

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 23.06.2014

Drucksache Nr. **2014/137**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 23.05.2014
Aktenzeichen 880.20
Mitwirkung Ordnungs- und Sozialamt
Stadtkämmerei

Die Stadt Wangen als Wohnungseigentümer und Vermieter; Neue Organisation

Beschlussvorschlag

1. Die Errichtung eines Eigenbetriebs Wohnungen für den kommunalen Eigenbedarf soll vorbereitet werden.
2. Dafür wird eine Vollzeitstelle in Entgeltgruppe 10 ausgeschrieben.

Sachdarstellung

Die Planung der Gemeinschaftsunterkünfte für Wohnungssuchende und Asylbewerber am Herzmanner Weg wird derzeit vom Landkreis und von der Stadt vorangetrieben. Eine eigene organisatorische Einheit, die sich der Bewirtschaftung der Wohnungen, die von der Stadt verwaltet werden, widmet, erscheint sinnvoll. Zu diesem Zweck wurden die Erfahrungen anderer Städte vergleichbarer Größe erfragt. Manche Städte haben eine GmbH für die Wohnungswirtschaft gegründet, manche einen Eigenbetrieb, andere wiederum haben die Aufgabe als Regiebetrieb im städtischen Haushalt integriert. Besonders die Situation der Stadt Biberach an der Riss erschien vorbildlich, so dass Herr Engelhart, Herr Bauser und Frau Exo sich am 12.03.2014 das dortige Modell von der Stadtkämmerin und der Leiterin des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft erklären ließen.

A) Wohnungswirtschaftliche Situation der Stadt Biberach an der Riss

Die Stadt Biberach an der Riss hat mit Satzung vom 23.12.2005 einen Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft errichtet. Zweck ist

- eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten sicherzustellen,
- den vorhandenen Wohnungsbestand zu erhalten und zu modernisieren,
- Immobilien zu veräußern, zu erwerben oder neu zu erstellen.

Vorangegangen war eine Untersuchung zur Wohn- und Mietsituation von sozial schwachen Bevölkerungsschichten in der Stadt Biberach an der Riss. Bei der Gründung erhielt der Eigenbetrieb den gesamten Wohnungsbestand im Eigentum der Stadt (derzeit

324 Wohnungen) als Einlage und zusätzlich wurde ihm die Verwaltung der von der Stadt angemieteten Wohnungen (derzeit 66) und der Wohnungen im Eigentum der Hospitalstiftung (derzeit 66) übertragen. Für Neubauprojekte stellt die Stadt erschlossene Grundstücke zur Verfügung. Es erfolgte keine Ausstattung mit Eigenkapital oder mit einem Trägerdarlehen der Stadt. Der Eigenbetrieb bilanziert nach dem Kontenplan der Wohnungswirtschaft.

Der Gemeinderat wirkt bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans und der Feststellung des Rechnungsabschlusses des Eigenbetriebs mit, wird also im Normalfall nur einmal im Jahr beteiligt. Neubauvorhaben werden dem Gemeinderat im Rahmen des Wirtschaftsplans vorgelegt.

Der Eigenbetrieb organisiert die Unterbringung von Personen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. Dafür erhält er unabhängig von der Belegung eine angemessene Vergütung für die Verwaltungsleistung nach § 13 Eigenbetriebsverordnung aus den Mitteln des Ordnungsamts.

Bislang beschränkte sich die Bautätigkeit auf die energetische Sanierung. Es wurde fast jedes Jahr ein Sanierungsprojekt durchgeführt. Im Jahr 2014 wird erstmals ein Neubau mit 15 Wohnungen errichtet.

Beim Eigenbetrieb sind derzeit 4 Stellen besetzt:

- Leiterin für das Rechnungswesen, Bilanz und Wirtschaftsplan, Mieterhöhungen, Räumungen und Gerichtsverfahren,
- einen Techniker für Instandhaltung, Sanierung, Abnahmen und Neubau,
- eine Sachbearbeiterin für die Wohnungsvergabe, die Betriebskostenabrechnung und Mietverträge,
- eine Sachbearbeiterin für Buchhaltung und Mahnwesen.

Außerdem werden mehrere Hausmeister auf geringfügiger Basis beschäftigt. Des Weiteren wird ein Ausbildungsplatz zum Immobilienkaufmann angeboten.

Der Mietzins für sanierte Gebäude liegt bei 5,50 Euro bis 5,90 Euro pro m² und entspricht dem Mietspiegel. Die Mieten sind nach Lage und Gebäudezustand gestaffelt. Der Mietzins wird regelmäßig in kleinen Schritten angepasst.

Zur Abwendung von Obdachlosigkeit erhält der Eigenbetrieb zwischen 50 000 Euro und 100 000 Euro jährlich vom Ordnungsamt für Fälle, in denen Nutzungsentschädigungen von den Eingewiesenen nicht bezahlt werden können oder Wohnungen auf Wunsch des Ordnungsamts freigehalten werden. Durch aufsuchende Arbeit und Hilfe bei der Beantragung öffentlicher Leistungen gibt es nur noch geringe Mietrückstände, etwa 1 % der Mietsumme.

