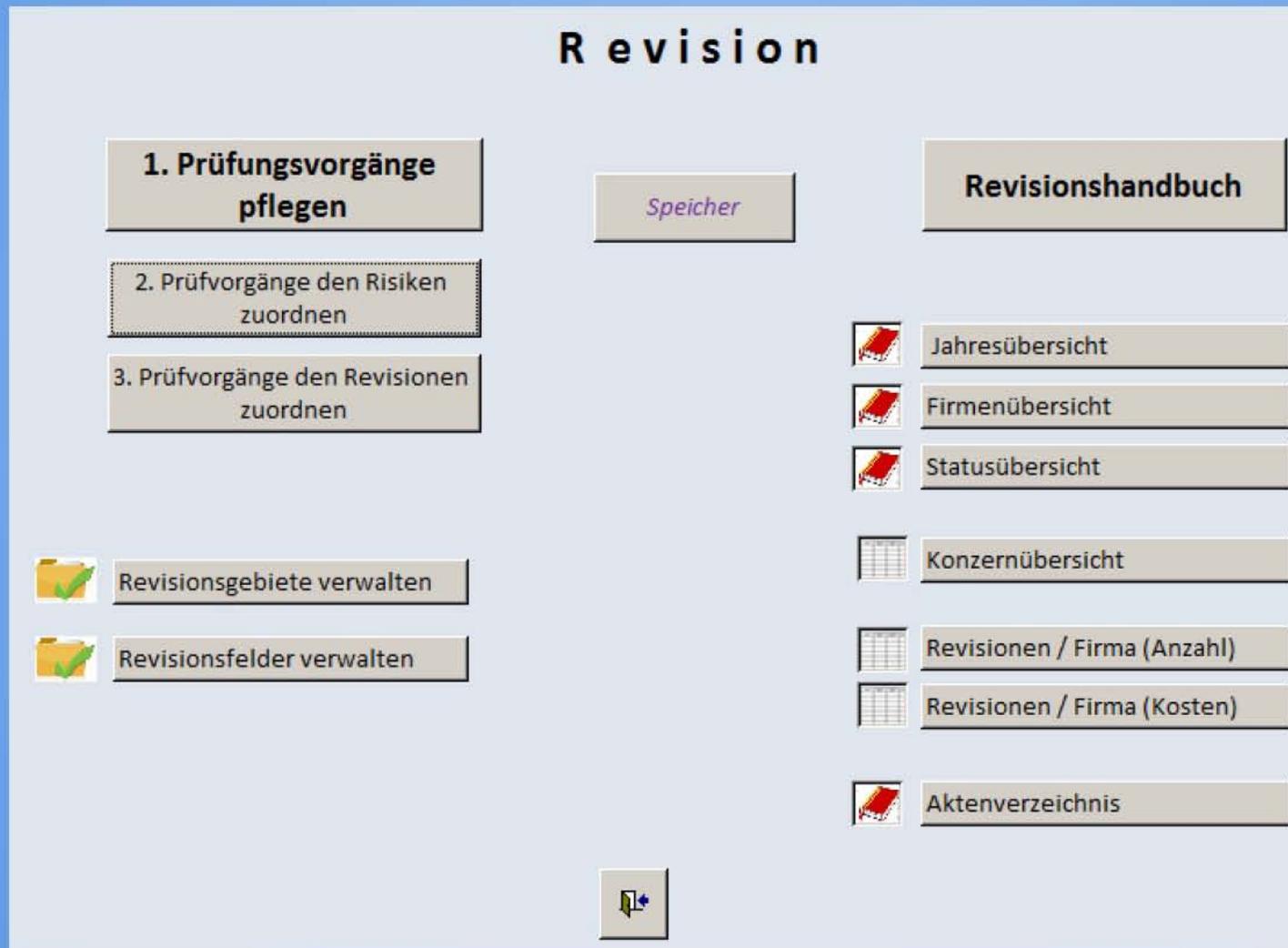
Organisationshandbuch

Insider- und  
Transparenzregeln



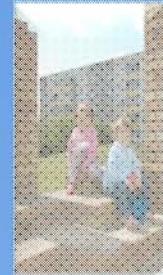
# Compliance – Tool

## Revisionsmanagement



# Compliance – Tool

## Risikomanagement



### Risikomanagement

**Risiken verwalten**

---

Steuerungsinstrumente verwalten

---

Risikoarten verwalten

Risikofelder verwalten

Beobachter verwalten

Berichte verwalten

Kontrollinstrumente verwalten

*Speicher*

**Risikohandbuch**

---

Revisionsabdeckung

---

Risiken (nach Bezeichnung)

Risiken (nach Schadenssumme)

Risiken (nach Restschaden)

Steuerungsinstrumente (nach Schadenssumme)

Steuerungsinstrumente (nach Restschaden)

Steuerungsinstrumente (zugeordnete Risiken)

Steuerungs- und zugeordnete Kontrollinstrumente

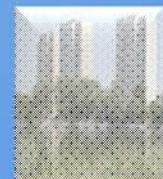
Kontroll- und zugeordnete Steuerungsinstrumente

Anzahl der Revisionen pro Risiko

Risiko

Restrisiko

# Compliance



- ☑ Verhaltenskodex
  - ☑ Unternehmensleitbild
  - ☑ Public Corporate Governance Kodex
  - ☑ Insider- und Transparenzrichtlinie (seit 2001)
  - ☑ Regelungen in Dienst- und Arbeitsverträgen
- ☑ Vergaberichtlinie
  - ☑ Organisationsfestlegungen für Ausschreibungen und Vergabe von Aufträgen
  - ☑ z.T. automatisierte Beauftragungen auf Basis Einheitspreiskatalogen und Lieferantenbewertung
  - x Hinweisgebersystem – nein (indirekt über LHP)
- ☑ spezifische Berichterstattung ggü. Unternehmensgremien
  - ☑ Regelmäßige Berichte an Beteiligungsmanagement und AR

# Zusammenfassung

- Auftrag der Stadtverordneten zur Umsetzung des Konzerns Bauen = Unternehmensverbund erfolgreich abgeschlossen
- Durch Zusammenfassung von Beteiligungen wird die Komplexität der städtischen Aufgaben nicht verändert
- Einzelne Gesellschaften erhöhen Transparenz für LHP
- Im Sinne des „Konzern Stadt“ erhöhen steuerliche Organschaften den wirtschaftlichen Erfolg
- Der Balanced Scorecard – Prozess mit Einbindung der Stakeholder bildet klaren, mittelfristigen Handlungsrahmen (Disziplin in der Umsetzung für alle Beteiligten notwendig)
- Gemeinnützigkeit / Gesellschaftliche Verantwortung / Soziale Wohnungswirtschaft erfordert Kooperationen

