



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-027/2020	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Silberborth		06.07.2020
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Finanzen		

Betreff:

Diskussion über die wohnungspolitische Strategie

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	14.07.2020	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz	Vorberatung

Begründung:

Seit 2016 wird über den Umgang mit kommunaleigenen Wohnungen diskutiert. Dazu hat es in den letzten Jahren diverse Beratungen in den verschiedenen Gremien der Gemeinde Zeuthen gegeben. Im Jahr 2018 wurden Mittel für einen Workshop zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Strategie eingestellt. Das Leistungsverzeichnis für den Workshop wurde im Jahr 2018 mit der Informationsvorlage IV-026/2018 zuletzt diskutiert.

An diesen Ausgangspunkt soll jetzt wieder angeschlossen werden. Um den bisherigen Werdegang nachzuvollziehen, werden im Anhang alle bisherigen Beschlüsse und Informationsvorlagen aus dem Allris bereitgestellt. Ein Teil der Anlagen ist aus Datenschutzgründen (Angebote von Unternehmen) nicht öffentlich.

Anlage/n

- BV-020/2016 Konzepterstellung Wohnungsbewirtschaftung
- IV-031/2016 Sozialer Wohnungsbau
- BV-050/2016 Beauftragung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Variantenvergleich
- IV-043/2016 Arbeitsgrundlagen Konzepterstellung Wohnungsbewirtschaftung
- IV-004/2017 Beratung zur Konzepterstellung Wohnungsbewirtschaftung
- IV-022/2017 Wohnungsbaukonzeption
- IV-028/2017 Externe Begleitung für die Entwicklung eines kommunalen Wohnungsbaukonzepts
- IV-039/2017 Leistungsverzeichnis zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Strategie
- IV-026/2018 Leistungsverzeichnis zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Strategie



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-020/2016	öffentlich	Datum 24.03.2016
Bearbeiter	Frau Kaufmann		
Einreicher	Fraktion GRÜNE/FDP		

Betreff:

Konzepterstellung Wohnungsbewirtschaftung

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	06.04.2016	Gemeindevertretung	Entscheidung
Ö	09.06.2016	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum	Vorberatung
Ö	06.07.2016	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Die Gemeinde Zeuthen ist derzeit Eigentümer von etwa 320 Wohneinheiten. Um den aktuellen Bestand an Wohnungen weiterzuentwickeln sowie die Konzeption der Gemeinde zur Verbesserung des Wohnungsbestandes auszubauen, bedarf es einer grundlegenden Überprüfung des gegenwärtigen Ist-Standes. Bei den Investitionen in die energetische Gebäudesanierung bestehen zudem Potenziale, welche zukünftig ausgebaut werden sollten. Die Wohnungswirtschaft verzeichnet zudem jährlich einen Überschuss von rund 500.000 €. Diese monetären Mittel sollten künftig nicht mehr in die Finanzierung des Gesamthaushaltes fließen, sondern ausschließlich in die Sanierung/Verbesserung der gemeindlichen Wohnungen fließen. Trotz des von der Fraktion GRÜNE/FDP eingebrachten und einstimmig beschlossenen Antrages (BV 13-04/13) zur Wiederaufnahme des sozialen Wohnungsbaus sind bislang keine Fortschritte in diesem Bereich erkennbar. Es soll daher eine grundsätzliche Prüfung der Wohnungswirtschaft erfolgen, die insbesondere überprüft, ob die gegenwärtige Form der Wohnungsverwaltung effizient ist. Dabei sollte insbesondere der Neubau von Wohnungen berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt die Erstellung eines Wohnungsbewirtschaftungskonzeptes, um die in der Begründung dargestellten Herausforderungen zu lösen. Dabei sind insbesondere Kostenvergleiche zwischen den unten aufgeführten Varianten gegenüber der Bestandssituation anzufertigen. Berücksichtigt werden müssen insbesondere Personalfragen (z.B. sozialverträglicher Personalübergang) sowie die Einflussmöglichkeiten auf die Wohnungsvergabe (z.B. Menschen mit geringem Einkommen, oder Mitglieder der Feuerwehr Zeuthen).

Folgende Varianten sollen dabei berücksichtigt/geprüft werden:

- Gründung eines eigenständigen Kommunalunternehmens zur Wohnungsbewirtschaftung (mit der Option zur Erweiterung des Wohnungsbestandes)
- Der Anschluss an ein bestehendes kommunales Unternehmen wie zum Beispiel der WiWo in Wildau mit entsprechendem Unternehmensanteil der Gemeinde Zeuthen
- Die Fremdbewirtschaftung durch ein Unternehmen mit der vertraglichen Verknüpfung entsprechender Belegungsrechte sowie Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen.
- Die Beibehaltung der Wohnungsbewirtschaftung durch die Gemeinde Zeuthen mit der Maßgabe, die genannten Ziele durch verwaltungsinterne Strukturierungen zu erreichen.

Anlage/n:

- Antrag der Fraktion GRÜNE/FDP Nr. 04/2016 vom 19.02.2016
- Stellungnahme der Verwaltung zu BV-020/2016 – Konzepterstellung Wohnungsbewirtschaftung

In der Sitzung der Gemeindevertreter zurückverwiesen in den Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum am: 06.04.2016

In der Sitzung des Ausschusses für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum nicht weiterempfohlen am: 09.06.2016

In der Sitzung der Gemeindevertreter zurückverwiesen in den Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum am: 06.07.2016

Fraktionsgemeinschaft GRÜNE/FDP

Antrag	4/2016
An die	Vorsitzende + Mitglieder der GVT
Titel	Konzepterstellung Wohnungsbewirtschaftung
Eingereicht am	19. Februar 2016
Für	Gemeindevertretung am 6. April 2015

Begründung:

Die Gemeinde Zeuthen ist derzeit Eigentümer von etwa 320 Wohneinheiten. Um den aktuellen Bestand an Wohnungen weiterzuentwickeln sowie die Konzeption der Gemeinde zur Verbesserung des Wohnungsbestandes auszubauen, bedarf es einer grundlegenden Überprüfung des gegenwärtigen Ist-Standes. Bei den Investitionen in die energetische Gebäudesanierung bestehen zudem Potenziale, welche zukünftig ausgebaut werden sollten. Die Wohnungswirtschaft verzeichnet zudem jährlich einen Überschuss von rund 500.000 €. Diese monetären Mittel sollten künftig nicht mehr in die Finanzierung des Gesamthaushaltes fließen, sondern ausschließlich in die Sanierung/Verbesserung der gemeindlichen Wohnungen fließen. Trotz des von der Fraktion GRÜNE/FDP eingebrachten und einstimmig beschlossenen Antrages (BV 13-04/13) zur Wiederaufnahme des sozialen Wohnungsbaus sind bislang keine Fortschritte in diesem Bereich erkennbar. Es soll daher eine grundsätzliche Prüfung der Wohnungswirtschaft erfolgen, die insbesondere überprüft, ob die gegenwärtige Form der Wohnungsverwaltung effizient ist. Dabei sollte insbesondere der Neubau von Wohnungen berücksichtigt werden.

Beschlussantrag: Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt die Erstellung eines Wohnungsbewirtschaftungskonzeptes, um die in der Begründung dargestellten Herausforderungen zu lösen. Dabei sind insbesondere Kostenvergleiche zwischen den unten aufgeführten Varianten gegenüber der Bestandssituation anzufertigen. Berücksichtigt werden müssen insbesondere Personalfragen (z.B. sozialverträglicher Personalübergang) sowie die Einflussmöglichkeiten auf die Wohnungsvergabe (z.B. Menschen mit geringem Einkommen, oder Mitglieder der Feuerwehr Zeuthen).

Folgende Varianten sollen dabei berücksichtigt/geprüft werden:

- a) Gründung eines eigenständigen Kommunalunternehmens zur Wohnungsbewirtschaftung (mit der Option zur Erweiterung des Wohnungsbestandes)
- b) Der Anschluss an ein bestehendes kommunales Unternehmen wie zum Beispiel der WiWo in Wildau mit entsprechendem Unternehmensanteil der Gemeinde Zeuthen

- c) Die Fremdbewirtschaftung durch ein Unternehmen mit der vertraglichen Verknüpfung entsprechender Belegungsrechte sowie Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen
- d) Die Beibehaltung der Wohnungsbewirtschaftung durch die Gemeinde Zeuthen mit der Maßgabe, die genannten Ziele durch verwaltungsinterne Strukturierungen zu erreichen.

Zeuthen, 19. 2.2016

Jonas Reif
Fraktionsvorsitzender

Stellungnahme der Verwaltung zu BV-020/2016 – Konzepterstellung Wohnungsbewirtschaftung

Historie

- Die Beschlussvorlage BV-020/2016 (Antrag der Fraktion Grüne/FDP) zur Konzepterstellung Wohnungsbewirtschaftung wurde durch den Antragsteller aus der Gemeindevertretersitzung vom 06.04.2016 an den Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum verwiesen
- Im Text der Begründung wurde die Nummerierung der Beschlussvorlage „Sozialer Wohnungsbau/ Ortsentwicklung“ von BV 3-05/13 auf die korrekte Nummerierung BV 13-04/13 in Abstimmung mit dem Antragsteller geändert.

Benannte Ziele in der Begründung für den kommunal-verwalteten Wohnungsbestand der Gemeinde Zeuthen

- Weiterentwicklung des aktuellen Wohnungsbestandes
 - Verbesserung des Wohnungsbestandes
 - Ausbau/ Neubau Wohnungsbestand
 - Energetische Gebäudesanierung
 - Effizienz Wohnungsverwaltung
 - Einfluss auf Wohnungsvergabe
- Genannten Ziele sind unbestimmt; daher Konkretisierung der Ziele¹ für späteren Verlauf notwendig (z.B. bei Weiterentwicklung des aktuellen Wohnungsbestandes – qualitative oder quantitative Entwicklung)
- Benannter Antrag BV 13-04/13:
 - Thema Sozialer Wohnungsbau/ Ortsentwicklung ist auf der Tagesordnung des Ausschusses für Ortsentwicklung und Infrastruktur am 14.06.2016

Grundlegende Vorüberlegungen für Prüfung der Varianten A-D

- Variante A) - Wahl der Rechtsform (AG, GmbH, Anstalt öffentlichen Rechts) ist grundlegend für alle steuerrechtlichen, personalrechtlichen Fragen und Folgen
- Variante A-B) - Form der Übertragung des Anlagevermögens ist zu prüfen (ob und wie vertragliche Gestaltung)
- Variante A-C) - personalrechtliche Fragen und Folgen zu klären
- Variante A-C) - juristische, steuerrechtliche und personalrechtliche Prüfung durch ein externes Gutachten – dann erst Kostenvergleiche zwischen 4 Varianten möglich
- Angebot für das externe Gutachten wird nach Bedarf von Seiten der Verwaltung eingeholt – Mittel dafür sind im Haushalt 2016 nicht eingestellt

Abwägung der Chancen und Risiken für die Varianten A-D auch ohne externes Gutachten möglich – aus Gründen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit (§ 63 BbgKVerf) wird diese Möglichkeit vorerst genutzt

¹ z.B. nach SMART-Methode: spezifisch, messbar, attaktiv, realistisch, terminiert)

Varianten A-D - Chancen und Risiken

	Chancen	Risiken
<p>Variante A – Gründung eines eigenständigen Kommunalunternehmens zur Wohnungsbewirtschaftung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine Querfinanzierung von Investitionen in anderen Bereichen, z.B. Straßen, Schulen, KITAs möglich – Geld wird „nur“ für Wohnungsbewirtschaftung genutzt - Vergabe von Leistungen unterliegen – als 100%iges Tochterunternehmen der Gemeinde – weiterhin den rechtlichen Bestimmungen einer öffentlichen Verwaltung - Zeitanteil der Verwaltung zur Wahrnehmung der Kernaufgaben erhöht sich geringfügig 	<ul style="list-style-type: none"> - Gründungskosten in unbekannter Höhe - kein unmittelbares Beschlussrecht der Gemeindevertretung über das Produkt Wohnungsbewirtschaftung & dessen Gelder (damit keine Querfinanzierung von Investitionen in anderen Bereichen, z.B. Straßen, Schulen, KITAs möglich) - höhere Personalaufwendungen (z. B. für Geschäftsführer inkl. Abwicklung Finanzen für laufende Buchhaltung, Steuererklärungen) unter der Annahme, dass das vorhandene Personal für das Kommunalunternehmen tätig sind (personalrechtliche Fragen und Folgen hinsichtlich Übernahme unberücksichtigt) - höhere Aufwendungen für die Anmietung von Geschäftsräumen - durch höhere Aufwendungen weniger Geld für Ziele vorhanden (Aufwendungen für Geschäftsführer und Anmietung von Geschäftsräumen mindern Überschuss)
<p>Variante B – Anschluss an ein bestehendes kommunales Unternehmen, z.B. WiWo in Wildau (personalrechtliche Fragen und Folgen für das vorhandene Personal unberücksichtigt)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Spezialisten der einzelnen Fachbereiche in einem Haus - Eigener technischer Servicebereich wäre ggf. bereits vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Dominanz der Stadt Wildau aufgrund des eigenen Wohnungsbestandes in Höhe von 1.868 Wohneinheiten (Zeuthen hat einen Bestand von 326 Wohneinheiten) - Wildau wäre damit Mehrheitsgesellschafter - bei der gleichen Verteilung der Anteile auf die Stimmrechte (hier hätte Wildau 85%) – keine entscheidende Einflussnahme auf die Beschlüsse der Gesellschaft von Seiten der Gemeinde Zeuthen bei 15% Stimmrechtsanteil - kein unmittelbares Beschlussrecht der Gemeindevertretung über Wohnungsbewirtschaftung & dessen Gelder (damit keine Querfinanzierung von Investitionen in anderen Bereichen, z.B. Straßen, Schulen, KITAs möglich) - Verbindlichkeiten der WiWo belaufen sich laut Jahresabschluss 2014 auf 72.728,9 T€ <ul style="list-style-type: none"> o Zeuthen würde bei 15% Anteil Bürgschaften in Höhe von 10.909,3 T€ übernehmen - Personelle Ressourcen für die Vertretung der Gemeinde Zeuthen als Gesellschafter und im Aufsichtsrat notwendig

	Chancen	Risiken
<p>Variante C – Fremdbewirtschaftung durch ein Unternehmen mit der vertraglichen Verknüpfung entsprechender Belegungsrechte sowie Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen (personalrechtliche Fragen und Folgen für das vorhandene Personal unberücksichtigt)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kosten der Hausverwaltungssoftware (ca. 2,5 T€/ Jahr) entfallen - Personalaufwendungen verringern sich 	<ul style="list-style-type: none"> - Abschluss eines Vertrages für maximal 4 Jahre; <ul style="list-style-type: none"> o Kosten für Vergabe und zusätzlicher Personalaufwand fallen alle 4 Jahre an o damit müssen ggf. Verfahrensabläufe & Prozesse mit jeder Vergabe an Hausverwaltung neu definiert werden - Personelle Ressourcen (ca. 1 VbE) für die Überwachung und Kontrolle des Vertrages notwendig - Investitionsmaßnahmen und größere Instandhaltungsmaßnahmen belasten nach wie vor den Haushaltsplan - Kosten für Hausverwaltung liegen jährlich bei ca. 125,2 T€ brutto (32 €/ Wohneinheit/ Monat) – damit 18,5 T€ mehr als die Personalaufwendungen im Jahr 2015
<p>Variante D – Beibehaltung Wohnungsbewirtschaftung durch die Gemeinde Zeuthen mit der Maßgabe, die genannten Ziele durch verwaltungsinterne Strukturen zu erreichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Unmittelbarer Einfluss der Gemeindevertretung (strategisch und finanziell) <ul style="list-style-type: none"> o Entscheidungseinfluss auf bauliche Gestaltung im Gemeindegebiet o Durchsetzung der sozialpolitischen Interessen der Gemeindevertretung - Zielerreichung u.a. durch Beschlüsse der Gemeindevertretung, wie der Überschuss der Wohnungsbewirtschaftung im Haushalt verwendet wird (z.B. wird statt einer Straßensanierung eine Gebäudesanierung beschlossen) - Mieterzufriedenheit durch hohe fachliche und soziale Kompetenz aufgrund der langjährigen Tätigkeit des vorhandenen Personals 	<ul style="list-style-type: none"> - Ziele müssen konkret vorgegeben werden, damit Umsetzung - nach den Möglichkeiten des Haushaltsrechts - erfolgen kann

Darstellung Ist-Zustand/ Situationsanalyse²

Finanzielle Perspektive

Ergebnisrechnung 2011-2015

Ergebnisrechnung Ertrags- und Aufwandsarten		Ergebnis 2011	Ergebnis 2012	Ergebnis 2013	Ergebnis 2014	Ergebnis 2015
2.	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	15.115,58				
4.	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	892,21	792,66	-108,68	97,35	
5.	Privatrechtliche Leistungsentgelte	1.444.838,91	1.454.117,46	1.433.857,62	1.431.158,16	1.441.263,07
6.	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	1.397,00	24,02	39,11		47.110,30
10.	Ordentliche Erträge	1.462.243,70	1.454.934,14	1.433.788,05	1.431.255,51	1.488.373,37
11.	Personalaufwendungen	77.283,22	80.654,08	83.427,61	87.542,26	89.760,44
13.	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	855.664,70	803.582,01	719.437,27	701.176,38	629.497,69
14.	Abschreibungen	256.000,35	256.000,35*	256.000,35*	256.000,35*	256.000,35*
16.	Sonstige ordentliche Aufwendungen	44.115,73	31.101,80	88.155,88	59.067,60	111.715,64
17.	Ordentliche Aufwendungen	1.233.064,00	1.171.338,24	1.147.021,11	1.103.786,59	1.086.974,12
18.	= Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (10. - 17.)	229.179,70	283.595,90	286.766,94	327.468,92	401.399,25
21.	Finanzergebnis	0	0	0	0	0
22.	= Ordentliches Ergebnis (18. + 21.)	229.179,70	283.595,90	286.766,94	327.468,92	401.399,25
25.	Außerordentliches Ergebnis	-3	0	0	0	0
26.	= Gesamtüberschuss / Gesamtfehlbetrag (22. + 25.)	229.176,70	283.595,90	286.766,94	327.468,92	401.399,25

* Da es keine wesentlichen Vermögensänderungen in den Jahren 2012-2015 gab, ist in diesen Jahren mit ähnlichen Abschreibungen, wie in dem Jahr 2011 zu rechnen.

