

## BESCHLUSSVORLAGE

**BV-0068/2016**  
**öffentlich**

Amt:	Regiebetriebe Naherholung/Sportstätten
Bearbeiter:	Jörg Meseberg

Datum:	23.08.2016
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel	enthal.
Ortschaftsrat Meitzendorf	13.09.2016		x	-	-	6	0	3
Ortschaftsrat Barleben	15.09.2016		x	-	-	7	1	5
Betriebsausschuss Wohnungswirtschaft	20.09.2016		x	-	-	5	0	2
Ortschaftsrat Ebendorf	20.09.2016		x	-	-	4	0	2
Hauptausschuss	21.09.2016		x	-	-	6	0	0
Gemeinderat	29.09.2016		m. FL	-	-	17	1	0

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:							
Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmerbüro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

**Gegenstand der Vorlage:**

Neugliederung des kommunalen Wohnungsvermögens

**Beschluss**

Der Gemeinderat beschließt

1. Die Überführung des derzeit in der Rechtsform des Eigenbetriebes geführten kommunalen Wohnungsvermögens in genossenschaftliches Eigentum durch Beitritt der Gemeinde zur AWG Wolmirstedt e.G. als Vorzugsvariante des beigefügten Variantenvergleichs.
2. Der Bürgermeister wird mit der Vorbereitung weiterführender Beschlüsse hierzu beauftragt.

## Sachverhalt

Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss BV 0021/2016 vom 20.06.2016 den Bürgermeister beauftragt, 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.

Die Untersuchung der vorgenannten Varianten hat Folgendes ergeben:

### **Zu 1.: Zuordnung des gesamten bebauten Immobilienbestandes in Form eines Eigenbetriebes.**

Ziel der in der Verwaltung gebildeten Arbeitsgruppe war es zu untersuchen, ob die Erweiterung des Eigenbetriebes geeignet ist, Einsparung im Personal- und Sachaufwand der Gemeinde zu erzielen.

Die Erweiterung des Eigenbetriebes ist auf verschiedene Weise möglich.

1. Erweiterung der übertragenen Aufgaben (z.B. Wirtschaftshof) und/oder
2. Erweiterung des Objektbestandes.

Die Erweiterung zu 1 bedarf der Änderung der Betriebssatzung. Damit wäre die Verlagerung von Zuständigkeiten des Gemeinderates auf den Betriebsausschuss verbunden. Die Übertragung weiterer Gebäude in das Sondervermögen des Eigenbetriebes hingegen bedarf keiner Satzungsänderung. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen, die Satzung des Eigenbetriebes zu ändern, wäre zu untersuchen, ob und inwieweit die Übertragung weiterer Aufgaben „zur Besorgung“ ohne Satzungsänderung möglich ist. Denkbar wäre hier die Übertragung aller Gebäude einschließlich des zentralen Gebäudemanagements. Im Jahre 2010 wurden durch die KBS – Kommunalberatung GmbH bereits in einem Gutachten gemäß § 123 GO LS (heute § 128 KVG LSA) die Vor- und Nachteile eines erweiterten Eigenbetriebs für die Gemeinde Barleben untersucht. Im Ergebnis wurde die Bildung einer AöR – Anstalt öffentlichen Rechts empfohlen. Hierin wurde von einer Aufgabenübertragung „zur Erfüllung“ ausgegangen. Die Übertragung „zur Besorgung“ wird die in dem Gutachten aufgeführten Nachteile der „Eigenbetriebslösung“ gegenüber der AöR noch erhärten. Leider wurde die Errichtung einer AöR vom Gemeinderat nicht mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen. Ebenso scheiterte danach die Erweiterung des Eigenbetriebes am Willen des Gemeinderates. Eine zeitnahe Lösung scheint deshalb nur in der „Minimalvariante – Besorgung“ realisierbar. Damit dürfte der Nachweis von Einsparungen, die sich nur aufgrund der geänderten Organisationsform ergeben, objektiv mit großer Sorgfalt zu führen sein.

