

Anlage

BEITRITT DER GEMEINDE ZEUTHEN ALS GESELLSCHAFTER ZUR KOMMUNALEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT WILDAU

BEGRÜNDUNG NACH RE II NR. 2/1996

1 WIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

§ 100 Abs. 1

(1) Wirtschaftliche Betätigung im Sinne dieses Gesetzes ist das Herstellen, Anbieten oder Verteilen von Gütern, Dienstleistungen oder vergleichbaren Leistungen, die ihrer Art nach auch mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden könnten.

Die Verwaltung und Bewirtschaftung sowohl kommunaleigener als auch fremder Wohnungen ist eine wirtschaftliche Tätigkeit, die „auch mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden könnte“ (§ 100 Abs. 1). Es sind in der Region genügend Beispiele privater und kommunaler Gesellschaften bekannt, die mit der Erfüllung dieser Aufgabe Gewinn erzielen.

2 AUFGABEN DER ÖRTLICHEN GEMEINSCHAFT

§ 100 Abs. 2 Nr. 1

(2) Die Gemeinde darf sich zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen, wenn

- 1. der öffentliche Zweck dies rechtfertigt und*

Kommunale Aufgaben

Zu den Aufgaben der Gemeinde gehört u.a. „die Verbesserung der Wohnungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau und die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Bauens sowie durch eine sozial gerechte Verteilung der Wohnungen, ...“ (§ 3 Abs. 2). Die Nutzung der vorhandenen kommunaleigener Wohnungen zur Erfüllung dieser Aufgabe ist sinnvoll und zweckmäßig. Das schließt die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung dieser Wohnungen ein. Es muß allerdings gesichert sein, daß auch die wirtschaftlichen Aspekte ausreichend beachtet werden und der Gemeinde keine dauerhaften finanziellen Belastungen aus der Bewirtschaftung der Objekte entstehen.

Regionalprinzip

Die bewirtschafteten Wohnungen liegen ausschließlich im Gebiet der Gemeinden Wildau und Zeuthen.

3 RECHTFERTIGT DER ÖFFENTLICHE ZWECK DIE WIRTSCHAFTLICHE BETÄTIGUNG?

§ 100 Abs. 2 Nr. 1

(2) Die Gemeinde darf sich zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck dies rechtfertigt und

Der öffentliche Zweck (Versorgung mit Wohnungen) und der verantwortungsvolle Umgang mit dem kommunalen Eigentum rechtfertigen grundsätzlich eine wirtschaftliche Tätigkeit der Gemeinde Zeuthen. Das hat in einer Form zu erfolgen, die der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auf Dauer entspricht.

4 BETÄTIGUNG IN ANGEMESSENEM VERHÄLTNIS ZUR LEISTUNGSFÄHIGKEIT? (EXTERNE STELLUNGNAHME)

§ 100 Abs. 2 Nr. 2

(2) Die Gemeinde darf sich zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen, wenn

2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht.

Eine künftig gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft (Wildau und Zeuthen) verfügt mit rund 2.580 zu verwaltenden Wohneinheiten über eine Basis für die weitere wirtschaftliche Entwicklung.

Im Rahmen des Modellvorhabens „Neuorientierung und Neustrukturierung kommunaler Wohnungsunternehmen“ wurden durch die BC Brandenburg-Consult und Severin & Partner (Berichte aus den Jahren 1995, 1996 und 1997 liegen vor) nachfolgende Varianten geprüft:

- Gründung einer kommunalen GmbH gemeinsam mit den Gemeinden Eichwalde und Schulzendorf,
- Gründung eines kommunalen Eigenbetriebes,
- Übertragung der Verwaltung an eine private oder kommunale Gesellschaft.

Die Gründung einer kommunalen GmbH gemeinsam mit den Gemeinden Zeuthen, Eichwalde und Schulzendorf war unter folgender Bedingung als eine Möglichkeit empfohlen worden: Der zu erwartende Abgang von restitutionsbehafteten Wohnungen aus dem Verwaltungsbestand muß durch Akquisition neuer Verwaltungseinheiten ersetzt werden.

Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten für kommunale Gesellschaften Fremdgeschäfte (maximal 10 bis 15 %) zu tätigen, wurde als zusätzliche Variante der Beitritt zu einer bestehenden kommunalen Wohnungsbaugesellschaft als Gesellschafter untersucht. Unter Berücksichtigung der einschränkenden Rahmenbedin-

gungen und der rückläufigen Entwicklung der Fremdverwaltung wurde dem Beitritt zu einer bestehenden Gesellschaft der Vorzug gegeben.

