

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 16.11.2018
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
Federführendes Amt: Zentrale Steuerung	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in:
<b>Gründung einer Tochtergesellschaft der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH: PIR Pflege in Rostock GmbH, ein ambulanter Pflegedienst</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
11.12.2018	Hauptausschuss
30.01.2019	Bürgerschaft
Zuständigkeit	
Vorberatung	
Entscheidung	

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Bürgerschaft beschließt die Gründung einer Tochtergesellschaft der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH: PIR Pflege in Rostock GmbH voraussichtlich zum 01.07.2019 zur Umsetzung eines ambulanten Pflegedienstes auf Basis des vorliegenden Konzeptes (Anlage 2).
2. Der geänderte Gesellschaftsvertrag der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH wird beschlossen (Anlage 7).
3. Die PIR wird von der WIRO mit einem Eigenkapital in Höhe von insgesamt 600.000,00 EUR ausgestattet, wovon 100.000,00 EUR als gezeichnetes Kapital und 500.000,00 EUR als Kapitalrücklage in der Eröffnungsbilanz bilanziert werden.
4. Der Gesellschaftsvertrag der PIR Pflege in Rostock GmbH wird beschlossen (Anlage 3).
5. Die Gesellschaft firmiert unter dem Namen PIR Pflege in Rostock GmbH.
6. Der mittelfristige Wirtschaftsplan der PIR Pflege in Rostock GmbH wird beschlossen (Anlage 2).

Beschlussvorschriften: § 22 (3) Punkt 10 Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse: Keine

#### **Sachverhalt:**

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) ist eine hundertprozentige kommunale Gesellschaft im Konzern Hanse- und Universitätsstadt

Rostock.

Die WIRO plant im Jahr 2019 die Gründung eines 100%igen Tochterunternehmens, der PIR Pflege in Rostock GmbH (kurz: PIR), insbesondere zur ambulanten Pflege von WIRO-Mietern und Einwohnern Rostocks.

Die WIRO stellt sich ihrer kommunalen Aufgaben in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und möchte ihr soziales Engagement im Zusammenhang mit dem kommunalen Versorgungsauftrag vertiefen und ausweiten. Bereits seit 1994, somit seit 24 Jahren, steht den WIRO-Mietern die WIRO-eigene Sozialberatung in verschiedenen problembehafteten Lebenslagen zur Seite. Die allgemeine Sozialberatung der WIRO ist ein etabliertes Aufgabenfeld und verhilft betroffenen Mietern und der WIRO auf lange Sicht zu einem stabilen Mietverhältnis. Der Ausbau des sozialen Engagements setzt sich mit der geplanten Gründung eines Pflegedienstunternehmens im WIRO-Konzern fort.

Mit der Gründung eines ambulanten Pflegedienstes stellt sich das künftige Tochterunternehmen der WIRO den veränderten Anforderungen der Gesellschaft und unterstützt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei der Versorgung von pflegebedürftigen Mietern und Einwohnern. Dafür soll eine Gesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet werden. Diese soll die Firmierung PIR Pflege in Rostock GmbH tragen.

Nach der Kommunalverfassung M-V ist eine wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde zulässig, wenn der öffentliche Zweck des Unternehmens dies rechtfertigt. Einrichtungen im Sinne der Kommunalverfassung M-V sind insbesondere solche der Gesundheits- und Wohlfahrtspflege sowie öffentliche Einrichtungen ähnlicher Art.

Bei der wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde sind folgende Kriterien einzuhalten:

- das Unternehmen muss nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde stehen,
- die Gemeinde die Aufgabe ebenso gut und wirtschaftlich wie Dritte erfüllen können,
- die Betätigung dient ausschließlich zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde.

Der wesentliche Gegenstand und Zweck der PIR soll unter § 2 des Gesellschaftsvertrages der PIR wie folgt lauten:

## **§2**

### **Gegenstand und Zweck des Unternehmens**

*(1) Die PIR Pflege in Rostock GmbH hat zum Gegenstand wohnbegleitende oder sonstige Dienst- und Unterstützungsleistungen für Pflegebedürftige, unter anderem auch Mieter der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, und/oder deren Angehörigen und allgemeine Sozialberatung und die soziale Betreuung und Beratung der Mieter der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH sowie von Pflegebedürftigen und/oder deren Angehörigen.*

*(2) Dies umfasst die Erbringung ambulanter (häusliche Krankenpflege) und stationärer Pflegedienstleistungen nach dem SGB V und SGB XI (Grundpflege) sowie Betreuungs- und Entlastungsleistungen nach §§ 45 ff. SGB XI und Urlaubs- und Verhinderungspflege; Informationsservice; Vermittlung von Pflegehilfsmitteln; allgemeine Sozialberatung; Unterstützung bei der Beantragung notwendiger Leistungen wie u.a. nach § 67 SGB XII sowie Eingliederungshilfe, § 54 SGB XII; soziale Betreuung und Beratung, insbesondere Vermittlung von Betreuungsleistungen, sämtliche mit diesen Unternehmensgegenständen im Zusammenhang stehende oder diesen Zweck fördernde Geschäfte, soweit sie keiner besonderen Erlaubnis bedürfen.*

Die Geschäftsführung wird zur Gründung der Pflgetochter von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer wegen der Auswirkungen auf die mittelständische Wirtschaft und auf das Handwerk deren Stellungnahme (nach § 68 Kommunalverfassung M-V) einholen.

Der Aufbau des Eigenkapitals der Tochtergesellschaft PIR erfolgt durch die Muttergesellschaft WIRO. Das Gezeichnete Kapital der geplanten Tochtergesellschaft soll in Höhe von 100.000,00 € durch die Muttergesellschaft WIRO aufgebaut werden. Zur Stärkung des Betriebskapitals soll der Tochtergesellschaft zusätzlich zum Gezeichneten Kapital einmalig ein Betrag in Höhe von 500.000 € durch die Muttergesellschaft übertragen werden. Insgesamt wird das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum Gründungszeitpunkt 600.000 € betragen und in der Eröffnungsbilanz in gleicher Höhe bilanziert.

Die Gesellschaft wird als 100%ige Tochtergesellschaft der WIRO gegründet. Vor diesem Hintergrund soll auf die Bildung eines Aufsichtsrates verzichtet werden, wie auch bei den weiteren Tochtergesellschaften der WIRO, der PGR, der SIR und der WIR. Ein Aufsichtsrat wird laut Gesellschaftsvertragsentwurf optional nur in dem Zeitpunkt implementiert, sobald ein weiterer Gesellschafter – soweit rechtlich möglich bzw. zulässig – sich an der Tochtergesellschaft der WIRO beteiligt. Die WIRO handelt aufgrund von Festlegungen der alleinigen Gesellschafterin - der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - wie eine öffentliche Auftraggeberin. Diese Vorgaben werden auch für die neu zu gründende Tochtergesellschaft gelten.

Die Tochtergesellschaft PIR soll empfehlungsgemäß in den umsatzsteuerlichen und ertragsteuerlichen Organkreis des WIRO-Konzerns insbesondere über einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag eingebunden werden. Über diesen sogenannten Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden die Regelungen zur Beherrschung der PIR (bspw. Weisungsrecht) sowie die Gewinnabführung bzw. die Verlustübernahme zwischen Mutter- und Tochtergesellschaft angemessen geregelt.

Die sich daraus ergebende ertragssteuerliche Organschaft ermöglicht es, insbesondere Anfangsverluste der PIR mit dem positiven Ergebnis der übrigen Gesellschaften des Organkreises zu verrechnen. Durch den Verlustausgleich ist keine zusätzliche Ausstattung der Tochtergesellschaft PIR mit Kapital erforderlich, das Eigenkapital wird nicht aufgezehrt.

Der Beschlussvorlage ist unter Anlage 6 der Entwurf eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der WIRO und der PIR beigelegt.

### **Zusammenfassung**

Mit der PIR strebt die WIRO an, ihren Mietern und auch den Einwohnern Rostocks zur Seite zu stehen, wenn es einen Bedarf an einer hauswirtschaftlichen Unterstützung oder pflegerischen Betreuung gibt. Das Angebot von entsprechenden Pflegemaßnahmen und hauswirtschaftlichen Versorgungen (Einkauf, Kochen, Reinigung der Wohnung, Wäsche u. v. m.) führt automatisch zu beständigeren Mietverhältnissen, da die Mieter so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben können. Frühzeitige Vertragsbeendigungen aus Gründen der Vereinfachung bzw. Verbesserung der altersgerechten Wohnsituation können damit vermieden werden.

Grundsätzliches Ziel der WIRO ist es, dem demografischen Wandel in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gerecht zu werden. Die WIRO stellt sich ihrer kommunalen Aufgaben in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und möchte ihr soziales Engagement im Zusammenhang mit dem kommunalen Versorgungsauftrag vertiefen und

ausweiten.

Die in § 2 des Gesellschaftsvertrages der WIRO verankerte sozial verantwortbare Wohnraumversorgung soll in Kombination mit der Leitlinie Wohnfühlen weiter ausgelegt werden und für die WIRO-Mieter und Einwohner Rostocks zu einer höheren Lebensqualität im Alter führen. Entsprechend dieser Aufgabenstellung ist es erforderlich, den Gesellschaftszweck im Gesellschaftsvertrag der WIRO zu konkretisieren.

Die Gründung einer kommunalen, im ambulanten Pflegedienst liegenden, Gesellschaft als Tochterunternehmen der WIRO bietet für den Konzern Hanse- und Universitätsstadt Rostock Chancen sich zukunftsorientiert aufzustellen und wird daher von der Verwaltung befürwortet.

Der Aufsichtsrat der WIRO hat in der Sitzung am 22.11.2018 der Beschlussempfehlung der Geschäftsführung zur Gründung einer Tochtergesellschaft zugestimmt und die Geschäftsführung beauftragt, alle Voraussetzungen zur Genehmigung der Gesellschaft durch die Rechtsaufsichtsbehörde entsprechend § 77 Kommunalverfassung zu schaffen.

Die Bestellung der Geschäftsführung der PIR erfolgt über eine Personalvorlage im Hauptausschuss. Die Wirksamkeit der möglichen Zustimmung der Bürgerschaft steht unter Vorbehalt der Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die derzeitigen in der Haushaltsplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eingeplanten Ausschüttungen bleiben davon unberührt.

Roland Methling

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Schriftliche Einschätzung MAZARS zur Notwendigkeit der Änderung der Satzung der WIRO vom 10.09.2018

Anlage 2 – Konzept für die Gründung eines ambulanten Pflegedienstes – Stand 30.10.2018,

Anlage 3 – PIR Satzungsentwurf

Anlage 4 – Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der Aufgabenerfüllung durch eine Gesellschaft in Privatrechtsform (Tochtergesellschaft der WIRO) nach § 69 KV M-V

Anlage 5 – Kurzgutachten – Vergaberecht und Beihilfen

Anlage 6 – Entwurf Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

Anlage 7 – Neufassung Gesellschaftsvertrag der WIRO

Anlage 8 – Empfehlung zur Satzungsänderung vom 25.10.2018

Anlage 9 – Stellungnahme der Industrie- und Handwerkskammer (wird nachgereicht)

Anlage 10 – Stellungnahme der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (wird nachgereicht)



MAZARS

Roever Broenner Susat Mazars

WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH  
Lange Straße 38  
18003 Rostock

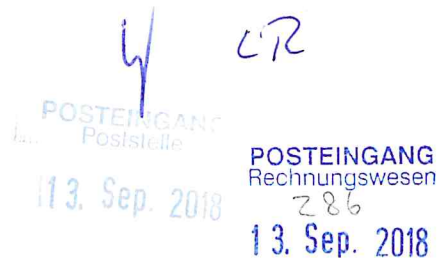
Ansprechpartner  
Unser Zeichen

Telefon  
E-Mail

Datum

Andreas Thomas  
a.thomas/a.niederreuther  
1650600/A2190643  
+4969967651663  
andreas.thomas@mazars.de

10.09.2018



## Gründung einer Tochtergesellschaft „Pfleger“

Sehr geehrte Frau Gradke,  
sehr geehrte Frau Steffenhagen,

vielen Dank für unser sehr angenehmes Telefonat und den Austausch in der oben genannten Angelegenheit.

Es ging u.a. um die Eignung des aktuellen Gesellschaftszwecks der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (nachfolgend: WIRO GmbH) für die geplante Neugründung eines Pflegetochterunternehmens.

Wie in unserem Telefonat bereits angedeutet, sind wir der Auffassung, dass eine Anpassung der Satzung der WIRO GmbH erforderlich ist. Insbesondere ist eine Ausweitung des Unternehmensgegenstandes unter § 2 erforderlich.

Nach dem bisherigen Satzungsinhalt ist Unternehmensgegenstand in erster Linie „vorrangig eine sichere und verantwortbare Wohnungsverorgung der breiten Schichten der Bevölkerung“ (§ 2 Absatz 1). Die Pflege von Bewohnern, auch durch ein Tochterunternehmen ist davon mithin nicht unmittelbar umfasst.

Zwar sieht § 2 Absatz 3 Satz 2 u.a. vor, dass die WIRO außerdem auch „... Einrichtungen ... errichten ...“ kann, worunter auch ein Tochterunternehmen verstanden werden könnte, das Pflegeleistungen anbietet. In Verbindung mit § 2 Absatz 3 Satz 1 dürfte dies allerdings allgemein auf die Wohnungsverorgung, nicht aber damit nicht unmittelbar im Zusammenhang stehende Leistungen wie das Anbieten von Pflegeleistungen abzielen.

Mazars Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Theodor-Stern-Kai 1  
60596 Frankfurt am Main  
Tel: +49 69 967 65-0  
Fax: +49 69 967 65-2160  
www.mazars.de

Rechtsanwälte

RA/StB Dr. Christian Birkholz<sup>6\*</sup>  
RA Dr. Tatjana Ellerbrock<sup>1,4,6,14\*</sup>  
RA Peter Christian Felst<sup>10\*</sup>  
RA/StB Klaus-Lorenz Gebhardt<sup>6\*</sup>  
RA Dariush Ghassemi-Moghadam<sup>6\*</sup>  
RA/StB Dr. Catarina Herbst<sup>4,10\*</sup>  
RA/WP/StB Matthias Hondt<sup>10\*</sup>  
RA/StB Birgit Jürgensmann<sup>4,8\*</sup>  
RA/WP/StB Friedrich Graf v. Kanitz<sup>11\*</sup>  
RA Dr. Martin F. Köhler, M.B.L. (St. Gallen)<sup>2,6\*</sup>  
RA/StB Burkhard Lohmann<sup>13\*</sup>  
RA/StB Tobias Mackenrodt, LL.M.<sup>9\*</sup>  
RA Rudolf von Raven<sup>7,12\*</sup>  
RA/WP/StB Dr. Christoph Regierer<sup>6\*</sup>  
RA Michael Rinas, LL.M. (London)<sup>6\*</sup>  
RA Dr. Daniel Ruppelt<sup>2,6\*</sup>  
RA/StB Gerhard Schmitt<sup>9\*</sup>  
RA/WP/StB Susanne Schorse<sup>9\*</sup>  
RA/StB Bernd Schult<sup>9\*</sup>  
RA/WP/StB Dr. Jost Wiechmann<sup>4,10\*</sup>  
RA Volker Backs, LL.M.<sup>1,7\*\*</sup>  
RA/StB Anja Böhner<sup>9</sup>  
RA Thomas Böcker, LL.M. Taxation<sup>9</sup>  
RA Marcus Brüning<sup>10</sup>  
RA Norman Damasko<sup>1,6</sup>  
RA Harald Evers, LL.M.<sup>7</sup>  
RA Melanie Fillingner<sup>7</sup>  
RA Dr. Jan Christoph Funcke<sup>6</sup>  
RA Hannes Göthel<sup>6</sup>  
RA/StB Dr. Oliver Heising<sup>10</sup>  
RA Saskia Haizmann<sup>6</sup>  
RA Vanessa Hog<sup>4,9</sup>  
RA Jan Kochta, LL.M. (Durham)<sup>7</sup>  
RA Janette Köhler, LL.M.<sup>2,7</sup>  
RA/StB Dr. Ragnar Koenemann<sup>6</sup>  
RA Cathrin Krämer<sup>6</sup>  
RA Charlotte Kulenkampff, LL.M. (Auckland)<sup>2,10</sup>  
RA Norman Langhoff, LL.M. (Staffordshire)<sup>3,6</sup>  
RA/StB Sabine Leuschner, M.I. Tax<sup>9</sup>  
RA Jana Mähl-Hupka<sup>6</sup>  
RA Anke Niederreuther<sup>9</sup>  
RA/StB Ines Otte<sup>6</sup>  
RA Sandra Preißler<sup>1,6</sup>  
RA Filip Rajsic<sup>6</sup>  
RA Constanze Salomon<sup>7</sup>  
RA Christina Schomburg<sup>8</sup>  
RA/StB Sven Schulz<sup>9</sup>  
RA/StB Olaf Schweser<sup>10</sup>  
RA Andreas Thomas<sup>9</sup>  
RA Dr. Moritz Ulrich, M.Mel.<sup>6</sup>  
RA Helene-Evelyn Windszus<sup>6</sup>  
RA/StB Dr. Anja Wischermann, LL.M. (Edinburgh)<sup>9</sup>

<sup>1</sup> FA für Arbeitsrecht, <sup>2</sup> FA für Handels- und Gesellschaftsrecht, <sup>3</sup> FA für Medizinrecht, <sup>4</sup> FA für Steuerrecht, <sup>5</sup> FA für gewerblichen Rechtsschutz

<sup>6</sup> Berlin, <sup>7</sup> Dresden, <sup>8</sup> Düsseldorf, <sup>9</sup> Frankfurt a. M., <sup>10</sup> Hamburg, <sup>11</sup> Köln, <sup>12</sup> Leipzig, <sup>13</sup> München, <sup>14</sup> Potsdam

\* Partner \*\* Of Counsel

- 2 -

Zudem ist nach der einschlägigen Rechtsprechung und Literatur der Unternehmensgegenstand im Sinn von § 3 GmbHG so klar zu fassen, dass er auch der tatsächlichen Handhabung und Tätigkeit entspricht. Insoweit dürfte eine über den Wortlaut hinausgehende Ausdehnung auf das Anbieten von Pflegeleistungen auch nicht den Anforderungen des GmbH-Gesetzes entsprechen.

Darüber hinaus würde eine entsprechende Ergänzung der Satzung auch die derzeitige Geschäftsführung davor schützen, ggf. wegen betreiben von Geschäften außerhalb der Satzung verantwortlich gemacht zu werden. Letzteres wäre zumindest dann zu befürchten, wenn das Pflegegeschäft nicht die Erwartungen des Gesellschafters erfüllen sollte.