Kennzahlen:

	2011	2012	2013	2014	2015
Personalaufwandsquote	7,64%	8,33%	8,75%	9,47%	9,82%
ordentlicher Aufwandsdeckungsgrad	118,59%	124,21%	125,00%	129,67%	136,93%

Die Personalaufwendungen aus der Ergebnisrechnung bilden die Personal- und Gemeinkosten ab. Die Sachkosten – laut KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) – liegen bei 9,7 T€/ VbE/ Jahr. In der Wohnungsbewirtschaftung sind 1,75 VbEs tätig.

Die Personalaufwandsquote liegt in den Jahren 2011-2015 zwischen 7,64% und 9,82%. Zum Vergleich: Bei einer Benchmarkanalyse für die Wohnungswirtschaft der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte im Jahr 2014 lag die Personalaufwandsquote zwischen 14,91% und 18,74 % (abhängig von der Unternehmensgröße).

Der ordentliche Aufwandsdeckungsgrad liegt in den Jahren 2011-2015 über 100%, d.h. die ordentlichen Erträge in den Jahren 2011-2015 sind höher als die ordentlichen Aufwendungen.

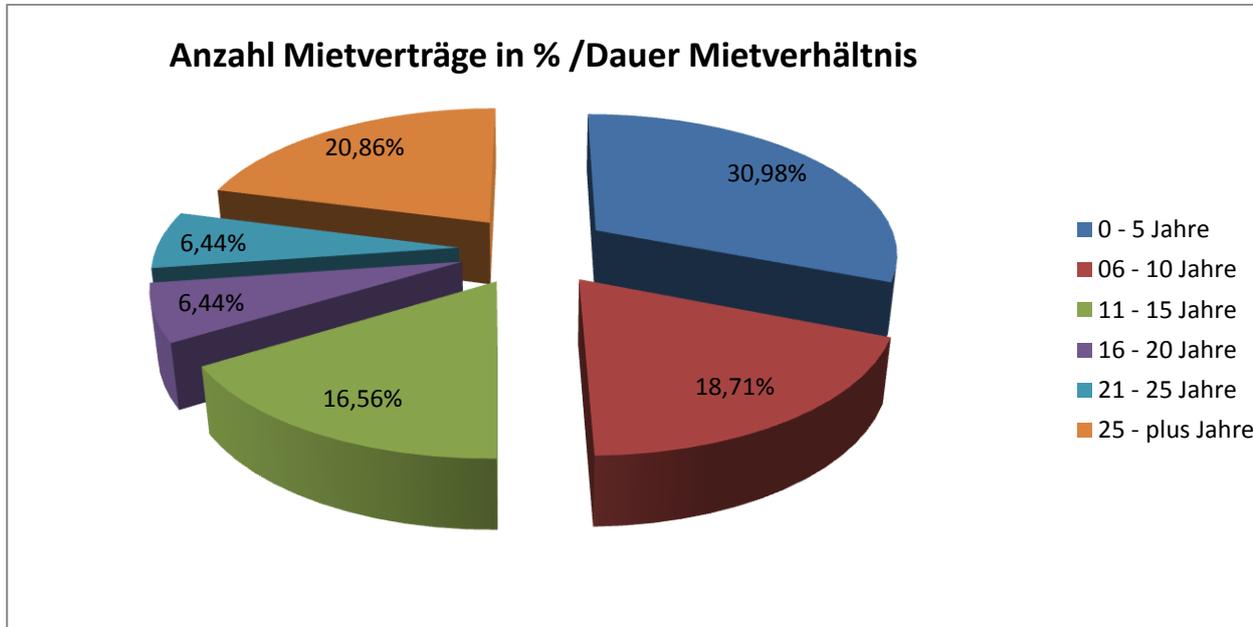
Die Altschulden der Wohnungsverwaltung belaufen sich auf 754 T€ zum Bilanzstichtag am 31.12.2011.

² Situationsanalyse nach abgewandeltem Grundmodell der Balanced Scorecard von Kaplan/ Norton

Mieter-/ Bürger-Perspektive

Mieterzufriedenheit – mögliche Aspekte:

- Reaktionszeit auf Anfragen (unverzüglich)
- Sozialer Aspekt (keine Kautionszahlung, niedrige Mieten – im Durchschnitt bei 4,65 €/m² kalt³)
- Mietertreue (Dauer Mietverhältnis⁴ - siehe Grafik nächste Seite)



Grafik: Stand 01.02.2015 – Amt für Ordnungs- und Wohnungsverwaltung

Knapp 70% der Mieter haben ein Mietverhältnis von mindestens 6 Jahren und 50% der Mieter sind länger als 10 Jahre wohnhaft.

Interne Perspektive

1. Budgeteffizienz (1,75 VbE erwirtschaften von 2011-2015 durchschnittlich 305,7 T€; anteilige Aufwendungen für Finanz-, EDV-Dienstleistungen enthalten)
2. Mitarbeiter-Qualifizierung
(Es erfolgt eine stetige Weiterqualifizierung der Mitarbeiter.)
3. Mitarbeiter-Fluktuationsrate (Die Mitarbeiter sind in dem Bereich langjährig tätig.)
4. Wohneinheiten/ Mitarbeiter (bei 326 Wohneinheiten): 163 WE/MA
 - Zum Vergleich: Bei der Benchmarkanalyse für die Wohnungswirtschaft der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte im Jahr 2014 lag die Quote zwischen 105,85 WE/MA und 123,2 WE/MA (abhängig von der Unternehmensgröße).
5. Anzahl leerstehender Wohnungen (0⁵)

Aus finanzwirtschaftlicher Sicht besteht keine Notwendigkeit zur Veränderung der derzeitigen Wohnungsbewirtschaftung durch die Gemeinde Zeuthen (siehe Ergebnisse ordentlicher Aufwandsdeckungsgrad, Personalaufwandsquote, Budgeteffizienz).

Gez. Weller
Gez. Brüsehaber

³ Stand 01.02.2015 – Amt für Ordnungs- und Wohnungsverwaltung

⁴ Stand 01.02.2015 – Amt für Ordnungs- und Wohnungsverwaltung

⁵ Stand 04/2016 - Amt für Ordnungs- und Wohnungsverwaltung

AMTSINFO - GEMEINDE ZEUTHEN

**Vorlage BV-020/2016 - Beschlüsse**

Betreff: Konzepterstellung Wohnungsbewirtschaftung
Status: öffentlich (Vorlage rückverwiesen)
Einreicher: Fraktion GRÜNE/FDP
Federführend: Geschäftsbereich der Bürgermeisterin **Bearbeiter/-in:** Kaufmann, Ute
Beratungsfolge:

Gemeindevertretung	Entscheidung
06.04.2016 Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen	an Fachausschuss (zurück) verwiesen
Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum	Vorberatung
09.06.2016 Sitzung des Ausschusses für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum der Gemeinde Zeuthen	abgelehnt
Gemeindevertretung	Entscheidung
06.07.2016 Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen	an Fachausschuss (zurück) verwiesen
Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum	Vorberatung

06.04.2016 Gemeindevertretung an Fachausschuss (zurück) verwiesen

Herr Reif: Stellt den Antrag, Zurückverweisung des Antrages in den Finanzausschuss.

Abstimmung Antrag: einstimmig.

09.06.2016 Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum abgelehnt

Die Verwaltung stellt die Ausarbeitung zu den 4 Varianten aus der Beschlussvorlage vor. Dabei handelt es sich um einen ersten Ansatz von Faktoren, welche bei der Auswahl zwischen den Varianten zu beachten sind. Eine vollständige Konzepterstellung ist durch die Verwaltung nicht leistbar.

Es werden verschiedene Ansätze in die Diskussion gebracht:

- Keine vollständige Zweckbindung der Verwendung von Einnahmen der Wohnungsverwaltung
- Möglichkeit zu sozialem Wohnungsbau durch die Gemeinde sollten geprüft werden
- Welche eigenen Flächen stehen zur Verfügung
- Überlegung tätigen, ob Gründung eigener Wohnungsgesellschaft bzw. -genossenschaft machbar ist
- Vorschlag für eine Befassung mit diesem Thema im Rahmen des interkommunalen Ausschusses.

Im Diskussionsergebnis wird vom Gremium festgestellt, dass auf der vorhandenen Grundlage keine Entscheidungsfindung möglich ist. Es sollen durch die Verwaltung mindestens 3 Kostenvoranschläge eingeholt werden und bis zur nächsten Sitzung am 08.09.2016 vorgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt die Erstellung eines Wohnungsbewirtschaftungs- konzeptes, um die in der Begründung dargestellten Herausforderungen zu lösen. Dabei sind insbesondere Kostenvergleiche zwischen den unten aufgeführten Varianten gegenüber der Bestandssituation anzufertigen. Berücksichtigt werden müssen insbesondere Personalfragen (z.B. sozialverträglicher Personalübergang) sowie die Einflussmöglichkeiten auf die Wohnungsvergabe (z.B. Menschen mit geringem Einkommen oder Mitglieder der Feuerwehr Zeuthen).

Folgende Varianten sollen dabei berücksichtigt/geprüft werden:

- a) Gründung eines eigenständigen Kommunalunternehmens zur Wohnungsbewirtschaftung (mit der Option zur Erweiterung des Wohnungsbestandes)

- b) Der Anschluss an ein bestehendes kommunales Unternehmen wie zum Beispiel der WiWo in Wildau mit entsprechendem Unternehmensanteil der Gemeinde Zeuthen
- c) Die Fremdbewirtschaftung durch ein Unternehmen mit der vertraglichen Verknüpfung entsprechender Belegungsrechte sowie Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen.
- d) Die Beibehaltung der Wohnungsbewirtschaftung durch die Gemeinde Zeuthen mit der Maßgabe, die genannten Ziele durch verwaltungsinterne Strukturierungen zu erreichen.

Abstimmungsvorschlag: Die BV wird nicht weiterempfohlen, da bisher keine Handlungsvorlage vorliegt und die Verwaltung den Auftrag erhält, bis zu nächsten regulären Sitzung Kostenvoranschläge einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen ¹⁾
7	6	6			

¹⁾ Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

06.07.2016 Gemeindevertretung

an Fachausschuss (zurück)
verwiesen

Herr Witte: Beantragt die Rückverweisung der Beschlussvorlage in den Finanzausschuss.

Abstimmung Antrag: 13 ja-Stimmen
6 Enthaltungen

Der Antrag wird in den Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum zurückverwiesen.

Online-Version dieser Seite: <http://vm-ratsinfo/ai/vo021.asp?VOLFDNR=56>



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-031/2016	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Brüsehaber		02.06.2016
Einreicher	Bürgermeisterin, Amt für Ortsentwicklung		

Betreff:

Sozialer Wohnungsbau

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	14.06.2016	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Vorberatung
Ö	07.06.2017	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Vorberatung
Ö	07.06.2017	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum	Vorberatung

Begründung:

Die Gemeindevertretung hat unter der Beschlussnummer 13-04/13 die Gemeindeverwaltung aufgefordert gemeinsam mit dem Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur und dem Ausschuss für Soziales, Bildung, Kultur und Familie zu prüfen, unter welchen Bedingungen eine Wiederaufnahme des sozialen Wohnungsbaus möglich ist. Hierbei sind auch Alternativen zur eigenständigen Realisierung, zum Beispiel im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit, zu berücksichtigen, welche kommunalen oder aus städtebaulicher Sicht sinnvoll zu erwerbenden privaten Grundstücke dafür geeignet wären.

Die Gemeinde Zeuthen hat aktuell 326 Wohnungseinheiten, die sie selbst als kommunalen Wohnungsbestand verwaltet. Hier handelt es sich um den Wohnungsbestand, der der Gemeinde gemäß Einigungsvertrag zur Verwaltung übertragen wurden. Mit der Übernahme der Wohnungen war gleichzeitig die Übertragung des Baudarlehens für diese Wohnungen auf die Gemeinde verbunden. Damit hat die Gemeinde Zeuthen mit der Übertragung der kommunalen Wohnungen per 24.01.1994 in der Heinrich-Heine-Straße 47 – 49 und 32 – 37 auch Kreditschulden in Höhe von 5.685.686,66 DM übernommen. Nach Beantragung eines 50%igen Teilschuldenerlasses nach § 7 Altschuldenhilfegesetz wurde dieser nach der Privatisierung von 34 Wohnungen (im wesentlichen Einfamilienhäuser) bei Realisierung Ende der 90iger Jahre gewährt. Damit konnte die Darlehenshöhe für die verwalteten Wohnungen auf rund 2,9 Mio. € reduziert werden. Zum Ende des laufenden Jahres 2016 ist die Gemeinde Zeuthen für Altschulden noch mit einer Darlehenssumme von rund 626 T€ belastet.

Bis zum heutigen Zeitpunkt hat die Gemeinde Zeuthen keinen Wohnraum durch eigene Bautätigkeit geschaffen, sondern die freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe durch Verwalten von gemeindeeigenen Wohnungseinheiten, die ihr gemäß Einigungsvertrag zur Verwaltung übertragen wurden, wahrgenommen.

Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Zur Belegungsbindung tritt eine höchstzulässige Miete („Kostenmiete“), die im Gesetz zur Sicherung der Zweckbindung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz -WoBindG) geregelt ist.

Im Gemeindegebiet Zeuthen sind durch einen privaten Investor „Sozialwohnungen“ (An der Eisenbahn) errichtet worden. Aktuell unterliegen noch 97 Wohnungseinheiten der Mietpreis- und Belegungsbindung. Um eine Berechtigung zum Bezug einer Wohnung mit Belegungsbindung zu bekommen, ist ein Wohnberechtigungsschein zu beantragen. Diese Prüfaufgabe wird in der Gemeinde Zeuthen für Zeuthener Einwohner / Bürger wahrgenommen. Die Prüfung der Berechtigung zum Bezug von gefördertem Wohnraum erfolgt nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und WoBindG. Im Jahr 2016 wurden bisher 4 Wohnberechtigungsscheine an Zeuthener Einwohner erteilt.

In den Vorjahren waren es durchschnittlich 12 Wohnberechtigungsscheine. Mit dem erteilten Wohnberechtigungsschein kann sich der Betroffene für eine „Sozialwohnung“ bewerben.

Haben mehrere Bundesländer die gleichen Bezugsvoraussetzungen (Einkommensgrenze, maßgebliche Wohnungsgröße, Vorrang für bestimmte Personen), besitzt der WBS in diesen Ländern Gültigkeit. Der Wohnberechtigungsschein verliert nach einem Jahr seine Gültigkeit.

Aktuell ist mit der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR) im Land Brandenburg die Förderung von Mietwohnungsneubau geregelt.

Die Förderung für Maßnahmen des Mietwohnungsneubaus nach der MietwohnungsbauförderungsR beträgt maximal 1.800,00 € je Quadratmeter Wohnfläche in Form von Baudarlehen. Das Darlehen wird, gerechnet von dem auf die Vollauszahlung folgenden Quartal, für 20 oder 25 Jahre zinsfrei gewährt. Nach Ablauf der Zweckbindungszeit kann der Zinssatz bei gegebener Objektwirtschaftlichkeit auf den zu diesem Zeitpunkt geltenden Marktzinssatz festgelegt werden. Der Mindestzinssatz nach Ablauf der Zweckbindung beträgt jährlich 1 Prozent. Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, die bestimmungsgemäße Verwendung der Zuwendung und die Rückzahlungsverpflichtung durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld oder Hypothek) an rangbereitetester Stelle zu sichern.

