

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 1605/2018

### 66. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

|                         |                            |                                                                                                                 |                 |                |          |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------|
| Betreff/Sach-antragsnr. |                            | Grundlagenbeschluss zum Beitritt zu einer interkommunalen Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck |                 |                |          |
| TOP - Nr.               |                            |                                                                                                                 | Vorlagenstatus  | öffentlich     |          |
| AZ:                     |                            | Amt 2                                                                                                           | Erstelldatum    | 20.09.2018     |          |
| Verfasser               |                            | Frau Susanne Moroff                                                                                             | Zuständiges Amt | Amt 2<br>Amt 3 |          |
| Sachgebiet              |                            | 20 Finanzverwaltung                                                                                             | Abzeichnung OB: |                |          |
| Beratungsfolge          |                            |                                                                                                                 | Zuständigkeit   | Datum          | Ö-Status |
| 1                       | Haupt- und Finanzausschuss |                                                                                                                 | Vorberatung     | 22.11.2018     | Ö        |
| 2                       | Stadtrat                   |                                                                                                                 | Entscheidung    | 27.11.2018     | Ö        |

### Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

1. Dem Beitritt der Großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck zur interkommunalen Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstentfeldbruck in der Rechtsform der GmbH wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, mit den beteiligten Kommunen die gesellschaftsvertraglichen Grundlagen (Gesellschaftsvertrag und ggf. Gesellschaftervereinbarung) zu entwickeln und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

|                                       |               |                  |          |
|---------------------------------------|---------------|------------------|----------|
| Referent/in                           | Schwarz / SPD | Ja/Nein/Kenntnis | Kenntnis |
| Referent/in                           |               | Ja/Nein/Kenntnis |          |
| Referent/in                           |               | Ja/Nein/Kenntnis |          |
| Referent/in                           |               | Ja/Nein/Kenntnis |          |
| Beirat                                |               | Ja/Nein/Kenntnis |          |
| Beirat                                |               | Ja/Nein/Kenntnis |          |
| Beirat                                |               | Ja/Nein/Kenntnis |          |
| Beirat                                |               | Ja/Nein/Kenntnis |          |
|                                       |               |                  |          |
| Klimarelevanz                         |               |                  |          |
| Umweltauswirkungen                    |               |                  |          |
| Finanzielle Auswirkungen              |               | Ja               |          |
| Haushaltsmittel stehen zur Verfügung  |               | Nein             | 0 €      |
| Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag |               | Ja               | 10.000 € |
| Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme     |               |                  | 10.000 € |
| Folgekosten                           |               |                  | €        |

**Sachvortrag:**

Die Versorgung der Bevölkerung im Landkreis Fürstenfeldbruck mit zeitgemäßem, angemessenem und preislich akzeptablem Wohnraum gestaltet sich zunehmend schwieriger.

Zahlreiche Kommunen im Landkreis und der Landkreis Fürstenfeldbruck haben vor diesem Hintergrund am 15.02.2016 die Arbeitsgruppe „Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft“ ins Leben gerufen, um die Tragfähigkeit einer gemeinsamen Gesellschaft zur Schaffung und Verwaltung von Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu erörtern. Damit soll dem Mangel an günstigem Wohnraum im Landkreis und in den Kommunen begegnet werden.

Unter Einbeziehung der Expertise des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern, mit bayernweit 464 Mitgliedsunternehmen, v.a. kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften) wurde untersucht, inwieweit eine Neugründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft unter Berücksichtigung der kommunal(wirtschafts-)rechtlichen und steuerlichen Besonderheiten für die Beteiligten vorteilhaft ist. Hierbei wurden im Rahmen einer Bestandsaufnahme die Ausgangssituation und Zielstellung der Beteiligten herausgearbeitet und dann geeignete Trägermodelle untersucht.