Für Rückfragen und u.a. Formulierungsvorschläge stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mazars Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



Gerhard Schmitt  
Rechtsanwalt  
Steuerberater

## K O N Z E P T

---

**„Gründung eines ambulanten Pflegedienstes, PIR Pflege in Rostock GmbH, als eine Tochtergesellschaft der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH“**



# Inhalt

---

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Die Projektidee .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Marktanalyse und Wettbewerbssituation in Rostock .....</b>	<b>6</b>
<b>3 Beschreibung des Geschäftsmodells .....</b>	<b>8</b>
3.1 Ist-Situation Mieterstruktur und Zielgruppenbeschreibung .....	8
3.2 Struktur und Leistungsbeschreibung der PIR .....	10
3.3 Markteintritt und Vertrieb .....	12
3.4 Voraussetzungen zur Gründung der PIR .....	13
<b>4 Rechtliche Würdigung .....</b>	<b>15</b>
4.1 Vereinbarkeit mit dem Satzungszweck der WIRO .....	15
4.2 Vergaberechtliche Erwägungen .....	15
4.3 Würdigung Beihilferecht .....	16
4.4 Zulassungen und Genehmigungen .....	16
<b>5 Steuerrechtliche Würdigung .....</b>	<b>16</b>
5.1 Körperschaftsteuer .....	16
5.2 Umsatzsteuer .....	17
5.3 Gewerbesteuer .....	18
<b>6 Wirtschaftliche Aspekte und Businessplanung .....</b>	<b>18</b>
6.1 Ertragsplanung .....	18
6.2 Personal- und Sachkostenplanung .....	21
6.3 Investitions- und Finanzierungsplanung .....	24
6.4 Liquiditätsplanung .....	24
<b>7 Nutzenbetrachtung .....</b>	<b>25</b>
<b>8 Fazit .....</b>	<b>26</b>
<b>9 Nachfolgende Schritte .....</b>	<b>28</b>
<b>10 Anhänge .....</b>	<b>29</b>
10.1 Entwurf Gesellschaftsvertrag	
10.2 Entwurf Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag	
10.3 Vergabe Kurzgutachten zu den vergaberechtlichen und beihilferechtlichen Erwägungen	
10.4 Mittelfristige Erfolgsplanung Geschäftsjahr 1 bis 5	
10.5 Kurzfristige Erfolgsplanung 1. Geschäftsjahr mit monatlicher Entwicklung	
10.6 Erläuterungen zu den Umsatzarten aus dem Leistungsspektrum	
10.7 Liquiditätsplanung 1. Geschäftsjahr	

## Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1:	Übersicht Einwohner 65 Jahre und älter nach ausgewählten Stadtteilen
Abbildung 2:	Übersicht der Anzahl ambulanter Pflegedienste in Rostock
Abbildung 3:	Mieterstruktur WIRO je KundenCenter
Abbildung 4:	Verhältnis Altersstruktur WIRO je KundenCenter
Abbildung 5:	Angebotsprofil der PIR

## Abkürzungsverzeichnis

---

Abs.	-	Absatz
BG	-	Berufsgenossenschaft
BGB	-	Bürgerliches Gesetzbuch
BSHG	-	Bundessozialhilfegesetz
bzw.	-	beziehungsweise
ca.	-	circa
e.V.	-	eingetragener Verein
ff.	-	folgende
gem.	-	gemäß
GewStG	-	Gewerbsteuergesetz
GmbHG	-	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GWB	-	Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen
i. S.	-	im Sinne
i. S. d.	-	im Sinne des
IHK	-	Industrie- und Handelskammer zu Rostock
KStG	-	Körperschaftsteuergesetz
M-V	-	Bundesland Mecklenburg-Vorpommern
Nr.	-	Nummer
o. ä.	-	oder ähnlich
p. M.	-	pro Monat
PDL	-	Pflegedienstleitung
PIR	-	Pflege in Rostock GmbH
S.	-	Satz
SGB V	-	Sozialgesetzbuch, Fünftes Buch
SGB XI	-	Sozialgesetzbuch, Elftes Buch
sPDL	-	stellvertretende Pflegedienstleitung
SV	-	Sozialversicherung
TVöD	-	Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst
u. a.	-	unter anderem
u.v.m.	-	und vieles mehr
UStG	-	Umsatzsteuergesetz
usw.	-	und so weiter
WIRO	-	WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
z. B.	-	zum Beispiel
zzgl.	-	zuzüglich

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (kurz: WIRO) ist der größte Vermieter von Wohnraum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und zugleich 100%iges Tochterunternehmen dieser. Die WIRO plant im Jahr 2019 die Gründung eines 100%igen Tochterunternehmens, die PIR Pflege in Rostock GmbH (kurz: PIR), zur ambulanten Pflege von WIRO-Mietern und Einwohnern Rostocks.

## **1 Die Projektidee**

In Deutschland werden täglich rund 4,5 Millionen Menschen pflegerisch betreut. Hierbei stehen verschiedene Formen der Versorgung und Unterbringung zur Verfügung.

Rund 2 Millionen Pflegebedürftige werden zu Hause versorgt, die meisten von ihren Angehörigen. Die Versorgung der verbleibenden 700.000 pflegebedürftigen Menschen, übernehmen ambulante Pflegedienste. Hinzu kommen Menschen, die aufgrund medizinischer Diagnosen oder privat finanziert von Pflegediensten betreut werden.

Wohnfühlen bei der WIRO heißt lebenslanges Wohnen bei der WIRO. Die PIR, als geplante 100%ige Tochtergesellschaft der WIRO, soll künftige Dienstleistungen im Bereich der Pflege anbieten.

Die WIRO strebt an, seinen Mietern und Einwohnern Rostocks zur Seite zu stehen, wenn es einen Bedarf an einer hauswirtschaftlichen Unterstützung oder pflegerischen Betreuung gibt. Das Angebot von entsprechenden Pflegemaßnahmen und hauswirtschaftlichen Versorgung (Einkauf, Kochen, Reinigung der Wohnung, Wäsche u.v.m.) führt automatisch zu beständigeren Mietverhältnissen, da die Mieter so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben können. Frühzeitige Vertragsbeendigungen aus Gründen der Vereinfachung bzw. Verbesserung der altersgerechten Wohnsituation können damit vermieden werden.

Grundsätzliches Ziel der WIRO ist es, dem demografischen Wandel in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gerecht zu werden. Die WIRO stellt sich ihrer kommunalen Aufgaben in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und möchte ihr soziales Engagement im Zusammenhang mit dem kommunalen Versorgungsauftrag vertiefen und ausweiten. Die in § 2 des Gesellschaftsvertrages der WIRO verankerte sozial verantwortbare Wohnraumversorgung soll in Kombination mit der Leitlinie Wohnfühlen weiter ausgelegt werden und für die WIRO-Mieter und Einwohner Rostocks zu einer höheren Lebensqualität im Alter führen. Die Fluktuationsraten sind mit vorstehenden Maßnahmen absenkbar und steuerbar, die Dienstleistungen werden aus einer Hand angeboten und sind somit transparent und leicht nachvollziehbar.

Die WIRO beauftragte ein externes Beratungsunternehmen mit der Erstellung einer Businessplanung für die Gründung einer Tochtergesellschaft im WIRO-Konzern. Steuerrechtlich wird die WIRO in ihrem Vorhaben vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. begleitet, rechtlich von der Kanzlei Roeber Broenner Susat und Mazars.

## 2 Marktanalyse und Wettbewerbssituation in Rostock

Nach neusten Bevölkerungsprognosen leben aktuell in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 208.261 Einwohner. 49.468 Einwohner sind älter als 65 Jahre. Bezogen auf die gesamte demografische Struktur Rostocks ist Lütten Klein der Stadtteil mit den meisten älteren Einwohnern, welche 65 Jahre und älter sind.

Stadtteil	Einwohner 65 Jahre und älter
Lütten Klein	6.152
Reutershagen	5.143
Südstadt	5.032
Evershagen	4.426
Lichtenhagen	3.975
Warnemünde	3.258
Groß Klein	3.258

Abb. 1: Übersicht Einwohner 65 Jahre und älter nach ausgewählten Stadtteilen

Gegenwärtig liegt das durchschnittliche Pflegeeintrittsalter der Einwohner in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei 77,3 Jahren.<sup>1</sup>

Ergebnisse aus der Pflegestatistik der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zeigen, dass der Anteil der Hochbetagten und damit auch demenzerkrankten bzw. psychisch kranken Personen in den nächsten Jahren stark wächst.<sup>2</sup> Im Ergebnis wird eine spürbare Zunahme der pflegebedürftigen Menschen deutlich. Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird bis 2024 ein Anstieg der pflegebedürftigen Personen umfasst 10.000 Menschen prognostiziert. Mit zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu sein, grundsätzlich an.

In der Hanse- und Universitätsstadt gibt es ca. 38 Pflegeheime und 58 ambulante Pflegedienste. In 2015 wiesen Prognosen der von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Auftrag gegebenen Pflegesozialplanung auf eine Unterversorgung im stationären Pflegeheimsektor hin und es werden Wartelisten geführt.

Analysen der Versorgung durch ambulante Pflegedienste zeigen im Bundesländervergleich große regionale Unterschiede. Mecklenburg-Vorpommern hat deutlich mehr Pflegebedürftige zu versorgen als andere Bundesländer (Durchschnitt bundesweit 3,7 %, Mecklenburg-Vorpommern 5,4 %)<sup>3</sup>. In der Pflegeschwere zeigen sich Unterschiede zwischen den Versorgungsbereichen ambulant und stationär. Laut dem Statistischen Bundesamt findet sich im ambulanten Bereich mehr als die Hälfte der Pflegebedürftigen (52 %) mit einem Pflegegrad 2 wieder. Bei Betrachtung der Bevölkerungsgruppe ab 75 Jahren steht fest, dass bereits jeder vierte Bundesbürger pflegebedürftig ist.

---

<sup>1</sup> Quelle: <http://gewino.de>

<sup>2</sup> Quelle: Pflegesozialplanung der Hansestadt Rostock, Stand: 30.03.2015

<sup>3</sup> Quelle: Pflegestatistik 2015 Statistisches Bundesamt 2017

Das Segment der ambulanten Pflegedienste in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wächst stetig. Die höchste Dichte von ambulanten Pflegediensten befindet sich in der Stadtmitte.

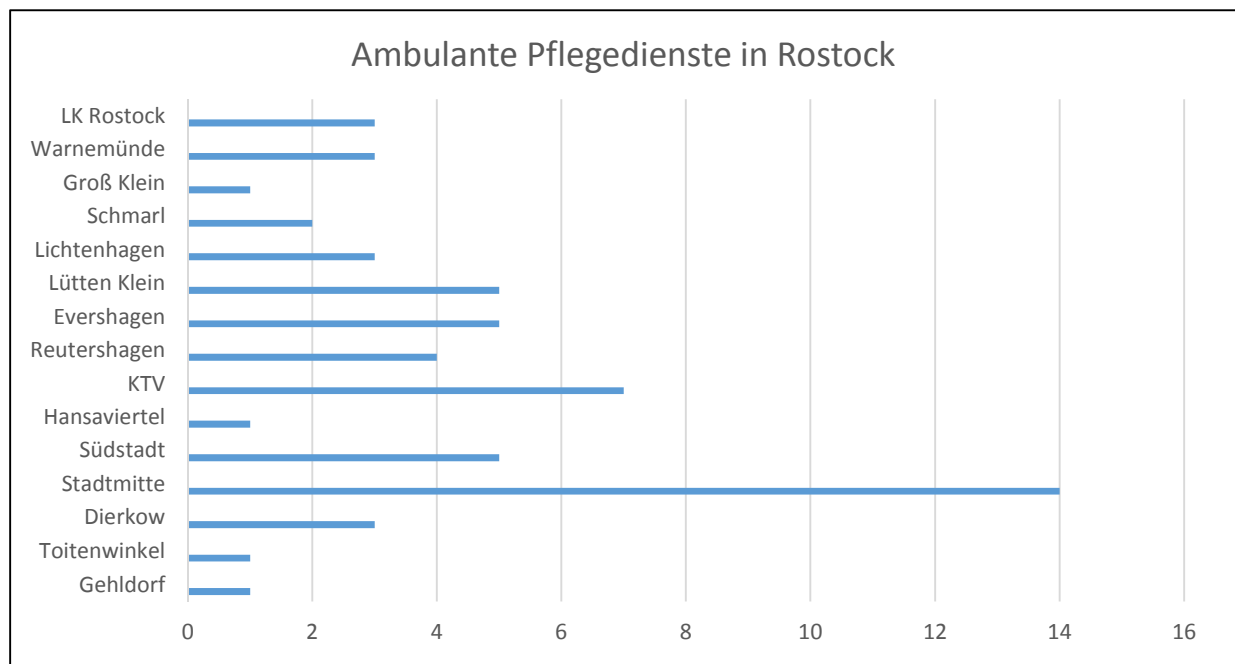


Abb. 2: Übersicht der Anzahl ambulanter Pflegedienste in Rostock (Stand 25.07.2018), Quelle: WIRO

Die Angebote der ambulanten Pflegedienste beziehen sich schwerpunktmäßig auf die pflegerische Betreuung und Versorgung von pflegebedürftigen Menschen. Ergänzend können, je nach ambulanter Anbieter, vielfältige Zusatzleistungen wie z.B. Hausnotruf, Fahrdienste, Essenversorgung oder Spezialleistungen wie Intensivpflege u.v.m. abgerufen werden. Der Bedarf an Unterstützung im Alter nimmt in allen Bereichen des täglichen Lebens zu. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnt die Pflege in der Häuslichkeit zunehmend an Bedeutung. Mit Anstieg des Pflegealters steigt die Erkrankungsrate, insbesondere bei den kognitiven Einschränkungen.

Hierbei ist die ältere Bevölkerung sehr heterogen. Viele ältere Menschen leben vor sich hin und haben Probleme in der Mobilität, Körperpflege und fehlende Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

Der Wunsch so lange wie möglich in vertrauter Umgebung und in der eigenen Wohnung selbstständig, selbstbestimmt und dauerhaft wohnen zu bleiben, ist bei den meisten Rostockern der bevorzugte Wunsch. Strategien mit konkreten Handlungsoptionen sind nötig, um die Herausforderung der demografischen Entwicklung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock besser anzunehmen. Die Wohnungswirtschaft steht im Fokus mit der Aufgabe, versorgungszentrierte Angebote zu entwickeln und den damit veränderten Anforderungen zu begegnen. Soziale Dienstleistungen als notwendige Aufgabe der Wohnungswirtschaft sind immer mehr gefragt. Sie ergänzen die Lücke der Versorgung, neben dem Kerngeschäft der sicheren und verantwortbaren Wohnraumversorgung.

Mit der Gründung eines ambulanten Pflegedienstes stellt sich das künftige Tochterunternehmen der WIRO den veränderten Anforderungen der Gesellschaft und unterstützt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei der Versorgung von pflegebedürftigen Einwohnern. Allein innerhalb des WIRO-Bestandes ist eine stetige Zunahme von Mietern mit Pflegebedürftigkeit zu verzeichnen. Dabei ist die Einbindung von Pflegediensten häufig problematisch. Oftmals müssen lange Wartezeiten in Kauf genommen werden bis eine Versorgung und Unterstützung tatsächlich erfolgen kann. In diesem Kontext ergänzt der ambulante Pflegedienst PIR die Versorgungslücke und schafft damit ein Angebot für die Mieter der WIRO und Einwohner Rostocks, wenn Unterstützung gewünscht wird oder ein Pflegefall eintritt.

### **3 Beschreibung des Geschäftsmodells**

#### **3.1 Ist-Situation Mieterstruktur und Zielgruppenbeschreibung**

Es ist ein großer Gewinn für die Gesellschaft sowie für die einzelnen Bürgerinnen und Bürger der Hanse- und Universitätsstadt Rostock: Die Menschen leben im Durchschnitt immer länger. Eine Vielzahl von Faktoren machen dies möglich – darunter verbesserte Arbeitsbedingungen, die moderne medizinische Versorgung und eine insgesamt wachsende Lebensqualität.

Im Zuge der steigenden Lebenserwartung werden Männer im Schnitt heute 78 und Frauen 83 Jahre alt. Dies ist eine erfreuliche Entwicklung, die unsere Gesellschaft nachhaltig verändert. Sie bringt es aber auch mit sich, dass mehr Menschen auf Unterstützung im Alter angewiesen sind. Insgesamt sind derzeit rund 4,5 Millionen Menschen in Deutschland auf Pflege angewiesen. Diese Zahl wird weiter steigen und das Zusammenleben auf den unterschiedlichsten Ebenen verändern. Anhand der Pflegesozialplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aus dem Jahr 2015 ist klar ersichtlich, dass der Anteil an Seniorinnen und Senioren in den kommenden Jahren sehr stark anwachsen wird. Dies führt zu einem entsprechenden und überproportionalen Zuwachs an pflegebedürftigen Menschen.

In Bezug auf die Altersstruktur der WIRO-Mieter ist auch hier erkennbar, dass ein hoher Anteil an Seniorinnen und Senioren vorhanden ist. Das KundenCenter Groß Klein, welches die Stadtteile Lichtenhagen, Groß Klein, Schmarl, Markgrafenheide, Warnemünde und Diedrichshagen verwaltet, ist beispielsweise für 3.292 Mieter zuständig, die in der Altersklasse 60 bis 80 Jahre liegen. Davon leben 1.253 Mieter allein. Insbesondere die Spanne der über 80-jährigen ist bedeutsam: Von 607 Mietern leben 349 allein. Auch in den anderen KundenCentern der WIRO ist eine hohe Anzahl an älteren Mietern gegeben. Gerade bei den über 80-jährigen ist es auffällig, dass teilweise mehr als die Hälfte allein in ihrer Häuslichkeit leben. Viele der großen Rostocker Stadtteile wurden in den 1960er und 1970er-Jahren gebaut. Mieter, die damals in einem Alter von mit Mitte 20 eingezogen sind, sind heute jenseits der 70 Jahre. Diese Mieter kommen in ein Alter, in dem sie über Hilfe nachdenken müssen.

Nachfolgende Übersichten fassen die zuvor genannten Mieterstrukturen grafisch zusammen.

