

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2424/2021

### 17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

|                         |  |  |                |          |
|-------------------------|--|--|----------------|----------|
| Betreff/Sach-antragsnr. | Genehmigung der in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck vom 19.03.2021 unter Vorbehalt gefassten Beschlüsse |  |                |          |
| TOP - Nr.               |  | Vorlagenstatus                             | öffentlich     |          |
| AZ:                     | AL2  | Erstelldatum                               | 22.04.2021     |          |
| Verfasser               | Moroff, Susanne  | Zuständiges Amt                            | Amt 2<br>Amt 3 |          |
| Sachgebiet              | 20 Finanzverwaltung  | Abzeichnung OB:<br>Abzeichnung 2./ 3. Bgm: |                |          |
| Beratungsfolge          |  | Zuständigkeit                              | Datum          | Ö-Status |
| 1                       | Stadtrat   | Entscheidung                               | 18.05.2021     | Ö        |

|          |   |
|----------|---|
| Anlagen: | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Niederschrift der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck vom 19.03.2021</li><li>2. Leitbild „Bezahlbarer Wohnen in FFB“</li></ol> |
|----------|---|

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat genehmigt alle im Sachvortrag dargestellten Beschlüsse der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck GmbH vom 19.03.2021.

|                                       |  |                  |                  |     |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|-----|
| Referent/in                           |  | Wollenberg, Prof | Ja/Nein/Kenntnis | Ja  |
| Referent/in                           |  |                  | Ja/Nein/Kenntnis |     |
| Referent/in                           |  |                  | Ja/Nein/Kenntnis |     |
| Referent/in                           |  |                  | Ja/Nein/Kenntnis |     |
| Beirat                                |  |                  | Ja/Nein/Kenntnis |     |
|                                       |  |                  |                  |     |
| Klimarelevanz                         |  |                  | keine            |     |
| Umweltauswirkungen                    |  |                  | keine            |     |
| Finanzielle Auswirkungen              |  |                  | Nein             |     |
| Haushaltsmittel stehen zur Verfügung  |  |                  | Nein             | €   |
| Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag |  |                  |                  | 0 € |
| Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme     |  |                  |                  | 0 € |
| Folgekosten                           |  |                  |                  | 0 € |

## Sachvortrag:

Die Gesellschafter haben im Jahr 2019 die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck GmbH gegründet. Ziel war es, gemeinsam die Versorgung der Landkreisbürger mit bezahlbarem Wohnraum zu verbessern.

Als Umsetzungswege wurden dabei von Beginn die Möglichkeit der Einbringung von Grundstücken in die Gesellschaft samt dortiger Realisierung der Projekte im Rahmen staatlicher Wohnungsbauförderprogramme (z.B. Einkommensorientierte Förderung - EOF) sowie die Unterstützung der Kommunen durch die Gesellschaft bei Projekten im kommunalen Wohnungsbauförderprogramm des Freistaates (KommWFP) gesehen. Daneben sollte die Verwaltung von Bestandswohnungen ein erstes Arbeitsfeld sein.

Die konkrete Umsetzung der Durchführung von Neubauprojekten wurde dabei in der Gründungsphase nicht tiefergehend erörtert. Eine geplante Bestellung eines Geschäftsbesorgers ist in der Folge gescheitert.

Zum 25.09.2020 wurde Dr. Christoph Maier zum ehrenamtlichen Geschäftsführer bestimmt. Die Gesellschaft wurde seitdem zunächst in steuerlich-bilanzieller sowie sonstiger verwaltungstechnischer Hinsicht auf das von der Satzung verlangte Niveau gehoben. Es liegen nunmehr eine Eröffnungsbilanz sowie Jahresabschlüsse 2019 und 2020 samt Lagebericht vor, welche aktuell vom satzungsgemäß zu beauftragenden Wirtschaftsprüfer geprüft werden. Die erforderlichen Steuererklärungen sind in Abstimmung mit der Finanzverwaltung in Vorbereitung.

Ebenso wurde ein umfassendes Umsetzungskonzept entwickelt und mit den Gesellschaftern diskutiert. Dabei hat sich insbesondere ergeben, dass die Gesellschafter eine möglichst passive Rolle der Gesellschafter und eine vollständige Übernahme der Planungs-, Bau- und Verwaltungsfunktion durch die Gesellschaft wünschen. Die Gesellschaft eignet sich hierfür gut, entweder als inhousefähiger Totalübernehmer für die Kommunen (KommWFP) oder als Komplettprojektbetreiber nach Einbringung der Grundstücke in die Gesellschaft (EOF). Einen Vorteil stellt es dabei sicherlich dar, dass die Gesellschaft unterhalb der Schwellenwerte dem öffentlichen Vergaberecht nur sehr eingeschränkt unterliegt.

Jeder Kommune sollen bei der Realisierung von Projekten immer beide Wege offenstehen. Dabei muss insbesondere in der Anfangsphase gelten, dass diejenigen Kommunen, welche ein Projekt mit der Gesellschaft realisieren, den Chancen und Risiken des Projektes näherstehen als die anderen Gesellschafter. Entschließt sich eine Kommune kein Projekt zu realisieren, soll sie auch nicht kostenmäßig (über die bereits geleistete Stammeinlage hinaus) belastet werden.

