



196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
nach dem Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung  
kommunaler Körperschaften in Hessen (ÜPKKG)

im Auftrag  
des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs

Schlussbericht  
für die  
Stadt Wiesbaden

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

Stand: 27. April 2018

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>Ansichtenverzeichnis</b> .....	<b>VI</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>XI</b>
<b>Glossar</b> .....	<b>XIII</b>
<b>Anlagenverzeichnis</b> .....	<b>XV</b>
<b>1. Zusammenfassung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Prüfungsvolumen.....	1
1.2 Ergebnisverbesserungspotenziale (EVP) sowie Ausschüttungspotenzial.....	2
1.3 Rückstände.....	5
1.4 Rechtliche Feststellungen.....	5
1.5 Trägerbezogene Feststellungen.....	7
1.6 Wohnungswirtschaftliche Feststellungen.....	9
1.7 Vergleichende Feststellungen.....	14
<b>2. Auftrag und Prüfungsverlauf</b> .....	<b>18</b>
<b>3. Zusammenfassender Bericht</b> .....	<b>20</b>
<b>4. Rechtliche Rahmenbedingungen und Methoden</b> .....	<b>21</b>
4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	21
4.2 Methoden.....	25
<b>4.2.1 Vergleich der wohnungswirtschaftlichen             Kennzahlen</b> .....	<b>25</b>
<b>4.2.2 Ergebnisverbesserungspotenzial</b> .....	<b>26</b>
<b>4.2.3 Haushaltsergebnisse</b> .....	<b>27</b>
<b>4.2.4 Risiko-Quick-Check</b> .....	<b>27</b>
<b>4.2.5 Auswertung der Energieausweise von Wohngebäuden             zur Beurteilung der baulichen Substanz</b> .....	<b>29</b>
<b>5. Überblick über die Kommune als Siedlungsraum,     Wirtschaftsraum und Lebensraum</b> .....	<b>30</b>
5.1 Siedlungsraum.....	30
5.2 Wirtschaftsraum.....	31
5.3 Lebensraum.....	33
5.4 Zusammenfassung und Ergebnis.....	35
<b>6. Trägerbezogene Feststellungen</b> .....	<b>37</b>
6.1 Beurteilung der Haushaltslage.....	37

6.1.1	<b>Kapitalerhaltung</b> .....	<b>37</b>
6.1.2	<b>Substanzerhaltung</b> .....	<b>38</b>
6.1.3	<b>Haushalts- und Wirtschaftsführung</b> .....	<b>39</b>
6.1.4	<b>Zusammenfassende Bewertung der Haushaltslage zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen</b> .....	<b>41</b>
6.2	Beurteilung der Organisation der Beteiligungsverwaltung und des -managements der Städte in Bezug auf die wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen .....	42
6.2.1	<b>Darstellung des Portfolios der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen</b> .....	<b>43</b>
6.2.2	<b>Prüfung der Rechtmäßigkeit, Sachgerechtigkeit und Angemessenheit der städtischen Wohnungsbauunternehmen</b> .....	<b>45</b>
6.2.3	<b>Einflussnahme der Stadt auf ihre Wohnungsbauunternehmen</b> .....	<b>48</b>
6.2.4	<b>Organisationsmodell der kommunalen Beteiligungsverwaltung</b> .....	<b>51</b>
6.2.5	<b>Analyse der Aufgaben und der personellen Kapazitäten der kommunalen Beteiligungsverwaltung</b> .....	<b>54</b>
6.2.6	<b>Steuerungsinstrumente der kommunalen Beteiligungsverwaltung</b> .....	<b>61</b>
6.3	Wohnungsverwaltung im Kernhaushalt.....	65
<b>7.</b>	<b>Untersuchung der städtischen Wohnungsbauunternehmen</b> .....	<b>66</b>
7.1	Vergleichende Aufgabenanalyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	66
7.2	Wirtschaftliche Lage und Wirtschaftlichkeit auf Basis der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der wesentlichen städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	67
7.3	Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen des eigenen Bestands .	73
7.4	Vergleich der Wohnungsbauunternehmen auf Ebene der Stadt Wiesbaden .....	82
7.5	Controllinginstrumente ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen .....	85
7.6	Analyse des Personalbereichs der kommunalen Wohnungsbauunternehmen .....	87
7.7	Strategische Ausrichtung sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	90
<b>8.</b>	<b>Analyse und Prüfung des baulichen Anlagevermögens</b> .....	<b>92</b>

8.1	Analyse von durchgeführten Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen.....	92
8.2	Analyse der Energieausweise der städtischen Wohnungsbauunternehmen und der Kernverwaltung .....	98
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassende Analyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen und ausgewiesene Ergebnisverbesserungspotenziale .....</b>	<b>102</b>
<b>10.</b>	<b>Beihilfe.....</b>	<b>104</b>
10.1	Zuschüsse, Darlehensgewährung und Bürgschaften .....	105
10.2	Unternehmensverträge, Patronatserklärungen und Konsortialverträge.....	112
10.3	Beurteilung der finanziellen Verflechtungen zwischen Kommune und ihren Beteiligungen .....	114
<b>11.</b>	<b>Verdachtsunabhängige Prüfung auf dolose Handlungen.....</b>	<b>119</b>
<b>12.</b>	<b>Analyse des kommunalen und regionalen Wohnungsmarkts unter Berücksichtigung besonderer Aspekte .....</b>	<b>123</b>
12.1	Wohnungsversorgung in Deutschland und Hessen.....	123
12.1.1	<b>Eigentümer des Wohnungsbestands.....</b>	<b>123</b>
12.1.2	<b>Struktur des Wohnungsbestands.....</b>	<b>124</b>
12.1.3	<b>Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung .....</b>	<b>126</b>
12.1.4	<b>Bevölkerungsentwicklung .....</b>	<b>127</b>
12.1.5	<b>Wohnungsbau und Wohnungsbestand .....</b>	<b>130</b>
12.2	Entwicklung in der Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2016 .....	132
12.2.1	<b>Vorliegende Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen in der Stadt Wiesbaden</b>	<b>133</b>
12.2.2	<b>Bevölkerung.....</b>	<b>134</b>
12.2.3	<b>Beschäftigung und Studierende.....</b>	<b>135</b>
12.2.4	<b>Bautätigkeit und Wohnungsbestand einschließlich der Berücksichtigung von Sonderthemen .....</b>	<b>136</b>
12.2.5	<b>Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation.....</b>	<b>146</b>
12.2.6	<b>Haushalte mit niedrigen Einkommen in der Stadt Wiesbaden .....</b>	<b>148</b>
12.2.7	<b>Spezielle Bedarfe.....</b>	<b>149</b>
12.2.8	<b>Bedeutung der kommunalen Wohnungsbauunternehmen für die Wohnungsversorgung in der Stadt Wiesbaden .....</b>	<b>150</b>

<b>12.2.9 Expertenbefragung .....</b>	<b>150</b>
<b>12.2.10 Fazit der bisherigen Entwicklung in der Stadt Wiesbaden .....</b>	<b>152</b>
12.3 Projektion der Entwicklung bis 2035 .....	153
<b>12.3.1 Vorliegende Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen.....</b>	<b>153</b>
<b>12.3.2 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage .....</b>	<b>153</b>
<b>12.3.3 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Wiesbaden .....</b>	<b>154</b>
<b>12.3.4 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wiesbaden .....</b>	<b>154</b>
<b>12.3.5 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Wiesbaden .....</b>	<b>159</b>
<b>12.3.6 Benötigte Wohnungsarten in der Stadt Wiesbaden..</b>	<b>162</b>
<b>12.3.7 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Wiesbaden .....</b>	<b>163</b>
<b>12.3.8 Bedeutung der kommunalen Wohnungsbauunternehmen für die künftige Wohnungsversorgung in der Stadt Wiesbaden .....</b>	<b>166</b>
<b>13. Schlussbemerkungen .....</b>	<b>167</b>

## Ansichtenverzeichnis

Ansicht 1: Prüfungsvolumina der Vergleichskommunen im Überblick .....	2
Ansicht 2: Ergebnisverbesserungspotenziale.....	3
Ansicht 3: Ergebnisverbesserungspotenziale auf Ebene der Stadt Wiesbaden .....	4
Ansicht 4: Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden mit einer Beteiligungsquote von mindestens 20 Prozent .....	8
Ansicht 5: Balanced Scorecard für die Stadt Wiesbaden .....	17
Ansicht 6: Bewertungsbeispiel Risiko-Quick-Check .....	28
Ansicht 7: Daten zu Einwohnern, Zahl der Stadtteile und zur Gesamtfläche der Stadt Wiesbaden 2015 .....	30
Ansicht 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen der Stadt Wiesbaden zum 30. Juni 2015 .....	31
Ansicht 9: Wohnungsbestand und Pendlerdaten in der Stadt Wiesbaden 2015 .....	32
Ansicht 10: Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigungs- und Pendlerdaten in der Stadt Wiesbaden 2006 bis 2015.....	33
Ansicht 11: Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Wiesbaden 2006 bis 2015.....	34
Ansicht 12: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Wiesbaden 2015.	35
Ansicht 13: Entwicklung des ordentlichen Ergebnisses 2012 bis 2016 .	38
Ansicht 14: Innenfinanzierungspotenzial der Jahre 2012 bis 2016.....	39
Ansicht 15: Fristgerechte Aufstellung Jahresabschluss .....	40
Ansicht 16: Zusammenfassende Beurteilung der Haushaltsstabilität ....	41
Ansicht 17: Mehrkomponentenmodell zur Beurteilung der Haushaltslage der Stadt Wiesbaden in den Jahren 2012 bis 2016.....	42
Ansicht 18: Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden mit einer Beteiligungsquote von mindestens 20 Prozent .....	43
Ansicht 19: Rechtliche Struktur und Zahl der Geschäftsführungen und Vorstände der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016 .....	44
Ansicht 20: Kommunale Beteiligungsstruktur der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2015.....	45
Ansicht 21: Eingeräumte Unterrichts- und Prüfungsrechte der städtischen Wohnungsbauunternehmen.....	49
Ansicht 22: Besetzung und Zahl der Sitzungen der Aufsichtsräte der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016.....	50
Ansicht 23: Überblick über die Organisation der Beteiligungsverwaltung der Stadt Wiesbaden .....	53
Ansicht 24: Organisationsmodelle der kommunalen Beteiligungsverwaltungen im Vergleich .....	54

Ansicht 25: Bei der participationsverwaltung vorliegende Unterlagen im Überblick.....	56
Ansicht 26: Eingesetzte Steuerinstrumente des participationscontrollings städtischer Wohnungsbauunternehmen im Vergleich.....	57
Ansicht 27: Mandatsträgervorbereitung von Aufsichtsratsmitgliedern städtischer Wohnungsbauunternehmen durch die participationsverwaltung .....	59
Ansicht 28: Personelle Besetzung der participationsverwaltung und den davon auf die participationsverwaltung der wohnungswirtschaftlichen participations entfallende Anteil an VZÄ sowie das Bilanzvolumen der städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	60
Ansicht 29: Mindestangaben im participationsbericht gem. § 123 a HGO im Jahr 2015 .....	62
Ansicht 30: Organisation der participationsverwaltung im Überblick.....	64
Ansicht 31: Vergleichende Aufgabenanalyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	66
Ansicht 32: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (GWW).....	68
Ansicht 33: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (GeWeGe).....	69
Ansicht 34: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (SEG).....	71
Ansicht 35: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (WIM Liegenschaftsfonds) .....	73
Ansicht 36: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (GWW) .....	74
Ansicht 37: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (GWW) .....	75
Ansicht 38: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (GeWeGe).....	76
Ansicht 39: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (GeWeGe).....	77
Ansicht 40: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (SEG) .....	78
Ansicht 41: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (SEG) .....	79
Ansicht 42: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (WIM Liegenschaftsfonds) .....	80
Ansicht 43: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (WIM Liegenschaftsfonds) .....	81
Ansicht 44: Vergleich: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2012 bis 2016 (Durchschnittswerte) .....	83
Ansicht 45: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen im Vergleich.....	84
Ansicht 46: Eingesetzte Controllinginstrumente ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen .....	86
Ansicht 47: Personalkennzahlen der kommunalen Wohnungsbauunternehmen .....	88

Ansicht 48: Bestandteile von Arbeitsverträgen der Geschäftsführungen .....	89
Ansicht 49: Beurteilung des Risikomanagementsystems der WIM-Gruppe .....	90
Ansicht 50: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (GWW) .....	92
Ansicht 51: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (GeWeGe)...	93
Ansicht 52: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (SEG) .....	94
Ansicht 53: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (WIM Liegenschaftsfonds) .....	95
Ansicht 54: Vergleich: Durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen (Durchschnittswerte) ...	96
Ansicht 55: Vergleich: Durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen in öffentlich geförderten Wohnungen .....	97
Ansicht 56: In die Auswertung der Energieausweisung eingegangene Objekte, Wohnungen und Nutzfläche nach der Gebäudeart .....	98
Ansicht 57: Energieverbrauchskennwerte für Raumwärme und Warmwasser von Mehrfamilienhäusern nach Baualtersklassen im bundesweiten Durchschnitt und bei nicht modernisierten Gebäuden im Vergleich zu den Wohnungsbeständen der GeWeGe/GWW, der SEG sowie den im Kernhaushalt der Stadt Wiesbaden verwalteten Wohnungen .....	100
Ansicht 58: Vergleich: Energieverbrauchskennwerte nach Baualtersklassen .....	101
Ansicht 59: Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2012 – 2016 (Durchschnittswerte) .....	102
Ansicht 60: Ausgezählte Zuschüsse 2012 bis 2016 .....	107
Ansicht 61: Ausgezählte Zuschüsse 2012 bis 2016 .....	108
Ansicht 62: Ausgezählte Zuschüsse zum Erwerb von Belegungsrechten 2012 bis 2016 .....	108
Ansicht 63: Förderprogramme der Kommunen .....	109
Ansicht 64: Restschuld der laufenden Darlehen zum 31.12.2016 .....	110
Ansicht 65: Restschuld der laufenden Bürgschaften zum 31.12.2016 .....	112
Ansicht 66: Im Prüfungszeitraum eingegangene finanzielle Verflechtungen der Kommunen mit den städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	114
Ansicht 67: Zusammensetzung des Eigenkapitals der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen .....	116
Ansicht 68: Auswirkung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen auf das ordentliche Ergebnis .....	117
Ansicht 69: Vergleich: Vergleich der durchschnittlichen Jahresergebnisse vor Steuern, der Eigenkapitalquote und der Eigenkapitalrentabilität der städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	118

Ansicht 70: Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung der Körperschaften.....	119
Ansicht 71: Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung städtischer Wohnungsbauunternehmen .....	121
Ansicht 72: Wohnungen nach Eigentümern zum Zeitpunkt des Zensus 2011 .....	124
Ansicht 73: Nutzung der Wohnungen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 .....	124
Ansicht 74: Wohnungen nach Größenklassen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 .....	125
Ansicht 75: Wohnungen nach der Raumzahl zum Zeitpunkt des Zensus 2011 .....	125
Ansicht 76: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 2011 bis 2016.....	127
Ansicht 77: Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2005 bis 2015 .....	128
Ansicht 78: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten von 2005 bis 2015 in Prozent.....	129
Ansicht 79: Bevölkerungsentwicklung in Hessen von 2011 bis 2016 ..	130
Ansicht 80: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Deutschland und Hessen von 2011 bis 2016.....	130
Ansicht 81: Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und Kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2015 .....	132
Ansicht 82: Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Wiesbaden von 2011 bis 2016 .....	134
Ansicht 83: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und der Erwerbsfähigen in der Stadt Wiesbaden von 2003 bis 2016 .....	135
Ansicht 84: Studierende in Wiesbaden von 2003 bis 2016 (Wintersemester d.J.) .....	136
Ansicht 85: Wohnungsbau in der Stadt Wiesbaden von 1980 bis 2016.....	137
Ansicht 86: Wohnungsbestand und Wohnungsbau in der Stadt Wiesbaden von 2011 bis 2016 .....	138
Ansicht 87: Wohnungen nach Baualtersklassen im bundesweiten und hessischen Durchschnitt im Vergleich zum Wohnungsbestand der zehn hessischen Städte.....	138
Ansicht 88: Entwicklung der Zahl der Belegrechtswohnungen in der Stadt Wiesbaden von 2011 bis 2016 .....	139
Ansicht 89: Vergleich: Anteil der Belegrechtswohnungen am Wohnungsbestand in den Vergleichskommunen per 31. Dezember 2016.....	140
Ansicht 90: Quantitative Entwicklung der Belegrechtswohnungen ohne Neuschaffungen in Wiesbaden bis 2025 .....	140
Ansicht 91: Zahl der ausgestellten Registrierbestätigungen durch die Stadt Wiesbaden von 2012 bis 2016 .....	141

Ansicht 92: Vergleich Fehlbelegungsabgabe: Anteil der angeschriebenen Mieter von Sozialwohnungen mit ausreichender Antwort und Anteil der Zahler der Fehlbelegungsabgabe an den angeschriebenen Mietern sowie die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe je Monat und je Monat je 10.000 Einwohner.....	142
Ansicht 93: Flüchtlingsunterbringung in Wiesbaden 2016.....	143
Ansicht 94: Vergleich Flüchtlingsunterbringung: Zahl der untergebrachten Flüchtlinge insgesamt und je 1.000 Einwohner sowie die Zahl und der Anteil der in Wohnungen untergebrachten Flüchtlinge .....	144
Ansicht 95: Kontingent und Inanspruchnahme von KIP-Mitteln.....	145
Ansicht 96: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2011 bis 2016 in der Stadt Wiesbaden .....	147
Ansicht 97: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen von 2011 bis 2015 in Hessen und der Stadt Wiesbaden.....	148
Ansicht 98: Wanderungssalden der Stadt Wiesbaden für vier Vergangenheitszeiträume und Ansätze in den Szenarien.	156
Ansicht 99: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wiesbaden in Szenario A.....	157
Ansicht 100: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wiesbaden in Szenario B.....	157
Ansicht 101: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wiesbaden in Szenario C.....	158
Ansicht 102: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Wiesbaden 2015 und in Szenario A 2035 .....	158
Ansicht 103: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Wiesbaden 2015 und in Szenario C 2035 .....	159
Ansicht 104: Entwicklung der Haushaltszahl in der Stadt Wiesbaden bis 2035 in den drei Szenarien bei unterschiedlichen Annahmen zur Singularisierung .....	160
Ansicht 105: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Wiesbaden 2015 und im Szenario A 2035) .....	161
Ansicht 106: Wohnungsbedarf in der Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2035 in den Szenarien mit unterschiedlichen Ansätzen zur Bevölkerungsentwicklung und Singularisierung .....	162
Ansicht 107: Vergleich: Wohnungsbestände der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen .....	165

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AG	Aktiengesellschaft
AGVO	Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung
allg.	allgemein
AR	Aufsichtsrat
Art.	Artikel
AV	Anlagevermögen
BayVerfGH	Bayerischer Verfassungsgerichtshof
BayVerfGHE	Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts
d.h.	das heißt
d.J.	des Jahres
DAWI	Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse
e.V.	eingetragener Verein
ebd.	ebenda
eG	eingetragene Genossenschaft
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EVP	Ergebnisverbesserungspotenzial
f.	folgende
GAZ	Genossenschaftliche Allgemeine Zeitung
GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
GemHVO	Gemeindehaushaltsverordnung
GF	Geschäftsführer/-in / Geschäftsführung
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
GmbH	Gesellschaft mbH
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HEAE	Hessische Erstaufnahmeeinrichtung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
HH	Haushalt
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
ISP	Eduard Pestel Institut für Systemforschung
JA	Jahresabschluss
k.A.	Keine Angabe
KIP	Kommunalinvestitionsprogramm
Mio.	Millionen

n.a.	nicht anwendbar
n.v.	nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbaununternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbaununternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
qm	Quadratmeter
RP	Regierungspräsidium
S.	Seite
sog.	sogenannt
StAnz.	Staatsanzeiger
StVV	Stadtverordnetenversammlung
UN	Vereinte Nationen
ÜPKK	Überörtliche Prüfung kommunaler Körperschaften
ÜPKKG	Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung kommunaler Körperschaften in Hessen
Veränder.	Veränderung
vgl.	vergleiche
VZÄ	Vollzeitäquivalent
WE	Wohneinheiten = Wohnungen (synonym verwandt)

## Glossar

Armutsgefährdungsquote	Indikator zur Messung relativer Einkommensarmut, nach EU-Standard Anteil der Personen mit weniger als 60 % des Medians der Äquivalenzeinkommen
Belegrechtswohnung	Wohnung mit dem Recht zur Bestimmung der Wohnberechtigten
Betreuungsquote	Zahl der verwalteten Wohneinheiten je Mitarbeiter/in
Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Bilanzsumme
Eigenkapitalrentabilität	Jahresergebnis vor Ertragsteuern / Eigenkapital
Erlösschmälerungen	Minderung der erzielten Erlöse durch Erlösberichtigungen, -minderungen und -korrekturen
Fluktuationsquote	Mieterwechsel je Wohneinheit im Jahr / Zahl der Wohneinheiten
Fremdkapitalquote	Fremdkapital / Bilanzsumme
Gebäudenutzfläche	Die Gebäudenutzfläche $A_N$ in $m^2$ wird bei Wohngebäuden wie folgt ermittelt: $A_N = 0,32 m^{-1} \cdot V_e$ mit $A_N$ Gebäudenutzfläche in $m^2$ $V_e$ beheiztes Gebäudevolumen in $m^3$ . Beträgt die durchschnittliche Geschosshöhe $h_G$ eines Wohngebäudes, gemessen von der Oberfläche des Fußbodens zur Oberfläche des Fußbodens des darüber liegenden Geschosses, mehr als 3m oder weniger als 2,5m, so ist die Gebäudenutzfläche $A_N$ abweichend von Satz 1 wie folgt zu ermitteln: $A_N = ( 1 / h_G - 0,04 m^{-1} ) \cdot V_e$ mit $A_N$ Gebäudenutzfläche in $m^2$ $h_G$ Geschossdeckenhöhe in m $V_e$ beheiztes Gebäudevolumen in $m^3$ .  Der Begriff wird, in Abgrenzung zur Nutzfläche im eigenen Bestand, ausschließlich in Verbindung mit der EnEV und somit im Zusammenhang mit den Energieausweisen genutzt (Kapitel 8.2).
Gesamtkapitalrentabilität	(Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen) / Bilanzsumme
Gewichteter Mittelwert	Lässt man die einzelnen Werte einer Stichprobe $x...n$ unterschiedlich stark in die Berechnung des Mittelwerts einfließen, so spricht man von einem gewichteten Mittelwert.
Instandhaltung	vorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden sowie zur Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes
Leerstandsquote	Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag / Zahl der Wohneinheiten
Modernisierung	bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Räume oder Gebäude
Natürlicher Saldo	Geburten abzüglich Sterbefälle
Nichtvermietung	Ungeplanter Leerstand, d.h. Leerstand, der nicht aus geplanter Modernisierung, Instandhaltung, Abriss, Verkauf resultierte

Öffentlich geförderte Wohnung	Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung, für die noch ein Belegungsrecht oder ein Benennungsrecht besteht. Nach Hessischem Wohnraumförderungsgesetz § 4 Ziffer 8 ist „Ein allgemeines Belegungsrecht ... das Recht der zuständigen Stelle, von dem Verfügungsberechtigten zu fordern, einer wohnungssuchenden Person eine Wohnung nur nach Maßgabe von § 17 zu überlassen.“ Das Benennungsrecht ist nach Ziffer 9 „das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen.“
Sachanlagenintensität Sollmiete städtische Wohnungs- bauunternehmen	Sachanlagenvermögen / Bilanzsumme im Mietvertrag vereinbarter Mietbetrag Wohnungsbauunternehmen, an denen die Stadt direkte oder indirekte mit einem Anteil von mindestens 20 Prozent beteiligt ist
statistische Differenz	natürlicher Saldo zuzüglich Wanderungssaldo abzüglich Bevölkerungsveränderung
Wanderungssaldo Vermietungsan- schlussquote Wohneinheit	Zuzüge abzüglich Fortzüge Zahl Neuvermietungen / Zahl Kündigungen  nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammen liegende Räume in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen (Wohnung)
Wohnfläche	Summe der anrechenbaren Grundflächen der zur Wohnung gehörenden Räume
wohnungswirtschaftliche Beteiligungen	alle Beteiligungen der Stadt im Bereich Wohnungswirtschaft, unabhängig von der städtischen Beteiligungsquote
wohnungswirtschaftliche Mehrheitsbeteiligungen	Beteiligungen der Stadt im Bereich Wohnungswirtschaft, mit einem direkten oder indirekten Anteil von über 50 Prozent

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Kennzahldefinition .....	169
Anlage 2: Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigung- und Pendlerdaten in der Stadt Wiesbaden 2015.....	170
Anlage 3: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (GWW).....	172
Anlage 4: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (GeWeGe).....	175
Anlage 5: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (SEG).....	178
Anlage 6: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (WIM Liegenschaftsfonds) .....	181
Anlage 7: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (GWW).....	182
Anlage 8: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (GeWeGe) .....	183
Anlage 9: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (SEG).....	184
Anlage 10: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (WIM Liegenschaftsfonds) .....	185
Anlage 11: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (GWW) .....	186
Anlage 12: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (GeWeGe) .	187
Anlage 13: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (SEG) .....	188
Anlage 14: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (WIM Liegenschaftsfonds) .....	189
Anlage 15: Merkmale einer Beihilfe im Einzelnen .....	190

## Redaktionelle Hinweise

Grundsätzlich werden für die herangezogenen Rechtsquellen die jeweils aktuellen Fassungen in den Fußnoten dargestellt. In Einzelfällen werden die im jeweiligen Prüfungszeitraum oder zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen gültigen Vorschriften angegeben.

Im Allgemeinen wurde für die Darstellung der Tabellen und Zahlen das Tabellenkalkulationsprogramm MS-Excel verwendet. Hieraus können Rundungsabweichungen resultieren.

Zur besseren Lesbarkeit wurde darauf verzichtet, die weibliche und die männliche Bezeichnung zu verwenden (so Bürgermeisterin und Bürgermeister). Mit dem männlichen Begriff sind die weibliche und männliche Person gemeint.

In Kennzahlenvergleichen verwenden wir als Vergleichsgrößen die Werte des Medians oder des besseren Quintils. Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert in der Statistik und ein Lagewert. Ein Wert heißt Median, wenn mindestens 50 Prozent aller Beobachtungswerte kleiner oder gleich und mindestens 50 Prozent aller Beobachtungswerte größer oder gleich sind. Durch Quintile (Fünftelwerte) wird die Menge der Werte der Verteilung in fünf umfangsgleiche Teile zerlegt. Unterhalb des ersten (unteren) Quintils liegen 20 Prozent, oberhalb des

ersten Quintils 80 Prozent. Das bessere Quintil kann in Abhängigkeit der Kennzahl sowohl das obere (z.B. bei der Betreuungsquote) als auch das untere Quintil (z.B. bei der Leerstandsquote) sein.

## 1. Zusammenfassung

In der folgenden Zusammenfassung greifen wir wesentliche Ergebnisse der 196. Vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ auf. Dabei gehen wir auf folgende Aspekte ein:

- Prüfungsvolumen
- Ergebnisverbesserungspotenziale
- Rückstände
- Rechtliche Feststellungen
- Trägerbezogene Feststellungen
- Wohnungswirtschaftliche Feststellungen
- Vergleichende Feststellungen
- Balanced Scorecard

### 1.1 Prüfungsvolumen

Als Kriterium zur Bemessung des Prüfungsvolumens in der 196. Vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ haben wir die anteiligen Aufwendungen 2016, bestehend aus Materialaufwand, Personalaufwand, Abschreibungen, sonstige betriebliche Aufwendungen sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen des ausgewählten Wohnungsbauunternehmens der Stadt Wiesbaden herangezogen.

Demnach betrug das Prüfungsvolumen in der Stadt Wiesbaden 129.266.106 Euro. Damit wies die Stadt Wiesbaden das zweithöchste Prüfungsvolumen im Vergleich aus. Frankfurt am Main wies das höchste, Idstein das niedrigste Prüfungsvolumen aus.

Ansicht 1 zeigt die Prüfungsvolumina der Vergleichskommunen im Überblick.

Prüfungsvolumina der Vergleichskommunen im Überblick	
Kommune	Prüfungsvolumen 2016
Gießen	39.489.315 €
Frankfurt <sup>1)</sup>	430.257.878 €
Bad Nauheim	12.235.422 €
Darmstadt	122.498.287 €
Hanau	28.747.019 €
Hattersheim	12.595.471 €
Hofheim	12.938.255 €
Idstein	4.332.724 €
Rüsselsheim	44.932.470 €

Prüfungsvolumina der Vergleichskommunen im Überblick	
Kommune	Prüfungsvolumen 2016
Wiesbaden	129.266.106 €
Summe	837.292.947 €

<sup>1)</sup> Werte der KEG 2015, ohne Nassauische Heimstätte  
Quelle: Jahresabschlüsse der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016; eigene Darstellung

Ansicht 1: Prüfungsvolumina der Vergleichskommunen im Überblick

## 1.2 Ergebnisverbesserungspotenziale (EVP) sowie Ausschüttungspotenzial

EVP können sich aus dem Vergleich von Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen mit denen anderer Benchmarks, so des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ergeben. Darüber hinaus bietet sich der Vergleich zwischen den in die Prüfung einbezogenen städtischen Wohnungsbauunternehmen zur Ermittlung von EVP an. Diese werden mittels eines Vergleichs mit dem besseren Quintil der Kennzahlen der Vergleichsgesellschaften ermittelt.