5 WIRTSCHAFTLICHE BETÄTIGUNG IN ANGEMESSENEM VERHÄLTNIS ZUM BEDARF

100 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz

(2)Die Gemeinde darf sich zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen, wenn

2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht.

Die Bedarfsentwicklung für preisgünstige Wohnungen in einem angemessenen Ausstattungsniveau im südlichen Umland von Berlin (S-Bahnanschluß) kann lediglich geschätzt werden. In der jüngsten Bevölkerungsprognose des Landesumweltamtes (09/97) wird im Landkreis Dahme-Spreewald ein stetiger Bevölkerungszuwachs bis über das Jahr 2010 hinaus prognostiziert. In diesem Rahmen wird auch für die Gemeinden Wildau und Zeuthen mit einem anhaltenden Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2015 gerechnet. Vor diesem Hintergrund dürfte bei einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis die Vermietung der Wohnungen in den beiden Gemeinden gesichert sein.

6 IST DIE AUFGABENERFÜLLUNG DURCH DIE GESELLSCHAFT SPARSAMER UND WIRTSCHAFTLICHER ALS DURCH DIE GEMEINDE SELBER ?

§ 74 Abs. 2

(2)Die Haushaltswirtschaft ist sparsam und wirtschaftlich zu führen.

Von der Gemeindeverwaltung Zeuthen, Abteilung Wohnungsverwaltung, werden gegenwärtig 670 kommunaleigene bzw. fremde Wohnungen von vier Mitarbeitern verwaltet. Darüber hinaus werden 312 Pachtgrundstücke und 23 Garagen unterschiedlicher Eigentumsformen verwaltet. Die Anzahl der zu verwaltenden Fremdojekte ist rückläufig. Nach Auffassung des brandenburgischen Innenministeriums darf eine kommunale Gesellschaft Fremdgeschäfte nur übergangsweise und in einem Umfang von 10 bis maximal 15 % der gesamten Geschäftstätigkeit durchführen. Damit entfällt die Akquisition neuer Fremdaufträge. Es ist absehbar, daß die sächlichen und persönlichen Verwaltungskosten zukünftig die Erträge aus der Verwaltung übersteigen werden.

Die Übertragung ausschließlich der Verwaltung der Wohnungen an eine Verwaltungsgesellschaft oder eine Wohnungsgesellschaft hätte eine gewisse Entlastung des Kommunalhaushaltes durch den damit zwangsläufig verbundenen Personalabbau zur Folge. Allerdings bleibt die Verpflichtung der Gemeinde zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes weiter bestehen. Auch hierfür waren in den letzten Jahren erhebliche Mittel aus dem Kommunalhaushalt erforderlich. Deshalb wird dieser Weg nicht weiter verfolgt.

Der Beitritt in eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft als Gesellschafter und die damit verbundene Einbringung des kommunalen Eigentums in die Gesellschaft,

entlastet den Gemeindehaushalt und sichert zugleich einen angemessenen Einfluß der Gemeinde auf die Grundsätze der Geschäftspolitik.

7 WURDE DAS VORHABEN ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT?

§ 101 Abs. 4

(4)¹ Vor der Gründung eines Unternehmens hat die Gemeinde dieses Vorhaben öffentlich bekanntzumachen. ²Vor der Beschlußfassung sind der Gemeindevertretung die Angebote privater Unternehmen vorzulegen. ³Bei der Gründung oder dem Erwerb eines Unternehmens sowie bei dem Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einem Unternehmen sind sinngemäß die Grundsätze des § 100 Abs. 3 anzuwenden.

Im Falle des Beitritts als Gesellschafter zur Wohnungsbaugesellschaft Wildau handelt es sich nicht um eine Mehrheitsbeteiligung. Damit entfällt die Notwendigkeit der öffentlichen Bekanntmachung.

8 LIEGEN ANGEBOTE DRITTER VOR BEI VORHABEN, DIE FÜR EINE PRIVATISIERUNG IN FRAGE KOMMEN?

§ 101 Abs. 4 S. 2

(4)¹ Vor der Gründung eines Unternehmens hat die Gemeinde dieses Vorhaben öffentlich bekanntzumachen. ²Vor der Beschlußfassung sind der Gemeindevertretung die Angebote privater Unternehmen vorzulegen.