Im Ergebnis der Vorgespräche sind aktuell bei folgenden Gesellschaftern (alphabetische Reihung) Projekte denkbar:

- Alling
- Althegnenberg
- Fürstenfeldbruck
- Gröbenzell
- Landkreis Fürstenfeldbruck
- Landsberied
- Maisach
- Mammendorf

Im Ergebnis des Diskussionsprozesses hat die Gesellschafterversammlung am 19.03.2021 eine Reihe von – einstimmigen – Beschlüssen zum Eintritt in die operative Phase gefasst (siehe Niederschrift vom 19.03.2021 – **Anlage 1**). Dabei wurde das Leitbild „Bezahlbar Wohnen in FFB“ (**Anlage 2**) in einem einstimmigen Beschluss verabschiedet.

Diese Beschlüsse wurden im erforderlichen Umfang unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die jeweils zuständigen Gremien gefasst. Die Genehmigung dieser unter Vorbehalt gefassten Beschlüsse soll nunmehr erfolgen.

Im Einzelnen:

### **Beschlussvorschläge:**

#### **1. Umsetzungswege Neubauprojekte**

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

*„Die Gesellschaft kann satzungsgemäß Wohnungsbauprojekte operativ in der Startphase wie folgt realisieren (geschäftspolitische Grundsatzentscheidung):*

- *Weg 1: Realisierung mit KommWFP als Totalübernehmer (Inhouse Geschäft) Planung und Bau für die Kommune*
- *Weg 2: Einbringung von Grundstücken und Erbbaurechten mit Eigenrealisierung durch die Gesellschaft mit EOF.*

*Die jeweilige Einzelprojektentscheidung samt Wahl des Umsetzungsweges erfolgt im satzungsgemäßen Zusammenspiel zwischen der betroffenen Kommune und der Gesellschaft.“*

#### **Erläuterung:**

Der Gesellschaft sollen als „Arbeitsinstrumente“ die beiden Wege KommWFP und EOF „in den Werkzeugkasten“ gelegt werden. Beide Umsetzungswege bieten gute Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, beide haben Vor- und Nachteile (siehe auch Variantenvergleich der Umsetzungswege). Jeder Kommune stehen bei der Realisierung von Projekten immer beide Wege offen. Dabei muss insbesondere in der Anfangsphase gelten, dass diejenigen Kommunen, welche ein Projekt mit der Gesellschaft realisieren, den Chancen und Risiken des Projektes näherstehen als die anderen Gesellschafter. Entschließt sich eine Kommune kein Projekt zu realisieren, soll sie auch nicht kostenmäßig (über die bereits geleistete Stammeinlage hinaus) belastet werden.

Die Kommunen, welche sich entschließen ein Projekt zu realisieren, werden entweder im KommWFP diese in ihren Haushalten darstellen und einen überschaubaren ungeförderten Preisbestandteil an die Gesellschaft leisten müssen oder im EOF ein Grundstück einbringen und ggfs. zusätzliche Finanzierungssicherheiten stellen müssen.

Die Stadt Fürstenfeldbruck erhält bei beiden Varianten das volle Belegungsrecht. Sofern die Mieten bei Zugriff auf des KommWFP entsprechend höher angesetzt werden, könnte die Stadt evtl. nach 30 Jahren ein bzgl. der Erstinvestition abfinanziertes, jedoch auch sanierungsbedürftiges Objekt im Eigentum haben. Beim EOF hat die Stadt kein Eigentum und keine Sanierungs- oder Unterhaltungspflichten, jedoch bezahlbaren Wohnungsbau außerhalb des Haushaltes mit Belegungsrechten. Der im KommWFP ungeförderte Preisbestandteil müsste über einen Aufschlag auf die Miete, den die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft auf ca. 1 €/m<sup>2</sup> schätzt, refinanziert werden.

Im Modell EOF hat die Stadt Fürstenfeldbruck das Belegungsrecht im Rahmen der sozialrechtlichen Wohnungsbelegung. Der bleibende Liegenschaftswert entsteht bei der Gesellschaft, die in Anspruch genommene Förderung ist geringer, allerdings muss die Kommune keinen ungeförderten Preisbestandteil an die Gesellschaft leisten und die Projekte werden außerhalb des Haushaltes realisiert.

Mit dem vorstehend beschriebenen Instrumentarium soll zunächst der von den Gesellschaftern aktuell gemeldete Grundstücksbestand bebaut und verwaltet werden. Parallel sollten möglichst viele Bestandswohnungen der Gesellschafter in die Verwaltung übernommen werden.