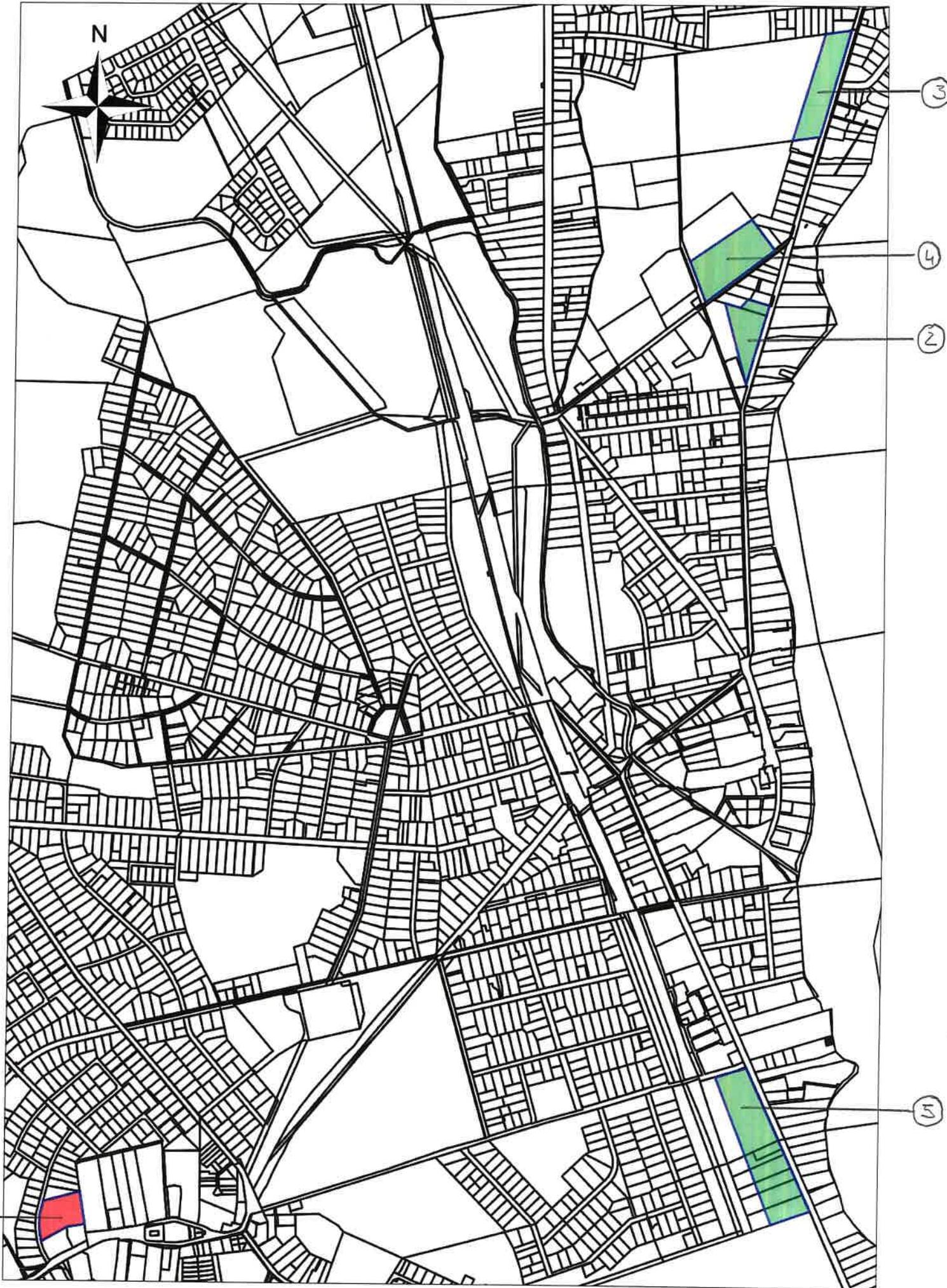
Aktuelle besteht für die Fläche, Am Gutshof Baurecht. Die Waldflächen zwischen der Heinrich-Heine-Straße 32 – 40, Seestraße gegenüber der Niederlausitzstraße, Heinrich-Heine-Straße (Anglersiedlung) und die Fontaneallee zwischen An der Eisenbahn und Ortsgrenze Wildau sind als Standorte für Geschosswohnungsbau städtebaulich geeignet.

Anlage/n:

Übersichtsplan – Gemeindegebiet Zeuthen mit Erläuterungen

Im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur beraten und empfohlen am: 14.06.2016

Anlage zur Informationsvorlage IV-031/2016



Erläuterung zum Übersichtsplan

Standort, für den bereits Baurecht vorhanden ist (rote Markierung)

- Fläche 1: Am Gutshof – 6.825 m²

Waldflächen: Standorte für Geschosswohnungsbau städtebaulich geeignet (grüne Markierung)

- Diese Flächen sind städtebaulich geeignete Außenbereichsflächen. Derzeit haben Sie die Nutzungsart Wald. Die Schaffung von Baurecht setzt die Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogene Bebauungspläne voraus. In der näheren Umgebung befindet sich jeweils Geschosswohnungsbau. Die Flächen sind straßenseitig bereits erschlossen.
- Fläche 2: zwischen Seestraße und Heinrich-Heine-Str. 32-40 – ca. 8.000m²
- Fläche 3: Seestraße gegenüber Niederlausitzstraße – 12.800m²
- Fläche 4: Heinrich-Heine-Str. (Anglersiedlung) - 15.000 m²
Im FNP ist diese Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Eine nähere Untersuchung, ob eine Umwandlung einer Teilfläche in Bauland erfolgen kann, ist erforderlich.
- Fläche 5: Fontaneallee zwischen An der Eisenbahn und Ortsgrenze Wildau – 24.500 m²

Landrat

Gremium	am	TOP:	Beratungsstatus	Öffentlichkeitsstatus
Kreisausschuss	01.06.2016		zur Kenntnis	öffentlich
Kreistag	15.06.2016		zur Kenntnis	öffentlich

Betrifft: Wohnungsbaupolitisches Engagement des Landkreises

Erläuterung:

(kurze sachliche Darstellung und Begründung)

Der Kreistag hat den Landrat in der Sitzung am 13. April beauftragt zu untersuchen, welche Möglichkeiten dem Landkreis zur Verfügung stehen, sich wohnungsbaupolitisch zu engagieren.

Vorbemerkung

Die BADC hat im Rahmen der Evaluierung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes ein Gutachten in Auftrag gegeben, in dem u. a. die amtliche Bevölkerungsprognose von 2012 überprüft worden ist. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde Schönefeld nicht nur hinsichtlich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse den langjährigen Spitzenreiter Ludwigsfelde abgelöst hat (Schönefeld = 14.436, Ludwigsfelde = 13.252), sondern dass der Gemeinde ein viel stärkeres Bevölkerungswachstum prognostiziert wird. Nach dem Gutachten der BADC wird die Bevölkerung der Gemeinde Schönefeld bis 2030 um 43,5 % wachsen. (von 13.800 auf 20.000 Einwohner). Es wird ein Bedarf von *zusätzlichen* 2.800 Wohneinheiten prognostiziert. Für alle Kommunen, die sich in der BADC zusammengeschlossen haben, ergibt sich ein Bedarf von *zusätzlich* knapp 5.000 Wohneinheiten, zieht man die südlichen Berliner Bezirke in die Betrachtung ein, ergibt sich ein Wohnbedarf von fast 30.000 Wohneinheiten. Zu konstatieren ist weiter, dass auch im Süden des Landkreises kaum Wohnungsleerstand herrscht. Mit der Eröffnung des Flughafens wird sich zudem ein besonderer Bedarf im Niedrigpreissegment ergeben.

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften

Einige (wenige) Gemeinden des Landkreises haben Wohnungsbaugesellschaften gegründet, die sowohl die gemeindeeigenen Wohnungen verwalten als auch im Wohnungsbau tätig sind. Dabei handelt es sich um eine freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe. In diesem Rahmen wäre es auch dem Landkreis möglich, eine kreiseigene Wohnungsbaugesellschaft zu gründen. Wie bei den Kommunen, müsste auch beim Landkreis der öffentliche Zweck die wirtschaftliche Betätigung – also den Wohnungsbau – rechtfertigen. Da die Versorgung mit preiswertem Wohnraum als Akt der Daseinsvorsorge begriffen werden kann, gibt es an dieser Stelle keine rechtlichen Bedenken. Die Gewinnerzielung dagegen ist ausdrücklich kein öffentlicher Zweck. Bei einer Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises müsste *zusätzlich* der Aspekt der Überörtlichkeit in den Blick genommen werden. Nach einer Entscheidung des BVerfG aus dem Jahre 1998 sind die „überörtliche Aufgaben“ definiert, als die „organisatorische und wirtschaftliche Verwaltungskraft übersteigende“ Aufgaben der Städte und Kommunen. Dieser Tatbestand trifft sicher auf einzelne Gemeinden und Ämter im Süden des Landkreises zu. Fraglich bleibt, ob man darunter aber alle Gemeinden des LDS subsumieren kann. Anzumerken wäre noch, dass eine ein-

gehende Prüfung sämtlicher sich im Eigentum des Landkreises befindlicher Grundstücke (11) ergeben hat, dass sie nur sehr eingeschränkt für den sozialen Wohnungsbau geeignet sind, da es sich entweder um Schulhöfe, Parkplätze oder Zuwegungen handelt bzw. eine Bebauung auf Grund bestehender Bebauungspläne ausgeschlossen ist.

Unterschiedliche Schwerpunktsetzung hinsichtlich des kommunalen Wohnungsbaus

Bei genauerer Betrachtung wird deutlich, dass die Kommunen des Landkreises Dahme-Spreewald ihrer jeweiligen Wohnentwicklung einen unterschiedlichen Stellenwert beimessen. Es gibt sowohl Beispiele, wo über die eigene Wohnungsbaugesellschaft eine sinnvolle Steuerung der Stadtentwicklung erfolgt, als auch Beispiele, wo gegenüber der Entwicklung von Wohnraum ein eher passiver Part eingenommen wird. Dies ist Ausdruck der kommunalen Selbstverwaltung und daher vom Landkreis in keiner Weise zu kritisieren.

Es zeigt aber auch, dass die Auffassung des Landkreises, dem Wohnungsmangel im Landkreis aktiv gegenzusteuern, nicht überall bedenkenlos geteilt wird.

Nach Auffassung der Verwaltung wäre es ratsam, dass sich mehrere Kommunen zusammenschließen, um die Verwaltung der gemeindeeigenen Wohnungen als auch den Wohnungsneubau aus der Hand *einer* Wohnungsbaugesellschaft managen zu lassen. Neben der Nutzung der Erfahrungen bestehender Gesellschaften wären auch die Synergieeffekte Argumente für diese Lösung.

Diskussion in der nächsten Beratung des Landrates mit den Bürgermeistern und Amtsdirektoren „Ankurbelung des Wohnungsbaus im Landkreis Dahme-Spreewald“

Angesichts dieser Gemengelage schlägt die Verwaltung vor, dieses Thema in der nächsten Beratung des Landrates mit den Bürgermeistern und Amtsdirektoren *umfassend* zu erörtern und anschließend dem Kreistag erneut Bericht zu erstatten.

Folgende Fragen sollen besprochen werden:

- Wie viele neue Wohneinheiten sind bis Ende 2018 in den einzelnen Gemeinden geplant (so weit bekannt)?
- Wie viele werden davon von den eigenen Wohnungsbaugesellschaften realisiert?
- Welche Gemeinden planen, eine eigene Gesellschaft in absehbarer Zeit zu gründen
- oder als Gesellschafter oder in Form einer Geschäftsbesorgung o. ä. sich an einer Wohnungsbaugesellschaft einer Gemeinde des Landkreises zu beteiligen?
- Welche Auffassung haben die Gemeinden bezüglich der Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft?

Lübben, 13. Mai 2016



S. Loge
Landrat



Sitzungsdienst

Neu laden

Status

Workflow

Kopieren

Amtsinfo

Termine Amt

Abmelden

Sitzungen

Sitzungskalender

Vorlagen

Übersicht

meine Vorlagen

Workflow

Neu

Recherche

Textrecherche

Systemwartung

Update Office-Integrat.

Vorlage IV-031/2016 - Beschlüsse

**Betreff:** Sozialer Wohnungsbau**Status:** öffentlich (Vorlage abgeschlossen)**Einreicher:** Bürgermeisterin, Amt für Ortsentwicklung**Federführend:** Amt für Ordnungsaufgaben und Immobilienbewirtschaftung **Bearbeiter/-in:** Brüsehaber, Erika**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur

Vorberatung

14.06.2016 **TO** Sitzung des Ausschusses für Ortsentwicklung und Infrastruktur der Gemeinde Zeuthen und des Ausschusses für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum der Gemeinde Zeuthenberaten **NA**

Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur

Vorberatung

Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum

Vorberatung

Vorlage

Vorlage

[> Vollmenü](#)

14.06.2016

Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur

beraten

Frau Brüsehaber fasst in Kurzform den Inhalt der Informationsvorlage zusammen: bisher hat die Gemeinde Zeuthen nicht durch eigene Bautätigkeit Wohnraum geschaffen, sondern lediglich die freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe, gemeindeeigene Wohneinheiten zu verwalten (und zu vermieten) wahrgenommen. Sozialwohnungen, also mit Fördermitteln gebaute und mit Mietpreis- und Belegungsbindung belegte Wohnungen wurden in Zeuthen durch einen privaten Investor errichtet.

In der Übersichtskarte sind Gemeindegrundstücke dargestellt, die für eigenen Wohnungsbau in Frage kämen. Zunächst ist aber grundsätzlich über die geplante Entwicklung - Bevölkerungsentwicklung, Folgeeinrichtungen - zu entscheiden.

In der Diskussion wird herausgestellt, das der kommunale Wohnungsbestand wichtig ist als Puffer in der Mietpreisentwicklung und für die soziale Durchmischung. Es ist zu untersuchen, in welcher (Wirtschafts-)Form der Bau und die Bewirtschaftung solcher Wohnungen für Zeuthen wirtschaftlich sinnvoll ist. Über die Erarbeitung eines Konzepts zur Wohnungsbewirtschaftung wird zurzeit im Finanzausschuss beraten.

20.45 Herr Itzeck verlässt die Sitzung.

Es ist auch über für Zeuthen geeignete Bauformen nachzudenken. Frau Wehle schlägt vor, wegen der Vielfalt der offenen Fragen eine AG zu bilden, die diese Themen bearbeitet. Dies wird befürwortet. Herr Wiegand regt die Gründung einer Wohnungsgenossenschaft an.

[Impressum](#)[Datenschutz](#)[www.zeuthen.de](#)[Legende](#)[Kontakt](#)



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-028/2017	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Brüsehaber		08.06.2017
Einreicher	Bürgermeisterin, Amt für Ordnungs- und Wohnungsverwaltung		

Betreff:

Externe Begleitung für die Entwicklung eines kommunalen Wohnungsbaukonzepts

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	15.06.2017	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum	Information

In der gemeinsamen Sitzung der Fachausschüsse für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum und dem Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur hat die Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH ihr Angebot zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) vorgestellt. Diese Leistung bietet die Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH zu einem Bruttopreis in Höhe von 21.420,00 € an.

Die Verwaltung hat den Auftrag erhalten, die Art der Vergabe und die Bereitstellung der Mittel in Höhe von 21.420,00 € zu prüfen.

Öffentliche Aufträge sind grundsätzlich in einem transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren zu vergeben.

Die zu vergebende Leistung liegt mit 21.420,00 € brutto weit unter dem EU-Schwellenwert für die Vergabe von Leistungen (209.000,00 €) von kommunalen Auftraggebern.

Im ersten Schritt soll eine wohnungspolitische Umsetzungsstrategie als Leistung vergeben werden, um im zweiten Schritt die Prüfung von Umsetzungsalternativen weiter beauftragen zu können. Eine detaillierte Auftragsbeschreibung liegt nicht vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich um eine freiberufliche Tätigkeit oder im Wettbewerb mit Freiberuflern zu erbringende Leistung handelt, bei der die Lösung nicht eindeutig und erschöpfend beschreibbar ist. Damit kommen die Regelungen des Haushaltsrechts zur Anwendung.

Somit ist nach § 30 Absatz 3 Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung (KomHKV) eine Beschränkte Ausschreibung oder eine freihändige Vergabe zulässig.

Nach Maßgabe von Ziffer 3.2 „Wertgrenzen unterhalb des EU-Schwellenwerte“ der Dienstanweisung Nr. 3/2007 über die Verfahrensweise bei Vergaben von (Bau) Leistungen und Lieferungen sowie Auftragserteilung in der Gemeinde Zeuthen ist eine freihändige Vergabe bis zu einem Bruttoauftragswert von 20.000,00 € zulässig.

Für die Vergabe der Leistung „Erarbeitung einer wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS)“ mit einem Bruttoauftragsvolumen in Höhe von 21.420,00 € ist eine Beschränkte Ausschreibung nach § 30 Absatz 3 KomHKV in Verbindung mit der Dienstanweisung Nr. 3/2007 durchzuführen.

Die Bereitstellung der finanziellen Mittel in Höhe von 21.420,00 € brutto können von dem Produktkonto 61201.5496000 / Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft / Deckungsreserve zur Deckung über- und außerplanmäßiger Aufwendungen gedeckt werden.

Die Erarbeitung einer wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) ist der erste Teil zur Erarbeitung eines kommunalen Wohnungsbaukonzeptes für die Gemeinde Zeuthen und wird zum

Pauschalpreis von 21.420,00 € angeboten. Im zweiten Teil des Angebots ist die Erarbeitung einer kommunalen Wohnungsbaukonzeption;

- a) Vergleich Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft und einer kommunalen Vermögensverwaltung
- b) Darstellung der rechtlichen und organisatorischen Erfordernisse zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft
- c) Kosten der Gründung und des Betriebs einer Wohnungsbaugesellschaft
- d) Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen/dem Erwerb von Immobilien unter Einbindung der Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

mit 14 – 18 Personentage (1.000,00 €/Personentag netto) zum Pauschalpreis von 19.040,00 € angeboten. Insgesamt bietet die Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft der Gemeinde Zeuthen die Erarbeitung der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie und des kommunalen Wohnungsbaukonzeptes als Pauschalangebot zu einem Gesamtbruttopreis in Höhe von 40.460,00 € an.

Die Bereitstellung von außerplanmäßigen finanziellen Mitteln in Höhe von 40.460,00 € im Haushaltsjahr 2017 ist nicht möglich. Somit müssen die Mittel von rund 19.1000,00 € in den Haushalt 2018 eingestellt werden und der Teil 2 „Erarbeitung eines kommunalen Wohnungsbaukonzeptes“ ist in einem erneuten Vergabeverfahren im Jahr 2018 separat auszuschreiben.

Der Vorteil dieser Verfahrensweise ist, dass das Vergabeverfahren und Ergebnisse noch im Jahr 2017 vorliegen können.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, eine Gesamtausschreibung zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie und einer kommunalen Wohnungsbaukonzeption im Jahr 2018 durchzuführen. Die hierfür notwendigen finanziellen Mittel könnten planmäßig in den Haushalt 2018 in Höhe von 40.500,00 € eingestellt werden. Diese Variante eröffnet die Möglichkeit, die Teilleistung in Lose aufzuteilen (Los 1 = Erarbeitung einer wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie; Los 2 Erarbeitung des kommunalen Wohnungsbaukonzeptes) und eine losweise Vergabe durchzuführen.

