



Drucksache Nr. 281/2018

Dokumentart: **Beschlussvorlage**
öffentlich

26.09.2018 / Th

Fachbereich, Stabsstelle, Eigenbetrieb	Eigenbetrieb
Fachdienst	Wohnungswirtschaft
Sachbearbeiter/in	Manfred Ockel/Marco Theobald

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Betriebskommission Stadtwerke und Wohnungswirtschaft	02.10.2018	zur Kenntnis
Magistrat der Stadt Kelsterbach	16.10.2018	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	08.11.2018	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach	12.11.2018	zur Kenntnis

Betreff:
Neuorganisation der Wohnungswirtschaft

Beschlussvorschlag:

1. Die geplante Neuorganisation der Wohnungswirtschaft wird zur Kenntnis genommen.
2. Eine Ausschreibung für die Auswahl eines Kooperationspartners mit dem Ziel der Gründung einer gemischt-öffentlich-privaten Wohnungsbaugesellschaft mit den beiliegenden Vertragswerken wird beschlossen.
3. Der Stadtverordnetenversammlung wird die Vorlage zur Kenntnisnahme gebracht.

Sachdarstellung

Die Wohnungsverwaltung inkl. der extern vergebenen Bewirtschaftung durch einen externen Dienstleister bedarf nach kritischer Prüfung einer neuen Organisation. Dies gilt auch für die Annahme und Verwaltung von Personen/Haushalten, die sich für die Anmietung von städtischen Wohnraum beworben haben.

Die Sachbearbeitung und die Zuteilung von Wohnungen sowie die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe hat der Fachdienst Immobilien, Satzungen und ÖPNV im Fachbereich I/2.

Die Aufgaben hierfür nehmen 2 Personen in Vollzeit und 1 Person in Teilzeit wahr.

Zudem gibt es einen Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft, in dem die Wohnungen ohne gewerbliche (Misch)Nutzung eingegliedert sind. Es gibt in dem Eigenbetrieb kein Personal, lediglich 2 nebenamtliche Betriebsleiter.

Der momentane Dienstleister für die Bewirtschaftung der Wohnung ist nach öffentlicher Ausschreibung die Fa. Reisser, der einen Vertrag mit der Stadt bis zum 31.12.2019 hat. Es gibt zu den Leistungen der Fa. Reisser kein zugeordnetes Controlling.

Bei der Überprüfung der Verfahrensweise fehlt auf städtischer Seite die Überwachung der externen Aufgaben sowie ein Ansprechpartner für die städtischen Mieter.

Die Stadt Kelsterbach unterhält eine Liste von Wohnungsbewerbungen, die in Kelsterbach gemeldet sein müssen.

Die Wohnungssuchenden müssen regelmäßig (1 Mal im Monat) ihr weiteres Interesse an Wohnungen bei der Verwaltung bekunden. Dies sorgt für längere Wartezeiten, Unmut bei den Betroffenen aber auch zu einem hohen Zeitaufwand innerhalb der Verwaltung, da aus der Erfahrung der letzten Jahre nur wenige Mieter die Wohnungen kündigen. Im Haushaltsplan 2019 wurde eine im Frühjahr 2019 freiwerdende Stelle aus dem Fachdienst Wohnen herausgenommen und in den Wirtschaftsplan 2019 des Eigenbetriebs verschoben. Eine zeitnahe Besetzung der Stelle soll die Koordination und Kontrolle zu dem Dienstleister verbessern und die Servicestelle im Bereich der Stadt neu organisieren.

Die städtebauliche Entwicklung des Wohnungsbestandes wurde bislang vom Fachbereich Bauen gemacht, es fehlen aber für eine systematische Entwicklung, vor allem aber dann die fachliche Begleitung und Koordination die personellen Ressourcen. Angesichts der immensen Wohnungsnachfrage und den Potentialen im Bereich der städtischen Grundstücke gibt es einen großen Handlungsbedarf.

Deshalb wurde für die Weiterentwicklung des städtischen Wohnungsbestandes die Kanzlei W2K beauftragt, ein Kooperationsmodell auszuarbeiten. Ziel ist es eine GmbH mit städtischer Mehrheit zu gründen. Hierzu kommen vor allem größere Wohnbaugesellschaften in Frage. Der Kooperationspartner soll dann auch die Serviceleistungen übernehmen. Eine durchgeführte Markterkundung hat zu einem grundsätzlichen Interesse von verschiedenen Wohnbauunternehmen in der Region geführt.

Deshalb ist es Ziel, die bislang im Eigenbetrieb „Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach“ geführte städtische Wohnungswirtschaft auf eine neu zu gründende kommunal beherrschte Gesellschaft zu übertragen.

Für die Gründung der Gesellschaft sucht die Stadt Kelsterbach einen kompetenten Partner der Wohnungswirtschaft, der die finanziellen und personellen Ressourcen sowie das

fachliche Knowhow einbringt, um den derzeit vorhandenen Immobilienbestand der Stadt Kelsterbach zu bewirtschaften, sukzessive zu sanieren sowie neue Wohnimmobilien zu errichten und zu erwerben.

Dabei sollen die Wohnungen, die sich heute im Eigentum der Stadt befinden, auch in deren Eigentum verbleiben. Neu erworbene oder errichtete Wohnungen sollen im Eigentum der zu gründenden Kooperationsgesellschaft stehen. Die Bewirtschaftung sämtlicher Wohnungen soll vollständig von der Kooperationsgesellschaft übernommen werden.

Die bestehenden Mietverhältnisse bleiben weiterhin im Eigenbetrieb.

Zur Regelung der wechselseitigen Rechte und Pflichten soll zwischen der Stadt Kelsterbach und der Kooperationsgesellschaft ein Konsortialvertrag, ein Dienstleistungsvertrag über die Bewirtschaftungsleistungen sowie ein Vertrag über die Planung, Ausschreibung und Überwachung der Sanierung des Altbestandes abgeschlossen werden.

Weitere Ziele eine Neuorganisation sind:

- Personelle Besetzung im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft für eine Koordination und Kontrolle zum Dienstleister und für die Kontaktstelle der Mieter (Wohnungswirtschaftler/Buchhalter/Verwaltungskraft)
- Anmeldeverfahren für Wohnungssuchende neu organisieren

Koordination mit der Nassauischen Heimstätte und der gemeinnützigen Baugenossenschaft Kelsterbach für eine zentrale Anlaufstelle im sozialen Wohnungsbau.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Investitionsnummer			
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		Betrag Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
	Ertragserhöhung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.			
Sonstige Hinweise:			

Stellungnahmen:

Fachbereichsleiter	
Personalrat	Keine Beteiligung notwendig
Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte	Keine Beteiligung notwendig

Bürgermeister Manfred Ockel

Anlage(n):

1. Brief - Betriebskommission
2. Verfahrensbrief Stand 25.09.2018(0)
3. Sanierungsvertrag Stand 25.09.2018(0)
4. Dienstleistungsvertrag Stand 25.09.2018
5. Gesellschaftsvertrag Stand 25.09.2018
6. Konsortialvertrag Stand 25.09.2018