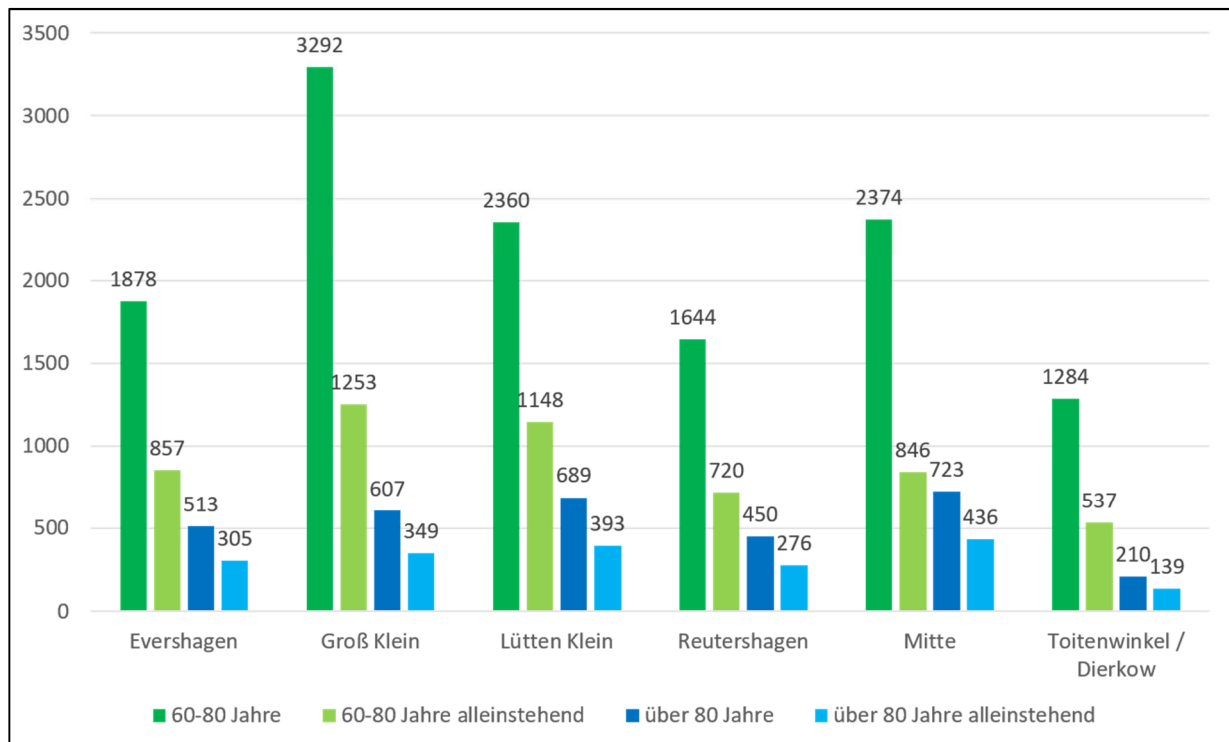


Abb. 3: Mieterstruktur WIRO je KundenCenter

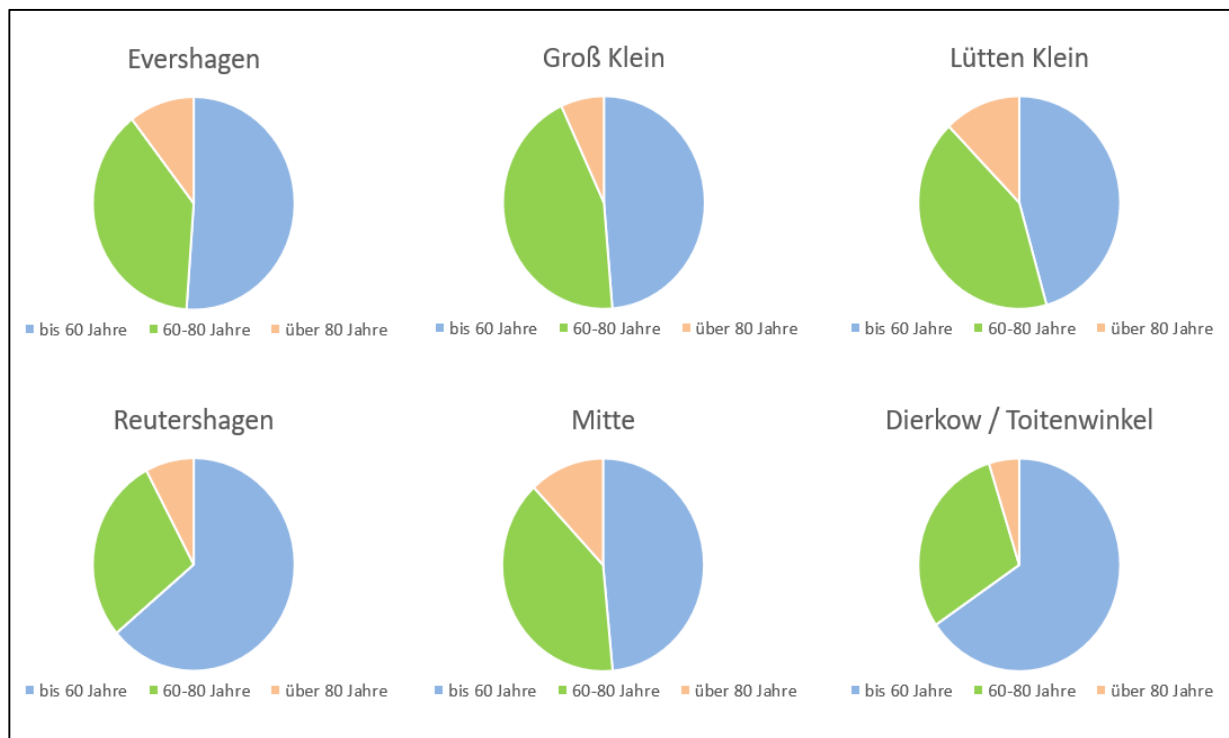


Abb. 4: Verhältnis Altersstruktur WIRO je KundenCenter



Der ambulante Pflegedienst PIR soll daher pflegebedürftige Mieter, Einwohner Rostocks und wenn vorhanden, ihre Angehörigen bei der Pflege zu Hause unterstützen. Er bietet Familien Hilfe im Alltag, damit pflegende Angehörige zum Beispiel Beruf und Betreuung besser organisieren können. Das Ziel ist, dass Betroffene trotz Pflegebedürftigkeit so lange wie möglich in der vertrauten Umgebung bleiben können.

Das Leistungsangebot des Pflegedienstes soll hauptsächlich in Anspruch genommen werden von:

- Pflegebedürftigen, alleinlebenden Menschen, die sich nicht mehr selbst versorgen können,
- die aber noch keine ständige Pflege und Aufsicht benötigen und in ihrer Wohnung bleiben können,
- die nach einem Krankenhausaufenthalt für einen gewissen Zeitraum intensiver Betreuung und Versorgung bedürfen.

Pflegebedürftigen, die von der eigenen Familie versorgt werden, wobei jedoch eine ergänzende und entlastende Hilfe erforderlich ist;

- Angehörige, welche berufstätig und familiär eingebunden sind, so dass sie die Pflege nicht ausreichend leisten können,
- Angehörigen, welche überfordert bzw. durch die Pflege erschöpft sind,
- die Angehörigen im Urlaub sind,
- Begleitung und Beratung von pflegenden Angehörigen,
- Vermittlung von weiterführenden und begleitenden Hilfemaßnahmen,
- Vermittlung und Beratung von/zu sozialen Hilfeleistungen nach BSHG, SGB V usw.

### **3.2 Struktur und Leistungsbeschreibung der PIR**

Primäre Aufgabe des ambulanten Pflegedienstes PIR ist die Sicherstellung ambulanter Pflegeleistungen, die dem Betroffenen helfen, ein möglichst selbstständiges und selbstbestimmtes Leben in der Häuslichkeit zu führen. Hierbei steht dem Pflegebedürftigen ein qualitativ hochwertiges, differenziertes, umfassendes Leistungsangebot zur Verfügung. Der Pflegebedürftige kann entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen seinen individuellen Unterstützungsbedarf auswählen und die Leistungen in seiner Wohnung in Anspruch nehmen. Das Leistungsspektrum der häuslichen Pflege erstreckt sich über folgende Bereiche:

- Behandlungspflege gem. § 37 SGB V „häusliche Krankenpflege“, wie z.B. Medikamentengabe, Verbandswechsel und Injektionen,
- häusliche Pflegehilfe als Sachleistung (Grundpflege gem. SGB XI), dazu gehören z.B. körperbezogene Pflegemaßnahmen, wie Hilfe bei der Körperpflege, der Ernährung, der Mobilität und Lagerung,
- zusätzliche Betreuungs- und Entlastungsleistungen gem. § 45b SGB XI,
- Verhinderungspflege gem. § 39 SGB XI,
- privat finanzierte Zusatzleistungen.

Ergänzende wohnbegleitende Dienstleistungen wie beispielsweise die Vermittlung zu bestehenden Beratungsstellen, die Einbindung von Netzwerkpartnern/Dienstleistern oder auch die Beantragung von Leistungen runden das Angebot der PIR ab.

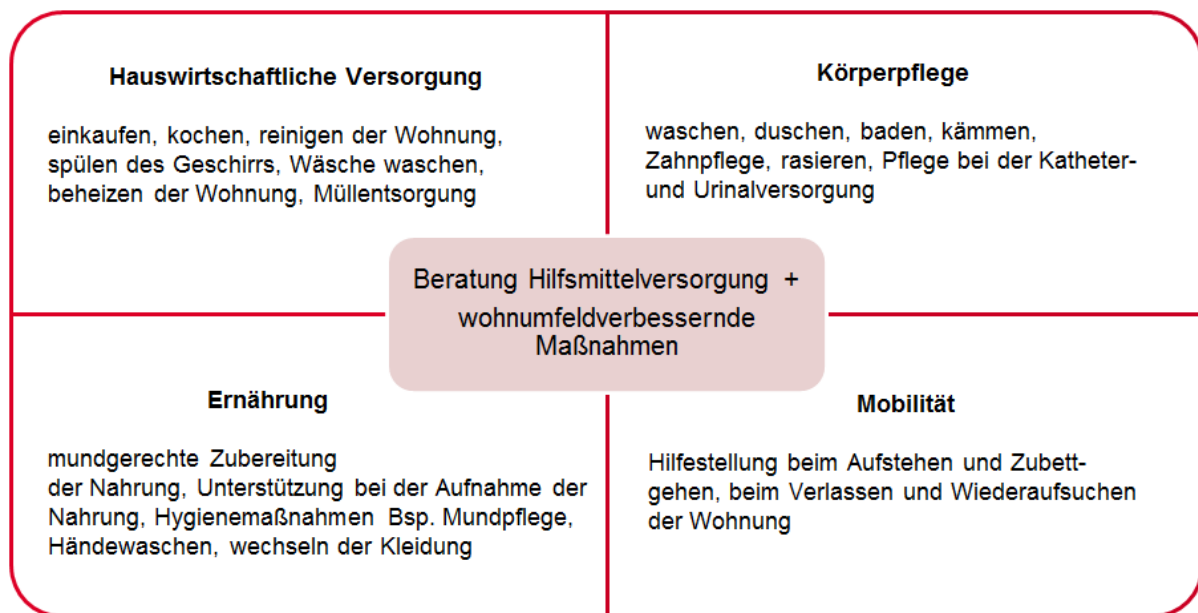


Abb. 5: Angebotsprofil der PIR

Das Einzugsgebiet des Pflegedienstes umfasst die gesamte Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Um eine ortsnahe Versorgung zu gewährleisten, befindet sich der Teamstützpunkt in der Badstüberstraße 7 in 18055 Rostock. Hierbei handelt es sich um ein leerstehendes Gewerbeobjekt, welches im Eigentum der WIRO steht. Durch die zentrale Lage ist eine optimale und durch die Pflege- und Krankenkassen geforderte wirtschaftliche Anfahrt zum Kunden gewährleistet. In den Geschäftsräumen stehen den Mitarbeitern ein Schwesternzimmer, Büros, Küche und Sanitärräume zur Verfügung. Die notwendige Mobilität des Pflegepersonals wird gewährleistet durch die Bereitstellung von 3 Fahrzeugen sowie die Ausstattung mit mobilen Endgeräten, wie Mobiltelefone und Tablets. Jede Pflegefachkraft hat eine Notfalltasche, die mit allen erforderlichen Materialien ausgestattet ist. Pflegehilfsmittel können über die örtlichen Sanitätshäuser bezogen werden.

Mitten im Stadtzentrum gelegen, bestehen eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz sowie ausreichend Parkplätze vor dem Objekt des ambulanten Pflegedienstes. In den festen Bürozeiten können Fragen persönlich besprochen werden. Für Notfälle und allgemeine Fragen ist jederzeit eine Pflegekraft unter einer Rufbereitschaft erreichbar.

Mit Beginn der operativen Tätigkeit in 2019 besteht das Team aus einer verantwortlichen Pflegedienstleitung, einer stellvertretenden Pflegedienstleitung, drei Fachkräften und zwei Hauswirtschaftlerinnen. Die Pflege wird unter ständiger Verantwortung einer leitenden Pflegefachkraft und deren Stellvertretung erbracht.

Ihre Aufgaben umfassen im Einzelnen:

- Aufnahme- und Beratungsgespräche,
- fachliche Planung und Überwachung der Pflegeprozesse,
- fachliche Führung der Pflegedokumentation inklusive Abrechnung,
- fachliche Leitung der Dienstbesprechungen,
- Dienst- und Einsatzplanung sowie
- Pflegevisiten.

Feste Pflegefachkräfte organisieren und verantworten als primäre Bezugspersonen die umfassende Pflege und Betreuung für eine bestimmte Anzahl von Kunden. Durch die individuelle Betreuung und Pflege wird eine professionelle Beziehung zwischen Pflegefachkraft und Kunde aufgebaut. Gemeinsam mit der Pflegedienstleitung sind die Pflegefachkräfte Ansprechpartner für alle Fragen und Wünsche von Kunden und deren Angehörigen. Für jeden Pflegebedürftigen wird eine Pflegedokumentation geführt und beim Pflegebedürftigen aufbewahrt. Die Dokumentation erfolgt sachgerecht und enthält patientenbezogene Daten, wie Pflegeberichte, individuelle Pflegeverrichtungen, Medikamentengaben, Notfallinformationen u.v.m. Alle ermittelten Daten werden unter der Berücksichtigung von Datenschutz und Schweigepflicht aufbewahrt.

### **3.3 Markteintritt und Vertrieb**

Um einen funktionierenden Vertrieb für die PIR aufzubauen, muss ein geeigneter Mix aus Kommunikationsmaßnahmen gefunden werden. Für die Anbieter ambulanter Pflege hat sich die Situation am Markt deutlich verändert. Die Kunden sind auf Grund des breiteren Informationsangebotes aufgeklärter, kritischer und anspruchsvoller geworden. Ausschlaggebend für Marketing- und Vertriebsmaßnahmen an Kunden und Angehörige ist, dass diese Zielgruppe erreicht wird, bevor die Entscheidung für einen Pflegedienst getroffen wird.

In erster Linie geht es also darum, dass Kunden rechtzeitig angesprochen und deren Erwartungen erfüllt werden müssen. Der Kunde muss sich vom ersten Moment an gut aufgehoben und verstanden fühlen.

So lange der potenzielle Kunde noch fit genug ist, um allein in seiner Wohnung zurechtzukommen, besteht oftmals ein geringes Interesse an dem Thema »Pflege«. Daher ist es wichtig, dass z.B. die Mieter der WIRO ständig über die PIR informiert werden und diesen ambulanten Pflegedienst als erste Anlaufstelle in Erinnerung behalten. Der Gedanke, einen Service aus einer Hand anzubieten, steht an erster Stelle.

Folgende Werbemaßnahmen sind geplant:

- Vorstellung der PIR beim Abschluss des Mietvertrages – der Kunde erhält hier die ersten Informationen und Ansprechpartner, ggf. können bereits Kundendaten vorge-merkt werden,
- Informationsschreiben an alle Mieter nach der Gründung,
- Erweiterung der WIRO-Homepage mit Daten der PIR,
- regelmäßige Präsenz in der eigenen Mieterzeitung »WIRO-Aktuell« – denkbar ist auch eine eigene Rubrik, wo z.B. häufige Fragen beantwortet werden oder Tipps weitergegeben werden,
- festgelegte Sprechzeiten im Hauptsitz,
- Drucken von Flyern und Broschüren, die in allen KundenCentern und Bereichen der WIRO (z.B. Ausstellungsfläche »Intelligentes Zuhause« in der Warnowallee, Schwimmhalle, Sporthallen u.v.m.) ausgelegt werden,
- Erweiterung der Aushänge in den Schaukästen aller WIRO Objekte,
- Veranstaltungen wie »Tag der offenen Tür« oder Teilnahme an Messen und
- allgemeine Pressearbeit (weckt das Interesse auch bei nicht WIRO-Mietern, so könn-ten ggf. auch neue Mieter gewonnen werden).

### **3.4 Voraussetzungen zur Gründung der PIR**

Der ambulante Pflegedienst der WIRO versorgt Pflegebedürftige mit häuslicher Pflege als Sachleistung. Dabei muss das Unternehmen in der Lage sein, die folgenden Anforderungen zu erfüllen.

#### **1) Personelle Voraussetzungen**

Die Rahmenverträge der Kostenträger des Landes Mecklenburg-Vorpommern erhalten Vorschriften zur personellen Mindestbesetzung und Qualifikation des Personals. Diese Voraussetzungen muss ein Leistungsanbieter vorhalten.

Der Pflegedienst muss ein Team von mindestens fünf ausgebildeten Pflegefachkräften sozialversicherungspflichtig beschäftigen. Der Pflegedienst ist verpflichtet unter der fachlichen Verantwortung einer ausgebildeten Pflegefachkraft zu stehen. In den gemeinsamen Grundsätzen zur ambulanten Pflege haben die Spitzenverbände der Pflegekassen, die Träger der Sozialhilfe und weitere Vereinigungen und Träger von Pflegeeinrichtungen auf Bundesebene festgelegt, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, um als verantwortliche Pflegekraft zu arbeiten. Dementsprechend muss eine verantwortliche Pflegefachkraft eine abgeschlossenen Weiterbildungsmaßnahme als Pflegedienstleitung (PDL) mit einem Umfang von mindestens 460 Stunden abgeschlossen haben und die Erlaubnis besitzen, eine der folgenden Berufsbezeichnungen zu führen:

- Krankenschwester oder Kinderkrankenschwester bzw. Gesundheits- und Krankenpfleger oder Gesundheits- und Kinderkrankenpfleger,
- Altenpfleger mit staatlicher Anerkennung.

