

# Stadt Schwetzingen

Amt: 20 Kämmereiamt  
Datum: 02.05.2022  
Drucksache Nr. 2584/2022

## Beschlussvorlage

**Sitzung Verwaltungsausschuss am 11.05.2022**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 18.05.2022**

**- öffentlich -**

---

## Einlegen der städtischen Mietwohngebäude in die SWG mbH & Co. KG

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die städtischen Mietwohngebäude zum 01.07.2022 in die Schwetzinger Wohnbaugesellschaft mbH & Co. KG einzulegen.
2. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt den hierzu erforderlichen Vertrag zu schließen und über unwesentliche Anpassungen des vorgelegten Entwurfs zu entscheiden.

### Erläuterungen:

Am 19.07.2018 fasste der Schwetzinger Gemeinderat den Beschluss zur Gründung einer Wohnbaugesellschaft.

Die Schwetzinger Wohnbaugesellschaft mbH & Co. KG (SWG) nahm zum Januar 2020 sodann Ihre Geschäftstätigkeit auf. Zunächst wurden zur Gewährleistung des Geschäftsbetriebs rund 60 städtische Wohnungen, die sogenannten Thienhauswohnungen in die Gesellschaft eingebracht.

Nachdem die Liegenschaftsverwaltung innerhalb der Stadtverwaltung in den Vorjahren personell gestärkt wurde, hat sie die Wohnbaugesellschaft bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen des Neubaus des Wohnhauses Lindenstraße 56 bereits maßgeblich unterstützt.

Der Abschluss der Baumaßnahme und die Vermietung der Wohnungen in der Lindenstraße 56 stehen kurz bevor. Hierzu wird ein Teil des Personals der Liegenschaftsverwaltung zur SWG wechseln.

Da parallele Verwaltungsstrukturen durch die Stadtverwaltung und die Wohnbaugesellschaft keinen Sinn machen, zumal die Wirtschaftlichkeit der Arbeit in der Gesellschaft auch von der Anzahl der dort vorhandenen Wohnungen abhängt, Stichwort Auslastung des Personals und zur Verfügung stehende Liquidität, sollen alle Mietwohneinheiten der Stadt zum 01.07.2022 in die Gesellschaft eingebracht und sodann von ihr verwaltet werden.

Das in die SWG einzulegende Portfolio besteht aus 290 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von über 20.000 qm. Die derzeitigen Mietpreise haben eine Spannweite zwischen 3,63 EUR und 9,20 EUR pro qm, wobei die überwiegende Mehrheit der Wohnungen zwischen 5,00 EUR und 7,00 EUR pro qm vermietet wird. In Anlage 1 zu dieser Vorlage finden Sie eine vollständige Auflistung der Objekte, die Bestandteil des Einlegungsvertrags in die SWG werden. Das Wohnhaus in der Kolpingstrasse 1 wird im Eigentum der Stadt Schwetzingen verbleiben, da dieses sich einen Keller und die Heizung mit dem Feuerwehrgebäude teilt und eine teilweise Übertragung nur durch Gründung einer

Wohnungseigentümergeinschaft möglich wäre. Es ist jedoch angedacht, die kaufmännische Betreuung und Abwicklung für das Gebäude an die SWG zu vergeben.

Für die einzulegenden Wohngebäude wird nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15. Dezember 2021 (Drucksache Nr. 2531/2021) der aktuelle Verkehrswert ermittelt. Bislang stehen die Grundstücke und Gebäude mit Ihrem Buchwert in der Bilanz der Stadt. Der Vorgang der Einlage in die Tochtergesellschaft führt in der Bilanz der Stadt zu einem Abgang der Wohngebäude in Höhe der zum 01.07. bestehenden Buchwerte und zu einem Zugang bei der Beteiligung an der SWG in Höhe der eingelegten Verkehrswerte. Das bedeutet, dass die Bilanz der Stadt Schwetzingen im Jahresabschluss des Jahres 2022 durch den Übertragungsvorgang einen Buchgewinn aufweisen wird, ohne dass sich die Höhe der Liquidität der Stadt hierdurch verändern wird und ohne, dass der Übertragungsvorgang selbst einen Zahlungsvorgang zwischen Stadt und Gesellschaft auslöst.