Folgende Kriterien sind bei den weiteren Untersuchungen zu beachten:

- kein Personalaufwuchs;
- keine Personalkostensteigerungen durch Höhergruppierung ohne gleichzeitige Einsparung;
- kein Aufwuchs an Verwaltungsaufwand infolge Steigerung an Kommunikations- und/oder Dokumentationsbedarf;

- Vermeidung von Zuständigkeitsunschärfen in der Verwaltung oder politischen Gremien;
- Vermeidung von „Dopplungen“.

#### Festlegung der Aktionsfelder (Aufgabenkritik Gemeinde ./ Eigenbetrieb):

- Immobilienbewirtschaftung
- Wirtschaftshof
- Friedhöfe
- Kindertagesstätten
- Jersleber See
- Sport- und Kulturstättenbetrieb
- Veranstaltungsmanagement

#### Ermittlung möglicher Vorteile:

In einem nächsten Schritt ist zu untersuchen, ob die Erledigung der unter a-g genannten Aufgaben durch den Eigenbetrieb Vorteile bietet. Allgemein wird angenommen, dass der Eigenbetrieb folgende Vorteile gegenüber dem Regiebetrieb bietet:

- größere Flexibilität in Bezug auf investive Maßnahmen und Personalausstattung,
- Verkürzung von Entscheidungswegen,
- wirtschaftliche Selbstständigkeit,
- erleichterte Transparenz und Erfolgskontrolle durch Sonderrechnung,
- Ermöglichung einer wirtschaftlichen Geschäftsführung unter Beibehaltung einer weitgehenden Kontrolle durch die Trägerverwaltung.
- 

#### Dem stehen folgende Nachteile gegenüber:

- höherer Verwaltungsaufwand (z.B. aufgrund der eigenen Buchführung,)
- Gefahr der Bürokratisierung (zu hoher Aufwand für das Schreiben der Rechnungen und die Kostenrechnung).

Die Vorteile des Eigenbetriebes kommen im Wesentlichen nur zum Tragen, wenn der Eigenbetrieb gewerbliche Tätigkeiten durchführt (Einnahmen aus Leistungen gegenüber Dritten erzielt). Klassische Beispiele sind:

- Abfallbeseitigung,
- Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung,
- Wohnungsvermietung,
- Schwimmbäder.

Ein weiterer Aspekt für die Gründung bzw. Erweiterung eines Eigenbetriebes liegt in der eigenständigen Personalwirtschaft (eigener Stellenplan). Damit wird eine bedarfsgerechte Anpassung des Personalbestandes erleichtert (betriebsbedingte Kündigung). Diese Tatsache erschwert den Personalübergang von der Gemeindeverwaltung zum EB erheblich. Bevor aufwendige Untersuchungen mit betriebswirtschaftlichen Berechnungen veranlasst werden, soll eine rein qualitative Bewertung für mögliche Aufgabenübertragungen erfolgen. Eine solche Bewertung (kein Vorteil = 0, Vorteil = 1 bis 3, Nachteil = -1 bis -3 gegenüber dem Regiebetrieb) ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

<b>a</b>	<b>Immobilienbewirtschaftung</b>	Zur Besorgung	Zur Erfüllung
	Personalaufwand	0	0
	Sachaufwand	0	0
	Kommunikationsaufwand	-1	0
	Prüfaufwand	-2	-2
	Wirtschaftliche Handlungsfähigkeit	1	2
	Entscheidungswege	1	2
	Zuständigkeitsschärfe	1	3
	Transparenz	0	1
	Erfolgskontrolle	1	2
		-1	8

**Fazit:** Die Erweiterung des EB zur Besorgung der Immobilienbewirtschaftung ergibt keine Vorteile und sollte nicht weiter verfolgt werden. Die Übertragung der Aufgabe zur Erfüllung bietet viele Vorteile.

