



Fusion von WIS Lübbenau und WGV Vetschau

13.01.2023 Fachinformation

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH hat mit der Wohnbaugesellschaft Vetschau mbH und Co. KG (WGV) fusioniert. Um die Entwicklungen der WGV positiv begleiten und erste Verbesserungen einleiten zu können, übernahm der WIS-Chef Michael Jakobs zum 1. Januar 2023 auch die Geschäftsführung der Vetschauer Wohnbaugesellschaft. „Der Zusammenschluss der WIS mit der WGV Vetschau ist schon ein nicht alltägliches Projekt, an welches wir uns da heranwagen“, gibt Jakobs zu.

Zum Hintergrund

„Die Idee, die Möglichkeit eines Zusammengehens beider Wohnungsbaugesellschaften zu prüfen, hatten wir in Vetschau immer mal wieder vor Augen. Konkret geworden ist es dann ab dem Spätsommer 2021, nachdem unser Geschäftsführer angekündigt hatte, seinen Anstellungsvertrag nicht über das Jahr 2022 verlängern zu wollen“, verrät der Vetschauer Bürgermeister Bengt Kanzler. So trafen sich im September 2021 die Bürgermeister von Vetschau und Lübbenau, der WIS-Geschäftsführer sowie der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Vetschau zu einem ersten Gespräch. „Die Stimmung zwischen den Beteiligten war von Anfang an positiv, mit dem Interesse an einer gemeinsamen Lösung zu arbeiten“, erinnert Jakobs.

Grünes Licht gab es auch in der ersten gemeinsamen Sitzung der Aufsichtsräte der beiden Gesellschaften. In den jeweiligen Stadtverordnetenversammlungen wurde daraufhin die Prüfung einer Fusion der beiden Wohnungsgesellschaften beschlossen. Der Prüf-Prozess nahm einige Monate in Anspruch. Beide Unternehmen waren unabhängig voneinander zu bewerten. „Um die Höhe der Beteiligungen der Kommunen Lübbenau, Altdöbern und Vetschau an der kommunalen WIS festlegen zu können, hat die DOMUS Consult die Unternehmenswerte von WGV und WIS sowie deren Tochterunternehmen ermittelt“, sagt Jakobs. Bislang war die Stadt Lübbenau zu 90 Prozent und die Gemeinde Altdöbern zu 10 Prozent Gesellschafter der kommunalen WIS. In den beiden Orten hat die WIS einen Wohnungsbestand von insgesamt rund 4.100 Einheiten.

„Für vermögensverwaltende Gesellschaften hat sich die Unternehmensbewertung nach dem Net Asset Value (NAV) als anerkannte Bewertungsmethode etabliert, da sich der Wert von vermögensverwaltenden Gesellschaften im Wesentlichen aus der Ertragskraft ihrer Kapitalanlagen ergeben“, heißt es von der DOMUS. Nachdem Vermögen und Verbindlichkeiten gegenübergestellt wurden, ergab sich für die WIS (inklusive der Töchter Spreewelten GmbH, SIS Servicegesellschaft im Spreewald mbH und BEKOTEC mbH) ein Unternehmenswert von 148,65 Millionen Euro und für die WGV Vetschau (inkl. der WGV Service mbH & Co. KG) ein Wert von 14,12 Millionen Euro. Auf dieser Grundlage liegen die städtischen Anteile an der WIS zukünftig zu 9,13 Prozent bei der Gemeinde Altdöbern, zu 82,20 Prozent bei der Stadt Lübbenau (Spreewald) und zu 8,67 Prozent bei der Stadt Vetschau.

Nachdem auch die Ergebnisse der steuerlichen und rechtlichen Prüfungen einer Fusion nicht entgegenstanden, konnte der Verschmelzungsvertrag vorbereitet werden. „Mit Unterstützung der beteiligten Prüfbeauftragten der Wirtschaftskanzlei audalis, der DOMUS und des Anwaltsbüros Tavanti und Redeker haben wir allen Stadtverordneten und Gemeindevertretern aus Lübbenau, Vetschau und Altdöbern in einer gemeinsamen Informationsveranstaltung die Bewertungsergebnisse und Prognosen vorgestellt“, berichtet Jakobs weiter.

„Lübbenau als Mittelzentrum und zweitgrößte Stadt im Landkreis OSL trägt auch eine Verantwortung für den gesamten Norden des Landkreises und hat ein großes Interesse, dass der gesamte Norden sich als eine lebens-und liebenswerte Region präsentiert“, begründet Bürgermeister Helmut Wenzel das Interesse Lübbenaus an einer

Zusammenlegung der beiden Wohnungsgesellschaften.

In allen Gremien der beteiligten Unternehmen und Städte, sprich bei den Gemeindevertretern, in den Aufsichtsräten und bei den Stadtverordneten wurde die Fusion beschlossen. Nun werde in den kommenden Wochen der Verschmelzungsvertrag unterzeichnet. „Die Zusammenführung ist jedoch erst mit dem Eintrag ins Handelsregister wirksam“, erklärt Michael Jakobs.

