



Immobilienwirtschaft und Immobilienverwaltung

19. Mai 2008

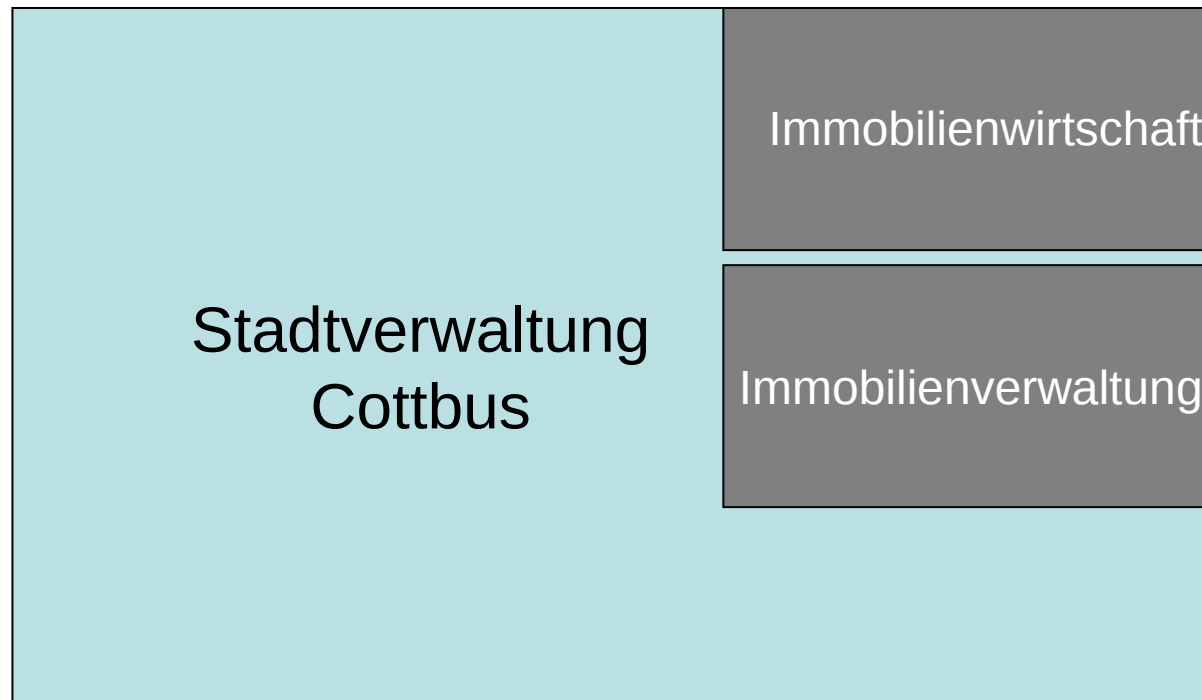


- A. Verbleib der Immobilienwirtschaft in der Verwaltung
- B. Formelle Privatisierung
 - 1. Gründung einer GmbH
 - 2. Übertragung zu 100% auf GWC
Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (**GWC**)
- C. Formelle Privatisierung mit anschließender Übertragung von 49% an Privaten



- ◆ Wirtschaftlichkeitsprüfungen bzw. – vergleiche der drei Modelle noch nicht abgeschlossen
- ◆ Abschließende Bewertung der Modelle folglich noch nicht möglich