Ansicht 2 und Ansicht 3 zeigen die EVP aus folgenden Bereichen:

- Verminderung leerstandsbedingter Erlösschmälerungen
- Erhöhung der Betreuungsquote verwalteter Wohnungen je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent)
- Verminderung von Forderungsausfällen
- Ausschüttungspotenzial der Wohnungsbauunternehmen
- Anpassung der Sollmieten auf Mindestmieten für Wohnungen einfachen Standards
- Erhebung von Provisionen und Bearbeitungsentgelten für die Gewährung von Bürgschaften

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

EVP auf Ebene der städtischen Wohnungsbaunternehmen			
Städtisches Wohnungsbaunternehmen	Mittelwert der Kennzahl im Prüfungszeitraum	Referenzwert (oberes/unteres Quintil, Median oder Benchmark)	EVP städtisches Wohnungsbaunternehmen
<b>Verminderung leerstandsbedingter Erlösschmälerungen der städtischen Wohnungsbaunternehmen [Prozent der Erlösschmälerungen an den Sollmieten]</b>			
GWW (94,8 %)	3,7 %	2,1 % (Median)	1.102.523 €
GeWeGe (100 %)	2,9 %	2,1 % (Median)	237.443 €
SEG (100 %)	1,9 %	2,1 % (Median)	0 €
WIM Liegenschaftsfonds (100 %)	13,9 %	2,1 % (Median)	115.282 €
Gesamt			1.455.248 €
<b>Erhöhung der Betreuungsquote verwalteter Wohnungen je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalente)</b>			
GWW (94,8 %)	100,4	122,1 (oberes Quintil)	1.292.590 €
GeWeGe (100 %)	k.A. <sup>1)</sup>	122,1 (oberes Quintil)	k.A. <sup>1)</sup>
SEG (100 %)	69,0	122,1 (oberes Quintil)	90.561 €
WIM Liegenschaftsfonds (100 %)	38,2	122,1 (oberes Quintil)	77.744 €
Gesamt			1.460.895 €
<b>Verminderung von Forderungsausfällen</b>			
GWW (94,8 %)	0,6 %	0,2 % (unteres Quintil)	245.260 €
GeWeGe (100 %)	0,9 %	0,2 % (unteres Quintil)	190.746 €
SEG (100 %)	0,8 %	0,2 % (unteres Quintil)	55.356 €
WIM Liegenschaftsfonds (100 %)	0,6 %	0,2 % (unteres Quintil)	11.476 €
Gesamt			502.838 €
<b>Erhöhung der Sollmieten je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche sowie je Monat auf die Mindestmiete für Wohnungen einfachen Standards<sup>2)</sup></b>			
GWW (94,8 %)	6,63 €	7,01 € (Bundesagentur für Arbeit)	226.200 €
GeWeGe (100 %)	6,65 €	7,01 € (Bundesagentur für Arbeit)	98.672 €
SEG (100 %)	7,88 €	7,01 € (Bundesagentur für Arbeit)	0 €
WIM Liegenschaftsfonds (100 %)	4,83 €	7,01 € (Bundesagentur für Arbeit)	89.090 €
Gesamt			413.961 €

<sup>1)</sup> Verfügt über kein eigenes Personal zur Wohnungsverwaltung, daher keine Angabe (k.A.)

<sup>2)</sup> Bei der Miete handelt es sich um den Durchschnitt (2012 bis 2016, jeweils Juli) der tatsächlichen Kosten der Unterkunft je Quadratmeter.

Quelle: Eigene Darstellung, örtliche Erhebungen, Jahresabschlüsse

Ansicht 2: Ergebnisverbesserungspotenziale

Ergebnisverbesserungspotenziale und Ausschüttungspotenziale auf Ebene der Stadt Wiesbaden						
Städtisches Wohnungsbauunternehmen	Mittelwert der Kennzahl im Prüfungszeitraum	Referenzwert (oberes/ unteres Quintil, Median bzw. Benchmark städtischer Wohnungsbauunternehmen	Ausschüttungspotenzial städtisches Wohnungsbauunternehmen an Stadt			
<b>Veränderte Ausschüttungspolitik<sup>1)</sup></b>						
GWW (94,8 %)	19,5 %	28,7 % (Median)	0 €			
GeWeGe (100 %)	14,4 %	28,7 % (Median)	0 €			
SEG (100 %)	14,1 %	28,7 % (Median)	0 €			
WIM Liegenschaftsfonds (100 %)	30,3 %	28,7 % (Median)	56.617 €			
Gesamt		56.617 €				
<b>Provision und Bearbeitungsentgelt für die Gewährung von Bürgschaften (einmalig: Prozent vom Nominalbetrag der Bürgschaft; jährlich: Prozent von der Restschuld der Bürgschaft als jährlicher Wert)</b>						
Kommune	Städt. Wert Bürgschaftsprovision	Referenzwert der Bürgschaftsprovision <sup>2)</sup>	EVP bei Anpassung auf Referenzwert	Städt. Wert Bearbeitungsentgelts	Referenzwert des Bearbeitungsentgelts <sup>3)</sup>	EVP für Stadt bei Anpassung auf Referenzwert
Wiesbaden	0,5 %	0,5 %	0 €	0,5 %	0,5 %	0 €
Gesamt			0 €			0 €
Quelle: Eigene Darstellung, örtliche Erhebungen, Jahresabschlüsse						
<sup>1)</sup> Eigenkapitalquote in Prozent, die mindestens überschritten war, wenn sich ein Mindest-Ausschüttungspotenzial ergab (unter Abzug tatsächlich geleisteter Ausschüttungen)						
<sup>2)</sup> Jährliche Provision für die jeweilige Restschuld der Bürgschaft						
<sup>3)</sup> Einmaliges Entgelt für den Nominalbetrag der Bürgschaft						

Ansicht 3: Ergebnisverbesserungspotenziale auf Ebene der Stadt Wiesbaden

Für drei der vier im Vergleich betrachteten Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden ermittelten wir Ergebnisverbesserungspotenziale aus der Verminderung der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Bei der SEG bestand diesbezüglich kein EVP. Das EVP der GWW belief sich bei Anpassung auf den Median des Vergleichsringes auf rund 1,1 Millionen Euro, das der GeWeGe auf 237.443 Euro und das des WIM Liegenschaftsfonds auf 115.282 Euro.

Aus der Erhöhung der Betreuungsquote (verwaltete Wohnungen je Vollzeitäquivalent) auf das bessere Quintil des Vergleichs ergab sich für die GWW ein EVP von 1,3 Millionen Euro und für den WIM Liegenschaftsfonds von 77.744 Euro. Das EVP bei der SEG betrug 90.561 Euro.

Durch die Verminderung von Forderungsausfällen bezogen auf das bessere Quintil des Vergleichs bestanden bei allen vier städtischen Wohnungsbauunternehmen EVP. Dieses betrug bei der GWW 245.260 Euro, bei der GeWeGe 190.746 Euro, bei der SEG 55.356 Euro und beim WIM Liegenschaftsfonds 11.476 Euro.

Durch die Erhöhung der Sollmiete auf die Mindestmiete einfachen Standards bestand bei drei Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden Ergebnisverbesserungspotenziale. Dieses lag bei der GWW bei 226.200 Euro, bei der GeWeGe bei 98.672 Euro und beim WIM Liegenschaftsfonds bei 89.090 Euro.<sup>1</sup>

Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen in Kapitel 9.

Die Eigenkapitalquoten von drei in den Vergleich einbezogenen Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden lagen unterhalb des Medians des Vergleichsrings von 28,7 Prozent. Ein EVP bezogen auf eine veränderte Ausschüttungspolitik ermittelten wir bei diesen Unternehmen deshalb nicht. Allein für den WIM Liegenschaftsfonds war hier ein EVP von 56.617 Euro auszuweisen.

Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen in Kapitel 10.3.

Aus der Erhebung eines Bearbeitungsentgeltes sowie einer Bürgschaftsprovision für die Ausgabe von Bürgschaften ergaben sich bei den Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden keine Ergebnisverbesserungspotenziale.

Insgesamt ergaben sich damit Ergebnisverbesserungs- und Ausschüttungspotenziale in Höhe von rund 3,5 Millionen Euro je Jahr. Zusätzlich bestanden monatliche Ergebnisverbesserungspotenziale aus der Erhöhung der Sollmieten von 413.961 Euro.

### 1.3 Rückstände

In unserer Prüfung haben wir keine Rückstände bei der Stadt Wiesbaden und ihren Wohnungsbauunternehmen festgestellt.

### 1.4 Rechtliche Feststellungen

Die Stadt Wiesbaden stellte die Jahresabschlüsse der Jahre 2012, 2014 und 2016 nicht innerhalb der gesetzlichen Frist nach § 112 Abs. 9 HGO<sup>2</sup> zum 30. April des Folgejahres auf. Das Revisionsamt der Stadt Wiesbaden prüfte die Jahresabschlüsse 2012 bis 2015 und erteilte jeweils uneingeschränkte Testate. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 befand sich während der örtlichen Erhebungen in Bearbeitung. Wir erwarten, dass die Stadt Wiesbaden bei der Aufstellung der Jahresabschlüsse durch den Magistrat zukünftig den hierfür gültigen Stichtag 30. April einhält. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.1.3.

---

<sup>1</sup> Die Gesellschaften GWW und GeWeGe sind entsprechend der Aufsichtsratsvorgaben (AR-Sitzung der GWW vom 12.09.013, AR-Sitzung der GeWeGe vom 10.12.2013) an eine sozial verträgliche Mietpreisgestaltung (Mittelwert Mietspiegel) gebunden und dürften auch bei Mieterhöhungen maximal 10 Prozent Steigerung verlangen. Dementsprechend langfristig ist eine Heranführung der aktuellen Mieten an marktübliche Entgelte und führt zu dem hier dargestellten EVP.

<sup>2</sup> § 112 Abs. 9 HGO: Der Gemeindevorstand soll den Jahresabschluss der Gemeinde innerhalb von vier Monaten, den zusammengefassten Jahresabschluss und den Gesamtabschluss innerhalb von neun Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres aufstellen und die Gemeindevertretung unverzüglich über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlüsse unterrichten.

In der Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 16-V-20-0052 stufte der Magistrat der Stadt Wiesbaden den WIM Liegenschaftsfonds als nicht wirtschaftliche Betätigung ein. Der WIM Liegenschaftsfonds befand sich im Wettbewerb mit anderen, auch nicht städtischen Wohnungsbauunternehmen und ist eine wirtschaftliche Betätigung. Wir erwarten, dass der WIM Liegenschaftsfonds in künftige Prüfungen gemäß § 121 Abs. 7 HGO einbezogen wird. Die bisherige fehlerhafte Einstufung des WIM Liegenschaftsfonds als nicht wirtschaftliche Betätigung ist künftig zu korrigieren. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.2.

Gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrags der WIM gehören dem AR der WIM folgende Mitglieder an:

1. kraft Amtes der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden oder in seiner Vertretung ein von ihm bestimmtes Magistratsmitglied der Landeshauptstadt Wiesbaden (Anmerkung: Dezernat I);
2. kraft Amtes das für Beteiligungen zuständige hauptamtliche Magistratsmitglied der Landeshauptstadt Wiesbaden (Anmerkung: Dezernat VI),
3. kraft Amtes das für das Fachdezernat zuständige hauptamtliche Magistratsmitglied der Landeshauptstadt Wiesbaden (Anmerkung: Dezernat VII),
4. mindestens sechs und höchstens acht weitere Mitglieder, die von der Gesellschafterversammlung auf der Grundlage eines Beschlusses des Magistrats der Landeshauptstadt Wiesbaden auf der Grundlage von Vorschlägen der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden gewählt werden.

Vor diesem Hintergrund und den im Dezernatsverteilungsplan der Stadt Wiesbaden ausgewiesenen Zuständigkeiten müsste der AR aus mindestens neun Mitgliedern bestehen. Gemäß Prüfbericht per 31. Dezember 2016 der WIM bestand der AR nach dem Ausscheiden eines Stadtverordneten per 30. April 2016 noch aus sieben Mitgliedern. Dies bestätigte auch die im AR-Sitzungsprotokoll vom 2. Dezember 2016 ausgewiesene Anwesenheitsliste. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.3.

Aufsichtsrat  
GeWeGe

Dieselben Anforderungen stellte auch der Gesellschaftsvertrag der GeWeGe. Unter Berücksichtigung der Wahl eines Vertreters für den Oberbürgermeister müsste sich der AR per 31. Dezember 2016 aus mindestens acht Personen zusammensetzen. Per 31. Dezember 2016 bestand der AR aus sieben Personen. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.3.

Aufsichtsrat  
GWW

Dieselben Anforderungen stellt auch der Gesellschaftsvertrag der GWW. Darüber hinaus müssen im AR der GWW noch zusätzlich zwei von den Beschäftigten gewählte Vertreter im AR als Mitglieder vorhanden sein. Somit müsste der AR der GWW grundsätzlich aus mindestens elf Personen bestehen. Da der Oberbürgermeister von seinem Recht zur Benennung einer Vertretung durch ein von ihm bestimmtes Magistratsmitglied Gebrauch machte, kann dies zur Folge haben, dass sich die Zahl der AR-Mitglieder um eine Person auf zehn Personen vermindert. Gemäß Prüfbericht der GWW per 31. Dezember 2016 bestand der AR aus neun Personen. Insofern fehlt eine Person bei der Mindestbesetzung. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.3.

Aufsichtsrat WIM  
Liegenschafts-  
fonds

Der AR des WIM Liegenschaftsfonds bestand per 31. Dezember 2016 aus sechs Personen. Gemäß Gesellschaftsvertrag betrug die Mindestzahl der Mitglieder acht. Zwei AR-Mitglieder schieden per 30. April 2016 aus. Damit entsprach die Zahl der AR-Mitglieder nicht der gesellschaftsvertraglich geforderten

Mindestzahl. Wir erwarten, dass bei der Zusammensetzung der AR die diesbezüglichen gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen beachtet werden. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.3.

Die Beteiligungsberichte der Jahre 2012 bis 2015 enthielten nicht alle Pflichtangaben der städtischen Wohnungsbauunternehmen. Es fehlten Angaben zu Kreditaufnahmen. Darüber hinaus wies der Beteiligungsbericht per 31. Dezember 2015 für die GeWeGe einen Restbestand an Bürgschaften von null Euro aus. Korrekt ist ein stichtagsbezogener Wert in Höhe von 75.070.253 Euro. Die Angaben zu den Bezügen des AR der GeWeGe fehlen. Wir erwarten, dass der Beteiligungsbericht künftig alle Pflichtangaben enthält. Wir empfehlen auch die Veröffentlichung von entsprechenden Fehlanzeigen. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.6.

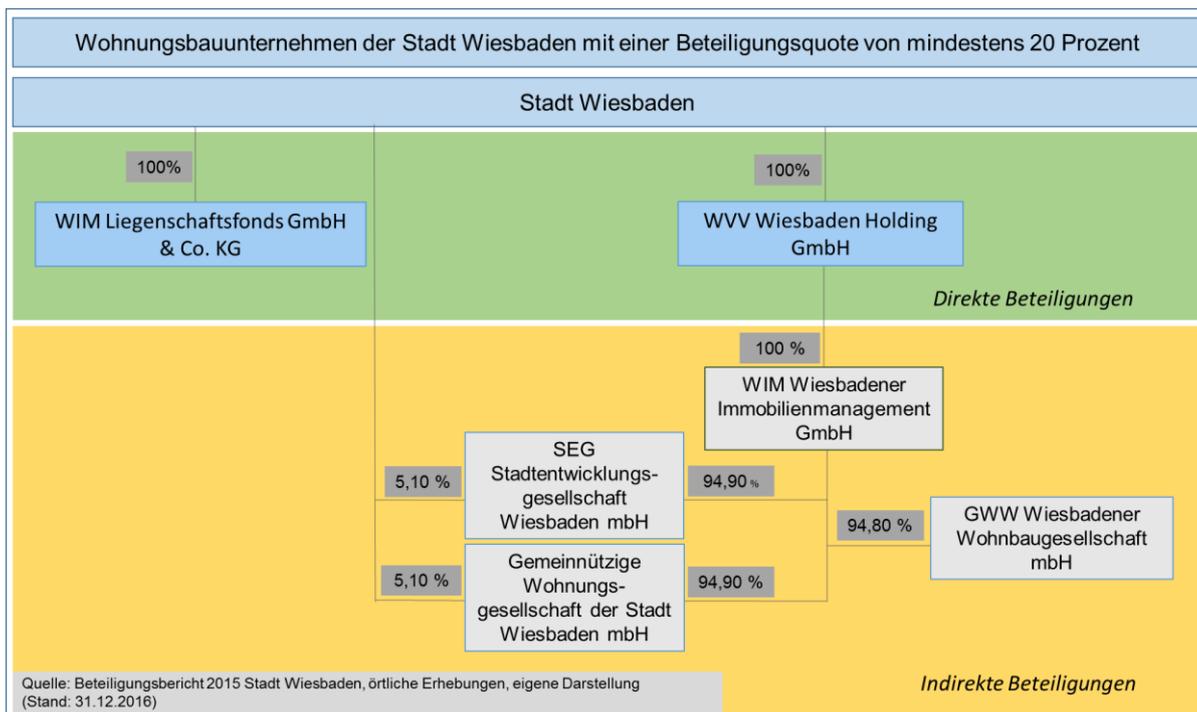
Mindestangaben  
Beteiligungsbericht

### 1.5 Trägerbezogene Feststellungen

Für die Jahre 2012, 2013, 2015 und 2016 wies die Stadt Wiesbaden positive ordentliche Ergebnisse aus. Zwar wies der Jahresabschluss 2014 ein negatives ordentliches Ergebnis aus, jedoch lagen ausreichende Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses vor. In den Jahren 2014 und 2015 wies die Stadt Wiesbaden ein negatives und damit nicht ausreichendes Innenfinanzierungspotenzial aus, jedoch verfügt die Stadt Wiesbaden im gesamten Prüfungszeitraum über einen hohen positiven Stand der liquiden Mittel abzüglich der Kassenkredite zum Stichtag 31. Dezember des jeweiligen Haushaltsjahres. Entsprechend waren alle Jahre des Prüfungszeitraums jeweils stabil.

Mit dieser 196. Vergleichenden Prüfung wird die Feststellung getroffen, dass der Haushalt der Stadt Wiesbaden über den Prüfungszeitraum „stabil“ war. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.1.4.

Ansicht 4 zeigt das Portfolio der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden per 31. Dezember 2016 mit einer direkten oder indirekten Beteiligungsquote von mindestens 20 Prozent.



Ansicht 4: Wohnungsbaunternehmen der Stadt Wiesbaden mit einer Beteiligungsquote von mindestens 20 Prozent

Hinsichtlich der Prüfung der Angemessenheit und des öffentlichen Zwecks der wirtschaftlichen Beteiligungen gab die Stadt Wiesbaden keine konkreten Beurteilungskriterien an, welche sie der Einstufung der Beteiligungen als angemessen oder zur Erfüllung des öffentlichen Zwecks zugrunde legte. Alle in die Untersuchung einbezogenen Wohnungsbaunternehmen der Stadt Wiesbaden betrieb die Stadt in HGO-konformen, haftungsbegrenzenden Gesellschaftsformen. Die städtischen Wohnungsbaunternehmen waren somit angemessen. Wir empfehlen der Stadt Wiesbaden, die entsprechenden Beurteilungskriterien bei künftigen Prüfungen anzugeben. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.2.

Das Beteiligungsmanagement der Stadt Wiesbaden war in die Kämmerei integriert. Das Beteiligungsmanagement der WVV Holding unterstützte das kommunale Beteiligungsmanagement. Hierbei war zu berücksichtigen, dass einer der beiden Geschäftsführer der WVV Holding in Personalunion auch die Leitung der Kämmerei der Stadt Wiesbaden und somit auch das kommunale Beteiligungsmanagement verantwortete. In dieser Konstellation sind bei personenidentischer Ausübung beider Tätigkeiten Interessenkonflikte nicht auszuschließen. Wir empfehlen der Stadt Wiesbaden ein Organisationsmodell für das kommunale Beteiligungsmanagement zu wählen, bei dem die Gefahr von Interessenkonflikten ausgeschlossen ist. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.4

Insgesamt praktizierte die Stadt Wiesbaden ein umfangreiches Beteiligungsmanagement. Zusätzlich standen durch die Nutzung der Softwarelösung im Beteiligungsmanagement umfassende Informationen zur Verfügung, die das Beteiligungsmanagement in detaillierten Auswertungen und zur Erstellung des Beteiligungsberichts nutzte. Wir verweisen auf unsere detaillierten Anmerkungen in Kapitel 6.2.5.

Die Aufgaben des Beteiligungsmanagements waren in Wiesbaden organisatorisch in der Kernverwaltung eingebunden. Um- und Neustrukturierungen begleitete das Beteiligungsmanagement der Stadt Wiesbaden. Ein regelmäßiges Controlling und Berichtswesen existierte in der Beteiligungsverwaltung der Stadt Wiesbaden zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen ebenso, wie eine kontinuierliche Mandatsträgervorbereitung. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.6.

## 1.6 Wohnungswirtschaftliche Feststellungen

Im Mittelpunkt unserer Prüfungen standen die städtischen Wohnungsbauunternehmen SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG, GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH sowie die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH (GeWeGe). Der Tätigkeitsschwerpunkt der GWW lag in der klassischen Verwaltung (Vermietung, Betriebskostenabrechnung) und Bewirtschaftung (Modernisierung, Instandhaltung des eigenen Bestands und Betreuung von Neubauprojekten) des eigenen Wohnungsbestands. Die GWW erbrachte darüber hinaus Planungstätigkeiten durch eigene Architekten und Ingenieure. Der Tätigkeitsschwerpunkt der SEG lag in der Projektentwicklung (Flächenentwicklung). Sie verfügte darüber hinaus auch über einen mit durchschnittlich 228 Einheiten geringen eigenen Wohnungsbestand. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.1.

Die GWW verfügte im Prüfungszeitraum mit durchschnittlich 9.115 eigenen Wohnungen über den größten Bestand unter den Wohnungsbaugesellschaften der Stadt Wiesbaden; die GeWeGe verfügte im Prüfungszeitraum über durchschnittlich 3.867 eigene Wohnungen. Die SEG und der WIM Liegenschaftsfonds verfügten mit einem durchschnittlichen Bestand von 228 und 83 Wohnungen über den kleinsten Bestand aller in die Prüfung eingebezogenen städtischen Wohnungsbauunternehmen.

Der Anteil des Wohnungsbestands der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der Stadt Wiesbaden, mit Ausnahme der Nassauischen Heimstätte Konzern, betrug 9,5 Prozent im Jahr 2016. Die Nassauische Heimstätte Konzern hielt 2016 einen Anteil von 3,8 Prozent des Wohnungsbestands in der Stadt Wiesbaden. Damit betrug der Anteil der Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand 13,3 Prozent im Jahr 2016 (siehe Ansicht 107). Dies entsprach nach den Städten Rüsselsheim am Main (insgesamt 23,1 Prozent), Frankfurt am Main (insgesamt 18,0 Prozent), Darmstadt (17,2 Prozent), Gießen (16,9 Prozent), Hattersheim am Main (14,9 Prozent) und Hanau (14,5 Prozent) viertniedrigsten Wert des Vergleichs. Geringere Anteile wiesen die deutlich kleineren Städte Hofheim am Taunus (9,0 Prozent), Idstein (7,9 Prozent) und Bad Nauheim (7,5 Prozent) auf.

Der Anteil der Belegrechtswohnungen am gesamten Wohnungsbestand einer Kommune verdeutlicht den Bestand am geförderten und somit bezahlbaren Wohnungsbestand der Kommunen. Der Anteil der Belegrechtswohnungen war in den Städten Frankfurt am Main und Rüsselsheim am Main mit jeweils 7,9 Prozent am gesamten Wohnungsbestand der Kommunen am höchsten. Die Stadt Wiesbaden wies mit 6,0 Prozent den fünfthöchsten Anteil an Belegrechtswohnungen am Wohnungsbestand auf.

Wir empfehlen der Stadt Wiesbaden, zur Entlastung des Wohnungsmarktes Wohnbaulandflächen auszuweisen. Wir empfehlen eine Aufstockung des Bestands an Wohnungen im öffentlichen Eigentum und an Belegrechtswohnungen, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt Wiesbaden und ihrer Wohnungsbauunternehmen dies zulässt. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 12.3.7.

Der energetische Zustand des Gebäudebestands stellt einen Hilfsindikator zur Beurteilung des gesamten Gebäudebestands dar. Wenn energetische Modernisierungen durchgeführt werden, ist dies ein Signal zur langfristig geplanten Nutzung des Gebäudes. Dies erfordert die Anpassung auch der übrigen Gebäudekomponenten (Bäder, Elektroausstattung, Balkone, Außenbereich) an den aktuellen Standard. Der Vergleich (Ansicht 57) zeigt, dass die Energieverbrauchskennwerte in der Stadt Darmstadt mit 175,2 Kilowattstunden je Jahr und Quadratmeter am höchsten und in der Stadt Rüsselsheim mit 95,2 Kilowattstunden je Jahr und Quadratmeter am niedrigsten waren. Dies resultierte in der Stadt Rüsselsheim aus einer über den gesamten Bestand bereits weit vorangeschrittenen Sanierung und dem Fehlen von Altbauten. Die Werte der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden lagen mit 117,5 Kilowattstunden je Jahr und Quadratmeter unter dem Bundesdurchschnitt (144 Kilowattstunden). Eine Verstärkung der energetischen Modernisierung vor allem in den vor 1950 errichteten Beständen erscheint angezeigt. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 8.2.

Das Eigenkapital der GWW stieg im Berichtszeitraum stetig von rund 78,8 Millionen Euro im Jahr 2012 auf rund 95,8 Millionen Euro in 2016. Die durchschnittliche Eigenkapitalquote der GWW im Prüfungszeitraum betrug 19,5 Prozent. Die GeWeGe verfügte mit durchschnittlich rund 39,0 Millionen Euro über ein über den Berichtszeitraum sukzessive zunehmendes Eigenkapital (37,5 Millionen Euro in 2012, 40,2 Millionen Euro in 2016). Die Eigenkapitalquote der GeWeGe betrug durchschnittlich 14,4 Prozent. Der WIM Liegenschaftsfonds verfügte über den Berichtszeitraum hinweg über ein leicht abnehmendes Eigenkapital, das im Jahr 2012 9,2 Millionen Euro (Eigenkapitalquote von 35,1 Prozent) und im Jahr 2016 8,6 Millionen Euro (Eigenkapitalquote von 26,7 Prozent) betrug. Die Eigenkapitalquote des WIM Liegenschaftsfonds betrug durchschnittlich 30,3 Prozent. Das Eigenkapital der SEG stieg im Berichtszeitraum stetig von 12,9 Millionen Euro auf 14,3 Millionen Euro an. Die Eigenkapitalquote der SEG lag durchschnittlich bei 14,1 Prozent, sie sank jedoch deutlich von 18,0 Prozent im Jahr 2012 auf 9,8 Prozent im Jahr 2016 ab. Damit lagen die Eigenkapitalquoten der vier genannten Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden zwar unterhalb des oberen Medians des Vergleichs von 28,7 Prozent. Dennoch bewerteten wir sie als solide. Alle Gesellschaften verfügten über eine solide Eigenkapitalbasis für zukünftige Investitionen in ihren wohnungswirtschaftlichen Bestand sowie in geplante Neubauprojekte. Im Falle der SEG empfehlen wir eine weitere Erhöhung ihres Eigenkapitals.

Die durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität der GWW betrug 7,8 Prozent, im Jahr 2015 sogar 12,0 Prozent. Damit lag die Kennzahl im Schnitt leicht höher als das obere Quintil (7,0 Prozent) des Vergleichs. Der Median der in die Prüfung einbezogenen Wohnungsbauunternehmen betrug 4,7 Prozent. Die hohe Eigenkapitalrentabilität der GWW ist ein Hinweis für die erfolgreiche Bewirtschaftung des wohnungswirtschaftlichen Portfolios der Gesellschaft.

Die Eigenkapitalrentabilität der SEG betrug durchschnittlich 4,3 Prozent. Sie variierte im Berichtszeitraum stark und schwankte zwischen 0,9 Prozent im Jahr 2014 sowie 12,6 Prozent im Jahr 2016. Damit liegt die durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität unterhalb des oberen Quintils (7,0 Prozent) des Vergleichs und unterhalb des Medians von 4,7 Prozent.