Nachdem bei den Gesellschaftern zunehmend im Rahmen der Schaffung von Baurecht die Regularien einer sozial gerechten Bodennutzung (SoBoN) zur Anwendung kommen, sollte die Gesellschaft dort als Partner für die Umsetzung des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus etabliert werden. Die Tendenz muss nach Auffassung der Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft dahingehen, dass nicht mehr die privaten Vorhabenträger den geförderten und preisgedämpften Wohnraum errichten (mit der Konsequenz, dass nach Ablauf der Bindungsfrist dort erhebliche Wertzuwächse entstehen), sondern vielmehr ein angemessener Grundstücksanteil an die Gesellschafter überlassen wird, aus welchen dann die Gesellschaft geförderten und preisgedämpften Wohnraum entstehen lassen könnte.

Auf diese Weise könnten in überschaubaren Zeiträumen durch Errichtung relevanter Anteile öffentlichen Wohnungsbaus preisdämpfende Wirkungen in den Nettoangebotsmietmarkt hinein erzielt werden.

## 2. Wohnungsverwaltung

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

*„Die Geschäftsführung wird beauftragt, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Gesellschaft ab dem 01.01.2022 in der Lage ist, Bestandswohnungen von Gesellschaftern zu verwalten.“*

### Erläuterung:

Aus dem Kreise der Gesellschafter wurde der Wunsch geäußert, möglichst schnell auch Bestandswohnungen in die Verwaltung der Gesellschaft zu übernehmen. Dies gliedert sich aus Sicht der Geschäftsführung gut ein in die für die Verwaltung der Neubauprojekte ohnehin zu etablierenden Strukturen.

## 3. Künftige Ausstattung der Gesellschaft (Personal, Betriebsmittel, Finanzierung)

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

*„Die Geschäftsführung wird beauftragt, im Rahmen des für 2021 zu erstellenden Finanz- und Wirtschaftsplanes sowie der fünfjährigen Finanzplanung eine ihrer Entwicklungsprognose entsprechende Ausstattung der Gesellschaft mit Personal und Betriebsmitteln darzustellen sowie die diesbezüglichen Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.“*

### Erläuterung:

Um die dargestellte Rolle der Gesellschaft ausfüllen zu können, muss die Gesellschaft, nach Auffassung des Geschäftsführers, mit hauptamtlichem technischem Sachverstand auf der Projektabwicklungsebene (ArchitektIn, BauingenieurIn) ausgestattet werden. Darüber hinaus benötigt die Gesellschaft, nach Auffassung des Geschäftsführers, eine hauptamtliche Büroleitung, welche die ehrenamtliche Geschäftsführung in der täglichen Organisation und Kommunikation (Gesellschafter, Kommunale Entscheidungsgremien, Presse, Bürgerschaft) sowie Abarbeitung der Vielzahl an formellen Anforderungen (StB, Treuhandstelle, WP, Banken) unterstützt. Ebenso ist, nach Auffassung des Geschäftsführers, eigener Buchhaltungssachverstand unerlässlich, da die Gesellschaft im operativen Geschäft vielfältige Buchungs- und Zahlungsvorgänge zu bewältigen haben wird und dabei umfangreichen handels- und kommunalrechtlichen Buchführungs-, Berichts- und Prüfungsverpflichtungen unterliegt.

Diese Betriebskosten sind über entsprechenden Vergütungspositionen in der Durchführung von Neubauprojekten sowie der Wohnungsverwaltung zu refinanzieren. Eine Zwischenfinanzierung kann über Betriebsmittelkredite erfolgen.

#### **4. Bestellung eines technischen Geschäftsführers (ebenfalls ehrenamtlich)**

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

„Dipl. Ing. Markus Ostermair wird zum weiteren Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.“

##### Erläuterung:

Um nach Eintritt in die operative Phase die technische Gesamtverantwortung in der Geschäftsführung angemessen abzubilden, ist es unerlässlich, einen weiteren Geschäftsführer mit bautechnischem Sachverstand zu bestellen. Hier konnte Dipl.-Ing. Markus Ostermair als weiterer ehrenamtlicher Geschäftsführer gewonnen werden. Die Bestellung eines weiteren Geschäftsführers ist auch auf dringende Anregung des Wirtschaftsprüfers erforderlich, um das Vier-Augen-Prinzip zu ermöglichen.

#### **5. Erläuterung zur Genehmigungspflicht für die Beschlüsse**

Die Wohnungsbaugesellschaft hat als Organe einen Geschäftsführer und eine Gesellschafterversammlung eingerichtet. Auf einen Aufsichtsrat wurde verzichtet. Die Gesellschafterversammlung entscheidet deshalb auch über Angelegenheiten, deren Entscheidung bei anderen Gesellschaften einem Aufsichtsrat obliegt.

Nach § 93 Abs. 1 GO vertritt der Oberbürgermeister die Stadt Fürstenfeldbruck in der Gesellschafterversammlung. Da es sich bei den zitierten Beschlüssen des kommunalen Unternehmens nicht um eine dem Oberbürgermeister zugewiesene laufende Angelegenheit der Verwaltung handelt, bedarf der Beschluss der Gesellschafterversammlung einer nachträglichen Genehmigung durch einen entsprechenden Stadtratsbeschluss.

Aus diesem Grund kommt die Verwaltung zum formulierten Beschlussvorschlag.