



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2016/242</b>	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	Finanzreferat

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>27.07.2016</b>	<b>öffentlich</b>

**Städtische Wohnungswirtschaft: Status Quo und künftige Ausrichtung - Vorstellung des Konzeptpapiers des VdW Bayern**

**Beschlussvorschlag:**

Beschlussfassung nach Meinungsbildung

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



## Sachverhalt:

### 1. Ausgangslage

Am 18. Juni 2015 (StR VL 2015/152) befasste sich der Stadtrat mit dem Thema der künftigen Organisationsformen in der bestehenden städtischen Wohnungsverwaltung.

Die Verwaltung beauftragte nach einer Angebotseinholung den VdW Bayern als hoch qualifizierter Interessensverband mit der Beratung bei der nachfolgenden Fragestellung:

*Inwieweit ist eine Ausgliederung des kommunalen Wohnungsbestands für die Stadt Friedberg unter Berücksichtigung der kommunal(wirtschafts-)rechtlichen Besonderheiten vorteilhaft?*

Nach zwei Vorortgesprächen liegt nun ein umfangreiches Konzeptpapier (☞ Anlage) vor, das durch den Ersteller, Herrn Hans Maier, persönlich vorgestellt wird.

### 2. Kurzübersicht zum Konzeptpapier des VdW Bayern

Die bisherige Aufgabenerfüllung innerhalb der städtischen Wohnungsverwaltung führt nicht zwingend zu einem Änderungsbedarf, der VdW regt jedoch in Bezug auf die Neubauinvestition zu einer entsprechenden Diskussion an (☞ Anlage S. 13 und 32)

#### III. Ausgliederung des Wohnungsbestands



##### Sachstand bei der Stadt Friedberg

- Aus unseren Gesprächen mit den Verantwortlichen der Stadt Friedberg ging hervor, dass eine Vielzahl der genannten mit der Ausgliederung verfolgten Ziele bereits durch die Kämmerei umgesetzt wurden.
- Bei Fortführung der bisherigen Tätigkeit im bisherigen Rahmen im Abschnitt „Wohnimmobilien“ bei der Stadt Friedberg ergibt sich grundsätzlich nicht die Notwendigkeit einer Ausgliederung.
- Allerdings führen die geplanten **Neubauinvestitionen** und der damit einhergehende **Kapitaleinsatz** zu einer Infragestellung des bisherigen Modells.



### III. Ausgliederung des Wohnungsbestands Ausgliederungsmodelle



#### Wirtschaftliche und strategische Überlegungen II

- Mittelfristig (Zeitraum von zehn bis 15 Jahre) wäre für ein wirtschaftlich und rechtlich selbständiges Trägerunternehmen ein Bestand von 400 bis 500 verwalteten Einheiten erforderlich. Damit ließe sich ein Mitarbeiterstamm von zwei bis drei Vollzeitstellen (Geschäftsführung, Kaufmännische Mitarbeiter) und daneben zwei bis drei Hausmeister, die über die Betriebskosten umgelegt werden, finanzieren.
- Da in der Stadt Friedberg ein erheblicher Bedarf an preisgünstigen Wohnungen besteht, ist der Neubau von Wohnungen im preisgünstigen Segment vorgesehen. Eine wirtschaftliche Betriebsgröße könnte somit mittelfristig erreicht werden.

### III. Ausgliederung des Wohnungsbestands Ausgliederungsmodelle



#### Wirtschaftliche und strategische Überlegungen I

- Bestand in einer rechtlich selbständigen Einheit.
- Mit dem derzeitigen Wohnungsbestand der Stadt Friedberg lässt sich eine Wirtschaftlichkeit der Immobilienverwaltung in einer rechtlich selbständigen Einheit (z.B. GmbH) dauerhaft kaum herstellen.

