

Beschluss

Drucksachen-Nr.: **9358**

Beschluss-Nr.:

vom:

Der Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. die Gesellschaft für Gebäudewirtschaft Falkensee mbH (gegefa) soll in Falkensee Holding GmbH umbenannt werden. Der Gesellschaftsvertrag der gegefa soll im Wesentlichen entsprechend dem Entwurf gemäß **Anlage 1** abgeändert werden.
2. der Teilbetrieb Immobilien soll aus der gegefa, künftig Falkensee Holding GmbH, in die neu zu gründende Gesellschaft für Gebäudewirtschaft Falkensee Immobilien mbH (gegefa Immo mbH) ausgegliedert werden. Der Gesellschaftsvertrag für die gegefa Immo GmbH soll im Wesentlichen entsprechend dem Entwurf gemäß **Anlage 2** gefasst werden. Es wird festgestellt, dass die Gründung der gegefa Immo GmbH im öffentlichen Interesse erforderlich ist.
3. der Teilbetrieb Dienstleistungen soll aus der gegefa, künftig Falkensee Holding GmbH, in die neu zu gründende Gesellschaft für Gebäudewirtschaft Falkensee Service mbH (gegefa Service mbH) ausgegliedert werden. Der Gesellschaftsvertrag für die gegefa Service GmbH soll im Wesentlichen entsprechend dem Entwurf gemäß **Anlage 3** gefasst werden. Es wird festgestellt, dass die Gründung der gegefa Service mbH im öffentlichen Interesse erforderlich ist.
4. die gegefa Bäder GmbH soll in FKS Bäder GmbH umbenannt werden. Der Gesellschaftsvertrag der gegefa Bäder GmbH, künftig FKS Bäder GmbH, soll im Wesentlichen entsprechend dem Entwurf gemäß **Anlage 4** abgeändert werden. Der bestehende Ergebnisabführungsvertrag zwischen der gegefa, künftig Falkensee Holding GmbH, und der gegefa Bäder GmbH, künftig FKS Bäder GmbH, soll beendet werden.
5. die Falkensee Holding GmbH soll künftig zur Beplanung und zur erstmaligen oder zur geänderten Bebauung von Grundbesitz jeweils Projektgesellschaften in der Gesellschaftsform einer GmbH & Co. KG (als Einheitsgesellschaft) sowie jeweils entsprechende Komplementär-GmbHs gründen und Grundbesitz in die Projektgesellschaft einbringen können. Die Projektgesellschaften sollen jeweils als FKS [1. / 2. / 3.] Projektentwicklung GmbH & Co. KG und die Komplementär-GmbHs jeweils als FKS [1. / 2. / 3.] Projektentwicklung Verwaltungs GmbH benannt werden. Die Gesellschaftsverträge der neu zu gründenden Gesellschaften sollen im Wesentlichen den Entwürfen gemäß **Anlage 5** und **Anlage 6** entsprechen.
6. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Stadtverwaltung, die zur Umsetzung der vorstehend genannten Beschlüsse gemäß Nr. 1 bis Nr. 5 notwendigen Maßnahmen zu ergreifen.

Begründung:

Die Stadtverwaltung und die Gesellschaft für Gebäudewirtschaft Falkensee mbH (gegefa) haben strukturelle Defizite, insbesondere Haftungsrisiken, in der aktuellen Gesellschafts- und Beteiligungsstruktur identifiziert. Sie haben daher in einem mehrstufigen Prozess die Bestandssituation der Strukturen zwischen der Stadt Falkensee, der gegefa und der gegefa Bäder GmbH überprüft und eine Neugliederung der gegefa anhand verschiedener Zielüberlegungen entworfen. Mit der Neugliederung sollen der Immobilienbesitz und die operativen Tätigkeiten rechtlich voneinander getrennt werden, um so den Immobilienbestand vor Haftungsrisiken zu sichern und so dauerhaft attraktive Wohnungen zu günstigen Konditionen in Falkensee anbieten zu können. Zugleich bietet die Neugliederung der gegefa die Möglichkeit, die operativen Tätigkeiten (Betrieb der Bäder, Dienstleistungen, etc.) in separaten Gesellschaften mit einer klaren Aufgabenzuteilung zu ordnen und die Gesellschaften sowie den Neugliederungsprozess zugleich steuerlich und betriebswirtschaftlich zu optimieren. Die Bestandssituation und die wesentlichen Zielüberlegungen der Neugliederung der gegefa sind in der Beschlussvorlage beigefügten Präsentation (**Anlage 7**) dargestellt. Bei der rechtlichen und steuerlichen Konzeption der Neugliederung der gegefa haben sich Stadtverwaltung und gegefa externe Expertise der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft CURACON GmbH und der Rechtsanwaltskanzlei Redeker Sellner Dahs eingeholt.