Die verantwortliche Pflegefachkraft muss innerhalb der vergangenen acht Jahre mindestens zwei Jahre einen der vorgenannten Berufe hauptberuflich ausgeübt haben, davon mindestens ein Jahr im ambulanten Bereich. Weiterhin muss sichergestellt sein, dass die verantwortliche Pflegefachkraft bei Ausfall (z.B. Krankheit, Urlaub) durch eine entsprechende Pflegefachkraft vertreten wird.

Zudem sollte der Pflegedienst geeignete Arbeitskräfte als weitere Mitarbeiter beschäftigen. Dazu gehören beispielsweise nach den Gemeinsamen Grundsätzen zur ambulanten Pflege:

- Staatlich anerkannte Familienpfleger,
- Altenpflegehelfer,
- Krankenpflegehelfer,
- Haus- und Familienpflegehelfer,
- Hauswirtschaftler.

## **2) Organisatorische Voraussetzungen**

Nachfolgende organisatorische Voraussetzungen sind vom ambulanten Pflegedienst zu erfüllen.

- Anzeige der Aufnahme der Tätigkeit bei den zuständigen Behörden (Gesundheitsamt, Finanzamt, Sozialamt),
- Anzeige der Aufnahme der Tätigkeit bei der zuständigen Berufsgenossenschaft,
- Versicherungsbestätigung über eine ausreichende Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden,
- polizeiliches Führungszeugnis der leitenden Pflegefachkraft und des Geschäftsführers,
- Angaben über die Gesellschafter des Pflegedienstes,
- Pflegekonzept,
- Musterpflegevertrag,
- Kopie Mietvertrag und
- Institutskennzeichen.

Der ambulante Pflegedienst muss dauerhaft in der Lage sein, eine ausreichende und gleichmäßige pflegerische Versorgung der Pflegebedürftigen in Ihrem Einsatzgebiet zu gewährleisten. Entsprechend des individuellen Pflegebedarfes muss der Pflegedienst weiterhin Pflegeleistungen bei Tag und Nacht (einschließlich an Sonn- und Feiertagen) erbringen können, dazu zählt auch die Rufbereitschaft.

## 4 Rechtliche Würdigung

### 4.1 Vereinbarkeit mit dem Satzungszweck der WIRO

Die Vereinbarkeit der Gründung der Tochtergesellschaft mit dem Satzungszweck der WIRO wurde rechtlich gesondert gewürdigt.

Zur Erlangung der kommunalrechtlichen Zulässigkeit wirtschaftlicher Unternehmen und Einrichtungen nach § 68 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern muss der öffentliche Zweck der WIRO das Vorhaben rechtfertigen, das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf stehen und die Gemeinde die Aufgabe ebenso gut und wirtschaftlich wie Dritte erfüllen können.

Der bisherige in dem Gesellschaftsvertrag der WIRO unter § 2 geregelte Unternehmensgegenstand, die „...vorrangig sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung...“ sieht die Pflege von Bewohnern, auch durch ein Tochterunternehmen als noch nicht unmittelbar erfasst. Nach Anforderung des § 3 GmbHG ist der Unternehmensgegenstand so klar zu fassen, dass dieser auch der tatsächlichen Handhabung und Tätigkeit entspricht.

Folglich strebt die WIRO im Zusammenhang mit der Gründung der PIR eine Ausweitung des eigenen Unternehmensgegenstandes in ihrem Gesellschaftsvertrag an und wird den zustimmungspflichtigen Gremien einen Gesellschaftsvertragsentwurf zur Beschlussfassung vorlegen.

Künftig soll der § 2 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der WIRO wie folgt lauten:

*„Die Gesellschaft kann bei Beachtung ihres öffentlichen Zwecks Wohnungen und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, sanieren, veräußern und bewirtschaften. Sie kann außerdem auch gewerbliche, kulturelle, sportliche und sonstige Einrichtungen errichten, verwalten, sanieren und veräußern. Sie kann wohnbegleitende oder sonstige Dienst- und Unterstützungsleistungen für Pflegebedürftige und/oder deren Angehörige und allgemeine Sozialberatung und die soziale Betreuung und Beratung von Mietern, Pflegebedürftigen und/oder deren Angehörigen, erbringen und, etwa durch Tochtergesellschaften, vgl. Absatz 6 dieser Bestimmung, erbringen lassen.“*

### 4.2 Vergaberechtliche Erwägungen

Die vergaberechtliche Prüfung bezog sich in einem ersten Schritt darauf, inwieweit eine Ausschreibung von Leistungen erforderlich wird im Hinblick auf die möglicherweise zwischen der WIRO und der PIR beabsichtigten Vertragsbeziehungen. In Ermangelung eines entgeltlichen Dienstleistungsauftrages der WIRO an die PIR bzw. einer Erteilung eines öffentlichen Auftrages i.S.d. § 103 Abs. 1 GWB ist eine Anwendung des Vergaberechtes ausgeschlossen.

Im Weiteren verweisen wir hinsichtlich der vergaberechtlichen Erwägungen auf Anhang 10.3 des Konzeptes. Daher erfolgt an dieser Stelle keine weitere Betrachtung.

### **4.3 Würdigung Beihilferecht**

Bei der Erbringung der Pflegedienstleistungen durch die PIR soll insbesondere gewährleistet sein, dass die Pflegebedürftigen Beihilfen in Form von Sachleistungen der Pflegekassen in Anspruch nehmen können, wobei unter dem Begriff »Beihilfe« die Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherungen verstanden werden. Im Weiteren verweisen wir hinsichtlich der beihilferechtlichen Erwägungen auf Anhang 10.3 des Konzeptes. Daher erfolgt an dieser Stelle keine weitere Betrachtung.

### **4.4 Zulassungen und Genehmigungen**

Erforderlich sind unter anderem folgende Zulassungen und Genehmigungen:

- Anmeldung der GmbH beim Amtsgericht, Gewerbeamt, Industrie- und Handelskammer, Finanzamt und Handelsregister,
- Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages gemäß § 291 Abs. 1 AktG auf mindestens fünf Jahre,
- Mitteilung der Voraussetzungen zur umsatz- und ertragsteuerliche Organschaft an das Finanzamt,
- für den Geschäftsführer muss die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB im Gesellschaftsvertrag berücksichtigt werden,
- Zulassung eines ambulanten Pflegedienstes: Landesverbände der Pflege- und Krankenkassen über AOK Nordost,
- Abschluss von Versorgungsverträgen zwischen der PIR und den Landesverbänden der Pflegekassen nach § 72 SGB XI und der Krankenkassen nach SGB V,
- Zulassung als Träger des Freiwilligen Sozialen Jahres in M-V: Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern,
- Antrag auf Anerkennung als Einsatzstelle im Bundesfreiwilligendienst: Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben.

## **5 Steuerrechtliche Würdigung**

### **5.1 Körperschaftsteuer**

Die Tochtergesellschaft PIR wird empfehlungsgemäß in den ertragsteuerlichen Organkreis des WIRO-Konzerns über einen Gewinnabführungsvertrag eingebunden. Diesem Konzept ist unter Anhang 10.2 der Entwurf eines Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrages zwischen der WIRO und der PIR beigelegt.

Eine körperschaftsteuerliche Organschaft besteht nur, wenn zwischen der Organgesellschaft (PIR) und dem Organträger (WIRO) ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen wird, mit dem sich die Organgesellschaft verpflichtet, ihren gesamten handelsrechtlichen Gewinn an den Organträger abzuführen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 KStG). Dieser muss nicht nur abgeschlossen werden und für mindestens fünf Jahre bestehen, sondern auch tatsächlich durchgeführt werden (§ 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Satz 1 KStG). Der tatsächliche Vollzug des Vertrags muss mit seinem Inhalt übereinstimmen, sonst ist die Organschaft nicht wirksam.

Die ertragssteuerliche Organschaft ermöglicht es, Anfangsverluste der PIR mit dem positiven Ergebnis der übrigen Gesellschaften des Organkreises zu verrechnen. Durch den Verlustausgleich ist keine zusätzliche Ausstattung der Tochtergesellschaft PIR mit Kapital erforderlich, das Eigenkapital wird nicht aufgezehrt. Durch die Ergebnisverrechnung wird das Risiko der Annahme einer verdeckten Gewinnausschüttung durch nicht fremdübliche Leistungsbeziehungen und Verträge zwischen Gesellschafterin und PIR verringert. Die Zinsschrankenregelungen finden keine Anwendung.

## **5.2 Umsatzsteuer**

Die Tochtergesellschaft PIR wird empfehlungsgemäß in den umsatzsteuerlichen Organkreis des WIRO-Konzerns eingebunden. Dafür bedarf es der finanziellen, wirtschaftlichen und organisatorischen Eingliederung der PIR in den Organkreis.

Von einer finanziellen Eingliederung kann immer dann ausgegangen werden, wenn der Organträger die entscheidende Anteilsmehrheit auf sich vereinigt, so dass er seinen Willen auf Ebene der Organgesellschaft durchsetzen kann. Diese Bedingung wird hier durch die 100%ige Beteiligung der WIRO am gezeichneten Kapital der PIR erfüllt.

Eine wirtschaftliche Eingliederung liegt vor, wenn zwischen Organgesellschaft und Organträger ein wirtschaftlicher Zusammenhang in Form einer wirtschaftlichen Kooperation oder Einheit besteht, so dass diese sich in ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit fördern und ergänzen. Die Tätigkeit der Organgesellschaft muss sich in das wirtschaftliche Gesamtkonzept des Organträgers so einfügen, dass es als Bestandteil von diesem zu bewerten ist.

Es ist nicht erforderlich, dass sich die wirtschaftliche Eingliederung aus unmittelbaren Beziehungen zwischen Organträger und Organgesellschaften hergeleitet wird. Zwischen WIRO und PIR bestehen indirekte wirtschaftliche Verflechtungen. Die PIR fügt sich mit ihrer Tätigkeit, der ambulanten Pflege von Pflegebedürftigen, in das wirtschaftliche Gesamtkonzept des WIRO-Organkreises ein. Die WIRO profitiert langfristig von der verbesserten Mieterbindung, die sich durch die Betreuungsleistungen der PIR ergeben können. Die Mieter können länger in ihren Wohnungen verbleiben, wenn sie ambulant gepflegt werden.

Das Merkmal der wirtschaftlichen Eingliederung ist am schwächsten ausgeprägt.

Die organisatorische Eingliederung kann dann bejaht werden, wenn die durch die finanzielle Eingliederung bestehende Möglichkeit der Willensdurchsetzung des Organträgers auf Ebene der Organgesellschaft in der laufenden Geschäftstätigkeit auch tatsächlich wahrgenommen wird. Dazu muss der Organträger entweder in der Lage sein, die Geschäftsführung der Organgesellschaft zu beherrschen oder die Beziehungen müssen so gestaltet werden, dass der Wille des Organträgers auf Ebene der Organgesellschaft auch durchgesetzt werden kann.

In der Regel wird eine organisatorische Eingliederung durch eine personelle Verflechtung der Geschäftsführung herbeigeführt. Es ist beabsichtigt, einem bereits im Konzern installierten Geschäftsführer auch die Geschäftsführung der PIR zu übertragen.



Auch bei fehlender personeller Verflechtung kann eine organisatorische Eingliederung gegeben sein, wenn der Organträger über institutionell abgesicherte, unmittelbare Eingriffsrechte in den Kernbereich der laufenden Geschäftsführung verfügt. Ein Beherrschungsvertrag führt dabei regelmäßig zur Begründung der organisatorischen Eingliederung. Der Abschluss eines Beherrschungsvertrages zwischen WIRO und PIR ist vorgesehen (siehe Anhang 10.2).

Leistungen innerhalb der umsatzsteuerlichen Organschaft sind nicht umsatzsteuerbar. Lieferungen und Leistungen zwischen Tochtergesellschaft und WIRO sind sogenannte Innenumsätze.

Die Umsätze der Tochtergesellschaft PIR sind nach § 4 Nr. 16 UStG umsatzsteuerfrei. Die PIR kann keinen Vorsteuerabzug geltend machen.

Die Umsätze der PIR werden in der Umsatzsteuererklärung für den Organkreis erklärt.

### **5.3 Gewerbesteuer**

Die Leistungen der zu gründenden Pflegegesellschaft PIR sind nach § 3 Nr. 20 GewStG gewerbesteuerbefreit, vorausgesetzt, bei der Einrichtung zur ambulanten Pflege kranker und pflegebedürftiger Personen sind im Erhebungszeitraum die Pflegekosten in mindestens 40 % der Fälle von den gesetzlichen Trägern der Sozialversicherung oder Sozialhilfe ganz oder zum überwiegenden Teil getragen worden.

## **6 Wirtschaftliche Aspekte und Businessplanung**

Die Ertrags-, Investitions- und Liquiditätsplanung bilden zusammen den Gesamtbusinessplan für das beschriebene Vorhaben. Der Betrachtungszeitraum für den Businessplan beläuft sich auf die ersten 5 Geschäftsjahre, wobei das erste Geschäftsjahr zusätzlich mit einer monatlichen Erfolgsentwicklung unterlegt ist. Die Planung zielt unter Abwägung aller Chancen und Risiken auf eine kostendeckende Leistungserbringung und Erzielung eines moderaten Ergebnisses nach der Anlaufphase ab. Ab dem 3. Geschäftsjahr erwirtschaftet die PIR erstmals ein positives Jahresergebnis, welches sich in den Folgejahren so fortentwickelt.

### **6.1 Ertragsplanung**

Der Ertragsplanung liegen folgende Einnahmen aus dem geplanten Leistungsspektrum der PIR zugrunde (siehe auch Leistungsbeschreibung Kapitel 3.2):

- Behandlungspflege gem. SGB V § 37 „Häusliche Krankenpflege“, wie z.B. Medikamentengabe, Verbandswechsel und Injektionen,
- häusliche Pflegehilfe als Sachleistung (Grundpflege gem. SGB XI), dazu gehören z.B. körperbezogene Pflegemaßnahmen, wie Hilfe bei der Körperpflege, der Ernährung, der Mobilität und Lagerung,
- zusätzliche Betreuungs- und Entlastungsleistungen gem. § 45b SGB XI,
- Verhinderungspflege gem. § 39 SGB XI,
- privat finanzierte Zusatzleistungen.

Der Umsatz der PIR setzt sich aus den genannten Leistungen zusammen. Die Finanzierung des Umsatzes ist im Wesentlichen durch die Kranken- und Pflegekassen und über das Amt für Jugend und Soziales (Hilfen zur Pflege nach § 61 SGB XII) gesichert.

Vor diesem Hintergrund wurden die Kundenzahlen wie folgt geplant. Anzumerken ist, dass ein Kunde sowohl häusliche Krankenpflege, Grundpflege als auch z.B. Entlastungsleistungen gleichzeitig in Anspruch nehmen kann.

Monate	1.	2.	3.	4.	5.	6.
Anzahl Kunden SGB V (häusliche Krankenpflege)	6	9	15	18	20	20
Anzahl Kunden SGB XI (Grundpflege)	6	9	12	14	14	15
Anzahl Kunden mit (hauswirtschaftlichen) Entlastungsleistungen	15	15	15	20	20	22

Basis für die Ermittlung der monatlichen Einnahmen für die Behandlungspflege nach SGB V pro Kunde sind Einsatzpauschalen und die Pauschalen der Leistungsgruppen gemäß des Leistungskatalogs für die Abrechnung der Behandlungspflege mit den Krankenkassen. Für z.B. Medikamentengabe je Kunde ergibt sich für am Markt etablierte Pflegedienste eine durchschnittliche monatliche Einnahme von bis zu 470 € pro Kunde (7,80 € x 30 Tage x 2 Einsätze pro Tag = 468 €). Der Pflegedienst betreut seine Kunden in der Regel langfristig, so dass sich mit zunehmendem Alter der Pflegegrad erhöht und sich erfahrungsgemäß auch die Krankheitsbilder ändern.

Unter kaufmännischer Vorsicht wurden in den folgenden Planungen für das 1. Jahr ein monatlicher Umsatz von 250 € pro Kunde kalkuliert. Dieser Umsatz steigt im 2. Jahr auf 320 € pro Kunde und Monat, erhöht sich ab dem dritten Wirtschaftsjahr ff. auf monatlich 350 € pro Kunde.

Der Planung der Kundenzahlen liegt eine sukzessive Steigerung zugrunde. Im ersten Monat startet die PIR vorwiegend mit hauswirtschaftlichen Leistungen, abrechenbar nach dem SGB XI. Es ist davon auszugehen, dass diese 6 Kunden auch durch die Verordnung eines Arztes im Rahmen der häuslichen Krankenpflege durch die PIR versorgt werden. Die Anzahl der zu pflegenden Personen steigert sich bis zum Ende des ersten Jahres, so dass ein Kundenstamm von ca. 30 Personen täglich erreicht sein sollte.

Die Planung für die Grundpflege nach SGB XI berücksichtigt anfänglich eine durchschnittlich 60%ige Ausschöpfung der Pflegesachleistung der gesetzlichen Pflegeversicherung gem. SGB XI durch den ambulanten Pflegedienst. Auch wird davon ausgegangen, dass nicht jeder Kunde, der Behandlungspflege nach SGB V in Anspruch nimmt, auch pflegebedürftig ist und Grundpflege nach SGB XI benötigt.

Folgende Prämissen liegen der Ermittlung des durchschnittlichen Umsatzes aus der Grundpflege zugrunde:

<b>1. Jahr</b>	<b>Kundenstruktur</b>	<b>Pflegesachleistungen 100 %</b>	<b>Sachkostenausschöpfung 60 %</b>
Pflegegrad 1	0,0 %	125 €	75 €
Pflegegrad 2	80,0 %	689 €	413 €
Pflegegrad 3	20,0 %	1.298 €	779 €
Pflegegrad 4	0,0 %	1.612 €	967 €
Pflegegrad 5	0,0 %	1.995 €	1.197 €
Durchschnittliche Einnahmen SGB XI je Kunde p. M. im 1. Jahr			<b>486,48 €</b>

<b>2. Jahr</b>	<b>Kundenstruktur</b>	<b>Pflegesachleistungen 100 %</b>	<b>Sachkostenausschöpfung 60 %</b>
Pflegegrad 1	0,0 %	125 €	75 €
Pflegegrad 2	70,0 %	689 €	413 €
Pflegegrad 3	25,0 %	1.298 €	779 €
Pflegegrad 4	5,0 %	1.612 €	967 €
Pflegegrad 5	0,0 %	1.995 €	1.197 €
Durchschnittliche Einnahmen SGB XI je Kunde p. M. im 2. Jahr			<b>532,44 €</b>

<b>3. Jahr</b>	<b>Kundenstruktur</b>	<b>Pflegesachleistungen 100 %</b>	<b>Sachkostenausschöpfung 60 %</b>
Pflegegrad 1	0,0 %	125 €	75 €
Pflegegrad 2	60,0 %	689 €	413 €
Pflegegrad 3	35,0 %	1.298 €	779 €
Pflegegrad 4	5,0 %	1.612 €	967 €
Pflegegrad 5	0,0 %	1.995 €	1.197 €
Durchschnittliche Einnahmen SGB XI je Kunde p. M. im 3. Jahr			<b>568,98 €</b>

Für die geplanten zusätzlichen Betreuungs- und Entlastungsleistungen gem. § 45b SGB XI werden monatliche Einnahmen von 125 € je Kunde angenommen. Für die Verhinderungspflege i.S. von § 39 SGB XI kann jeder Pflegebedürftige maximal 1.612 € jährlich als Sachleistung aus der Pflegeversicherung in Anspruch nehmen.