<b>b</b>	<b>Wirtschaftshof</b>	Zur Besorgung	Zur Erfüllung
	Personalaufwand	0	0
	Sachaufwand	0	0
	Kommunikationsaufwand	0	0
	Prüfaufwand	-2	-2
	Wirtschaftliche Handlungsfähigkeit	0	2
	Entscheidungswege	0	1
	Zuständigkeitsschärfe	1	2
	Transparenz	1	1
	Erfolgskontrolle	1	2
		1	6

**Fazit:** Die Erweiterung des EB zur Besorgung des Wirtschaftshofes ergibt kaum Vorteile und sollte nicht weiter verfolgt werden. Die Übertragung der Aufgabe zur Erfüllung bietet viele Vorteile.

<b>c</b>	<b>Friedhöfe</b>	Zur Besorgung	Zur Erfüllung
	Personalaufwand	0	0
	Sachaufwand	0	0
	Kommunikationsaufwand	0	1
	Prüfaufwand	-2	-2
	Wirtschaftliche Handlungsfähigkeit	0	2
	Entscheidungswege	0	1
	Zuständigkeitsschärfe	1	2
	Transparenz	1	1
	Erfolgskontrolle	1	2
		1	6

**Fazit:** Die Erweiterung des EB zur Besorgung der Friedhöfe ergibt kaum Vorteile und sollte nicht weiter verfolgt werden. Die Übertragung der Aufgabe zur Erfüllung bietet viele Vorteile.

<b>d.</b>	<b>Kindertagesstätten</b>	Zur Besorgung	Zur Erfüllung
	Personalaufwand	0	0
	Sachaufwand	0	0
	Kommunikationsaufwand	0	1
	Prüfaufwand	-2	-2
	Wirtschaftliche Handlungsfähigkeit	0	1
	Entscheidungswege	0	1
	Zuständigkeitsschärfe	1	2
	Transparenz	1	1

	Erfolgskontrolle	1	2
		1	6

**Fazit:** Die Erweiterung des EB zur Besorgung der Kindertagesstätten ergibt kaum Vorteile und sollte nicht weiter verfolgt werden. Die Übertragung der Aufgabe zur Erfüllung bietet Vorteile, ob dies politisch im Gemeinderat mehrheitsfähig ist, ist unsicher.

e.	Naherholung	Zur Besorgung	Zur Erfüllung
	Personalaufwand	0	0
	Sachaufwand	0	0
	Kommunikationsaufwand	0	1
	Prüfaufwand	-2	-2
	Wirtschaftliche Handlungsfähigkeit	0	2
	Entscheidungswege	0	1
	Zuständigkeitsschärfe	1	2
	Transparenz	1	1
	Erfolgskontrolle	1	2
		1	7

**Fazit:** Die Erweiterung des EB zur Besorgung der Naherholung ergibt kaum Vorteile und sollte nicht weiter verfolgt werden. Die Übertragung der Aufgabe zur Erfüllung bietet viele Vorteile.

f.	Sport- und Kulturstätten	Zur Besorgung	Zur Erfüllung
	Personalaufwand	0	0
	Sachaufwand	0	0
	Kommunikationsaufwand	0	1
	Prüfaufwand	-2	-2
	Wirtschaftliche Handlungsfähigkeit	0	2
	Entscheidungswege	0	1
	Zuständigkeitsschärfe	1	2
	Transparenz	1	1
	Erfolgskontrolle	1	2
		1	7

**Fazit:** Die Erweiterung des EB zur Besorgung der Sport- und Kulturstätten ergibt kaum Vorteile und sollte nicht weiter verfolgt werden. Die Übertragung der Aufgabe zur Erfüllung bietet viele Vorteile.

g.	Veranstaltungsmanagement	Zur Besorgung	Zur Erfüllung
	Personalaufwand	0	0
	Sachaufwand	0	0
	Kommunikationsaufwand	0	0
	Prüfaufwand	-2	-2
	Wirtschaftliche Handlungsfähigkeit	0	1
	Entscheidungswege	0	1
	Zuständigkeitsschärfe	1	2
	Transparenz	1	1
	Erfolgskontrolle	1	2
		1	5

**Fazit:** Die Erweiterung des EB zur Besorgung des Veranstaltungsmanagements ergibt kaum Vorteile und sollte nicht weiter verfolgt werden. Die Übertragung der Aufgabe zur Erfüllung bietet Vorteile.