Der Einbringungsvertrag sieht neben den einzubringenden Objekten, die Regelungen zur Gestaltung des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Aufteilung der Tragung der durch den Vorgang entstehenden Kosten.

Der Vertrag sieht vor, dass die Objekte zum Stichtag 01.07.2022 in die Gesellschaft eingebracht werden. Die anfallenden Nutzen und Lasten (bspw. Nebenkostenvorauszahlungen und Betriebskostenzahlungen an Versorger) werden zwischen der Stadt und der SWG zeitanteilig abgerechnet und ausgeglichen.

Die Einlage der Wohnungen berührt die bestehenden Mietverhältnisse der Mieter nicht. Die SWG übernimmt alle aktuell bestehenden Mietverhältnisse. Die Stadt ist verpflichtet die Mieter über den Eigentumsübergang zu informieren. Eine Information der Mieter ist nach dem öffentlichen Beschluss des Gemeinderats am 18.05.2022 vorgesehen. Die Mieter werden mit dem Schreiben aufgefordert die ab inklusive Juli 2022 anfallende Miete an die SWG zu zahlen und werden über die Handhabung der bestehenden Mietkautionen informiert.

Ebenfalls Ende Mai informiert werden alle Geschäftspartner, die laufende Verträge bezüglich der Unterhaltung oder Versorgung der Wohnungen mit der Stadt haben. Die SWG tritt zunächst als Rechtsnachfolger der Objekte in die Verträge ein und entscheidet jeweils beim Eintreten einer Kündigungsoption über die künftige Zusammenarbeit. Zahlungsverpflichtungen aus nicht abgerechneten oder noch laufenden Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten gehen ebenfalls auf die SWG über. Die Geschäftsführung der SWG war jedoch bereits seit Beginn des Jahres stets über die Erteilung größerer Aufträge informiert und die Auftragserteilungen wurden so gesteuert, dass sie im Optimalfall bis Ende Juni alle abgerechnet sind.

Der Vertrag sieht ebenfalls eine Regelung zur Handhabung von ausstehenden Forderungen vor, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis vor dem Stichtag entstanden sind. Diese bleiben im Regelfall bei der Stadt und werden nicht von der SWG übernommen.

Für die Objekte Scheffelstrasse 18 g und h wird der Obdachlosenbehörde der Stadt Schwetzingen ein Belegungsrecht in diesen Gebäuden bei Freiwerden einer Wohnung eingerichtet. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, die Obdachlosenunterbringung zu entlasten und Personen, die eigentlich mietvertragsfähig sind eine bessere Unterbringung zu gewährleisten. Die vom Ordnungsamt genannten Personen werden nach Überprüfung der SWG sodann Mieter bei der SWG. Betrachtet man, dass die in Frage kommenden Personen zumeist Familien sein werden, ergibt sich mit dieser Variante eine positive soziale Komponente, da die Familien nicht in „Gebäuden der Obdachlosenunterbringung“ wohnen.

Die durch die Einbringung entstehenden Kosten (Vertragserstellung, Notar, Gebühren, Verkehrswertermittlung, Steuerberaterkosten) tragen die Stadt Schwetzingen und die SWG zu gleich Teilen.

Eine Rückfallklausel im Vertrag sichert der Stadt Schwetzingen alle übertragenen Objekte über eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit, bspw. im Falle der Beteiligung weiterer Gesellschafter oder sollte die Gesellschaft einen Verkauf beabsichtigen.

Da die bisher im Kämmereiamt mit den Aufgaben betrauten Mitarbeiter:innen ab dem 01.07.2022 entweder in die Gesellschaft wechseln oder andere Aufgaben innerhalb der Stadtverwaltung wahrnehmen, wird für die Organisation der bei der Stadt von diesen Stellen verbleibenden Aufgaben eine entsprechende Organisationsverfügung erlassen.

Einen Entwurf des Einlegungsvertrags befindet sich als Anlage bei dieser Vorlage. Da sich in wenigen Details noch Ergänzungs- oder Regelungsbedarf ergeben kann, soll der Oberbürgermeister ermächtigt werden, über diese zu entscheiden.

**Anlagen:**

Entwurf des Einlegungsvertrags  
Liste einzulegender Gebäude und Grundstücke

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: