

# Beschlussvorlage

**EGem Stadt Tangerhütte**  
**Bürgermeister**

**Vorlage Nr.: BV 0353/2025**

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen: Amt für Verwaltungssteuerung	Datum: 14.11.2025
Bearbeiter: Kathleen Altmann	Wahlperiode 2024 - 2029

Beratungsfolge	Termin	Abstimmung	Ja   Nein   Enthaltung
Haupt-, Finanz- und Vergabeausschuss	01.12.2025	nicht empfohlen	1   1   8
Stadtrat	10.12.2025	beschlossen	21   7   0
	Widerspruch vom Bürgermeister		
Stadtrat	25.02.2026	vertagt	-----
Stadtrat	02.03.2026	beschlossen	20   1   2
	Widerspruch vom Bürgermeister		

Betreff: Antrag WG Lüderitz - Änderung Verwaltervertrag Städtische Wohnungsgesellschaft mbH

## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat möge beschließen, dass der Verwaltervertrag für die Bewirtschaftung der sich im Eigentum der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte befindlichen Wohnungen mit dem Verwalter der Städtischen Wohnungsgesellschaft Tangerhütte GmbH wie folgt ergänzt wird.

1. Zum einen ist § 2 Buchst. B), Punkt 1 wie folgt neu zu fassen:  
„Planung und Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzung-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen – was auch bei Mieterwechsel oder Neuvermietung die Anpassung der jeweiligen Wohnungen an den aktuellen Standard und die Gestaltung der Liegenschaften und deren Wohnumfeld zur Verbesserung des Gesamtbildes der Liegenschaften umfasst –, soweit diese Maßnahmen aus den Überschüssen auf dem laufenden Konto (§§ 3, 4) bezahlt werden können oder die Finanzierung aufgrund Verpflichtungsermächtigungen in der Haushaltssatzung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gesichert ist.“
2. „Zur Erfüllung der unter § 2 Buchstabe B) Punkt 1 des Verwaltervertrages aufgeführten Maßnahmen hat der Verwalter aus den Überschüssen auf dem laufenden Konto (§§ 3, 4) monatlich Rücklagen zu bilden. Die Höhe der Rücklage ist durch den Verwalter in Anlehnung an die jeweils gültige Fassung der Zweite Berechnungsverordnung zu bestimmen.“

## **Finanzielle Auswirkungen**

Kosten des Vorhabens	Mittel bereits veranschlagt			Deckungsvorschlag (wenn nicht veranschlagt)
	Ja	x	Nein	
	Jahr 2026			
EUR	Produkt-Konto:			
ggf. Stellungnahme Kämmerei				

**Anlagen:** Antrag WG Lüderitz

---

Andreas Brohm  
Bürgermeister

Siegel

Begründung:

Die Anpassungen sind erforderlich, um hier die Planbarkeit und Sicherstellung einer zukunftsfähigen Ausrichtung zur Entwicklung des Wohnungsbestandes zzgl. seines Wohnumfeldes zu gewährleisten. Es wird somit vermieden, dass die finanziellen Überschüsse aus der Vermietung der Wohnungen in den Verwaltungshaushalt der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht zweckentfremdet vereinnahmt werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Basierend auf dem Hausverwaltervertrag vom 15.03.2012 (konsolidiert durch die 2. Ergänzung vom 02.11.2016) verwaltet die Städtische Wohnungsgesellschaft Tangerhütte GmbH (nachfolgend „Verwalter“) als kommunale Tochtergesellschaft die im Eigentum der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte (nachfolgend „Stadt“) befindlichen Wohnungen.

- **Aktuelle Regelung (§ 2 B, Pkt. 1):** Der Verwalter ist für die Durchführung und Vergabe von Handwerkerarbeiten zuständig, muss dabei die Vergabeordnungen (VOL/VOB) beachten und kann für erhöhten Aufwand Leistungen nach HOAI abrechnen. Die Finanzierung erfolgt zulasten des Verwaltungskontos, sofern Mittel verfügbar sind.
- **Aktuelle Regelung zur Rücklagenbildung (§ 3, Pkt. 4):** Explizit ist der **Auftraggeber (die Stadt)** für die Ansammlung einer Bauerneuerungsrücklage verantwortlich. Dies ist ein entscheidender Punkt.
- **Finanzfluss:** Der Verwalter zieht Mieten ein, begleicht die laufenden Kosten vom Verwaltungskonto (§ 4) und führt die Überschüsse (Gewinne aus der Vermietung) an den Haushalt der Stadt ab. Die Stadt entscheidet im Rahmen ihrer Haushaltsplanung, ob und wie viel davon wieder in die Immobilien investiert wird.
- **Vergütung des Verwalters:** Erfolgt über eine fixe Verwalterpauschale pro Einheit (§ 5 der Ergänzung), nicht über eine Gewinnbeteiligung.