Die Strukturüberlegungen und der Entwurf der Neugliederung der gegefa sind am 30.06.2026 dem Aufsichtsrat der gegefa vorgestellt worden. Der Aufsichtsrat stimmte der vorgestellten Variante der Transformation in eine Holdingstruktur grundsätzlich zu und beauftragte die Geschäftsführung der gegefa, die für die Umsetzung erforderlichen organisatorischen, rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen weiteren Maßnahmen einzuleiten und umzusetzen.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll über die wesentlichen organisatorischen Maßnahmen zur Neugliederung der gegefa unter Gründung neuer Tochtergesellschaften durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.

Die als rechtlich und steuerlich vorzugswürdige Neustrukturierung sieht vor, dass die heutige gegefa in eine Holdinggesellschaft mit dem Namen Falkensee Holding GmbH umgebaut wird und einen neuen, angepassten Gesellschaftsvertrag erhält (s. Nr. 1).

Die Trennung von Immobilienbesitz und operativen Tätigkeiten wird sodann über die Ausgliederung des Teilbetriebs Immobilien und des Teilbetriebs Dienstleistungen umgesetzt, wobei diese Teilbetriebe in die neu zu gründenden Tochtergesellschaften der Falkensee Holding GmbH, die gegefa Immo GmbH und die gegefa Service GmbH eingebracht werden. Für die beiden Neugründungen der genannten Gesellschaften schreibt § 92 Abs.1 BbgKVerf vor, dass diese auf der Grundlage eines Beschlusses der Gemeindevertretung erfolgen müssen. Mit beiden Neugründungen werden die vorstehend genannten haftungsrechtlichen, operativen und steuerlichen Vorteile erreicht. Die Unternehmensgründungen sind daher im öffentlichen Interesse erforderlich. Hierüber soll ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung

eingeholt werden, um die Privilegierungen gemäß § 92 Abs. 3 Satz 1 BbgKVerf herbeizuführen (s. Nr. 2 und Nr. 3).

Die bisherige gegefa Bäder GmbH ist ebenfalls ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstruktur. Sie war insbesondere aufgrund der mit dem Bäderbetrieb verbundenen Haftungsrisiken Gegenstand der Prüfungen. Der bestehende Ergebnisabführungsvertrag zwischen der gegefa und der gegefa Bäder GmbH wurde als Hindernis für die angestrebte Haftungsabschirmung identifiziert. Die Neustrukturierung sieht vor, dass die gegefa Bäder GmbH in die FKS Bäder GmbH umbenannt wird und ebenfalls einen neuen Gesellschaftsvertrag erhält (s. Nr. 4).

Der Immobilienbesitz der gegefa umfasst teilweise auch noch unbebaute Grundstücke oder Grundstücke mit hohem Um- bzw. Neubaupotenzial, auf denen u.a. weitere Wohnungen für die Bürger von Falkensee errichtet werden können. Die vorgesehene Holding-Struktur wird daher so gestaltet, dass zukünftig neue Projektgesellschaften und entsprechende Komplementär-Gesellschaften unterhalb der Falkensee Holding GmbH gegründet werden können, ohne dass es insoweit neuer, tiefgreifender gesellschaftsrechtlicher Maßnahmen zur Haftungsseparierung bedarf. Hierzu sind entsprechende Gesellschaftsverträge als Muster erstellt worden (s. Nr. 5). Diese Strukturen können künftig für wichtige Flächenentwicklungen in Falkensee, wie etwa für die Beplanung und Bebauung des Grundstücks Coburger Straße (Flurstück 1530 der Flur 038 in der Gemarkung Falkensee) und für andere unbebaute Grundstücke im Portfolio der gegefa genutzt werden.

Die Empfehlungen des Hauptausschusses und die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung bilden nur den Ausgangspunkt für den nachfolgenden Ausgliederungsprozess. Die Umsetzung der Neugliederung setzt u.a. die Erstellung eines Ausgliederungsplans voraus, in dem die jeweils auszugliedernden Vermögensgegenstände bestimmt werden. Weiterhin bedarf es notariell zu beurkundender Gesellschafterbeschlüsse und auch der kommunalverfassungsrechtlich vorgegebenen Anzeigeverfahren. Für diesen weiteren Prozess soll die Stadtverwaltung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung beauftragt werden (s. Nr. 6).

Die Details der verschiedenen Neugliederungsschritte sind in der der Beschlussvorlage beigefügten Präsentation (**Anlage 7**) dargestellt und können darüber hinaus in den vorgelegten Entwürfen der Gesellschaftsverträge nachvollzogen werden.

Der Beschluss wurde in der Sitzung des Hauptausschusses (HA) vom 14.10.2026 beraten und einstimmig/mehrheitlich in die SVV überwiesen.

Der Beschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung (SVV) vom 04.11.2026 beraten und einstimmig/mehrheitlich angenommen/abgelehnt.



Heiko Richter
Bürgermeister

Dr. Harald Sempf
Dezernent I

Hans-Peter Pohl
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung