

1 **Beschlussvorlage**
2 **für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen**

4 **Vorlagen-/Beschluss-Nr.: Fin/175/2022**
5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

7 **Federführung:** Sachgebiet Finanzen, **Verfasser:** Frau Reuther

8 Behandelt im:

Ausschuss für Haushaltsangelegenheiten der Stadt Werneuchen	16.11.2022
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	01.12.2022
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	09.02.2022
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	23.02.2023
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	30.03.2023

9 **Betreff: Grundsatzbeschluss zur Vorbereitung einer Beteiligung der Gemeinde**
10 **Ahrensfelde an der Wohnungsbaugesellschaft Werneuchen mbH**

11 **Beschluss:**

12 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt das Beteiligungsverfahren der
13 Gemeinde Ahrensfelde an der Wohnungsbaugesellschaft Werneuchen mbH (WBG) gem. §§ 91
14 ff. BbgKVerf zu beginnen.

15 Die Beteiligung der Gemeinde Ahrensfelde an der Wohnungsbaugesellschaft Werneuchen mbH
16 ist gem. § 92 Abs. 3 Satz 2 BbgKVerf im öffentlichen Interesse erforderlich und auf max. 30%
17 festgesetzt. Eine öffentliche Bekanntmachung der Beteiligungsabsicht oder eine
18 Wirtschaftlichkeitsanalyse i.S.d. § 92 Abs. 3 Satz 1 BbgKVerf erfolgen nicht.

19 **Begründung:**

20 Mit dem Beschluss vom 08.04.2021 (CDU/009/2021) zur Wohnungspolitischen Zusammenarbeit
21 der Gemeinde Ahrensfelde und der Stadt Werneuchen wurde die Verwaltung beauftragt, an die
22 Gemeinde Ahrensfelde heranzutreten, um Möglichkeiten einer Zusammenarbeit im Rahmen der
23 Wohnungsvermietung, Verwaltung und Grundstücksvermarktung zu prüfen. Am 14.07.2022 hat
24 der Bürgermeister zum Sachstand berichtet und einen Zeitplan vorgeschlagen. Weitere intensive
25 Vorgespräche wurden zwischen beiden Kommunalverwaltungen und der WBG geführt und sind
26 nun abgeschlossen. Mit der Kommunalaufsicht wurden der rechtliche Rahmen und das
27 notwendige Verfahren einer weiteren Beteiligung besprochen. Das Verfahren ist in den §§ 91 ff.
28 BbgKVerf geregelt. Bei der Beteiligung der Gemeinde Ahrensfelde an der WBG handelt es sich
29 kommunalrechtlich gem. § 92 Abs.2 Nr.4 BbgKVerf um eine Unternehmensneugründung. Gem. §
30 91 Abs. 2 Satz 1 BbgKVerf darf sich eine Gemeinde zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen
31 Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen. Dies sind im Sinne des Art. 28 Abs. 2 GG diejenigen
32 Bedürfnisse und Interessen, die in der örtlichen Gemeinschaft wurzeln oder auf sie einen
33 spezifischen Bezug haben, die also den Gemeindevohnern gerade als solchen gemeinsam
34 sind, indem sie das Zusammenleben und –wohnen der Menschen in der Gemeinde betreffen
35 (BVerfG B.v. 23.11.1988). Dies dürfte bei einer Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft
36 unzweifelhaft der Fall sein. Die Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum wird üblicherweise
37 als eine eigene Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft verstanden, zu deren Erledigung sich
38 zahlreiche Kommunen eines kommunalen Unternehmens bedienen.

39 Die wirtschaftliche Betätigung ist jedoch nur zulässig, wenn

- 40 1. der öffentliche Zweck dies rechtfertigt, wobei die Gewinnerzielung allein keinen ausreichenden
41 öffentlichen Zweck darstellt, und
- 42 2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur
43 Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht.

44 Es ist somit zunächst erforderlich, dass der öffentliche Zweck die wirtschaftliche Betätigung
45 rechtfertigt. Damit wird die Kommunalwirtschaft auf Gemeinwohlbelange festgelegt. Das
46 Wohnungsbauunternehmen muss Zielsetzungen verfolgen, die aus der Verpflichtung der
47 Kommune zur Förderung des gemeinsamen Wohls ihrer Einwohnerinnen und Einwohner zu
48 rechtfertigen sind. Der Zweck eines kommunalen Wohnungsunternehmens ist regelmäßig die
49 Errichtung und Vermietung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, insbesondere
50 für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen. Dieses Ziel dient unzweifelhaft

1 Gemeinwohlbelangen und soll Bedürfnisse der eigenen Einwohner erfüllen. Als weitere
2 Unternehmenszwecke können u. a. hinzutreten: städtebauliche Maßnahmen oder solche der
3 Stadtentwicklung, Klimaschutzmaßnahmen oder Aufgaben im Rahmen von kommunalen
4 Klimaschutzplänen wie z.B. die energetische Ertüchtigung öffentlicher Gebäude sowie die
5 Errichtung und Bewirtschaftung kommunaler Infrastruktur wie Kitas, Schulen oder sonstige
6 öffentliche Gebäude. All diese möglichen Unternehmenszwecke dienen ausschließlich der
7 Wahrnehmung einer sozial-, gemeinwohl- und damit einwohnernützlichen Aufgabe im Sinne
8 einer öffentlichen Zwecksetzung. Die zweite Voraussetzung für die Gründung und den Betrieb
9 eines kommunalen Wohnungsbaunternehmens ist, dass das Unternehmen nach Art und
10 Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu
11 a) der Leistungsfähigkeit der Kommune und
12 b) zum voraussichtlichen Bedarf steht.