A. Verbleib der Immobilienwirtschaft und Immobilienverwaltung in der Verwaltung



A. Verbleib der Immobilienwirtschaft und der Immobilienverwaltung in der Verwaltung



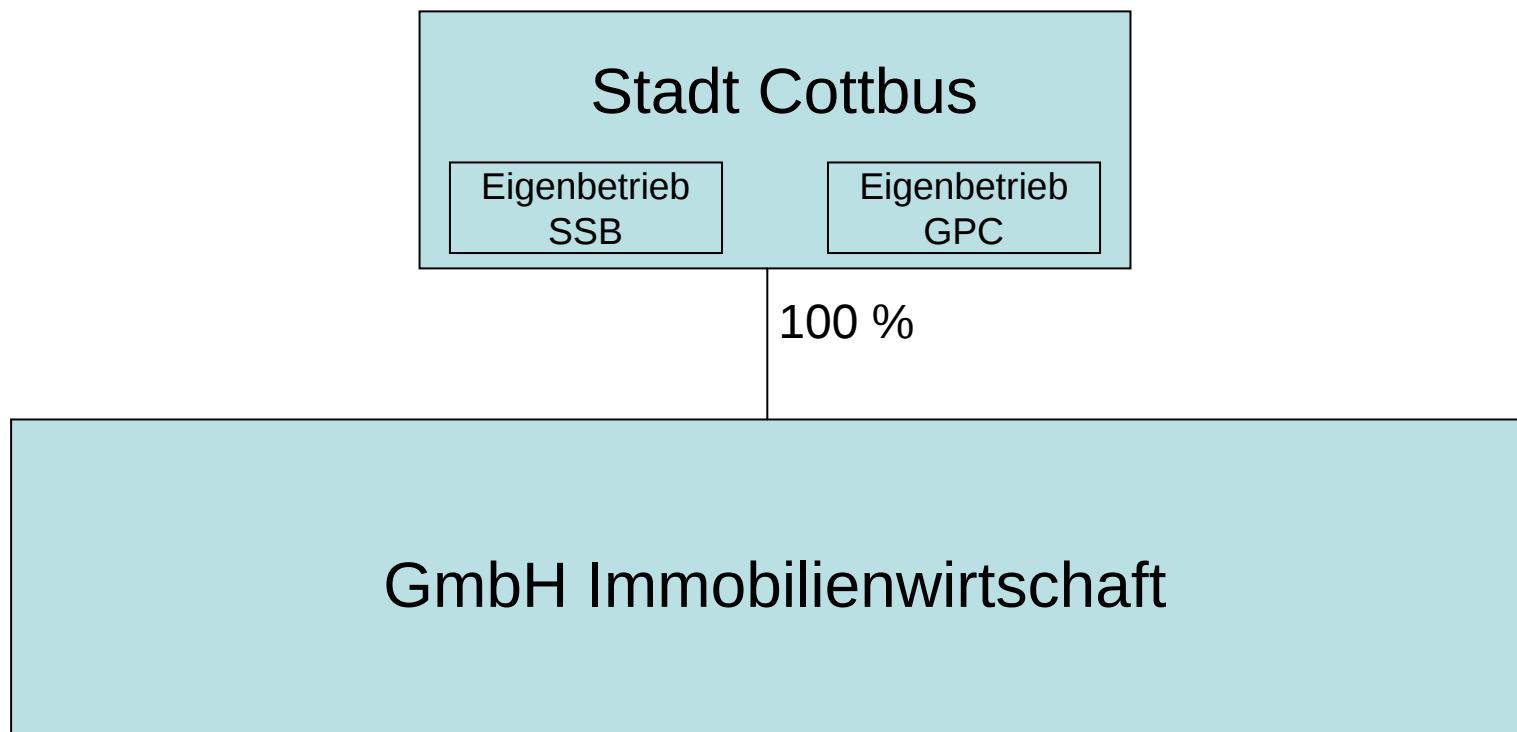
- ◆ Vorteile:
 - ◆ Leistungen umsatzsteuerfrei
 - ◆ Stadt behält vollständige Kontrolle

- ◆ Nachteile:
 - ◆ Keine Möglichkeit des Einsatzes von Personalüberhängen in anderen Bereichen
 - ◆ Keine Einsparpotentiale
 - ◆ Kein marktgerechter Tarifvertrag