### Zusammenfassung der Ergebnisse

Die klassischen Aufgabengebiete eines Eigenbetriebes sind vorrangig gewerbliche Tätigkeiten, die eine eigene externe Einnahmebeschaffung ermöglichen und somit nicht „am Tropf der Gemeinde hängen“. Sollen Aufgaben der Gemeinde übertragen werden, die nicht aus speziellen Entgelten oder Zuweisungen, sondern aus allgemeinen Deckungsmitteln zu finanzieren sind, so heben sich teilweise die Vor- und Nachteile des Eigenbetriebes gegenüber dem Regiebetrieb auf, so dass kein nennenswerter Vorteil realisiert werden kann. Dies tritt insbesondere dann ein, wenn Aufgaben nur zur Besorgung übertragen werden. Dies trifft auch für die Gemeinde Barleben zu. Die mit dem im Jahre 2010 im Gutachten der Kommunalberatung KBS nachgewiesenen Vorteile für die Übertragung von Aufgaben an den Eigenbetrieb zur Erfüllung dürften auch heute noch zutreffen. Die darin für die AÖR genannten bilanztechnischen Vorteile sind auf den Eigenbetrieb nicht übertragbar. Diese spielen in keinem Fall für den Gesamtabschluss (Konzernbilanz) der Gemeinde eine Rolle. Somit können daraus zum heutigen Zeitpunkt keine haushaltskonsolidierenden Effekte abgeleitet werden. Die in der Gemeinde Barleben noch vorhandenen Ressourcen, den Verwaltungsaufwand kurzfristig zu senken, sind unabhängig von der Erweiterung des Eigenbetriebs, wenn auch nur noch begrenzt, möglich. Die Vorteile, die durch die Übertragung von Aufgaben auf den Eigenbetrieb zur Erfüllung sind nur in mittelfristigen Zeiträumen zu erwarten und könnten bis 2023 nicht in Gänze zum Tragen kommen.

## **Zu 2.: Gemeinsame Betriebsführung bzw. Zusammenführung kommunaler Wohnungsunternehmen auf dem Wege der kommunalen Zusammenarbeit (z. B. mit der Gemeinde Niedere Börde).**

Der Eigenbetrieb „Wohnungswirtschaft“ (EB) bewirtschaftet derzeit 154 Wohneinheiten, 12 Gewerbeeinheiten und 32 Garagen. Die Vermietung erfolgt auf der Grundlage eines Verwaltervertrages durch die Fa. Simchen GmbH Hannover, die in Barleben ein Büro unterhält. Der EB hat derzeit 1 Verwaltungsangestellte und 1 Hausmeister angestellt. Die Finanz- und Anlagenbuchhaltung sowie die Betreuung von Baumaßnahmen erfolgt durch die Gemeindeverwaltung. Die Aufgliederung dieser Aufgaben führt zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand. Aus diesem Grunde bat der Unterzeichner um ein Gespräch mit der Bürgermeisterin und der Betriebsleiterin der Gemeinde Niedere Börde um auszuloten, ob auf dem Wege der kommunalen Zusammenarbeit beider Eigenbetriebe insgesamt eine effizientere Betriebsführung realisiert werden kann. Der EB Niedere Börde bewirtschaftet 220 Wohneinheiten und ein Gewerbeobjekt. Er erledigt sämtliche Aufgaben der Betriebsführung und Bewirtschaftung mit eigenem Personal. 2015 wurde eine neue Software für die Buchhaltung, Vermietung und Betriebskostenabrechnung angeschafft.