Dem Pflegebedürftigen werden Investitionskosten als Zuzahlung in Rechnung gestellt. Die Ertragsplanung berücksichtigt einen prozentualen Aufschlag von 5 % auf die Grundpflegeleistungen aus SGB XI. In der Vergütung für die Leistungen gem. SGB V (Behandlungspflege der Krankenkassen) ist ein Anteil für Investitionskosten enthalten, so dass der Zuschlag für diesen Umsatzträger nicht erhoben wird. Das gleiche gilt für die kalkulierten Stundensätze für z.B. Verhinderungspflege oder Entlastungsleistungen.

Es wird auf die Erläuterungen im Anhang 10.6 verwiesen.

## 6.2 Personal- und Sachkostenplanung

Die Rahmenverträge der Kostenträger des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die Versorgung ihrer Versicherten mit Leistungen gem. SGB XI und Leistungen gem. SGB V enthalten Vorschriften zur personellen Mindestbesetzung und Qualifikation des Personals, die ein Leistungsanbieter vorzuhalten hat. Für PIR bedeutet das, dass sie zunächst ca. 7 Mitarbeiter in Voll- oder Teilzeit anstellen wird, darunter eine verantwortliche Pflegefachkraft (PDL), eine stellvertretende verantwortliche Pflegefachkraft (sPDL), Pflegefachkräfte und Pflegehilfskräfte.

Die Entwicklung des Personalbedarfes stellt sich wie folgt dar.

in Vollzeitstellen	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
PDL	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Fachkraft I (stellv. PDL)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Fachkraft II	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811
Fachkraft III	0,811	0,811	0,811	0,811	0,811
Fachkraft IV	0,676	0,676	0,676	0,676	0,676
Pflegehilfskräfte/ Hauswirtschaftskräfte	1,351	2,351	3,700	4,700	5,700
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>5,649</b>	<b>6,649</b>	<b>7,998</b>	<b>8,998</b>	<b>9,998</b>
Auszubildende			Lehrjahr 1	Lehrjahr 1 Lehrjahr 2	Lehrjahr 1 Lehrjahr 2 Lehrjahr 3

Dem Personalbedarf für steigende Auslastung wird in der mittelfristigen Businessplanung Rechnung getragen. Für hauswirtschaftliche Dienste können dann auch Pflegehelfer oder angelernte Kräfte eingestellt werden, so dass das qualifizierte Pflegefachpersonal vorrangig für die Leistungen, wie Behandlungspflege eingesetzt werden kann. Bei der Personalstruktur handelt es sich um eine gute Mischung aus Pflegefachkräften und Pflegehelfern.

Die monatlichen Gehälter für eine Fachkraft mit 3-jähriger Berufsausbildung orientiert sich am TVöD und beträgt für eine Vollzeitkraft 2.801,30 € Arbeitnehmer-Brutto zzgl. Zuschläge von monatlich durchschnittlich 86 € für Sonn- und Feiertage. Unter Berücksichtigung des Arbeitgeberanteils zur Sozialversicherung ergeben sich Personalkosten ab dem ersten Monat in Höhe von ca. 19.335 €. Steigende Kundenzahl erhöhen auch die Personalkosten bedingt durch die Neueinstellung von weiteren Pflegekräften. Dem Personalbedarf für steigende Auslastung wird in der mittelfristigen Businessplanung Rechnung getragen.

Ab dem 3. Jahr soll ein Auszubildender/Auszubildende in der PIR ausgebildet werden. Ab dem 4. Jahr sind dann 2 Auszubildende (1. und 2. Lehrjahr) und ab dem 5. Jahr 3 Auszubildende (1., 2. und 3. Lehrjahr) zu berücksichtigen. Daher wurde ab dem 5. Jahr (Normaljahr) und folgenden Jahren mit einer Personalkostenquote von 66,6 % vom Umsatz kalkuliert. Jährliche Tarifsteigerungen von 3,5 % sind in der Planung der Personalkosten enthalten.

<b>Personalkosten 1. Jahr</b>	<b>in VK</b>	<b>Grund- gehalt  p. M.</b>	<b>AG-Anteil (SV + BG + Umlagen)  21,799 %</b>	<b>Zuschläge (sozial- abgabenfrei, Sonntags- dienst)</b>	<b>Summe</b>
PDL	1,000	3.398 €	741 €	0 €	4.138 €
Fachkraft I (stellv. PDL)	1,000	2.972 €	648 €	86 €	3.707 €
Fachkraft II	0,811	2.272 €	495 €	86 €	2.854 €
Fachkraft III	0,811	2.272 €	495 €	86 €	2.854 €
Fachkraft IV	0,676	1.894 €	413 €	86 €	2.393 €
2 Pflegehilfskräfte/ Hauswirtschaftskräfte	1,351	2.783 €	607 €	0 €	3.390 €
<b>Gesamtkosten pro Monat</b>	<b>5,649</b>	<b>15.591 €</b>	<b>2.792 €</b>	<b>346 €</b>	<b>19.335 €</b>

Die Sachkosten sind im Wesentlichen anhand von Branchenwerten und anhand von Erfahrungswerten mit anderen Pflegediensten kalkuliert worden. Die Planansätze finden sich in der nachfolgenden Tabelle.

Kostenart	Gegenstand	Planansatz
Fahrzeugkosten	Kfz-Steuern, Kfz-Versicherung, Wartung, Kraftstoff und sonstige laufende Kfz-Kosten	4,5 % vom Umsatz (sparsamer Verbrauch aufgrund Nutzung von Elektrofahrzeugen)
Medizinischer Bedarf	z.B. Schutzhandschuhe, Einmalschürzen und Desinfektionsmittel, Blutzuckermessstreifen und Einmalspritzen	0,5 % vom Umsatz
Raumnebenkosten	z.B. Heizkosten, Betriebskosten, Strom	gem. Mietvertrag
Wirtschaftsbedarf	z.B. Reinigungs- und Desinfektionsmittel, Wäschereinigung und -pflege, Gartenpflege, Reinigung durch fremde Betriebe, kultureller Sachaufwand	1 % vom Umsatz
Verwaltungsaufwand	z.B. Büromaterial, Porto und Telefon, Fort- und Weiterbildung, zentrale Dienste des WIRO Konzerns wie z.B. Finanz- und Lohnbuchführung, Jahresabschlusserstellung und -prüfung, Beratungsleistungen, Werbung und Reisekosten	
Wartungsaufwand/IT	z.B. der EDV-Anlage, Telefon oder sonstiger Bürotechnik	0,7 % vom Umsatz (1. Jahr 1 %)
Steuern, Abgaben, Versicherungen	u.a. Betriebshaftpflichtversicherung, Inventarversicherung, Beiträge Berufsverband o.ä., IHK	0,8 % vom Umsatz (1. Jahr 1 %)
Sonstige Aufwendungen		0,5 % vom Umsatz (1. Jahr 1 %)
Instandhaltung		0,3 % vom Umsatz

Die WIRO erbringt Verwaltungsaufgaben für die PIR, wie beispielsweise Finanzbuchhaltung, Controlling, Berichtswesen, Risikosteuerung, Marketing, Personalverwaltung, Lohn- und Gehaltsabrechnung über einen Geschäftsbesorgungsvertrag. Die hieraus erwachsenen Kosten sind in den Verwaltungskosten enthalten.

### 6.3 Investitions- und Finanzierungsplanung

Für die Ausstattung des ambulanten Pflegedienstes sind verschiedene Investitionsgüter anzuschaffen. Neben der Büroeinrichtung mit Mobiliar, Medikamentenschrank, Software und Bürotechnik gehört die Erstausrüstung an medizinischem und pflegerischem Bedarf zu den ersten Anschaffungen der PIR. Für die Mobilität sollen mittels Firmenleasing drei Elektrofahrzeuge beschafft sowie eine Kfz-Ladestation errichtet werden. Der Fahrzeugpool erweitert sich gleichlaufend mit steigendem Personal.

Nachstehende Übersicht zeigt die anfallenden Investitionen auf. Diese sind in Bruttowerten angegeben, da die Betreuungs- und Pflegeleistungen nach § 4 Nr. 16 UStG grundsätzlich umsatzsteuerfrei sind.

Investitionen (brutto)		
<b>Investitionen</b>	<b>51.975 €</b>	<b>17 %</b>
Büroeinrichtung, Medikamentenschrank	32.000 €	
EDV, Software, Kopierer	12.000 €	
Qualitätshandbuch	5.000 €	
Ladestation (Elektrofahrzeuge)	2.975 €	
<b>Betriebsmittel langfristig</b>	<b>248.025 €</b>	<b>83 %</b>
Erstausrüstung, Dienstkleidung	5.000 €	
Anlaufkosten	208.025 €	
Beratung	25.000 €	
Kautions	2.109 €	
Marketing/Homepage/Branding Fahrzeugpool	7.891 €	
<b>Summe</b>	<b>300.000 €</b>	<b>100 %</b>

Beratungskosten in Höhe von 25.000 € stellen die einmalig zur Gründung der PIR anfallenden Beratungsleistungen aus Unternehmensberatung, Steuerberatung und Rechtsberatung dar. Die Kautions der für den Pflegedienst bereits gefundenen Gewerberäume in Höhe von 2.109 € entsprechen den üblichen 3 Monatskaltmieten und sind den Investitionskosten zuzuordnen.

Die Summe der Anlaufkosten, bestehend aus vorlaufenden Personalaufwendungen und kumulierten monatlichen Unterdeckungen aus Einnahmen und Ausgaben bis zum Ende des 2. Planjahres, ist zu finanzieren.

### 6.4 Liquiditätsplanung

Die Liquiditätsplanung beginnt voraussichtlich mit dem geplanten operativen Start der Gesellschaft im Juli 2019. Die Vorlaufkosten, wie z.B. Investitionen für die Einrichtung, Beratungskosten oder auch die Personalkosten für die Pflegedienstleitung/stellvertretende Pflegedienstleitung ab Mai/Juni 2019 sind in der Liquiditätsplanung vor dem 1. Monat als Ausgaben berücksichtigt worden.

Die ersten Einnahmen können erst ab dem 2. Monat der Geschäftstätigkeit, voraussichtlich August 2019, erzielt werden. Die Abrechnung erfolgt stets im Folgemonat für den Vormonat. Aus Gründen der Vorsicht wurden im 2. Monat lediglich 50 % der Umsätze aus dem ersten Monat als Einnahmen geplant und damit eventuellen Verzögerungen bei der internen Rechnungslegung berücksichtigt.

Die mittelfristige Erfolgsplanung sowie die Einnahmen-/Ausgabenentwicklung der ersten 12 Monate sind als Anhänge 10.3 und 10.4 dem Konzept beigelegt.

In den ersten Monaten entsteht auf Grund der Liquiditätsverschiebung bei den Einnahmen und dem monatsgleichen Anfall von Kosten eine Unterdeckung, die finanziert werden muss.

## **7 Nutzenbetrachtung**

Die WIRO handelt aufgrund von Festlegungen des alleinigen Gesellschafters - der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - wie ein öffentlicher Auftraggeber. Diese Vorgaben gelten auch für die neu zu gründende Tochtergesellschaft, PIR, und sind von dieser einzuhalten.

Dies bedeutet, dass die Tochtergesellschaft

- gemäß der allgemeinen Vorschriften des Vergaberechts inhousefähig ist und
- den Grundsätzen des § 75 KV M-V für die Wirtschaftsführung unterliegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass über eine kommunale Tochtergesellschaft im Vergleich zu einer privaten Gesellschaft die Interessen der Kommune durch Sicherstellung ihrer Rechte nach der Kommunalverfassung M-V gewahrt werden.

Die Kommune kann über die Gremien ausreichend Einfluss insbesondere auf die Geschäftspolitik und Kostenentwicklung nehmen.

Die Gesellschaft übernimmt ambulante Pflege und hauswirtschaftliche Dienstleistungen, um die älteren und auf Pflege angewiesenen Mieter und Einwohner Rostocks länger in der eigenen Häuslichkeit wohnen zu lassen und verbessert damit die Lebensqualität und das Wohlbefinden im Alter. Eine Stärkung der WIRO-Unternehmenswerte geht damit einher. Die Muttergesellschaft WIRO steigert ihre Attraktivität gegenüber bestehenden Mietern und potenziell neuen Mietern.

Der Einstieg in die Pflege ist unternehmerisches Neuland und durch den vorherrschenden Fachkräftemangel ist es eine große Herausforderung, geeignetes Personal zu finden. Da der größte Kostenanteil der ambulanten Pflegegesellschaft die Personalkosten sind, liegt zugleich die Herausforderung der PIR darin, eine Akzeptanz bei den Pflege- und Versorgungskassen für ein gutes Personalkostenniveau für die Pflegefachkräfte zu erreichen. Die PIR wird ihren Teil zur Personalgewinnung und -erhaltung beitragen und strebt die Ausbildung von Pflegefachkräften ab dem dritten Geschäftsjahr an.



Ohne Gründung der Tochtergesellschaft PIR sind die Mieter und Einwohner Rostocks auf die ca. 58 ambulanten Pflegedienste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock angewiesen, bei denen aktuell sehr lange Wartelisten vorliegen. Im Bereich des Pflegemarktes und der Kunden besteht für das Unternehmen das Risiko, dass längerfristig mit einem verschärften Wettbewerb im Bereich der ambulanten Pflege zu rechnen ist und sich die Rekrutierung von Pflegefachkräften als schwierig erweist.

Soziale Dienstleistungen sind in der heutigen Zeit für Wohnungsunternehmen unverzichtbare notwendige Maßnahmen, um die Bestände nachhaltig vermietbar zu erhalten, um Fluktuationsraten zu verringern und damit die Erträge langfristig zu sichern. Der demografische Wandel und die stark alternde und zunehmend pflegebedürftige Bevölkerung Rostocks sowie die starke Zunahme der multiplen Problemlagen einzelner Mieter veranlassen die WIRO zum zeitnahen Handeln.

## **8 Fazit**

Die Zukunft der Pflege liegt nicht in den Heimen, sondern in sozialräumlichen Engagements. Ältere Menschen wollen auch bei Pflegebedarf möglichst lange in der häuslichen Umgebung leben und wünschen daher eine ambulante Versorgung. Strategien und Maßnahmen zum Wohnen im Alter sollten auf diesen Wunsch ausgerichtet werden.

Wenn eine Versorgung und Betreuung der Pflegebedürftigen so lange wie möglich zu Hause erfolgen soll, ist das aktuelle Angebot an pflegerischer Versorgung – insbesondere im ambulanten Bereich – in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht ausreichend. Beispielhaft hierfür sind aktuell 2 Fälle aus dem Stadtteil Lütten Klein. Auf Grund der hohen Auslastung der Pflegedienste konnten die Mitarbeiter der WIRO Sozialberatung für die Mieter der WIRO keine Versorgung sichern. Die häusliche Pflege steht vor der Herausforderung eine große Nachfrage zu bewältigen und dabei gleichzeitig Angehörige von der Pflege zu entlasten.

Daher beabsichtigt die WIRO die Gründung eines ambulanten Pflegedienstes in einer Tochtergesellschaft. Mit dem ergänzenden Dienstleistungsangebot der PIR möchten wir die Lebensqualität von pflegebedürftigen Mietern verbessern und damit auch die WIRO-Unternehmenswerte stärken.

Die Idee ist eine komplette Rundumversorgung! Die Zielstellung ist, Dienstleistungen aus einer Hand anzubieten und damit die Mieterbindung zu stärken. Durch unkomplizierte und bedarfsgerechte Pflegemodelle bieten wir eine schnelle Unterstützung und gewährleisten, dass die Pflegebedürftigen so lange wie möglich in ihren eigenen 4 Wänden wohnen bleiben können. Viele ältere Menschen, deren körperliche – und manchmal auch geistige – Fähigkeiten nachgelassen haben, brauchen zunächst keine medizinische Pflege zu Hause, sondern Hilfen im Alltag: beim Kochen, beim Einkaufen, bei Reparaturen, bei Behördenangelegenheiten, bei Arztbesuchen und vielem mehr. Sollten im Laufe der Zeit neben den haushaltsnahen Dienstleistungen bei Pflegebedürftigkeit auch Pflegedienstleistungen nötig werden, kann ein abgestimmtes Angebot zusammengestellt werden.

Durch die Gründung des Pflegedienstes schafft die WIRO einen Ausbau der ambulanten Pflege.

## 9 Nachfolgende Schritte

Grundsätzlich wird die Gründung der Tochtergesellschaft von der WIRO empfohlen und angestrebt. Rechtlich wurde eingeschätzt, dass eine Umsetzung des Konzeptes für die Errichtung einer Tochtergesellschaft zur Implementierung eines ambulanten Pflegedienstes umsetzbar ist.

Eine wesentliche Herausforderung in der Projektumsetzung stellen die Zustimmungserfordernisse für die Gründung der Tochtergesellschaft als 100 %ige Tochtergesellschaft dar. Die Vorschriften der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern bedingen sowohl eine Einbindung der IHK zu Rostock, der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern als auch der Rechtsaufsichtsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Ferner ist eine Beschlussfassung durch den Hauptausschuss und die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erforderlich. Die WIRO avisiert eine Beschlussfassung durch die Bürgerschaft im Januar 2019. Die Einreichung der Beschlussvorlage an die Bürgerschaft hat bis 13 Werktage vor dem Sitzungstermin des Hauptausschusses der Bürgerschaft zu erfolgen. Die Frist von 2 Monaten für eine Stellungnahme der Rechtsaufsichtsbehörde beginnt nach der Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und Übergabe des Beschlussgegenstandes an die Landesbehörde.