Die GeWeGe erzielte mit durchschnittlich 2,3 Prozent die geringste Eigenkapitalrentabilität der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden. Die Kennzahl lag auch deutlich unterhalb des oberen Quintil (7,0 Prozent) des Vergleichs sowie unterhalb des Medians von 4,7 Prozent. Die Eigenkapitalrentabilität des WIM Liegenschaftsfonds weist eine deutliche Negativentwicklung von 11,1 Prozent im Jahr 2012 auf 0,1 Prozent im Jahr 2016 bei einem durchschnittlichen Wert von 3,6 Prozent auf. Die Kennzahl lag deutlich unterhalb des oberen Quintil des Vergleichs von 7,0 Prozent sowie unterhalb des Medians von 4,9 Prozent. Die Eigenrentabilität der GeWeGe und des WIM Liegenschaftsfonds ist relativ niedrig. Die Kennzahlen geben Hinweise darauf, dass die wohnungswirtschaftlichen Portfolios der Unternehmen im Vergleich zu den anderen Wohnungsbauunternehmen der in die Prüfung einbezogenen Kommunen weniger erfolgreich bewirtschaftet werden. Die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden wiesen eine Sachanlagenintensität von 86,7 Prozent aus und lagen damit unterhalb des oberen Quintils des Vergleichs von 93,3 Prozent. Der durchschnittliche Fremdkapitalzins lag mit 2,7 Prozent oberhalb des besseren unteren Quintils des Vergleichs. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.2.

Der Cashflow der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden aus laufender Geschäftstätigkeit betrug 21,9 Millionen Euro und lag damit knapp unterhalb des oberen Quintil des Vergleichs von knapp 23,0 Millionen Euro. Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 36,4 Millionen Euro lag oberhalb des oberen Quintils des Vergleichs in Höhe von 24,1 Millionen Euro. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag mit 12,4 Millionen Euro knapp unterhalb des oberen Quintils in Höhe von 12,5 Millionen Euro. Die Cashflow-Analyse ist Bestandteil der Liquiditätsanalyse und liefert Informationen für die Ertragskraft und die Fähigkeit eines Unternehmens, sich aus dem operativen Geschäft zu finanzieren. Vor diesem Hintergrund ist der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden, verglichen mit den Wohnungsbauunternehmen der einbezogenen Kommunen, positiv zu beurteilen. Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit bildete die finanzielle Grundlage, um die Investitionen finanzieren zu können. Für die Finanzierung von Investitionen in das Sachanlagevermögen nahmen die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden zusätzlich Kredite auf. Dies führte zum positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden verfügten im Prüfungszeitraum über eine ausreichende Liquidität. Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit bildet eine gute Grundlage zur Finanzierung weiterer Investitionen. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.2.

Der Jahresüberschuss vor Steuern der vier Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden lag im Prüfungszeitraum im Durchschnitt bei rund 8,8 Millionen Euro. Insgesamt erwirtschafteten die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden im Prüfungszeitraum Jahresüberschüsse vor Steuern von insgesamt 43,9 Millionen Euro.

Zur langfristigen Werterhaltung des wohnungswirtschaftlichen Sachanlagevermögens ist es erforderlich, die Abschreibungen durch Modernisierungskosten sowie Investitionen zu kompensieren. In Wiesbaden überstieg die Summe aus Modernisierungskosten und Investitionen mit 73,13 Euro je Quadratmeter die Abschreibungen von 16,90 Euro je Quadratmeter. Dies ist aus Sicht der Werterhaltung positiv hervorzuheben. Jedoch lagen die Instandhaltungskosten je Quadratmeter mit 29,62 Euro oberhalb des oberen Quintils von 27,20 Euro (aber unterhalb des Maximums von 33,45 Euro). Die Instandhaltungskosten im Verhältnis zur Sollmiete erreichten einen Wert von 37,0 Prozent und lagen damit oberhalb des Werts des besseren Quintils des Vergleichs von 33,8 Prozent. Die Erlösschmälerungen im Verhältnis zur Sollmiete lagen mit 5,9 Prozent oberhalb des besseren Quintils des Vergleichs in Höhe von 2,6 Prozent.

Die durchschnittliche Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche erreichte einen Wert von 811 Euro. Die Abschreibungen pro Monat und Quadratmeter betrugen 1,41 Euro und knapp unterhalb des besseren Quintils und oberhalb des Benchmarks. Die durchschnittlichen Erlösschmälerungen der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden wiesen mit 0,39 Euro einen Wert oberhalb des unteren Quintils von 0,18 Euro aus. Geringe Erlösschmälerungen sind ein Indiz eines wirtschaftlich guten Vermietungsstands und somit auch für die Attraktivität und hohe Nachfrage nach Wohnungen. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.4 und Kapitel 8.1.

Die in den Vergleich einbezogenen Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden erzielten insgesamt 77,8 Millionen Euro Sollmieten. Die über den Prüfungszeitraum der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden durchschnittliche (mit der Fläche gewichteter Mittelwert) monatliche Sollmiete lag bei 6,67 Euro je Quadratmeter und damit unterhalb des besseren oberen Quintils des Vergleichs. Bezogen auf die öffentlich geförderten Wohnungen lag die durchschnittliche Sollmiete mit 5,40 Euro knapp unterhalb des besseren Quintils von 5,50 Euro. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.4.

Die durchschnittlichen Betriebskosten der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden lagen mit 2,23 Euro je Quadratmeter und Monat oberhalb des besseren unteren Quintils des Vergleichs von 2,01 Euro und oberhalb des bundesweiten Benchmarks von 1,47 Euro im Jahr 2015 (Betriebskostenvorauszahlungen)<sup>3</sup>. Der Median der geprüften Städte betrug 2,21 Euro je Quadratmeter und Monat. Die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden sollten Maßnahmen zur Reduzierung der vergleichsweise hohen Betriebskosten einleiten. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.4 und in Kapitel 8.1.

Die Verwaltungskosten der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden lagen im Durchschnitt des Prüfungszeitraums mit 0,70 Euro je Quadratmeter und Monat unterhalb des Medians von 0,87 Euro und oberhalb des bundesweiten GdW-Benchmarks<sup>4</sup> von 0,65 Euro je Quadratmeter und Monat. Bezogen auf die Kommunen des Vergleichs lag die Betreuungsquote mit 125,2 verwalteten Wohnungen je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent) absolut am zweithöchsten. Die

---

<sup>3</sup> Vgl. GdW-Jahresstatistik 2016/2017

<sup>4</sup> Vgl. GdW-Jahresstatistik 2016/2017

Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden betreuen damit die vergleichsweise meisten Wohnungen unter den Vergleichskommunen. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.4.

Die Fluktuationsquote erreichte mit 8,2 Prozent einen Wert oberhalb des oberen Quintils von 6,2 Prozent, die Leerstandsquote lag mit 3,5 Prozent oberhalb des oberen Quintils von 1,8 Prozent und war zu 0,6 Prozent durch Nichtvermietung verursacht, zu 2,5 Prozent modernisierungsbedingt und zu 0,5 Prozent verkaufs- oder abrissbedingt. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.4.

Die Vermietungsanschlussquote wurde nicht gesondert ermittelt. Wir empfehlen der Stadt Wiesbaden, ihre Wohnungsbauunternehmen zukünftig die Vermietungsanschlussquote erfassen zu lassen. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.3.

Die städtischen Wohnungsbauunternehmen WIM, GWW, GeWeGe und WIM Liegenschaftsfonds verfügten über ein gemeinsames Risikomanagementhandbuch (Stand: 30. November 2015). Bei den Gesellschaften fanden quartalsweise Risikorunden mit den Risikobeauftragten und Geschäftsführungen statt. Die Ergebnisse dokumentierten die Gesellschaften quartalsweise in einem detaillierten zusammenfassenden Risikobericht (3. Quartal 2016: 130 Seiten).

Im Jahr 2016 prüfte die Konzernrevision der WVV die Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems der WIM und der in der, in der WIM-Gruppe zusammengefassten Gesellschaften GWW, GeWeGe und des WIM Liegenschaftsfonds. Ein entsprechender Prüfungsbericht vom 17. November 2016 lag uns vor. Der Bericht enthielt keine wesentlichen negativen Feststellungen. Die Revisoren empfahlen, die SEG mit in die Risikoberichterstattung zu integrieren. Die Risikoberichterstattung der WIM-Gruppe vom 2. Quartal 2017 enthielt Risiken der SEG. Insofern wurden die Empfehlungen der Revisoren zeitnah umgesetzt. Dies ist positiv hervorzuheben. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.7.

Die GWW gab den Erlass zur Korruptionsvermeidung 2015 nicht bekannt. Die Betriebsvereinbarung Compliance enthielt keine explizite Regelung, die es Externen untersagt, GWW-interne Veranstaltungen zu sponsern, so Abteilungsfeiern. Die Mitarbeiter/innen der GWW wiesen nicht durch Unterschrift nach, dass sie über korruptionspräventive Maßnahmen belehrt wurden und die Betriebsvereinbarung Compliance verpflichtend beachten. Wir empfehlen, die vorgeannten Punkte nachzuholen bzw. zu ergänzen.

Die GWW verfügte nicht über eine Hotline zur anonymen Meldung/Anzeige korruptionsrelevanter Sachverhalte. Wir empfehlen, analog zur Stadt Wiesbaden, ein Email-Konto einzurichten, das zur anonymen Meldung korruptionsrelevanter Sachverhalte genutzt und ausschließlich vom Compliancebeauftragten der GWW eingesehen werden kann.

Mit dem Rundschreiben Nr. 2/2015 vom 21. Mai 2015 informierte die Geschäftsführung der SEG die Belegschaft darüber, dass die Geschäftsführung der WIM als Gesellschafterin der Immobiliengesellschaften im Stadtkonzern beschloss hätte, dass für alle Gesellschaften der WIM Gruppe kurzfristig eine einheitliche Compliance-Regelung eingeführt werden solle. Dem Rundschreiben fügte die Geschäftsführung der SEG die „Betriebsanweisung Compliance“ bei (Stand: 21. Mai 2015). Der Inhalt entsprach dem der Betriebsvereinbarung Compliance der GWW. Dies ist positiv hervorzuheben.

Die SEG besaß keine eigene Interne Revision. Die Aufgaben werden durch die Konzernrevision der WVV wahrgenommen.

Die Betriebsvereinbarung Compliance enthielt keine explizite Regelung, die es Externen untersagt, SEG-interne Veranstaltungen zu sponsern, so Abteilungsfeiern. Wir empfehlen, dies nachzuholen bzw. zu ergänzen.

Die SEG verfügte nicht über eine Hotline zur anonymen Meldung/Anzeige korruptionsrelevanter Sachverhalte. Wir empfehlen, analog zur Stadt Wiesbaden, ein Email-Konto einzurichten, das zur anonymen Meldung korruptionsrelevanter Sachverhalte genutzt und ausschließlich vom Compliancebeauftragten der SEG eingesehen werden kann.

Wesentliche Regelungen zur Korruptionsprävention des WIM Liegenschaftsfonds enthielt die „Dienstanweisung Compliance“ (Stand: 24. März 2015). Der Inhalt entsprach dem der Betriebsvereinbarung Compliance der GWW sowie dem der Betriebsanweisung Compliance der SEG. In dieser Dienstanweisung wies der WIM Liegenschaftsfonds darauf hin, dass für die Umsetzung dieser Dienstvereinbarung von der WIM als Komplementärin ein Compliancebeauftragter ernannt werde. Ein Nachweis über diese Ernennung lag uns nicht vor. Wir empfehlen die Ernennung des WIM-Compliancebeauftragten auf der Homepage der Gesellschaft zu veröffentlichen.

Der WIM Liegenschaftsfonds verfügte nicht über eine Hotline zur anonymen Meldung/Anzeige korruptionsrelevanter Sachverhalte. Unter Berücksichtigung der geringen Personalausstattung kann unseres Erachtens auf die gesonderte Einrichtung einer Hotline in Form eines Email-Kontos verzichtet werden. Wir empfehlen, diesbezüglich auf den Compliancebeauftragten der WIM zu verweisen.

Die GWW gab den Erlass zur Korruptionsvermeidung 2015 nicht bekannt. Wir empfehlen, dies nachzuholen. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 11.

## 1.7 Vergleichende Feststellungen

Die Balanced Scorecard fasst die Ergebnisse der Prüfung in einem Bewertungsprofil zusammen. Sie vergleicht die Werte der in den Vergleich einbezogenen Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden sowie der Stadt selbst mit den anderen städtischen Wohnungsbauunternehmen auf Basis der Kommunen. Dies bedeutet, dass wir für Kommunen mit mehreren städtischen Wohnungsbauunternehmen gewichtete Mittelwerte bildeten, die die Größe der jeweiligen Wohnungsbauunternehmen berücksichtigten.

Die Einteilung in fünf Intervalle orientiert sich an den Minimal-, Quintils-, Median- und Maximalwerten des Vergleichs der Städte und ihrer Wohnungsbauunternehmen. Die Zuordnung zu den Grenzpunkten ("- -" und "++") entspricht einem Wert, der zwischen den äußeren Quintilswerten (erster oder vierter Quintilswert) und dem Maximal- oder Minimalwert lag. Lag der Wert für eine Stadt zwischen dem äußeren Quintil und dem inneren Quintil (dem zweiten oder dritten Quintilswert) des Vergleichs, so werden Punkte in Form von "-" und "+" vergeben. Den Medianwert (und Werte zwischen dem zweiten und dritten Quinti-

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Iswert) stellen wir neutral mit "o" dar. Die aus betriebswirtschaftlicher Perspektive negativen Aspekte im Vergleich der geprüften Städte stellen wir dabei mit "- -" und "-" dar. Korrespondierend kennzeichneten wir die positiven Werte mit "+" und "++".

Balanced Scorecard für die Stadt Wiesbaden										
Bereich	Indikator	Wert	Vergleichsstädte			Profil für die Stadt Wiesbaden und ihre Wohnungsbaunternehmen				
			Minimum	besseres Quintil	Maximum	--	-	o	+	++
<b>Struktur der Körperschaft</b>										
Einwohnerflächenquote	Einwohner je km <sup>2</sup>	1.346	299	1.406	2.859					
Entwicklung der Einwohnerzahl	Veränderung 2006 bis 2016	2,0%	2,0%	12,1%	17,0%					
Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Anzahl	141.435	11.669	90.143	374.680			keine		
Arbeitsplätze i.d. Stadt	Soz.vers.pfl. Beschäftigte/Einwohner	45%	19%	56%	73%					
Pendlersaldo	Einpendler zu Auspendlern	26.823	-5.453	29.478	261.837					
<b>Haushaltsstabilität</b>										
Ordentliches Ergebnis	€ je Einwohner	291 €	-358 €	62 €	291 €					X
Irrenfinanzierungspotenzial	€ je Einwohner	95 €	-358 €	10 €	124 €					X
<b>Jahresabschlusskennzahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften</b>										
Sachanlagenintensität	(Sachanlagevermögen / Bilanzsumme) x 100	86,7%	68,4%	93,3%	96,1%		X			
Eigenkapitalquote	(Eigenkapital / Bilanzsumme) x 100	17,5%	15,6%	31,2%	41,9%		X			
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	€	8.785.863	376.230	11.679.737	82.477.873					X
Eigenkapitalrentabilität	(Jahresüberschuss / Eigenkapital) x 100	5,9%	1,6%	6,1%	11,1%					X
durchschnittlicher Fremdkapitalzins <sup>u</sup>	(Zinsen und ähnliche Aufwendungen / Fremdkapital) x 100	2,7%	1,8%	2,3%	3,1%		X			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	In Tausend €	21.963,0	3.101,0	22.955,8	126.510,6					X
Cashflow aus Investitionstätigkeit <sup>u</sup>	In Tausend €	-36.386,4	157.627,3	-24.124,5	-1.132,4					X
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	In Tausend €	12.392,2	-2.332,4	12.506,9	20.354,5					X
Finanzmittelfond am Ende der Periode	In Tausend €	34.869,0	-267,9	34.955,3	59.340,2					X
<b>Kennzahlen zum Wohnungsbestand (Kernverwaltung und städtische Wohnungsbaugesellschaften)</b>										
Bestand an eigenen Wohnungen	Anzahl	13.292	1.170	12.010	50.663					X
davon öffentlich geförderten Wohnungen	Anzahl	4.305	344	4.576	15.880					X
Anteil öffentlich geförderte Wohnungen	Zahl öffentlich geförderte Wohnungen / Zahl an eigenen Wohnungen	32,4%	25,3%	38,5%	48,4%			X		
Wohnfläche im eigenen Bestand	m <sup>2</sup>	853.063	79.365	775.924	3.114.609					X

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Balanced Scorecard für die Stadt Wiesbaden										
Bereich	Indikator	Wert	Vergleichsstädte			Profil für die Stadt Wiesbaden und ihre Wohnungsbaunternehmen				
			Minimum	besseres Quintil	Maximum	--	-	o	+	++
Nutzfläche im eigenen Bestand	m <sup>2</sup>	118.011	4.552	96.121	254.871					⊗
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	(m <sup>2</sup> / Anzahl)	64,2	61,5	66,1	67,9		<b>X</b>			
Durchschnittlicher Wert Anlagevermögen je Wohnung	Sachanlagevermögen in € / Wohnungsbestand insgesamt	40.721	28.769	50.717	105.058			<b>X</b>		
Durchschnittlicher Energiebedarf <sup>u</sup>	kWh / m <sup>2</sup> und Jahr	117,1	95,2	116,0	175,2				<b>X</b>	
Durchschnittliches Alter der Wohnungen <sup>u</sup>	Jahre	51,7	46,4	47,2	55,0		<b>X</b>			
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (Kernverwaltung und städtische Wohnungsbaugesellschaften)</b>										
Durchschnittliche Sollmiete	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	6,67	4,89	6,79	7,67					<b>X</b>
- Davon öffentlich gefördert	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	5,40	4,49	5,50	5,78					<b>X</b>
Durchschnittlicher Höchstbetrag der anerkannten Kosten der Unterkunft (ARGE)	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	7,01	5,73	7,10	7,52			<b>X</b>		
Instandhaltungskosten	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	2,47	0,57	2,27	2,79					⊗
Betriebskosten <sup>u</sup>	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	2,23	1,43	2,01	2,57					<b>X</b>
Abschreibungen	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,41	1,08	1,47	2,27			<b>X</b>		
Erlösschmälerungen <sup>u</sup>	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,39	0,15	0,18	0,48	<b>X</b>				
Verwaltungskosten <sup>u</sup>	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,70	0,11	0,42	1,46			<b>X</b>		
Fluktuationsquote <sup>u</sup>	%	8,2%	4,9%	6,2%	9,9%			<b>X</b>		
Leerstandsquote <sup>u</sup>	%	3,5%	1,3%	1,8%	6,6%			<b>X</b>		
Vermietungsanschlussquote	(Zahl Neuvermietungen/Zahl Kündigungen)	n.v.	98%	125%	146%					
Durchschnittliche Verschuldung <sup>u</sup>	€ Verschuldung / m <sup>2</sup> Wohnfläche	811	388	414	1.295	<b>X</b>				
<b>Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (Kernverwaltung und städtische Wohnungsbaugesellschaften)</b>										
Instandhaltungskosten	(je m <sup>2</sup> )	29,62	6,90	27,20	33,45					⊗
Modernisierungskosten	(je m <sup>2</sup> )	36,79	4,85	31,02	44,86					⊗
Modernisierungskosten	(je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	n.v.	33,00	1.202,24	1.613,99					
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen	(je m <sup>2</sup> )	102,75	35,63	68,91	102,75					⊗
<b>Personalausstattung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften</b>										
Personalaufwandsquote <sup>u</sup>	(Personalaufwand / Gesamtleistung) x 100)	9,0%	7,9%	9,6%	16,5%					⊗
Personalaufwand je Verwaltungseinheit <sup>u</sup>	€ je Verwaltungseinheit	891	639	662	1.212					⊗
Anzahl der verwalteten Wohnungen je Vollzeit-äquivalent	(Verwaltete Wohnungen/ Vollzeitäquivalent)	137,5	56,5	112,1	134,6					⊗
<b>Auswirkungen der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen auf das ordentliche Ergebnis</b>										

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Balanced Scorecard für die Stadt Wiesbaden										
Bereich	Indikator	Wert	Vergleichsstädte			Profil für die Stadt Wiesbaden und ihre Wohnungsbaunternehmen				
			Minimum	besseres Quintil	Maximum	--	-	o	+	++
Finanzerträge von Wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen	(Bspw. Ausschüttungen oder Dividende)	389.332	0,00	473.113	4.526.443				X	
Finanzaufwendungen für Wohnungswirtschaftliche Beteiligungen <sup>u</sup>	(Bspw. Verlustübernahmen)	0,00	0,00	0,00	0,00					X
Analyse kommunaler und regionaler Wohnungsmarkt										
Seniorenquote 2016 <sup>u</sup>	(Bevölkerung 67 Jahre und älter / Gesamtbevölkerung) x 100	18%	13%	16%	22%			X		
Erwerbsfähigenquote 2016	(Bevölkerung 18 bis unter 67 Jahre / Gesamtbevölkerung) x 100	64%	62%	68%	72%	X				
Bevölkerung im Ausbildungsalter 2016	(Bevölkerung 18 bis unter 25 Jahre / Gesamtbevölkerung) x 100	8%	7%	8%	16%			X		
Sterberelation <sup>u</sup>	(Sterbefälle 2011 bis 2016 / Geburten 2011 bis 2016)	91%	72%	88%	197%				X	
Wohnungen je 1.000 Einwohner	((Wohnungsbestand - Leerwohnungen)/Einwohner) x 1.000	490,9	453,7	494,7	518,4				X	
Verfügbare Wohnfläche je Einwohner 1987, 2011 und 2016	m <sup>2</sup> Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäude / Einwohner	1987: 37,1 2011: 40,6 2016: 42,0	n.a.	n.a.	n.a.	keine Bewertung				
Leerstandsquote 2011 <sup>1)</sup> <sup>u</sup>	(Wohnungsleerstand / Wohnungsbestand 2011) x 100	2,6%	2,5%	2,6%	3,8%				X	
Leerstandsquote 2016 <sup>1)</sup> <sup>u</sup>	(Wohnungsleerstand / Wohnungsbestand 2016) x 100	2,1%	0,7%	1,0%	2,1%	X				
Beschäftigtenentwicklung 1995 bis 2016	(sozialversicherungspflichtig Beschäftigte AO 2016 / sozialversicherungspflichtig Beschäftigte AO 1995) x 100	110,3%	85,2%	122,5%	141,4%			X		
<p>1) Modellrechnung des Pestel Instituts auf der Basis der Daten des Zensus und der vom statistischen Landesamt fortgeschriebenen Werte zur Bevölkerungszahl und zum Wohnungsbestand</p> <p><sup>u</sup> Bei den gekennzeichneten Kennzahlen handelt es sich bei dem besseren Quintil um das untere Quintil, bei allen anderen Kennzahlen um das obere Quintil.</p> <p>n v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden</p> <p>n a. = nicht anwendbar</p> <p>Zahlen sind, sofern nicht anders angegeben, Durchschnittswerte des Prüfungszeitraums 2012 bis 2016. Bei der Prüfung von mehreren städtischen Wohnungsbaunternehmen handelt es sich um gewichtete Mittelwerte, so nach Bilanzvolumen oder Quadratmetern.</p> <p>Ist in der Spalte "Wert" keine Zahl, sondern ein Strich vermerkt, konnte kein Wert berechnet werden, da die Stadt keine Werte vorlegen konnte.</p>										

Ansicht 5: Balanced Scorecard für die Stadt Wiesbaden

## 2. Auftrag und Prüfungsverlauf

Der Präsident des Hessischen Rechnungshofs – Überörtliche Prüfung kommunaler Körperschaften – hat uns beauftragt, gemäß dem Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung kommunaler Körperschaften in Hessen (ÜPKKG) vom 22. Dezember 1993 (GVBl. I S. 708) die 196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ bei den Städten Bad Nauheim, Darmstadt, Frankfurt am Main, Gießen, Hanau, Hattersheim am Main, Hofheim am Taunus, Idstein, Rüsselsheim am Main und Wiesbaden vorzunehmen. Im Einvernehmen mit dem Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs unterstützte uns bei der Analyse der kommunalen und regionalen Wohnungsmärkte sowie der Energieausweise das ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V., Hannover.

Inhalte der Prüfung waren die Analyse der Organisation der Beteiligungsverwaltung und des -managements der Städte in Bezug auf die städtischen Wohnungsbauunternehmen, die Untersuchung der städtischen Wohnungsbauunternehmen, die Analyse und Prüfung des Anlagevermögens, die Analyse des kommunalen und regionalen Wohnungsmarkts sowie Prüfung von Sonderthemen, Feststellungen zur Haushaltsstabilität, Auswirkungen städtischer Wohnungsbauunternehmen auf das ordentliche Ergebnis sowie die Prüfung des Themas Beihilfe und verdachtsunabhängige Untersuchung auf dolose Handlungen mit besonderem Schwerpunkt auf der Untersuchung der städtischen Wohnungsbauunternehmen und der Analyse der kommunalen und regionalen Wohnungsmärkte im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2016.

Der Stadt Wiesbaden wurde die Prüfungsanmeldung unter dem 7. November 2016 zugeleitet. Die Eingangsbesprechung, in der die Stadt über Prüfungsinhalte und Prüfungsverfahren informiert wurde, fand am 28. August 2017 statt. Wir prüften vor Ort die Stadt Wiesbaden in der Zeit vom 28. August 2017 bis zum 8. September 2017. Nacherhebungen fanden nicht statt.

Als Prüfungsunterlagen standen der BDO die Bücher, Belege, Akten und Schriftstücke der Stadt Wiesbaden geordnet und prüffähig zur Verfügung. Die folgenden erbetenen Auskünfte und Nachweise erhielten wir nicht fristgerecht:

- GF-Verträge und abgeschlossene Zielvereinbarungen der WIM GmbH, WIM Liegenschaftsfonds, GWW (der Vertrag eines der beiden GF lag vor) und SEG

Ferner berücksichtigten wir nach § 5 Absatz 5 ÜPKKG die Schlussberichte des Revisionsamts der Stadt Wiesbaden zu den Jahresabschlüssen der Jahre 2012 bis 2015.

Bei der Wahrnehmung unserer Aufgaben wurden wir von den für die Zusammenarbeit bestimmten Personen bereitwillig unterstützt. Gesteuert wurde die praktische Arbeit der Prüfung von den Projektleitern

- |   |  |
|---|--|
| • der Überörtlichen Prüfung   | Herr Forstoberrat Becker   |
| • der Stadt Wiesbaden   | Frau Landler-Krämer (Abteilungsleiterin Wohnen)                              |
| • des Prüfungsbeauftragten, BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Herr Diplom-Kaufmann Eilenfeld, Herr Wirtschaftsprüfer / Steuerberater Black |

Mit der Prüfungsanmeldung wurde die Stadt aufgefordert, die Tatsachen zu benennen, von denen sie glaubte, dass sie sich als spezifisches Unterscheidungsmerkmal von den übrigen in die Prüfung einbezogenen kommunalen Körperschaften eigneten. Die Stadt Wiesbaden nahm diese Möglichkeit der Stellungnahme nicht wahr. Die Vergleichbarkeit der Stadt war gegeben.

Die Projektleiterin der Stadt Wiesbaden, Frau Landler-Krämer, sowie Herr Böhm (Beteiligungsmanagement), Herr Borsche (Prokurist der SEG) sowie Herr Kremer (Geschäftsführer der GWW/GeWeGe/WIM GmbH/WIM Liegenschaftsfonds) bestätigten uns schriftlich die Vollständigkeit und Richtigkeit der Auskünfte und Nachweise.

Den Umfang unserer formellen und materiellen Prüfungshandlungen haben wir in Arbeitspapieren festgehalten.

Der Präsident des Hessischen Rechnungshofs hat uns beauftragt, die Grunddaten aller an der 196. Vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ beteiligten Körperschaften in einem Anlagenband aufzunehmen.

Die Erörterungsbesprechung fand am 8. September 2017 statt. Die Vorläufigen Prüfungsfeststellungen des Vergleichs erhielt die Stadt Wiesbaden mit Schreiben vom 11. Dezember 2017. Die Interimbesprechung fand am 18. Januar 2018 statt. Die Prüfungsfeststellungen wurden unter dem 7. März 2018 mit Frist zur Stellungnahme bis 6. April 2018 zugeleitet. Die Stadt Wiesbaden nahm dazu unter dem 26. März 2018 Stellung. Die Schlussbesprechung fand am 26. April 2018 statt. Über deren Ergebnis wurde ein Protokoll gefertigt, das von der Überörtlichen Prüfung, der Stadt Wiesbaden und dem Prüfungsbeauftragten unterzeichnet wurde.

### **3. Zusammenfassender Bericht**

Die Ergebnisse der 196. Vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ werden voraussichtlich in den 31. Zusammenfassenden Bericht an den Hessischen Landtag im Jahr 2018 aufgenommen (§ 6 Absatz 3 Satz 1 ÜPKKG). Der Bericht soll im Herbst 2018 erscheinen. Er wird im Internet unter <https://rechnungshof.hessen.de> veröffentlicht.