„Eine – zu bewältigende – Herausforderung sehe ich darin, die WGV in die WIS so zu integrieren, dass sich die Mieter mitgenommen fühlen“, erklärt Bengt Kanzler. Dies ist der WIS sehr wichtig. In einem persönlichen Anschreiben an die Mieter der WGV in Vetschau stellte sich Michael Jakobs als neuer Geschäftsführer vor. Er kündigte positive Entwicklungen für Vetschau an, welche in kleinen Schritten begonnen werden, aber auch Geduld erfordern. Für eine erfolgreiche Quartiers- und Stadtentwicklung sei aber nicht nur ein großes Engagement der WIS, sondern auch das der Stadtverwaltung und der – verordneten in Vetschau unabdingbar. „Wir sahen und sehen in einer Fusion wechselseitig die Chance, den Wohnungsmarkt effektiver zu entwickeln und Synergie-Effekte zu nutzen. Ebenso die Stadtentwicklung zu attraktivieren und untereinander abzustimmen.“ Damit macht Bengt Kanzler deutlich, dass die Vorstellungen in die gleiche Richtung gehen. Um auch von den Vetschauer Mietern zu erfahren, wie sie mit ihren Wohnungen und Wohngebieten zufrieden sind und wo sie Verbesserungswünsche haben, plant die WIS demnächst eine Mieterumfrage. „In Lübbenau haben wir die letzte große Umfrage 2019 durchgeführt und konnten anhand deren Auswertung größere und kleinere Anliegen umsetzen.“ Auch interne Abläufe konnten aufgrund der Ergebnisse optimiert werden.

Gruppenbild v.l.n.r.: Peter Jähne, P. Jähne Ingenieurbüro GmbH

Ines Perka, Mitarbeiterin Investition WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH

Ramona Fritsch, Leiterin Investition WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH

Michael Jakobs, Geschäftsführer WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH

Patrick Diestel, Wohnungsverwalter Wohnbaugesellschaft Vetschau mbH & Co KG

Mandy Roth, Kaufmännische & technische Leiterin Wohnbaugesellschaft Vetschau mbH & Co KG

Alexander Grimm, P. Jähne Ingenieurbüro GmbH; Bildrechte: WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH



Die vier Mitarbeiter der WGV bleiben wie bislang in ihren Beschäftigungsverhältnissen und arbeiten regulär in ihren Einsatzgebieten weiter. „Um die Lübbenauer Mitarbeiter und unseren Geschäftssitz kennenzulernen, haben wir die neuen Kollegen zu einem Schnuppertag eingeladen“, verrät Michael Jakobs.

Vor Ort in Vetschau gab es ebenfalls bereits erste Baubesprechungen. „Das Wohnhaus in der Heinrich-Heine-Straße mit angebauter Tagespflege dürfte allen Vetschauern bekannt sein. Hier haben wir mit unseren Projektplanern, den Mitarbeitern der WGV sowie den involvierten Architekten eine Bestandsaufnahme gemacht.“ Die Projekt-Verantwortlichen

bei der WIS arbeiten nun an einem Konzept, mit dem Ziel, „möglichst noch in diesem Jahr mit einer Fortsetzung der bisherigen Maßnahmen zu beginnen.“ Michael Jakobs weist jedoch darauf hin, „dass die Weiterentwicklung des Vetschauer Wohnungsbestandes, der Quartiere und der anliegenden städtischen Bereiche ein langwieriger Prozess sein wird.“ Auch in Lübbenau habe man vor 20 Jahren mit einem Leerstand von 25 Prozent (in 2001) angefangen. „Durch die gute, stets vorausschauende Zusammenarbeit aller Beteiligten können wir mittlerweile einen beeindruckenden Stadtumbau vorweisen.“ Der Leerstand bei der WIS liege heute bei circa zwei Prozent und man plane bereits Neubauten. „Mit insgesamt rund 5.200 Wohneinheiten haben wir zukünftig eine gute Unternehmensgröße, die zur langfristigen Stabilisierung der WIS führen wird“, so Michael Jakobs. „Mit Blick auf den anstehenden Strukturwandel in der Lausitz gilt es die noch ungenutzten Potentiale in der Nachbarstadt Vetschau mit dem Know-how der WIS zu nutzen, um attraktiven Wohnraum mit einem gepflegten Wohnumfeld zu schaffen und somit für einen geordneten Zuzug und Stabilisierung der Einwohner zu nutzen“, bekräftigt Helmut Wenzel. Der große Akt einer Fusion scheint untermauert von großen Visionen in Richtung einer florierenden Wohn- und Arbeitsregion Spreewald-Lausitz. Mit einem beständigen „Wir“-Gefühl aller Verantwortlichen sollte auch dies gelingen.

Bildinfo:

1. Besichtigung eines Wohnobjektes an der Vetschauer Heinrich-Heine-Straße
2. Bauberatung an der Vetschauer Heinrich-Heine-Straße
3. Gruppenbild auf der Treppe

(v.l.n.r.: Peter Jähne, P. Jähne Ingenieurbüro GmbH

Ines Perka, Mitarbeiterin Investition WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH

Ramona Fritsch, Leiterin Investition WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH

Michael Jakobs, Geschäftsführer WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH

Patrick Diestel, Wohnungsverwalter Wohnbaugesellschaft Vetschau mbH & Co KG

Mandy Roth, Kaufmännische & technische Leiterin Wohnbaugesellschaft Vetschau mbH & Co KG

Alexander Grimm, P. Jähne Ingenieurbüro GmbH) |

4. Die Mitarbeiter der WGV beim Arbeitsgespräch im Geschäftssitz der WIS in Lübbenau

Fotos: A. Jeschke (Bild 1-3) und C. Hentschel (Bild 4)

Bildrechte: WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH

<https://bbu.de/beitraege/fusion-von-wis-luebbenau-und-wgv-vetschau>