In Beratungen des Betriebsleiters mit der Bürgermeisterin der Niederen Börde und der Betriebsleiterin des dortigen Eigenbetriebes wurde grundsätzlich Einigkeit erzielt, dass bei der Gemeinde Niedere Börde die Bereitschaft besteht, mit der Gemeinde Barleben auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft zusammen zu arbeiten, da auch die 220 WE der Gemeinde Niedere Börde unterhalb der allgemein empfohlenen Wirtschaftlichkeitsgröße liegen. Bei der Zusammenarbeit sollte jedoch schrittweise wie folgt verfahren werden:

1. Durch einen externen Wirtschaftsberater sind die wirtschaftlichen Auswirkungen nachfolgender Schritte zu prüfen:
  - a. Übertragung der Mietverwaltung des EB Barleben auf den EB Niedere Börde zum 01.01.2017 auf der Grundlage einer Zweckvereinbarung der Gemeinden gemäß § 3 GkG LSA. Das heißt, die Aufgabe wird zur Besorgung übertragen, **beide EB** bleiben in ihrer bisherigen Form bestehen.
  - b. In einem zweiten Schritt kann später die gesamte Betriebsführung einschließlich Buchhaltung, Unterhaltung und Instandhaltung sowie Betreuung der Investitionsmaßnahmen übertragen werden. Hierbei würde auch das Personal vom EB Barleben auf den EB Niedere Börde abgeordnet. Die

Organe des EB Barleben bleiben bestehen. Für beide EB sind weiterhin getrennte Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse aufzustellen.

2. Nach Vorlage der Ergebnisse des Wirtschaftsberaters können in den Gemeindevertretungen Grundsatzbeschlüsse zur kommunalen Zusammenarbeit gefasst werden.
3. Danach sollte der Entwurf einer entsprechenden Zweckvereinbarung in Abstimmung mit der Kommunalaufsichtsbehörde erarbeitet werden, der dann durch die Gemeindevertretungen zu beschließen ist.

### **Bewertung:**

Im Ergebnis wird diese Lösung aber keinen nennenswerten finanziellen Effekt im Hinblick auf die Haushaltskonsolidierung der Gemeinden haben, da auch die Zusammenlegung der Eigenbetriebe nicht dazu führt, dass die Gemeinden durch Veräußerung von Immobilien oder Gewinnabführungen an die kommunalen Haushalte zusätzliche Erträge erzielen können. Es ist nicht zu erwarten und kommunalpolitisch regelmäßig nicht gewollt, dass Mieter kommunaler Wohnungen einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leisten sollen.

### **Zu 3.: Privatisierung der Wohnimmobilien durch Verkauf (siehe hierzu Verfügung des Landkreises zur Haushaltskonsolidierung).**

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den gesamten Bestand an kommunalen Immobilien auf dem Wege eines öffentlich bekanntzumachenden Verkaufsangebotes meistbietend zu veräußern. Der Kaufpreis für vergleichbare Immobilien im Raum Magdeburg liegt bei ca. 650 €/m<sup>2</sup> Mietfläche. Demnach ergebe sich ohne die WE in Ebendorf folgender Verkaufserlös:  
Aufstellung Mietfläche:

	m <sup>2</sup>
Barleben	
Breitscheidstraße 22	397,56
Friedensplatz 1a	363,88
Friedensplatz 1b	361,16
Friedensplatz 2a	361,15
Friedensplatz 2b	361,32
Meitzendorfer 16a	467,98
Meitzendorfer 16b	470,63
Meitzendorfer 16c	469,02
Meitzendorfer 16d	469,20
Meitzendorfer 36	367,43
Meitzendorfer 37	318,31
Meitzendorfer 38	355,93
Meitzendorfer 39	331,98
Meitzendorfer 40	359,64
Meitzendorfer 41	317,87
Helldamm 4	198,90
Helldamm 4	115,10
Helldamm 4	220,10
Helldamm 4	187,20
Meitzendorf	
Alter Dorfplatz 2	534,70
Wolmirstedter Chaussee 29	586,47

7.615,53

Möglicher Verkaufserlös:  $7.615 \text{ m}^2 \times 650 \text{ €/m}^2$  (Internet) = 4.949.750 €. Demgegenüber bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Banken in Höhe von derzeit 2.877.034,00 €. Somit verbleiben ohne Berücksichtigung eventuell zu zahlender Vorfälligkeitsentschädigungen  $4.949.750 - 2.877.034 = 2.072.716 \text{ €}$ , welche bei Auflösung des Eigenbetriebes an die Gemeinde fallen.

