

Stuttgart, 08.02.2011

Umwandlung der städtischen Dienstwohnungen in Werkmietwohnungen

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	23.02.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.02.2011

Beschlußantrag:

Der Beschluss des Verwaltungsausschuss vom 07.12.2009, die städtischen Dienstwohnungen in Werkmietwohnungen umzuwandeln, wird wie folgt geändert:

1.) Die Verwaltung der Dienstwohnungen obliegt weiterhin dem Haupt- und Personalamt.

2.) Sofern keine Umwandlungshindernisse (s. Anlage 2) entgegenstehen, werden die Dienstwohnungen zeitnah, spätestens jedoch bis zum 1. April 2011, durch die gebäudeverwaltenden Ämter bzw. Eigenbetriebe in Werkmietwohnungen umgewandelt und die Miete im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen nach Ablauf von drei Jahren nach der Umwandlung erstmals, sowie anschließend regelmäßig, geprüft und angepasst.

3.) Die entsprechend diesen Änderungen angepassten Dienstwohnungsvorschriften werden in der vorliegenden Form (Anlage 3) beschlossen. Die Höhe der höchsten Dienstwohnungsvergütung (hDV) wird entsprechend der Mieterhöhungen bei den Werkmietwohnungen in regelmäßigen Abständen überprüft und angepasst.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Auf Vorschlag der Verwaltung beschloss der Verwaltungsausschuss am 07.12.2009 im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes, die bestehenden 264 städtischen Dienstwohnungen in Werkmietwohnungen umzuwandeln und die Mieten an den ortsüblichen Mietspiegel anzupassen.

Während der Umsetzung hat sich gezeigt, dass der Umwandlung neben teilweise unzumutbar hohen Mieterhöhungen weitere Hemmnisse entgegenstehen. Der Personalbeirat kam daher in seiner Sitzung vom 9. März 2010 zur einmütigen Auffassung, den Beschluss des Verwaltungsausschusses zu konkretisieren und den neuen Erkenntnissen anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen

Die im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes in Aussicht gestellten Mehreinnahmen von 200.000,- € im Jahr 2010 und ab dem Jahr 2011 350.000,- € jährlich, können nicht erzielt werden.

Beteiligte Stellen

Referat WFB hat mitgezeichnet
Referat KBS z. K.
Referat T z. K.

Klaus-Peter Murawski
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Umwandlungshindernisse
3. Neufassung Dienstwohnungsvorschriften

Ausführliche Begründung:

Dienstwohnungen sind Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die Mitarbeitern als Inhaber bestimmter Dienstposten unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung ohne Abschluss eines Mietvertrags aus dienstlichen Gründen nach Maßgabe der städtischen Dienstwohnungsvorschriften (DWV) zugewiesen werden (vgl. § 2 DWV). Um eine *funktionsgebundene Werkmietwohnung* handelt es sich dann, wenn der Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet wurde, die Überlassung aber auf Mietvertrag beruht.

Nach dem Beschluss des Verwaltungsausschusses in der zweiten Lesung am 7. Dezember 2009 sollen die städtischen Dienstwohnungen zeitnah in funktionsgebundene Werkmietwohnungen umgewandelt werden und dadurch Mehreinnahmen von 200.000,- € im Jahr 2010 und 350.000,- € in den jeweiligen Folgejahren erzielt werden. Das ist Bestandteil des Haushaltssicherungskonzeptes und der Beschlüsse zum Doppelhaushalt 2010/11.

Neben den Mehreinnahmen hätte die Umstellung eine höhere Transparenz, Akzeptanz und Praktikabilität mit sich gebracht, da hierdurch die Immobilienverwaltung mit der allgemeinen Vertragsverwaltung an einer Stelle bei den jeweiligen gebäudeverwaltenden Ämtern bzw. Eigenbetrieben zusammengefasst worden wäre.

Das Land Baden-Württemberg hat zum 01.01.2008 seine Dienstwohnungsvorschriften aufgehoben und seine Wohnungen in funktionsgebundene Werkmietwohnungen umgewandelt. Bei der Vorbereitung hat das Land den Kommunen empfohlen, ihre Wohnungen ebenfalls umzuwandeln. Diesem Vorschlag folgten mehrere Kommunen, so haben z. B. Ulm und Heilbronn die Umwandlung vorgenommen, Pforzheim, Karlsruhe, Reutlingen und Heidelberg sind in der Planung oder Umsetzungsphase. Das Land Baden-Württemberg hat bei der Umwandlung eine Sozialklausel eingefügt, nachdem es für drei Jahre auf eine Erhöhung der Miete über die zuletzt zu leistende Dienstwohnungsvergütung hinaus, verzichtet. Im Anschluss an diesen Zeitraum soll die Anpassung geprüft werden.

Bei der Vorbereitung auf den Doppelhaushalt 2010/11 wurde im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes der Auftrag erteilt, die Differenz zwischen der Dienstwohnungsvergütung und der ortsüblichen Vergleichsmiete darzustellen. Bei dieser Aufstellung über 253 Wohnungen wurden Differenzbeträge zwischen 0 und 679,17 € je Wohnung ermittelt. In der Summe könnten jährlich rechnerisch Mehreinnahmen in Höhe von 343.782,39 € durch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete erzielt werden.