Diese Verfahrensweise bietet noch weitere Vorteile,

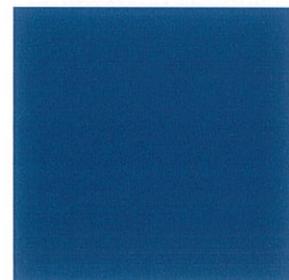
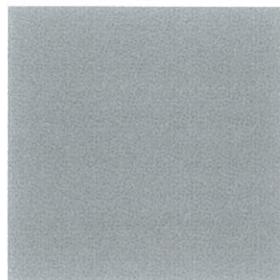
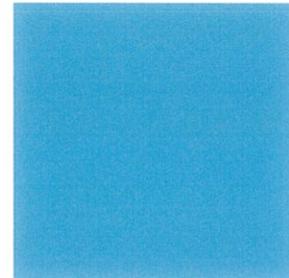
- a) es entstehen keine Reibungsverluste zu mehreren Dienstleistern,
- b) eine gesamtheitliche Betrachtung der Aufgabenstellung ist gegeben und
- c) Spezialwissen für die jeweilige Einzelleistung kann gebunden werden.

Zeitlich gesehen, könnte mit dieser Verfahrensweise das Gesamtergebnis schneller vorliegen, weil die Zeit eines zweiten Ausschreibungsverfahrens eingespart werden würde.

Der verwaltungsseitige Vorschlag, eine Gesamtausschreibung im Jahr 2018 durchzuführen, bietet weiterhin noch die Möglichkeit, über das Leistungsverzeichnis und ggf. die Wertungskriterien im Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum im Jahr 2017 zu beraten und somit die benötigten Leistungen konkret zu benennen/formulieren, so dass mit Inkrafttreten des Haushalts 2018 unverzüglich das formelle Vergabeverfahren eingeleitet werden kann.



Angebot zur
Erarbeitung eines
kommunalen Wohnungsbaukon-
zeptes für die
Gemeinde Zeuthen



Auftraggeber

Gemeinde Zeuthen
Schillerstr. 1
15738 Zeuthen

Gutachter

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungs-
gesellschaft mbH
Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg
Telefon 0331 / 74 330 0
Telefax 0331 / 74 330 15

Buchenstraße 16b
01097 Dresden

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

E-Mail team@domusconsult.de
www.domusconsult.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage und Zielsetzung	1
2. Untergliederung des Angebots.....	2
2.1. Erarbeitung einer wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS)	2
2.1.1. Analyse und Prognose	3
2.1.2. Zielsetzungen und Strategien.....	5
2.1.3. Zentrale Vorhaben / Maßnahmen und Kosten / Finanzierung	5
3. Kommunales Wohnungsbaukonzept	7
3.1. Kommunale Wohnungsgesellschaft contra kommunale Vermögensverwaltung	7
3.2. Rechtliche und organisatorische Erfordernisse zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft.....	7
3.3. Kosten der Gründung und dem Betrieb einer Wohnungsbaugesellschaft	7
3.4. Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen bzw. des Erwerbs von Immobilien unter Einbindung der bestehenden Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.....	8
4. Auftragsdurchführung, Aufwands- und Honorarkalkulation.....	8

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Gemeinde Zeuthen liegt am südöstlichen Stadtrand von Berlin im Landkreis Dahme-Spreewald. Sowohl Zeuthen als auch die angrenzenden Gemeinden sind in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Zeuthen wird im Süden und Westen eingeschlossen durch den regionalen Wachstumskern Schönfelder Kreuz, der die Kommunen Schönfeld, Wildau und Königs-Wusterhausen umfasst.

Insbesondere durch die dynamische Entwicklung der Flughafenregion einerseits und des Hochschul- und Technologiestandorts Wildau wird die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren das Angebot weiterhin deutlich übersteigen.

Die Gemeinde Zeuthen ist überwiegend durch kleinteilige Bebauung geprägt. Höhergeschossiger Wohnungsbau bildet die absolute Ausnahme. Sie verfügt derzeit über einen eigenen Mietwohnungsbestand von 329 Wohneinheiten. Der Großteil des Bestandes befindet sich in kleineren Objekten mit maximal 10 Einheiten, die über das gesamte Gemeindegebiet verstreut sind. Lediglich in der Heinrich-Heine-Straße verfügt die Gemeinde über mehrere Plattenbauten mit drei bzw. fünf Geschossen und insgesamt 184 Wohnungen.

Im Jahr 2013 wurde bereits ein „Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf“ erstellt, der sich u. a. mit einem sozialverträglichen Wohnungsbau in Zeuthen auseinandersetzt.

Soweit sich die Gemeinde Zeuthen selbst oder mittels einer zu gründenden kommunalen Wohnungsgesellschaft dem Thema des sozialverträglichen Wohnungsbaus widmen und dabei Fördermittel des Landes Brandenburg in Anspruch nehmen will, muss gemäß den Förderbedingungen der „Mietwohnungsbauförderungs-Richtlinie“ eine „Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie“ erstellt werden, um die Voraussetzungen zur Gebietskulisse zu erfüllen.

Weiterhin ist zu prüfen, in welcher Rechtsform der Bau und die Verwaltung der bestehenden Wohnungen erfolgen soll.

Vor diesem Hintergrund unterbreitet die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (im Folgenden DOMUS) der Gemeinde Zeuthen das Angebot, ein kommunales Wohnungsbaukonzept für die Gemeinde Zeuthen zu erarbeiten.

2. Untergliederung des Angebots

Das Angebot der DOMUS setzt sich aus zwei Teilen zusammen.

1. Erarbeitung einer „Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS)“
2. Wohnungsbaukonzeption
 - a) Vergleich Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft und einer kommunalen Vermögensverwaltung
 - b) Darstellung der rechtlichen und organisatorischen Erfordernisse zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft
 - c) Kosten der Gründung und des Betriebs einer Wohnungsbaugesellschaft
 - d) Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen/dem Erwerb von Immobilien unter Einbindung der Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

Bei dem Teil 2 werden wir die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft im Unterauftrag hinzuziehen.

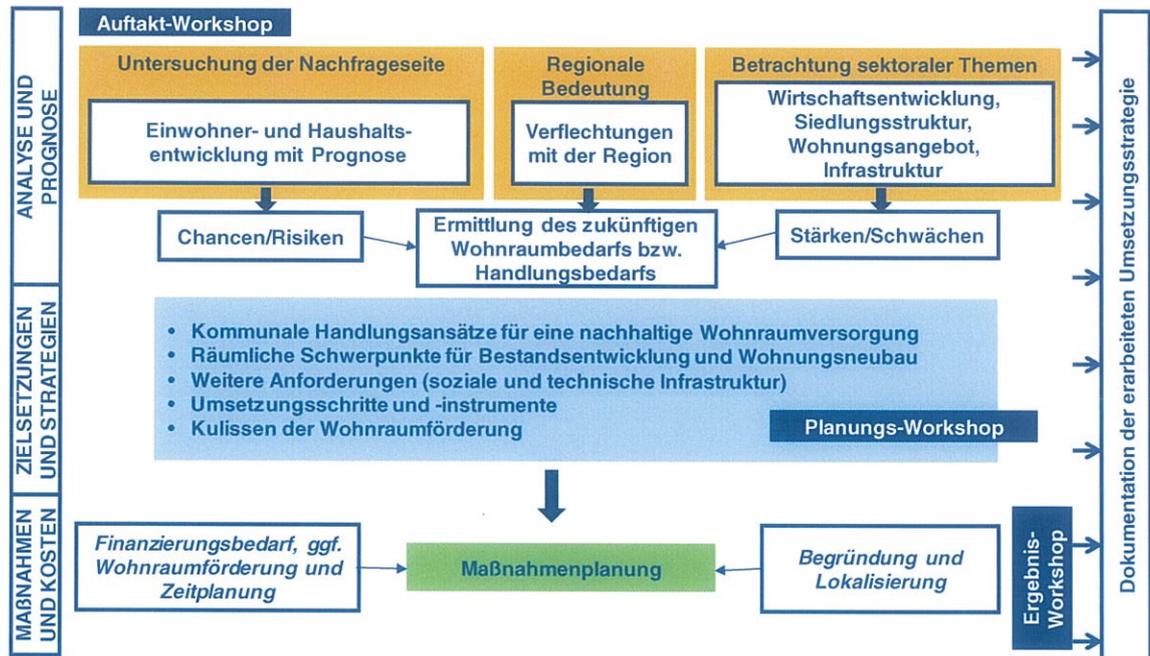
Nachfolgend werden die Teile 1 sowie 2 näher erläutert.

2.1. Erarbeitung einer „Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS)“

Die vorgeschlagene Projektstruktur orientiert sich an den LBV-Rundschreiben 3/08/2015 und 3/09/2015 zum „Aufbau und Inhalt einer Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie“. Sie gliedert sich in die folgenden drei Module:

- Analyse und Prognose
- Zielsetzungen und Strategien
- Zentrale Vorhaben / Maßnahmen und Kosten/Finanzierung

Den empfohlenen strukturellen Ablauf des Projektes veranschaulicht nachfolgende Abbildung:



Workshops

Aus derzeitiger Sicht empfehlen wir folgende gemeinsame Workshops:

- Workshop 1 (Auftakt-Workshop): Festlegung von Ansprechpartnern, Abstimmung des Vorgehens, Besprechung der Datenübergabe und -erfassung
- Workshop 2 (Planungs-Workshop): Besprechung der Analyseergebnisse, Konsequenzen, Abstimmung Maßnahmenvorschläge/Festlegung Maßnahmen
- Workshop 3 (Ergebnis-Workshop): Abstimmung des Berichtes zur erarbeiteten Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie/evtl. als Abschlusspräsentation

Dokumentation

Die „Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie“ wird als gebundener Bericht sowie in digitaler Form übergeben. Dieser beinhaltet textliche, tabellarische und grafische Erläuterungen zu sämtlichen durchgeführten Projekt- und Arbeitsschritten.

2.1.1. Analyse und Prognose

Einwohner- und Haushaltsentwicklung

Die Untersuchung der Einwohner- und Haushaltsentwicklung erfasst die quantitative und qualitative Entwicklung sowie die Struktur der Wohnungsnachfrager. Auf dieser Grundlage werden die relevanten Zielgruppen/Nachfrager identifiziert. Zudem dient sie der Prognose der mengenmäßigen Nachfrage und bildet damit die Grundlage für die Ermittlung des zukünftigen Wohnraumbedarfs. Daraus werden Schlussfolgerungen für die Gemeinde und das Umland gezogen.

Folgende Bereiche werden in erster Linie untersucht:

- Bevölkerungsstand und -entwicklung im Zeitverlauf, Wanderungssaldo (Zuzüge, Fortzüge) und natürlicher Saldo (Geburten, Sterbefälle), inkl. Prognose/Perspektive
- Bevölkerungsstruktur und -veränderung (Altersstruktur, Kaufkraft/Einkommen, Haushaltsgrößen/-anzahl)

Es ist geplant, unter anderem Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, die Ergebnisse des Zensus 2011 sowie Daten der GfK GeoMarketing GmbH zu verwenden. Als Grundlage für die Prognose dient die Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr. Der Detailgrad der Untersuchungen richtet sich dabei nach der Verfügbarkeit von Daten. Bei Bedarf sind u. U. kleinteiligere Daten durch die Gemeinde Zeuthen bereitzustellen.

Bei ausreichender Datenbasis werden dabei auch Betrachtungen zu möglichen Zielgruppen (Haushaltstypen) vorgenommen. Daraus können i. d. R. allgemeine Rückschlüsse auf die wohnungsbezogenen Bedürfnisse und Anforderungen derzeitiger und potenzieller Bewohner gezogen werden.

Regionale Bedeutung

Es werden die Verflechtungen Zeuthens zum Umland (umliegende Gemeinden im Landkreis, Südosten Berlins) untersucht. Dies beinhaltet unter anderem funktionale und Versorgungsaufgaben für die umliegenden Gemeinden und etwaige Alleinstellungsmerkmale Zeuthens. Es wird herausgearbeitet, welche Bedeutung die Gemeinde Zeuthen im Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten hat.

Betrachtung sektoraler Themen

Vor dem Hintergrund der jeweiligen Relevanz für den vorhandenen Wohnraum und Wohnraumbedarf werden folgende Bereiche analysiert und entsprechende Handlungsbedarfe abgeleitet:

- Wirtschaftsentwicklung (bspw. Arbeitslosenquote, Arbeitgeber, Beschäftigte, Pendlerstruktur)
- Siedlungsstruktur (bspw. Gemeindegliederung, Quartiere, Freiflächen)
- Wohnen (bspw. Angebotsumfang und -struktur)
- Wohnfolgeeinrichtungen (bspw. Bildungs-, Gesundheits- und Versorgungseinrichtungen)
- Technische Infrastruktur (bspw. ÖPNV, Individualverkehr)

Kernziele dieses Projektschritts sind die Ermittlung der aktuellen Strukturen in der Gemeinde, insbesondere des vorhandenen Wohnraums sowie die Identifizierung von Stärken/Schwächen des Bestands und der Gemeinde bzw. Chancen/Risiken der zukünftigen Entwicklung.

Aus der Gegenüberstellung des Wohnungsangebotes und der Wohnraumnachfrage wird der zukünftige Wohnraumbedarf ermittelt. Es sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen an den Wohnraum mit den derzeitigen Gegebenheiten in Einklang zu bringen.

2.1.2. Zielsetzungen und Strategien

Aufbauend auf den Untersuchungsergebnissen der Analysen und Prognosen werden zentrale Optionen und Handlungsfelder herausgearbeitet, Zielsetzungen abgeleitet und Handlungsstrategien in Abstimmung mit der Gemeinde entwickelt.

Dabei sind in erster Linie folgende Fragestellungen zu behandeln:

- Wie kann sichergestellt werden, dass ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, auch für weniger zahlungskräftige Einwohner, vorhanden ist?
- Wo innerhalb des Gemeindegebietes wären ggf. Wohnrauminstandsetzungen, Modernisierungen und die Errichtung von Neubauten zweckmäßig und umsetzbar?
- Welche erforderlichen infrastrukturellen Maßnahmen sind im Zuge von Neubautätigkeit zu beachten?
- Welche Arbeitsschritte und Instrumente sind zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen erforderlich?
- Welche Gebietskulissen sind zur Wohnraumförderung vorhanden bzw. festzulegen?

2.1.3. Zentrale Vorhaben/Maßnahmen und Kosten/Finanzierung

Aufbauend auf den Untersuchungsergebnissen und festgestellten Umsetzungsinstrumenten wird in diesem Arbeitsschritt der Rahmen für die Maßnahmen- und Finanzierungsplanung festgelegt. Dazu sind unter Berücksichtigung der gemeindlichen Strategien und Ziele aus den Erkenntnissen der einzelnen Bereiche die entsprechenden Konsequenzen zu ziehen und in Maßnahmen zu überführen.

Ein wesentliches Handlungsfeld der Maßnahmenplanung stellt die wohnungswirtschaftliche Bestandsentwicklungsplanung dar. Im Zuge dessen erfolgt auf Grundlage der Bestandsanalyse und der strategischen Ziele die Ableitung und Verortung der erforderlichen Maßnahmen für den Wohnungsmarkt und die Infrastruktur in der Gemeinde Zeuthen.

Bei der Planung von Maßnahmen ist als Rahmenbedingung die Umsetzbarkeit, vor allem die Finanzierbarkeit, einzubeziehen. Darüber hinaus wird bei den definierten Maßnahmen die jeweils benötigte Wohnraumförderung ermittelt und zeitlich eingeordnet.

Ziel der Maßnahmenplanung ist die abgestimmte Festlegung der Anzahl, des Umfangs und der zeitlichen Reihenfolge von Maßnahmen.

3. Kommunales Wohnungsbaukonzept

3.1. Kommunale Wohnungsgesellschaft contra kommunale Vermögensverwaltung

Aufbauend auf den Handlungsalternativen stellen wir Ihnen dar, welche rechtlichen Optionen bestehen, um das Wohnungsbaukonzept umzusetzen. In Betracht kommen sowohl öffentlich rechtliche Organisationsformen als auch privatrechtliche Formen. Diese werden wir vergleichen und die Vor- und Nachteile auch unter steuerlicher Betrachtung darstellen.

Welche Rechtsform sich im Einzelfall am besten eignet, hängt von den verschiedenen Einflussfaktoren ab und muss letztlich von der Gemeinde Zeuthen eigenständig beurteilt und entschieden werden.

3.2. Rechtliche und organisatorische Erfordernisse zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung, weithin bekannt als GmbH, ist die am weitesten verbreitete Rechtsform in Deutschland. Der Grund dafür liegt in der Beschränkung der Haftung. Die GmbH ist eine Kapitalgesellschaft mit eigenständiger Rechtspersönlichkeit. Alle Verbindlichkeiten beziehen sich nur auf die GmbH und nicht auf die Gesellschafter selbst, das heißt, dass die Gesellschaft nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen haftet. Das Vermögen der Gesellschafter bleibt davon unberührt.

Eine GmbH kann grundsätzlich zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck errichtet werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sie gemäß § 13 Abs. 3 GmbHG und § 6 HGB als sogenannter Formkaufmann gilt und daher immer gewerbsteuerpflichtig ist.

Wie stellen Ihnen dar, welche Voraussetzungen für eine GmbH-Gründung bestehen und wie die Steuerung und Kontrolle der Wohnungsbaugesellschaft durch die Kommune ausgestaltet werden kann, um die Interessen der Gemeinde Zeuthen zu verwirklichen.

3.3. Kosten der Gründung und dem Betrieb einer Wohnungsbaugesellschaft

Für die Gründung einer GmbH fallen neben dem Mindestkapital von € 25.000,00 insbesondere Notar- und Gerichtskosten an.