## 4. Rechtliche Rahmenbedingungen und Methoden

In den folgenden Kapiteln stellen wir die wesentlichen rechtlichen Rahmenbedingungen des kommunalen Wohnungsbaus sowie die in unserer Untersuchung angewandten Methoden dar.

### 4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im folgenden Kapitel werden die rechtlichen Rahmenbedingungen dargelegt, die für oder gegen eine Einstufung des kommunalen Wohnungsbaus als Pflicht- oder freiwillige Aufgabe im Rahmen der Daseinsvorsorge einer Kommune sprechen.

Unter dem Begriff der Daseinsvorsorge wird die grundlegende Versorgung der Bevölkerung mit wesentlichen Gütern und Dienstleistungen durch den Staat und/oder von der öffentlichen Hand geförderten Organisationen verstanden. Als klassische Aufgaben der Daseinsvorsorge werden häufig Aufgaben der Abfallbeseitigung, Wasserversorgung, Energieversorgung und der Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs genannt. Die Frage welche Güter und Dienstleistungen von staatlicher Seite aus erbracht oder gewährleistet werden sollen, ist - ebenso wie der Begriff als solcher - Gegenstand kontroverser Diskussionen, die gesellschaftlichen Wandlungsprozessen unterliegen.<sup>5</sup>

Die kommunale Daseinsvorsorge ist verfassungsrechtlich im Sozialstaatsprinzip gemäß Artikel 20 Abs. 1 des Grundgesetzes<sup>6</sup> verankert. Die Bereitstellung von Wohnraum als Existenzgut für alle wird dem staatlichen Aufgabenbereich der Daseinsvorsorge zugerechnet. Über Inhalt, Abgrenzung und Zuständigkeit dieser Aufgabe der Daseinsvorsorge gibt es keine einheitlichen Ansichten und Meinungen.<sup>7</sup>

Wohnungswirtschaftliche Beteiligungen werden bei der Bereitstellung von Wohnraum als wichtige Partner der Städte und Gemeinden angesehen. Sie sind Garanten einer nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik und nicht einseitig auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern fühlen sich dem Ziel einer kompakten Stadtentwicklung verpflichtet und tragen zur Vermeidung disperser (zersiedelter) Siedlungsstrukturen bei. Bei ihren Maßnahmen steht insbesondere die Stärkung der Zentren und Ortskerne im Mittelpunkt. In diesem Sinne sind die wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen Bestandhalter und setzen nicht auf kurzfristige Rendite. Mit einer zurückhaltenden Mietenpolitik tra-

---

<sup>5</sup> Vgl. Springer Gabler Verlag (Herausgeber), Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Daseinsvorsorge, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/2120/daseinsvorsorge-v7.html>

<sup>6</sup> Artikel 20 (1) Grundgesetz: „Die Bundesrepublik Deutschland ist ein demokratischer und sozialer Bundesstaat.“

<sup>7</sup> <http://www.schader-stiftung.de/themen/gemeinwohl-und-verantwortung/fokus/oeffentliche-daseinsvorsorge/artikel/die-versorgung-mit-wohnraum-als-aufgabe-der-daseinsvorsorge/>

gen sie maßgeblich zu einer moderaten Mietentwicklung in Städten und Gemeinden bei. Sie nehmen eine besondere Rolle für eine nachhaltige Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ein.<sup>8</sup>

Vor dem Hintergrund der dargestellten Aufgaben zählt nach unserer Ansicht nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit „sozialem“ Wohnungsbau zu den wesentlichen Aufgaben wohnungswirtschaftlicher Beteiligungen. Da die wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen als für das Land und den Bund wichtige Partner bei der Umsetzung der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sind, übernehmen sie auch die Aufgabe einer umfassenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen. Diese Aufgabe setzen sie unseres Erachtens im Einklang mit Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes um. Dies schließt explizit auch die Versorgung und Bereitstellung von frei finanziertem Wohnraum ein.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) fasst den Begriff der Daseinsvorsorge sehr eng und definiert ihn als

„Leistung, deren der Bürger zur Sicherung einer menschenwürdigen Existenz unumgänglich bedarf“<sup>9</sup>.

Dem gegenüber wird der Begriff ebenfalls verwendet, um Leistungen und Güter zu bezeichnen, deren Bereitstellung aus politischen Gründen erwünscht oder angebracht ist. Die Gemeindeordnungen verbinden den Begriff der wirtschaftlichen Betätigung nicht mit der „Daseinsvorsorge“ sondern mit dem des „Öffentlichen Zwecks“, so auch die §§ 121 ff. Hessische Gemeindeordnung (HGO). Jedes hoheitliche Handeln bedingt die Erfüllung eines öffentlichen Zwecks. Eine eindeutige Abgrenzung des öffentlichen Zwecks zur Daseinsvorsorge ist nicht möglich, zumindest stellt diese aber einen öffentlichen Zweck dar.<sup>10</sup>

Die HGO definiert den Begriff der wirtschaftlichen Betätigung nicht. In § 121 HGO<sup>11</sup> gibt sie jedoch Kriterien vor, die erfüllt sein müssen, damit eine Kommune sich wirtschaftlich betätigen darf.

---

<sup>8</sup> 10 Leitlinien des Deutschen Städte- und Gemeindebundes zur Wohnungspolitik; Der Ausschuss für Städtebau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 06. Mai 2013 in Tuttlingen die Leitlinien zur Wohnungspolitik einstimmig beschlossen.

<sup>9</sup> Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE) 66, S. 248, 258.

<sup>10</sup> <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/-2046533076/oeffentlicher-zweck-v1.html>

<sup>11</sup> § 121 HGO – Wirtschaftliche Betätigung

(1) <sup>1</sup>Gemeinde darf sich wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
3. der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

<sup>2</sup>Soweit Tätigkeiten vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden, sind sie ohne die in Satz 1 Nr. 3 genannten Einschränkungen zulässig.

(1a) <sup>1</sup>Abweichend von Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Nr. 1 und § 122 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 dürfen Gemeinden sich ausschließlich auf dem Gebiet der Erzeugung, Speicherung und Einspeisung und des Vertriebs von Strom, Wärme und Gas aus erneuerbaren Energien sowie der Verteilung von elektrischer und thermischer Energie bis zum Hausanschluss wirtschaftlich betätigen, wenn die Betätigung innerhalb des Gemeindegebietes oder im regionalen Umfeld in den Formen interkommunaler Zusammenarbeit erfolgt. <sup>2</sup>Die wirtschaftliche Beteiligung der Einwohner soll ermöglicht werden. <sup>3</sup>Die wirtschaftliche Betätigung nach dieser Vorschrift ist in besonderer Weise dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu unterwerfen. <sup>4</sup>Die wirtschaftlichen Ergebnisse dieser Betätigung sind einmal jährlich der Gemeindevertretung vorzulegen.

Mit der HGO-Novelle 2005 modifizierte der Gesetzgeber § 121 Abs. 1 Satz 1 HGO dahingehend, dass das Tatbestandsmerkmal der Norm in der neuen Fassung, die „wirtschaftliche Betätigung“ den Bezugspunkt der älteren Fassung, das „wirtschaftliche Unternehmen“ ablöste. Dabei umfasste der Begriff „Unternehmen“ verselbständigte Wirtschafts- und Rechtssubjekte und der weitergehende Begriff der „Betätigung“ jegliche Tätigkeiten der

- 
- (1b) <sup>1</sup>Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 1a dienen auch dem Schutz privater Dritter, soweit sie sich entsprechend wirtschaftlich betätigen oder betätigen wollen. <sup>2</sup>Betätigungen nach § 121 Abs. 1 Satz 2 bleiben hiervon unberührt.
- (2) <sup>1</sup>Als wirtschaftliche Betätigung gelten nicht Tätigkeiten
1. zu denen die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist,
  2. auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung, der Breitbandversorgung sowie
  3. zur Deckung des Eigenbedarfs.
- <sup>2</sup>Auch diese Unternehmen und Einrichtungen sind, soweit es mit ihrem öffentlichen Zweck vereinbar ist, nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verwalten und können entsprechend den Vorschriften über die Eigenbetriebe geführt werden.
- (3) Die für das Kommunalrecht zuständige Ministerin oder der hierfür zuständige Minister kann durch Rechtsverordnung bestimmen, dass Unternehmen und Einrichtungen, die Tätigkeiten nach Abs. 2 wahrnehmen und die nach Art und Umfang eine selbstständige Verwaltung und Wirtschaftsführung erfordern, ganz oder teilweise nach den für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften zu führen sind; hierbei können auch Regelungen getroffen werden, die von einzelnen für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften abweichen.
- (4) Ist eine Betätigung zulässig, sind verbundene Tätigkeiten, die üblicherweise im Wettbewerb zusammen mit der Haupttätigkeit erbracht werden, ebenfalls zulässig; mit der Ausführung dieser Tätigkeiten sollen private Dritte beauftragt werden, soweit das nicht unwirtschaftlich ist.
- (5) Die Betätigung außerhalb des Gemeindegebietes ist zulässig, wenn
1. bei wirtschaftlicher Betätigung die Voraussetzungen des Abs. 1 vorliegen und
  2. die berechtigten Interessen der betroffenen kommunalen Gebietskörperschaften gewahrt sind. Bei gesetzlich liberalisierten Tätigkeiten gelten nur die Interessen als berechtigt, die nach den maßgeblichen Vorschriften eine Einschränkung des Wettbewerbs zulassen.
- (6) <sup>1</sup>Vor der Entscheidung über die Errichtung, Übernahme oder wesentliche Erweiterung von wirtschaftlichen Unternehmen sowie über eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung ist die Gemeindevertretung auf der Grundlage einer Markterkundung umfassend über die Chancen und Risiken der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung sowie über deren zu erwartende Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu unterrichten. <sup>2</sup>Vor der Befassung in der Gemeindevertretung ist den örtlichen Handwerkskammern, Industrie- und Handelskammern sowie Verbänden Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, soweit ihr Geschäftsbereich betroffen ist. <sup>3</sup>Die Stellungnahmen sind der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben.
- (7) Die Gemeinden haben mindestens einmal in jeder Wahlzeit zu prüfen, inwieweit ihre wirtschaftliche Betätigung noch die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt und inwieweit die Tätigkeiten privaten Dritten übertragen werden können.
- (8) <sup>1</sup>Wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde sind so zu führen, dass sie einen Überschuss für den Haushalt der Gemeinde abwerfen, soweit dies mit der Erfüllung des öffentlichen Zwecks in Einklang zu bringen ist. <sup>2</sup>Die Erträge jedes Unternehmens sollen mindestens so hoch sein, dass
1. alle Aufwendungen und kalkulatorischen Kosten gedeckt werden,
  2. die Zuführungen zum Eigenkapital (Rücklagen) ermöglicht werden, die zur Erhaltung des Vermögens des Unternehmens sowie zu seiner technischen und wirtschaftlichen Fortentwicklung notwendig sind und
  3. eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals erzielt wird.
- <sup>3</sup>Lieferungen und Leistungen von anderen Unternehmen und Verwaltungszweigen der Gemeinde an das Unternehmen sowie Lieferungen und Leistungen des Unternehmens an andere Unternehmen und Verwaltungszweige der Gemeinde sind kostendeckend zu vergüten.
- (9) <sup>1</sup>Bankunternehmen darf die Gemeinde nicht errichten, übernehmen oder betreiben. <sup>2</sup>Für das öffentliche Sparkassenwesen verbleibt es bei den besonderen Vorschriften.

Gemeinde. Damit verfolgte der Gesetzgeber die Absicht, jede kommunalwirtschaftliche Betätigung in den Geltungsbereich der §§ 121 ff. einzubeziehen<sup>12</sup>

Da der Gesetzgeber den Begriff der wirtschaftlichen Betätigung nicht definierte greift man bis zum heutigen Tage auf die Definition zu wirtschaftlichen Unternehmen nach der „Popitzformel“ zurück. Demnach waren wirtschaftliche Unternehmen solche, die auch von einem privaten Unternehmer, mit der Absicht der Gewinnerzielung betrieben werden konnten.<sup>13</sup> Gemäß eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE) kommt es dabei nicht darauf an, ob das konkrete Unternehmen Gewinn erzielen kann, sondern ob die Tätigkeit typischerweise dazu geeignet ist.<sup>14</sup> Nach einer Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (BayVerfGHE)<sup>15</sup> ist die wirtschaftliche Betätigung einer Gemeinde, die in ihrem Zweck darauf ausgerichtet ist, an dem vom Wettbewerb geprägten Wirtschaftsleben teilzunehmen und dabei Gewinne zu erzielen.

Die Frage, welche Ansichten den öffentlichen Zweck des Betriebs eines wirtschaftlichen Unternehmens durch die Gemeinde rechtfertigen können, geht relativ weit auseinander. Insofern ist der Ausgangspunkt der rechtlichen Wertung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs, dass das Grundgesetz eine bestimmte Wirtschaftsordnung nicht vorschreibt. Demnach ist in Art. 28 Abs. 2 GG das kommunale Selbstverwaltungsrecht, welches den Kommunen garantiert, dass sie alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft unter Beachtung der geltenden Gesetze in eigener Verantwortung regeln können. Dazu zählt nach dem Grundsatz der Allzuständigkeit auch der Betrieb von wirtschaftlichen Unternehmen.<sup>16</sup>

Als weitere Zulässigkeitschranke für die wirtschaftliche Betätigung ist die Forderung gemäß § 121 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HGO<sup>17</sup>, nach dem die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit und zum voraussichtlichen Bedarf der Kommune stehen muss. Da bei vielen kommunalen Engagements ein finanzieller Gewinn nicht zu erzielen ist, muss die Kommune in Teilbereichen die Verluste auf einen Teil begrenzen, der die dauerhafte Leistungsfähigkeit der Kommune nicht übersteigt.<sup>18</sup>

Der hessische Gesetzgeber hat in § 121 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HGO eine Subsidiaritätsklausel geschaffen. Damit sollen die Kommunen vor überflüssigen wirtschaftlichen Risiken bewahrt und gleichzeitig die Privatwirtschaft vor einer Beeinträchtigung ihrer berechtigten Interessen geschützt werden.<sup>19</sup>

---

<sup>12</sup> Vgl. Schneider/Dreßler/Rauber/Risch: Hessische Gemeindeordnung – Kommentar, 24. Lieferung Engelhardt, S. 6, Randnummern 9 und 10.

<sup>13</sup> Ebenda, Randnummer 10.

<sup>14</sup> Ebenda, Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urteil vom 22. Februar 1972, in Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts (BVerfGE Band 39 S. 329 ff.)

<sup>15</sup> Ebenda, Bayerischer Verfassungsgerichtshof (BayVerfGH), Urteil vom 23. Dezember 1957, in BayVerfGHE BY 4, 112; Verweis auf das Urteil in Bayern in Ermangelung einer diesbezüglich vergleichbaren richterlichen Entscheidung in Hessen.

<sup>16</sup> Ebenda, Randnummer 20.

<sup>17</sup> Siehe Fußnote 11.

<sup>18</sup> Vgl. Schneider/Dreßler/Rauber/Risch: Hessische Gemeindeordnung – Kommentar, 24. Lieferung Engelhardt, S. 6, Randnummern 26.

<sup>19</sup> Ebenda Randnummer 30.

Die vorgenannte Subsidiaritätsklausel ist gemäß § 121 Abs. 1 Satz 2 HGO nicht für Tätigkeiten anwendbar, die vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden. Für diese Tätigkeiten besteht Bestandsschutz.<sup>20</sup> Vor diesem Hintergrund sowie unter Beachtung der vorgenannten Zielstellung der Novelle 2005 ist nach unserer Ansicht bei der Beurteilung, ob eine Tätigkeit dem Bestandsschutz unterliegt, tatsächlich der Beginn der Tätigkeitsaufnahme entscheidend. Dies bedeutet, dass nicht das jeweilige Gründungsdatum einer Beteiligung als ausschlaggebendes Kriterium zur Beurteilung der Zulässigkeit der Betätigung und der Gültigkeit des Bestandsschutzes heranzuziehen ist. Sofern eine Tätigkeit unter den Bestandsschutz fällt, kann die Kommune unseres Erachtens auch weitere Beteiligungen unter dem Schutz des Bestandsschutzes gründen.

Vor diesem Hintergrund ist die Frage zu klären, ob ein städtisches Wohnungsbauunternehmen gegründet werden darf, deren Tätigkeit sich nicht auf Maßnahmen beschränkt, die den sozialen Wohnungsbau betreffen.

In einer Entscheidung beschloss der VGH Mannheim, dass die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zulässig war, deren Tätigkeit sich nicht auf Maßnahmen beschränkte, die den sozialen Wohnungsbau oder Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz betreffen.<sup>21</sup>

Wohnungsunternehmen haben die „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist“ anzuwenden.<sup>22</sup>

## 4.2 Methoden

In unserer Prüfung setzen wir unterschiedliche Methoden ein. Hierzu zählten Kennzahlenanalysen sowie Methoden zur Beurteilung der Haushaltslage der Städte und des Risiko-Management-Systems mittels eines Risiko-Quick-Checks ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen. Im Folgenden erläutern wir diese Methoden detailliert.

### 4.2.1 Vergleich der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen

Wir verwendeten in unserer Prüfung Daten und Kennzahlen der ABG HOLDING Konzern auf Ebene vorhandener Konzerndaten. Bei den weiteren in die Untersuchung einbezogenen städtischen Wohnungsbauunternehmen verwendeten

---

<sup>20</sup> Ebenda Randnummer 36.

<sup>21</sup> Beschluss des VGH Mannheim vom 21. Juli 1982 – AktZ.: 1 s 746/82 (weitere Fundstellen: NJW 1984, S. 251 f.): Verschiedene freie Wohnungsbauunternehmen wandten sich mit einem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung dagegen, dass die Stadt S. eine städtische Wohnungsbaugesellschaft gegründet hatte, deren Tätigkeit sich nicht auf Maßnahmen beschränkt, die den sozialen Wohnungsbau oder Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz betreffen. Mit ihrem Antrag blieben sie vor dem VG und dem VGH erfolglos.

Verweis auf das Urteil in Baden-Württemberg in Ermangelung einer vergleichbaren Entscheidung eines Hessischen Gerichts.

<sup>22</sup> Vgl. <https://www.gesetze-im-internet.de/jabschlwuv/JAbschIWUV.pdf> (abgerufen am 25. Oktober 2017).

wir Daten und Kennzahlen bezogen auf die einzelnen städtischen Wohnungsbaunehmen.

#### 4.2.2 Ergebnisverbesserungspotenzial

Ergebnisverbesserungspotenziale analysieren wir auf der Ebene der städtischen Wohnungsbaunehmen und verdichten sie anschließend auf Ebene der Kommune. Dabei weisen wir, sofern vorhanden, folgende Potenziale der städtischen Wohnungsbaunehmen aus:

- Ergebnisverbesserungspotenzial aus der Verminderung der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen
- Ergebnisverbesserungspotenzial durch die Erhöhung der Betreuungsquote verwalteter Wohnungen je Vollzeitäquivalent
- Ergebnisverbesserungspotenzial durch Verminderung von Forderungsausfällen

Die vorgenannten Ergebnisverbesserungspotenziale ermittelten wir auf Basis eines Vergleichs der individuellen Werte des jeweiligen städtischen Wohnungsbaunehmens mit dem durchschnittlichen Wert (Mittelwert), dem besseren Quintil des Vergleichsrings sowie den, soweit vorhandenen, Benchmarks des GdW.

- Anpassung der Sollmieten auf Mindestmieten für Wohnungen einfachen Standards

Die Mindestmieten haben wir aus den akzeptierten Wohnkosten innerhalb der Grundsicherung nach SGB II hergeleitet. Hierzu haben wir die veröffentlichten Daten der Bundesagentur für Arbeit für den Prüfungszeitraum herangezogen und einen Durchschnittswert für die Jahre 2012 bis 2016 gebildet.<sup>23</sup>

Auf Ebene der Kommune ermittelten wir:

- Auf Basis einer potenziell veränderten Ausschüttungspolitik der städtischen Wohnungsbaunehmen das Ausschüttungspotenzial der Wohnungsbaunehmen an den städtischen Haushalt

Basis der Beurteilung dieses Potenzials ist die Zugrundelegung einer Eigenkapitalquote in Höhe des Medians des Vergleichsrings. Bei Überschreiten dieses Wertes haben wir unterstellt, dass mindestens ein Drittel des Jahresüberschusses an die Kommune ausgeschüttet werden kann.

- Erhebung von Bearbeitungsgebühren und Provisionen bei Bürgerschaftsvergabe

Basis der Beurteilung dieses Potenzials ist die Zugrundelegung einer jährlichen Provision für die jeweilige Restschuld der Bürgerschaft in Höhe von 0,5 Prozent

---

<sup>23</sup> Bei der Miete handelt es sich um den arithmetischen Mittelwert (2012 bis 2016, jeweils Juni des Jahres) der tatsächlichen Kosten der Unterkunft je Quadratmeter nach der Bundesagentur für Arbeit ([https://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche\\_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input\\_=&pageLocale=de&topicId=1023396&year\\_month=201606&year\\_month.GROUP=1&search=Suchen](https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input_=&pageLocale=de&topicId=1023396&year_month=201606&year_month.GROUP=1&search=Suchen); abgerufen am 12. Dezember 2017)

sowie die einmalige Erhebung eines auf dem Nominalbetrag der Bürgerschaft basierenden Bearbeitungsentgelts in Höhe von 0,5 Prozent. Das Potenzial berechneten wir, bezogen auf die im Prüfungszeitraum 2012 bis 2016 neu vergebenen Bürgschaften.

Die jeweiligen Ergebnisverbesserungspotenziale werden auf kommunaler Ebene aggregiert und ausgewiesen.

#### 4.2.3 Haushaltsergebnisse

Für jedes Jahr des Prüfungszeitraums (fünf Jahre) beurteilten wir zusammenfassend die Haushaltslage. Dabei bewerteten wir jeweils Kennzahlen. Die Haushaltslage ist für das jeweilige Haushaltsjahr als stabil zu werten, wenn die (Eigen-)Kapitalerhaltung und die Substanzerhaltung gesichert sind. Diese Beurteilung der Haushaltslage nahmen wir nach dem folgenden Mehrkomponentenmodell mit drei Beurteilungsebenen vor:

- 1. Beurteilungsebene: Kapitalerhaltung

Entwicklung der ordentlichen Ergebnisse unter Berücksichtigung der Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses.

- 2. Beurteilungsebene: Substanzerhaltung

Zum einen analysierten wir den Mittelfluss aus laufender Verwaltungstätigkeit abzüglich der Auszahlungen für Tilgungen von Investitionskrediten. Zum anderen ermittelten wir den Stand der liquiden Mittel abzüglich der Kassenkredite zum Ende des jeweils betrachteten Haushaltsjahres.

- 3. Beurteilungsebene: Haushalts- und Wirtschaftsführung

Nachrichtlich erhoben wir, inwiefern die Stadt die Aufstellung und Beschlussfassung der Jahresabschlüsse im Prüfungszeitraum fristgerecht vornahm. Zudem ermittelten wir, ob gemäß der mittelfristigen Ergebnisplanung im fünfjährigen Planungszeitraum kumuliert ein Fehlbedarf zu erwarten war.

#### 4.2.4 Risiko-Quick-Check

In unserer Prüfung wendeten wir einen Quick-Check zur Beurteilung des Risiko-Managementsystems und dessen Umsetzungsstands bei ausgewählten städtischen Wohnungsbauunternehmen an. Der Quick-Check bestand aus insgesamt 52 Fragen, die eine Beurteilung des Erfüllungsstands der folgenden Kategorien des Risikomanagementsystems ermöglichte. Die Fragen des Quick-Checks orientierten sich am Standard Nr. 2 des DIIR Deutschen Instituts für Interne Revision:

- Risiko-Strategie
- Aufbauorganisation
- Risiko-Identifikation
- Risiko-Bewertung

- Risiko-Steuerung
- Risiko-Kommunikation
- Dokumentation
- Risikofrüherkennung

Ansicht 6 zeigt zur Veranschaulichung beispielhaft die Bewertungssystematik für ein fiktives Unternehmen auf Basis des Kriterienbereichs „Risikobewertung“.

Bewertungsbeispiel Risiko-Quick-Check				
Kriterienbereich	Erfüllt	Leichte Verbesserungspotenziale	Deutliche Verbesserungspotenziale	Nicht erfüllt
Gewichtung	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
<b>Ablauforganisation – Risikobewertung</b>				
Erfolgt die Risikobewertung anhand eines (oder mehrerer) einheitlichen Bewertungsmaßstabs (so Jahresüberschuss, Eigenkapital, Liquidität)?		✓		
Ist ein einheitlicher Betrachtungszeitraum für die Risikobewertung festgelegt (so 12 oder 24 Monate)?		✓		
Erfolgt für jedes Einzelrisiko die Beurteilung der Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit anhand des definierten Bewertungsmaßstabs (inklusive verbaler Begründung)?			✓	
Erfolgt für jedes Einzelrisiko die Bewertung nach der Brutto- und/oder Nettomethode? Ggf. weitere Unterscheidung zwischen Netto-Ist und Netto-Soll?			✓	
Werden Korrelationen (Wechselwirkungen) zwischen Risiken berücksichtigt?				✓
Erfolgt eine Ermittlung des Gesamtrisikoumfangs (Risiko-Aggregation)? Welche Methode kommt zur Anwendung (z.B. Monte-Carlo-Simulation)?				✓
Zahl der Bewertungen	0	2	2	2
Summe Punktzahl Auswertungsbeispiel	Max.: 18	4	2	0
Erfüllungsgrad bezogen auf den Maximalwert	33,33 %			
Quelle: Eigene Darstellung				

Ansicht 6: Bewertungsbeispiel Risiko-Quick-Check

Der Bewertung lag ein Punktbewertungssystem zugrunde. Erfüllte Anforderungen bewerteten wir mit drei Punkten, leichte Verbesserungspotenziale mit zwei Punkten und deutliche Verbesserungspotenziale mit einem Punkt. Der ausgewiesene Erfüllungsgrad bemaß sich am Verhältnis zwischen den erreichten und den maximal möglichen Punkten einer jeden Bewertungskategorie.

#### 4.2.5 Auswertung der Energieausweise von Wohngebäuden zur Beurteilung der baulichen Substanz

Im Rahmen der Arbeiten war die bauliche Substanz der städtischen Wohnungsbauunternehmen und der im Kernhaushalt bewirtschafteten Wohnungen zu beurteilen.

Für alle vermieteten Wohngebäude mit Ausnahme denkmalgeschützter Gebäude<sup>24</sup> müssen Energieausweise ausgestellt sein. Neben der laufenden Instandsetzung aller Gebäude werden nur die Gebäude modernisiert, deren langfristige Nutzung geplant ist. Die langfristige Vermietung erfordert neben der energetischen Sanierung auch die Anpassung der übrigen Gebäudekomponenten (Bäder, Elektroausstattung, Balkone, Außenbereich) an den aktuellen Standard. Deshalb kann der energetische Zustand als Hilfsindikator zur Beurteilung des Modernisierungszustandes und damit der baulichen Substanz herangezogen werden. Ist der Energieverbrauchskennwert besser als der bundesweite Durchschnitt, so kann von einem höheren Modernisierungsgrad ausgegangen werden und umgekehrt. Da zum bundesweiten Durchschnitt Vergleichswerte nach Baualtersklassen und der Gebäudeart vorlagen, nahmen wir einen differenzierten Vergleich vor.

---

<sup>24</sup> § 24 Abs. 1 EnEV 2014 - Soweit bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen werden.

## 5. Überblick über die Kommune als Siedlungsraum, Wirtschaftsraum und Lebensraum

In den folgenden Kapiteln haben wir den Siedlungsraum, Wirtschaftsraum und Lebensraum der Stadt Wiesbaden untersucht und vergleichend analysiert.

### 5.1 Siedlungsraum

Neben den Entscheidungen, die die Stadt Wiesbaden bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben selbst trifft, gibt es Faktoren, die sich auf die Haushaltsstabilität auswirken, sich aber nur schwer von der Stadt beeinflussen lassen. Die Zentralität, also der Grad, in dem die Stadt neben örtlichen auch überörtliche Funktionen wahrnimmt, die Struktur der Bevölkerung sowie die Funktion als Wohn- und Arbeitsstätte beeinflussen die Höhe, die Struktur und den Zeitverlauf der Einnahmen und Ausgaben. Sie bergen Chancen und Risiken für die Entwicklung der Stadt. Im Folgenden stellen wir in diesem Sinne ausgewählte Grunddaten und Kennzahlen zur Siedlungsstruktur dar. Diese können der Komplexität der Verhältnisse der unterschiedlichen Städte nicht gerecht werden. Sie geben jedoch eine erste Orientierung und helfen bei der Beurteilung von Einnahmen und Ausgaben.

Die Siedlungsstruktur ist für die Infrastrukturbereitstellung (Kindertagesstätten, Feuerwehr, Straßen, Kanäle) von Bedeutung. Je größer die Verteilung der Bevölkerung im Gemeindegebiet ist, desto schwieriger kann es sein, die notwendige und von den Bürgern gewünschte Infrastruktur bereitzustellen. Dabei ist der finanzielle Aufwand einer Stadt tendenziell umso höher, je verstreuter die zu versorgende Bevölkerung wohnt.

