

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.

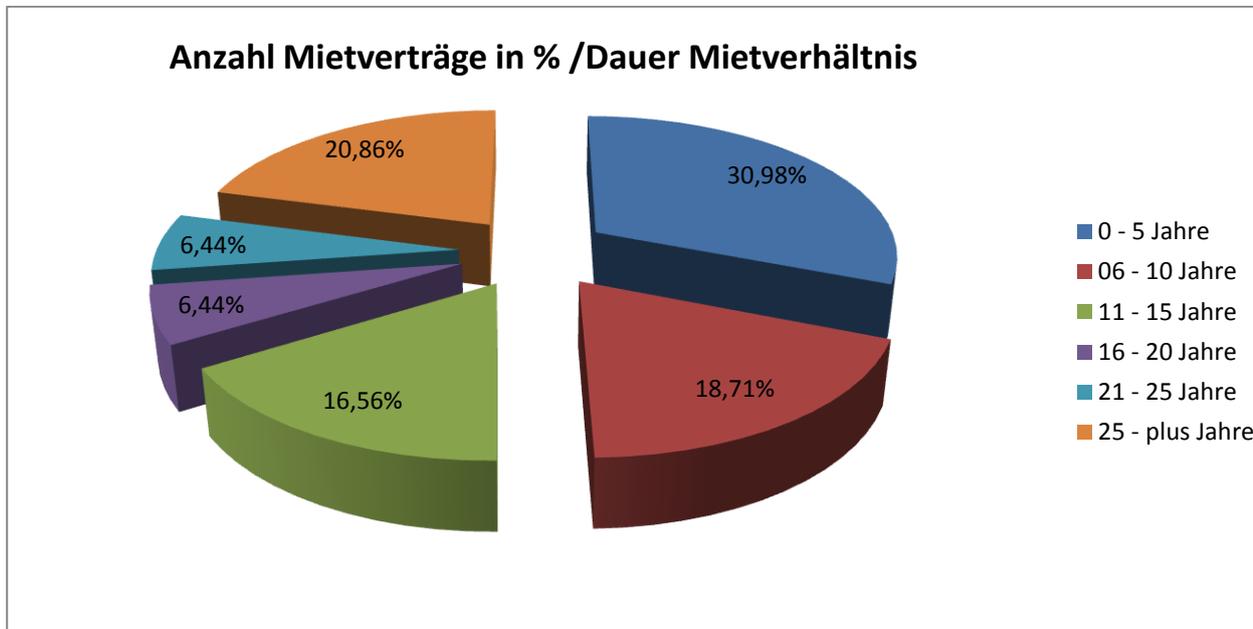
Die Altschulden der Wohnungsverwaltung belaufen sich auf 754 T€ zum Bilanzstichtag am 31.12.2011.

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