



Betreff: öffentlich
Bildung von Wirtschaftseinheiten für Abfallentsorgung, Straßenreinigung Winterdienst und Pflege von Grünanlagen

**bezüglich
DS Nr.: 06/SVV/1021**

Erstellungsdatum 07.11.2007

Eingang 902:

Einreicher: FB Soziales, Gesundheit und Umwelt

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

05.12.2007	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
20.12.2007	Ordnung, Umweltschutz und Landwirtschaft
23.01.2008	Ausschuss für Finanzen

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich in den zurückliegenden Jahren für viele Menschen zu einem immer beliebteren Wohnstandort entwickelt. Das hat unter anderem dazu geführt, dass der örtliche Wohnungsmarkt in seiner Rolle, den hier ansässigen wie den neu zuziehenden Menschen angemessene Wohnbedingungen bereitzustellen, immer häufiger an seine Grenzen stößt. Ausdruck dessen sind deutlich spürbare Versorgungsengpässe, insbesondere bei kleinen preiswerten Wohnungen, aber auch bei großen, familieneeigneten Wohnungen. Darauf macht nicht zuletzt der vorgelegte Wohnungsmarktbericht für das Jahr 2006 aufmerksam.

Vor dem Hintergrund allgemeiner Preissteigerungen – sei es für Rohstoffe auf dem Weltmarkt, oder für die Erbringung der für das Funktionieren des Gemeinwesens notwendigen Dienstleistungen, wie z.B. Straßenreinigung und Abfallentsorgung – rücken auch die Wohnkosten wieder stärker in den Focus. Neben der Grundmiete oder auch Nettokaltmiete für Wohnraum gilt dies insbesondere für die häufig als „zweite Miete“ bezeichneten warmen und kalten Betriebskosten. Da diese einen immer größeren Anteil an den Gesamtwohnkosten ausmachen – derzeit entfallen im Durchschnitt ca. 68 % der Wohnkosten auf die Nettokaltmiete und ca. 32 % auf die Betriebskosten – liegt die Frage nahe, ob es Potentiale zur Senkung der Bewirtschaftungskosten gibt.

Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt

zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Mit dieser Frage haben sich Mitglieder der AG Wohnkosten im Hinblick auf die im Prüfauftrag der Stadtverordnetenversammlung genannten Betriebskostenarten auseinandergesetzt und sind zu den im Weiteren dargelegten Ergebnissen gelangt.

1. Abfallentsorgung/Müllabfuhr

Von den kalten Betriebskosten entfallen auf diese Betriebskostenart **ca. 14 %**.

Jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, muss an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Die Landeshauptstadt Potsdam erhebt für die Abfallentsorgung Gebühren auf der Grundlage der jeweils gültigen Abfallgebührensatzung. Alle Kosten, die der Stadt bei der Erfüllung ihrer pflichtigen Aufgabe „Abfallentsorgung“ entstehen, sind gebührenansatzfähig.

Zur Bemessung der Abfallgebühr für ein Grundstück werden die auf dem Grundstück lebenden Personen bzw. Beschäftigte (Grundgebühr) und das gewählte Restabfallbehältervolumen (Mengengebühr) in Ansatz gebracht.

Jeder Grundstückseigentümer, der seine Gebäude zu Wohnzwecken bzw. zur gewerblichen Nutzung vermietet, legt diese Gebühren, entsprechend einem Verteilerschlüssel um, d.h. diese Gebühren werden den kalten Betriebskosten zugerechnet.

Die Höhe der Abfallgebühren für ein Grundstück kann lediglich vom Grundstückseigentümer und von den Mietern beeinflusst werden. Die Bereitstellung und Nutzung von Wertstoffbehältern auf dem Grundstück kann zur Reduzierung des Restabfallaufkommens führen, d.h. Senkung der Mengengebühren.

Eine Zusammenlegung von Wirtschaftseinheiten über Vermietergrenzen hinaus, führt somit nicht zu einer Senkung der Abfallgebühren je Grundstück.

2. Straßenreinigung

Von den kalten Betriebskosten entfallen auf diese Betriebskostenart **ca. 4 %**.

Nach dem Brandenburgischen Straßengesetzes obliegt es den Gemeinden, alle öffentlichen Straßen innerhalb der geschlossenen Ortslage zu reinigen.

Die umlagefähigen Kosten (75 %) für Straßenreinigung (einschl. Winterdienst) werden nach der Straßenreinigungsgebührensatzung ermittelt und nach einem festgelegten Umlagungsmaßstab auf die Grundstücke der Eigentümer umgelegt. Dieser wiederum (soweit er das zu betrachtende Grundstück nicht selbst nutzt und deshalb auch die Gebühren nicht allein zu tragen hat), legt die ihm in Rechnung gestellten Gebühren dann anteilig auf seine Mieter um.