Die geplante und erfolgreiche Gründung der Tochtergesellschaft im ersten Halbjahr 2019 setzt jedoch voraus, dass die Rechtsaufsichtsbehörde das Vorhaben im ersten Quartal 2019 positiv bescheidet. Um die Rechtsaufsichtsbehörde frühzeitig in die Planungen einzubeziehen, ist die persönliche Vorstellung des Projektes bei der Rechtsaufsichtsbehörde in Schwerin vorgesehen. Auch bei der IHK zu Rostock sowie bei der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern wird das Konzept im November 2018 eingereicht.

Sofern die Zustimmung des Aufsichtsrates am 22.11.2018 zur Gründung der Tochtergesellschaft erfolgt, wird die Umsetzung der Gesellschaft parallel zur Einholung der weiteren Gremiengenehmigungen vorbereitet, um die Funktionsfähigkeit der Gesellschaft zum 01.07.2019 zu gewährleisten. Dabei sind die unter Kapitel 3.4 benannten Voraussetzungen zu berücksichtigen und zu erfüllen.

## **10    Anhänge**

---

- 10.1    Entwurf Gesellschaftsvertrag**
- 10.2    Entwurf Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag**
- 10.3    Vergabe Kurzgutachten zu den vergaberechtlichen und beihilferechtlichen Erwägungen**
  
- 10.4    Mittelfristige Erfolgsplanung Geschäftsjahr 1 bis 5**
- 10.5    Kurzfristige Erfolgsplanung 1. Geschäftsjahr mit monatlicher Entwicklung**
- 10.6    Erläuterungen zu den Umsatzarten aus dem Leistungsspektrum**
- 10.7    Liquiditätsplanung 1. Geschäftsjahr**

# **G e s e l l s c h a f t s v e r t r a g**

## **§ 1**

### **Firma, Sitz und Geschäftsjahr der Gesellschaft**

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet:

**„PIR Pflege in Rostock GmbH“**

- (2) Sitz der Gesellschaft ist Rostock.  
(3) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## **§ 2**

### **Gegenstand und Zweck des Unternehmens**

- (1) Die PIR Pflege in Rostock GmbH hat zum Gegenstand wohnbegleitende oder sonstige Dienst- und Unterstützungsleistungen für Pflegebedürftige, unter anderem auch Mieter der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, und/oder deren Angehörigen und allgemeine Sozialberatung und die soziale Betreuung und Beratung der Mieter der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH sowie von Pflegebedürftigen und/oder deren Angehörigen.
- (2) Dies umfasst die Erbringung ambulanter (häusliche Krankenpflege) und stationärer Pflegedienstleistungen nach dem SGB V und SGB XI (Grundpflege) sowie Betreuungs- und Entlastungsleistungen nach §§ 45 ff. SGB XI und Urlaubs- und Verhinderungspflege; Informationsservice; Vermittlung von Pflegehilfsmitteln; allgemeine Sozialberatung; Unterstützung bei der Beantragung notwendiger Leistungen wie u.a. nach § 67 SGB XII sowie Eingliederungshilfe, § 54 SGB XII; soziale Betreuung und Beratung, insbesondere Vermittlung von Betreuungsleistungen, sämtliche mit diesen Unternehmensgegenständen im Zusammenhang stehende oder diesen Zweck fördernde Geschäfte, soweit sie keiner besonderen Erlaubnis bedürfen.

## **§ 3**

### **Stammkapital und Stammeinlagen**

- (1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 100.000,00 € (in Worten: einhunderttausend Euro).
- (2) Das Stammkapital ist eingeteilt in 100.000 Geschäftsanteile mit den laufenden Nummern 1 bis 100.000 im Nennbetrag von jeweils € 1,00, die von der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH übernommen werden.
- (3) Die Geschäftsanteile sind sofort in Höhe von 100 % in bar einzuzahlen.

## **§ 4**

### **Organe der Gesellschaft**

Die Organe der Gesellschaft sind:

- a) die Geschäftsführung,
- b) der Aufsichtsrat (soweit dieser gemäß § 7 Ziffer 1 besteht),
- c) die Gesellschafterversammlung

## **§ 5**

### **Geschäftsführung und 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 durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.
- (2) Die Geschäftsführer werden durch die Gesellschafterversammlung bestellt und abberufen.
- (3) Die Gesellschaftsversammlung kann einem oder mehreren Geschäftsführern Alleinvertretungsmacht erteilen und einen oder mehrere Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien.
- (4) Die Gesellschafterversammlung kann für die Geschäftsführung eine Geschäftsordnung mit Geschäftsverteilung erlassen und einen Geschäftsführer zum Sprecher (Vorsitzenden) der Geschäftsführung ernennen.
- (5) Die Geschäftsführung ist verpflichtet, ihren Wirtschaftsplan für das Unternehmen einschließlich der Ergebnis-, Investitions- und Finanzplanung spätestens zum Jahresende für das folgende Geschäftsjahr der Gesellschaftsversammlung zur Genehmigung vorzulegen und genehmigen zu lassen. Beabsichtigte Geschäfte sind in der Jahresplanung im Einzelnen zu benennen.
- (6) Die vorstehenden Ziffern (1) bis (3) gelten für Liquidatoren entsprechend.

## **§ 6**

### **Zustimmungspflichtige Geschäfte**

- (1) Die Geschäftsführung ist verpflichtet, den Weisungen der Gesellschafter Folge zu leisten, insbesondere von den Gesellschaftern als zustimmungspflichtig bezeichnete Geschäfte auch nur mit deren Zustimmung vorzunehmen.
- (2) Grundsätzlich bedürfen alle Rechtshandlungen der Geschäftsführung, die über den gewöhnlichen Rahmen des Gewerbes, wie es die Gesellschaft betreibt, hinausgehen, der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Einer Zustimmung durch die Gesellschafterversammlung bedürfen solche Verträge und Handlungen der Geschäftsführung nicht, die eine Schwelle von 100.000,00 € (in Worten: einhunderttausend Euro) netto nicht überschreiten. Beim Abschluss von Dauerschuldverhältnissen ist der jährlich zu zahlende Nettobetrag für die Berechnung der vorgenannten Schwelle maßgeblich.
- (3) Soweit die Geschäfte und Maßnahmen der Geschäftsführung sich im Rahmen einer von der Gesellschafterversammlung genehmigten Planung (entsprechend § 5 Abs. 5) halten, bedarf ihre Vornahme keines erneuten Zustimmungsbeschlusses.
- (4) Die Gesellschafterversammlung ist jederzeit berechtigt:
  - a) der Geschäftsführung Weisungen zu erteilen,
  - b) von den Geschäftsführern einen Bericht zu verlangen über die Angelegenheiten der Gesellschaft, über ihre rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie über geschäftliche Vorgänge bei diesen Unternehmen, die auf die Lage der Gesellschaft von erheblichem Einfluss sein können,
  - c) die Bücher und Schriften der Gesellschaft einzusehen und zu prüfen.

## **§ 7**

### **Zusammensetzung des Aufsichtsrats, Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder und Amtszeit des Aufsichtsrates**

- (1) Sofern die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH nicht mehr Alleingesellschafter der Gesellschaft sein sollte, wird ein Aufsichtsrat gegründet. Für die Gründung gelten die Vorschriften der Abs. 2 bis 10.
- (2) Der Aufsichtsrat besteht aus bis zu 5 Mitgliedern. Der Hansestadt Rostock steht das Entsenderecht für bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder und der Gesellschaft das Entsenderecht für die Arbeitnehmervertretung zu.
- (3) Die Aufsichtsratsmitglieder werden durch die Gesellschafterversammlung bestellt.
- (4) Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder dauert 5 Jahre, falls nicht bei deren Bestellung eine kürzere Amtszeit festgelegt wird.
- (5) Das Amt beginnt mit der ausdrücklichen Annahme der Bestellung.

- (6) In der ersten Sitzung der Amtsperiode wählt der Aufsichtsrat aus seiner Mitte den Vorsitzenden und seinen Stellvertreter. Gewählt ist, wer die meisten Stimmen auf sich vereint.
- (7) Die Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder kann von der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen widerrufen werden.
- (8) Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit Widerruf der Entsendung oder spätestens drei Monate nach den Kommunalwahlen in Mecklenburg-Vorpommern. Eine Wiederentsendung ist zulässig.
- (9) Jedes Aufsichtsratsmitglied kann seine Bestellung vor Ablauf seiner Amtszeit ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von 4 Wochen widerrufen.
- (10) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

## **§ 8**

### **Beschlussfassungen des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat ist nur beschlussfähig, wenn mindestens drei Viertel aller Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen.
- (2) Die Beschlüsse des Aufsichtsrates bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Eine schriftliche Stimmabgabe gegenüber dem Aufsichtsratsvorsitzenden oder seinem Stellvertreter ist zulässig.

## **§ 9**

### **Vergütung des Aufsichtsrates**

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld, dessen Höhe von der Gesellschafterversammlung festgelegt wird.

## **§ 10**

### **Aufgaben des Aufsichtsrates**

- (1) Die generellen Aufgaben des Aufsichtsrates sind die Beratung, die Unterstützung und die Überwachung der Geschäftsführung.
- (2) Der Aufsichtsrat nimmt die Vorschläge der Geschäftsführung zur Kenntnis und erstellt eine schriftliche Empfehlung an die Gesellschafterversammlung insbesondere zu den nachfolgenden Aufgaben:
  - a) zur Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichts sowie des Vorschlags der Geschäftsführung über die Verwendung des Jahresergebnisses,
  - b) zum Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses sowie zur Abgabe eines schriftlichen Berichts zum Prüfergebnis,
  - c) zur Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan,
  - d) zur Bestellung und Abberufung von Prokuristinnen und/oder Prokuristen,



- e) zur Gründung, zum Erwerb sowie zur Veräußerung von Unternehmen, Beteiligungen sowie Betriebsteilen,
  - f) zu ihm von der Gesellschafterversammlung übertragenen weiteren Aufgaben.
- (3) Die Aufsichtsratsmitglieder haben die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns anzuwenden. Über vertrauliche Angelegenheiten und Geheimnisse, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren, soweit durch Gesetz nichts anderes bestimmt ist.

## **§ 11**

### **Gesellschafterversammlung, Gesellschafterbeschlüsse**

- (1) Die ordentliche Gesellschafterversammlung ist jeweils im ersten Halbjahr nach Abschluss eines Geschäftsjahres einzuberufen. Gesellschafterversammlungen werden außerdem durch die Geschäftsführung einberufen, wenn Beschlüsse zu fassen sind oder die Einberufung aus einem sonstigen wichtigen Grund im Interesse der Gesellschaft liegt.
- (2) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt schriftlich, fernschriftlich oder per E-Mail an die der Gesellschaft zuletzt bekannt gegebene Anschrift mit einer Frist von wenigstens 2 Wochen unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung. Bei der Berechnung der Einladungsfrist werden der Tag der Absendung der Einladung und der Tag der Versammlung mitgerechnet. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende auch fernmündlich mit einer Frist von wenigstens 10 Tagen einladen. In der Ladung sind Ort, Tag, Zeit und die geplante Tagesordnung mitzuteilen.
- (3) Die Gesellschafterversammlung erfolgt grundsätzlich im Rahmen eines persönlichen Zusammentreffens der Gesellschafter an einem bestimmten Ort (Präsenzsitzung), sie kann jedoch bei Bedarf auch per Telefon- oder Videokonferenz stattfinden.
- (4) Nehmen sämtliche Gesellschafter selbst teil und sind mit der Beschlussfassung einverstanden, so können Beschlüsse auch dann gefasst werden, wenn die für die Einberufung und Ankündigung geltenden gesetzlichen oder gesellschaftsvertraglichen Vorschriften nicht eingehalten worden sind.
- (5) Soweit über Verhandlungen der Gesellschafterversammlung keine notarielle Niederschrift aufgenommen wird, ist über den Verlauf der Versammlung (zu Beweis Zwecken, nicht als Wirksamkeitsvoraussetzung) eine Niederschrift anzufertigen.
- (6) Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel in einer Gesellschafterversammlung gefasst. Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 50 % des Gesellschaftskapitals vertreten ist.
- (7) Gesellschafterbeschlüsse können auch außerhalb einer Gesellschafterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst werden, wenn alle Gesellschafter sich damit schriftlich einverstanden erklären.

- (8) Gesellschafterbeschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht im Gesetz oder Gesellschaftsvertrag eine größere Mehrheit vorgesehen ist. Jeder Euro eines Geschäftsanteils gewährt eine Stimme. Stimmenthaltungen zählen als Nein-Stimmen.

Die folgenden Beschlüsse bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen:

- a) Aufnahme eines neuen Gesellschafters
- b) Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages, insbesondere der Bestimmungen über
  - (1) Gegenstand des Unternehmens einschließlich der Abspaltung wesentlicher Unternehmenseinheiten
  - (2) Gesellschafterversammlungen und Gesellschafterbeschlüsse
  - (3) Jahresabschluss, Gewinn- und Verlustverteilung und Entnahmerechte
  - (4) Verfügungen über Geschäftsanteile
  - (5) Dauer der Gesellschaft und Kündigung
  - (6) Auflösungsklage, Insolvenz, Insolvenz eines Gesellschafters
  - (7) Ausschließung eines Gesellschafters
  - (8) Übernahmerechte
  - (9) Abfindung sowie
  - (10) Liquidation
- c) Einbringung des Vermögens der Gesellschaft oder wesentlicher Teile in ein anderes Unternehmen gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten
- d) Kapitalerhöhung
- e) Veräußerung des Unternehmens im Ganzen
- f) Abspaltung oder sonstige Verfügungen über wesentliche Unternehmenseinheiten
- g) Umwandlung der Gesellschaft im Sinne von § 1 UmwG
- h) Liquidation der Gesellschaft
- i) Fortsetzung der Gesellschaft nach erfolgter Liquidation oder nach Einstellung oder Aufhebung des Insolvenzverfahrens
- j) Wahl des Abschlussprüfers. Kommt bei der Wahl des Abschlussprüfers keine Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen zustande, ist ein zweiter Wahlgang durchzuführen, bei dem eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend ist
- k) Zustimmungen der Gesellschafterversammlung nach §§ 5 und 6 dieses Gesellschaftsvertrages
- l) Aufstellung, Änderung, Zustimmung zum Wirtschaftsplan.

- 9) Beschlüsse können nur binnen einer Frist von einem Monat seit der Beschlussfassung durch Klage angefochten werden. Wird nicht innerhalb der Frist Klage erhoben oder findet das Klageverfahren ohne Entscheidung in der Sache seine Erledigung (z. B. durch Klagerücknahme), ist der Mangel des Beschlusses geheilt.

## **§ 12**

### **Jahresabschluss, Lagebericht und Ergebnisverwendung**

- (1) Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss (Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung samt Anhang) und den Lagebericht der Gesellschafterversammlung zusammen mit ihrem Ergebnisverwendungsvorschlag vorzulegen.
- (2) Der aufgestellte Jahresabschluss wird den Gesellschaftern mit der Einladung zur jährlichen ordentlichen Gesellschafterversammlung übersandt.
- (3) Die Gesellschafterversammlung beschließt innerhalb der gesetzlichen Fristen über die Feststellung des Jahresabschlusses.
- (4) Die Gesellschafter beschließen über die Verwendung des Ergebnisses. Sie können beschließen, dass das Ergebnis ganz oder teilweise in eine Gewinnrücklage eingestellt, als Gewinn vorgetragen oder an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Geschäftsanteile ausgeschüttet wird.
- (5) Die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts und deren Prüfung erfolgt nach den Maßgaben des § 73 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V.

## **§ 13**

### **Verfügungen über Anteile**

- (1) Die rechtsgeschäftliche Verfügung über einen Geschäftsanteil oder ein Teil desselben bedarf der Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.
- (2) Einer Zustimmung nach Abs. 1 bedarf es nicht, wenn ein Gesellschafter seinen Anteil oder Teile desselben entgeltlich oder unentgeltlich an nachfolgeberechtigte Personen übertragen möchte. Nachfolgeberechtigt sind Mitgesellschafter.
- (3) Auch die Bestellung eines Nießbrauchs- oder Pfandrechts an einem Gesellschaftsanteil oder jegliche sonstige Verfügung über einen Gesellschaftsanteil oder Teilen hiervon ist nur zulässig, soweit die Übertragung des Gesellschaftsanteils an den Begünstigten zulässig wäre. Die Verfügung ist der Gesellschaft unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 14**

### **Dauer der Gesellschaft und Kündigung**

- (1) Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit gegründet.
- (2) Die Gesellschaft kann von einem Gesellschafter nur jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden. Eine Kündigung erfolgt durch eingeschriebenen Brief an die Geschäftsführer und die Mitgesellschafter. Mit dem Zugang der Kündigung verliert der kündigende Gesellschafter sein Stimmrecht. Die Geschäftsführer haben die Kündigung unverzüglich durch eingeschriebenen Brief allen Gesellschaftern mitzuteilen.

Mit der Unterrichtung aller Mitgesellschafter über den Zugang einer Kündigung bei der Gesellschaft gilt der Anteil des kündigenden Gesellschafters gegenüber den Mitgesellschaftern als mit dem Nominalwert zum Erwerb oder zur Verwertung angeboten. Eine Auseinandersetzung findet nicht statt.

Erklärt ein Gesellschafter nicht spätestens zwei Monate nach Zugang des Angebots durch eingeschriebenen Brief gegenüber der Geschäftsführung die Annahme des Angebots, so wächst das Erwerbsrecht den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis von der Beteiligung zu.

- (3) Der kündigende Gesellschafter scheidet mit Ablauf der Kündigungsfrist aus der Gesellschaft aus. Dies gilt jedoch nicht, wenn zu demselben Termin Gesellschafter mit zusammen mehr als einem Drittel aller Geschäftsanteile kündigen und die verbleibenden Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % ihrer Stimmen beschließen, die Gesellschaft nicht fortzuführen, und dies den kündigenden Gesellschaftern spätestens einen Monat vor Wirksamwerden der Kündigung mitteilen. In diesem Fall wird die Gesellschaft auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist aufgelöst und zusammen mit den kündigenden Gesellschaftern abgewickelt.
- (4) Abs. 3 gilt entsprechend, wenn der Gläubiger eines Gesellschafters das Gesellschaftsverhältnis kündigt.

## **§ 15**

### **Beziehung zur Hansestadt Rostock**

- (1) Die Hansestadt Rostock ist berechtigt, sich durch ihr für die Beteiligungsverwaltung zuständiges Amt von der Ordnungsmäßigkeit und der Zweckmäßigkeit des Geschäftsgebarens der Gesellschaft zu überzeugen. Sie kann dazu Einsicht in den Betrieb und die Bücher und die Schriften der Gesellschaft nehmen.
- (2) Dem Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock oder seinem Vertreter oder in Vollmacht dem gesetzlichen Vertreter der Hansestadt Rostock oder dem für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Vertreter der Hansestadt Rostock wird entsprechend der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern das Recht eingeräumt, an den Gesellschafterversammlungen und den Aufsichtsratssitzungen der Gesellschaft teilzunehmen.