Als Indikatoren der Siedlungsstruktur einer Stadt verwendeten wir die Bevölkerungsdichte (Einwohner je Quadratkilometer).

Ansicht 7 zeigt Daten zur Siedlungsstruktur der Stadt Wiesbaden 2015.

Daten zu Einwohnern, Zahl der Stadtteile und zur Gesamtfläche der Stadt Wiesbaden 2015				
	Wiesbaden	Minimum	Median	Maximum
Einwohner	276.218	24.108	73.743	732.688
Zahl der Stadtteile	26	3	8	46
Gesamtfläche in km <sup>2</sup>	203,93	15,81	74,52	248,31
davon Siedlungs- und Verkehrsfläche <sup>1)</sup> in km <sup>2</sup>	80,44	6,57	25,39	142,30
Einwohner je km <sup>2</sup> Gesamtfläche	1.354	303	1.188	2.951
<sup>1)</sup> Definition gemäß Statistischem Bundesamt. Beinhaltet Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche (ohne Abbauland), Erholungsfläche, Friedhof und Verkehrsfläche.				
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017); eigene Berechnungen				

Ansicht 7: Daten zu Einwohnern, Zahl der Stadtteile und zur Gesamtfläche der Stadt Wiesbaden 2015

Die Städte des Vergleichs verfügten zum 31. Dezember 2015 über Einwohnerzahlen zwischen 24.108 und 732.688. Die Einwohnerzahl der Stadt Wiesbaden betrug 276.218. Damit war Wiesbaden nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt der Vergleichskommunen.

Die Gesamtfläche der Stadt Wiesbaden betrug 203,93 Quadratkilometer. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche der Stadt Wiesbaden betrug 80,44. Mit 26 Stadtteilen und einer Bevölkerungsdichte von 1.354 Einwohnern je Quadratkilometer lagen alle vorgenannten Kennzahlen über dem Median der Vergleichskommunen.

## 5.2 Wirtschaftsraum

Ansicht 8 zeigt Daten zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen der Stadt Wiesbaden 2015.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen der Stadt Wiesbaden zum 30. Juni 2015					
Wirtschaftszweige	Anteil in %	Zahl	Minimum in %	Median in %	Maximum in %
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,2	284	0,0	0,1	1,0
Produzierendes Gewerbe	15,6	19.994	7,7	17,4	52,1
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	20,0	25.610	11,8	20,3	35,1
Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister	31,0	39.579	16,5	21,2	43,6
Öffentliche und private Dienstleister	33,1	42.298	17,6	29,2	52,8
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>127.765</b>			

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017); Eigene Berechnungen

Ansicht 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen der Stadt Wiesbaden zum 30. Juni 2015

Zum 30. Juni 2015 verfügte die Stadt Wiesbaden über 127.765 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort der Vergleichskommunen. Der Wert lag über dem Median der Vergleichskommunen von 39.016 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Hattersheim am Main wies mit 5.485 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den geringsten, Frankfurt am Main mit 541.708 den höchsten Wert der Vergleichskommunen aus.

Die höchsten Anteile an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Beschäftigungszweigen wies Wiesbaden im Bereich öffentliche und private Dienstleister mit 33,1 Prozent sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie im Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister mit 31,0 Prozent sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus. Die vorgenannten Anteile an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lagen über dem jeweiligen Median der Vergleichskommunen.

Mittels Pendlerströmen kann die Attraktivität der Stadt als Arbeits- und Ausbildungsstandort beurteilt werden. Ein Pendlersaldo von über 100 Prozent (Pendlerüberschuss) zeigt an, dass mehr Arbeitskräfte von ihrem Wohnort in die Stadt pendeln, als Einwohner der Stadt zu einem Arbeitsort außerhalb der Stadt. Er ist ein Indikator für eine gute Wirtschaftskraft der Stadt.

Ansicht 9 zeigt Daten zum Wohnungsbestand und zu den Pendlern in der Stadt Wiesbaden sowie in den Vergleichskommunen im Jahr 2015.

Wohnungsbestand und Pendlerdaten in der Stadt Wiesbaden 2015				
	2015	Minimum	Median	Maximum
Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude (je 31.12.)	140.584	11.709	36.633	380.510
Einpendler	71.447	4.004	28.955	350.412
Auspendler	45.103	7.059	14.404	84.712
Pendlersaldo (Einpendler zu Auspendlern)	26.344	-5.357	11.192	265.700
Pendlersaldo (%)	158,4	42,8	159,1	413,7
Pendlerquote (Einpendler zu Einwohnern)	25,9	14,9	30,6	47,8
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017)				

Ansicht 9: Wohnungsbestand und Pendlerdaten in der Stadt Wiesbaden 2015

Zum 31. Dezember 2015 wies die Stadt Wiesbaden mit 140.584 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden den zweithöchsten Wert der Vergleichskommunen aus. Frankfurt am Main verfügte mit 380.510 Wohnungen über den größten, Idstein mit 11.709 Wohnungen über den geringsten Wohnungsbestand der Vergleichskommunen.

In der Stadt Wiesbaden überstieg in 2015 die Zahl der Einpendler die der Auspendler um 26.344 Pendler. Der Pendlersaldo lag mit 158,4 Prozent knapp unterhalb des Medians der Vergleichskommunen.

Ansicht 10 zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestands, der Beschäftigungs- und Pendlerdaten im Zeitraum 2006 bis 2015 in der Stadt Wiesbaden sowie in den Vergleichskommunen.

Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigungs- und Pendlerdaten in der Stadt Wiesbaden 2006 bis 2015						
	Wiesbaden 2006	Wiesbaden 2015	Wiesbaden Veränderung 2006 bis 2015	Veränderungen 2006 bis 2015 Minimum	Veränderung 2006 bis 2015 Median	Veränderung 2006 bis 2015 Maximum
Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude (je 31.12.)	138.334	140.584	1,6 %	1,4 %	6,3 %	16,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	119.545	127.765	6,9 %	3,2 %	13,8 %	33,3 %
Einpendler	67.061	71.447	6,5 %	0,4 %	13,3 %	42,2 %
Auspendler	34.976	45.103	29,3 %	16,0 %	28,1 %	39,4 %
Pendlersaldo (Einpendler abzgl. Auspendlern)	32.085	26.344	-17,9 %	-20,1 %	4,2 %	2.563,6 %
Pendlersaldo (%; Veränderung in %-Punkte)	191,7	158,4	-33,3 %-Punkte	-89,2 %-Punkte	-27,1 %-Punkte	7,3 %-Punkte
Pendlerquote (Einpendler zu Einwohnern)	24,3	25,9	1,5 %-Punkte	-5,3 %-Punkte	1,9 %-Punkte	4,3 %-Punkte

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017)

Ansicht 10: Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigungs- und Pendlerdaten in der Stadt Wiesbaden 2006 bis 2015

Im Zeitraum 2006 bis 2015 erhöhte sich der Wohnungsbestand in der Stadt Wiesbaden um 1,6 Prozent auf 140.584 Wohnungen. Der Anstieg lag unterhalb des Medians des Vergleichsringes von 6,3 Prozent und geringfügig über dem Minimum von 1,4 Prozent.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stieg im Zeitraum 2006 bis 2015 um 6,9 Prozent. Damit lag der Anstieg in der Stadt Wiesbaden unter dem Median von 13,8 Prozent.

Der Pendlersaldo hat sich zwischen 2006 und 2015 von 191,7 Prozent um 33,3 Prozentpunkte auf 158,4 Prozent verringert. Damit überstieg die Verminderung die des Medians von -27,1 Prozentpunkten

Die Pendlerquote, das Verhältnis von Einpendlern zu Einwohnern, erhöhte sich im Betrachtungszeitraum um 1,5 Prozentpunkte auf 25,9 Prozent. Der Wert lag unterhalb des Medians der Vergleichskommunen.

### 5.3 Lebensraum

Die Wachstumsdynamik einer Stadt spielt eine große Rolle bei der Bemessung der unter anderem durch die Einwohnerzahl bestimmten Schlüsselzuweisungen (weniger Einwohner bedeuten weniger Schlüsselzuweisungen). Wir haben deshalb die Bevölkerungsentwicklung als Indikator für die Wachstumsdynamik gewählt.

Ansicht 11 zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Wiesbaden 2006 bis 2015.

Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Wiesbaden 2006 bis 2015				
	Wiesbaden	Minimum	Median	Maximum
Veränderung der Einwohnerzahl 2006 bis 2015	0,2 %	0,2 %	6,0 %	14,2 %
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017); Eigene Berechnungen				

Ansicht 11: Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Wiesbaden 2006 bis 2015

Zwischen 2006 und 2015 stieg die Zahl der Einwohner der Stadt Wiesbaden von 275.562 auf 276.218 an. Dies entsprach einem Anstieg um 0,2 Prozent, dem Minimum der Vergleichskommunen

Neben der Bevölkerungsentwicklung spielt auch die Altersstruktur der Einwohner und die mit dem Alter einhergehende Lebenssituation eine wichtige Rolle für die Städte und Gemeinden. So ist neben der Betreuung von unter 3-jährigen in den Kindergärten auch die Ausweitung von Angeboten für Senioren vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von Bedeutung. Die verschiedenen Lebenssituationen in Abhängigkeit vom Alter lassen sich wie folgt beschreiben. Demnach ist die Phase bis vor der Vollendung des sechsten Lebensjahrs hauptsächlich durch den Besuch des Kindergartens gekennzeichnet. Zwischen dem sechsten und dem 20. Lebensjahr verläuft die Schulzeit. In dieser Phase wohnen die Schüler i.d.R. bei ihren Eltern. Die Phase zwischen dem 20. und 30. Lebensjahr ist gekennzeichnet durch Ausbildung, Studium und dem Beginn der Erwerbsphase. In dieser Phase findet i.d.R. die Haushaltsbildung durch Bezug von Mietwohnungen statt. Zwischen dem 30. und dem 65. Lebensjahr findet die Erwerbsphase statt. Diese geht einher mit einer Eigentumsbildungs- (i.d.R. bis zum 45. Lebensjahr) und einer Konsolidierungsphase (zwischen dem 45. und 60. Lebensjahr). Mit dem Ende der Erwerbsphase und dem Beginn des Ruhestands beginnen zunehmend erste Umzüge in spezielle Wohnformen für Senioren. Ab dem 75. Lebensjahr schließen sich verstärkt Umzüge in Pflegeheime an.

Ansicht 12 zeigt die Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Wiesbaden im Jahr 2015 im Vergleich.

Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Wiesbaden 2015					
	Zahl	Anteil in %	Minimum	Median	Maximum
Unter 3 Jahre	8.806	3,2	2,4	3,0	3,3
3 bis 5 Jahre	8.083	2,9	2,4	2,9	3,1
6 bis 9 Jahre	10.674	3,9	3,0	3,7	4,1
10 bis 14 Jahre	12.819	4,6	3,7	4,6	5,2
15 bis 17 Jahre	8.181	3,0	2,4	2,8	3,6
18 bis 19 Jahre	5.585	2,0	1,7	2,2	3,2
20 bis 24 Jahre	15.255	5,5	4,7	5,7	14,0
25 bis 29 Jahre	18.579	6,7	4,8	6,7	13,2
30 bis 34 Jahre	19.351	7,0	5,6	6,7	9,4
35 bis 39 Jahre	18.920	6,8	5,5	6,6	8,4
40 bis 44 Jahre	18.266	6,6	4,9	6,5	7,5
45 bis 49 Jahre	21.780	7,9	5,8	8,0	9,5
50 bis 54 Jahre	21.623	7,8	6,1	7,9	9,4
55 bis 59 Jahre	18.122	6,6	5,4	6,6	7,7
60 bis 64 Jahre	15.112	5,5	4,6	5,5	6,4
65 bis 74 Jahre	26.985	9,8	6,9	9,8	11,5
Über 75 Jahre	28.077	10,2	7,5	9,7	13,2
<b>Gesamt</b>	<b>276.218</b>	<b>100,0</b>			

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017)

Ansicht 12: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Wiesbaden 2015

In der Stadt Wiesbaden entfallen die größten Anteile der Bevölkerung auf die Altersgruppen der über Fünfundsiebzigjährigen mit 10,2 Prozent sowie auf die Gruppe der Fünfundsechzig- bis Vierundsiebzighjährigen mit 9,8 Prozent.

In den beiden Altersklassen der Achtzehn- bis Vierundzwanzighjährigen sowie den beiden Altersklassen der Fünfundvierzig- bis Vierundfünzigighjährigen lag der Anteil der Bevölkerungszahl jeweils unter dem Median der Vergleichskommunen. In allen anderen Altersklassen entsprachen die Werte dem Median oder überschritten den Median.

#### 5.4 Zusammenfassung und Ergebnis

Der mit 1,6 Prozent geringfügig über dem Minimum der Vergleichskommunen liegende Anstieg an Wohnungen ist eine wesentliche Ursache für den mit 0,2 Prozent geringsten Anstieg der Einwohnerzahlen aller Vergleichskommunen in der Stadt Wiesbaden.

Der im Vergleich zu den Einpendlern überproportionale Anstieg der Auspendler verdeutlicht die abnehmende Attraktivität der Stadt Wiesbaden als Arbeitsort. Dies bestätigte die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Hier lag der Anstieg mit 6,9 Prozent unter dem Median von 13,8 Prozent. Dem gegenüber liegt die Attraktivität der Stadt als Wohnort über nahezu allen Altersklassen über dem Median oder entsprach diesem.

## 6. Trägerbezogene Feststellungen

Ausgehend von der Beurteilung der Haushaltslage der Städte haben wir im Rahmen der 196. Vergleichenden Prüfung die Organisation der Beteiligungsverwaltung und des -managements der Städte in Bezug auf die wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen sowie die Wohnungsverwaltung der Stadt im Kernhaushalt untersucht.

### 6.1 Beurteilung der Haushaltslage

Städte sind gesetzlich verpflichtet, ihr Vermögen und ihre Einkünfte so zu verwalten, dass die Finanzen gesund bleiben.<sup>25</sup> Ihnen obliegt nach § 92 Abs. 1 HGO<sup>26</sup> die gesetzliche Verpflichtung, ihre Aufgaben stetig zu erfüllen. Beiden gesetzlichen Verpflichtungen werden die Gemeinden nur dann nachkommen können, wenn sie dauerhaft über die Einzahlungen und Erträge verfügen, die sie zur Deckung ihrer für die stetige Aufgabenerfüllung notwendigen Auszahlungen und Aufwendungen leisten müssen. Zur Messung der Haushaltsstabilität haben wir daher die Kapital- und Substanzerhaltung sowie nachrichtlich die Haushalts- und Wirtschaftsführung herangezogen.

#### 6.1.1 Kapitalerhaltung

Der Ergebnishaushalt gilt als ausgeglichen, wenn das ordentliche Ergebnis des jeweiligen Jahres nicht negativ ist. Soweit sich trotz Nutzung aller Ertrags- und Einsparmöglichkeiten kein Haushaltsausgleich erzielen lässt (Fehlbetrag), ist zunächst die in Vorjahren gebildete Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses zu verwenden (§ 24 Abs. 2 GemHVO)<sup>27</sup>. Soweit sich trotz Nutzung aller Ertrags- und Einsparmöglichkeiten kein Haushaltsausgleich erzielen lässt (Fehlbedarf), ist zunächst die in Vorjahren gebildete Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses zu verwenden (§ 24 Abs. 2 GemHVO)<sup>28</sup>. Soweit dies nicht möglich ist, dürfen Überschüsse aus dem außerordentlichen Ergebnis und der in Vorjahren gebildeten entsprechenden

---

<sup>25</sup> § 10 HGO Vermögen und Einkünfte

Die Gemeinde hat ihr Vermögen und ihre Einkünfte so zu verwalten, dass die Gemeindefinanzen gesund bleiben. Auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Abgabepflichtigen ist Rücksicht zu nehmen.

<sup>26</sup> § 92 HGO – Allgemeine Haushaltsgrundsätze

(1) <sup>1</sup>Die Gemeinde hat ihre Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist. <sup>2</sup>Dabei ist den Erfordernissen des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts Rechnung zu tragen.

<sup>27</sup> § 24 GemHVO – Haushaltsausgleich – Abs. 2

(2) <sup>1</sup>Übersteigt der Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen und der Zins- und sonstigen Finanzaufwendungen den Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge und der Zins- und sonstigen Finanzerträge, darf der Unterschiedsbetrag [...] als Fehlbetrag ausgewiesen werden, sofern [...] alle Einsparungsmöglichkeiten genutzt und alle Ertragsmöglichkeiten ausgeschöpft worden sind. <sup>2</sup>Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, darf bei der Aufstellung des Jahresabschlusses [...] der Fehlbetrag mit Mitteln aus der aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses [...] gebildeten Rücklage ausgeglichen werden.

<sup>28</sup> § 24 Abs. 2 GemHVO

Rücklage für den Haushaltsausgleich verwendet werden (§ 24 Abs. 3 GemHVO)<sup>29</sup>.

Ansicht 13 zeigt die Entwicklung des ordentlichen Ergebnisses der Stadt Wiesbaden im Prüfungszeitraum.

Entwicklung des ordentlichen Ergebnisses 2012 bis 2016					
	2012	2013	2014	2015	2016
Ordentliches Ergebnis	20.953.101 €	39.849.822 €	-13.857.121 €	15.545.964 €	58.748.493 €
Außerordentliches Ergebnis	-1.805.699 €	-12.282.870 €	-2.550.167 €	2.999.903 €	-3.294.487 €
Jahresergebnis	19.147.4012 €	27.566.952 €	-16.407.288 €	18.545.867 €	55.454.006 €
Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses	32.869.874 €	52.017.276 €	79.584.229 €	65.727.107 €	121.181.1148 €
Einzelbeurteilung Kapitalerhaltung <sup>1)</sup>	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil

<sup>1)</sup> Die Kapitalerhaltung haben wir als „stabil“ eingestuft, sofern das ordentliche Ergebnis unter Berücksichtigung ggf. bestehender Rücklagen mindestens ausgeglichen war.

Quelle: Geprüfte Jahresabschlüsse 2012 bis 2015, vorläufiger Jahresabschluss 2016

Ansicht 13: Entwicklung des ordentlichen Ergebnisses 2012 bis 2016

Die Stadt Wiesbaden wies mit Ausnahme des Jahres 2014 positive ordentliche Ergebnisse in Höhe von 15,5 Millionen Euro bis 58,7 Millionen Euro aus.

Die außerordentlichen Ergebnisse des Prüfungszeitraums ergaben kumuliert einen außerordentlichen Fehlbetrag 16,9 Millionen Euro.

Die Jahresergebnisse im gleichen Zeitraum ergaben einen kumulierten Jahresüberschuss von 104,3 Millionen Euro.

### 6.1.2 Substanzerhaltung

Um eine dauerhafte Aufgabenerfüllung sicherzustellen, ist es für die Kommunen wichtig, das hierzu notwendige Anlagevermögen in seiner Substanz zu erhalten. Die Substanz des kommunalen Vermögens wird in dieser Betrachtung erhalten, wenn die Investitionen mindestens so hoch sind wie die Abschreibungen. In einer weitergehenden Analyse müsste noch betrachtet werden, ob es sich im Ersatz- oder um Erweiterungsinvestitionen handelt.

---

(2) Übersteigt der Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen den Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge (Fehlbedarf), sind Mittel aus der aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses des Ergebnishaushalts gebildeten Rücklage zum Haushaltsausgleich zu verwenden, sofern bei den Aufwendungen alle Einsparmöglichkeiten genutzt und alle Ertragsmöglichkeiten ausgeschöpft worden sind.

<sup>29</sup> § 24 Abs. 3 GemHVO

(3) Ist ein Haushaltsausgleich des ordentlichen Ergebnisses nach Abs. 2 nicht möglich, dürfen Mittel aus dem außerordentlichen Ergebnis des Ergebnishaushalts und der aus Überschüssen des außerordentlichen Ergebnisses der Vorjahre gebildeten Rücklage zum Ausgleich verwendet werden, soweit diese Mittel nicht für die Finanzierung von unabweisbaren Investitionen oder zur vorrangigen außerordentlichen Tilgung von Krediten benötigt werden.

Der Mittelfluss aus laufender Verwaltungstätigkeit abzüglich der Auszahlungen für Tilgungen von Investitionskrediten (d.h. ohne Kassenkredite) gibt Auskunft darüber, ob ein „Mittelüberschuss“ nach Bedienung des ordentlichen Aufwands einschließlich der Zinsen und Tilgungen verbleibt.

Wird diese Messzahl ins Verhältnis zu den verfügbaren Allgemeinen Deckungsmitteln gesetzt, gibt diese Kennzahl als Innenfinanzierungspotenzial an, welcher Anteil der verfügbaren Allgemeinen Deckungsmittel im Haushaltsjahr nach Bedienung des ordentlichen Aufwands einschließlich der Zinsen und Tilgungen verbleibt.

Die nachfolgende Ansicht 14 zeigt das Innenfinanzierungspotenzial der Stadt Wiesbaden für die Jahre 2012 bis 2016.

Innenfinanzierungspotenzial der Jahre 2012 bis 2015					
Werte in €	2012	2013	2014	2015	2016
Finanzmittelfluss aus laufender Verwaltungstätigkeit	117.031.140 €	75.138.660 €	23.020.193 €	25.548.924 €	118.967.346 €
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und inneren Darlehen für Investitionen und Begebung von Anleihen.	93.971.430 €	17.207.088 €	36.002.904 €	30.386.827 €	50.869.909 €
= Innenfinanzierungspotenzial <sup>1)</sup>	23.059.710 €	57.931.572 €	-12.982.712 €	-4.837.903 €	68.097.436 €
Liquide Mittel abzüglich Kassenkredite	132.780.203 €	175.857.929 €	142.190.214 €	118.810.089 €	209.670.000 €
Einzelbeurteilung Substanzerhaltung <sup>2)</sup>	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil

<sup>1)</sup> Ein ausreichendes Innenfinanzierungspotenzial liegt vor, wenn der Finanzmittelfluss aus laufender Verwaltungstätigkeit abzüglich Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und inneren Darlehen für Investitionen und Begebung von Anleihen einen Wert größer oder gleich null erreicht.

<sup>2)</sup> Die Substanzerhaltung haben wir als „stabil“ eingestuft, sofern mindestens eine der beiden Komponenten „Innenfinanzierungspotenzial“ oder „Liquide Mittel abzüglich Kassenkredite“ einen positiven Wert aufwies.

Quelle: Geprüfte Jahresabschlüsse 2012 bis 2015, vorläufiger Jahresabschluss 2016

Ansicht 14: Innenfinanzierungspotenzial der Jahre 2012 bis 2016

Die Stadt Wiesbaden verfügte in den Jahren 2012 und 2013 sowie im Jahr 2016 über ein positives und damit ausreichendes Innenfinanzierungspotenzial. In den Jahren 2014 und 2015 wies die Stadt Wiesbaden ein negatives und damit nicht ausreichendes Innenfinanzierungspotenzial aus. Die Kassenkredite überstiegen die liquiden Mittel im gesamten Prüfungszeitraum.

### 6.1.3 Haushalts- und Wirtschaftsführung

Der Jahresabschluss ist innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres aufzustellen (§ 112 Absatz 9 HGO) und umgehend an das Rechnungsprüfungsamt weiterzuleiten.

Ansicht 15 zeigt den Zeitpunkt der Aufstellung der Jahresabschlüsse.

Fristgerechte Aufstellung Jahresabschluss					
	2012	2013	2014	2015	2016
Frist zur Aufstellung des Jahresabschluss	30.4.2013	30.4.2014	30.4.2015	30.4.2016	30.4.2017
Aufstellung Jahresabschluss durch den Magistrat	15. Okt 13	29. Apr 14	21. Jul 15	19. Apr 16	23. Mai 17
Abweichung in Tagen	178	-1	75	-11	23
Prüfung Jahresabschluss durch Revisionsamt	21. Nov 14	9. Nov 15	10. Okt 16	25. Jul 17	n.a.
Qualität des Testates	Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	n.a.
Feststellung der Jahresabschlüsse durch Stadtverordnetenversammlung (Entlastung Magistrat)	12. Feb 15	17. Dez 15	17. Nov 16	n.v.	n.a.
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden n.a. = nicht anwendbar Quelle: Örtliche Erhebungen, Beschlüsse StVV/Magistrat, Prüfungsberichte Revisionsamt					

Ansicht 15: Fristgerechte Aufstellung Jahresabschluss

Die Stadt Wiesbaden stellte die Jahresabschlüsse der Jahre 2012, 2014 und 2016 nicht innerhalb der gesetzlichen Frist nach § 112 Abs. 9 HGO<sup>30</sup> zum 30. April des Folgejahres auf. Das Revisionsamt der Stadt Wiesbaden prüfte die Jahresabschlüsse 2012 bis 2015 und erteilte jeweils uneingeschränkte Testate. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 befand sich während der örtlichen Erhebungen in Bearbeitung.

Wir erwarten, dass die Stadt Wiesbaden bei der Aufstellung der Jahresabschlüsse durch den Magistrat zukünftigen hierfür gültigen Stichtag 30. April einhält.

---

<sup>30</sup> § 112 Abs. 9 HGO:

Der Gemeindevorstand soll den Jahresabschluss der Gemeinde innerhalb von vier Monaten, den zusammengefassten Jahresabschluss und den Gesamtabschluss innerhalb von neun Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres aufstellen und die Gemeindevertretung unverzüglich über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlüsse unterrichten.

#### 6.1.4 Zusammenfassende Bewertung der Haushaltslage zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen

Der Haushalt wird als „stabil“ bezeichnet, wenn das ordentliche Ergebnis eines Jahres positiv war. Wenn die Ergebnisrechnung bis zum Zeitpunkt unserer Erhebungen nicht aufgestellt war, wird aus Vorsichtsgründen der Haushalt dieses Jahres mit „instabil“ bewertet. Die Haushaltsstabilität über den gesamten fünfjährigen Prüfungszeitraum haben wir zusammenfassend bewertet. Dabei haben wir die Wertungen „stabil“, „hinreichend stabil“, „noch stabil“, „fragil“ und „konsolidierungsbedürftig“ verwendet und die in Ansicht 16 dargestellte Vorgehensweise gewählt:

Haushaltslage

Zusammenfassende Beurteilung der Haushaltsstabilität	
Haushaltslage	Ergebnis
stabil	mindestens vier Jahre stabil <sup>1)</sup> (das instabile Jahr darf nicht das letzte Jahr sein)
hinreichend stabil	drei der fünf Jahre stabil (dabei darf nicht eines der letzten beiden Jahre als instabil bewertet sein)
noch stabil	die ersten drei der fünf Jahre stabil (dabei ist eines der letzten beiden Jahre als instabil bewertet)
fragil	drei Jahre instabil, zwei Jahre stabil (dabei darf das instabile Jahr nicht das letzte Jahr sein)
konsolidierungsbedürftig	mindestens vier Jahre instabil (dabei darf das stabile Jahr nicht das letzte Jahr sein)
<sup>1)</sup> stabil = positives ordentliches Ergebnis und positive Innenfinanzierungskraft vor der Warn- grenze Quelle:	

Ansicht 16: Zusammenfassende Beurteilung der Haushaltsstabilität

Ansicht 17 zeigt die Anwendung dieses Beurteilungsschemas auf die Haushaltsentwicklung der Stadt Wiesbaden und führt zu folgenden Kennzahlen und Beurteilungen:

Mehrkomponentenmodell zur Beurteilung der Haushaltslage der Stadt Wiesbaden in den Jahren 2012 bis 2016					
	2012	2013	2014	2015	2016
<b>1. Beurteilungsebene – Kapitalerhaltung</b>					
Komponente 1 – ordentl. Ergebnis	20.953.101 €	39.849.822 €	-13.857.121 €	15.545.964 €	58.748.493 €
Komponente 2 – Rücklagen aus Überschüssen des ordentl. Ergebnisses <sup>1)</sup>	32.869.874 €	52.017.276 €	79.584.229 €	65.727.107 €	121.181.114 €
Saldo der Komponenten 1 und 2	53.822.976 €	91.867.098 €	65.727.108 €	81.273.072 €	179.929.607 €
Einzelbeurteilung Kapitalerhaltung	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil
<b>2. Beurteilungsebene – Substanzerhaltung</b>					
Komponente 3 – Selbstfinanzierung <sup>2)</sup>	23.059.710 €	57.931.572 €	-12.982.712 €	-4.837.903 €	68.097.436 €
Komponente 4 – Liquidität <sup>3)</sup>	132.780.203 €	175.857.929 €	142.190.214 €	118.810.089 €	209.670.000 €
Einzelbeurteilung Substanzerhaltung	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil

Mehrkostenmodell zur Beurteilung der Haushaltslage der Stadt Wiesbaden in den Jahren 2012 bis 2016					
	2012	2013	2014	2015	2016
<b>3. Beurteilungsebene – Haushalts- und Wirtschaftsführung (nachrichtlich)</b>					
Komponente 5 – Fristgerechte Aufstellung (A) und Beschlussfassung (B) der Jahresabschlüsse <sup>4)</sup>	A: Nein B: Nein	A: Ja B: Ja	A: Nein B: Ja	A: Ja B: Nein	A: Nein B: /
Komponente 6 – Nachhaltiger Haushaltsausgleich gemäß Ergebnisplanung <sup>5)</sup>	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Beurteilung der Haushaltslage <sup>6)</sup>	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil
Bewertung	Stabil				
<p><sup>1)</sup> Rücklagen nach § 49 Abs. 4 Zf. 1.2.1 GemHVO, Stand der Rücklage zum Stichtag 31. Dezember jeweils vor Berücksichtigung der Zuführung oder Inanspruchnahme der Verwendung des ordentlichen Ergebnisses.</p> <p><sup>2)</sup> Mittelfluss aus laufender Verwaltungstätigkeit abzüglich der Auszahlungen für Tilgungen von Investitionskrediten.</p> <p><sup>3)</sup> Stand der liquiden Mittel abzüglich der Kassenkredite zum Stichtag 31. Dezember des jeweiligen Haushaltsjahres.</p> <p><sup>4)</sup> Der Jahresabschluss ist nach § 112 Abs. 9 HGO bis zum 30. April des folgenden Haushaltsjahres aufzustellen und nach § 114 HGO bis zum 31. Dezember des nächsten folgenden Haushaltsjahres durch die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.</p> <p><sup>5)</sup> Ein nachhaltiger Haushaltsausgleich liegt vor, wenn nach der mittelfristigen Ergebnisplanung im fünfjährigen Planungszeitraum kumuliert keine Fehlbedarfe erwartet werden.</p> <p><sup>6)</sup> Der Haushalt haben wir als „stabil“ eingestuft, sofern auf der ersten Beurteilungsebene das ordentliche Ergebnis unter Berücksichtigung ggf. bestehender Rücklagen mindestens ausgeglichen war und auf der zweiten Beurteilungsebene mindestens eine Komponente einen positiven Wert aufwies. Die dritte Beurteilungsebene hat nachrichtlichen Charakter.</p> <p>Quelle: Eigene Berechnungen, (geprüfte) Jahresabschlüsse, Haushaltspläne</p>					

Ansicht 17: Mehrkostenmodell zur Beurteilung der Haushaltslage der Stadt Wiesbaden in den Jahren 2012 bis 2016

Für die Jahre 2012, 2013, 2015 und 2016 wies die Stadt Wiesbaden positive ordentliche Ergebnisse aus. Zwar wies der Jahresabschluss 2014 ein negatives ordentliches Ergebnis aus, jedoch lagen ausreichende Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses vor. In den Jahren 2014 und 2015 wies die Stadt Wiesbaden ein negatives und damit nicht ausreichendes Innenfinanzierungspotenzial aus, jedoch verfügt die Stadt Wiesbaden im gesamten Prüfungszeitraum über einen hohen positiven Stand der liquiden Mittel abzüglich der Kassenkredite zum Stichtag 31. Dezember des jeweiligen Haushaltsjahres. Entsprechend waren alle Jahre des Prüfungszeitraums jeweils stabil.