Die Biberacher Vertreterinnen gehen davon aus, dass ein Eigenbetrieb etwas teurer baut als ein privater Bauträger. Allerdings seien Bauträger nicht in diesem Segment tätig. Zudem sei die Bauqualität nicht sehr hoch, so dass es bereits nach zehn bis 15 Jahren erhöhte Unterhaltskosten gebe.

Der zusätzliche Verwaltungsaufwand bei einem Eigenbetrieb lohne sich erst ab einer gewissen Zahl an Wohnungen. Habe der Eigenbetrieb nur drei Mitarbeiter, halte man dies für grenzwertig. Der Eigenbetrieb erwirtschaftet seit Beginn positive Jahresergebnisse. Der Gewinn wird für die Sanierung des Bestands genutzt.

B) Übertragung auf die Situation der Stadt Wangen im Allgäu

1) Bisherige Situation

Im Eigentum der Stadt befinden sich derzeit 125 Wohnungen und 34 Zimmer für je zwei Personen. Außerdem verwaltet die Stadt 82 Wohnungen Dritter. In der

Gemeinschaftsunterkunft kommen 29 Zimmer für bis zu 3 Personen hinzu, dafür entfallen die bisherigen 34 Zimmer.

Die Einnahmen der Stadt an Mietzins und Nutzungsentschädigungen betragen in den letzten Jahren durchschnittlich 700 000 Euro jährlich, davon für die Wohnungen und Zimmer im Eigentum der Stadt 331 000 Euro. Der Mietzins liegt zwischen 3 Euro/m² und 6,65 Euro/m². Es besteht derzeit ein Ausstand in Höhe von etwa 392 000 Euro an Mieten und Nutzungsentschädigungen. Hiervon betragen die Mietrückstände 40 000 Euro. In den vergangenen Jahren sind im Bereich der Obdachlosenunterbringung jährlich rd. 55 000 Euro an Rückständen zu verzeichnen. Die offenen Mieten betragen 6 700 Euro in 2012 bzw. 5 500 Euro im Jahr 2013.

2) Vorschlag eines Eigenbetriebs

Ein Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft könnte wie folgt ausgestaltet werden:

1. Die Stadt überträgt dem Eigenbetrieb alle städtischen Grundstücke, die ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden, sowie die Verwaltung aller Wohnungen Dritter, deren Belegung durch die Stadt erfolgt, sowie Wohnungen in Schulen, Rathäusern etc.
2. Außer den Immobilien erhält der Eigenbetrieb kein Stammkapital.
3. Das Ordnungsamt zahlt marktgerechte Entschädigungen für Wohnungen, die für Notfälle freigehalten werden, sowie für Eingewiesene, die die Nutzungsentschädigung nicht begleichen können.
4. Leistungen des Gebäudemanagements, des Hochbaus und des Bauhofs werden verrechnet.
5. Ein eventueller Gewinn, den der Eigenbetrieb erwirtschaftet, bleibt dem Eigenbetrieb erhalten.
6. Der Eigenbetrieb erhält die Kompetenz, eigenverantwortlich im Rahmen des Wirtschaftsplans die Wohnungswirtschaft zu gestalten; dies schließt auch die Entscheidung über Sanierungsmaßnahmen ein.

Durch die Auslagerung des Eigenbetriebs aus dem städtischen Haushalt schrumpft dieser geringfügig. Das Ordnungsamt erstattet Kosten zur Vermeidung von Obdachlosigkeit an den Eigenbetrieb.

Es werden kostendeckende Mieten berechnet; dazu ist die Bewertung des Vermögens erforderlich. Wenn ein Gebäude saniert wird, das neben einer Wohnung andere Nutzungen enthält, so muss sich der Eigenbetrieb prozentual an der Sanierung beteiligen.

Ein Eigenbetrieb müsste voraussichtlich mit folgendem Personal ausgestattet sein:

Aufgabe neu	Umfang	Aufgabe bisher	Umfang
Leitung	10 %	Leitung	15 %
Wirtschaftsplan, Rechnungswesen, Betriebskostenabrechnung, Mahnwesen	100 %	Betriebskostenabrechnung	45 – 50 %
Belegung, Mietverträge, aufsuchende Arbeit bei Problemen	100 %	Belegung, Mietverträge, aufsuchende Arbeit bei Problemen	100 %
Abrechnung, Zuarbeit Wirtschaftsplan, Statistik	40 %		
Summe	250 %	Summe	160 %

Es würde also ein Mehrbedarf von 90 % einer vollen Arbeitskraft entstehen. Es soll eine Vollzeitkraft beim Stadtbauamt eingestellt werden.

Die Mitarbeiter des Eigenbetriebs sollten in unmittelbarer räumlicher Nähe arbeiten, damit sie sich eng abstimmen und ein einheitliches Vorgehen entwickeln. Sinnvoll wäre eine Unterbringung im 3. Stock des Kornhauses als Teil des Fachbereichs Liegenschaften. Gleichzeitig ist eine enge Zusammenarbeit mit der Kämmerei notwendig, da für den städtischen Haushalt und alle Eigenbetriebe ein einheitliches Finanzwesen verwendet wird und das Prinzip der Einheitskasse gilt.