B. Formelle Privatisierung

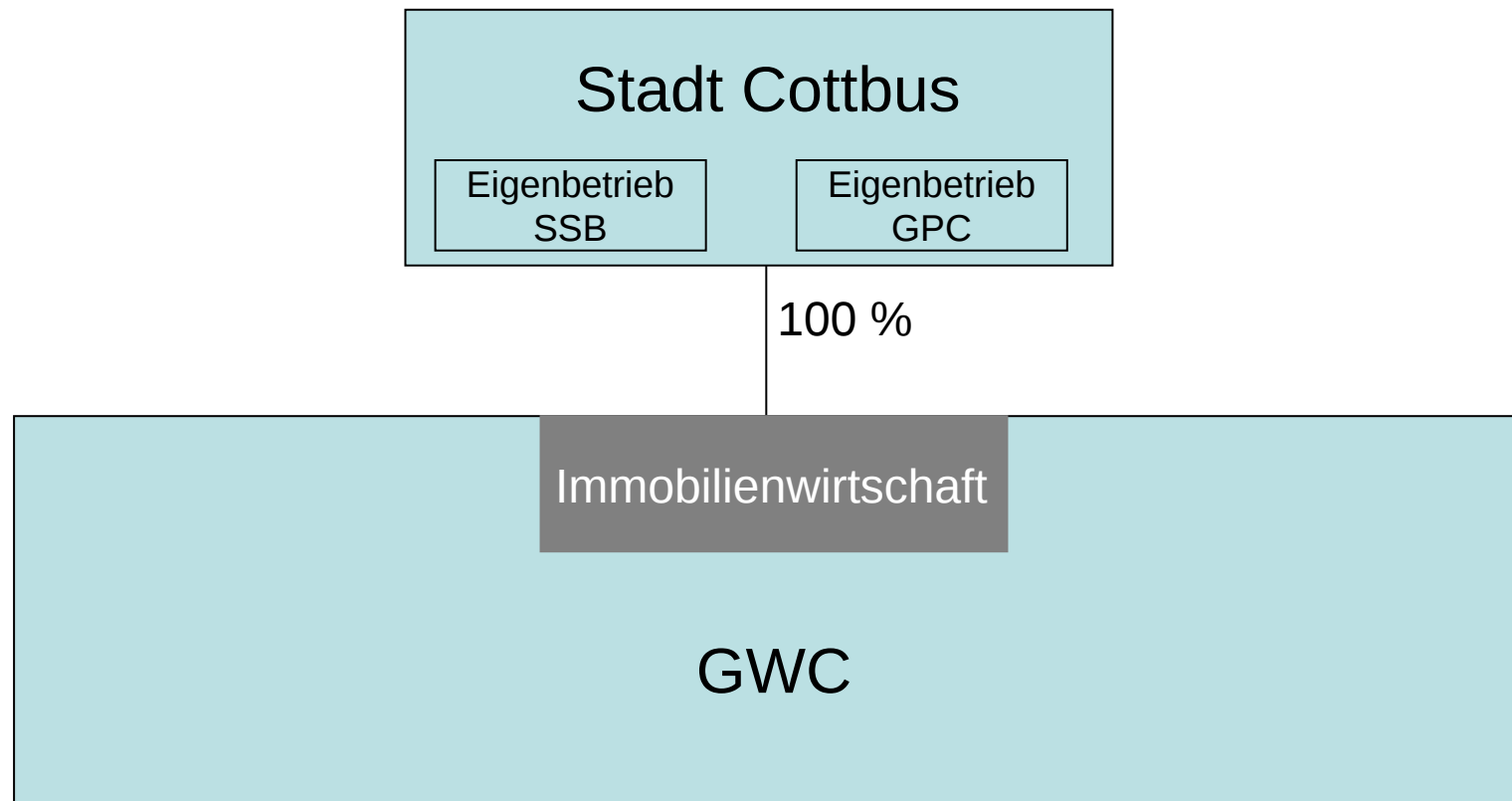


1. Gründung einer GmbH



B. Formelle Privatisierung

2. Übertragung zu 100% auf GWC (entspr. Antrag 010/08)