Als Ergebnis wurde in der 6. Sitzung der Arbeitsgruppe am 12.09.2018 festgehalten, eine interkommunale Wohnungsbaugesellschaft in der Rechtsform der GmbH zu gründen. Wesentliche Vorteile dieser Rechtsform sind v.a. die Haftungsbegrenzung, die Vermeidung der Verlustausgleichspflicht, die ggf. bestehenden vergaberechtlichen Vorteile, die klare gesellschaftsrechtliche Struktur und die sachgerechten Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten.

Weitere Ergebnisse der 6. Sitzung sind, das Stammkapital und die Stimmverhältnisse so festzulegen, dass sämtliche beteiligte Kommunen das gleiche Stimmrecht haben. Die Stammeinlage soll einheitlich in Höhe von 10.000 € je Kommune erfolgen.

Neben der Ausarbeitung der Vor- und Nachteile der einzelnen Rechtsformen wurde der VdW Bayern insbesondere auch mit einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der zu gründenden Wohnungsbaugesellschaft beauftragt. Ergebnis dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Form eines Business Plans ist, dass insbesondere in der Anfangsphase der Gesellschaft ein Geschäftsbesorgungsmodell mit einem etablierten und erfahrenen Wohnungsunternehmen sinnvoll ist. Weitere wesentliche Prämissen des Business Plans sind die Verwaltung der kommunalen Wohnungsbestände (vorbehaltlich der Gremienzustimmungen) und die Realisierung von Neubauvorhaben. Durch das Geschäftsbesorgungsmodell kann bereits unmittelbar nach Gründung mit der Planung konkreter Maßnahmen begonnen werden.

Bei der Verwaltung kommunaler Wohnungsbestände verbleiben das Eigentum sowie alle wesentlichen Entscheidungen hinsichtlich der Objekte bei der jeweiligen Kommune. Gleichzeitig werden die kommunalen Verwaltungen entlastet, da das Tagesgeschäft der Wohnungsverwaltung innerhalb der interkommunalen Wohnungsbaugesellschaft erfolgt.

Ergebnisse der 6. Sitzung sind:

1. Es wird ein Wohnungsbauunternehmen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gegründet.
2. Als Stammeinlage sind von jeder Kommune 10.000 Euro einzubringen.
3. Die Kommunen haben entsprechend dieser Beteiligungsquote das gleiche Stimmrecht.
4. In der Anlaufphase soll ein bestehendes Wohnungsbauunternehmen mit dem entsprechenden Know-how als Geschäftsbesorger beauftragt werden.
5. Grundsätzlich erklären sich die Vertreter der nachfolgend aufgeführten Kommunen, vorbehaltlich der erforderlichen Zustimmung der kommunalen Gremien, bereit, eine interkommunale Wohnungsbau GmbH zu gründen.

- Landkreis Fürstenfeldbruck
- Gemeinde Adelshofen
- Gemeinde Alling
- Gemeinde Egenhofen
- Gemeinde Eichenau
- Gemeinde Emmering
- Gemeinde Gröbenzell
- Gemeinde Hattenhofen
- Gemeinde Jesenwang
- Gemeinde Landsberied
- Gemeinde Maisach
- Gemeinde Mammendorf
- Gemeinde Schöngeising
- Stadt Olching
- Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
- Große Kreisstadt Germering
- Stadt Puchheim (voraussichtlich Beteiligung über die Städtische Wohnraumentwicklungsgesellschaft Puchheim WEP)

Die Stadt Fürstenfeldbruck lässt derzeit 77 ihrer 103 Wohnungen durch Dienstleister verwalten.

Die gesellschaftsvertraglichen Grundlagen sollten so ausgestaltet werden, dass sichergestellt wird, dass die Stadt grundsätzlich Belegungsrecht für im Stadtgebiet befindliche Wohnungen erhält. In der Sitzung wird ein Vertreter des VdW Bayern Rechtsform und Business Plan für die zu gründende Gesellschaft erläutern.