Das Haupt- und Personalamt installierte eine Arbeitsgruppe, aus Vertretern des Schulverwaltungsamts, des Amts für Liegenschaften und Wohnen, des Tiefbauamts mit SES und des Rechtsamts, die am 5. Februar 2010 ihre erste Sitzung hatte, zu der der Gesamtpersonalrat ebenfalls eingeladen war.

Das Thema wurde im Personalbeirat am 9. März 2010 behandelt, auf die GRDRs 116/2010 wird verwiesen. Einhellige Auffassung im Personalbeirat war, dass der Beschluss des Gemeinderats in den Haushaltsberatungen, die Dienstwohnungen in Mietwohnungen umzuwandeln, als Zielbeschluss zu werten sei. Daher wurde in

dieser Sitzung einstimmig beschlossen, die Umwandlung der Dienstwohnungen analog zur Landesregelung vorzubereiten.

Dies bedeutet, dass die Wohnungen, denen keine Umwandlungshemmnisse entgegenstehen, schnellstmöglich, spätestens jedoch bis zum 1. April 2011, in Mietwohnungen umgewandelt werden. Die Miete wird für drei Jahre festgeschrieben mit der Maßgabe nach Ablauf dieser Frist zu prüfen, inwieweit die Mieten angehoben werden können. Besonderer Wert wurde darauf gelegt, dass nach Ablauf der dreijährigen Sperrfrist für die Anpassung der Miete diese nur sozialverträglich und nach den gesetzlichen Grundlagen des BGB (sog. Kappungsgrenze) erfolgen darf. Auf die Besonderheiten und die Notwendigkeit der Betrachtung des jeweiligen Einzelfalles wurde hingewiesen.

Eine Umfrage des Amts für Liegenschaften und Wohnen bei den von der Umwandlung betroffenen Ämtern / Eigenbetrieben ergab, welche besonderen Schwierigkeiten im Zusammenhang mit einer Vermietung der zur Umwandlung vorgesehenen Dienstwohnungen vorliegen (Anlage 2).

Kurzfassung:

Bestand (2009)	Frei bzw. bereits umgewandelt ¹	Belegt	Davon Haus-meister-wohnungen	Davon Residenz-pflicht	Andere Umwandlungshemmnisse ²	Summe nicht umwandelbar	Umwandelbar
264	7	257	192	60	192	236	28

1 Seit der ersten Nennung der Zahl der Dienstwohnungen wurden einige Wohnungen durch geänderte Anforderungen nicht mehr als Dienstwohnungen genutzt und als Werkmietwohnungen vermietet.

2 z. B. interne Zugänge über das (Schul-)Gebäude bestehen oder die Objekttechnik sich in der Wohnung befindet.

Die Zuordnung der Wohnungen zu Ämtern und Eigenbetrieben berücksichtigt die Zuständigkeiten seit der Einführung des zentralen Immobilienmanagements beim Amt für Liegenschaften und Wohnen. Den in der Übersicht aufgeführten Ämtern und Eigenbetrieben obliegt dementsprechend aktuell die jeweilige Gebäudeverwaltung.

Als Ergebnis der Umfrage kann festgestellt werden, dass voraussichtlich 236 Wohnungen Dienstwohnungen bleiben sollen und 28 in Werkmietwohnungen umgewandelt werden können, die dann entsprechend nach 3 Jahren auf Mietanpassung zu überprüfen sind.

Im Hinblick darauf wurden die Dienstwohnungsvorschriften der Stadt Stuttgart entsprechend überarbeitet. Im Sinne der Gleichbehandlung wurde eingefügt, dass auch die höchste Dienstwohnungsvergütung nach dem Ablauf von drei Jahren zu überprüfen ist. Dies wurde auch daher notwendig, da das Land Baden-Württemberg seine Vorschriften aufgehoben hat und hier keine Anpassung mehr erfolgt. Auch aus Gründen der Gleichbehandlung wurde die Sonderregelung für den Ersatz von Schönheitsreparaturen (§ 22 alt) gestrichen und die Regelungen zur Instandsetzungs- und Schönheitsreparaturen (§ 10 DwV) den Mietrechtsänderungen der vergangenen Jahre angepasst. Weiter wurde die Tabelle der höchsten

Dienstwohnungsvergütung fortgeschrieben, da die unteren Einkommen nicht mehr für die Dienstwohnungsinhaber relevant sind. Außerdem wurde die Definition für das Bruttoentgelt dem TvöD angepasst.
Dem Gesamtpersonalrat wurde die GRDRs zur Kenntnis gegeben.

Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung schlägt vor, die Dienstwohnungen organisatorisch beim Haupt- und Personalamt weiterzuführen und nur solche Dienstwohnungen bis spätestens 1. April 2011 von den gebäudeverwaltenden Ämtern / Eigenbetrieben in Werkmietwohnungen umzuwandeln, die sich insbesondere aus baulicher Sicht oder aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hierfür eignen.