

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 074/2019

Amt für Bauen und Service  
Schult, Constanze  
26.04.2019

**Betrifft: Verwaltung und Betreuung städtischer Mietobjekte durch die aswohnbau gmbh - Neuabschluss des Geschäftsbesorgungsvertrags**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Verwaltungs- und Finanzausschuss	09.05.2019	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	16.05.2019	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

1. Dem Neuabschluss des Geschäftsbesorgungsvertrags mit der **aswohnbau gmbh**, rückwirkend zum 01.01.2019, wird zugestimmt.
2. Für ihre Tätigkeit erhält die **aswohnbau gmbh** auf Basis der verwalteten Einheiten eine Vergütung nach § 26 der II. Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

### Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt: P6611240000  
(Kostenart 44550000-Erstattung an verb. Unternehmen)

Bezeichnung: HV Stadt (aswohnbau gmbh)

Aufwendung/Auszahlungen: 19.000 Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr: 282.788 Euro

Verpflichtungsermächtigungen Euro

Haushaltsjahr:  
über- /außerplanmäßige Euro

Aufwendungen/Auszahlungen:

Haushaltsmittel gesamt: 282.788 Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese Maßnahme vorgesehen: 20.000 Euro

### Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung  stehen nicht zur Verfügung  stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

### Deckungsvorschlag:

## **Sachverhalt**

Seit 01.01.1994 wird durch die **aswohnbau gmbh** die Verwaltung und Betreuung der städtischen Mietwohnungen durchgeführt. Die Übertragung der Verwaltung und die Betreuung der Mietwohnungen wurden über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt. Für ihre Tätigkeit erhält die **aswohnbau gmbh** bisher eine jährliche Verwaltergebühr in Höhe von 6% der Bruttomieteinnahmen inkl. MwSt.

Die Beschlussfassung zur Drs GR 103/1993 vom 25.11.1993 ist als **Anlage 1** beigefügt.

Nach 25 Jahren unveränderter Konditionen bzw. Vergütungssätze im Geschäftsbesorgungsvertrags vom 20.12.1993 ist die **aswohnbau GmbH** mit der Bitte an die Stadt herangetreten, eine Aktualisierung vorzunehmen und einen neuen Geschäftsbesorgungsvertrag abzuschließen. Der Vertrag soll rückwirkend ab 01.01.2019 in Kraft treten.

Insbesondere die Vergütung der Verwaltungstätigkeit soll analog der weiteren Hausverwaltungstätigkeiten an die Entgeltsätze der II. Berechnungsverordnung angepasst werden. Die Vergütung soll ab 2019 auf Basis der vermieteten Einheiten entsprechend den hierfür angesetzten Verwaltungskostenpauschalen nach § 26 der II. Berechnungsverordnung erfolgen.

Die Verwaltungskostenpauschalen belaufen sich derzeit jährlich auf

- 284,63 € netto je Wohnung und
- 37,12 € netto je Garage oder Stellplatz

Auf der Grundlage der Objektanzahl des Mietwohnungsbestands erhält die **aswohnbau gmbh** derzeit eine jährliche Verwaltervergütung von 16.576,38 € brutto (6% der Bruttomieteinnahmen). Nach Abschluss des neuen Geschäftsbesorgungsvertrags beläuft sich die Verwaltervergütung auf 18.776,22 € brutto (Verwaltungskostenpauschalen nach II. Berechnungsverordnung).

Diese Anpassung entspricht einer Erhöhung von ca. 13%. Die Erhöhung erscheint im zeitlichen Kontext als sehr moderat und angemessen.

In der **Anlage 2** ist ferner eine Gegenüberstellung (Synopsis) der Regelungen des bisherigen und des neuen Geschäftsbesorgungsvertrags beigefügt.

## **Anlagen**

Anlage 1 – Drs 103/1993 – Verwaltung und Betreuung städtischer Mietobjekte durch die as-Wohnbau GmbH

Anlage 2 – Textsynopse bisheriger – neuer Geschäftsbesorgungsvertrag