Um das Ziel der Schaffung preiswerten Wohnraums zu erreichen, bedarf es einer ausreichenden Kapitalausstattung der Gesellschaft. Insoweit ist das Mindestkapital zur Zielerreichung nicht ausreichend. Vielmehr richtet sich der Eigenkapitalbedarf am Unternehmenszweck und den geplanten Maßnahmen aus. Insoweit Fördermittel genutzt werden können, vermindern diese den Eigenkapitalbedarf der Gesamtfinanzierung.

Ferner können die bebauungsfähigen Grundstücke oder die bebauten Grundstücke der Gemeinde Zeuthen in geeigneter Form als Eigenkapitaleinlage in die Gesellschaft eingebracht werden. Fremdfinanzierungen (auch Gesellschafterdarlehen) sind so einzusetzen, dass eine kostendeckende Finanzierung des Wohnungsbestandes sichergestellt wird. Gesellschaftereinlagen können der Eigenkapitaldeckung von Bauvorhaben dienen.

Für den laufenden Betrieb ist es insbesondere notwendig, entsprechendes Personal vorzuhalten und eine aussagefähige Buchführung (ggf. durch einen Steuerberater) einzurichten. Ferner sind jährlich Jahresabschlüsse zu erstellen und diese ggf. nach kommunalrechtlichen Vorgaben durch einen Wirtschaftsprüfer zu prüfen. Die laufenden Kosten sind hauptsächlich beeinflusst durch den Umfang der Geschäftstätigkeit.

3.4. Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen bzw. des Erwerbs von Immobilien unter Einbindung der bestehenden Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

Bei der Vorbereitung und Durchführung von Investitionen/Baumaßnahmen sind regelmäßig Weichenstellungen vorzunehmen, die darüber entscheiden, ob eine Maßnahme wirtschaftlich wird oder nicht. Dabei muss immer wieder zwischen verschiedenen Varianten abgewogen werden, die auf zum Teil sehr unterschiedliche Art und Weise zur Umsetzung des Wohnungsbaukonzeptes beitragen. Dazu ist ein Abwägen aller Kosten sowie der Vor- und Nachteile notwendig. Ein wichtiges Instrument dabei sind Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen.

Wir stellen Ihnen unter den Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten dar, welche Investitionsvorhaben sich unter welchen Parametern wirtschaftlich darstellen und welche Miete zur Kostendeckung notwendig ist.

4. Auftragsdurchführung, Aufwands- und Honorarkalkulation

In unserer Arbeit legen wir Wert darauf, mit unseren Kunden gemeinsam konstruktive, individuell zugeschnittene und praxisnahe Lösungen zu erarbeiten. Wir legen Wert auf ein offenes, vertrauensvolles Zusammenwirken, um ein Höchstmaß an Zufriedenheit zu erreichen. Dies beinhaltet insbesondere den regelmäßigen Austausch von Informationen und die rechtzeitige Überlassung aller notwendigen Unterlagen.

Aus unserem Hause werden Ihnen in erster Linie die Herren Alfons Feld (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Vorstandsmitglied der DOMUS AG), Uwe Becker und Stefan Bratke zur Verfügung stehen. Wir behalten uns vor, bei Bedarf ggf. auf weitere Mitarbeiter aus unserem Hause zurückzugreifen.

Unsere Leistungen berechnen wir nach Aufwand auf Basis eines Stundensatzes von € 120,00 bzw. eines Tagessatzes von € 960,00, jeweils zzgl. Umsatzsteuer.

Spesen und Nebenkosten sind inklusive, An- und Abfahrtzeiten sind mit zu vergüten. In Abhängigkeit von der Leistungserbringung behalten wir uns vor, angemessene Abschlagsrechnungen bzw. Rechnungen für abgeschlossene Teilleistungen zu legen.

Für die Erarbeitung der „Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie“ gehen wir nach unseren derzeitigen Schätzungen, Informationen und Erfahrungen von einem Gesamtaufwand von ca. 18 - 20 Personentagen aus. Daher bieten wir Ihnen diese Leistungen (siehe Abschnitt 3.2 dieses Angebotes) zu einem Pauschalpreis an, der sich auf **€ 18.000,00 zzgl. Umsatzsteuer** beläuft.

Für die Leistungen unter Abschnitt 4 (kommunales Wohnungsbaukonzept) rechnen wir mit insgesamt 14 - 18 Personentage in folgender Zusammensetzung:

	<u>Tage</u>
4.1 Kommunale Wohnungsgesellschaft contra kommunale Vermögensverwaltung	4-5
4.2 Rechtliche und organisatorische Erfordernisse zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft	2-3
4.3 Kosten der Gründung und dem Betrieb einer Wohnungsbaugesellschaft	3
4.4 Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen/ dem Erwerb von Immobilien	5-7

Die Leistungen unter Abschnitt 4 bieten wir Ihnen zu einem **Pauschalpreis von € 16.000,00 zzgl. Umsatzsteuer** an. Sie können die einzelnen Module unter Abschnitt 4 auch einzeln beauftragen.

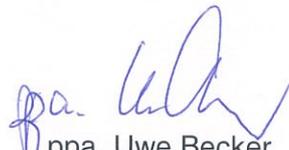
Sollten sich während der Bearbeitung Umstände bzw. Erkenntnisse ergeben, die eine Erstellung innerhalb der kalkulierten Zeit oder des kalkulierten Umfangs unmöglich machen und die nicht der DOMUS zuzurechnen sind, wird die Gemeinde durch die DOMUS informiert. Daraufhin sollte im Sinne einer qualitäts- bzw. fristgerechten Leistungserbringung über eine Veränderung des Zeitablaufs bzw. des Auftragsumfangs eine Abstimmung erfolgen.

Wir hoffen, unser Angebot sagt Ihnen zu. Selbstverständlich sind wir gern bereit, das Angebot bezüglich des Leistungsumfangs Ihren Wünschen entsprechend anzupassen. Der Vertrag über die angebotenen Beratungsleistungen kommt durch Unterschriftsleistung auf der als Anlage beigefügten Auftragsbestätigung zustande. Wir bitten Sie, diese unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Wir würden Sie gerne bei der vor Ihnen liegenden Aufgabe begleiten und freuen uns über Ihre Beauftragung.

Potsdam, 29. Mai 2017


Bernd-Uwe Richter
Geschäftsführer


ppa. Uwe Becker
Prokurist

Auftragserteilung

Die Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen, erteilt hiermit der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Schornsteinfegergasse 13, 14482 Potsdam-Babelsberg, den Auftrag zur Erarbeitung eines kommunalen Wohnunskonzeptes für die Gemeinde Zeuthen gemäß Angebot vom 29. Mai 2017.

Gewünscht werden folgende Arbeitsschritte/Module:

- Erarbeitung der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie zum **Pauschalpreis** von **€ 18.000,00** zzgl. Umsatzsteuer

Kommunales Wohnungskonzept:

- Modul 1 (Kommunale Wohnungsgesellschaft contra kommunale Vermögensverwaltung) zum **Pauschalpreis** von **€ 4.500,00** zzgl. Umsatzsteuer
- Modul 2 (Rechtliche und organisatorische Erfordernisse zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft) zum **Pauschalpreis** von **€ 2.500,00** zzgl. Umsatzsteuer
- Modul 3 (Kosten der Gründung und dem Betrieb einer Wohnungsbaugesellschaft) zum **Pauschalpreis** von **€ 3.000,00** zzgl. Umsatzsteuer
- Modul 4 (Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen bzw. des Erwerbs von Immobilien) zum **Pauschalpreis** von **€ 6.000,00** zzgl. Umsatzsteuer

Zeuthen,

.....

Beate Burgschweiger
Bürgermeisterin



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-050/2016	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Silberborth		29.08.2016
Einreicher	Bürgermeisterin, Amt für Finanzverwaltung		

Betreff:

Beauftragung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Variantenvergleich zur Rechtsform der Verwaltung der kommunalen Wohnungseinheiten

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	08.09.2016	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum	Vorberatung

Begründung:

Die Verwaltung hat am 09.06.2016 von den Mitgliedern des Ausschusses für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum den Auftrag erhalten, Kostenvoranschläge für einen Variantenvergleich zur Rechtsform der Verwaltung der kommunalen Wohnungseinheiten einzuholen. Dieser Vergleich soll als Grundlage für ein zukünftiges Wohnungsbewirtschaftungskonzeptes (BV-020/2016) dienen.

Die Verwaltung hat bei drei Wirtschaftsprüfungsgesellschaften DOMUS AG, WIBERA AG, Deloitte AG um die Zusendung eines Kostenvoranschlages für einen Variantenvergleich gebeten. Nur die WIBERA AG hat ein Angebot vorgelegt.

Rechtsgrundlage: § 5 Absatz 1 Hauptsatzung der Gemeinde Zeuthen in der aktuellsten Fassung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt die Beauftragung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Variantenvergleich zur Rechtsform der Verwaltung der kommunalen Wohnungseinheiten in Höhe von ca. 58.000 € zzgl. Auslagen für das Haushaltsjahr 2017 gemäß den gesetzlichen Vorschriften.

Finanzielle Auswirkungen:

Bereitstellung von rund 65.000,- € im Haushaltsjahr 2017 für den Variantenvergleich

Anlage/n:

Angebot der WIBERA AG

Im Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum beraten und an den Fachausschuss zurück verwiesen am: 08.09.2016

**Amtsinfo**

Termine Amt

Abmelden

Sitzungen

Sitzungskalender

Vorlagen

Übersicht

meine Vorlagen

Workflow

Neu

Recherche

Textrecherche

Systemwartung

Update Office-Integrat.

Vorlage BV-050/2016 - Beschlüsse

Betreff: Beauftragung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Variantenvergleich zur Rechtsform der Verwaltung der kommunalen Wohnungseinheiten

Status: öffentlich ([Vorlage abgeschlossen](#))

Einreicher: Bürgermeisterin, Amt für Finanzverwaltung

Federführend: Amt für Finanzen **Bearbeiter/-in:** Silberborth, Ramona

Beratungsfolge:

Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und
kommunales Eigentum Vorberatung

08.09.2016 **TO** Sitzung des Ausschusses für Haushalt,
Finanzen, Ordnung, Sicherheit und
kommunales Eigentum der Gemeinde Zeuthen an Fachausschuss
(zurück) verwiesen **NA**



Vorlage
Vorlage

[> Vollmenü](#)

08.09.2016 Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum an Fachausschuss (zurück) verwiesen

Die Kämmerin berichtet darüber, dass im Rahmen der beschränkten Ausschreibung nur 1 Unternehmen ein Angebot mitgeteilt hat, was ein Kostenvolumen von ca 58.000 Euro umfasst.

Es gibt eine ältere Analyse aus den 1990er Jahren, welche im Kern zu der Aussage kommt, dass die Kommune in Höhe ihrer Anteile auch für alle Schulden haftet, wenn ein Anschluss z.Bsp. an die Wohnungsbaugesellschaft Wildau erfolgt.

Im Ergebnis der Diskussion im Gremium soll die Verwaltung zur Variante d der Beschlussvorlage prüfen, wie man die interne Organisation der Verwaltung besser machen kann.

Es wird vorgeschlagen, in einer Folgesitzung den Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Wildau einzuladen und seine Vorstellungen zu erfragen. Die Fraktion der CDU, Herr Wolter schlägt die Gründung einer Genossenschaft vor mit Mehrheitsanteil der Gemeinde.

Die Verwaltung wird beauftragt bis zur kommenden Sitzung weitere Recherchen im vorhandenen Gutachten bezüglich der Variante d vorzunehmen und zu präsentieren. Der TOP soll erneut aufgenommen werden und kann aufgrund der neuen Erkenntnisse und noch nicht abgeschlossenen Diskussion nicht empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt die Beauftragung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Variantenvergleich zur Rechtsform der Verwaltung der kommunalen Wohnungseinheiten in Höhe von ca. 58.000 € zzgl. Auslagen für das Haushaltsjahr 2017 gemäß den gesetzlichen Vorschriften.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen ¹⁾
7	5	0	5	0	

¹⁾ Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

[Impressum](#)[Datenschutz](#)www.zeuthen.de[Legende](#)[Kontakt](#)



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-043/2016	öffentlich	Datum 26.09.2016
Bearbeiter	Frau Silberborth		
Einreicher	Bürgermeisterin, Amt für Finanzverwaltung, Bürgermeisterin, Amt für Ordnungs- und Wohnungsverwaltung		

Betreff:

Arbeitsgrundlagen Konzepterstellung Wohnungsbewirtschaftung (BV-020/2016)

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	13.10.2016	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum	Information

Begründung:

- Externes Gutachten für die Prüfung der Varianten A-D nicht weiterempfohlen (BV-050/2016)
- Zusammenfassung des alten Gutachtens „Neuorientierung und Neustrukturierung kommunaler Wohnungsunternehmen 1995 bis 1997“ in der Sitzung vom 08.09.2016 nicht ausreichend als Arbeitsgrundlage
- Arbeitsauftrag an Verwaltung: weiterreichende Unterlagen des alten Gutachtens – soweit vorhanden – den Ausschussmitgliedern zur Verfügung stellen
- Auflistung Unterlagen des alten Gutachtens:
 - o D-Markbilanzgesetz (DMBiG) für die Wohnungsunternehmen in den fünf neuen Bundesländern
Link: <https://www.gesetze-im-internet.de/dmbilg/BJNR211690990.html>
 - o Gesetz zur Absicherung der Wohnraummodernisierung und einiger Fälle der Restitution
Link: https://dejure.org/Drucksachen/Bundestag/BT-Drs._13/2022
 - o **Abschlussbericht vom Dezember 1997**
 - o **Prüfungsfragen im Genehmigungsverfahren der Kommunalaufsicht (liegen dem Abschlussbericht bei)**
 - o **Argumentation für eine gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft Wildau – Zeuthen**
 - o Entwurf Gesellschaftsvertrag der Wohnungsbaugesellschaft der Gemeinden Wildau – Zeuthen
 - o Kopien Jahresabschlüsse WiWo 1995, 1996
 - o **Festlegung der möglichen Beteiligungsverhältnisse an der Wohnungsbaugesellschaft Wildau und Zeuthen mbH**
 - o Diverser Schriftverkehr zum Zuwendungsbescheid
- Bereits bereitgestellte Unterlagen in den Sitzungen vom 09.06.2016 und 08.09.2016
 - o Festlegung der möglichen Beteiligungsverhältnisse an der Wohnungsbaugesellschaft Wildau und Zeuthen mbH in Zusammenfassung altes Gutachten
 - o Chancen und Risiken der Varianten A-D aus Verwaltungssicht
 - o Darstellung Ist-Zustand/ Situationsanalyse u.a. mit der Ergebnisrechnung 2011 – 2015
 - o Zusammenfassung des alten Gutachtens „Neuorientierung und Neustrukturierung kommunaler Wohnungsunternehmen 1995 bis 1997“
 - o Bisheriger Ergebnisstand zu BV-020/2016 der Varianten vom 06.09.2016

Anlage/n:

- Unterlagen zum Modellvorhaben „Neuorientierung und Neustrukturierung kommunaler Wohnungsunternehmen 1995 bis 1997“
 - o Abschlussbericht vom Dezember 1997
 - o Prüfungsfragen im Genehmigungsverfahren der Kommunalaufsicht (liegen dem Abschlussbericht bei)
 - o Argumentation für eine gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft Wildau - Zeuthen
- Jahresabschluss Wildauer Wohnungsbaugesellschaft 2014 als PDF
(Quelle: www.bundesanzeiger.de; Download vom 26.09.2016)

Zusammenfassung des Modellvorhabens „Neuorientierung und Neustrukturierung kommunaler Wohnungsunternehmen 1995 bis 1997“

Arbeitsauftrag:

Im Rahmen eines Modellvorhabens des MSWV (Neuorientierung und Neustrukturierung kommunaler Wohnungsunternehmen 1995 bis 1997) waren Wege für eine effektive gemeindeübergreifende Verwaltung der kommunalen Wohnungsbestände in Zeuthen, Eichwalde und Schulzendorf aufzuzeigen und Vorschläge für ihre Realisierung zu unterbreiten.

Geprüfte Varianten:

Variante 1 - kommunale Wohnungsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH/ Gründung eines Eigenbetriebes

Resultat:

- Voraussetzung für die wirtschaftliche Existenz eines kommunalen Wohnbetriebes/-unternehmens sind 800 bis 1.000 eigene Wohneinheiten, ansonsten unwirtschaftlich
- Zeuthen erfüllt diese Voraussetzung (320 WE) nicht, daher ist diese Variante auszuschließen

Variante 2 – Zusammenschluß mit einer bereits bestehenden kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Resultat:

- Aufgrund der geringen Anzahl ihrer kommunalen Wohnungen folgten Eichwalde und Schulzendorf dem Vorschlag nicht.
- **Variante mit folgenden Bedingungen empfohlen:**
 - o Beteiligungsverhältnis nach Ertragswertbetrachtung von 55 (Wildau) zu 45 (Zeuthen)
 - o Dem „kleineren“ Gesellschafter wird Vetorecht bei Entscheidungen eingeräumt, die seine wesentlichen Interessen berühren.
 - o Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder nach fachlicher Kompetenz

Variante 3 – Möglichkeit des Verkaufs von kommunalen Wohnungen (nicht weiter geprüft)

Berechnung Beteiligungsverhältnisse 1997 nach Unternehmenswert/ möglicher Unternehmenswert 2014 mit den tatsächlichen Erträgen und Aufwendungen unter Annahme der gleichen Vervielfältiger

		WiWo 1997	WiWo 2014	Zeuthen 1997	Zeuthen 2014
		in T€	in T€	in T€	in T€
Sollmieten 1997	Tatsächl. Erträge in 2014	4.499,4	11.362,2	529,2	1.431,3
./.durchschnittliche Mietausfälle (3% der Sollmieten)		102,3		15,9	
./.Bewirtschaftungskosten (25% der Sollmieten/30% in Zeuthen)		1.278,2	4.270,1	158,5	701,2
Zwischensumme		3.118,9	7.092,1	354,8	730,1
* Vervielfältiger		50.058,35 ¹	113.828,2	4.757,9 ²	9.790,6
./.Kredite (Kreditinstitute)		40.750,0	68.941,1	1.926,5	684,4
./.Kredite (Gesellschafter)		4.908,4	298,8	0	0
./.Saldo übriges Vermögen abzüglich Verbindlichkeiten		869,2	?	0	0
Pauschal ermittelter Unternehmenswert		3.530,6	44.588,3	2.831,4	9.106,2
Beteiligung in %		55	83	45	17

Finanzzahlen wurden mit dem Wert 1,95583 DM = 1 Euro umgerechnet zur besseren Vergleichbarkeit (Quelle: www.bundesfinanzministerium.de)

¹ Vervielfältiger WiWo: Bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,5% und einer durchschnittlich für den gesamten Bestand geschätzten Nutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich gemäß § 16 Abs. 3 WertV 1988 ein Vervielfältiger von 16,05.