Wichtig ist auch das Management aus einer Hand: Die Belegungsplanung, der Abschluss von Mietverträgen, die Abrechnung der Nebenkosten, das Mahnwesen und die Abnahme der Wohnungen geschähe durch eine Organisationseinheit, die zusammen ein gutes fachliches und wirtschaftliches Ergebnis verfolgt. Bei den ersten Anzeichen von Problemen der Bewohner würden die Mitarbeiter auf diese zugehen. Probleme können das Zusammenleben in der Unterkunft, aber auch finanzielle Schwierigkeiten betreffen. Die Mitarbeiter würden auf sozialrechtliche o. ä. Ansprüche auf Unterstützung hinweisen, die Bewohner zu Behörden begleiten und ggf. auf eine Abtretung öffentlich-rechtlicher Ansprüche durch die Bewohner hinwirken.

Neubau und Sanierung von öffentlich geförderten Wohnungen könnten durch Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und aus Mitteln des Landeswohnraumförderungsprogramms finanziert werden. Da derzeit private Investitionen in den sozialen Wohnungsbau nicht mehr erfolgen, jedoch bereits heute und auch in Zukunft dringend erforderlich sind, erscheint es wichtig, diese Aufgabe durch einen Eigenbetrieb auszuführen.

Vorteil eines Eigenbetriebs wäre eine wohnungswirtschaftliche Betrachtung; alle Kosten, die in diesem Zusammenhang anfallen, würden berücksichtigt.

Wird schon der Neubau der Gemeinschaftsunterkunft auf den Eigenbetrieb übertragen, so startet der Eigenbetrieb mit einem Defizit. Aus Sicht der Kommunalaufsicht ist dies möglich, wenn absehbar ist, dass die laufenden Kosten und der Schuldendienst ggf. durch den städtischen Haushalt gedeckt sind. Die Kommunalaufsicht sieht die mit einem Eigenbetrieb verbundene Transparenz bei der Wohnungswirtschaft sehr positiv. Es wird deutlich, ob die Mieten bzw. Nutzungsentschädigungen kostendeckend sind oder ob ein Leerstand ausgeglichen werden muss.

3) Variante: eigener Unterabschnitt Wohnungswirtschaft im städtischen Haushalt

Eine Alternative zum Eigenbetrieb wäre eine transparente Darstellung aller für die Wohnungswirtschaft anfallenden Ausgaben und mit den Wohnungen erzielten Einnahmen in einem eigenen Unterabschnitt im städtischen Haushalt, verbunden mit der Selbstverpflichtung des Gemeinderats, ein etwaiges Plus ausschließlich für die Wohnungswirtschaft zu verwenden. Die Wohnungswirtschaft könnte als Regiebetrieb geführt werden, für den die Grundsätze kostenrechnender Einrichtungen gelten. Durch die Anpassung der Kosten-Leistungsrechnung, die Anlagenbuchhaltung mit Abschreibung und die exakte Verbuchung aller Ausgaben und Einnahmen hätte man denselben Transparenzgewinn wie bei einem Eigenbetrieb.

In diesem Fall würde der Aufwand zur Erstellung des Wirtschaftsplans und der Bilanz entfallen, die Buchführung könnte mit geringerem Aufwand geleistet werden, es entstünde ein Mehrbedarf von 40 % einer vollen Arbeitskraft:

Aufgabe neu	Umfang	Aufgabe bisher	Umfang
Leitung	10 %	Leitung	15 %
Betriebskostenabrechnung	40 %	Betriebskostenabrechnung	45 – 50 %
Haushalt, Mahnwesen	60 %		
Belegung, Mietverträge, aufsuchende Arbeit bei Problemen	100 %	Belegung, Mietverträge, aufsuchende Arbeit bei Problemen	100 %
Summe	210 %	Summe	160 %

C) Vorgehen, falls ein Eigenbetrieb gegründet werden soll

Betriebssatzung und Wirtschaftsplan müssten entworfen werden. Weder Herr Bauser noch die Kämmerei hat dafür im Moment Kapazität. Sinnvoll wäre es, diese Aufgabe dem neuen Mitarbeiter, der für den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs zuständig sein wird, schon vor der Gründung zu übertragen. Dafür müsste die Stelle ausgeschrieben werden.

Im Weiteren müssten dann die städtischen Gebäude mit Wohnungen, also das in den Eigenbetrieb einzubringende Vermögen, für die Eröffnungsbilanz bewertet werden. Dies muss im Rahmen des neuen kommunalen Haushaltsrechts sowieso erfolgen. Spezialistin für die Vermögensbewertung ist Frau Werner, die voraussichtlich im März 2015 zurückkehrt. Falls die Bewertung vorher erforderlich ist, könnte evtl. die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unterstützen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die neu zu schaffende Stelle in Entgeltgruppe 10 fallen jährliche Kosten in Höhe von 51 767,31 Euro an.

Anlagen