Mit dieser 196. Vergleichenden Prüfung wird die Feststellung getroffen, dass der Haushalt der Stadt Wiesbaden über den Prüfungszeitraum „stabil“ war.

## 6.2 Beurteilung der Organisation der Beteiligungsverwaltung und des -managements der Städte in Bezug auf die wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen

In den folgenden Kapiteln haben wir das wohnungswirtschaftliche Beteiligungsportfolio der Stadt Wiesbaden analysiert, die Rechtmäßigkeit, Sachgerechtigkeit und Angemessenheit der städtischen Wohnungsbauunternehmen beurteilt sowie die Einflussnahme der Städte auf ihre Wohnungsbauunternehmen untersucht. Zudem haben wir das in Wiesbaden angewandte Organisationsmodell der Beteiligungsverwaltung kritisch gewürdigt. Anschließend unterzogen wir die

personellen Kapazitäten sowie die Aufgaben der Beteiligungsverwaltung einer vergleichenden Analyse und beurteilten die angewandten Steuerungsinstrumente der Beteiligungsverwaltung der Stadt Wiesbaden.

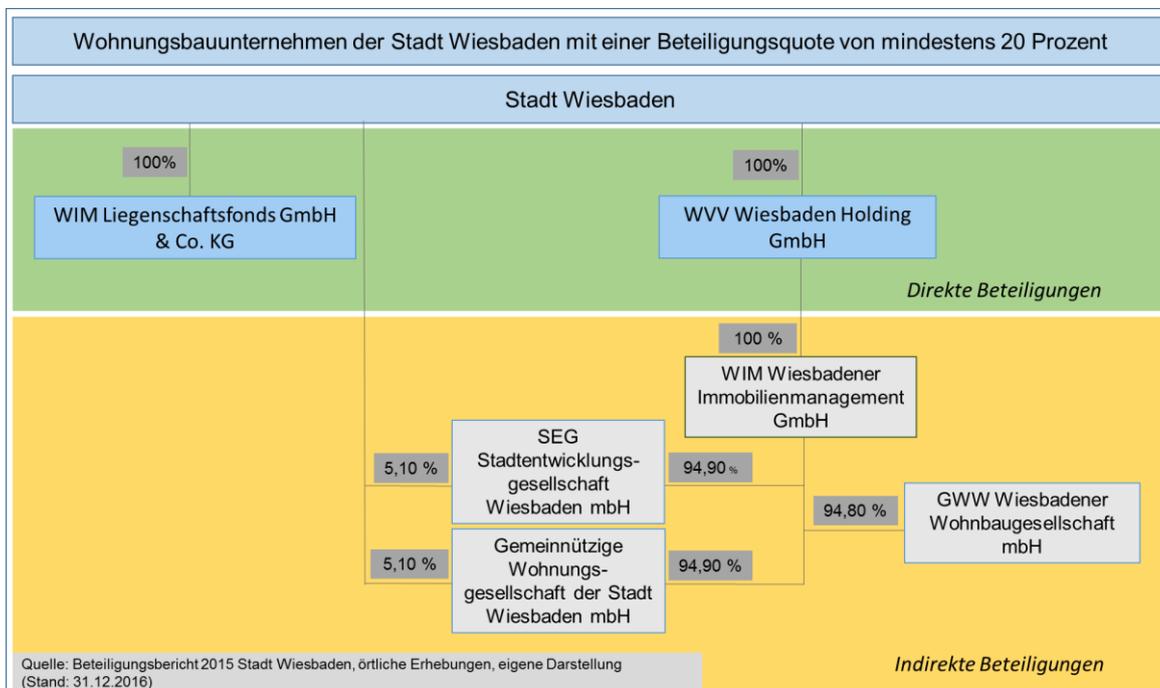
### 6.2.1 Darstellung des Portfolios der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen

Die Städte dürfen sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben wirtschaftlich betätigen und wirtschaftliche Unternehmen errichten, übernehmen oder wesentlich erweitern.<sup>31</sup> Dafür stehen ihnen sowohl öffentlich-rechtliche Organisationsformen, wie Regie- und Eigenbetriebe, Anstalten des öffentlichen Rechts und Zweckverbände als auch privatrechtliche Gesellschaftsformen wie Gesellschaften mbH und Aktiengesellschaften zur Verfügung. Die Städte sind dabei als Gesellschafter gefordert ihre Beteiligungen mit geeigneten Instrumenten zu Steuern und zu kontrollieren.

Die Stadt Wiesbaden bündelte ihre wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten unterhalb ihrer Beteiligung an der WVV Holding. Die Stadt Wiesbaden war per 31. Dezember 2016 neben ihrer Beteiligung an der WVV Holding unter dieser an weiteren vier städtischen Wohnungsbauunternehmen (WIM, GWW, SEG sowie der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH) indirekt mit mindestens 20 Prozent beteiligt. Zusätzlich hielt die Stadt Wiesbaden 100 Prozent der Anteile an dem WIM Liegenschaftsfonds.

Ansicht 18 zeigt das Portfolio der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden per 31. Dezember 2016 mit einer direkten oder indirekten Beteiligungsquote von mindestens 20 Prozent.

Wohnungswirtschaftliches  
Beteiligungsportfolio



Ansicht 18: Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden mit einer Beteiligungsquote von mindestens 20 Prozent

<sup>31</sup> Vgl. § 121 Abs. 1 bis 3 HGO.

Die WVV Holding ist die zentrale Holdinggesellschaft der Stadt Wiesbaden. Sie verwaltete die wirtschaftlich selbständigen Wiesbadener Verkehrs-, Versorgungs- und Wohnungsbauunternehmen.

Zusätzlich zu den aus der vorstehenden Beteiligung hervorgehenden Beteiligungen verfügte die WIM über einen Anteil von 7,08 Prozent an der Nassauischen Heimstätten Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH. Mit Datum vom 1. März 2017 verminderte sich der Anteil in Folge einer Kapitalerhöhung der Nassauischen Heimstätten Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, an der die WIM nicht teilnahm, auf 6,59 Prozent.

Das wohnungswirtschaftliche Beteiligungsportfolio der Stadt Wiesbaden war geprägt durch die Holdingorganisation der WVV Holding. Innerhalb dieses Konzerns verfügten die GWW, die GeWeGe und die SEG über eigenen Wohnungsbestand. Darüber hinaus befanden sich Wohneinheiten im Eigentum des WIM Liegenschaftsfonds.

Ansicht 19 verdeutlicht das Gründungsjahr sowie die rechtliche Struktur und die Zahl der Geschäftsführer und Vorstandsmitglieder der städtischen Wohnungsbaunternehmen mit eigenem Wohnungsbestand.

Gründungsjahr, rechtliche Struktur und Zahl der Geschäftsführungen und Vorstände der städtischen Wohnungsbaunternehmen 2016				
	Gründung	Rechtliche Struktur	Kapitalanteil Träger (direkt und indirekt)	Zahl Geschäftsführer/Vorstände
GWW	1949	GmbH	94,8 %	2
GeWeGe	1932	GmbH	100 %	Personalunion 2 GF mit GWW
SEG	1953	GmbH	100 %	2
WIM Liegenschaftsfonds	2008	GmbH & Co. KG	100 %	Personalunion 3 GF mit WIM

Quelle: Eigene Darstellung; Daten aus Beteiligungsbericht und Jahresabschlüssen 2015 sowie örtlichen Erhebungen

Ansicht 19: Rechtliche Struktur und Zahl der Geschäftsführungen und Vorstände der städtischen Wohnungsbaunternehmen 2016

Von den vier vorgenannten städtischen Wohnungsbaunternehmen mit eigenem Wohnungsbestand waren drei in der Rechtsform der GmbH und eine in der Rechtsform der GmbH & Co. KG. Die Rechtsformen der Gesellschaften waren nach den Bestimmungen der HGO zulässig.

Die drei GF der WIM waren in Personalunion auch GF des WIM Liegenschaftsfonds. Die beiden GF der GWW waren zugleich GF der GeWeGe. Die beiden GF der SEG waren in keinem anderen städtischen Wohnungsbaunternehmen als GF tätig.

Ansicht 20 gibt einen Überblick über die kommunale Beteiligungsstruktur der städtischen Wohnungsbauunternehmen.

Kommunale Beteiligungsstruktur der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016					
Kommune	Holdingstruktur	unmittelbare Beteiligungen = 100 % (Beteiligung 1. Grads)	unmittelbare Beteiligungen < 100 % (Beteiligung 1. Grads)	mittelbare Beteiligungen (Beteiligung 2. Grads)	mittelbare Beteiligungen (Beteiligung 3. Grads oder höher)
Gießen	nein	1	1	2	1
Frankfurt	ja	0	3	5	4
Bad Nauheim	nein	0	1	0	0
Darmstadt	ja	0	1	1	11
Hanau	ja	0	2	1	0
Hattersheim	nein	1	0	1	0
Hofheim	nein	1	0	0	0
Idstein	nein	0	1	0	0
Rüsselsheim	nein	0	2	1	0
Wiesbaden	ja	1	2	1	3

Quelle: Beteiligungsbericht 2015; örtliche Erhebungen; eigene Darstellung  
Stand: 2016 (Mehrfachnennungen möglich)

Ansicht 20: Kommunale Beteiligungsstruktur der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2015

Die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden verfügten über eine Holdingstruktur und waren über den Konzern WVV Holding verbunden. Die Stadt war unmittelbar an dem WIM Liegenschaftsfonds mit 100 Prozent beteiligt. Sie hielt zudem direkte Beteiligungen von jeweils 5,1 Prozent an der SEG und der GeWeGe. Über die 100 prozentige Beteiligung der WVV Holding an der WIM und deren Beteiligung an der SEG und der GeWeGe verfügte die Stadt Wiesbaden mittel- und unmittelbar über einen Beteiligungsanteil von 100 Prozent an der SEG und der GeWeGe. Zusätzlich war die Stadt Wiesbaden mittelbar mit 94,8 Prozent an der GWW beteiligt.

### 6.2.2 Prüfung der Rechtmäßigkeit, Sachgerechtigkeit und Angemessenheit der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Die Gemeinde darf sich wirtschaftlich betätigen, wenn die Betätigung unter anderem nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt und zum voraussichtlichen Bedarf steht (§ 121 Abs. 1 Nr. 2 HGO<sup>32</sup>). Dies ist dann der Fall, wenn die Wohnungsbauunternehmen der Stadt

---

<sup>32</sup> § 121 HGO - Wirtschaftliche Betätigung

(1) 1Gemeinde darf sich wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
3. der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Wiesbaden fachlich und wirtschaftlich so leistungsfähig sind, das eine unangemessene und möglicherweise den Haushaltsausgleich gefährdende Inanspruchnahme des kommunalen Haushalts vermieden wird. Sofern keine sonstigen Zahlungs- und Verlustausgleichsverpflichtungen bestehen, kann das Verlustrisiko der Stadt auf das eingebrachte Vermögen beschränkt werden.<sup>33</sup> Vor diesem Hintergrund ist der Auswahl einer haftungsbeschränkenden Gesellschaftsform eine entscheidende Bedeutung hinsichtlich der Beurteilung der Angemessenheit der wirtschaftlichen Betätigung beizumessen.

Die kommunale Wirtschaftstätigkeit muss durch einen öffentlichen Zweck gerechtfertigt sein und nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf stehen (§ 121 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 HGO<sup>34</sup>). Außerdem ist sie nur zulässig, wenn die Aufgabe nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt werden kann (§ 121 Abs. 1 Nr. 3 HGO<sup>35</sup>). Diese Voraussetzung wird als „striker Subsidiaritätsvorbehalt“ bezeichnet. Der Subsidiaritätsvorbehalt wurde erst durch die Gemeinderechtsnovelle vom 31. Januar 2005 eingeführt. Er gilt aus Gründen des Bestandsschutzes nur für seit dem 1. April 2004 aufgenommene oder erweiterte Tätigkeiten. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 4.1.

Die Gemeinden haben mindestens einmal in jeder Wahlzeit zu prüfen, inwieweit ihre wirtschaftlichen Betätigungen noch die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO erfüllen und inwieweit die Tätigkeiten privaten Dritten übertragen werden können (§ 121 Abs. 7 HGO<sup>36</sup>).

Zusätzlich ist die Entscheidung der Stadt über die Gründung, die Übernahme oder die wesentliche Erweiterung einer bestehenden Beteiligung oder wirtschaftlichen Betätigung der Aufsichtsbehörde spätestens sechs Wochen vor Beginn des Vollzugs schriftlich anzuzeigen (§ 127a HGO<sup>37</sup>). Dies gilt auch für

---

<sup>2</sup>Soweit Tätigkeiten vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden, sind sie ohne die in Satz 1 Nr. 3 genannten Einschränkungen zulässig.

<sup>33</sup> Vgl. Ministerium des Innern des Landes Brandenburg: Rundschreiben zu den Regelungen der Kommunalverfassung über die wirtschaftliche Betätigung der Kommunen (§§ 91-100 BbgK-Verf), Seite 3f.

<sup>34</sup> § 121 HGO – Wirtschaftliche Betätigung

(1) <sup>1</sup>Gemeinde darf sich wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
3. der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

<sup>2</sup>Soweit Tätigkeiten vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden, sind sie ohne die in Satz 1 Nr. 3 genannten Einschränkungen zulässig.

<sup>35</sup> ebenda

<sup>36</sup> § 121 HGO – Wirtschaftliche Betätigung

(7) Die Gemeinden haben mindestens einmal in jeder Wahlzeit zu prüfen, inwieweit ihre wirtschaftliche Betätigung noch die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt und inwieweit die Tätigkeiten privaten Dritten übertragen werden können.

<sup>37</sup> § 127a HGO – Anzeige

(1) <sup>1</sup>Entscheidungen der Gemeinde über

1. die Errichtung, die Übernahme oder die wesentliche Erweiterung eines wirtschaftlichen Unternehmens,

mittelbare Beteiligungen, an denen die Stadt mit mehr als 50 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist (§ 127a Abs. 2 HGO).

Die Stadt Wiesbaden gründete, errichtete oder übernahm im Zeitraum 2012 bis 2016 angabegemäß keine wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen. Während unserer Prüfung stellten wir keine Tatsachen fest, die diesen Angaben widersprachen. Eine Prüfung der vorhergehenden Anzeige bei der Aufsichtsbehörde – Einhaltung sechs Wochen Frist – war damit obsolet.

Die Stadt Wiesbaden führte die Prüfung der wirtschaftlichen Betätigungen nach § 121 Abs. 7 HGO, letztmalig für die Wahlzeit 2011 bis 2016, im Jahr 2016 durch und dokumentierte ihre Prüfungsergebnisse im Beschluss der StVV vom 22. September 2016.<sup>38</sup> Im Ergebnis der Prüfung bestätigte die Stadt Wiesbaden die Rechtmäßigkeit, Sachgerechtigkeit und Angemessenheit der wirtschaftlichen Betätigungen der Stadt Wiesbaden an den städtischen Wohnungsbauunternehmen.

Die Gemeinde darf sich wirtschaftlich betätigen, wenn die Betätigung unter anderem nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt und zum voraussichtlichen Bedarf steht (§ 121 Abs. 1 Nr. 2 HGO<sup>39</sup>). Dies ist dann der Fall, wenn die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden fachlich und wirtschaftlich so leistungsfähig sind, dass eine unangemessene und möglicherweise den Haushaltsausgleich gefährdende Inanspruchnahme des kommunalen Haushalts vermieden wird.

Um das Risiko für die Kommune in vertretbaren Grenzen zu halten ist gemäß § 122 Abs. 1 Nr. 2 die Haftung und die Einzahlungsverpflichtung auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag zu begrenzen.<sup>40</sup>

- 
2. die Gründung einer Gesellschaft, die erstmalige Beteiligung an einer Gesellschaft sowie die wesentliche Erhöhung einer Beteiligung an einer Gesellschaft,
  3. den Erwerb eines Gesellschaftsanteils an einer eingetragenen Genossenschaft,
  4. Rechtsgeschäfte im Sinne des § 124 Abs. 1

sind der Aufsichtsbehörde unverzüglich, spätestens sechs Wochen vor Beginn des Vollzugs, schriftlich anzuzeigen. <sup>2</sup>Aus der Anzeige muss zu ersehen sein, ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

(2) Abs. 1 gilt für Entscheidungen über mittelbare Beteiligungen im Sinne von § 122 Abs. 5 entsprechend.

<sup>38</sup> Vgl. Vorlagen-Nr. 16-V-20-0052; Beschluss Nr. 0306 vom 22. September 2016; Kenntnisnahme der StVV..

<sup>39</sup> § 121 HGO - Wirtschaftliche Betätigung

(1) <sup>1</sup>Gemeinde darf sich wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
3. der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

<sup>2</sup>Soweit Tätigkeiten vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden, sind sie ohne die in Satz 1 Nr. 3 genannten Einschränkungen zulässig.

<sup>40</sup> Vgl. Schneider/Dreßler/Rauber/Risch: Hessische Gemeindeordnung – Kommentar, 14. Lieferung Engelhardt, B-HGO Erläuterung § 122 HGO, S. 12:

„Unzulässig ist die Beteiligung der Gemeinde wegen der im Außenverhältnis daher nicht beschränkten Haftung daher an einer BGB-Gesellschaft, einer Offenen Handelsgesellschaft (OHG), als Komplementär an einer Kommanditgesellschaft (KG) und einer Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA), als Genosse einer Genossenschaft mit unbeschränkter Haftung [...] oder einem nicht rechtsfähigen wirtschaftlichen Verein [...].

Dagegen haben die Gemeinden unter dem Gesichtspunkt der Haftungsbeschränkung grundsätzlich die Befugnis sich an Aktiengesellschaften (AG), Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) oder eG-

Vor diesem Hintergrund ist die Beteiligung einer Kommune an Gesellschaften in einer nicht haftungsbegrenzenden Rechtsform unzulässig, so einer BGB-Gesellschaft einer OHG, einer Komplementärin einer KG, einer KGaA und als Genosse einer eingetragenen Genossenschaft mit unbeschränkter Haftung.

Die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden wiesen haftungsbeschränkte Rechtsformen aus. Unbeschränkte Haftungsrisiken aus abgeschlossenen Verträgen haben wir in unserer Prüfung nicht festgestellt. Die Beteiligung an den städtischen Wohnungsbauunternehmen war somit angemessen.

Hinsichtlich der Prüfung der Angemessenheit und des öffentlichen Zwecks der wirtschaftlichen Beteiligungen gab die Stadt Wiesbaden keine konkreten Beurteilungskriterien an, welche sie der Einstufung der Beteiligungen als angemessen oder zur Erfüllung des öffentlichen Zwecks zugrunde legte. Alle in die Untersuchung einbezogenen Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden betrieb die Stadt in HGO-konformen, haftungsbegrenzenden Gesellschaftsformen. Die städtischen Wohnungsbauunternehmen waren somit angemessen. Wir empfehlen der Stadt Wiesbaden, die entsprechenden Beurteilungskriterien bei künftigen Prüfungen anzugeben.

In der Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 16-V-20-0052 stuft der Magistrat der Stadt Wiesbaden den WIM Liegenschaftsfonds als nicht wirtschaftliche Betätigung ein. Der WIM Liegenschaftsfonds befand sich im Wettbewerb mit anderen, auch nicht städtischen Wohnungsbauunternehmen und ist eine wirtschaftliche Betätigung. Wir erwarten, dass der WIM Liegenschaftsfonds in künftige Prüfungen gemäß § 121 Abs. 7 HGO einbezogen wird. Die bisherige fehlerhafte Einstufung des WIM Liegenschaftsfonds als nicht wirtschaftliche Betätigung ist künftig zu korrigieren.

### 6.2.3 Einflussnahme der Stadt auf ihre Wohnungsbauunternehmen

Unterrichtungs- und  
Prüferechte

Eine wesentliche Grundlage für die Einflussnahme der Städte auf ihre Wohnungsbauunternehmen stellen die Unterrichts- und Prüferechte dar. Diese sind, sofern eingeräumt, mehrheitlich Bestandteile der jeweiligen Satzungen und Gesellschaftsverträge der städtischen Wohnungsbauunternehmen. Darüber hinaus sind aber auch weitergehende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Kommune und ihren Wohnungsbauunternehmen denkbar, in denen diese Rechte verankert sind. Darüber hinaus üben die Kommunen wesentlichen Einfluss über die Besetzung der Überwachungsorgane, so Aufsichtsräte, auf die städtischen Wohnungsbauunternehmen aus.

Wir haben geprüft, bei welchen wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen die vorgesehenen Unterrichts- und Prüferechte eingeräumt wurden (123 HGO)<sup>41</sup>. Gehören einer Stadt die Mehrheit der Anteile eines privatrechtlichen Unternehmens oder gehört ihr mindestens der vierte Teil der Anteile und

---

mbH), als Kommanditist an Kommanditgesellschaften (KG oder GmbH & Co. KG), an eingetragenen Genossenschaften (eGen), soweit Haftung und Nachschusspflicht beschränkt sind, an Versicherungsvereinen auf Gegenseitigkeit und an rechtsfähigen wirtschaftlichen oder ideellen Vereinen [...] zu beteiligen.“

<sup>41</sup> § 123 HGO – Unterrichts- und Prüferechte

(1) Ist die Gemeinde an einem Unternehmen in dem in § 53 des Haushaltsgrundsatzgesetzes in der Fassung vom 19. August 1969 (BGBl. I S. 1273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2013 (BGBl. I S. 2398), bezeichneten Umfang beteiligt, so hat sie

1. die Rechte nach § 53 Abs. 1 des Haushaltsgrundsatzgesetzes auszuüben,

steht ihr zusammen mit anderen Gebietskörperschaften die Mehrheit der Anteile zu, so hat die Stadt darauf hinzuwirken, dass ihr in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag die Befugnisse nach §§ 53, 54, HGrG und der Überörtlichen Prüfung die Befugnisse nach § 54 eingeräumt werden. Sie soll auch dann hierauf hinwirken, wenn keine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 53 HGrG vorliegt (§ 123 Abs. 2 HGO).

Ansicht 21 verdeutlicht die seitens der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der Stadt Wiesbaden eingeräumten Unterrichts- und Prüfungsrechte.

Eingeräumte Unterrichts- und Prüfungsrechte der städtischen Wohnungsbauunternehmen			
Beteiligungsgesellschaften	Eingeräumte Rechte		
	nach § 53 HGrG	nach § 54 HGrG für Kommune	nach § 54 HGrG/ § 123 HGO für Überörtl. Prüfung
WIM	✓	✓	✓
GWW	✓	✓	✓
GeWeGe	✓	✓	✓
SEG	✓	✓	✓
WIM Liegenschaftsfonds	✓	✓	✓

Legende: ✓ = ja, ● = nein  
Quelle: Satzungen und Gesellschaftsverträge der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Ansicht 21: Eingeräumte Unterrichts- und Prüfungsrechte der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Die Unterrichts- und Prüfungsrechte der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden waren in den Gesellschaftsverträgen dokumentiert und vollständig eingeräumt.

---

2. sicherzustellen, dass ihr und dem für sie zuständigen überörtlichen Prüfungsorgan die in § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorgesehenen Befugnisse eingeräumt werden.

(2) <sup>1</sup>Ist eine Beteiligung einer Gemeinde an einer Gesellschaft keine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes, so soll die Gemeinde darauf hinwirken, dass ihr in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag die Befugnisse nach den § 53 und 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes eingeräumt werden. <sup>2</sup>Bei mittelbaren Beteiligungen gilt dies nur, wenn die Beteiligung den vierten Teil der Anteile übersteigt und einer Gesellschaft zusteht, an der die Gemeinde allein oder zusammen mit anderen Gebietskörperschaften mit Mehrheit im Sinne des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes beteiligt ist.

Aufsichtsräte

Ansicht 22 zeigt die Besetzung der Aufsichtsräte sowie die Zahl der Sitzungen der Überwachungsorgane per 31. Dezember 2016.

Besetzung und Zahl der Sitzungen der Aufsichtsräte der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016			
	Zahl AR-Mitglieder	Davon Zahl der kommunalen Vertreter	Zahl der AR-Sitzungen
WIM	7	6	3
GWV	9	7	3
GeWeGe	7	6	3
SEG	10	6	3
WIM Liegenschaftsfonds	6	6	3

Quelle: Beteiligungsbericht 2015; Jahresabschlüsse der Gesellschaften 2016

Ansicht 22: Besetzung und Zahl der Sitzungen der Aufsichtsräte der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016

Aufsichtsrat WIM

Die in den Gesellschaftsverträgen aufgeführte Mindestzahl an AR-Sitzungen, so eine beim WIM Liegenschaftsfonds und jeweils zwei bei der WIM, GWV, GeWeGe und SEG, hielten alle städtischen Wohnungsbauunternehmen ein.

Gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrags der WIM gehören dem AR der WIM folgende Mitglieder an:

1. kraft Amtes der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden oder in seiner Vertretung ein von ihm bestimmtes Magistratsmitglied der Landeshauptstadt Wiesbaden (Anmerkung: Dezernat I);
2. kraft Amtes das für Beteiligungen zuständige hauptamtliche Magistratsmitglied der Landeshauptstadt Wiesbaden (Anmerkung: Dezernat VI),
3. kraft Amtes das für das Fachdezernat zuständige hauptamtliche Magistratsmitglied der Landeshauptstadt Wiesbaden (Anmerkung: Dezernat VII),
4. mindestens sechs und höchstens acht weitere Mitglieder, die von der Gesellschafterversammlung auf der Grundlage eines Beschlusses des Magistrats der Landeshauptstadt Wiesbaden auf der Grundlage von Vorschlägen der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden gewählt werden,

Aufsichtsrat WIM

Vor diesem Hintergrund und den im Dezernatsverteilungsplan der Stadt Wiesbaden ausgewiesenen Zuständigkeiten müsste der AR aus mindestens neun Mitgliedern bestehen. Gemäß Prüfbericht per 31. Dezember 2016 der WIM bestand der AR nach dem Ausscheiden eines Stadtverordneten per 30. April 2016 noch aus sieben Mitgliedern. Dies bestätigte auch die im AR-Sitzungsprotokoll vom 2. Dezember 2016 ausgewiesene Anwesenheitsliste.

