

Gemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage				Vorlagen-Nr.: 126/18			
Fachbereich: Allgemeine Verwaltung				Vorlage ist öffentlich Datum: 14.11.2018			
Tagesordnungspunkt Übernahme der Verwaltung der Wohnungen Walbecker Straße 10, 12, 14, 16, 72 und 74 durch die KWG							
<i>Vorgesehene Beratungsfolge:</i>				<i>Beschluss geändert</i>		<i>Abstimmungsergebnis</i>	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>			<i>Ja</i>	<i>Nein</i>	<i>Ja</i>	<i>Nein</i>
22.11.2018	VA Grasleben						
03.12.2018	GR Grasleben						
<i>Finanzielle Auswirkungen</i>				<i>Verantwortlichkeit</i>			
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR		gefertigt:	Gemeinde- direktor:
Finanzhaushalt	☐	Produkt					
Kostenstelle			Sachkonto				
Ansatz		EUR	verfügbar		EUR	(Voigtländer)	(Janze)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Grasleben beschließt, die Übernahme der Verwaltung der Wohnungen Walbecker Str. 10, 12, 14, 16, 72 und 74 in Grasleben durch die Kreiswohnungsbaugesellschaft (KWG).

Der Verwaltungsausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Grasleben ist Eigentümerin der Wohngebäude Walbecker Straße 10, 12, 14 und 16 sowie Walbecker Straße 72 und 74. Die Wohngebäude in der Walbecker Straße 10, 12, 14, 16 sind Sozialwohnungen und bestehen aus insgesamt 20 Wohneinheiten. Jene in der Walbecker Straße 72 und 74 sind Mietwohnungen mit insgesamt 8 Wohneinheiten.

Zahlreiche übrige Gemeinden im Landkreis Helmstedt lassen ihre Wohnungsverwaltung durch die KWG wahrnehmen. Begründet wird dies mit dem erheblichen Aufwand in einem fachfremden Gebiet. Durch die Verwaltung im Hause der Samtgemeinde werden erhebliche Ressourcen gebunden, die dringend für andere Aufgabenbereiche benötigt werden. Die Verwaltung hält eine Wohnungsverwaltung durch die KWG auch für die Gemeinde Grasleben für angebracht und effizienter. Dort ist das nötige Fachwissen, insbesondere auch in Hinblick auf den Umgang mit den Mietern sowie in Hinblick auf Wirtschaftlichkeits- und Sanierungsbetrachtungen, vorhanden.

Die Kosten für die Verwaltung der Wohnungen durch die KWG würden sich auf 270 € netto pro Wohneinheit belaufen. Es handelt sich um insgesamt 28 Wohneinheiten, was mit Gesamtkosten i. H. v. 7.560,00 € netto und somit **8.996,40 € brutto pro Jahr** einhergeht.

Dafür übernimmt die KWG nicht nur die Verwaltung der Wohnungen inkl. Mietverträge abschließen, Nebenkostenabrechnungen erstellen, neue Mieter suchen, Mietstreitigkeiten klären etc., sondern auch die technische Instandhaltung (Reparaturaufträge und sogenannte Bagatellschäden) sowie die Abstimmung von Modernisierungs- und Instandhaltungsplanungen inklusive Auftragsvergabe.

Die Kosten, die für die Verwaltungsmitarbeiter für die Wohnungsverwaltung der betreffenden Wohnungen anfallen, würden sich in 2019 auf schätzungsweise 10.297,06 € belaufen.

Entgeltgruppen der Mitarbeiter	Gesamtjahresbrutto 2019	Arbeitsanteil Verwaltung Wohnungen Grasleben in %	Personalkosten, die auf die Verwaltung der Wohnung entfallen
Sachbearbeiter/Techniker Bauamt, EG 9b	65.828,61 €	1,0%	658,29 €
Sachbearbeiter/Techniker Bauamt, EG 9b	61.283,30 €	5,0%	3.064,17 €
Sachbearbeiter Liegenschaften, EG 9b	54.630,50 €	8,0%	4.370,44 €
Sachbearbeiter Bauamt, EG 8	51.277,78 €	1,5%	769,17 €
Betriebshofmitarbeiter, EG 5	51.929,58 €	1,0%	519,30 €
Betriebshofmitarbeiter, EG 5	45.699,17 €	1,0%	456,99 €
Betriebshofmitarbeiter, EG 5	45.871,66 €	1,0%	458,72 €
Summe Verwaltungskosten Mitarbeiter Samtgemeinde 2019			<u>10.297,06 €</u>

Somit ergäbe sich eine reine Personalkosteneinsparung i. H. v. 1.300,66 € pro Jahr. Zusätzlich werden die entsprechenden Arbeitsplatznebenkosten eingespart, die hier aus Gründen eines erheblichen Mehraufwands nicht eingerechnet sind. Da die KWG bzgl. Wirtschaftlichkeits- und Sanierungsbetrachtungen auf den Wohnungsbereich spezialisiert ist, verspricht sich die Verwaltung darüber hinaus Einsparungen bei den Ausgaben für Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufträgen bei gleichzeitig frei werdenden Mitarbeiterressourcen. Es ist davon auszugehen, dass die KWG diese Maßnahmen durch ihre Erfahrung effizient umsetzt und durch die höhere Menge an erteilten Aufträgen günstigere Preise erreichen kann. Dieses zusätzliche Einsparpotenzial kann zwar im Voraus nicht beziffert werden, wird jedoch als hoch eingeschätzt.

Aufgrund der genannten Vorteile empfiehlt die Verwaltung, der KWG die Verwaltung der gemeindeeigenen Miet- und Altenwohnungen ab 2019 zu übertragen.

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.