In Vorbereitung eines möglichen Beitritts als Gesellschafter wurden die wirtschaftlichen Eckdaten zweier kommunaler Wohnungsgesellschaften (Bestensee und Wildau) verglichen.

Eine Einbringung des Anlagevermögens in die Gesellschaft eines privaten Eigentümers ist nicht vorgesehen.

9 WURDEN DIE GRUNDSÄTZE NACH § 100 (3) BEACHTET?

101 Abs. 4 S. 3

(4)¹ Vor der Gründung eines Unternehmens hat die Gemeinde dieses Vorhaben öffentlich bekanntzumachen. ²Vor der Beschlußfassung sind der Gemeindevertretung die Angebote privater Unternehmen vorzulegen. ³Bei der Gründung oder dem Erwerb eines Unternehmens sowie bei dem Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einem Unternehmen sind sinngemäß die Grundsätze des § 100 Abs. 3 anzuwenden.

Die Gemeinde hat nicht nur das Ziel, eine kostengünstige Verwaltung sondern auch eine angemessene Bewirtschaftung des kommunalen Wohnungsbestandes zu sichern. Dabei soll der Einfluß der Gemeinde auf grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik erhalten bleiben (öffentliches Interesse). Aus diesem Grund ist ein einfacher Kostenvergleich zwischen Anbietern von Verwaltungsleistungen nicht relevant. Der durchgeführte Vergleich ausgewählter wirtschaftlicher Kenndaten von zwei kommunalen Wohnungsgesellschaften (vgl. Punkt 8) entspricht dieser Zielstellung weitaus mehr.

10 WURDEN DIE WIRTSCHAFTSGRUNDSÄTZE NACH § 107 BEACHTET?

§ 107

¹Die Unternehmen und Einrichtungen sind so zu führen, daß der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt wird. ²Der Jahresgewinn der wirtschaftlichen Unternehmen soll so hoch sein, daß außer den für die technische und wirtschaftliche Fortentwicklung des Unternehmens notwendigen Rücklagen mindestens eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals erwirtschaftet wird, soweit dadurch die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nicht beeinträchtigt wird.

Die Pflicht zur Erfüllung des öffentlichen Zweckes ist im Gesellschaftsvertrag der Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH festgelegt. Gegenstand der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals kann zur Zeit nicht erreicht werden, da die Mieterlöse die hohen Belastungen durch Finanzierungskosten im Zusammenhang mit den durchgeführten Modernisierungsvorhaben sowie durch Instandhaltungskosten nicht decken. Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich aus den Ende 1995 bekannt gewordenen vermögensrechtlichen Ansprüche von Alteiligentümern, die auf einem Großteil der Grundstücke lasten (124 Grundstücke mit 942 WE, Stand 31.12.1996) Eine Vergrößerung des zu bewirtschaftenden Bestandes wird durch die geplante Einbringung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Zeuthen angestrebt. Hierdurch sollen verbesserte Voraussetzungen für eine effizientere Bewirtschaftung geschaffen werden.

11 ERFÜLLUNG DER AUFGABE DURCH GESELLSCHAFTSVERTRAG BZW. SATZUNG SICHERGESTELLT?

§ 102 Abs. 1

Die Gemeinde darf zur Erfüllung ihrer Aufgaben ein Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts nur gründen, übernehmen oder sich daran beteiligen, wenn

1. durch die Ausgestaltung des Gesellschaftervertrages oder der Satzung die Erfüllung dieser Aufgabe der Gemeinde sichergestellt ist.

Im § 2 des Gesellschaftsvertrages ist festgelegt, daß die Gesellschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft und des Städtebaus anfallenden Aufgaben übernehmen kann.

12 ANGEMESSENER EINFLUß DER GEMEINDE IN GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG UND AUFSICHTSRAT

§ 102 Abs. 2

Die Gemeinde darf zur Erfüllung ihrer Aufgaben ein Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts nur gründen, übernehmen oder sich daran beteiligen, wenn

2. die Gemeinde einen angemessenen Einfluß, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan des Unternehmens, erhält und

In der Gesellschafterversammlung sind die beiden Bürgermeister als Vertreter der beteiligten Gemeinden vertreten. Da die Gesellschaftsanteile ausschließlich in den Händen der beiden Kommunen liegen, ist der Einfluß der Gemeinden gesichert.

