

Gemeinde Michendorf

Der Bürgermeister

Beschluss

öffentlich

Einreicher	Aktenzeich.	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister		23.07.2018	136/2018

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Arbeitsgruppe "gewog mbH"	15.08.2018			beratend
Ortsbeirat Michendorf	16.08.2018	0	4	1
Ortsbeirat Wildenbruch	20.08.2018	3	2	0
Ortsbeirat Wilhelmshorst	20.08.2018	6	1	1
Ortsbeirat Langerwisch	21.08.2018	1	1	2
Ortsbeirat Fresdorf	21.08.2018	2	0	1
Arbeitsgruppe "gewog mbH"	30.08.2018			beratend
Ausschuss für Finanzen und Wirtschaft	12.09.2018	3	2	0
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bürgerservice	13.09.2018	2	1	0
Ortsbeirat Stücken	23.08.2018	2	0	0
Hauptausschuss	24.09.2018	5	2	0
Gemeindevertretung	08.10.2018	13	8	0

Betreff

Beitritt der Gemeinde Michendorf zur "Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH" (gewog)

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf beschließt den Beitritt in die "Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH" (gewog mbH). Die Gemeinde Michendorf bringt die in der Anlage 3 genannten Immobilien ein.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, der Gemeindevertretung bis zur Sitzung im Januar 2019 einen Entwurf für einen Kriterienkatalog für die Auswahl der zu benennenden Mieter zur Beschlussfassung vorzulegen, mit dem das Mieterbenennungsrecht nach § 4 des Ergänzungsvertrages zum Konsortialvertrag (Anlage 2 der Beschlussvorlage) umgesetzt wird und eine transparente Mieterbenennung durch die Gemeinde Michendorf ermöglicht wird.

3. § 2 des Ergänzungsvertrages zum Konsortialvertrag (Anlage 2 der Beschlussvorlage **Drs. 136/2018**) erhält, vorbehaltlich der Zustimmung der gewog mbH, den folgenden Wortlaut:

"Die Gemeinde Michendorf erhält nach Ablauf des Vetorechtes (§ 1) ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht an den von ihr eingebrachten Immobilien, und zwar in Höhe des gegebenenfalls durch einen vereidigten Sachverständigen zu bestimmenden Verkehrswertes bezogen auf den Zeitpunkt der späteren Veräußerung."

4. § 3 des Ergänzungsvertrages zum Konsortialvertrag (Anlage 2 der Beschlussvorlage **Drs. 136/2018**) erhält, vorbehaltlich der Zustimmung der gewog mbH, den folgenden Wortlaut:

"Die beteiligten Gemeinden sind sich darüber einig, dass Neubauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen gleichrangig im Bereich aller an der Gesellschaft beteiligten Gemeinden erfolgen sollen und dass bei Neubauvorhaben der soziale Wohnungsbau sowie der Neubau von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten in der Gemeinde Michendorf berücksichtigt wird."

5. Nach dem § 3 des Ergänzungsvertrages zum Konsortialvertrag (Anlage 2 der Beschlussvorlage **Drs. 136/2018**) wird, vorbehaltlich der Zustimmung der gewog mbH, ein neuer § 4 eingefügt, die Folgenummerierungen der §§ ändern sich entsprechend:

"§ 4 Einschränkung von Mieterhöhungen

Die gewog mbH verpflichtet sich, bei Mieterhöhungen für Wohnungen in den von der Gemeinde Michendorf eingebrachten Immobilien Mieterhöhungen auf die wirtschaftlich notwendigen Beträge zu begrenzen."

6. Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufrechts im Ergänzungsvertrages zum Konsortialvertrag (Anlage 2 der Beschlussvorlage **Drs. 136/2018**), vorbehaltlich der Zustimmung der gewog mbH,

Bei Austritt der Gemeinde Michendorf aus der gewog erhält die Gemeinde Michendorf ein Ankaufsrecht zum Verkehrswert, der im Zweifelsfall durch einen öffentlich bestellten Gutachter ermittelt wird, für die eingebrachten Wohnungen

Zu diesem Zweck wird der Bürgermeister der Gemeinde Michendorf ermächtigt, den in der Anlage 1 beigefügten Einbringungsvertrag sowie den in Anlage 2 beigefügten Ergänzungsvertrag zum Konsortialvertrag vom 20.11.2002 abzuschließen.

Beratungsergebnis:

Gremium: Gemeindevertretung				am: 08.10.2018	TOP: 9.2
anwesend	dafür	dagegen	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
21	13	8	0		X
				an Fachamt übergeben am 10.10.2018	

Drucksache: 136/2018

Beschlussbegründung:

1. Mit Beschluss 117/2017 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf beschlossen, mit der "gewog" mbH Verhandlungen aufzunehmen, mit dem Ziel den gemeindlichen Wohnungsbestand in die gewog mbH einzubringen. Zu diesem Zweck wurde eine Verhandlungsgruppe, bestehend aus je einem Mitglied jeder in der Gemeindevertretung Michendorf befindlichen Fraktion, eingesetzt (AG gewog).

Die AG gewog hat in insgesamt 5 Sitzungen über die Einbringung und die damit verbundenen Fragen, Verträge und Einflussnahmemöglichkeiten der Gemeinde Michendorf beraten.

Mit Einbringung der in der Liste (Anlage 3) genannten Wohnungsimmobilien bestrebt die Gemeinde Michendorf eine sozialverträgliche, rechtssichere und ordnungsgemäße Verwaltung, Bewirtschaftung und Entwicklung des gemeindlichen Wohnungsbestandes.

Die Erfahrungen der Gemeinde Nuthetal als Minderheitsgesellschafter zeigen, dass auch als "kleiner Partner" in der gewog mbH die Entwicklung des Wohnungsbaus in der Gemeinde erfolgreich und sicher entwickelt werden kann.

Mit der Beteiligung an der gewog mbH erhält die Gemeinde zudem die Möglichkeit mittelfristig den öffentlichen Wohnungsbestand in der Gemeinde auszubauen (§ 3 Ergänzungsvertrag zum Konsortialvertrag -EzK).

Der Gemeinde Michendorf werden durch die Partnergemeinden Nuthetal und Kleinmachnow weitreichende Entscheidungsbefugnisse und Sicherheiten eingeräumt. Die Gemeinde Michendorf erhält ein Vetorecht bei einem eventuellen Verkauf der gemeindlichen Grundstücke (§ 1 EzK). Zudem erhält die Gemeinde Michendorf zusätzlich ein Vorkaufsrecht (§ 2 EzK). Auch ein Mieterbenennungsrecht und eine Mietersprechstunde in Michendorf sind im Vertrag verankert (§§ 4, 5 EzK). Die Gemeinde hat letztlich ein jederzeitiges Informationsrecht (§ 5 Einbringungsvertrag).

In den letzten HH Jahren ist bei Gesamtbetrachtung aller Ausgaben und Einnahmen stets ein Minus aus der Bewirtschaftung der Mietobjekte entstanden. Im HH Jahr 2017 beträgt das Saldo ca. -50.000,00EUR.

Bestandteil des Beschlusses sind die nachfolgenden Anlagen:

- Einbringungsvertrag (Anlage 1)
- Ergänzungsvertrag zum Konsortialvertrag vom 20.11.2002 (Anlage 2)
- Liste der einzubringende Grundstücke/Wohneinheiten (Anlage 3)

Folgende weitere Anlagen sind dem Beschluss beigefügt:

- Konsortialvertrag vom 20.11.2002 (Anlage 4)
- Gesellschaftsvertrag (Anlage 5)