² Vervielfältiger Zeuthen: Bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,5% und einer durchschnittlich für den gesamten Bestand geschätzten Nutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich gemäß § 16 Abs. 3 WertV 1988 ein Vervielfältiger von 13,41.



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-004/2017	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Weller		06.01.2017
Einreicher	Bürgermeisterin, Amt für Finanzverwaltung		

Betreff:

Beratung zur Konzepterstellung zur Wohnungsbewirtschaftung/ Frage der Fremdbewirtschaftung;
Gast: Herr Kerber, WiWo

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	19.01.2017	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum	Vorberatung
Ö	27.04.2017	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum	Vorberatung

Begründung:

Diskussion und Erfahrungsaustausch zur Klärung von Optionen der zukünftigen Form der Wohnungsbewirtschaftung in der Gemeinde Zeuthen

Anlage/n:

keine

Bisheriger Ergebnisstand zu BV-020/2016 – Konzepterstellung Wohnungsbewirtschaftung

Varianten A bis D und neu Variante E

	Erkenntnisse	Empfehlung
Variante A – Gründung eines eigenständigen Kommunalunternehmens zur Wohnungsbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Gutachten 1995 bis 1997 - Voraussetzung für Wirtschaftlichkeit erst ab 800 bis 1.000 Wohnungen - Chancen/ Risiken - Risiken überwiegen Chancen 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Empfehlung - Keine Empfehlung
Variante B – Anschluss an ein bestehendes kommunales Unternehmen, z.B. WiWo in Wildau	<ul style="list-style-type: none"> - Gutachten 1995 bis 1997 - Beteiligung 55 zu 45 - Vetorecht für „kleineren“ Gesellschafter - Auswahl des Aufsichtsrats nach fachlicher Kompetenz - Chancen/ Risiken - Verbindlichkeiten der WiWo laut Jahresabschluss 2014 bei 72,7 Mio Euro (Tendenz steigend) - Geringe Einflussmöglichkeiten als Minderheitsgesellschafter 	<ul style="list-style-type: none"> - Empfehlung 1997 - Keine Empfehlung
Variante C – Fremdbewirtschaftung durch ein Unternehmen mit der vertraglichen Verknüpfung entsprechender Belegungsrechte sowie Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Gutachten 1995 bis 1997 - Nicht geprüft - Chancen/ Risiken - Investitionsmaßnahmen und größere Instandhaltungsmaßnahmen belasten weiterhin den Haushalt der Gemeinde 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Aussage - Keine Empfehlung
Variante D – Beibehaltung Wohnungsbewirtschaftung durch die Gemeinde Zeuthen mit der Maßgabe, die genannten Ziele durch verwaltungsinterne Strukturen zu erreichen	<ul style="list-style-type: none"> - Gutachten 1995 bis 1997 - Nicht wirtschaftlich auf Dauer - Chancen/ Risiken - Hohe Einflussmöglichkeiten - Investitionsmaßnahmen und größere Instandhaltungsmaßnahmen belasten weiterhin den Haushalt der Gemeinde 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Empfehlung - Bedingte Empfehlung (Beibehaltung bis abschließende Entscheidung getroffen)
Variante E – Verkauf der kommunalen Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> - Gutachten 1995 bis 1997 - Nicht geprüft - Chancen/ Risiken - Nicht geprüft 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Aussage - Bedingte Empfehlung (Personalfragen und Einfluss auf Wohnungsvergabe zu klären)

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH Wildau	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	15.09.2015

Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Wildau

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014**Lagebericht****I Geschäftsverlauf im Jahr 2014****1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die WiWO hat das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.350,6 T€ abgeschlossen. Damit hat sich die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der WiWO erneut sehr positiv fortgesetzt. Die WiWO verfügt somit über sehr nachhaltige, stabile wirtschaftliche Verhältnisse, die den Grundstein für alle weiteren Aktivitäten, insbesondere für die geplante Investitionstätigkeit in den Wohnungsneubau, bilden.

Im Jahre 2014 gab es keine nennenswerten Großbauprojekte im Bestand. Es standen vor allem Fassadensanierungen und Wohnumfeldmaßnahmen an. Die Bestandswohnungen waren davon im Wesentlichen nicht berührt. Damit hatte die WiWO die Gelegenheit, die Geschäftsprozesse zu optimieren und die Geschäftspolitik neu zu ordnen. Die Fluktuation ist mangels intensiver Bautätigkeit zurückgegangen. Gleichzeitig konnte der im Zuge der vorherigen Baumaßnahmen erzeugte Restleerstand abgebaut werden. Im Ergebnis verfügte die WiWO zum Jahresende über praktisch keine leerstehende Wohnung mehr.

Viel bemerkenswerter war hingegen die erfolgreiche Optimierung des Vermietungs- und Leerwohnungsmanagements. Es ist uns gelungen, leer werdende Wohnungen zügiger und mit weniger finanziellem Aufwand weiterzuvermieten. Die Erlösschmälerungen konnten somit gegenüber dem Vorjahr mehr als halbiert werden und lagen erstmals unter 100 T€. Mit diesem vermutlich auf Dauer verbesserten Ergebnis hat die finanzielle Beweglichkeit der WiWO zugenommen, wodurch weitere finanzielle Mittel in die Instandhaltung und Instandsetzung investiert werden können.

Letztendlich helfen diese zusätzlichen finanziellen Spielräume dabei, die nötigen Eigenmittel für die Umsetzung der ambitionierten Neubauabsichten der WiWO auszuschöpfen. Die WiWO hat im letzten Jahr erhebliche Vorleistungen für eine umfangreiche Investitionstätigkeit geleistet. Neben einem siebengeschossigen Wohngebäude für ältere Menschen wird die WiWO ein viergeschossiges Gebäude vor allem für Familien errichten. Die Bauarbeiten dafür werden voraussichtlich im Frühjahr 2016 anlaufen. Darüber hinaus hat die WiWO städtebauliche Ideen für weitere große Baufelder entwickelt, um mehrere Bebauungsplanverfahren in Gang zu setzen. Somit werden attraktive innerstädtische Flächen für komplexeren Wohnungsbau vorbereitet und an Dritte zum Zwecke eines vielfältigen Wohnungsbaus veräußert. Damit setzt Wildau den konsequenten Weg zur Stadt fort.

2 Entwicklung des Gebäudebestandes

Die WiWO ist mit etwa 2.416 Mieteinheiten der größte Wohnungsanbieter in der Stadt Wildau. Der Bestand setzt sich wie folgt zusammen:

Bewirtschafteter Bestand am 31. Dezember 2014 :

Wohngebiete / Bezeichnung	2014
Schwartzkopff-Siedlung	826
Wohngebiet Hückelhovener Ring	410
Wohngebiet Hoherlehme	418
Bergsiedlung	173
Wohnpark Stolze-Schrey-Straße	30
Gesamtbestand an Wohneinheiten	1857
Gewerbeeinheiten	60
- davon in Wohnhäusern	47
Garagen, PKW-Einstellplätze	366
Mieter- und Pachtgärten	128
Rollatorenboxen	4
Freifläche	1
Sonstige Einheiten	559
WEG-Verwaltung für Dritte	-
Gesamtbestand (ohne WEG für Dritte)	2416

3 Umsatzerlösentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind in 2014 gegenüber dem Vorjahr um rund 608 T€ auf 11.362,2 T€ angestiegen. Die Umsatzsteigerung ist auf den Anstieg abgerechneter Betriebskosten infolge von Flächenzugängen sowie auf planmäßige Mieterhöhungen zurückzuführen.

Die Erlösschmälerungen infolge von Leerstand und Mietminderungen betragen per 31. Dezember 2014 rund 100 T€, rund 123 T€ weniger als im Vorjahr. Neben den leerstandsbedingten Erlösschmälerungen von 82,5 T€ sind in 2014 Erlösschmälerungen infolge von Mietminderungen in Höhe von rund 16,5 T€ angefallen. Zum Jahresende beträgt der vermietbare Wohnungsleerstand 0 %.

Leerstandsentwicklung der WiWO:

Leerstand	13 WE	(0,7%)	per 31.12.2010
Leerstand	12 WE	(0,6%)	per 31.12.2011
Leerstand	21 WE	(1,1%)	per 31.12.2012
Leerstand	7 WE	(0,4%)	per 31.12.2013
Leerstand	0 WE	(0%)	per 31.12.2014

4 Investitionen und laufende Instandhaltung

In 2014 hat die WiWO mit der Sanierung des Klubhauses begonnen. Das Bauvorhaben soll planmäßig im September 2015 fertig gestellt und eröffnet werden. Mit der Eröffnung des Klubhauses und der Entstehung des umliegenden Wasserwanderliegeplatzes, der durch die Stadt Wildau in den nächsten ein bis zwei Jahren fertig gestellt wird, wird für die Öffentlichkeit ein zentraler Anlaufpunkt am Wasser geschaffen.

Im Wohngebiet Hoherlehme, hinter den Gebäuden in der Jahnstraße 32-40, hat die WiWO eine neue Stellplatzanlage errichtet. Bei den drei Gebäuden Jahnstraße 32-46 wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung die Kelleraußenwände abgedichtet, die Fassaden erneuert und die Treppenhäuser farblich neu gestaltet.

Des Weiteren hat sich die WiWO umfassend mit den Planungen der beiden Neubauprojekte befasst. Der altersgerechte Neubau in der Fichtestraße 113 umfasst 69 Wohneinheiten und einzelne Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Bei dem zweiten Neubauprojekt handelt es sich um ein Wohngebäude mit 16 2 bis 4-Raum-Wohnungen im Wohnquartier Röntgenstraße/ Schillerallee. Für beide Projekte ist der Baubeginn im Frühjahr 2016 geplant.

In 2014 hat die WiWO Grundstücke in der Friedrich-Engels-Straße (ehem. AWU-Gelände), der Neubauernstraße und der Schillerallee erworben, um die Flächen für eine zukünftige städtische Wohnbebauung zu sichern. Zwei einzelne Objekte, Dorfaue 9 und Dorfaue 5, wurden bzw. werden im Rahmen der Bestandsbereinigung veräußert.

5 Finanzierung

In 2014 hat die WiWO zwei Darlehen mit einem Gesamtvolumen von rund 190 T€, die aus der Zinsbindung ausgelaufen sind, umgeschuldet. 4,1 Mio. € werden im November 2014 prolongiert. Gegenüber der Planung kann die WiWO durch die Umschuldungen erhebliche Zinseinsparungen erzielen.

Aufgrund der weiterhin umfangreichen Bautätigkeit der WiWO wird das Darlehensvolumen trotz umfangreicher jährlicher Tilgungen auch in den nächsten Jahren per Saldo eher zunehmen. Demzufolge wird auch der Kapitaldienst ansteigen. Die WiWO ist sich dem sehr bewusst, weshalb für aktuelle und künftige Projekte klare Maßstäbe und Grundsätze gelten. Jedes neue Investitionsprojekt mit einem nennenswerten Umfang muss für sich betrachtet im Durchschnitt rentabel sein und zu Einzahlungsüberschüssen führen.

Die Kapitaldienstquote konnte gegenüber dem Vorjahr verbessert werden und beträgt per 31. Dezember 2014 60,4%. Die WiWO leistet aktuell und auch in den nächsten Jahren freiwillig und planmäßig hohe Tilgungsleistungen für bestehende Darlehen. Insbesondere die in den vergangenen Jahren aufgenommenen KfW-Darlehen mit anfänglichen Tilgungssätzen von bis zu 5% führen zu einer deutlichen Erhöhung des Kapitaldienstes.

Ein wichtiges Instrument rund um die Finanzierung stellt die Darlehensverwaltung im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung dar. Alle im Unternehmen bestehenden Kreditverhältnisse werden detailliert abgebildet. In der Planung stellt die WiWO aus Vorsichtsgründen nach Ablauf der Zinsbindung einen Prolongationszinssatz von 6,0% bis 6,5% ein, so dass planungsseitig ein ausreichender Risikopuffer besteht.

6 Entwicklung des Personalbestandes

Die WiWO beschäftigt zum Stichtag unverändert neben der Geschäftsführung 15 Mitarbeiter, von denen drei Mitarbeiterinnen in Teilzeit tätig sind.

Personalbestand der WiWO im Überblick:

	31. Dezember	
	2014	2013
Geschäftsführer	1	1
Kaufmännische Angestellte	11	11
Technische Angestellte	4	4
	16	16

II Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1 Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

Aktiva

		31. Dezember	
	2014	2013	Veränderungen

	TE	%	TE	%	TE
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	21,3	0,0	12,3	0,0	9,0
Sachanlagen	82.070,4	90,2	82.625,3	93,3	-554,9
Finanzanlagen	85,0	0,1	85,0	0,1	0,0
Langfristige Rechnungsabgrenzungen	59,6	0,1	100,7	0,1	-41,1
	82.236,3	90,4	82.823,3	93,5	-587,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	3.097,7	3,4	2.758,1	3,1	339,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	242,9	0,3	295,3	0,4	-52,4
Liquide Mittel	5.375,4	5,9	2.676,7	3,0	2.698,7
	8.716,0	9,6	5.730,1	6,5	2.985,9
Bilanzvolumen	90.952,3	100,0	88.553,4	100,0	2.398,9

Passiva

Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	17.575,8	19,3	15.980,1	18,0	1.595,7
Fremdkapital	68.922,9	75,8	68.306,3	77,1	616,6
	86.498,7	95,1	84.286,4	95,1	2.212,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	647,6	0,7	599,5	0,7	48,1
Verbindlichkeiten	3.806,0	4,2	3.667,5	4,2	138,5
	4.453,6	4,9	4.267,0	4,9	186,6
Bilanzvolumen	90.952,3	100,0	88.553,4	100,0	2.398,9

Im Geschäftsjahr 2014 hat sich die Bilanzsumme um 2,4 Mio. € erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg der liquiden Mittel (Aktiva) zurückzuführen. Grund dafür ist die Auszahlung eines Darlehens für Baumaßnahmen Ende 2014. Die Auszahlung des Darlehens führt gleichzeitig auf der Passivseite zu einer Erhöhung des Fremdkapitals. Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.350,6 TE führt zu einer Erhöhung des Eigenkapitals.

2 Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2014 ausgeglichen. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch zukünftig wird die WiWO ordnungsgemäß allen Zahlungen nachkommen. Zum 31. Dezember 2014 hatte die Gesellschaft liquide Mittel in Höhe von 5.375,4 TE. Der Anstieg der liquiden Mittel ist im Wesentlichen auf die Auszahlung eines Darlehens Ende 2014 zurückzuführen. Die Verzinsung der liquiden Mittel lag bei durchschnittlich 1 %.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2014		2013
	TE	TE	TE
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	1.350,6		1.082,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.583,5		2.532,4
zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	70,4		232,5
Verlust/Gewinn aus Abgängen von Anlagevermögen	-34,5		-145,2
Tilgungspotenzial	3.970,0	3.970,0	3.701,8
Veränderungen			
im Umlaufvermögen	-241,1		-347,2
der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	48,1		187,7
kurzfristigen Passiva einschließlich passive Rechnungsabgrenzung	138,5		-1.264,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.915,5		2.277,4
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.883,4	-2.883,4	-2.830,9
Cashflow nach planmäßiger Tilgung		1.086,6	
Veränderung Eigenkapital	245,1		0,0
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	3.500,0		1.559,4
Sondertilgungen	0,0		-6,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	861,7		-1.278,2
Investitionstätigkeit			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-2.102,0		-2.698,9
Einnahmen aus Abgängen von Sachanlagen	7,0		468,2
Baukostenzuschüsse	16,5		338,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.078,5		-1.892,1
Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.698,7		-892,9
Stand 31. Dezember	5.375,4		2.676,7

3 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2014 hat die WiWO mit einem Jahresüberschuss von 1.350,6 T€ abgeschlossen.

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2014		2013		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.362,2	95,8	10.754,2	94,6	608,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	152,9	1,3	243,5	2,1	-90,6
Bestandsveränderungen	339,6	2,9	376,5	3,3	-36,9
	11.854,7	100,0	11.374,2	100,0	480,5
Betriebskosten und Grundsteuer	3.283,1	27,7	3.055,0	26,9	228,1
Instandhaltungsaufwand	951,4	8,0	858,8	7,6	92,6
Personalaufwendungen	801,7	6,8	797,9	7,0	3,8
Abschreibungen	2.583,5	21,8	2.532,4	22,3	51,1
Zinsaufwand	2.168,6	18,3	2.281,3	20,1	-112,7
Übrige Aufwendungen	747,7	6,3	810,6	7,1	-62,9
	-10.536,0	-88,9	-10.336,0	-91,0	200,0
Geschäftsergebnis	1.318,7	11,1	1.038,2	9,0	280,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	56,6		49,4		
Ergebnis vor Steuern	1.375,3		1.087,6		
Steuern	-24,7		-5,5		
Jahresergebnis	1.350,6		1.082,1		

Die WiWO konnte in 2014 aus den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung rund 608 T€ mehr Erlösen. Dies ist insb. auf die planmäßig mehr abgerechneten Betriebskosten durch zusätzlich vermietete Wohn- und Gewerbeflächen sowie durch planmäßige Mieterhöhungen zurückzuführen.