#### **Bewertung:**

Der Verkaufserlös bei Privatisierung ist ein einmaliger Effekt. Die Gemeinde verliert damit weitestgehend den Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Mietpreise in der Gemeinde. Privatrechtlich mögliche zeitlich befristete Auflagen an die Käufer verringern regelmäßig den Verkaufserlös.

#### **Zu 4.: Umwandlung des Sondervermögens an Wohnimmobilien in Genossenschaftseigentum (im Rahmen einer Fusion mit einer bereits bestehenden Wohnungsgenossenschaft).**

In vielen Gemeinden, so auch in Barleben, werden Mietimmobilien in der Rechtsform einer Wohnungsbaugenossenschaft betrieben. In der DDR wurde das Konzept nicht zuletzt im Zusammenhang mit den Protesten im Juni 1953 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) fortgeführt. Daneben bestanden auch gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften (GWG). Die rechtliche Situation von Genossen, die eine Wohnung nutzen, weicht nur geringfügig vom normalen Mietrecht ab. Die Nutzungsverträge sind inhaltlich als Mietverträge zu behandeln.

Die Genossenschaft muss gegenüber ihren Mitgliedern den Gleichbehandlungsgrundsatz hinsichtlich der sich aus den ergebenden Beziehungen und bei der Inanspruchnahme genossenschaftlicher Einrichtungen wahren. Dazu gehört, dass der Mieter einer Mieterhöhung **nur in dem Umfange wie seine Nachbarn** zustimmen muss. Eine Erläuterung von Erhöhungsgründen auf der Genossenschaftsversammlung ersetzt nicht die Begründung einer Mieterhöhung.<sup>[13]</sup> Geht die Erhöhung über den Mittelwert des Mietspiegels hinaus, müssen die wohnwertbestimmenden Merkmale aufgeführt werden. Eine Kostenmietenklausel im Vertrag oder in den AGB entfällt nicht automatisch durch den Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit. Das genossenschaftliche Treueverhältnis schließt das Recht des Mitglieds, eine Minderung des Nutzungsentgelts wegen Mängeln oder Belästigungen vorzunehmen, nicht aus.

Nach dem Tod des Mieters einer von einer Wohnungsbaugenossenschaft überlassenen Wohnung gehen die Mitgliedschaft und das Nutzungsrecht der Wohnung auf seine Erben über. In den Mietvertrag treten Erben auch dann ein, wenn das Nutzungsverhältnis an eine Mitgliedschaft gebunden war. Der Nutzer einer Genossenschaftswohnung ist zu keiner weitergehenden Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet, als es das BGB vorsieht. An einen Ausschluss wegen übermäßiger Kritik werden hohe Anforderungen gestellt, um zu verhindern, dass auf diesem Wege unbequeme Mitglieder ausgeschlossen werden. Das Modell der Wohnungsbaugenossenschaft bietet somit seinen Mietern, die gleichzeitig Mitglieder sind, mehr Sicherheiten.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den kommunalen Wohnungsbestand der Gemeinde in das Genossenschaftsvermögen entsprechend der satzungsrechtlichen Regelungen einzubringen. Hierzu wurden bereits Gespräche mit der AWG Wolmirstedt geführt. Folgende Vorgehensweise wäre denkbar:

- In einem ersten Schritt wird diese Variante vom GR am 29.06.2016 als Vorzugsvariante bestätigt.
- Danach wird der AWG die Wohnungsverwaltung analog Simchen vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 übertragen

- Ab dem 01.01.2018 kauft die AWG den kommunalen Wohnungsbestand und evtl. weitere bebaute Immobilien der Gemeinde Barleben. Die Gemeinde erhält neben dem Kaufpreis eine entsprechende Anzahl Genossenschaftsanteile und wird Mitglied der Genossenschaft. Die Gemeinde bzw. AWG bietet jedem Bestandsmieter seinen Genossenschaftsanteil zum Kauf an, den Kaufpreis erhält die Gemeinde. Bei Mieterwechsel muss der Neumieter den Genossenschaftsanteil kaufen.
- Die verbleibenden Genossenschaftsanteile behält die Gemeinde, sie erhält dafür jährlich eine Gewinnausschüttung. Es besteht aber auch die Möglichkeit des Verkaufs sämtlicher Anteile an einen Dritten.