#### Gründe sind...

- zu geringe Deckungsbeiträge aus den vereinnahmten Mieten, die zu überdurchschnittlich hohen durchschnittlichen Verwaltungskosten führen können,
- rechtsformspezifische Kosten (Kosten für EDV, Buchführung, Jahresabschluss-erstellung, Veröffentlichung, Personal...) die bei kleinen Betriebsgrößen die Verwaltungskosten überproportional belasten.

Als wichtiger haushaltsrechtlicher Aspekt einer Ausgliederung wird die (Bau-) Finanzierung außerhalb des städtischen Haushaltes angeführt (☞ Anlage S. 27).

### III. Ausgliederung des Wohnungsbestands Ausgliederungsmodelle



#### Vorteile einer Ausgliederung auf eine GmbH und GmbH & Co. KG

- Steuerneutrale Kapitalaufstockung
- Eigene Kreditbeschaffungsmöglichkeit; Aktivvermögen als Kreditsicherheit
- Trennungsprinzip
- Entlastung des Haushalts; Unternehmensschulden sind nicht im Haushaltsplan und in der Jahresrechnung der Stadt Friedberg auszuweisen
- Flexibler wegen Befreiung von öffentlichen Vorschriften (z.B. keine Vergabepflicht)
- Argument, dass nur im Rahmen privatrechtlicher Unternehmensformen eine Orientierung der Verwaltungstätigkeit an Rentabilität und Wirtschaftlichkeit möglich wäre.



Eine städtische Wohnbaugesellschaft würde oberhalb des EU-Schwellenwertes weiterhin dem Vergaberecht unterliegen (☞ Anlage S. 22+23).

**III. Ausgliederung des Wohnungsbestands**  
**Ausgliederungsmodelle**

**Vergabepflicht von GmbH oder GmbH & Co. KG I**

→ richtet sich nach § 99 Nr. 2 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und § 99 Nr. 4 GWB

§ 99 Nr. 1 GWB	Gebietskörperschaften: <small>Bund, Länder, Kommunen</small>
§ 99 Nr. 2 GWB	Andere juristische Personen des öffentlichen und des privaten Rechts <small>1. Rechtspersönlichkeit                  2. erfüllen im Allgemeininteresse liegende Aufgaben nichtgewerblicher Art                  3. werden von Gebietskörperschaften oder deren Verbänden überwiegend finanziert bzw. auf sonstige Weise beherrscht</small>
§ 99 Nr. 3 GWB	Verbände der vorgenannten Stellen (bspw. Wasserversorgungs-, Abwasser-, Müllbeseitigungs- oder Planungsverbände)
§ 99 Nr. 4 GWB	Private Unternehmen, wenn bestimmte Bauvorhaben zu mehr als 50,0 % öffentlich finanziert werden.

**III. Ausgliederung des Wohnungsbestands**  
**Ausgliederungsmodelle**

**Vergabepflicht von GmbH oder GmbH & Co. KG II**

- Die Definition des öffentlichen Auftraggebers in § 99 Nr.2 GWB lässt sich in drei wesentliche Merkmale untergliedern:
  - eigene Rechtspersönlichkeit (sämtliche juristische Personen),
  - Beherrschung durch die öffentliche Hand sowie
  - Erfüllung von Aufgaben im Allgemeininteresse nichtgewerblicher Art.
- Diese Voraussetzungen müssen **kumulativ** vorliegen, d.h. wenn mindestens eines der genannten Kriterien nicht erfüllt ist, ist ein Unternehmen nicht als öffentlicher Auftraggeber i.S.d. GWB einzustufen
- Dies ist im **Einzelfall** nach dem Gründungszweck und den objektiven Umständen der jeweiligen Gesellschaft zu beurteilen. Eine allgemeingültige Betrachtung verbietet sich.

Im Übrigen werden dezidiert verschiedene Szenarien der angestrebten Neubautätigkeiten (100/150/300 neue Wohneinheiten) dargestellt und betriebswirtschaftlich bewertet.