Für den Aufsichtsrat werden lt. Gesellschaftsvertrag § 10, (1) 2 Mitglieder durch die Gesellschafter bestimmt und weitere Mitglieder durch die Gesellschafterversammlung gewählt. Auf diese Weise ist der Einfluß der Gemeinden auch im Aufsichtsrat gesichert.

13 HAFTUNG UND EINZAHLUNGSVERPFLICHTUNG BEGRENZT?

§ 102 Abs. 3

Die Gemeinde darf zur Erfüllung ihrer Aufgaben ein Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts nur gründen, übernehmen oder sich daran beteiligen, wenn

3. die Einzahlungsverpflichtung und die Haftung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt werden.

Aufgrund der Rechtsform der Gesellschaft (GmbH) ist die Haftung der Gemeinde auf die Höhe ihrer Einlagen begrenzt.

14 SIND ENTSCHEIDUNGEN, DIE NACH § 35 ABS. 2 GO DER GEMEINDEVERTRETUNG VORBEHALTEN SIND, ANALOG DER BESCHLUBFASSUNG DURCH DIE GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG UNTERWORFEN?

§ 35 Abs. 2

(2) Der Gemeindevertretung ist vorbehalten die Entscheidung über folgende Angelegenheiten, die sie nicht auf andere Organe der Gemeinde übertragen darf:

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...

5. *die allgemeinen Grundsätze für die Ernennung, Einstellung und Entlassung, für die Bezüge und Vergütungen sowie die Versorgung von Beamten, Angestellten und Arbeitern der Gemeinde, soweit nicht ihre Rechtsverhältnisse durch das allgemeine Beamten- und Tarifrecht geregelt sind,*

6. die Bestellung der Vertreter der Gemeinde in wirtschaftlichen Unternehmen, Vereinen und sonstigen Einrichtungen,
7. die Bestellung des Leiters und der Prüfer des Rechnungsprüfungsamtes,
8.
9.
10.
11.
12.
13. die Erweiterung der Aufgaben des Rechnungsprüfungsamtes über die Pflichtaufgaben hinaus,
14.
15.
16. die Haushaltssatzung, die Abnahme der Jahresrechnung und die Entlastung, das Haushaltssicherungskonzept,
17. das Investitionsprogramm und die Zustimmung zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben,
18. die Übernahme von Bürgschaften, den Abschluß von Gewährverträgen und die Bestellung anderer Sicherheiten für Dritte sowie Rechtsgeschäfte, die den vorgenannten wirtschaftlich gleichkommen, die Aufnahme von Krediten, soweit ein in der Hauptsatzung festgesetzter Betrag überschritten wird,
19. den Abschluß, die Änderung und Aufhebung von Grundstücksgeschäften und Vermögensgeschäften, es sei denn, es handelt sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung oder der Wert des Vermögensgegenstandes übersteigt nicht einen in der Hauptsatzung bestimmten Betrag,
20.
21.
22. die Stellungnahme zum Prüfungsergebnis der überörtlichen Prüfung sowie die Stellungnahme zum Prüfungsergebnis der überörtlichen Prüfung sowie die Stellungnahme zum Prüfbericht über die Jahresabschlußprüfung der Eigenbetriebe,
23.
24. die Errichtung, Übernahme, Veräußerung, Erweiterung, Einschränkung, Auflösung und Beteiligung von Eigenbetrieben,
25. die Beteiligung der Gemeinde an privatrechtlichen Unternehmen und sonstigen Einrichtungen einschließlich der Änderung der Geschäftsanteile und des Geschäftszwecks, die Gründung, Auflösung und Veräußerung solcher Unternehmen und Einrichtungen sowie die Mitgliedschaft in Vereinen,
26. die Entscheidung über Art und Umfang der Beteiligung der Unternehmen, an denen die Gemeinde mehr als ein Viertel der Geschäftsanteile hält, an weiteren Unternehmen,
27.
28.
29.

Im Gesellschaftsvertrag (§ 19) ist festgelegt, zu welchen Geschäftsvorgängen die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich ist. Dazu gehören u.a. die Gründung, der Erwerb, die Pacht und die Beteiligung an einer Gesellschaft, die Bestätigung des Geschäftsführers sowie der Erwerb, die Belastung und die Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden.

15 LIEGT BESCHLUBFASSUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG VOR, GGF. BEGRÜNDUNG? (§ 35 Abs. 2)

Am faßte die Gemeindevertretung Zeuthen den Beschluß

Am faßte die Gemeindevertretung Wildau den Beschluß

Die Beschlüsse der Gemeindevertretungen liegen bei.

