DER OBERBÜRGERMEISTER

HANSESTADT STENDAL

Markt 1
39576 Hansestadt Stendal
Fax 03931 65-1000
stadt@stendal.de*
www.stendal.de

Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück!
HANSESTADT STENDAL • PF 10 11 44 • 39551 Hansestadt Stendal

Landkreis Stendal
Kommunalaufsicht
Hospitalstraße 1-2
39576 Hansestadt Stendal

Auskunft erteilt: **Axel Kleefeldt**
Vertreter des Oberbürgermeisters
Dienstgebäude: Markt 1
Zimmer: 102
Telefon: 03931 65-1251
Fax: 03931 65-1202
E-Mail*: Axel.Kleefeldt@stendal.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen **(stets angeben)**	Stendal, den 21.08.2026

Änderung des Gesellschaftsvertrages der Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH

Anzeige gemäß § 135 Abs. 1 KVG LSA

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Frau Strokorb,

die Hansestadt Stendal beabsichtigt, den Gesellschaftsvertrag der Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mgH zu ändern.

Gemäß § 135 Abs. 1 S. 5 KVG LSA zeige ich ihnen dieses Vorhaben hiermit an.

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal soll über die Änderung voraussichtlich am 05.10.2026 entscheiden.

In der Anlage sende ich Ihnen folgende für die Prüfung nötigen Unterlagen:

- Die Synopse mit den vorgesehenen Änderungen
- Analyse
- Beschlussvorlage nebst Anlagen

1. Allgemeines

Nachfolgend möchte ich kurz die wesentlichen Punkte der Änderungen darlegen und zugleich Ihre aufgeworfenen Fragen beantworten:

Zum Verfahren: Der Stadtrat soll den Beschluss über den neuen Gesellschaftsvertrag am 05.10.2026 fassen. Anschließend werden wir Ihnen den Beschluss anzeigen. Sofern Sie keine

Beanstandung vornehmen werden wir die Änderung umgehend notariell beurkunden und ins Handelsregister eintragen lassen.

Sie vertreten die Auffassung, dass die Änderungen unter § 135 Abs. 1 S. 7 KVG LSA fallen. Diese Auffassung ist vertretbar. Wir haben eine andere Auffassung vertreten, weil es sich bei den Änderungen in der Praxis nur um die Änderungen von internen Zuständigkeiten handelt, die bei anderen kommunalen Gesellschaften dem Standard entsprechen und vielfach allgemein üblich sind. Aber im Einzelfall können Entscheidungen zum Wirtschaftsplan gravierenden Auswirkungen auf das operative Geschäft der Gesellschaft haben, so dass wir insofern unsere Auffassung nicht weiter aufrechterhalten und Ihrem Wunsch gerne nachkommen, das Vorhaben anzuzeigen und eine Analyse einzureichen.

2. Zu den Änderungen

Die Änderungen betreffen überwiegen die Neuordnung von internen Zuständigkeiten der Gremien. So werden Aufgaben des Aufsichtsrates auf die Gesellschafterversammlung übertragen, um den Einfluss des Gesellschafters Stadt auf grundlegende Entscheidungen der Gesellschaft – insbesondere auf den Wirtschaftsplan – zu stärken. Der Aufsichtsrat unterliegt nicht

Folgende Änderungen sind beim Aufsichtsrat vorgesehen:

a) Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Wirtschaftsplanes und seiner Nachträge,

b) Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses, der Gewinnverwendung und zur Entlastung der Geschäftsführung,

c) Beschluss über den Bericht des Aufsichtsrates,

d) Durchführung von Investitionen laut Wirtschaftsplan,

Zu a:

Die Kompetenz zur Beschlussfassung des Wirtschaftsplanes geht auf die Gesellschafterversammlung über. Der Aufsichtsrat soll nunmehr den Wirtschaftsplan beraten und für die Gesellschafterversammlung eine Empfehlung geben, ob dem Wirtschaftsplan zugestimmt werden soll oder nicht. So wird die fachliche Expertise des Aufsichtsrates in das Beschlussverfahren eingebracht. Die Entscheidung über den Wirtschaftsplan selbst obliegt der Gesellschafterversammlung. Hierdurch sollen die grundlegenden Entscheidungen über Investitionen, Kreditaufnahmen, die Betriebsausgaben und den Stellenplan durch die Gesellschafterin gefasst werden. Es ist üblich, dass solche Entscheidungen der Gesellschafterversammlung vorbehalten werden.

Zu b:

Die Empfehlung über die Feststellung des Jahresabschlusses, der Gewinnverwendung und zur Entlastung der Geschäftsführung ist eine Folge der Kompetenzübertragung auf die Gesellschafterversammlung. Dergleichen ist in anderen kommunalen Gesellschaften üblich und daher unkritisch.

Zu c:

Der Aufsichtsrat erstellt jährlich einen Bericht über seine Tätigkeit und erstattet diesen der Gesellschafterversammlung. Er ist u.a. Grundlage für die Entlastung des Aufsichtsrates. Auch dies ist bei kommunalen Unternehmen absolut üblich. Bislang war das nicht ausdrücklich geregelt, ist aber in der Praxis jährlich erfolgt. Daher handelt es sich letztlich nur um eine Klarstellung.