Aufsichtsrat GeWeGe

Dieselben Anforderungen stellte auch der Gesellschaftsvertrag der GeWeGe. Unter Berücksichtigung der Wahl eines Vertreters für den Oberbürgermeister müsste sich der AR per 31. Dezember 2016 aus mindestens acht Personen zusammensetzen. Per 31. Dezember 2016 bestand der AR aus sieben Personen.

Dieselben Anforderungen stellt auch der Gesellschaftsvertrag der GWW. Darüber hinaus müssen im AR der GWW noch zusätzlich zwei von den Beschäftigten gewählte Vertreter im AR als Mitglieder vorhanden sein. Somit müsste der AR der GWW grundsätzlich aus mindestens elf Personen bestehen. Da der Oberbürgermeister offensichtlich von seinem Recht zur Benennung einer Vertretung durch ein von ihm bestimmtes Magistratsmitglied Gebrauch machte, kann dies zur Folge haben, dass sich die Zahl der AR-Mitglieder um eine Person auf zehn Personen vermindert. Gemäß Prüfbericht der GWW per 31. Dezember 2016 bestand der AR aus neun Personen. Insofern fehlte eine Person bei der Mindestbesetzung.

Aufsichtsrat GWW

Der AR des WIM Liegenschaftsfonds bestand per 31. Dezember 2016 aus sechs Personen. Gemäß Gesellschaftsvertrag betrug die Mindestzahl der Mitglieder acht. Zwei AR-Mitglieder schieden per 30. April 2016 aus. Damit entsprach die Zahl der AR-Mitglieder nicht der gesellschaftsvertraglich geforderten Mindestzahl.

Aufsichtsrat WIM  
Liegenschaftsfonds

Wir erwarten, dass bei der Zusammensetzung der AR die diesbezüglichen gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen beachtet werden.<sup>42</sup>

#### 6.2.4 Organisationsmodell der kommunalen Beteiligungsverwaltung

In Literatur und Praxis existieren keine einheitlichen Definitionen der Begriffe Beteiligungsverwaltung und Beteiligungsmanagement. Aus diesem Grund ist eine Begriffsklärung erforderlich. Danach orientiert sich die hier zugrunde gelegte Definition an der des Deutschen Städtetags. Demnach wird das kommunale Beteiligungsmanagement mittels einer Beteiligungsverwaltung durchgeführt. Diese bezeichnet aus organisatorischer Sicht die Abteilung oder Einheit, die die Verwaltungsleitung und die Entscheidungsträger/innen in ihrer Steuerungsverantwortung unterstützt und eine Überwachung und Unterstützung der Beteiligungen unter einheitlichen fachlichen, wirtschaftlichen und organisatorischen Gesichtspunkten sichert.<sup>43</sup>

Das kommunale Selbstverwaltungsrecht bedingt eine Entscheidungshoheit in Organisationsfragen, sodass die organisatorische Zuordnung und Struktur der Beteiligungsverwaltung unterschiedliche Formen annehmen kann. Bei der Wahl des Organisationsmodells sind Faktoren wie Zahl, Größe und Bedeutung der Beteiligungsunternehmen, die jeweiligen Beteiligungsverhältnisse sowie die personellen Ressourcen, die Größe und Organisationsstruktur der Kommune von Bedeutung.

Das Beteiligungsmanagement ist organisatorisch in das Dezernat VI – Dezernat für Finanzen, Schule und Kultur eingegliedert. Das Dezernat leitet der Kämmerer der Stadt Wiesbaden. Das Team Beteiligungsmanagement ist dabei in

---

42 Im Nachgang der Interimberechnung vom 18. Januar 2018 legte die Stadt Wiesbaden die Gesellschafterbeschlüsse zur AR-Nachbesetzung der WIM (31. Januar 2017), GWW (14., 17., 21. Februar 2017), GeWeGe (7. Februar 2017) und WIM Liegenschaftsfonds (31. Oktober 2017) vor.

43 Vgl. Arbeitsgemeinschaft Beteiligungspolitik des Deutschen Städtetages, Strategien guter Unternehmensführung – Hinweise und Strategien für die Steuerung städtischer Beteiligungen, Dezember 2009, S. 8 f.

das Amt 20 Kämmerei integriert. Zusätzlich übernahm die WVV Holding Aufgaben im Bereich des Beteiligungsmanagements der Stadt Wiesbaden.

Mit der Anbindung des Beteiligungsmanagements an die Kämmerei, wählte die Stadt Wiesbaden eins von zwei der gemäß einer Studie am weitesten verbreiteten Organisationsmodelle.<sup>44</sup> Mit der Einbindung einer Managementholding nutzte die Stadt Wiesbaden ein Modell, dass 7 Prozent der Städte mit einer Einwohnerzahl zwischen 100.000 und 200.000 anwandten. Zum Stand der Erstellung der Studie wurde dieses Organisationsmodell von keiner Kommune mit einer Einwohnerzahl zwischen 200.000 und 400.000 angewandt.

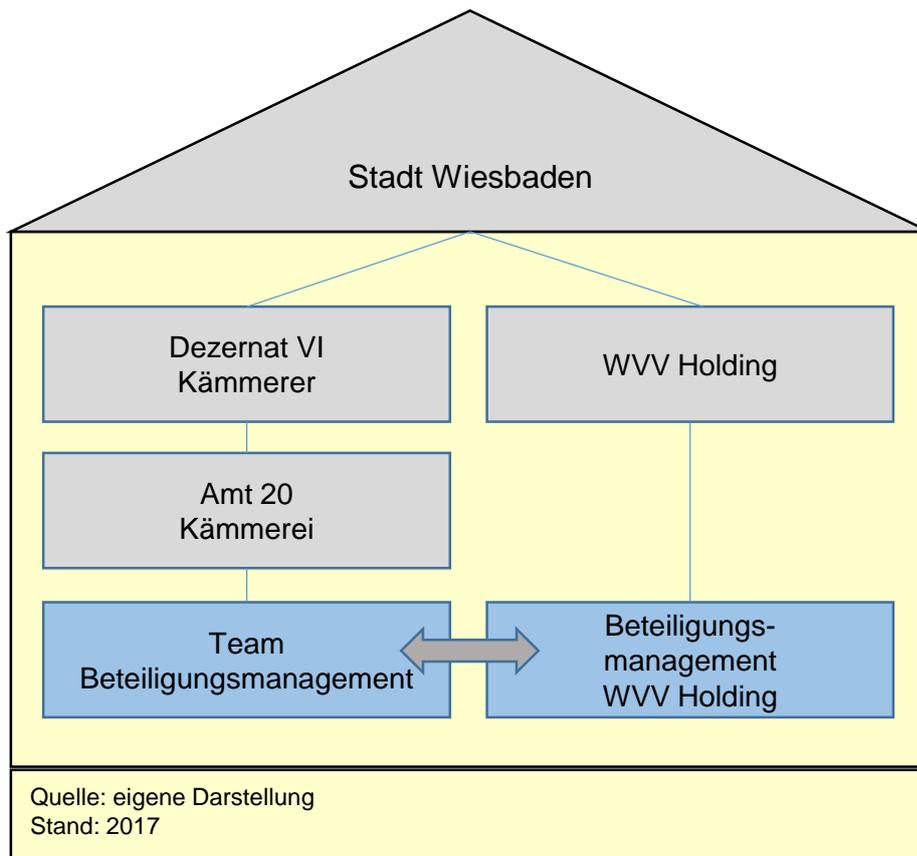
Nach den Ergebnissen der vorgenannten Studie liegt einer der Vorteile dieses Modells insbesondere in dem in der Kämmerei vorhandenen finanzwirtschaftlichen Know-hows. Aufgrund der Anbindung an die Kämmerei bestehen vergleichsweise hohe verwaltungsinterne Kommunikationsmöglichkeiten zu Entscheidungsträgern. Mögliche Nachteile werden in der Vernachlässigung fachlicher Aufgaben und Überbetonung von Finanzziele im Vergleich zu Sach- bzw. Leistungszielen zu sehen.

Vorteile der Einbindung einer Holdinggesellschaft werden in der Gewinnung von qualifiziertem Personal, Nachteile im höheren Aufwand der Informationsbeschaffung innerhalb der Verwaltung gesehen.

Ansicht 23 gibt einen Überblick über die Organisation der Beteiligungsverwaltung der Stadt Wiesbaden.

---

<sup>44</sup> Vgl. Ulf Papenfuß/Marcel Aufenacker, ZögU 34. Jahrgang 1/2011; Organisationsmodelle im Beteiligungsmanagement, Experteninterviews in 75 von 80 Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern in Deutschland.



Ansicht 23: Überblick über die Organisation der Beteiligungsverwaltung der Stadt Wiesbaden

Das Beteiligungsmanagement der Stadt Wiesbaden war in die Kämmerei integriert. Das Beteiligungsmanagement der WVV Holding unterstützte das kommunale Beteiligungsmanagement. Hierbei war zu berücksichtigen, dass einer der beiden Geschäftsführer der WVV Holding in Personalunion auch die Leitung der Kämmerei der Stadt Wiesbaden und somit auch das kommunale Beteiligungsmanagement verantwortete. In dieser Konstellation sind bei personenidentischer Ausübung beider Tätigkeiten Interessenkonflikte nicht auszuschließen. Wir empfehlen der Stadt Wiesbaden ein Organisationsmodell für das kommunale Beteiligungsmanagement zu wählen, bei dem die Gefahr von Interessenkonflikten ausgeschlossen ist.

#### Stellungnahme der Stadt Wiesbaden:

Die Kämmerei wird von einer Doppelspitze geleitet. Damit hat die Stadt Wiesbaden grundsätzlich eine Funktionstrennung geschaffen. Die vom Mitarbeiter der Kämmerei in 50 Prozent seiner Arbeitszeit geführte Gesellschaft liegt in Bezug auf das Beteiligungsmanagement außerhalb seiner übrigen Verantwortung in der Kämmerei.

Ansicht 24 zeigt die Organisationsmodelle der kommunalen Beteiligungsverwaltungen der Vergleichskommunen im Vergleich.

Organisationsmodelle der kommunalen Beteiligungsverwaltungen im Vergleich			
Vergleichskommunen	Kämmerei/FB Finanzen	Stab höchste Leitungsebene	Managementholdingge- sellschaft
Gießen	✓	•	•
Frankfurt	✓	•	•
Bad Nauheim	•	✓	•
Darmstadt	•	✓	✓
Hanau	✓	✓	✓
Hattersheim	•	✓	•
Hofheim	•	✓	•
Idstein	•	•	•
Rüsselsheim	✓	✓	•
Wiesbaden	✓	•	✓

Legende: ✓ = ja, • = nein  
Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 24: Organisationsmodelle der kommunalen Beteiligungsverwaltungen im Vergleich

Drei der zehn Vergleichskommunen, so die Stadt Wiesbaden, setzten ein Organisationsmodell mit Einbindung einer Managementholdinggesellschaft um. Idstein integrierte als einzige Kommune des Vergleichs die Beteiligungsverwaltung nicht als gesonderte Organisationseinheit im Organigramm der Stadtverwaltung.

#### 6.2.5 Analyse der Aufgaben und der personellen Kapazitäten der kommunalen Beteiligungsverwaltung

Die wesentlichen inhaltlichen Aufgaben der Organisationseinheit Beteiligungsverwaltung sind erfahrungsgemäß die Beteiligungsverwaltung, das Beteiligungscontrolling und die Mandatsträgerbetreuung.

Eine wesentliche Aufgabe innerhalb der Funktion Beteiligungsverwaltung liegt in der, soweit möglich, zentral zu organisierenden Archivierung sämtlicher Unterlagen zu den Beteiligungen. Hierzu zählen insbesondere folgende zur Ausübung der Gesellschafterfunktion notwendige Unterlagen:

- Gesellschaftsverträge und Satzungen
- Unternehmensverträge (Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge)
- Geschäftsführungsverträge sowie Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung
- Wirtschafts- und Mehrjahresplanungen
- Quartalsberichte

Aufgaben der kommunalen Beteiligungsverwaltung

- Jahres- und ggf. Konzernabschlüsse
- Beschlussvorlagen und Protokolle der Sitzungen der Überwachungsorgane, Ausschüsse und Gesellschafterversammlungen
- Zusammensetzung der Unternehmensorgane
- Erstellung des Beteiligungsberichts

In Abhängigkeit von der Größe des Beteiligungsportfolios und somit der Vielzahl der zu dokumentierenden und archivierenden Unterlagen bietet sich hier die Unterstützung durch am Markt verfügbare Beteiligungsmanagement-Softwarelösungen an.

Weitere Arbeitsinhalte der Beteiligungsverwaltung liegen in der Überwachung der Einhaltung formaler Anforderungen der HGO sowie der gesellschaftsvertraglichen, satzungs- und gesellschaftsrechtlichen Regelungen. Zusätzlich gehören i.d.R. die Terminüberwachung, die Erstellung des Beteiligungsberichts, die Unterstützung bei der Auswahl von Mitgliedern der Geschäftsführungen, die Ausarbeitung der entsprechenden Verträge, die Vor- und Nachbereitung von Sitzungen der Überwachungsorgane, Ausschüsse und Gesellschafterversammlungen sowie die Erstellung von Regelwerken und Richtlinien zu den wesentlichen Verwaltungsaufgaben. Hierzu gehört auch eine angemessene Dokumentation.

Die Aufgaben des Beteiligungsmanagements der Stadt Wiesbaden gehörten die Beteiligungsverwaltung, das Beteiligungscontrolling und die Mandatsträgervorbereitung. Bei der Beteiligungsverwaltung oblagen dem Beteiligungsmanagement folgende Aufgaben:

- Erstellen des Beteiligungsberichts gemäß § 123 a HGO
- Vorhaltung wesentlicher Unterlagen:
  - Verträge (Satzungen, Gesellschaftsverträge, Unternehmensverträge),
  - Wirtschafts- und Mehrjahresplanungen,
  - Jahres- und Konzernabschlüsse,
  - Beschlussvorlagen und Protokolle der Sitzungen der Überwachungsorgane, Ausschüsse und Gesellschafterversammlungen (es wird eine Datenbank zur Datenhaltung eingesetzt),
  - Anteilsbesitzverhältnisse,
  - Organbesetzung (GF, AR),
  - Daten zur Erstellung des Beteiligungsberichts.

Die folgende Ansicht 25 verdeutlicht die bei der Beteiligungsverwaltung in Bezug auf die städtischen Wohnungsbauunternehmen vorliegenden Unterlagen im Überblick.

Bei der Beteiligungsverwaltung vorliegende Unterlagen im Überblick						
Kommunen	Unterlagen					
	Verträge (Satzungen, Gesellschaftsverträge, Unternehmensverträge GF-Verträge)	Wirtschafts- und Mehrjahresplanungen	Quartalsberichte	Jahres- und Konzernabschlüsse	Beschlussvorlagen und Protokolle der Sitzungen der Überwachungsorgane, Ausschüsse und Gesellschafterversammlungen	Nutzung einer Softwarelösung
Gießen	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	•
Frankfurt	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bad Nauheim	✓	✓	✓	✓	✓	•
Darmstadt	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hanau	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	•
Hattersheim	✓	✓	✓	✓	✓	•
Hofheim	✓	✓	✓	✓	✓	•
Idstein	✓	✓	•	✓	✓	•
Rüsselsheim	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	•
Wiesbaden	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Legende: ✓ = ja, • = nein, ⊘ = nicht vollständig  
Quelle: Örtliche Erhebungen  
Stand: 2017

Ansicht 25: Bei der Beteiligungsverwaltung vorliegende Unterlagen im Überblick

Die Stadt Wiesbaden setzte zur Unterstützung des Beteiligungsmanagements eine Softwarelösung ein. Im Einsatz befand sich die Software AMI (Anteil- und Management-Informationssystem) der Firma zetVisions. Diese Softwarelösung setzte ebenfalls die Stadt Frankfurt am Main ein.

Dem Beteiligungsmanagement lagen alle zur Beteiligungsverwaltung der städtischen Wohnungsbauunternehmen erforderlichen Unterlagen vor.

Das Beteiligungscontrolling hat die vornehmliche Aufgabe, die kommunalen Beteiligungen aktiv zu steuern und Risiken frühzeitig zu erkennen („Risikofrüherkennungsfunktion“). Dabei gilt es, sowohl strategische als auch operative Aspekte des Beteiligungscontrollings zu berücksichtigen.

Grundvoraussetzung einer zielgerichteten aktiven Steuerung ist das Vorhandensein abgestimmter strategischer Ziele des kommunalen Gesellschafters bezüglich seiner Beteiligungen. Die strategischen Ziele sind durch den Abschluss von Zielvereinbarungen mit den Geschäftsführungen zu konkretisieren und

Beteiligungscontrolling

durch das Beteiligungscontrolling hinsichtlich des Erfüllungsgrads zeitnah zu überwachen.

Auf operativer Ebene hat das Beteiligungscontrolling durch klassisches Finanz- und Leistungscontrolling die Einhaltung der Vorgaben der zuvor beschlossenen Wirtschaftsplanung zu überwachen. Hierbei sollten die von den Beteiligungen eingereichten Quartalsberichte, bei Konzernen entsprechend Konzernquartalsberichte, mittels Kennzahlensystemen analysiert werden. Die Analysen sollten sich neben der Aufdeckung möglicher finanzieller Fehlentwicklungen auch auf die Erfüllung des öffentlichen Zwecks der Beteiligungen beziehen. Die Analyseergebnisse, einschließlich ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen und Handlungsempfehlungen, sollten in Berichten empfängerorientiert für die städtischen Entscheidungsträger aufbereitet werden. Neben den Quartalsberichten sind im Beteiligungscontrolling regelmäßig auch Jahres- und Konzernabschlüsse auszuwerten.

Ansicht 26 zeigt die von der Stadt Wiesbaden eingesetzten Steuerungsinstrumente des Beteiligungscontrollings städtischer Wohnungsbauunternehmen im Vergleich.

Eingesetzte Steuerungsinstrumente des Beteiligungscontrollings städtischer Wohnungsbauunternehmen im Vergleich							
Kommunen	Steuerungsinstrumente						
	Explizite strategische Zielvorgaben des kommunalen Gesellschafters für städtische Wohnungsbauunternehmen	Zielvereinbarungen	Unterjähriges Finanzcontrolling	Unterjähriges Leistungscontrolling	Unterjährige Plan-/Ist-Abweichungsanalysen (Quartalsberichtsanalysen)	Unterjährige Kennzahlenanalysen	
Gießen	●	●	●	●	●	●	
Frankfurt am Main	●	⊗	✓	✓	✓	✓	
Ead Nauheim	●	●	⊗	⊗	✓	⊗	
Darmstadt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Hanau	✓	●	✓	✓	✓	✓	
Hattersheim am Main	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	
Hofheim am Taunus	⊗	●	✓	⊗	✓	⊗	
Klstein	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	
Rüsselsheim	⊗	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	
Wiesbaden	●	✓	✓	✓	✓	✓	

Legende: ✓ = ja, ● = nein, ⊗ = nicht vollständig  
Quelle: Örtliche Erhebungen  
Stand: 2017

Ansicht 26: Eingesetzte Steuerungsinstrumente des Beteiligungscontrollings städtischer Wohnungsbauunternehmen im Vergleich

Die Aufgaben des wohnungswirtschaftlichen Beteiligungscontrollings nahm das Beteiligungsmanagement zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen umfassend wahr. Ein unterjähriges Finanz- und Leistungscontrolling fand für die städtischen Wohnungsbauunternehmen statt. Hierbei übermittelten die städtischen Wohnungsbauunternehmen quartalsweise dem Beteiligungsmanagement Ergebnis-, Finanz- und weitere Leistungskennzahlen sowie verbale Erläuterungen. Das Beteiligungsmanagement der Stadt Wiesbaden validierte die Berichte und ergänzte eigene Kommentierungen im Zuge der Mandatsträgervorbereitung.

Die Stadt Wiesbaden nutzte das Steuerungsinstrument Zielvereinbarungen in der Zusammenarbeit zwischen dem AR und den Geschäftsleitungen der städtischen Wohnungsbauunternehmen. Explizite strategische Vorgaben des Beteiligungsmanagements als Vertreter des Gesellschafters existierten nicht. Die Stadt Wiesbaden verfolgte das Ziel strategische Zielvorgaben künftig zu erarbeiten. Die Zielsetzung dokumentierte die Stadt in ihren „Grundsätzen guter Unternehmensführung der Landeshauptstadt Wiesbaden – Teil II: Beteiligungshandbuch“ (Stand: 30. März 2017).

Mandatsträger-  
betreuung

Damit die Mitglieder von Aufsichtsräten ihre Kontroll- und Überwachungsrechte und -pflichten hinreichend wahrnehmen können, hat die Beteiligungsverwaltung eine ausreichende Sitzungsvorbereitung und Entscheidungsbegleitung für die städtischen Mandatsträger im Aufsichtsrat zu gewährleisten.<sup>45</sup> Hierzu gehören Kurzzusammenfassungen, Analysen und Plausibilitätsbetrachtungen der Sitzungsvorlagen sowie ein Vorschlag zum Votum (Mandatsträgervorbereitung im Rahmen der Mandatsträgerbetreuung).

Ansicht 27 zeigt, für welche Person/Personengruppe die Mandatsträgervorbereitung stattfand und ob Mitarbeiter der Beteiligungsverwaltung an Aufsichtsratssitzungen der städtischen Wohnungsbauunternehmen teilnahmen.

Mandatsträgervorbereitung von Aufsichtsratsmitgliedern städtischer Wohnungsbauunternehmen durch die Beteiligungsverwaltung				
	Regelmäßige Betreuung und Sitzungsvorbereitung des/der AR-Vorsitzenden	Regelmäßige Betreuung und Sitzungsvorbereitung weiterer städtischer AR-Mitglieder	Regelmäßige Teilnahme Mitarbeiter Beteiligungsverwaltung an AR-Sitzungen	Gesamtbeurteilung
Gießen	⊖	●	●	●
Frankfurt	✓	✓	✓	✓
Bad Nauheim	⊖	⊖	✓	⊖
Darmstadt	✓	✓	✓	✓
Hanau	✓	✓	⊖	✓
Hattersheim	✓	●	✓	⊖

---

<sup>45</sup> Vgl. Eibelshäuser, in: Prof. Dr. Christoph Brüning (Hrsg.), Prüfungskompetenzen der Rechnungshöfe bei ausgegliederter Aufgabenwahrnehmung, Dokumentation einer Vortrags- und Diskussionsveranstaltung des Lorenz-von-Stern-Instituts für Verwaltungswissenschaften, Kiel 2012, S. 27-49 (S. 35).

Mandatsträgervorbereitung von Aufsichtsratsmitgliedern städtischer Wohnungsbauunternehmen durch die Beteiligungsverwaltung				
	Regelmäßige Betreuung und Sitzungsvorbereitung des/der AR-Vorsitzenden	Regelmäßige Betreuung und Sitzungsvorbereitung weiterer städtischer AR-Mitglieder	Regelmäßige Teilnahme Mitarbeiter Beteiligungsverwaltung an AR-Sitzungen	Gesamtbewertung
Hofheim	✓	●	⊗	⊗
Idstein	●	●	✓	⊗
Rüsselsheim	⊗	●	●	●
Wiesbaden	✓	✓	✓	✓

Legende: ✓ = ja, ● = nein, ⊗ = nicht vollständig  
Quelle: Örtliche Erhebungen, AR-Protokolle

Ansicht 27: Mandatsträgervorbereitung von Aufsichtsratsmitgliedern städtischer Wohnungsbauunternehmen durch die Beteiligungsverwaltung

In der Stadt Wiesbaden fand eine regelmäßige und umfassende Mandatsträgervorbereitung statt. Dazu gehörte, dass neben der Vorbereitung für den AR-Vorsitzenden auch eine Mandatsträgervorbereitung für alle städtischen Vertreter im AR stattfand. Mitarbeiter/innen des Beteiligungsmanagements nahmen regelmäßig an Sitzungen der AR der städtischen Wohnungsbauunternehmen teil. Das Recht zur Teilnahme an AR-Sitzungen war in den Gesellschaftsverträgen der städtischen Wohnungsbauunternehmen verankert, so in § 9 des Gesellschaftsvertrags der GWW. Dabei räumten die Gesellschaften den Mitarbeitern des Beteiligungsmanagements, den Gesellschaftern und deren Vertretern das Recht ein, mit beratender Stimme an den AR-Sitzungen teilzunehmen.

Eine sachgerechte Mandatsträgervorbereitung fand in den Großstädten Darmstadt, Frankfurt am Main und Wiesbaden statt.

Die personelle Ausstattung der Kommunen in der Beteiligungsverwaltung ist ein wesentliches Kriterium zur Beurteilung, welche Aufgaben aktuell durch die Beteiligungsverwaltung tatsächlich umgesetzt werden können und lässt eine Einschätzung zu, welche Bedeutung dem Thema Beteiligungsverwaltung innerhalb der Kommune beigemessen wird.

Personelle  
Kapazitäten

Ansicht 28 zeigt die personelle Besetzung der Beteiligungsverwaltung und den davon auf die Beteiligungsverwaltung der städtischen Wohnungsbauunternehmen entfallenden Anteil an Vollzeitäquivalenten (VZÄ) sowie das Bilanzvolumen der städtischen Wohnungsbauunternehmen.

Personelle Besetzung der Beteiligungsverwaltung und den davon auf die Beteiligungsverwaltung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen entfallenden Anteil an VZÄ sowie das Bilanzvolumen der städtischen Wohnungsbauunternehmen				
	Personelle Besetzung der Beteiligungsverwaltung 2016 (VZÄ)	Davon auf die Beteiligungsverwaltung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen entfallender Anteil 2016 (VZÄ)	Bilanzvolumen der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016 (€)	Anteil VZÄ wohnungswirtschaftlicher Beteiligungen im Verhältnis zur Bilanzsumme in 100 Mio. €
Gießen	1,05	0,15	256.243.652	0,06
Frankfurt	14,0	1,0	2.419.311.311	0,04
Bad Nauheim	1,21	0,3	125.279.542	0,24
Darmstadt	10,6	2,18	782.991.924	0,28
Hanau	8,1	0,64	237.035.726	0,27
Hattersheim	0,15	0,1	70.956.465	0,14
Hofheim	0,5	0,17	92.952.780	0,18
Idstein	0	0	126.048.060	0,00
Rüsselsheim	1,0	0,2	330.326.821	0,06
Wiesbaden	4,0	0,43	923.296.622	0,05

Quelle: Örtliche Erhebungen, AR-Protokolle; eigene Berechnungen

Ansicht 28: Personelle Besetzung der Beteiligungsverwaltung und den davon auf die Beteiligungsverwaltung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen entfallende Anteil an VZÄ sowie das Bilanzvolumen der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Die Aufgaben des Beteiligungsmanagements führten in der Stadt Wiesbaden 4,0 VZÄ durch. Der Durchschnitt der betrachteten Kommunen lag hierbei bei 4,06 Vollzeitäquivalenten. Davon entfiel nach eigenen Schätzungen der Mitarbeiter ein Anteil von 0,43 VZÄ auf die Beteiligungsverwaltung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen, welcher für alle betrachteten Kommunen im Durchschnitt bei 0,52 Vollzeitäquivalenten lag.

Insgesamt praktizierte die Stadt Wiesbaden ein umfangreiches Beteiligungsmanagement. Zusätzlich standen durch die Nutzung der Softwarelösung im Beteiligungsmanagement umfassende Informationen zur Verfügung, die das Beteiligungsmanagement in detaillierten Auswertungen und zur Erstellung des Beteiligungsberichts nutzte.

Die alleinige Betrachtung der absoluten Zahl der in der Beteiligungsverwaltung beschäftigten VZÄ greift jedoch zu kurz. Aus diesem Grund haben wir die VZÄ in der Beteiligungsverwaltung unter Berücksichtigung des durch diese betreuten Bilanzvolumens bei den städtischen Wohnungsbauunternehmen analysiert. Die Stadt Frankfurt am Main wies mit 14,0 VZÄ die höchste absolute Zahl an VZÄ in der Beteiligungsverwaltung aus.

Unter Berücksichtigung der absoluten personellen Kapazitäten für das Beteiligungsmanagement der städtischen Wohnungsbauunternehmen wiesen die Städte Darmstadt, gefolgt von Hanau und Wiesbaden den höchsten Wert per-

soneller Verfügbarkeit auf. Setzt man die personelle Verfügbarkeit ins Verhältnis zur Bilanzsumme der städtischen Wohnungsbauunternehmen, wiesen Darmstadt, Hanau und Bad Nauheim die höchsten Werte auf. Die niedrigste relative personelle Verfügbarkeit lag demnach in den Städten Gießen, Wiesbaden und Frankfurt am Main vor. Frankfurt am Main wies den niedrigsten Wert des Verhältnisses personelle Kapazität zur Bilanzsumme auf.