Fraglich ist, welche Anforderungen gemäß § 128 ff KVG LSA hier zu erfüllen wären. Hierzu dient die als Anlage beigefügte Gegenüberstellung verschiedener Rechtsformen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Beteiligung der Gemeinde an einer Wohnungsbaugenossenschaft mit den einschlägigen kommunalrechtlichen Vorschriften vereinbar ist.

Die finanziellen Effekte im Hinblick auf die angestrebte Haushaltskonsolidierung sind der Höhe nach nicht in gleicher Höhe wie bei einem reinen Verkaufsgeschäft zu erwarten, Näheres kann erst nach Abschluss der Beitrittsverhandlungen verbindlich dargelegt werden. Auch das zeitliche Eintreten dieser Effekte hängt vom Ergebnis der Beitrittsverhandlungen ab. In jedem Fall dürfte diese Variante bei den Mietern eine größere Akzeptanz gegenüber allen anderen Privatisierungsformen finden.

### **Variantenvergleich / Bewertungsmatrix**

In der nachfolgenden Bewertungsmatrix soll der Gemeinderat bei der Findung einer Vorzugsvariante an Hand objektiver Kriterien unterstützt werden. Hierbei werden die Kriterien anhand von Punkten bewertet. 10 Punkte sind hierbei die Höchstpunktzahl.

Varianten:

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).

	<b>Bewertungskriterien</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 3</b>	<b>Variante 4</b>
1	Finanzieller Vorteil	1	1	10	5
2	Zeitlicher Ablauf	3	3	10	3
3	Rechtliche Risiken	3	3	2	3
4	Einfluss zukünftige Entwicklungen	10	5	1	5
5	Akzeptanz bei Mietern	10	10	1	9
6	Akzeptanz in der Öffentlichkeit	9	8	1	9
	Summe	<b>36</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>34</b>

**Empfehlung:**

**Da der Gemeinderat die Variante 1 bereits in der Form der Anstalt öffentlichen Rechts – AöR als auch in Form des Eigenbetriebs abgelehnt hat, hierbei auch nur sehr geringe finanzielle Effekte für die Haushaltskonsolidierung zu erwarten sind, käme die Variante 4 als Vorzugsvariante in Betracht. Diese Lösung wäre dann weiter zu vertiefen.**

**Zur Feststellung der Leistungsfähigkeit und Qualität der Wohnungsverwaltung besteht die Möglichkeit, in einem ersten Schritt, für ein Jahr befristet, einen Wohnungsverwaltungsvertrag zu den verkehrsüblichen Bedingungen zu schließen. In diesem Zeitraum können dann die Beitrittsverhandlungen durchgeführt und entsprechende Beschlüsse der Entscheidungsorgane herbeigeführt werden. Die Verfahrensweise ist mit der Kommunalaufsichtsbehörde abzustimmen.**

**Begründung für Status „nicht öffentlich“: entfällt**

**Rechtsgrundlage §§ 45 Abs. 2 und 128 ff KVG LSA**

**Finanzielle Auswirkungen**

Kosten der Bearbeitung in EUR	<b>«95,00»</b>
-------------------------------	----------------

**Kosten der Maßnahme**

JA       NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- /Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung  Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen  (i.d.R.= Kreditbedarf)	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€

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

**Anlage:** Gegenüberstellung Rechtsformen kommunale / privatrechtliche Unternehmen - Beteiligungsmöglichkeiten