Der Instandhaltungsaufwand ist aufgrund umfangreicher Maßnahmen im Wohngebiet Hoherlehme im Vergleich zum Vorjahr um rund 93 T€ gestiegen.

Der durchschnittliche Zinssatz für das Berichtsjahr beträgt 3,35 %.

III Voraussichtliche Entwicklung / Chancen und Risiken

Die WiWO hat in den letzten Jahren einen soliden Grundstein für die Zukunft gelegt. Der Leerstand ist nachhaltig nahe Null. Die Bestände sind weitgehend saniert. Die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten können im Wesentlichen aus den laufenden Einnahmen bestritten werden. Aufgrund der hervorragenden Ertragslage und der sehr günstigen Zinssituation im Rahmen der Prolongationen und Neukreditaufnahme verfügt die WiWO seit einigen Jahren über ansehnliche Jahresüberschüsse, die sich auch liquiditätsseitig auswirken. Darüber hinaus wird die WiWO im Zuge der Entwicklung der ihr gehörenden großen Grundstücke am Dahme-Nordufer und in der Röntgen-/ Schertlingstraße attraktive Veräußerungsgewinne erzielen können. Damit bestehen insgesamt sehr gute Aussichten, um sich selbst aktiv beim Wohnungsneubau zu engagieren.

Der Wohnungsneubau verbunden mit einem weiteren hohen Engagement bei der städtebaulichen Weiterentwicklung von Wildau steht absolut im Fokus der Geschäftspolitik der WiWO, getreu dem Motto: „WiWO - Die Stadt im Blick“.

Das Klubhaus an der Dahme wird in diesem Jahr fertig gestellt werden. Dieses Projekt dokumentiert sehr anschaulich, welche zusätzlichen Potentiale eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt Wildau und der WiWO entfesseln kann. Die Inbetriebnahme des Klubhauses im Verbund mit einem Wasserwanderliegeplatz samt Dampferanlegestelle wird zu einer bemerkenswerten Initialzündung für die gesamte Belegung der Wasserpartie von Wildau führen. Damit entstehen sowohl für die geplante Bebauung im Hinterland der Schwarzkopff-Siedlung als auch für die Quartiersentwicklung am Dahme-Nordufer enorme Synergieeffekte. Wohnen am Wasser von Wildau hat dann eine echte Perspektive und einen hohen Erlebniswert für alle Wildauer Einwohner.

Die Geschäftsführung wird die eigenen Neubauaktivitäten sehr ambitioniert, aber dennoch kaufmännisch sorgfältig angehen, um finanzielle Turbulenzen zu vermeiden. Die WiWO verfügt inzwischen über umfangreiche Erfahrungen im Bausektor. Jetzt gilt es, diese Erfahrungen für den Wohnungsneubau zu nutzen.

Die Entwicklungsperspektiven für Wildau und die WiWO sind sehr vielversprechend. Die Inbetriebnahme des Flughafens in Schönefeld wird einen weiteren Schub bei der Nachfrage von Wohnungen erzeugen. Dies ist aber nicht der alleinige Erfolgsfaktor für die Zukunft. Wildau entwickelt vor den Toren der Hauptstadt eine eigene Dynamik. Neben attraktivem Wohnungsbau und den notwendigen städtischen Funktionen für breite Schichten der Bevölkerung etabliert sich Wildau zunehmend auch als hochwertiger Standort für Firmen und Gewerbe, vorzugsweise im wissenschaftlichen und technischen Bereich. Somit gibt es genügend Argumente, auf eine sehr positive Perspektive für die kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu bauen. Die Geschäftsführung nimmt diese Herausforderung an und wird zusammen mit den engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die weitere Entwicklung des Unternehmens mit Tatkraft in die Hand nehmen.

Wildau, den 26. Februar 2015

Frank Kerber, Geschäftsführer

Bilanz**Aktiva**

	31.12.2014		31.12.2013	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		21.270,10		12.336,65
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.004.735,44			74.093.121,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.647.974,93			6.596.649,36
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.653.422,92			1.259.111,32
4. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	79.174,31			90.067,24
5. Anlagen im Bau	1.326.595,77			0,00
6. Bauvorbereitungskosten	348.739,40			586.326,08
7. Geleistete Anzahlungen	9.767,70	82.070.410,47		0,00
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen		85.000,00		85.000,00
		82.176.680,57		82.722.612,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		3.097.733,15		2.758.153,96
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	31.794,32			42.446,73
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	75.381,00			0,00
3. Forderungen gg. dem Gesellschafter	0,00			113.862,45
4. Forderungen gg. verbundene Unternehmen	40.135,25			32.811,04
3. Sonstige Vermögensgegenstände	95.579,09	242.889,66		106.156,30
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.375.423,34		2.676.701,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten		59.623,87		100.665,34
Bilanzsumme		90.952.350,59		88.553.409,33
Treuhandguthaben		2.047.435,22		1.973.585,47

Passiva

	31.12.2014		31.12.2013	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		256.000,00		256.000,00
II. Kapitalrücklagen		963.137,66		718.000,00
III. Gewinnrücklagen				
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	7.688.752,72			7.688.752,72
2. Sonderrücklage gem. § 17 Abs. 4 DMBiG	35.862,65			35.862,65
3. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	128.000,00			128.000,00
4. Andere Gewinnrücklagen	7.153.483,88	15.006.099,25		6.071.376,46
IV. Jahresüberschuss		1.350.561,06		1.082.107,42
		17.575.797,97		15.980.099,25
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		21.129,41		1.006,48
2. Sonstige Rückstellungen		626.509,95		598.447,56
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.098.028,75			57.373.124,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.843.127,58			10.966.787,97
3. Erhaltene Anzahlungen	3.024.470,36			2.834.984,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.748,37			60.212,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	387.385,03			434.286,07
6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	100,45			110,99
7. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	298.772,94			298.772,94
8. Sonstige Verbindlichkeiten	13.279,78	72.728.913,26		5.576,53
davon aus Steuern: € 0,00 (31.12.2013: € 3.624,50)				
Bilanzsumme		90.952.350,59		88.553.409,33
Treuhandverbindlichkeiten		2.047.435,22		1.973.585,47

Gewinn- und Verlustrechnung

	2014		2013
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.362.175,40		10.754.163,64
b) aus Betreuungstätigkeit	31.471,98	11.393.647,38	27.260,96
2. Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen		339.579,19	376.515,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		121.454,50	216.258,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		4.270.060,07	3.829.247,92
6. ROHERGEBNIS		7.584.621,00	7.544.951,04
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	674.762,58		672.511,24
b) Soziale Abgaben	126.974,54	801.737,12	125.336,88
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.583.473,29	2.532.390,87
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		525.894,57	711.508,10
10. Erträge aus Gewinnabführung		39.303,44	32.054,79
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.328,08	17.350,66
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.168.595,65	2.281.294,86
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.561.551,89	1.271.314,54
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		24.700,84	5.548,62
15. Sonstige Steuern		186.289,99	183.658,50
16. JAHRESÜBERSCHUSS		1.350.561,06	1.082.107,42

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde nach den Vorschriften des HGB und des GmbH- Gesetzes sowie des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 266 und 275 HGB unter Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009.

Die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB eine „mittelgroße“ Kapitalgesellschaft.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei den entgeltlich erworbenen Immateriellen Vermögensgegenständen und den Sachanlagen werden prinzipiell die Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** werden über eine betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer von 5 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Wohnbauten werden entsprechend ihrer Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer 50-jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. **Geschäftsbauten** werden mit 3% bzw. 3,33% abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen auf **Nebengebäude und Garagen** werden grundsätzlich auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren bezogen.

Außenanlagen werden planmäßig über eine Nutzungsdauer zwischen 9 bis 20 Jahren abgeschrieben.

Die **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten** werden als eigenständige Position unter den Sachanlagen dargestellt.

Die Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden prinzipiell linear und bei einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit AHK von über 150 Euro und höchstens 1.000 Euro netto werden in einem Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Die **unfertigen Leistungen** wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind mit dem Nennwert abzüglich Wertberichtigungen für akute und latente Ausfallrisiken aktiviert.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (T€ 11,0) ausgewiesen.

Die **Geldbeschaffungskosten** werden über die Dauer der entsprechenden Zinsbindungsfristen der Darlehen abgeschrieben.

Die **Rückstellungen** sind in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, gebildet worden und erfassen alle erkennbaren Risiken. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Steuerrückstellungen werden unter den Rückstellungen gesondert ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit den Erfüllungsbeträgen in Ansatz gebracht. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern werden als eigenständige Position unter den Verbindlichkeiten dargestellt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem beigefügten Anlagespiegel.

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von

T€ 3.097,7. Abgesetzt ist ein Abschlag von T€ 16,0 für Leerstand.

Die ausgewiesenen **flüssigen Mittel** beinhalten T€ 515,1 Fest- und Tagesgeldanlagen bei Kreditinstituten.

Die **Rückstellungen** enthalten vor allem die Beiträge zur Abgrenzung der Schlussrechnungen von Versorgungsunternehmen in Höhe von T€ 520,0; Rückstellungen für Straßenanliegerbeiträge L401 in Höhe von T€ 20,0; Prüfungs- und Steuerberatungskosten von T€ 30,0; Jahresabschlussarbeiten und Archivierung von T€ 30,2.

Die **Verbindlichkeiten** nach ihren Restlaufzeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Verbindlichkeiten	davon mit einer Restlaufzeit			
	Insgesamt T€	unter 1 Jahr T€	1 - 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.098,0	9.376,7	9.249,3	44.472,0
	(57.373,1)	(2.075,2)	(9.526,6)	(45.771,3)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.843,1	744,1	802,6	4.296,4
	(10.966,8)	(5.141,5)	(1.300,3)	(4.525,0)
3. Erhaltene Anzahlungen	3.024,5	3.024,5	0,0	0,0
	(2.835,0)	(2.835,0)	(0,0)	(0,0)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	63,7	63,7	0,0	0,0
	(60,2)	(60,2)	(0,0)	(0,0)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	387,4	387,4	0,0	0,0
	(434,3)	(434,3)	(0,0)	(0,0)
6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	298,8	298,8	0,0	0,0
	(298,8)	(298,8)	(0,0)	(0,0)
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,1	0,1	0,0	0,0
	(0,1)	(0,1)	(0,0)	(0,0)
8. Sonstige Verbindlichkeiten	13,3	13,3	0,0	0,0
	(5,6)	(5,6)	(0,0)	(0,0)
	72.728,9	13.908,6	10.051,9	48.768,4
	(71.973,9)	(10.850,7)	(10.826,9)	(50.296,3)

Für Darlehen in Höhe von T€ 38.789,8 sind Grundschulden auf den Grundbesitz eingetragen. Darüber hinaus liegen Ausfallbürgschaften der Stadt für Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von T€ 30.151,3 vor.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung. Im Geschäftsjahr 2014 weist die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.350,6 aus.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T€ 1,1 aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen enthalten.

Aus Gründen der Zugehörigkeit und der Transparenz erfolgte eine Umgliederung von Sachkonten (u.a. Eventwerbung, Anzeigen, Mieterfernsehen) der Position sonstige betriebliche Aufwendungen zu den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung.

E. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hat am 13. Oktober 2006 zur Sicherung eines Kreditverhältnisses einen Zinsswap, der einen negativen Barwert zum 31. Dezember 2014 in Höhe von T€ 867,1 ausweist, bei der Hypo Vereinsbank AG abgeschlossen. Die Berechnung der MTM Bewertung (mark-to-market) erfolgt anhand HVB AG eigener Modelle. Der Kreditvertrag mit Zinsswap wird als eine Bewertungseinheit angesehen.

Gesellschafter ist die Stadt Wildau.

Die Gesellschaft ist zu 100% am Stammkapital in Höhe von T€ 25,0 an der **WiWO Servicegesellschaft mbH, mit Sitz in Wildau** beteiligt. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2014 T€85,0. Das Ergebnis 2014 von T€ 39,3 wird aufgrund des Gewinnabführungsvertrages an die Muttergesellschaft abgeführt. Auf die Einbeziehung der WiWO Servicegesellschaft mbH in einen

Konzernabschluss wird gem. § 296 Abs. 2 HGB verzichtet.

Dem **Aufsichtsrat** gehören an:

Herr Dr. Peter Mittelstädt, Wildau	Vorsitzender, Unternehmensberater i.R.
Herr Jürgen Mertner, Wildau	Stellvertretender Vorsitzender, Geschäftsführer i.R.
Herr Siegfried Steckling, Wildau	Handwerksmeister Gas-Sanitär-Heizung, selbständig
Herr Hartmut Schliemann, Wildau	Leiter Hauptverwaltung der Stadt Wildau, Aufsichtsratsmitglied seit 02.05.2014
Frau Doreen Böhme, Wildau	Marketing-Angestellte in einem Berliner Unternehmen, Aufsichtsratsmitglied bis 30.06.2014
Frau Angela Homuth, Wildau	Sonderpädagogin an der Grundschule Großziethen, Aufsichtsratsmitglied seit 01.07.2014
Herr Gert Müller, Wildau	im Ruhestand

Geschäftsführung: Herr Frank Kerber

Von der Schutzklausel gemäß § 286 HGB Abs.4 (Geschäftsführerbezüge) wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2014 durchschnittlich 1 Geschäftsführer und 15 Arbeitnehmer, 11 kaufmännische und 4 technische Mitarbeiter.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2014 in Höhe von T€ 1.350,6 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Wildau, den 26.02.2015

Frank Kerber, Geschäftsführer

Anhang

Darstellung des Anlagevermögens 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2014
	Stand 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	95.951,26 €	16.314,90 €	0,00 €	0,00 €	112.266,16 €
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.359.794,84 €	237.912,90 €	53.817,89 €	0,00 €	119.543.889,85 €
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	7.611.943,93 €	332.032,35 €	3.743,77 €	0,00 €	7.940.232,51 €
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.259.111,32 €	394.677,31 €	365,71 €	0,00 €	1.653.422,92 €
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	356.396,87 €	22.309,27 €	108.359,39 €	0,00 €	270.346,75 €
5. Anlagen im Bau	0,00 €	944.443,83 €	0,00 €	382.151,94 €	1.326.595,77 €
6. Bauvorbereitungskosten	586.326,08 €	144.565,26 €	0,00 €	-382.151,94 €	348.739,40 €
7. Geleistete Anzahlungen	0,00 €	9.767,70 €	0,00 €	0,00 €	9.767,70 €
	129.173.573,04 €	2.085.708,62 €	166.286,76 €	0,00 €	131.092.994,90 €
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	85.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	85.000,00 €
	85.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	85.000,00 €
Summe Anlagevermögen	129.354.524,30 €	2.102.023,52 €	166.286,76 €	0,00 €	131.290.261,06 €
		Abschreibungen			
	kumuliert Stand 01.01.2014	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	auf Umbuchungen	kumuliert Stand 31.12.2014
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	83.614,61 €	7.381,45 €	0,00 €	0,00 €	90.996,06 €
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.266.673,49 €	2.272.480,92 €	0,00 €	0,00 €	47.539.154,41 €
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.015.294,57 €	276.963,01 €	0,00 €	0,00 €	1.292.257,58 €
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

	kumuliert Stand 01.01.2014	Abschreibungen			kumuliert Stand 31.12.2014
		des Geschäftsjahres	auf Abgänge	auf Umbuchungen	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	266.329,63 €	26.647,91 €	101.805,10 €	0,00 €	191.172,44 €
5. Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6. Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7. Geleistete Anzahlungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	46.548.297,69 €	2.576.091,84 €	101.805,10 €	0,00 €	49.022.584,43 €
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Anlagevermögen	46.631.912,30 €	2.583.473,29 €	101.805,10 €	0,00 €	49.113.580,49 €
Buchwerte					
				31.12.2014	31.12.2013
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				21.270,10 €	12.336,65 €
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten				72.004.735,44 €	74.093.121,35 €
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten				6.647.974,93 €	6.596.649,36 €
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten				1.653.422,92 €	1.259.111,32 €
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung				79.174,31 €	90.067,24 €
5. Anlagen im Bau				1.326.595,77 €	0,00 €
6. Bauvorbereitungskosten				348.739,40 €	586.326,08 €
7. Geleistete Anzahlungen				9.767,70 €	0,00 €
				82.070.410,47 €	82.625.275,35 €
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen				85.000,00 €	85.000,00 €
				85.000,00 €	85.000,00 €
Summe Anlagevermögen				82.176.680,57 €	82.722.612,00 €

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wildau, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 5. März 2015

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Feld, Wirtschaftsprüfer

ppa. Fechner, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates an den Gesellschafter über den Jahresabschluss 2014, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns

Sehr geehrter Herr Anders,

gemäß §16 (17) des Gesellschaftervertrages hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns in der Sitzung am 22. Mai 2015 in Anwesenheit der Vertreter der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft eingehend beraten. Seine Prüfung durch die Mitglieder des Aufsichtsrates ergab keinen Anlass für Beanstandungen. Seitens der DOMUS AG wurde der Bestätigungsvermerk uneingeschränkt erteilt.

