

B E S C H L U S S V O R L A G E

TO-Freigabe am: 17.03.2016
BV-0021/2016
öffentlich

Amt:	Regiebetriebe Naherholung/Sportstätten
Bearbeiter:	Jörg Meseberg

Datum:	15.03.2016
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Finanzausschuss	31.05.2016							
Betriebsausschuss Wohnungswirtschaft	08.06.2016							
Hauptausschuss	16.06.2016							
Gemeinderat	20.06.2016							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:
--

Gegenstand der Vorlage:

Haushaltskonsolidierung - Neugliederung des kommunalen Wohnungsvermögens

Beschluss

Der Gemeinderat beauftragt den Bürgermeister folgende Varianten zur Neugliederung des kommunalen Wohnungsbestandes mit dem Ziel zu untersuchen, positive Effekte für die Haushaltskonsolidierung aufzuzeigen:

1. Zuordnung des gesamten bebauten Immobilienbestandes in Form eines Eigenbetriebes.
2. Gemeinsame Betriebsführung bzw. Zusammenführung kommunaler Wohnungsunternehmen auf dem Wege der kommunalen Zusammenarbeit (z. B. mit der Gemeinde Niedere Börde).
3. Privatisierung der Wohnimmobilien durch Verkauf (siehe hierzu Verfügung des Landkreises zur Haushaltskonsolidierung).
4. Umwandlung des Sondervermögens an Wohnimmobilien in Genossenschaftseigentum (im Rahmen einer Fusion mit einer bereits bestehenden Wohnungsgenossenschaft).

Das Ergebnis ist dem Gemeinderat zur Entscheidung über die weitere Verfahrensweise zeitnah vorzulegen.

Sachverhalt:

Die kommunalen Wohnimmobilien der Gemeinde sind derzeit in Form der Rechtsform „Eigenbetrieb“ (Sondervermögen) als eigen wirtschaftliche Einheit organisiert. Neben den Wohnimmobilien sind auch weitere, meist gemischt (gewerblich, öffentlich, Vereinszwecke) genutzte Immobilien zugeordnet.

Im Jahre 2016 beträgt der kommunale Wohnungsbestand nur noch 156 Wohneinheiten. Die Wohnungsverwaltung erfolgt durch die Fa. Simchen Immobilien Management GmbH gemäß Verwaltervertrag bis zum 31.12.2016. Somit besteht die Möglichkeit, ab dem 1. Januar 2017 andere Lösungen zu realisieren. Da die Fa. Simchen nur das reine „Mietergeschäft“ erledigt, erfolgt die Finanz- und Anlagenbuchhaltung im Eigenbetrieb mit Unterstützung des Bereichs Finanzen der Gemeindeverwaltung.

Auf Grund des geringen Personalbestandes im Eigenbetrieb und der Gemeindeverwaltung ist für die Erstellung der Jahresabschlüsse des EB noch die Beauftragung eines externen Steuerberaters erforderlich. Aus diesen Gründen besteht unter anderem Potenzial zur Einsparung externer Kosten.

Es dürfte im Übrigen unstrittig sein, dass der Wohnungsbestand von 156 WE wirtschaftlich nicht effizient gegenüber einem Wohnungsunternehmen > 2000 WE (Variante 4) geführt werden kann. Es besteht schon allein deshalb Bedarf, über andere Strukturen bis hin zum Verkauf nachzudenken.

Da der kommunale Wohnungsbestand jedoch eine mietpreisregulierende Wirkung hat, sollte deshalb der Verkauf das Ultima Ratio darstellen.

Des Weiteren ist festzustellen, dass der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft kostendeckend arbeitet und somit keinen Zuschuss aus dem Gemeindehaushalt benötigt. Andererseits fehlt es dem Betrieb an Eigenkapital und Liquidität, um dringend erforderlich Ersatzinvestitionen insbesondere in Ebendorf zu realisieren. Der Verkauf sanierungsbedürftiger Objekte ist teilweise gescheitert, so dass hier über eine Paketlösung nachgedacht werden sollte. Hierbei ist sowohl auf die Interessen der Bestandsmieter als auch der Gemeinde zu achten. Ziel muss es sein, eine Organisationsform zu finden, die in der Lage ist, den bestehenden Investitionsstau zu beseitigen, ohne dass es zu unzumutbaren Mieterhöhungen führt.

Begründung für Status „nicht öffentlich“: entfällt

Rechtsgrundlage

§ 45 Abs. 2 Nr. 8 u. 9 KVG LSA

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«30,00»
-------------------------------	---------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung Eigenanteil zogene	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
--	--------------------------------------	---	--

		Einnahmen		
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
€	€	€	€	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------