16 ANZEIGE- BZW. GENEHMIGUNGSFRISTEN BEACHTET?

§ 110 Abs. 1 und 4

(1) ¹Entscheidungen der Gemeinde über

1. die Gründung,
2. die wesentliche Erweiterung,
3. die gänzliche oder teilweise Veräußerung,
4. die Übernahme,
5. die Änderung der Rechtsform,
6. die wesentliche Änderung des Zwecks und
7. die Beteiligung von mehr als einem Viertel

an Unternehmen und Einrichtungen sind der Kommunalaufsichtsbehörde unverzüglich nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung, spätestens sechs Wochen vor Beginn des Vollzugs, anzuzeigen. ²Aus der Anzeige muß zu ersehen sein, ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. ³Die Sätze 1 und 2 gelten nur für Einrichtungen, wenn sie in einer Rechtsform des privaten Rechts betrieben werden.

(4) ¹Die Entscheidungen gem. Abs. 1 und 2 sind bis zum 31. Dezember 1998 genehmigungspflichtig. ²Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn die Kommunalaufsichtsbehörde nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags die Genehmigung ablehnt oder schriftlich der Gemeinde gegenüber Bedenken geäußert hat oder um weitere Aufklärung er- sucht hat. ³Nach Eingang der erneuten Vorlage hat die Kommunalaufsichtsbehörde inner- halb von zwei Monaten zu entscheiden.; anderenfalls gilt die Genehmigung als erteilt.

Am, d.h. unmittelbar nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretungen wurden der Kommunalaufsichtsbehörde die erforderlichen Unterlagen zur Prüfung zugeschickt. Als Beitrittstermin ist der vorgesehen. Die in der Gemeindeordnung vorgesehene Frist von 6 Wochen ist damit eingehalten.

17 AUSSAGEN ÜBER ENTLOHNUNG DER GESCHÄFTSFÜHRER BZW. LEITENDEN ANGESTELLTEN

Keine Regelafrage.

18 SIND DIE PRÜFUNGSRECHTE NACH §§ 53 UND 54 HGRG EINGERÄUMT?

§ 105 Abs. 1

(1)Gehören einer Gemeinde unmittelbar oder mittelbar Anteile an einem Unternehmen oder einer Einrichtung in einer Rechtsform des privaten Rechts in § 53 des Haushaltsgrundsätze- gesetzes bezeichneten Umfang, so soll sie

1. die Rechte nach § 53 Abs. 1 des Haushaltsgrundsätzegesetzes auszuüben,
2. darauf hinwirken, daß ihr die in § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorgesehenen Befugnisse eingeräumt werden.

Im § 23 des Gesellschaftsvertrages sind die o.g. Prüfungsrechte eingeräumt.

19 BETEILIGUNGSBERICHT BEIGEFÜGT BZW. VORGEGEHEN?

§ 105 Abs. 3

(3) ¹Zur Information der Mitglieder der Gemeindevertretung und der Einwohner hat die Gemeinde einen Bericht über die Rechtsform an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts zu erstellen und jährlich fortzuschreiben. ²Der Bericht soll insbesondere Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die Beteiligungsverhältnisse, die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft und die Kreditaufnahme enthalten. ³Die Einsicht in den Bericht ist jedermann gestattet. ⁴Die Gemeinden haben den Bericht zu diesem Zweck bereitzuhalten. ⁵Auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme ist in geeigneter Weise öffentlich hinzuweisen. ⁶Der Bericht ist der Kommunalaufsichtsbehörde vorzulegen.

Von der Gesellschaft werden mit dem Jahresabschluß /Lagebericht alle Unterlagen zur Verfügung gestellt, die die Gemeindeverwaltung für einen Beteiligungsbericht benötigt.

20 SIND DIE GESELLSCHAFTSANTEILE FÜR PRIVATE DRITTE AUSGESCHRIEBEN WORDEN?

Eine Beteiligung privater Dritter ist aus derzeitiger Sicht nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wurden keine Gesellschaftsanteile ausgeschrieben.

21 WURDE DIE BEACHTUNG VON VOB/VOL IM GESELLSCHAFTSVERTRAG VERANKERT?

Im Gesellschaftsvertrag sind keine diesbezüglichen Regelungen enthalten.