Die Höhe der Gebühr ergibt sich gemäß Straßenreinigungssatzung nach Lage und Zuordnung der Grundstücke zu einer bestimmten Reinigungsklasse und nach den Reinigungsintervallen.

Auch für die Gebühren der Straßenreinigung trifft damit die bei den Abfallgebühren gezogene Schlussfolgerung zu, dass sich diese durch eine Zusammenlegung von Wirtschaftseinheiten nicht günstiger gestalten werden können. Durch derartige Zusammenlegungen verändern sich die Maßstabseinheiten der Kalkulation und verändern in der Folge damit auch die Höhe der Gebühr.

Neben diesen, von der Stadt erhobenen Gebühren, entstehen dem Eigentümer für die außerhalb der Straßenreinigungssatzung zu veranlassende Reinigung von Gehwegen oder den zu beauftragenden Winterdienst für die Gehwege entlang seines Grundstückes weitere Kosten. Auch diese legt er auf seine Mieter um.

Ob hier eine Zusammenlegung von Wirtschaftseinheiten im Zuge einer gemeinsamen Beauftragung eines Dritten zur Erfüllung von Reinigungs- bzw. Winterdienstleistungen wirklich einen finanziell darstellbaren Einspareffekt erbringen würde, kann derzeit von dieser Seite nicht eingeschätzt werden. Da eine solche Zusammenlegung von Wirtschaftseinheiten im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit im

alleinigen Ermessen der Eigentümer liegt, ist eine Regulierung oder gar Vorgabe durch die Stadt weder möglich noch zweckdienlich.

3. Pflege von Grünanlagen

Von den kalten Betriebskosten entfallen auf diese Betriebskostenart **ca. 3 %**.

Die Kosten für die Pflege von Grünanlagen werden nicht auf der Grundlage von Gebührensatzungen bestimmt. Sie sind in jedem Einzelfall das Ergebnis von vertraglichen Vereinbarungen zwischen Eigentümer und Leistungserbringer.

Zu dieser Betriebskostenart besteht damit die reale Möglichkeit, die Pflege von Grünanlagen über Grundstücksgrenzen hinaus zu organisieren.

Das dies auch in der Praxis funktioniert, zeigen die Beispiele im Wohnhof Drewitz und in der Waldstadt II, wo jeweils vier Wohnungsunternehmen seit 2006 ihre Teilflächen in gemeinsame Pflegeverträge eingebracht haben.

Die Ergebnisse aus diesen Beispielen zeigen, dass

- a) der aus einer gemeinsamen Bewirtschaftung entstehende finanzielle Vorteil eher zu vernachlässigen ist. Bedingt durch die Vereinheitlichung des Pflegestandards entstehen für eine Teilfläche höhere, für eine andere Teilfläche geringere Kosten im Vergleich zu bisherigen Teilpflegeverträgen. Bezogen auf den einzelnen Wohnungsnutzer führt dies – schon wegen des geringen Anteils der Kosten für Grünlandpflege an den Betriebskosten – nicht zu einer spürbaren Entlastung.
- b) der erreichte Vorteil in einer Verbesserung und Vereinheitlichung von Pflegestandards auf angrenzenden Flächen liegt. Damit entsteht für Mieter und Vermieter eine qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes, was sich erfahrungsgemäß auch positiv auf die Wohnzufriedenheit auswirkt.

Damit sind Qualität von Pflegestandards und Wohnzufriedenheit die Hauptmotive der Wohnungswirtschaft, an geeigneten Stellen – wie z.B. dem Wohnhof Biberkiez – weitere Beispiele der gemeinsamen Gestaltung und Bewirtschaftung von Außenanlagen zu schaffen.

Eine Regulierung, oder gar Vorgaben durch die Stadt ist hierbei weder rechtlich möglich noch zweckdienlich. Allerdings besteht bei entsprechenden Rahmenbedingungen durchaus die Möglichkeit, dass sich auch die Stadt an bestimmten Standorten mit ihren Teilflächen in gemeinsame Aktivitäten, wie z.B. Pflegeverträge einbringt. Dies bedarf in jedem Einzelfall einer einvernehmlichen Abstimmung zwischen den beteiligten Partnern.

Im Ergebnis der Prüfung ist einzuschätzen, dass eine Zusammenlegung von Wirtschaftseinheiten überwiegend an den bestehenden Rahmenbedingungen scheitert. Dort wo eine Zusammenlegung möglich ist, ist der daraus zu erzielende Kostenvorteil eher zu vernachlässigen. Jedoch wäre ein qualitativer Zugewinn beispielsweise durch gemeinsam abgestimmte und betriebene Pflege von Grün- und Außenanlagen zu erzielen. Dieser schlägt sich in einer höheren Aufenthalts- und damit auch Wohnqualität für die Anwohner (und Besucher) nieder und ist nicht zu unterschätzen.