13 Sinn und Zweck dieser Regelung ist der Schutz der Kommune vor Tätigkeiten, die ihre
14 Verwaltungs- und Finanzkraft übersteigen sowie in der Vermeidung von Überkapazitäten auf dem
15 örtlichen Angebotsmarkt. Dieser Punkt ist vor allem dann besonders intensiv zu betrachten, wenn
16 es sich um die Neugründung einer Wohnungsbaugesellschaft handelt, mit dem Ziel zusätzlichen
17 Wohnraum in Größenordnungen zu schaffen. In diesen Fällen bedarf es nämlich zunächst einer
18 umfangreichen Ausstattung der neuen Gesellschaft mit Personal, Eigenkapital und ausreichend
19 Bauland zur Realisierung der geplanten Vorhaben. Im vorliegenden Fall soll jedoch lediglich eine
20 Beteiligung der Gemeinde Ahrensfelde an der bereits bestehenden Wohnungsbaugesellschaft
21 Werneuchen mbH erfolgen. Vorbehaltlich des Beschlusses der Gemeinde Ahrensfelde werden
22 27 Flurstücke mit Wohn- und Abrissgebäuden, 1 Arztpraxis und sonstige Flächen
23 (Bauerwartungsland, Gärten und Garagen) eingebracht. Durch das Einbringen der
24 gemeindlichen Liegenschaften aus Ahrensfelde in das Vermögen der Wohnungsbaugesellschaft
25 Werneuchen mbH wäre durch diese Grunderwerbssteuer zu entrichten. Die Zahlung der
26 Grunderwerbssteuer übernimmt die Gemeinde Ahrensfelde. Zur Bewertung der
27 Gesellschaftsanteile und zur Abschätzung der anfallenden Steuerlast müssen die
28 einzubringenden Immobilien gutachterlich bewertet werden. Diese Bewertung wird auch
29 Grundlage für die Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Hinsichtlich des
30 Gesellschaftsvertrages sind zudem nach der BbgKVerf noch weitere Punkte zu beachten, wie
31 z.B. Regelungen zur Haftungsbegrenzung, zur Begrenzung von Einzahlungs- und
32 Nachschussverpflichtungen, Begrenzungen zur Verlustübernahme, Sicherung eines
33 angemessenen Einflusses usw. Diese Punkte sind mit dem in der Stadtverordnetenversammlung
34 / Gemeindevertretung zu beschließenden Gesellschaftsvertrages zu regeln. Der Inhalt des
35 Gesellschaftsvertrages ist in den kommenden Monaten zwischen den Beteiligten auszuhandeln
36 und spätestens mit der Beschlussfassung zum Unternehmensbeitritt der Gemeindevertretung
37 vorzulegen. Aufgrund der umfangreichen Begutachtung des Immobilienbestandes ist derzeit
38 davon auszugehen, dass die entsprechenden verbindlichen Beschlüsse zur
39 Unternehmensbeteiligung in der zweiten Jahreshälfte 2023 gefasst werden könnten. Die
40 Beteiligung könnte dann zum 01.01.2024 wirksam werden. Das Verfahren wird durch die
41 Kommunalaufsicht des Landkreises Barnim eng begleitet werden. Gem. § 100 Abs.1 BbgKVerf
42 ist die Beteiligung der Gemeinde an einem Unternehmen in privater Rechtsform der
43 Kommunalaufsichtsbehörde unter Nachweis der gesetzlichen Voraussetzungen anzuzeigen.
44 Insbesondere der Nachweis der gesetzlichen Voraussetzungen wird in Absprache mit der
45 Kommunalaufsicht ggfs. Noch vereinzelt Abwägungsbeschlüsse der Gemeindevertretung
46 notwendig machen, welche dann in den kommenden Monaten beizubringen sein werden. Die
47 kompletten Unterlagen und Beschlüsse müssen mit dem Gemeindevertretungsbeschluss zur
48 Beteiligung an der Gesellschaft vorliegen.

49 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine		Bestätigung Kämmerei:
-------	--	-----------------------

Bürgermeister

Sachgebietsleiterin

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 3	16.11.2022	5	3	1	0
A 1	01.12.2022	7	ohne Votum		
A 1	23.02.2023	7	ohne Votum		

2

3 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	18	dafür:	9
davon anwesend:	12	dagegen:	3
		Stimmenthaltung:	0

4

5 Befangenheit wurde erklärt durch:

6

7 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der
 8 Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der
 9 Stadtverordnetenversammlung ist gegeben.

10

Werneuchen, 30.03.2023

.....
 Vorsitzender der SVV

.....
 Stadtverordnete/r

11