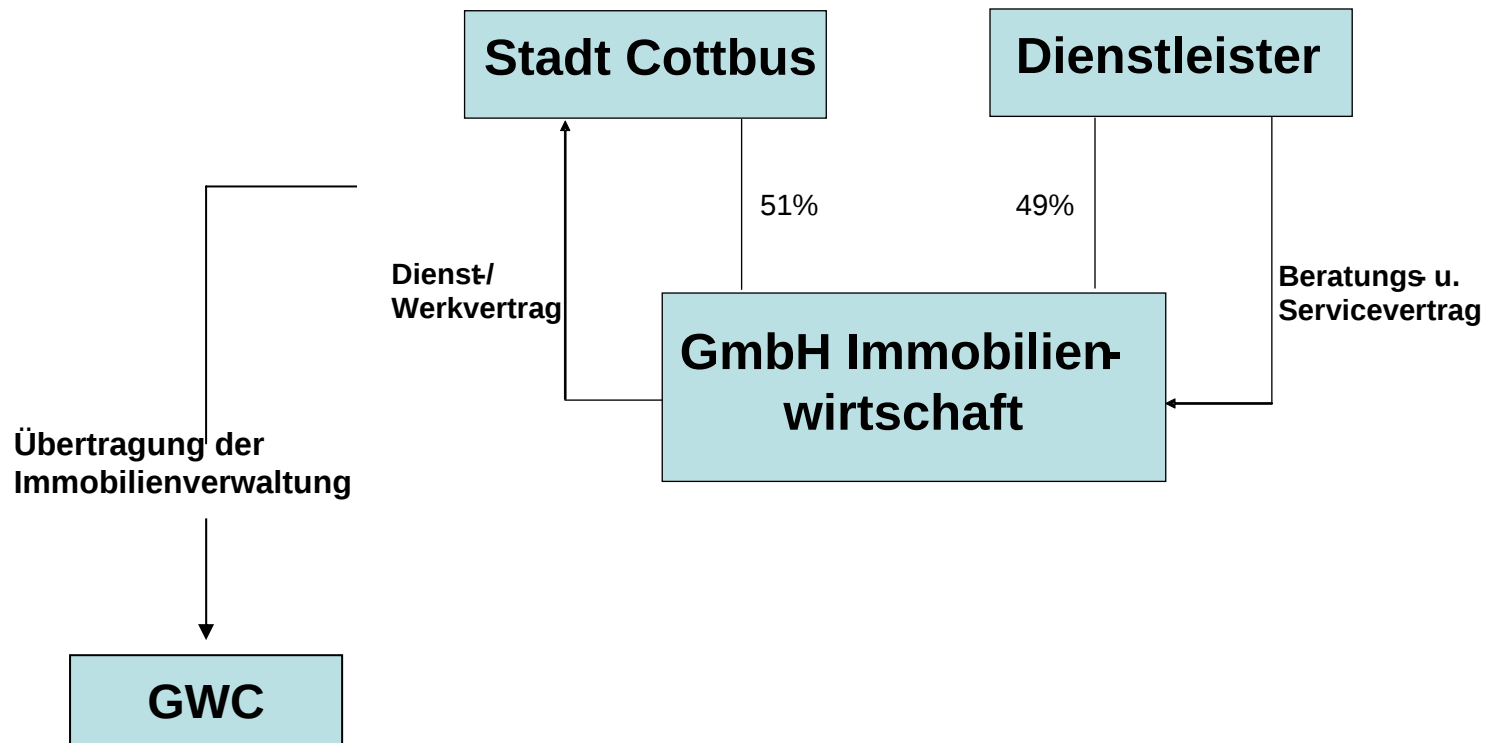


B. Formelle Privatisierung



- ◆ Vorteile:
 - ◆ Stadt behält 100%-ige Kontrolle
 - ◆ Evtl. Zurückgreifen auf etwaige vorhandene Konzepte/Strukturen bei Übertragung auf GWC
 - ◆ Umsatzsteuerrechtliche Organschaft ermöglicht weiterhin umsatzsteuerfreie Leistungen, sofern der Europäische Gerichtshof (EuGH) die Vorlagefrage des BFH v. 20. Dezember 2007 (V R 70/05) dahingehend beantworten wird, dass die öffentliche Hand auch im Rahmen ihrer Vermögensverwaltung umsatzsteuerlicher Unternehmer sein kann
- ◆ Nachteile:
 - ◆ Keine Synergien zwischen Eigenbetriebe Grün- und Parkanlagen („GPC“) und Sportstättenbetrieb („SSB“) einerseits und den übrigen Bereichen der Immobilienwirtschaft
 - ◆ Keine Möglichkeit des Einsatzes von Personalüberhängen in anderen Bereichen
 - ◆ Anstehende Modernisierung des SSB verbleibt im Bereich der Stadt
 - ◆ Wenig Einsparpotenziale
 - ◆ Bei Übertragung auf GWC: Gefahr der fehlenden Kostendeckung durch Übernahme zusätzlicher Aufgaben
 - ◆ GWC verfügt über spezifisches Know How im Bereich der Verwaltung von Immobilien, nicht aber bei der Bewirtschaftung von Immobilien
 - ◆ Private Dritte verfügen im Bereich der Immobilienbewirtschaftung über höhere Kompetenz

C. Formelle Privatisierung mit anschließender Übertragung von 49% an Privaten



C. Formelle Privatisierung mit anschließender Übertragung von 49% an Privaten



◆ Vorteile:

- ◆ Einsatz von Personalüberhängen in anderen Projekten, die der Private einbringt, ohne Beeinträchtigung der bisherigen Leistungen gegenüber der Stadt (dadurch zusätzliche Umsätze)
- ◆ Marktgerechter und branchenüblicher Tarifvertrag für neu eingestellte Mitarbeiter (schrittweise Tarifablösung)
- ◆ Stadt behält gesellschaftsrechtliche Kontrolle über 51%-ige Beteiligung
- ◆ Effizienzsteigerungen u. a. durch Einsatz leistungsfähigerer Technik
- ◆ Umsatzsteuerrechtliche Organschaft ermöglicht weiterhin umsatzsteuerfreie Leistungen, sofern der Europäische Gerichtshof (EuGH) die Vorlagefrage des BFH v. 20. Dezember 2007 (V R 70/05) dahingehend beantworten wird, dass die öffentliche Hand auch im Rahmen ihrer Vermögensverwaltung umsatzsteuerlicher Unternehmer sein kann

◆ Nachteile:

- ◆ Keine 100%-ige Kontrolle durch die Stadt