Der Antrag zielt auf zwei wesentliche Änderungen ab:

#### 1. **Neufassung von § 2 B), Pkt. 1 (Aufgabenübertragung):**

- **Erweiterter Handlungsauftrag:** Der Verwalter soll nicht nur reagieren, sondern proaktiv die Planung und Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen übernehmen.
- **Qualitative Zielvorgabe:** Dies schließt explizit die Anpassung an "aktuellen Standard" bei Mieterwechsel und die "Verbesserung des Gesamtbildes" des Wohnumfeldes mit ein. Dies ist ein deutlich umfassenderer Gestaltungsauftrag als bisher.
- **Neue Finanzierungsermächtigung:** Der Verwalter darf diese Maßnahmen durchführen, soweit sie aus den Überschüssen auf dem laufenden Konto bezahlt werden können. Alternativ über Verpflichtungsermächtigungen im Haushalt der Stadt.

#### 2. **Einfügung eines neuen Absatzes (Rücklagenbildung):**

- **Pflicht zur Rücklagenbildung durch den Verwalter:** Der Verwalter wird verpflichtet, aus den Überschüssen monatlich Rücklagen zu bilden.
- **Umkehr der Verantwortung:** Dies kehrt die bisherige Regelung aus § 3 Pkt. 4 des Ursprungsvertrages um, nach der die Stadt für die Rücklagenbildung zuständig war.
- **Autonome Mittelbewirtschaftung:** Der Verwalter bestimmt die Höhe der Rücklage selbst, in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung.

Die Begründung des Antrags – Planbarkeit, Sicherstellung einer zukunftsfähigen Entwicklung und Vermeidung der "Zweckentfremdung" von Überschüssen – ist nachvollziehbar. Dennoch ergeben sich erhebliche Konsequenzen.

### Vorteile der Änderung

1. Professionalisierung und Effizienz: Die Wohnungsgesellschaft besitzt die Fachexpertise. Sie kann Instandhaltungsstau proaktiv und schneller abbauen, da sie nicht für jede Einzelmaßnahme auf einen gesonderten Beschluss oder die Freigabe aus dem städtischen Haushalt warten muss.
2. Sicherstellung der Zweckbindung (Earmarking): Die Mieteinnahmen werden direkt und garantiert in den Erhalt und die Aufwertung des kommunalen Wohnungsbestandes reinvestiert. Die Gefahr, dass diese Gelder im allgemeinen Verwaltungshaushalt zur Deckung anderer Defizite (z.B. bei Straßen, Kitas) verwendet werden, wird gebannt.
3. Werterhalt und Attraktivitätssteigerung: Ein gut unterhaltener Wohnungsbestand führt zu geringerem Leerstand, stabileren Mieteinnahmen und einer höheren Zufriedenheit der Mieter. Dies sichert langfristig den Wert des kommunalen Vermögens.
4. Entlastung der Kernverwaltung und des Stadtrates: Die Detailplanung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen wird an den Fachexperten delegiert. Rat und Verwaltung können sich auf die strategische Steuerung konzentrieren.

