

Stellungnahme der Verwaltung zum Gutachten IFC Ebert aus 2017 (Auszug)

- **Rechtliche Situation:**

Nach § 102 GemO darf eine Kommune ungeachtet der Rechtsform ein wirtschaftliches Unternehmen, also auch einen Eigenbetrieb, nur errichten (übernehmen, erweitern...), wenn, der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt, das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und bei einem Tätigwerden außerhalb der kommunalen Daseinsvorsorge der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Anbieter erfüllt wird oder erfüllt werden kann. Gleichzeitig soll ein solches Unternehmen nach § 102 GemO wirtschaftlich geführt werden. Damit steht die Kommune automatisch in einem tatsächlichen und rechtlichen Spannungsverhältnis. Ein privates Unternehmen subventioniert nach Möglichkeit quer. Wenn es sehr billige Wohnungen/Häuser an einer Stelle baut und oder Grundstücke hierfür erwirbt, dann werden an anderer Stelle entsprechend teure und hochwertige Wohnungen/Häuser auf entsprechenden Grundstücken gebaut. Für städtische Unternehmen gibt es inzwischen aber höchstrichterliche Rechtsprechung, welche genau dieser Praxis einen Riegel vorschiebt. Hiernach ist es einem kommunalen Unternehmen untersagt, sog. Luxuswohnungen, also Wohnungen im höherpreisigen Segment, zu bauen, zu erwerben, auch wenn dies zur Subventionierung von Sozialwohnungen und ähnlichem dient. Aktuell droht diese Rechtsprechung auch auf den Bau von Wohnungen im Normalpreissegment ausgeweitet zu werden; aus der privaten Wohnungswirtschaft haben sich hier entsprechende Kräfte zusammengeschlossen um einen solchen Rechtsstreit bis ganz nach oben, notfalls vor das Verfassungsgericht, auszufeuchten. Die Stadt Ludwigsburg ist hier aktuell betroffen, die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Dann verbliebe rechtlich für ein städtisches Unternehmen als reines Betätigungsfeld der soziale Wohnungsbau sowie die Obdachlosen- und Anschlussunterbringung ohne jegliche Quersubventionierung. Rechtlich gesehen, stellt sich dann in der Konsequenz dieser Rechtsprechung die Frage, ob der öffentliche Zweck dann überhaupt die Bildung eines Unternehmens rechtfertigt, wobei diese Hürde nach bisherigen Erkenntnissen vom Regierungspräsidium als Rechtsaufsicht nicht streng gesehen wird.

- **Finanzierung:**

Die Studie IFC-Ebert geht davon aus, dass für Investitionen in den Wohnungsgebäudebestand Kredite von 27 Mio. € über den gesamten Betrachtungszeitraum erforderlich sind. Während dieses Zeitraums würden durch einen Eigenbetrieb jährliche Fehlbeträge erwirtschaftet. Es ist keine sinkende Tendenz der Fehlbeträge erkennbar. Es muss von einem dauerhaft defizitären Eigenbetrieb ausgegangen werden. Mangels einer eigenständigen Kreditermächtigung eines defizitären Eigenbetriebs bringt die Auslagerung des Themas „Wohnen“ in einen dauerhaft defizitären Eigenbetrieb keine zusätzlichen Finanzierungsmittel über die Möglichkeiten des Kernhaushalts hinaus für Investitionen des Eigenbetriebs. Im Eigenbetrieb durch Kreditfinanzierung gebundene Finanzierungsmittel werden die Leistungsfähigkeit des Kernhaushalts dauerhaft beeinflussen und die Flexibilität im Kernhaushalt beschränken. Aus finanzwirtschaftlichen Gründen bringt eine Ausgründung keine Vorteile.

Für eine eigenständige, separate Kreditermächtigung eines Eigenbetriebs ist zwingende Voraussetzung, dass der Eigenbetrieb keine Fehlbeträge erwirtschaftet und damit in der Lage ist, Abschreibungen vollständig zu erwirtschaften. So ist gewährleistet, dass der Eigenbetrieb seine Tilgungen aus eigener Kraft leisten kann. In diesem Fall werden Kredite eines Eigenbetriebs in einer gesonderten, zusätzlichen Kreditermächtigung durch die Rechtsaufsicht genehmigt. In diesem Fall spricht man von rentierlichen Schulden.

Fehlbeträge des Eigenbetriebs müssten durch den Kernhaushalt ausgeglichen werden. Der Kernhaushalt würde mit den Fehlbeträgen belastet und gibt tatsächlich liquide Mittel an den Eigenbetrieb. Da ein defizitärer Eigenbetrieb nicht aus eigener Kraft seine Kredite tilgen kann, wird die Rechtsaufsicht Kredite nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Kernhaushalts genehmigen. Neue Kredite werden dann genehmigt, wenn der Zahlungsmittelüberschuss des Ergebnishaushalts mindestens die Höhe der Tilgungen deckt.

- Die Übertragung der städtischen Wohnungen erfordert die Änderung der Eingliederungsvereinbarungen von Jesingen und Nabern.
- Soll ein Eigenbetrieb nur die Wohnimmobilien verwalten oder auch alle anderen städtischen Immobilien, wie Verwaltungsgebäude, Schulen, Sporthallen, Kindergärten, Aussegnungshallen usw.?
- Klärung, welches Personal dem Eigenbetrieb zugeordnet wird (u. a. auch Hausmeister, Reinigungskräfte?). Wie funktioniert der „Personalübergang“ in den Eigenbetrieb? Bei einer Trennung von Wohn- und Nichtwohnimmobilien wird ein Personalmehrbedarf gesehen.
- Im Zuge der geplanten Organisationsveränderung ist unter anderem als Ergebnis der Studie von IFC Ebert eine eigenständige Organisationseinheit Gebäudewirtschaft geplant. Damit soll dieser Bereich schlagkräftiger werden und vor allem die wirtschaftlichen Aspekte mehr Beachtung finden. Aus der langjährigen Betrachtung heraus ist der Zustand der städt. Wohnungen weniger eine Frage der Organisationsstruktur, sondern eine Frage der Bereitstellung ausreichender Mittel für laufende Sanierung und Betrieb.