Zu d:

Die Durchführung von Investitionen soll durch den Aufsichtsrat beschlossen werden, soweit sie im Wirtschaftsplan enthalten sind. Dadurch soll vermieden werden, dass der Aufsichtsrat über Investitionen entscheidet, die über den Wirtschaftsplan hinausgehen, und die erhebliche Auswirkungen auf die Liquidität, die Ertragskraft und die Kreditfähigkeit der Gesellschaft haben können.

Der Aufsichtsrat ist künftig nicht mehr zuständig für die Übertragung von Geschäftsanteilen. Dies bedarf ohnehin einer Entscheidung des Stadtrates sowie einer Anzeige bei der KAB. Insofern handelt es sich um eine aus unserer Sicht erforderliche Streichung. An dieser Stelle ist aber zu erwähnen, dass es aktuell nicht ersichtlich ist, dass die Stadt Anteile an der SWG veräußert. Daher hat die Regelung auch keine praktische Relevanz.

Die Grundsätze für die Vergabe von Wohnungen, die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung wurden aus der Entscheidungsbefugnis des Aufsichtsrates herausgelöst. Derartige Grundsätze wurden in der Vergangenheit noch nicht formuliert und dies ist in der Praxis auch nicht notwendig. Das Unternehmen ist ausschließlich mit eigenem Wohnungsbestand im Stendaler Stadtgebiet tätig und hat einen Leerstand von aktuell rund 10 Prozent. Der Mitbewerber, die WBGA hat einen Leerstand von rund 30 %. Ferner ist zu befürchten, dass der Leerstand aufgrund demographischer Entwicklungen künftig noch steigen wird. Die SWG hält ein umfangreiches Sortiment an Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten vor und ist gezwungen, sich am Markt zu behaupten. Seit Jahren vermietet das Unternehmen überwiegend an Mieter, die auf dem privaten Wohnungsmarkt wegen ihrer Einkommenssituation keine oder nur geringen Chancen hätten, eine Wohnung zu finden. Im Unternehmen besteht überdies die Notwendigkeit die vorhandenen Gebäude instand zu halten und den Erfordernissen der Gebäudeenergiegesetzes mit dem Ziel einer CO2 Neutralität anzupassen. Daraus folgt, dass sich das Vermietungsregime an den Vermarkungsmöglichkeiten orientieren muss und daher die Nachfrage die Vergabe von Wohnungen maßgeblich bestimmt. Bei vielen Kunden kommt es hier maßgeblich auf die Kaltmiete und die Höhe der Nebenkosten an. Daher sind keine Vergabegrundsätze für die Wohnungen erforderlich. Die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen muss nicht durch den Aufsichtsrat geregelt werden. Das erfolgt durch die jeweiligen Hausordnungen, die die Geschäftsführung als Vertretungsorgan erlassen kann. Die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung obliegt ebenfalls der Geschäftsführung. Hierbei handelt es sich um das operative Geschäft, das originär die die Zuständigkeit der Geschäftsführung fällt. Aus unserer Sicht hat die Streichung der Grundsätze keine Auswirkungen auf das operative Geschäft. Daher wurde das auch in der Analyse nicht ausdrücklich behandelt.

Die neuen Befugnisse der Gesellschafterversammlung sind:

a) Feststellung des Wirtschaftsplanes und seiner Nachträge,
b) Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern einschließlich Abschluss, Änderung, Beendigung von Anstellungsverträgen der Geschäftsführer,
c) Auswahl des Abschlussprüfers (wird entfallen),
d) Zustimmung über Verfügungen von Geschäftsanteilen,

Zu a:

Die Übertragung der Feststellung des Wirtschaftsplanes und seiner Nachträge auf die Gesellschafterversammlung wurde bereits oben begründet.

Zu b:

Die Regelungen zu Entscheidungen über die Geschäftsführung wurden präzisiert, um eindeutige Regelungen zu haben. Dies ist Ergebnis der Abberufung des Geschäftsführers im Jahr 2023.

Zu c:

Die Auswahl der Abschlussprüfer wird gestrichen. Bei der Durchsicht des bestehenden Gesellschaftsvertrages ist aufgefallen, dass dies bereits in § 13 Abs. 2 geregelt ist. Eine zusätzliche Regelung ist daher entbehrlich.

Zu d:

Die Zustimmung über Verfügungen von Geschäftsanteilen dient der Klarstellung nach Gesellschaftsrecht, das als Bundesrecht dem Landesrecht vorgeht.

Kommunalrechtlich beschließt der Stadtrat in der Praxis über die Veräußerungen von Geschäftsanteilen unter Berücksichtigung von § 135 LVG LSA. Zugleich ergeht dann eine Weisung an die Mitglieder der Gesellschafterversammlung, die Veräußerung zu beschließen (§ 131 Abs. 1 S. 6 KVG LSA. Die Veräußerung der Geschäftsanteile erfolgt anschließend vor einem Notar, im Rahmen einer dort abzuhaltenden Gesellschafterversammlung, bei der in der Regel der Oberbürgermeister oder ein bevollmächtigter Vertreter auftritt.

Die von Ihnen aufgeworfenen Fragen, hatte ich bereits im Rahmen der Darstellungen Änderungen beantwortet. Sollten die Antworten nicht ausreichend sein, bitte ich um Nachricht. Wir werden dann unsere Antwort entsprechend ergänzen.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung. Sofern aus Ihrer Sicht noch die Vorlage weiterer Unterlagen erforderlich sein sollten, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis.

Mit freundlichen Grüßen

Bastian Sieler

Oberbürgermeister.