### Nachteile und Risiken der Änderung

1. Verlust der Budgethoheit des Stadtrates (Wichtigster Nachteil!): Dies ist der gravierendste Nachteil. Der Stadtrat verliert die direkte Kontrolle über die Verwendung der Überschüsse aus der Wohnungsbewirtschaftung. Nach dem Grundsatz der Gesamtdeckung im kommunalen Haushaltsrecht fließen grundsätzlich alle Einnahmen in den Gesamthaushalt, und der Rat entscheidet über deren Verwendung. Die vorgeschlagene Änderung schafft quasi einen Schattenhaushalt oder ein Sondervermögen, auf das der Rat keinen direkten Zugriff mehr hat. Die politische Entscheidung, ob ein Überschuss aus der Vermietung dringender für eine Kita-Sanierung oder eine Wohnungsmodernisierung benötigt wird, wird dem Rat entzogen.
2. Verschiebung der Machtbalance: Der Verwalter erhält eine erhebliche finanzielle Autonomie. Er entscheidet nicht nur über die Durchführung, sondern auch über die Priorisierung der Maßnahmen. Die Steuerungsmöglichkeit der Stadt reduziert sich von einer direkten Genehmigung auf eine nachträgliche Kontrolle.
3. Reduzierte finanzielle Flexibilität der Gemeinde: In Zeiten knapper Kassen kann die Stadt nicht mehr auf diese Einnahmen zurückgreifen, um unabwendbare Pflichtaufgaben zu finanzieren. Die Mittel sind für den Wohnungsbestand "gesperrt".
4. Potenzieller Interessenkonflikt: Obwohl die Gesellschaft eine kommunale Tochter ist, hat sie eigene wirtschaftliche Interessen. Der erweiterte Auftrag zur Sanierung könnte (in Verbindung mit der Möglichkeit, nach HOAI abzurechnen, § 2 B) Pkt. 1) dazu führen, dass umfangreichere Maßnahmen durchgeführt werden als aus Sicht der Stadt vielleicht nötig, da dies auch dem Verwalter zugutekommt.
5. Haushaltsrechtliche Bedenken: Die Konstruktion muss auf ihre Vereinbarkeit mit der Kommunalverfassung und der Gemeindehaushaltsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt geprüft werden. Die Schaffung eines solchen quasi-autonomen Finanzkreislaufs außerhalb des Kernhaushalts ist oft rechtlich heikel und untergräbt die zentrale Steuerungsfunktion des Haushaltsplans.

Der Antrag adressiert ein reales Problem: die oft unzureichende Reinvestition von Mieteinnahmen in den Wohnungsbestand aufgrund konkurrierender Bedarfe im Gesamthaushalt. Die vorgeschlagene Lösung ist jedoch zu radikal, da sie die Budgethoheit des Stadtrates als zentrales Element der kommunalen Selbstverwaltung aushöhlt.

**Der Antrag sollte in seiner jetzigen Form nicht beschlossen werden.**

Die Verwaltung schlägt folgenden Änderungsantrag vor:

Statt dem Antrag so zu folgendem, wird ein **Kompromissweg** vorgeschlagen, der die Vorteile (Professionalisierung, Zweckbindung) sichert, aber die Nachteile (Verlust der Steuerung) vermeidet:

#### Empfehlung für ein alternatives Vorgehen:

1. Verpflichtung zur Wirtschaftsplanung: Der Verwaltervertrag sollte dahingehend ergänzt werden, dass der Verwalter jährlich einen detaillierten Wirtschafts- und Investitionsplan für den kommunalen Wohnungsbestand vorlegen muss. Dieser Plan soll auf Basis der prognostizierten Überschüsse und des ermittelten Sanierungsbedarfs (gemäß Zweiter Berechnungsverordnung) erstellt werden.
2. Integration in den städtischen Haushalt: Dieser Wirtschaftsplan wird Bestandteil der Haushaltsberatungen der Stadt. Der Stadtrat beschließt den Plan und stellt die dafür notwendigen Mittel (die prognostizierten Überschüsse) im Haushalt als zweckgebundene Einnahmen und Ausgaben für den Produktbereich "Wohnungsbewirtschaftung" ein.
3. Erteilung der Ausführungsermächtigung: Nach Genehmigung des Haushalts ist der Verwalter ermächtigt und verpflichtet, die im Wirtschaftsplan beschlossenen Maßnahmen im Rahmen des freigegebenen Budgets eigenständig umzusetzen.

#### Vorteile dieses Kompromisses:

- Die Budgethoheit des Stadtrates bleibt vollständig gewahrt. Er entscheidet final über die Höhe der Reinvestitionen.
- Die Zweckbindung wird durch den Haushaltsbeschluss politisch und rechtlich hergestellt.
- Die Planungssicherheit für den Verwalter ist gegeben, sobald der Haushalt beschlossen ist.
- Die Transparenz ist hoch, da die Investitionsplanung öffentlich im Stadtrat beraten wird.
- Die Fachexpertise des Verwalters wird für die Planung und Umsetzung optimal genutzt.