- (3) Der Hansestadt Rostock werden die Befugnisse nach §§ 53 und 54 Haushaltsgrundsätzegesetz und der überörtlichen Prüfungsbehörde nach § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz eingeräumt.
- (4) Die Gesellschaft darf sich im Rahmen ihres Gesellschaftszweckes an einem anderen Unternehmen nur mit Zustimmung der Hansestadt Rostock beteiligen. Der Zustimmung bedarf auch die Erhöhung einer solchen Beteiligung, deren vollständige oder teilweise Veräußerung sowie – die Beteiligung betreffend – ein Beschluss von vergleichbarer Bedeutung (z. B. Kapitalerhöhung/-herabsetzung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Abschluss, Änderung oder Aufhebung von Beherrschungsverträgen).
- (5) Sind Aufsichtsratsmitglieder auf Basis von § 7 Abs. 2 durch die Hansestadt Rostock entsendet worden, so sind diese Mitglieder an die Weisungen und Richtlinien der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock gebunden, sofern dem gesetzlich nichts entgegensteht.
- (6) Nach Feststellung des Jahresabschlusses ist der Beteiligungsverwaltung der Hansestadt Rostock ein Exemplar des Prüfungsberichtes des Abschlussprüfers zu übersenden.

## **§ 16**

### **Rechnungslegung, Prüfungsrechte und Wirtschaftsplan**

- (1) Die Gesellschaft erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan mit seinen Bestandteilen entsprechend der EigVO M-V in der jeweiligen Fassung entsprechend § 73 KV M-V.
- (2) Die Gesellschafterversammlung beschließt den Wirtschaftsplan nach Kenntnisnahme durch den Aufsichtsrat (soweit dieser gemäß § 7 Ziffer (1) besteht), dieser wird der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben.
- (3) Die Geschäftsführung hat jeweils in den ersten drei Monaten nach Ende des Geschäftsjahres für das Geschäftsjahr den Jahresabschluss und den Lagebericht aufzustellen und anschließend dem Abschlussprüfer zur Prüfung vorzulegen. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sind die Vorschriften des Dritten Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.
- (4) § 286 Abs. 4 und § 288 des Handelsgesetzbuches finden im Hinblick auf die Angaben nach § 285 Nummer 9 Buchstabe a und b des Handelsgesetzbuches keine Anwendung.
- (5) Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer entsprechend den Vorschriften des Kommunalprüfungsgesetzes (KPG M-V) zu prüfen.
- (6) Nach der Prüfung durch den Abschlussprüfer legt die Geschäftsführung den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Prüfbericht sowie einen Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses dem Aufsichtsrat (soweit dieser gemäß § 7 Ziffer (1) besteht) zur Kenntnisnahme vor. Der Aufsichtsrat erstellt eine schriftliche Empfehlung hinsichtlich Feststellung des Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresergebnisses und Entlastung der Geschäftsführer an die Gesellschafterversammlung.

- (7) Die Gesellschafterversammlung hat spätestens bis zum Abschluss der ersten acht Monate des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses, über die Billigung des Lageberichts, über die Ergebnisverwendung und über die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates (soweit dieser gemäß § 7 Ziffer (1) besteht) zu beschließen.

## **§ 17**

### **Erklärungen und Anschriften**

- (1) Jeder Gesellschafter hat der Gesellschaft schriftlich, fernschriftlich oder per E-Mail die Anschrift mitzuteilen, unter der ihn die Erklärungen, Einladungen und Mitteilungen der Gesellschaft und der Gesellschafter erreichen.
- (2) Kann ein Schreiben der Gesellschaft oder der Gesellschafter an diese Anschrift nicht zugestellt werden, so gilt die in dem Schreiben enthaltene Erklärung, Einladung oder Mitteilung als 3 Tage nach Versendung zugegangen.

## **§ 18**

### **Bekanntmachungen**

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen ausschließlich im Bundesanzeiger.

## **§ 19**

### **Gründungskosten**

Die Kosten der Gründung bis zu einer Höhe von 5.000 € trägt die Gesellschaft.

## **§ 20**

### **Schlussbestimmungen, Gerichtsstand**

- (1) Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern nicht die notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Formvorschrift.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die ungültige Bestimmung ist vielmehr so auszulegen, wie es die Parteien getan hätten, wenn ihnen die Ungültigkeit der Bestimmung bekannt gewesen wäre; das gleiche gilt für die Ausfüllung von Vertragslücken.
- (3) Gerichtsstand ist soweit zulässig Rostock.

# **Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der Aufgabenerfüllung durch eine Gesellschaft in Privatrechtsform (Tochtergesellschaft der WIRO) nach § 69 Absatz 1 Ziffer 2 KV M-V**

Die Betätigung der Gemeinde in den Bereichen Gesundheit- und Wohlfahrtspflege sowie öffentliche Einrichtungen ähnlicher Art dienen einem öffentlichen Zweck und sind damit eine zulässige wirtschaftliche Betätigung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern.

Die WIRO handelt aufgrund von Festlegungen der alleinigen Gesellschafterin - der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - wie ein öffentlicher Auftraggeber. Diese Vorgaben würden auch für die neu zu gründende Tochtergesellschaft gelten und wären von dieser einzuhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass über eine kommunale Tochtergesellschaft im Vergleich zu einer privaten Gesellschaft die Interessen der Kommune durch Sicherstellung ihrer Rechte nach der Kommunalverfassung M-V gewahrt werden.

Die Kommune kann über die Gremien ausreichenden Einfluss insbesondere auf die Geschäftspolitik und Kostenentwicklung nehmen. So kann unter anderem auch die pflegerische Versorgung von Mietern und Einwohnern Rostocks langfristig gesichert werden.

Alle positiven Aspekte der privaten Wirtschaft lassen sich auch über eine kommunal geführte Tochtergesellschaft realisieren, ohne den Interessen privater Anteilseigner einer Gesellschaft ausgesetzt zu sein.

<b>Gegenüberstellung wichtiger Bewertungskriterien</b>	<b>Privater Pflegedienst (ambulant)</b>	<b>Eigenerfüllung WIRO</b>	<b>Tochtergesellschaft PIR</b>
Kommunaler Einfluss	---	+++	+++
Beitrag zum kommunalen Haushalt	---	+++	+++
Langfristige Mieterbindung	---	+++	+++
Absenkung der Fluktuation	---	++	+++
Adäquate Vergütung Pflegefachpersonal	++	+++	+++
Ausbildung Pflegefachpersonal	+	+++	+++
WIRO-Unternehmenswerte als Leitmotiv und Stabilisator	---	+++	+++
strategische Unternehmensentwicklung vs. kurzfristige Gewinnrealisierung	---	+++	+++
Einheitliche Kundenbeziehungen im kommunalen Bereich	---	+++	+++
Nutzung von Synergieeffekten vor Ort	---	+++	+++

Zur Feststellung der zu erwartenden Synergie-, Effizienz- und Degressionseffekte wurden Funktionsbereiche und Ablaufprozesse der künftigen Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft der WIRO auf vorhandene Synergien und Kooperationsmöglichkeiten innerhalb der kommunalen Unternehmensstrukturen untersucht und der Eigenerfüllung durch die WIRO gegenübergestellt.

Aus der Implementierung der geplanten Tochtergesellschaft zur Einführung von ambulanten Pflegedienstleistungen im WIRO-Konzern ergeben sich folgende Vorteile:

Die Gesellschaft übernimmt ambulante Pflege und hauswirtschaftliche Dienstleistungen, um die älteren und auf Pflege angewiesenen Mieter und Einwohner Rostocks länger in der eigenen Häuslichkeit wohnen zu lassen und verbessert damit die Lebensqualität und das Wohlbefinden im Alter. Eine Stärkung der WIRO-Unternehmenswerte geht damit einher. Die Muttergesellschaft WIRO steigert ihre Attraktivität gegenüber bestehenden Mietern und potenziell neuen Mietern.

Bereits seit 1994, somit seit 24 Jahren, steht den WIRO-Mietern die WIRO-eigene Sozialberatung in verschiedenen problembehafteten Lebenslagen zur Seite. Die allgemeine Sozialberatung der WIRO ist ein etabliertes Aufgabenfeld und verhilft betroffenen Mietern und der WIRO auf lange Sicht zu einem stabilen Mietverhältnis.

Der Einstieg in die Pflege ist unternehmerisches Neuland und durch den vorherrschenden Fachkräftemangel ist es eine große Herausforderung, geeignetes Personal zu finden. Da der größte Kostenanteil der ambulanten Pflegegesellschaft die Personalkosten sind, liegt zugleich die Herausforderung der PIR darin, eine Akzeptanz bei den Pflege- und Versorgungskassen für ein gutes Personalkostenniveau für die Pflegefachkräfte zu erreichen. Die PIR wird ihren Teil zur Personalgewinnung und -erhaltung beitragen und strebt die Ausbildung von Pflegefachkräften ab dem dritten Geschäftsjahr an. Die langfristige und dauerhafte Ausbildungsplanung innerhalb der PIR sichert eine ausreichende Ausstattung mit Pflegefachkräften und somit den Fortbestand der Gesellschaft.

Ohne Gründung der Tochtergesellschaft PIR sind die Mieter und Einwohner Rostocks auf die ca. 58 ambulanten Pflegedienste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock angewiesen, bei denen aktuell sehr lange Wartelisten vorliegen. Im Bereich des Pflegemarktes und der Kunden besteht für das Unternehmen das Risiko, dass längerfristig mit einem verschärften Wettbewerb im Bereich der ambulanten Pflege zu rechnen ist und sich die Gewinnung von Pflegefachkräften, insbesondere in der Anlaufphase der Gesellschaft als schwierig gestaltet.

Soziale Dienstleistungen sind in der heutigen Zeit für Wohnungsunternehmen unverzichtbare notwendige Maßnahmen, um die Bestände nachhaltig vermietbar zu erhalten, um Fluktuationsraten zu verringern und damit die Erträge langfristig zu sichern. Der demografische Wandel und die stark alternde und zunehmend pflegebedürftige Bevölkerung Rostocks sowie die starke Zunahme der multiplen Problemlagen einzelner Mieter veranlassen die WIRO zum zeitnahen Handeln.



Die WIRO wird mit der Gründung der Tochtergesellschaft PIR ein weiteres zusätzliches Pflegedienstleistungsangebot in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock platzieren und sich auf die Gewinnung von bisher pflegerisch nicht versorgten WIRO-Mietern und Einwohnern Rostocks konzentrieren. Um allen künftigen kommunalen Herausforderungen und Aufgaben gerecht zu werden, ist die WIRO, als städtische Wohnungsgesellschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, stets gefordert, den eigenen Serviceumfang zu überprüfen und anzupassen. Mit der Aufnahme ihrer Aktivitäten im Pflegedienstleistungsbereich durch eine eigenständige Tochtergesellschaft schafft es die Muttergesellschaft WIRO, ihren bereits umfassenden Service und dessen Qualität nachhaltig weiter auszubauen und zu verbessern und verschafft sich damit ein weiteres Herausstellungsmerkmal.

WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH  
Lange Straße 38  
18003 Rostock

Ansprechpartner  
Unser Zeichen

Telefon  
E-Mail

Datum

Andreas Thomas  
a.thomas/a.niederreuther  
1650600/A2204377  
+4969967651663  
andreas.thomas@mazars.de

04.10.2018

## Gründung einer Tochtergesellschaft „PIR Pflege in Rostocker Wohnanlagen GmbH“ Vergaberechtliche Aspekte und Zulassung als Pflegedienst

Sehr geehrte Frau Gradke,  
sehr geehrte Frau Steffenhagen,

wir beziehen uns auf die bisherige Korrespondenz und Ihre Bitte um unsere Einschätzung zu Fragen des Vergabe- und Beihilfenrechts im Zusammenhang mit der beabsichtigten Gründung der Tochtergesellschaft „PIR Pflege in Rostocker Wohnanlagen GmbH“ (im Folgenden: „PIR“).

### 1. Vergaberechtliche Würdigung

Aus vergaberechtlicher Sicht ist bei der Neugründung der Tochtergesellschaft zu prüfen, ob und inwieweit eine Ausschreibung von Leistungen erforderlich wird.

Insoweit ist maßgeblich, welche Vertragsbeziehungen zwischen der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (im Folgenden: WIRO) und der PIR künftig beabsichtigt sind.

Gemäß § 2 des aktuellen Satzungsentwurfs für die PIR sind Gegenstand und Zweck des Unternehmens wie folgt definiert:

(1) *Die PIR Pflege in Rostocker Wohnanlagen GmbH hat zum Gegenstand wohnbegleitende oder sonstige Dienst- und Unterstützungsleistungen für pflegebedürftige Mieter der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft und/oder deren Angehörigen und allgemeine Sozialberatung/soziale Dienste wie Betrieb sozialer Einrichtungen und die soziale Betreuung und Beratung der Mieter und/oder deren*

### Mazars Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Theodor-Stern-Kai 1  
60596 Frankfurt am Main  
Tel: +49 69 967 65-0  
Fax: +49 69 967 65-2160  
www.mazars.de

### Rechtsanwälte

RA/StB Dr. Christian Birkholz<sup>5 \*</sup>  
RA Dr. Tatjana Ellerbrock<sup>1, 4, 6, 14 \*</sup>  
RA Peter Christian Felst<sup>10 \*</sup>  
RA/StB Klaus-Lorenz Gebhardt<sup>6 \*</sup>  
RA Dariush Ghassemi-Moghadam<sup>6 \*</sup>  
RA/StB Dr. Catarina Herbst<sup>4, 10 \*</sup>  
RA/WP/StB Matthias Hondt<sup>10 \*</sup>  
RA/StB Birgit Jürgensmann<sup>4, 8 \*</sup>  
RA/WP/StB Friedrich Graf v. Kanitz<sup>11 \*</sup>  
RA Dr. Martin F. Köhler, M.B.L. (St. Gallen)<sup>2, 6 \*</sup>  
RA/StB Burkhard Lohmann<sup>10 \*</sup>  
RA/StB Tobias Mackenrodt, LL.M.<sup>9 \*</sup>  
RA Rudolf von Raven<sup>7, 12 \*</sup>  
RA/WP/StB Dr. Christoph Regierer<sup>9 \*</sup>  
RA Michael Rinas, LL.M. (London)<sup>9 \*</sup>  
RA Dr. Daniel Ruppelt<sup>9 \*</sup>  
RA/StB Gerhard Schmitt<sup>9 \*</sup>  
RA/WP/StB Susanne Schorse<sup>9 \*</sup>  
RA/StB Bernd Schult<sup>5 \*</sup>  
RA/WP/StB Dr. Jost Wiechmann<sup>4, 10 \*</sup>  
RA Volker Backs, LL.M.<sup>1, 7, 14 \*</sup>  
RA/StB Anja Böhner<sup>9 \*</sup>  
RA Thomas Böcker, LL.M. Taxation<sup>9 \*</sup>  
RA Marcus Brünig<sup>10 \*</sup>  
RA Norman Damaske<sup>1, 6 \*</sup>  
RA Harald Evers, LL.M.<sup>7 \*</sup>  
RA Melanie Fillingner<sup>7 \*</sup>  
RA Dr. Jan Christoph Funcke<sup>9 \*</sup>  
RA Hannes Göthel<sup>9 \*</sup>  
RA/StB Dr. Oliver Helsing<sup>10 \*</sup>  
RA Saskia Haizmann<sup>9 \*</sup>  
RA Vanessa Hog<sup>4, 9 \*</sup>  
RA Jan Kochta, LL.M. (Durham)<sup>7 \*</sup>  
RA Janette Köhler, LL.M.<sup>2, 7 \*</sup>  
RA/StB Dr. Ragnar Könemann<sup>9 \*</sup>  
RA Cathrin Krämer<sup>9 \*</sup>  
RA Charlotte Kulenkampff, LL.M. (Auckland)<sup>2, 10 \*</sup>  
RA Norman Langhoff, LL.M. (Staffordshire)<sup>3, 6 \*</sup>  
RA/StB Sabine Leuschner, M.J. Tax<sup>9 \*</sup>  
RA Jana Mähl-Hupka<sup>9 \*</sup>  
RA Anke Niederreuther<sup>9 \*</sup>  
RA/StB Ines Otte<sup>9 \*</sup>  
RA Sandra Preißler<sup>1, 6 \*</sup>  
RA Filip Rajšić<sup>9 \*</sup>  
RA Constanze Salomon<sup>7 \*</sup>  
RA Christina Schomburg<sup>8 \*</sup>  
RA/StB Sven Schulz<sup>9 \*</sup>  
RA/StB Olaf Schweser<sup>10 \*</sup>  
RA Andreas Thomas<sup>9 \*</sup>  
RA Dr. Moritz Ulrich, M.Mel.<sup>9 \*</sup>  
RA Helene-Evelyn Windszus<sup>9 \*</sup>  
RA/StB Dr. Anja Wischermann, LL.M. (Edinburgh)<sup>9 \*</sup>

<sup>1</sup> FA für Arbeitsrecht, <sup>2</sup> FA für Handels- und Gesellschaftsrecht, <sup>3</sup> FA für Medizinrecht,

<sup>4</sup> FA für Steuerrecht, <sup>5</sup> FA für gewerblichen Rechtsschutz

<sup>6</sup> Berlin, <sup>7</sup> Dresden, <sup>8</sup> Düsseldorf, <sup>9</sup> Frankfurt a. M.,

<sup>10</sup> Hamburg, <sup>11</sup> Köln, <sup>12</sup> Leipzig, <sup>13</sup> München,

<sup>14</sup> Potsdam

<sup>\*</sup> Partner <sup>†</sup> Of Counsel

- 2 -

*Angehöriger.*

- (2) *Dies umfasst die Erbringung ambulanter und stationärer Pflegedienstleistungen/ambulante Pflege in eigener Häuslichkeit nach dem SGB V (häusliche Krankenpflege) und SGB XI (Grundpflege) sowie Betreuungs- und Entlastungsleistungen nach § 45 SGB XI und Urlaubs- und Verhinderungspflege; Informationsservice, insbesondere wie Vermittlung von Kursen hierzu; Pflegeberatung; Vermittlung von Pflegehilfsmitteln; Unterstützung bei der Beantragung notwendiger Leistungen; soziale Betreuung und Beratung, insbesondere Vermittlung von Betreuungsleistungen Allgemeine Sozialberatung/Soziale Dienste wie Betrieb sozialer Einrichtungen; sämtliche mit diesen Unternehmensgegenständen im Zusammenhang stehende oder diesen Zweck fördernde Geschäfte, soweit sie keiner besonderen Erlaubnis bedürfen.*

Vom Satzungszweck umfasst sind danach insbesondere soziale Betreuung und Beratung. In diesem Rahmen wäre es beispielsweise denkbar, dass die WIRO sich in künftigen Serviceverträgen mit Mietern zur Erbringung von Serviceleistungen des Betreuten Wohnens verpflichtet und hierzu entsprechende Dienstleistungsverträge mit der neu gegründeten Tochtergesellschaft PIR abschließt. Insoweit wäre der Anwendungsbereich des Vergaberechts grundsätzlich eröffnet. Ein Vergabeverfahren wäre in diesem Fall jedoch ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Anforderungen an eine sog. „Inhouse-Vergabe“ nach § 108 GWB erfüllt wären.