2. Die Vergabe der Wohnungen in Michendorf muss nach transparenten und nachvollziehbaren Kriterien erfolgen. Die gewog hat eigene Vergabekriterien. In der "AG gewog" bestand Einigkeit darüber, dass die gewog-Kriterien auch auf eine Vergabe der Wohnungen in Michendorf Anwendung finden sollen, dies spiegelt sich leider bislang nirgendwo wider. Außerdem lassen sich die Kriterien der gewog nicht so ohne Weiteres auf die Situation übertragen, wenn Michendorf gegenüber der gewog in Zukunft das Mieterbenennungsrecht für die Michendorfer Wohnungen wahrnimmt. Es sind bspw. auch Kriterien dafür zu bestimmen, ob und wie Zuzüglern die Möglichkeit der Miete von kommunalen Wohnungen in Michendorf gegeben wird (Angehörige in der Gemeinde, Kinder, Eltern, Pflege, Arbeit in der Gemeinde...). Es ist sinnvoll, dass die Verwaltung hier Kriterienvorschläge macht, diese sollten dann aber in der GVV abgestimmt werden.

3. Ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht für die Gemeinde Michendorf tut niemandem weh, weder die Gesellschaft, noch ein einzelnen Gesellschafter hat davon einen Nachteil. Eine Befristung auf 5 Jahre ist daher nicht notwendig. Falls der – nach Auskunft der gewog und auch nachvollziehbarer Weise überaus unwahrscheinliche – Fall eintritt, dass die gewog ein von Michendorf eingebrachtes Grundstück gegen die Stimme des Michendorfer Vertreters im Aufsichtsrat der gewog zu verkaufen beabsichtigt, hätte Michendorf die Möglichkeit des Rückkaufs.

Jedoch wäre auch eine Formulierung (vorzugsweise) so möglich, wie der Bürgermeister es (wohl versehentlich) wörtlich in der Einwohnerversammlung formuliert hat: "... in Höhe des eingebrachten Verkehrswertes."

4. Die Formulierung beseitigt eine Unverständlichkeit der bisherigen Regelung. Außerdem nimmt sie eine Absichtserklärung zum sozialen und sozialverträglichen Wohnungsbau mit auf, die von der gewog allgemein bisher auch immer abgegeben worden ist.

Unabhängig davon muss der Gemeinde Michendorf daran gelegen sein, dass eine solche Absichtserklärung auch vertraglich aufgenommen wird. Wenn dies nicht erfolgt, wäre dies ein Eingeständnis, dass sozialer und sozialverträglicher Wohnungsbau in Michendorf nicht gewollt ist. In der Einwohnerversammlung wurde diese Befürchtung von vielen Bürgern angesichts von Mietpreisen bei Neubauten in Höhe von über 10 € kalt zu Recht artikuliert.

5. In der Einwohnerversammlung ist dies so von Herrn Gröne von der gewog zugesagt worden, daher sollte und kann es unproblematisch auch Bestandteil des Vertrages werden.

Finanzielle Auswirkungen:

- JA NEIN
 Welche HH-Jahre: 2019 und Folgejahre

- ERGEBNISHAUSHALT:** THH: 112
 (automatisch verknüpft mit dem Finanzhaushalt!)

Aufwand: 4.532.708,69€ Aufwandsart: Aufwändungen aus dem Abgang von Sachvermögen

Ertrag: 34.050,00€ Ertragsart: Erträge aus Beteiligung an Unternehmen

- planmäßig

Einsparungen im Bereich der Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen:

Für die nächsten Jahre wären Ausgaben mindestens in Höhe von 77.875,00 € für Instandhaltungs- und Instandsetzung einzuplanen. Diese entfallen.

Zudem besteht ein Instandsetzungsrückstau von ca. 840.000,00€.

Verfasser/Amt	Bgm./Stabsstelle	Finanzen und Personal	Bürgerservice, Verwaltg.- Dienstleistungen und Soziales	Bauen und Öffentliche Ordnung
Datum				
Unterschrift				

.....
 Reinhard Mirbach
 Bürgermeister

.....
 Silvia Zander
 Vorsitzende der Gemeindevertretung