Der Aufsichtsrat legt der Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss zur Feststellung vor und empfiehlt dieser:

- den Jahresüberschuss 2014 in Höhe von 1.350,6 T€ (Vorjahr: 1.082.1 T€) festzustellen,
- den Gewinnvortrag in Höhe von 1.350,6 T€ in die Gewinnrücklagen einzustellen,
- die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 zu wählen,
- den Mitgliedern des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen und
- den Geschäftsführer, Herrn Frank Kerber, für das Geschäftsjahr 2014 zu entlasten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates schätzen ein, dass die Entwicklung der Gesellschaft auch in 2014 stabil verlief und nachhaltig die eingeschätzte positive Entwicklung des Unternehmens für den Zeitraum der folgenden 10 Jahre befördert.

Ausdruck dafür ist die mit der langfristigen Unternehmensplanung in 2014 für die folgenden 10 Jahre vorgelegte und im Aufsichtsrat diskutierte Erfolgsplanung und Liquiditätsplanung.

Schwerpunkte der Arbeit im ASR in 2014 waren:

- die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft, die Entwicklung der EK-Quote, die Aufnahme neuer Kredite und die Prolongation bzw. Ablösung bestehender Kredite;
- die Entwicklung/Sanierung des Klubhauses, Sicherung der Vermietung nach Fertigstellung, Ausbau des Umfeldes zu einem Wasserwanderliegeplatz;
- Gestaltung des Wohnumfeldes und Abdichtung der Keller in Häusern der Jahnstraße, Bau eines Parkplatzes;
- städtebauliche Entwicklung der Areale "Röntgenstraße/Schertlingstraße", „Neubauernstraße" sowie der Eckbebauung "Hückelhovener Ring/Fichtestraße 113";
- Verwertung/Sanierung des Areals "Dahme-Nordufer" durch Bau von Wohnungen;
- Verkauf einzelner, nicht effizient durch die WiWO zu verwertender Immobilien.

Durch Objektbegehungen haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates vor Ort über den Arbeitsstand einzelner Bauvorhaben informiert.

Intensiv beschäftigten sich die Geschäftsführung wie auch die Mitglieder des Aufsichtsrates mit der Nutzung des Klubhauses. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sehen in den dazu notwendigen Maßnahmen in erster Linie einen kommunalpolitischen Beitrag des Unternehmens zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und damit zur Verbesserung der Lebensverhältnisse für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Wildau.

Die Gesellschaft wird das Geschäftsjahr 2014 mit einem positivem Jahresergebnis in Höhe von 1.350,6 T€ abschließen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 608,0 T€ auf 11.362,2 T€ (Vorjahr 10.754,1 T€). Die Erhöhung ist durch einen Anstieg der Mieteinnahmen begründet. Die Leerstandsquote (Wohnungen) lag zum 31. Dezember 2014 bei 0 %. Die Eigenkapitalquote beträgt 19,3 % (Vorjahr 18,0 %). Zum 31. Dezember 2014 verfügte die Gesellschaft über 5.375,4 T€ liquide Mittel. Für den Kapitaldienst waren rund 59,94 % (Vorjahr: 62,75 %) der Mieteinnahmen einzusetzen. Die Verbesserung der Eigenkapitalquote erachtet der Aufsichtsrat als ein wichtiges Ziel in der weiteren Entwicklung der Gesellschaft.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates stützen uneingeschränkt die Einschätzung des Geschäftsführers im Lagebericht.

Im Geschäftsjahr 2014 haben sieben Sitzungen des Aufsichtsrates stattgefunden. Die weitere Einschätzung der Arbeit des Aufsichtsrates in 2014 ist dem Bericht an den Gesellschafter zu entnehmen.

An dieser Stelle soll noch einmal darauf verwiesen werden, dass, um Objektivität über die Arbeit der Geschäftsführung und den Baufortschritt eigener Investitionsvorhaben zu erlangen,

- sich die Mitglieder des Aufsichtsrates vor Ort ein eigenes Bild machen und durch Gespräche mit den Bauleuten ihre Einschätzung versuchen zu vervollkommen,

- in den Sitzungen externe Fachleute aus den verschiedensten Bereichen wie Finanzwirtschaft, Projektentwicklung, Informatik, Sanierung von kontaminierten Flächen etc. gehört werden und

- zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrates und dem Geschäftsführer auch zwischen den Aufsichtsratsitzungen ein intensiver Meinungsaustausch erfolgt.

Der Aufsichtsrat schätzt ein, dass er nach pflichtgemäßem Ermessen seiner Überwachungsfunktion im Verlauf des Geschäftsjahres 2014 nachgekommen ist.

Dem Aufsichtsrat sind keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss und in den Aufsichtsratsitzungen ausreichend Rechnung getragen wurde.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Geschäftsjahr 2014 geleistete Arbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Dr. Peter Mittelstädt, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Ergebnisverwendungsbeschluss

Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2014

Auf der form- und fristgerecht einberufenen Gesellschafterversammlung der Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH am 26.05.2015 wurde entsprechend der Empfehlung des Aufsichtsrates vom 22.05.2015 folgender Beschluss gefasst:

Beschluss des Gesellschafters

1. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von 1.350,6 T€ (Vorjahr: 1.082,1 T€) wird festgestellt.
2. Den Gewinnvortrag in Höhe von 1.350,6 T€ wird in die Bilanzposition "andere Gewinnrücklagen" eingestellt.
3. Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft wird als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 gewählt.
4. Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden für das Geschäftsjahr 2014 entlastet.
5. Der Geschäftsführer, Herr Frank Kerber, wird für das Geschäftsjahr 2014 ebenfalls entlastet.

Der Beschluss wird in zweifacher Ausfertigung ausgereicht. Ein Original verbleibt bei der Stadt und ein Original bei der WiWO.

Wildau, den 26.05.2015

Marc Anders, Gesellschaftervertreter



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-039/2017	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Brüsehaber		27.09.2017
Einreicher	Bürgermeisterin, Amt für Ordnungs- und Wohnungsverwaltung		

Betreff:

Leistungsverzeichnis zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Strategie und kommunalen Wohnungsbaukonzeptes

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	05.10.2017	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum	Beratung

Begründung:

Unter der Informationsvorlagennummer BV-0472017 wurde in der Sitzung am 15.06.2017 verwaltungsseitig darüber informiert, welche Form des Vergabeverfahrens die Dienstleistung zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Strategie und kommunalen Wohnungsbaukonzeptes nach § 30 Absatz 3 Kommunalen Haushalts- Kassenverordnung (KomHKV) zu wählen ist.

Die Mitglieder des Fachausschusses folgten dem Vorschlag der Verwaltung, dass die Dienstleistung zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Strategie und kommunalen Wohnungsbaukonzeptes im Jahr 2018 ausgeschrieben bzw. vergeben wird und das Leistungsverzeichnis hierfür, im Fachausschuss beraten wird.

Der Entwurf des Leistungsverzeichnisses ist im Entwurf verwaltungsseitig erstellt worden und ist Anlage zu dieser Informationsvorlage.

Anlage/n:

Leistungsverzeichnis zur Erarbeitung einer Wohnungspolitischen Strategie und kommunalen Wohnungsbaukonzeptes

Leistungsverzeichnis

Vergabe zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Strategie und kommunalen Wohnungsbaukonzepts

Art der Vergabe: Beschränkte Ausschreibung

Termine:

Submission:

Bindefrist:

verantwortlich:

Anschrift: Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Telefon: 033762/753-

Fax: 033762/753-

Mail:

Ausgangslage

Die Gemeinde Zeuthen liegt am südöstlichen Stadtrand von Berlin im Land Brandenburg, Landkreis Dahme-Spreewald. Sowohl Zeuthen als auch die angrenzenden Gemeinden sind in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Zeuthen wird im Süden und Westen eingeschlossen durch den regionalen Wachstumskern Schönefelder Kreuz, der die Gemeinde Schönefeld, die Stadt Wildau und Königs Wusterhausen umfasst.

Insbesondere durch die dynamische Entwicklung der Flughafenregion einerseits und des Hochschul- und Technologiestandorts Wildau wird die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren das Angebot weiterhin deutlich übersteigen.

Die Gemeinde Zeuthen ist überwiegend durch kleinteilige Bebauung geprägt. Höhergeschossiger Wohnungsbau bildet die absolute Ausnahme. Sie verfügt derzeit über einen eigenen Mietwohnungsbestand von 326 Wohneinheiten. Der Großteil des Bestandes befindet sich in kleineren Objekten mit maximal 10 Einheiten, die über das gesamte Gemeindegebiet verstreut sind. Lediglich in der Heinrich-Heine-Straße verfügt die Gemeinde über mehrere Plattenbauten mit drei bzw. fünf Geschossen und insgesamt 184 Wohneinheiten.

Die im Vermögensbestand der Gemeinde Zeuthen befindlichen 326 Wohneinheiten werden derzeit im Rahmen der Gemeindeverwaltung als Sachbereich Wohnungsverwaltung durch 1,75 Vollzeitbeschäftigte Sachbearbeiterinnen verwaltet. Die Erlöse und Aufwendungen werden im Haushaltsplan der Gemeinde Zeuthen unter dem Produkt 52202 –Kommunale Wohnungsverwaltung– geführt.

Im Jahr 2013 wurde bereits ein „Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf“ erstellt, der sich u. a. mit einem sozialverträglichen Wohnungsbau auseinandersetzt.

Zielsetzung

Im ersten Schritt ist zu untersuchen, ob sich die Gemeinde Zeuthen selbst oder einer ggf. zu gründenden kommunalen Wohnungsgesellschaft dem Thema des sozialverträglichen Wohnungsbaus widmen sollte. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Brandenburg ist gemäß den Förderbedingungen nach der „Mietwohnungsbauförderungs-Richtlinie“ zu prüfen, ob die Voraussetzungen der Gebietskulisse erfüllt werden und eine „Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie“ zu erstellen ,

Im zweiten Schritt ist zu prüfen, in welcher Rechtsform der Bau und die Verwaltung der bestehenden Wohnungen erfolgen sollten.

Auftragsausführung / Auftragserteilung

Der Auftrag wird vorerst für den ersten Schritt, die Erstellung der Wohnungsbaupolitischen Umsetzungsstrategie erteilt. Im Rahmen eines Auftakt-Workshops soll die Festlegung von Ansprechpartnern, Abstimmung des gemeinsamen Vorgehens, Festlegung der Datenübergabe und – erfassung erfolgen. Die Analyseergebnisse, Konsequenzen, Abstimmung, Vorschläge und Festlegung von Maßnahmen sind in einem Planungs-Workshop vorzustellen und zu beraten. Der Bericht der erarbeiteten Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie ist als Abschlusspräsentation in einem Gremium der Gemeinde Zeuthen vorzustellen.

Alle Erarbeiteten Dokumente sind in gebundener sowie in digitaler Form der Gemeinde Zeuthen zu übergeben. Inhalt der Dokumente sollen textliche, tabellarische und grafische Erläuterungen zu sämtlichen durchgeführten Projekten und Arbeitsschritten sein.

Der Auftrag zur Prüfung der Rechtsform zum Bau und der Verwaltung der bestehenden Wohnungen wird nach Entscheidung der Gemeinde Zeuthen im Ergebnis der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie erteilt.

Lfd. Nr.	Leistung	Nettopreis in EURO
01	Erstellung der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie	
02	Vergleich Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft und einer kommunalen Wohnungsverwaltung	
03	Darstellung der rechtlichen und organisatorischen Erfordernisse zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft	
04	Kosten der Gründung und des Betriebs einer Wohnungsbaugesellschaft	
05	Steuerliche, rechtliche und betriebswirtschaftliche Prüfung	
06	Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen / dem Erwerb von Immobilien und Einbindung der Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten	
07	Nebenkosten	
08	Reisekosten	
	Nettogesamtpreis	
	Umsatzsteuer	
	Bruttogesamtpreis	

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift

Firmenstempel



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-026/2018	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Silberborth		13.08.2018
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Ordnungsaufgaben und Immobilienbewirtschaftung		

Betreff:

Leistungsverzeichnis zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Strategie und kommunalen Wohnungsbaukonzeptes

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	23.08.2018	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum	Vorberatung

Begründung:

Unter der Informationsvorlagennummer BV-0472017 wurde in der Sitzung am 15.06.2017 verwaltungsseitig darüber informiert, welche Form des Vergabeverfahrens die Dienstleistung zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Strategie und kommunalen Wohnungsbaukonzeptes nach § 30 Absatz 3 Kommunalen Haushalts- Kassenverordnung (KomHKV) zu wählen ist.

Die Mitglieder des Fachausschusses folgten dem Vorschlag der Verwaltung, dass die Dienstleistung zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Strategie und kommunalen Wohnungsbaukonzeptes im Jahr 2018 ausgeschrieben bzw. vergeben wird und das Leistungsverzeichnis hierfür, im Fachausschuss beraten wird.

Der Entwurf des Leistungsverzeichnisses ist im Entwurf verwaltungsseitig erstellt worden und ist Anlage zu dieser Informationsvorlage.

Anlage/n

Leistungsverzeichnis zur Erarbeitung einer Wohnungspolitischen Strategie und kommunalen Wohnungsbaukonzeptes

Im Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum am 26.10.2017 als IV-039/2017 vorberaten.

Leistungsverzeichnis

Vergabe zur Erarbeitung einer wohnungspolitischen Strategie und kommunalen Wohnungsbaukonzeptes

Art der Vergabe: Beschränkte Ausschreibung

Termine:

Submission:

Bindefrist:

verantwortlich:

Anschrift: Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Telefon: 033762/753-

Fax: 033762/753-

Mail:

Ausgangslage

Die Gemeinde Zeuthen liegt am südöstlichen Stadtrand von Berlin im Land Brandenburg, Landkreis Dahme-Spreewald. Sowohl Zeuthen als auch die angrenzenden Gemeinden sind in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Zeuthen wird im Süden und Westen eingeschlossen durch den regionalen Wachstumskern Schönefelder Kreuz, der die Gemeinde Schönefeld, die Stadt Wildau und Königs Wusterhausen umfasst.

Insbesondere durch die dynamische Entwicklung der Flughafenregion einerseits und des Hochschul- und Technologiestandorts Wildau wird die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren das Angebot weiterhin deutlich übersteigen.

Die Gemeinde Zeuthen ist überwiegend durch kleinteilige Bebauung geprägt. Höhergeschossiger Wohnungsbau bildet die absolute Ausnahme. Sie verfügt derzeit über einen eigenen Mietwohnungsbestand von 326 Wohneinheiten. Der Großteil des Bestandes befindet sich in kleineren Objekten mit maximal 10 Einheiten, die über das gesamte Gemeindegebiet verstreut sind. Lediglich in der Heinrich-Heine-Straße verfügt die Gemeinde über mehrere Plattenbauten mit drei bzw. fünf Geschossen und insgesamt 184 Wohneinheiten.

Die im Vermögensbestand der Gemeinde Zeuthen befindlichen 326 Wohneinheiten werden derzeit im Rahmen der Gemeindeverwaltung als Sachbereich Wohnungsverwaltung durch 1,75 Vollzeitbeschäftigte Sachbearbeiterinnen verwaltet. Die Erlöse und Aufwendungen werden im Haushaltsplan der Gemeinde Zeuthen unter dem Produkt 52202 –Kommunale Wohnungsverwaltung–geführt.

Im Jahr 2013 wurde bereits ein „Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf“ erstellt, der sich u. a. mit einem sozialverträglichen Wohnungsbau auseinandersetzt.

Zielsetzung

Im ersten Schritt ist zu untersuchen, ob sich die Gemeinde Zeuthen selbst oder einer ggf. zu gründenden kommunalen Wohnungsgesellschaft dem Thema des sozialverträglichen Wohnungsbaus widmen sollte. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Brandenburg ist gemäß den Förderbedingungen nach der „Mietwohnungsbauförderungs-Richtlinie“ zu prüfen, ob die Voraussetzungen der Gebietskulisse erfüllt werden und eine „Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie“ zu erstellen ,

Im zweiten Schritt ist zu prüfen, in welcher Rechtsform der Bau und die Verwaltung der bestehenden Wohnungen erfolgen sollten.

Auftragsausführung / Auftragserteilung

Der Auftrag wird vorerst für den ersten Schritt, die Erstellung der Wohnungsbaupolitischen Umsetzungsstrategie erteilt. Im Rahmen eines Auftakt-Workshops soll die Festlegung von Ansprechpartnern, Abstimmung des gemeinsamen Vorgehens, Festlegung der Datenübergabe und – erfassung erfolgen. Die Analyseergebnisse, Konsequenzen, Abstimmung, Vorschläge und Festlegung von Maßnahmen sind in einem Planungs-Workshop vorzustellen und zu beraten. Der Bericht der erarbeiteten Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie ist als Abschlusspräsentation in einem Gremium der Gemeinde Zeuthen vorzustellen.

Alle erarbeiteten Dokumente sind in gebundener sowie in digitaler Form der Gemeinde Zeuthen zu übergeben. Inhalt der Dokumente sollen textliche, tabellarische und grafische Erläuterungen zu sämtlichen durchgeführten Projekten und Arbeitsschritten sein.

Der Auftrag zur Prüfung der Rechtsform zum Bau und der Verwaltung der bestehenden Wohnungen wird nach Entscheidung der Gemeinde Zeuthen im Ergebnis der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie erteilt.

Lfd. Nr.	Leistung	Nettopreis in EURO
01	Erstellung der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie	
02	Vergleich Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft und einer kommunalen Wohnungsverwaltung	
03	Darstellung der rechtlichen und organisatorischen Erfordernisse zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft/Wohnungsbaugenossenschaft	
04	Kosten der Gründung und des Betriebs einer Wohnungsbaugesellschaft/Wohnungsbaugenossenschaft	
05	Steuerliche, rechtliche und betriebswirtschaftliche Prüfung	
06	Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen / dem Erwerb von Immobilien und Einbindung der Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten	
07	Nebenkosten	
08	Reisekosten	
	Nettogesamtpreis	
	Umsatzsteuer	
	Bruttogesamtpreis	

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift

Firmenstempel