Wie Sie mitgeteilt hatten, soll das neu zu gründende Unternehmen zunächst jedoch nur mit der Erbringung von Pflegedienstleistungen und damit in Zusammenhang stehender Leistungen an den Start gehen.

Insoweit könnte der Anwendungsbereich des Vergaberechts nur dann eröffnet sein, wenn die Pflegedienstleistungen im Wege eines entgeltlichen Dienstleistungsauftrages an die PIR vergeben würden, d. h. die PIR als Pflegedienst ihre Vergütung von der WIRO erhielte oder die WIRO darauf einen besonderen Einfluss ausüben könnte.

Es ist hier jedoch davon auszugehen, dass die Pflegeverträge unmittelbar nur zwischen den zu pflegenden Mietern aus deren freien Entschluss und der PIR abgeschlossen werden. Erforderlich wird außerdem ein Versorgungsvertrag zwischen der PIR und den Landesverbänden der Pflegekassen nach § 72 SGB XI (siehe hierzu näher unter Ziffer 2), an dem die WIRO ebenfalls nicht unmittelbar beteiligt sein wird. Die Vergütung der PIR für die Erbringung der Pflegedienstleistungen wird hier demnach direkt durch die zu pflegenden Mieter oder durch die Pflegekasse erfolgen.

Im Ergebnis ist unserer Einschätzung nach für die Durchführung der Pflegeleistungen ein Vergabeverfahren somit nicht erforderlich, da es bereits an einer Leistungsvergabe durch

- 3 -

die WIRO bzw. an der Erteilung eines öffentlichen Auftrages im Sinne des § 103 Abs. 1 GWB fehlt.

## **2. Zulassung als Pflegedienst i. S. d. § 71 SGB XI**

Bei der Erbringung der Pflegedienstleistungen durch die PIR soll insbesondere gewährleistet sein, dass die zu pflegenden Mieter „Beihilfen“ der Pflegekasse in Anspruch nehmen können (wobei hier unter dem Begriff „Beihilfe“ die Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung verstanden werden).

Gemäß des im Satzungsentwurf festgelegten Unternehmensgegenstandes erfüllt das künftige Unternehmen die Definition eines Pflegedienstes im Sinne des § 71 SGB XI.

Laut der gesetzlichen Definition in § 71 SGB XI sind ambulante Pflegeeinrichtungen (Pflegedienste) im Sinne des 11. Sozialgesetzbuchs „selbständig wirtschaftende Einrichtungen, die unter ständiger Verantwortung einer ausgebildeten Pflegefachkraft Pflegebedürftige in ihrer Wohnung mit Leistungen der häuslichen Pflegehilfe im Sinne des § 36 versorgen.“

Wie bereits bei unserem Telefonat angesprochen, bedarf das Unternehmen als Pflegedienst im Sinne von § 71 SGB XI einer Zulassung, um an der pflegerischen Versorgung von Versicherten der gesetzlichen Pflegeversicherung teilnehmen zu können. Diese ist bei der zuständigen Pflegekasse zu beantragen.

Die Zulassung zur Pflege erfordert insbesondere den Abschluss eines Versorgungsvertrages zwischen dem Träger der Pflegeeinrichtung und den Landesverbänden der Pflegekassen. In diesem sind gemäß § 72 SGB XI Art, Inhalt und Umfang der allgemeinen Pflegeleistungen festzulegen, die von der Pflegeeinrichtung während der Dauer des Vertrages für die Versicherten zu erbringen sind (Versorgungsauftrag).

Voraussetzung für den Abschluss des Versorgungsvertrages ist insbesondere der Nachweis, dass die Pflegeeinrichtung den gesetzlichen Anforderungen des § 71 SGB XI genügt.

In fachlicher Hinsicht erfordert dies u. a. den Nachweis, dass ausgebildete Pflegefachkräfte beschäftigt werden und eine ausgebildete Pflegedienstleitung vorhanden ist.

In organisatorischer Hinsicht bedarf es u. a. einer Anzeige der Aufnahme der Tätigkeit bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Gesundheitsamt) und bei der Berufsgenossenschaft

- 4 -

für Gesundheitsdienst und Wohlfahrtspflege. U. a. ist auch der Abschluss von ausreichenden Versicherungen nachzuweisen.

Für Rückfragen stehen wir wie immer gerne bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Mazars Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



Gerhard Schmitt  
Rechtsanwalt  
Steuerberater



Andreas Thomas  
Rechtsanwalt

## BEHERRSCHUNGS- UND GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG

zwischen der

**WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,**  
vertreten durch die Geschäftsführer Ralf Zimlich (Vorsitzender) und  
Christian Urban (technischer Geschäftsführer),  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 1229,  
geschäftsansässig Lange Straße 38 in 18055 Rostock

– nachfolgend WIRO genannt –

und der

**PIR Pflege in Rostock GmbH,**  
vertreten durch deren Geschäftsführer .....,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB.....,  
ebenfalls geschäftsansässig Lange Straße 38 in 18055 Rostock

– nachfolgend PIR genannt –

Die WIRO ist alleinige Gesellschafterin der im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB .... eingetragenen PIR und hält an deren auf .....lautenden Stammkapital einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von .....Euro.

### § 1 Leitung

Die PIR unterstellt die Leitung ihrer Gesellschaft der WIRO.

### § 2 Weisungsrecht

(1) Die WIRO, vertreten durch deren Geschäftsführung, ist demgemäß berechtigt, der Geschäftsführung der PIR hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft alle ihr zweckdienlich erscheinenden Weisungen zu erteilen. Die Weisungen können nur durch einen alleinvertretungsberechtigten oder mehrere gesamtvertretungsberechtigte Geschäftsführer der WIRO ausgeübt werden. Unbeschadet des Weisungsrechts obliegen die Geschäftsführung und die Vertretung der PIR weiterhin der Geschäftsführung der PIR.

(2) Das Weisungsrecht erstreckt sich nicht darauf, den vorliegenden Vertrag zu ändern, aufrechtzuerhalten oder zu beenden.

(3) Die WIRO wird bei der Erteilung der Weisungen die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anwenden und insbesondere die Grundsätze einer ordnungsmäßigen Konzerngeschäftsführung beachten

### **§ 3 Form der Weisungen**

Die Weisungen können schriftlich, fernschriftlich, mündlich oder in anderer Form erteilt werden. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass die erteilten Weisungen in angemessener und jederzeit zugänglicher Form bei beiden Vertragspartnern dokumentiert sind.

### **§ 4 Einsichts- und Auskunftsrecht**

(1) Die WIRO ist berechtigt, jederzeit die Bücher und Schriften der PIR einzusehen und Auskünfte insbesondere über die rechtlichen, geschäftlichen und verwaltungsmäßigen Angelegenheiten der PIR von deren Geschäftsführung zu verlangen.

(2) Die Geschäftsführung der PIR ist verpflichtet, der WIRO jederzeit alle erwünschten Auskünfte über alle rechtlichen, geschäftlichen und organisatorischen Angelegenheiten ihrer Gesellschaft zu geben.

(3) Weiterhin hat die Geschäftsführung der PIR mindestens einmal im Quartal, spätestens am Quartalsende, über die geschäftlichen und finanziellen Entwicklungen zu berichten.

### **§ 5 Ergebnisübernahme**

(1) Die PIR verpflichtet sich, den gesamten, nach den maßgeblichen handelsrechtlichen Vorschriften ermittelten Gewinn, der sich unter Berücksichtigung von Abs. 2 ergibt, an die WIRO abzuführen, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus Vorjahren, soweit dem nicht zwingende handelsrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

(2) Die PIR darf Beträge aus dem Jahresüberschuss nur insoweit in andere Gewinnrücklagen einstellen, als dieses handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist und die WIRO dem zustimmt. Sind während der Dauer dieses Vertrages freie Rücklagen (andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB) oder Kapitalrücklagen aus Zuzahlungen nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB gebildet worden, kann die WIRO verlangen, dass diese Beträge den freien Rücklagen entnommen und als Gewinn abgeführt oder zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages verwendet werden.

(3) Die WIRO hat in entsprechender Anwendung von § 302 AktG in der jeweils gültigen Fassung jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen.

(4) Die WIRO kann eine Vorausabführung von Gewinnen verlangen, wenn und soweit dies gesetzlich zulässig ist.

(5) Die PIR kann von der WIRO auch während eines Geschäftsjahres Abschlagszahlungen auf den Verlustausgleichsanspruch nach vorstehendem Absatz verlangen, wenn und soweit dies gesetzlich zugelassen ist. Der Gesamtbetrag der geleisteten Abschlagszahlungen darf die Höhe des zu erwartenden Verlustausgleichsanspruchs nicht überschreiten. Stellt sich bei Feststellung des Jahresabschlusses heraus, dass die geleisteten Abschlagszahlungen den tatsächlichen Verlustausgleichsanspruch übersteigen, hat die PIR der WIRO den übersteigenden Betrag innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Feststellung des Jahresabschlusses zu erstatten. Nach Ablauf dieser Zahlungsfrist ist ein möglicher Erstattungsanspruch der WIRO in Höhe des jeweils gültigen 1-Monats-Euribor zuzüglich 100 Basispunkte p.a. zu verzinsen. Vor Feststellung des Jahresabschlusses hat die PIR geleistete Abschlagszahlungen auch dann weder vollständig noch teilweise an die WIRO zu erstatten, wenn aktualisierte Prognosen ergeben, dass der auszugleichende Verlust voraussichtlich geringer sein oder gar nicht anfallen wird.

## **§ 6 Zustimmungsvorbehalt**

Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Gesellschafterversammlung und der beteiligten Gesellschaften, wobei der Zustimmungsbeschluss der Gesellschafterversammlung der PIR in notarieller Form zu erfolgen hat.

## **§ 7 Wirksamwerden und Dauer**

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit seiner Eintragung in das Handelsregister.
- (2) Er soll entsprechend den handels-, aktien- und steuerrechtlichen Regelungen Rückwirkung auf den Beginn des Geschäftsjahres der PIR und der WIRO, in dem er wirksam geworden ist, entfalten. Unter Beginn des Geschäftsjahres ist der ... 00:00 Uhr, zu verstehen.
- (3) Er wird für einen Zeitraum von mindestens 5 Zeitjahren fest abgeschlossen. Der Beginn dieses Zeitraumes entspricht dem im vorstehenden Absatz geregelten Beginn des Geschäftsjahres. Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat zum Jahresende. Der Vertrag kann erstmals mit Ablauf des 31.12 ... gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Wird er nicht gekündigt, verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr unter Beachtung der gleichen Kündigungsfrist.
- (4) Bei Vertragsbeendigung gilt gegenüber den Gläubigern der beherrschten Gesellschaft § 303 AktG entsprechend.

## **§ 8 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch für diese Schriftformklausel.



(2) Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder dieser Vertrag eine oder mehrere Regelungslücken enthalten, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Statt der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung gelten, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung in zulässiger Weise am nächsten kommt. Statt der lückenhaften Regelung soll eine Regelung gelten, die von den Parteien im Hinblick auf ihre wirtschaftliche Absicht getroffen worden wäre, wenn sie die Regelungslücke erkannt hätten.

(3) Bei der Auslegung einzelner Bestimmungen dieses Vertrages sind die Vorgaben der §§ 14 und 17 KStG in ihrer jeweils geltenden Fassung bzw. gegebenenfalls die entsprechenden Nachfolgeregelungen zu beachten. Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages mit § 5 in Konflikt stehen sollten, geht § 5 diesen Bestimmungen vor.

Rostock, .....

WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH

PIR Pflege in Rostock  
GmbH

Anlage: Neufassung des Gesellschaftsvertrages der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

## Gesellschaftsvertrag

### I. Firma und Sitz der Gesellschaft

#### § 1

(1) Die Gesellschaft führt die Firma WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH.

(2) Sie hat ihren Sitz in der Hansestadt Rostock.

### II. Zweck und Gegenstand der Gesellschaft

#### § 2

(1) Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnützige Zielsetzung).

(2) Die Gesellschaft vermietet Wohnungen, deren Preis sich aus der Notwendigkeit zur Kostendeckung unter Beachtung des sozialen Mietrechtes ergibt.

(3) Die Gesellschaft kann bei Beachtung ihres öffentlichen Zwecks Wohnungen und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, sanieren, veräußern und bewirtschaften. Sie kann außerdem auch gewerbliche, kulturelle, sportliche und sonstige Einrichtungen errichten, verwalten, sanieren und veräußern.

Sie kann wohnbegleitende oder sonstige Dienst- und Unterstützungsleistungen für Pflegebedürftige und/oder deren Angehörige und allgemeine Sozialberatung und die soziale Betreuung und Beratung von Mietern, Pflegebedürftigen und/oder deren Angehörigen, erbringen und, etwa durch Tochtergesellschaften, vgl. Absatz 6 dieser Bestimmung, erbringen lassen.

(4) Die Gesellschaft ist zur Vornahme sonstiger Handlungen berechtigt, die geeignet sind, den öffentlichen Zweck des Unternehmens unmittelbar zu fördern, insbesondere die Beteiligung an wirtschaftsfördernden Maßnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes im Rahmen des Unternehmensgegenstandes.

(5) Die Gesellschaft kann außerdem bei Beachtung des öffentlichen Zwecks alle anfallenden Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der im Zusammenhang damit notwendigen Infrastruktur übernehmen.

(6) Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen, sofern dieses dem Gesellschaftszweck in besonderem Maße unmittelbar förderlich ist.

(7) Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich in der Regel auf das Gebiet der Hansestadt Rostock.

- l) die Zustimmung zur Veräußerung von Mietwohnungen ab einem Wert von 1 Mio. EUR je Veräußerungsgeschäft oder ab einem Volumen von 25 Mietwohnungen je Veräußerungsgeschäft

m) die ihm von der Gesellschafterversammlung übertragenen weiteren Aufgaben.

(2) Aufsichtsratsmitglieder, die ihre Sorgfaltspflichten verletzen und die ihnen obliegende Verantwortung außer Acht lassen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstandenen bzw. entstehenden Schadens verpflichtet.

## VIII. Die Gesellschafterversammlung

### § 12

Die Gesellschafter üben die ihnen in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte gemeinschaftlich in der Gesellschafterversammlung durch Beschlussfassung aus. Die Gesellschafterversammlung ist zur Beschlussfassung in den vom Gesetz genannten Fällen zuständig, soweit dieser Gesellschaftsvertrag nichts anderes vorsieht. ~~Abweichend von § 48 Abs. 2 GmbH-Gesetz bedarf es immer einer Gesellschafterversammlung.~~

Eine Beschlussfassung kann im schriftlichen Verfahren erfolgen.

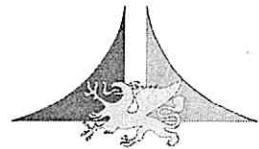
### § 13

(1) Die Gesellschafterversammlung hält mindestens zwei Sitzungen je Geschäftsjahr ab. Diese sollten jeweils in einem Halbjahr stattfinden. Spätestens bis Ende des achten Monats nach Ende des Geschäftsjahres hat eine Gesellschafterversammlung stattzufinden, welche die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresergebnisses, die Entlastung der Geschäftsführerin und/oder des Geschäftsführers oder der Geschäftsführerinnen oder der Geschäftsführer und der Mitglieder des Aufsichtsrates sowie die Wahl der Abschlussprüferin oder des Abschlussprüfers für das Folgejahr zum Gegenstand hat.

(2) Gesellschafterversammlungen sind, abgesehen von den im Gesetz oder in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.

(3) Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn

- a) sich aus der Jahresbilanz oder aus einer im Laufe des Geschäftsjahres aufgestellten Bilanz ergibt, dass die Hälfte des Stammkapitals verloren ist
- b) die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die zur Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates erforderliche Zahl sinkt.

800600  
ROSTOCKHanse- und Universitätsstadt  
**ROSTOCK****DER OBERBÜRGERMEISTER**

Postanschrift · Hanse- und Universitätsstadt Rostock · 18050 Rostock

WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführung  
Lange Str. 38  
18055 Rostock

Sachbearbeitende Stelle:

Zentrale Steuerung  
SG Beteiligungen

Auskunft erteilt: Fr. Parlow  
E-Mail: Antje.parlow@yahoo.de  
Zimmer:

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unsere Zeichen  
15.02

Telefon/Telefax  
381 2042/-2608

Datum  
25.10.2018

**Gesellschaftsvertrag der WIRO Wohnen in Rostock GmbH**

Sehr geehrter Herr Zimlich  
sehr geehrter Herr Urban,

im Zusammenhang mit der Gründung der Tochtergesellschaft PIR GmbH ist es erforderlich, den Gesellschaftsvertrag der WIRO im Gesellschaftszweck an die Erfordernisse anzupassen.

Hierbei empfiehlt es sich, den Gesellschaftsvertrag im § 12 zu aktualisieren, um einen Beschluss im Umlaufverfahren für die Gesellschafterversammlung zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Andre Beutel

**Telefon**

Zentrale 0381 381-0  
Telefax 0381 381-1902

**Internet**

rathaus.rostock.de

**Konten der Stadt**

Deutsche Kreditbank AG DE60 1203 0000 0000 1003 21  
OstseeSparkasse Rostock DE27 1305 0000 0205 6000 00  
Deutsche Bank AG DE79 1307 0000 0116 8038 00  
HypoVereinsbank AG DE22 2003 0000 0019 5654 99  
Gläubiger-ID der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

**IBAN****BIC**

BYLADEM1001  
NOLADE21ROS  
DEUTDEBRXXX  
HYVEDEMM300  
DE28ZZZ000000009553

**Besucherzeiten**

nach Vereinbarung