#### 6.2.6 Steuerungsinstrumente der kommunalen Beteiligungsverwaltung

Die kommunale Beteiligungsverwaltung kann zur Steuerung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen auf ein breites Instrumentarium zurückgreifen. Dazu gehören folgende Instrumente:

- a) Ein standardisiertes Berichtswesen, auf dessen Grundlage die Gesellschaften festgelegte Kennzahlen und Auswertungen der Stadt Wiesbaden zu von ihr definierten Zeitpunkten überlassen. Mit Hilfe einer
- b) Beteiligungscontrolling-Software lassen sich die Kennzahlen für das gesamte kommunale Beteiligungsportfolio adressatengerecht auswerten und betriebswirtschaftliche Risiken erkennen. Zu den Steuerungsinstrumenten gehört des Weiteren
- c) die Möglichkeit, an Gremiensitzungen der Überwachungsorgane der Gesellschaften teilzunehmen. Zudem kann die Stadt
- d) Grundsätze einer guten Unternehmensführung in einem Public Corporate Governance Kodex festlegen und damit einen Rahmen für die Arbeitsweise der städtischen Gesellschaften sowie der Aufgabenbereiche der einzelnen Organe schaffen. Ein weiteres Steuerungsinstrument besteht
- e) in der Vereinbarung unternehmerischer Ziele zwischen den jeweiligen Aufsichtsräten mit ihren Vorständen oder Geschäftsführungen. Denkbar sind auch Zielvereinbarungen zwischen Mutter- und Tochtergesellschaften. Des Weiteren können die Städte als Gesellschafter daraufhin wirken, dass in den Satzungen und Gesellschafterverträgen der Beteiligungen
- f) Zustimmungsvorbehalte der Stadt zu bestimmten Rechtsgeschäften aufgenommen werden.

Zu a): Die Stadt Wiesbaden hatte im Prüfungszeitraum ein standardisiertes Berichtswesen bei ihren wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen eingeführt. Entsprechende Vorgaben des Beteiligungsmanagements zur Vereinheitlichung des Berichtswesens sowie Vorgaben für zeitliche Fristen zur Vorlage der Berichte lagen vor.

Ansicht 29 zeigt den Stand der Erfüllung der Mindestangaben gemäß § 123a HGO bezüglich der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden.

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Mindestangaben im Beteiligungsbericht gem. § 123 a HGO im Jahr 2015					
	WIM	GWW	Ge-WeGe	SEG	WIM Liegen- schaftsfonds
Städtischen Wohnungsbauunternehm- men über 20 % werden erfasst	ja	ja	ja	ja	ja
Gegenstand des Unternehmens	ja	ja	ja	ja	ja
Beteiligungsverhältnisse	ja	ja	ja	ja	ja
Besetzung der Organe	ja	ja	ja	ja	ja
Beteiligungen des Unternehmens	ja	ja	ja	ja	ja
Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	ja	ja	ja	ja	ja
Grundzüge des Geschäftsverlaufs	ja	ja	ja	ja	ja
Ertragslage	ja	ja	ja	ja	ja
Kapitalzuführungen– und -entnahmen durch Stadt	ja	ja	ja	ja	ja
Auswirkungen auf die Haushaltssta- bilität	ja	ja	ja	ja	ja
Kreditaufnahmen	nein	nein	nein	nein	nein
Gewährte Sicherheiten der Stadt	ja	ja	nein	ja	ja
Vorlage Voraussetzungen gem. § 121 Abs. 1 HGO (Regelung, wann sich die Stadt wirtschaftlich betätigen darf)	ja	ja	ja	ja	ja
Geschäftsführungsvergütung	ja	ja	ja	ja	ja
Aufsichtsratsvergütung	ja	ja	nein	ja	ja
Erörterung des Beteiligungsberichts in der Stadtverordnetenversamm- lung	15. Dezember 2016				
Unterrichtung der Einwohner über Vorliegen des Beteiligungsberichts	Website der Stadt Wiesbaden				
Quelle: Beteiligungsbericht 2015; eigene Darstellung					

Ansicht 29: Mindestangaben im Beteiligungsbericht gem. § 123 a HGO im Jahr 2015

Die StVV nahm die Teilnehmungsberichte der Jahre 2012 bis 2014 in folgenden Sitzungsterminen zur Kenntnis:

- 2012: 3. April 2014
- 2013: 26. März 2015
- 2014: 3. März 2016

Die Teilnehmungsberichte der Jahre 2012 bis 2015 enthielten nicht alle Pflichtangaben der städtischen Wohnungsbauunternehmen. Es fehlten Angaben zu Kreditaufnahmen. Darüber hinaus wies der Teilnehmungsbericht per 31. Dezember 2015 für die GeWeGe einen Restbestand an Bürgschaften von null Euro aus. Korrekt ist ein stichtagsbezogener Wert in Höhe von 75.070.253 Euro. Die Angaben zu den Bezügen des AR der GeWeGe fehlen. Wir erwarten, dass der Teilnehmungsbericht künftig alle Pflichtangaben enthält. Wir empfehlen auch die Veröffentlichung von entsprechenden Fehlanzeigen.

Zu b): Das Teilnehmungsmanagement setzte die Teilnehmungsmanagement-Softwarelösung „AMI“ (Anteils-, Management - und Informationssystem) der Firma zetVisions ein.

Zu c): Die Mitarbeiter/innen des Teilnehmungsmanagements nahmen an den Sitzungen der AR der städtischen Wohnungsbauunternehmen teil. Die Stadt Wiesbaden räumte den Mitarbeitern/innen des Teilnehmungsmanagements das Recht zur Teilnahme an den AR-Sitzungen in den Gesellschaftsverträgen der städtischen Wohnungsbauunternehmen ein.

Zu d): Die StVV der Stadt Wiesbaden beschloss am 14. März 2017 (Nr. 0179) die „Grundsätze guter Unternehmensführung der Landeshauptstadt Wiesbaden“. Der Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Wiesbaden (Kodex bzw. Teilnehmungskodex, Kapitel A und B) bildet zusammen mit dem Teilnehmungsbandbuch (Kapitel C bis T) die „Grundsätze guter Unternehmensführung der Landeshauptstadt Wiesbaden“. Das Teilnehmungsbandbuch wiederum enthielt Regelungen und Richtlinien zu Teilaspekten der Steuerung, die aus dem Kodex entwickelt sind bzw. sich auf den Kodex beziehen.

Zu e): Die Stadt Wiesbaden (vertreten durch den AR) schloss mit Geschäftsleitungen städtischer Wohnungsbauunternehmen Zielvereinbarung ab.

Zu f): Die Gesellschaftsverträge der WIM, GWW, GeWeGe und SEG enthielten identische Regelungen hinsichtlich zustimmungspflichtiger Rechtsgeschäfte durch den AR, so die

- Bestellung/Abberufung GF
- Abschluss/Änderung von Zielvereinbarungen
- Bestellung/Abberufung von Prokuristen
- Bau- und Investitionsprogramme sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme (nicht bei WIM)
- Festlegung der Grundsätze der Geschäftspolitik und der strategischen Ziele (neben der Gesellschafterversammlung)

Der Gesellschaftsvertrag des WIM Liegenschaftsfonds enthielt explizit die vorgenannten Rechtsgeschäfte nicht. Unter den zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften wies der Gesellschaftsvertrag u.a. die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan und die fünfjährige Finanzplanung sowie den Erlass von Geschäftsanweisungen oder einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung aus.

In den Gesellschaftsverträgen der städtischen Wohnungsbauunternehmen waren keine Regelungen enthalten, die nach unserer Einschätzung nicht den gängigen Regelungen entsprächen.

Ansicht 30 zeigt die Organisation der Beteiligungsverwaltung der Vergleichskommunen im Überblick. Zusammenfassung

Organisation der Beteiligungsverwaltung im Überblick				
	Beteiligungsverwaltung außerhalb der Kernverwaltung	Mitwirkung bei Um- und Neustrukturierungen	Controlling und Berichtswesen	Mandatsträger-vorbereitung
Gießen	●	⊗	●	⊗
Frankfurt am Main	●	✓	✓	✓
Bad Nauheim	●	⊗	⊗	⊗
Darmstadt	✓	✓	✓	✓
Hanau	⊗	✓	✓	✓
Hattersheim am Main	●	⊗	⊗	⊗
Hofheim am Taunus	●	⊗	⊗	⊗
Idstein	●	●	●	●
Rüsselsheim	●	⊗	⊗	⊗
Wiesbaden	●	✓	✓	✓

Anmerkung: Für eine Mandatsträgervorbereitung besteht keine gesetzliche Verpflichtung. Diese Ansicht zeigt vergleichend die Arbeitsweise in den Kommunen.

Legende: ✓ = ja, ● = nein, ⊗ = nicht vollständig

Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 30: Organisation der Beteiligungsverwaltung im Überblick

Die Aufgaben des Beteiligungsmanagements waren in Wiesbaden organisatorisch in der Kernverwaltung eingebunden. Um- und Neustrukturierungen begleitete das Beteiligungsmanagement der Stadt Wiesbaden. Ein regelmäßiges Controlling und Berichtswesen existierte in der Beteiligungsverwaltung der Stadt Wiesbaden zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen ebenso, wie eine kontinuierliche Mandatsträgervorbereitung.

### 6.3 Wohnungsverwaltung im Kernhaushalt

Die Stadt Wiesbaden verwaltete zum 31. Dezember 2016 insgesamt 154 eigene Wohneinheiten. Diese wurden dezentral vom Amt für Soziale Arbeit, dem Hauptamt, dem Schulamt, dem Sportamt sowie dem Amt für Wirtschaft und Liegenschaften verwaltet. Bei diesen Wohneinheiten handelt es sich nach mündlichen Auskünften um eine Altenwohnanlage, Dienst- sowie Hausmeister- und Schulwohnungen.

## 7. Untersuchung der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Wir haben die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der städtischen Wohnungsbauunternehmen analysiert und in einem dritten Teil einem Kennzahlenvergleich unterzogen. Wo möglich, haben wir hierbei Daten auf Konzernebene berücksichtigt. Ziel ist die Erstellung einer Gesamtanalyse auf der aggregierten Ebene für die „Gesamtstadt“.

Darüber hinaus haben wir die Controllinginstrumente ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen sowie den Personalbereich analysiert und die strategische Ausrichtung sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung analysiert.

### 7.1 Vergleichende Aufgabenanalyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Aufgrund der Angaben in den Jahresabschlüssen der städtischen Wohnungsbauunternehmen haben wir Kennzahlen erarbeitet, die einen Vergleich der Wohnungsbauunternehmen erleichtern.

Darüber zeigt Ansicht 31 eine vergleichende Aufgabenanalyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen.

Vergleichende Aufgabenanalyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen				
	Verwaltung des eigenen Bestands	Bewirtschaftung des eigenen Bestands	Planungstätigkeiten durch eigene Architekten und Ingenieure	Hausmeister-, Reparatur-, Winterdienst- und Reinigungsdienstleistungen
GeWeGe	nein	nein	nein	nein
GWW	ja	ja	ja	nein
SEG GmbH	ja	ja	nein	nein
WIM Liegenschaftsfonds	nein	nein	nein	nein

Quelle: Örtliche Erhebungen; eigene Darstellung

Ansicht 31: Vergleichende Aufgabenanalyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Der Tätigkeitsschwerpunkt der GWW und der SEG lag in der klassischen Verwaltung (Vermietung, Betriebskostenabrechnung) und Bewirtschaftung (Modernisierung, Instandhaltung des eigenen Bestands und Betreuung von Neubauprojekten) des eigenen Wohnungsbestands. Die GWW erbrachte darüber hinaus Planungstätigkeiten durch eigene Architekten und Ingenieure.

Der WIM Liegenschaftsfonds und die GeWeGe erbrachten selbst keine der oben genannten Dienstleistungen mit eigenem Personal.

Im Vergleich der Aufgaben der städtischen Wohnungsbauunternehmen wird deutlich, dass die Mehrheit der Gesellschaften in den klassischen Aufgaben, so der Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Bestands, aktiv sind. Nur in

Ausnahmefällen, so der GWW, ABG Holding und deren Konzerntöchter, werden weitergehende Dienstleistungen wie Planungsleistungen durch Architekten und Ingenieure angeboten.<sup>46</sup>

## 7.2 Wirtschaftliche Lage und Wirtschaftlichkeit auf Basis der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der wesentlichen städtischen Wohnungsbauunternehmen

Die wirtschaftliche Lage der untersuchten städtischen Wohnungsbauunternehmen bewerteten wir auf Basis der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Darüber hinaus beurteilten wir die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen kommunalen Wohnungsbauunternehmens anhand von Kennzahlen. Bei den vorgenannten Analysen berücksichtigten wir Positionen und Kennzahlen aus den Jahres- und Konzernabschlüssen der Gesellschaften. In einem weiteren Schritt verglichen wir die städtischen Wohnungsbauunternehmen anhand des Minimums, Maximums und Medians des Vergleichsringes.

Ansicht 32 zeigt ausgewählte Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWW für die Jahre 2012 bis 2016.

GWW

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
<b>Vermögenslage</b>						
Sachanlagenintensität	82,4 %	82,2 %	80,8 %	86,7 %	88,2 %	84,1 %
Sachanlagevermögen	338.675.256 €	348.120.982 €	379.741.589 €	401.937.728 €	418.461.626 €	377.387.436 €
Davon für geförderte Wohnungen	129.957.064 €	124.704.039 €	121.380.345 €	123.817.410 €	132.530.690 €	126.477.909 €
Buchwert je geförderter Wohnung	44.460 €	44.938 €	44.658 €	44.975 €	45.954 €	44.997 €
Zeitwert je geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Buchwert je nicht geförderter Wohnung	33.855 €	35.559 €	40.867 €	42.696 €	45.852 €	39.766 €
Zeitwert je nicht geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Eigenkapitalquote	19,2 %	19,3 %	18,5 %	20,4 %	20,2 %	19,5 %
Eigenkapitalrentabilität	7,5 %	5,9 %	7,9 %	11,2 %	5,4 %	7,6 %
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	2,6 %	2,5 %	2,3 %	2,4 %	2,3 %	2,4 %
<b>Ertragslage</b>						
Gesamtkapitalrentabilität	3,6 %	3,1 %	3,3 %	4,4 %	3,0 %	3,5 %

<sup>46</sup> Diese zusätzlichen Dienstleistungen haben keinen Einfluss auf die Kennzahlenbildung in den folgenden Kapiteln.

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	5.910.673 €	4.830.181 €	6.906.767 €	11.336.843 €	5.451.840 €	6.887.261 €
Umsatzerlöse	75.353.237 €	70.447.803 €	78.589.664 €	108.345.469 €	78.613.651 €	82.269.965 €
Erlösschmälerungen	3.147.876 €	3.247.447 €	2.961.670 €	3.233.746 €	3.131.834 €	3.144.515 €
Materialaufwand	46.313.053 €	53.946.146 €	60.351.890 €	50.357.426 €	46.178.746 €	51.429.452 €
Personalaufwand	8.787.609 €	8.913.780 €	9.162.972 €	9.266.827 €	9.865.154 €	9.199.268 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	500.000 €	529.000 €	317.000 €	221.000 €	156.000 €	344.600 €
<b>Finanzlage</b>						
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	17.446	-3.878	15.180	23.552	12.588	12.978
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (T€)	17.446	-3.878	15.180	23.552	12.588	12.978
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	-10.421	-13.396	-32.336	-18.754	-17.811	-18.544
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)	-3.917	8.472	20.477	-1.082	-987	4.593
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (T€)	34.731	25.929	29.250	32.966	26.756	29.926
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden						
k.A. = keine Angabe						
Die detaillierten Grunddaten finden sich in Anlage 3 dieses Berichts.						
Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Ansicht 32: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (GWW)

Die GWW wies in den Jahren 2012 bis 2016 eine durchschnittliche Sachanlagenintensität von 84,1 Prozent aus, die Eigenkapitalquote betrug 19,5 Prozent, der durchschnittliche Fremdkapitalzins 2,4 Prozent. Der durchschnittliche Jahresüberschuss vor Ertragssteuern betrug 6,9 Millionen Euro, damit ergaben sich eine Eigenkapitalrentabilität von 7,6 Prozent und eine Gesamtkapitalrentabilität von 3,5 Prozent.

Bei durchschnittlichen Umsatzerlösen in Höhe von 82,3 Millionen Euro wies die GWW Erlösschmälerungen in Höhe von 3,1 Millionen Euro aus. Der Materialaufwand betrug durchschnittlich 51,4 Millionen Euro und der Personalaufwand 9,2 Millionen Euro. Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen im Durchschnitt 344.600 Euro.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Durchschnitt 13,0 Millionen Euro. Der durchschnittliche Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -18,5 Millionen Euro, aus der Finanzierungstätigkeit 4,6 Millionen Euro. Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode wies einen durchschnittlichen Wert von 29,9 Millionen Euro auf.

Ansicht 33 zeigt ausgewählte Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GeWeGe für die Jahre 2012 bis 2016.

GeWeGe

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
<b>Vermögenslage</b>						
Sachanlagenintensität	96,5 %	96,3 %	96,1 %	96,3 %	96,5 %	96,3 %
Sachanlagevermögen	261.680.255 €	261.465.270 €	261.299.484 €	260.572.393 €	260.269.941 €	261.057.469 €
Davon für geförderte Wohnungen	76.300.349 €	75.724.105 €	78.100.326 €	77.805.373 €	74.096.061 €	76.405.243 €
Buchwert je geförderter Wohnung	62.490 €	62.427 €	58.988 €	59.168 €	56.304 €	59.875 €
Zeitwert je geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Buchwert je nicht geförderter Wohnung	68.659 €	69.749 €	72.296 €	72.154 €	74.055 €	71.383 €
Zeitwert je nicht geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Eigenkapitalquote	13,9 %	14,1 %	14,4 %	14,7 %	14,9 %	14,4 %
Eigenkapitalrentabilität	2,5 %	2,5 %	2,3 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %
durchschnittlicher Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	3,6 %	3,5 %	3,5 %	3,4 %	3,2 %	3,4 %
<b>Ertragslage</b>						
Gesamtkapitalrentabilität	3,5 %	3,3 %	3,3 %	3,2 %	3,0 %	3,2 %
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	929.778 €	961.179 €	907.224 €	829.121 €	883.963 €	902.253 €
Umsatzerlöse	27.624.898 €	28.350.220 €	28.877.447 €	28.647.494 €	30.890.344 €	28.878.081 €
Erlösschmälerungen	1.260.392 €	1.135.788 €	1.066.767 €	992.339 €	1.108.349 €	1.112.727 €
Materialaufwand	11.840.597 €	13.163.425 €	13.764.444 €	12.790.546 €	17.172.698 €	13.746.342 €
Personalaufwand	46.554 €	51.254 €	48.737 €	64.080 €	13.210 €	44.767 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	284.000 €	392.000 €	248.000 €	154.000 €	114.000 €	238.400 €
<b>Finanzlage</b>						
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	6.886	6.410	4.623	6.456	10.902	7.055
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (T€)	6.886	6.410	4.623	6.456	10.902	7.055
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	-2.221	-3.479	-3.362	-3.050	-4.283	-3.279
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)	-5.165	-2.508	-1.023	-3.309	-7.453	-3.892
Finanzmittelfond am Ende der Periode (T€)	354	777	1.015	1.112	278	707
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden						
k.A. = keine Angabe						
Die detaillierten Grunddaten finden sich in Anlage 4 dieses Berichts.						
Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Ansicht 33: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (GeWeGe)

Die GeWeGe wies in den Jahren 2012 bis 2016 eine durchschnittliche Sachanlagenintensität von 96,3 Prozent aus, die Eigenkapitalquote betrug 14,4 Prozent, der durchschnittliche Fremdkapitalzins 3,4 Prozent. Der durchschnittliche Jahresüberschuss vor Ertragssteuern betrug 902.253 Euro, damit ergaben sich eine Eigenkapitalrentabilität von 2,3 Prozent und eine Gesamtkapitalrentabilität von 3,2 Prozent.

Bei durchschnittlichen Umsatzerlösen in Höhe von 28,9 Millionen Euro wies die GeWeGe Erlösschmälerungen in Höhe von 1,1 Millionen Euro aus. Der Materialaufwand betrug durchschnittlich 13,7 Millionen Euro und der Personalaufwand 44.767 Euro. Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen im Durchschnitt 238.400 Euro.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Durchschnitt 7,1 Millionen Euro. Der durchschnittliche Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -3,3 Millionen Euro, aus der Finanzierungstätigkeit -3,9 Millionen Euro. Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode wies einen durchschnittlichen Wert von 707.000 Euro auf.

SEG

Ansicht 34 zeigt ausgewählte Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SEG für die Jahre 2012 bis 2016.

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
<b>Vermögenslage</b>						
Sachanlagenintensität	81,9 %	80,1 %	63,5 %	68,1 %	72,8 %	73,3 %
Sachanlagevermögen	58.652.950 €	58.403.573 €	62.403.382 €	79.172.991 €	106.808.488 €	73.088.277 €
Davon für geförderte Wohnungen	22.149.168 €	21.683.574 €	21.248.493 €	20.739.428 €	20.222.064 €	21.208.545 €
Buchwert je geförderter Wohnung	102.070 €	99.924 €	97.919 €	95.573 €	93.189 €	97.735 €
Zeitwert je geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Buchwert je nicht geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Zeitwert je nicht geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Eigenkapitalquote	17,9 %	17,8 %	13,3 %	11,4 %	9,8 %	14,0 %
Eigenkapitalrentabilität	7,2 %	1,6 %	0,9 %	2,3 %	12,6 %	4,9 %
durchschnittlicher Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	2,9 %	2,6 %	1,6 %	1,7 %	1,6 %	2,1 %
<b>Ertragslage</b>						
Gesamtkapitalrentabilität	3,3 %	2,2 %	1,4 %	1,6 %	2,5 %	2,2 %
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	931.565 €	209.700 €	62.055 €	157.224 €	1.095.209 €	491.150 €
Umsatzerlöse	18.911.241 €	9.728.375 €	9.678.015 €	13.256.914 €	17.894.233 €	13.893.756 €
Erlösschmälerungen	135.065 €	104.444 €	107.118 €	232.897 €	204.652 €	156.835 €

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Materialaufwand	5.318.924 €	8.406.666 €	26.023.810 €	7.098.606 €	6.849.592 €	10.739.520 €
Personalaufwand	1.952.844 €	2.048.254 €	2.291.832 €	2.749.490 €	2.995.111 €	2.407.506 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	225.250 €	2.444 €	82.040 €	21.164 €	22.496 €	70.679 €
<b>Finanzlage</b>						
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	10.773	-3.335	-10.200	806	9.435	1.496
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (T€)	10.773	-3.335	-10.200	806	9.435	1.496
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	-913	-1.633	-5.855	-19.586	-33.921	-12.382
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)	-5.648	-615	16.578	18.489	25.383	10.837
Finanzmittelfond am Ende der Periode (T€)	4.514	161	684	393	1.290	1.408
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden k.A. = keine Angabe Die detaillierten Grunddaten finden sich in Anlage 5 dieses Berichts. Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Ansicht 34: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (SEG)

Die SEG wies in den Jahren 2012 bis 2016 eine durchschnittliche Sachanlagenintensität von 73,3 Prozent aus, die Eigenkapitalquote betrug 14,0 Prozent, der durchschnittliche Fremdkapitalzins 2,1 Prozent. Der durchschnittliche Jahresüberschuss vor Ertragssteuern betrug 491.150 Euro. Damit ergaben sich eine Eigenkapitalrentabilität von 4,9 Prozent und eine Gesamtkapitalrentabilität von 2,2 Prozent.

Bei durchschnittlichen Umsatzerlösen in Höhe von 13,9 Millionen Euro wies die SEG Erlösschmälerungen in Höhe von 156.835 Euro aus. Der Materialaufwand betrug durchschnittlich 10,7 Euro und der Personalaufwand 2,4 Euro. Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen im Durchschnitt 70.679 Euro.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Durchschnitt 1,5 Millionen Euro. Der durchschnittliche Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -12,4 Millionen Euro, aus der Finanzierungstätigkeit 10,8 Millionen Euro. Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode wies einen durchschnittlichen Wert von 1,4 Millionen Euro auf.

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

WIM  
Liegenchaftsfonds

Ansicht 35 zeigt ausgewählte Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des WIM Liegenchaftsfonds für die Jahre 2012 bis 2016.

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
<b>Vermögenslage</b>						
Sachanlagenintensität	76,8 %	82,5 %	91,1 %	86,9 %	89,5 %	85,4 %
Sachanlagevermögen	20.195.886 €	22.415.956 €	25.638.997 €	27.514.587 €	28.812.979 €	24.915.681 €
Davon für geförderte Wohnungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Buchwert je geförderter Wohnung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Zeitwert je geförderter Wohnung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Buchwert je nicht geförderter Wohnung	288.513 €	307.068 €	278.685 €	299.072 €	335.035 €	301.674 €
Zeitwert je nicht geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Eigenkapitalquote	35,1 %	32,1 %	30,5 %	27,1 %	26,7 %	30,3 %
Eigenkapitalrentabilität	11,1 %	6,0 %	0,4 %	0,2 %	0,1 %	3,6 %
durchschnittlicher Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	3,7 %	3,9 %	3,3 %	3,0 %	2,9 %	3,4 %
<b>Ertragslage</b>						
Gesamtkapitalrentabilität	6,2 %	4,4 %	2,3 %	2,0 %	1,9 %	3,4 %
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	1.019.692 €	521.843 €	34.492 €	15.475 €	11.131 €	320.527 €
Umsatzerlöse	2.439.460 €	2.655.263 €	2.861.292 €	3.008.046 €	3.462.911 €	2.885.394 €
Erlösschmälerungen	109.414 €	171.353 €	218.440 €	167.835 €	201.594 €	173.727 €
Materialaufwand	1.244.179 €	1.281.852 €	1.618.821 €	1.669.715 €	2.155.073 €	1.593.928 €
Personalaufwand	186.903 €	157.068 €	234.615 €	215.150 €	177.889 €	194.325 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	200 €	27.000 €	6.000 €	33.000 €	14.000 €	16.040 €
<b>Finanzlage</b>						
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	462	441	-558	761	1.065	434
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (T€)	462	441	-558	761	1.065	434
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	-1.669	-2.395	-3.451	-2.144	-1.252	-2.182

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)	-150	517	1.554	650	1.698	854
Finanzmittelfond am Ende der Periode (T€)	5.440	4.003	1.549	816	2.327	2.827
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden c.A. = keine Angabe Die detaillierten Grunddaten finden sich in Anlage 6 dieses Berichts. Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Ansicht 35: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (WIM Liegenschaftsfonds)

Der WIM Liegenschaftsfonds wies in den Jahren 2012 bis 2016 eine durchschnittliche Sachanlagenintensität von 85,4 Prozent aus, die Eigenkapitalquote betrug 30,3 Prozent, der durchschnittliche Fremdkapitalzins 3,4 Prozent. Der durchschnittliche Jahresüberschuss vor Ertragssteuern betrug 320.527 Euro, damit ergaben sich eine Eigenkapitalrentabilität von 3,6 Prozent und eine Gesamtkapitalrentabilität von 3,4 Prozent.

Bei durchschnittlichen Umsatzerlösen in Höhe von 2,9 Millionen Euro wies der WIM Liegenschaftsfonds Erlösschmälerungen in Höhe von 173.727 Euro aus. Der Materialaufwand betrug durchschnittlich 1,6 Millionen Euro und der Personalaufwand 194.325 Euro. Die Abschreibungen auf Mietforderungen betrugen im Durchschnitt 16.040 Euro.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Durchschnitt 434.000 Euro. Der durchschnittliche Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -2,2 Millionen Euro, aus der Finanzierungstätigkeit 854.000 Euro. Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode wies einen durchschnittlichen Wert von 2,8 Millionen Euro auf.

### 7.3 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen des eigenen Bestands

Für eine weitergehende Analyse haben wir unter Einbeziehung des Wohnungsbestandes der städtischen Wohnungsbauunternehmen branchenspezifische wohnungswirtschaftliche Kennzahlen gebildet.

GWW

Ansicht 36 zeigt Kennzahlen zum Wohnungsbestand der GWW für die Jahre 2012 bis 2016.

Kennzahlen zum Wohnungsbestand						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Bestand an eigenen Wohnungen	9.088	9.058	9.040	9.267	9.120	9.115
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	2.923	2.775	2.718	2.753	2.884	2.811
Wohnfläche im eigenen Bestand	572.014 m <sup>2</sup>	571.650 m <sup>2</sup>	569.986 m <sup>2</sup>	588.244 m <sup>2</sup>	578.786 m <sup>2</sup>	576.136 m <sup>2</sup>
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	195.026 m <sup>2</sup>	179.170 m <sup>2</sup>	178.764 m <sup>2</sup>	189.709 m <sup>2</sup>	189.865 m <sup>2</sup>	186.507 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im eigenen Bestand	10.428 m <sup>2</sup>	10.917 m <sup>2</sup>	11.253 m <sup>2</sup>	12.280 m <sup>2</sup>	12.332 m <sup>2</sup>	11.442 m <sup>2</sup>
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	62,94 m <sup>2</sup>	63,11 m <sup>2</sup>	63,05 m <sup>2</sup>	63,48 m <sup>2</sup>	63,46 m <sup>2</sup>	63,21 m <sup>2</sup>

m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich auf die Wohn- und Nutzfläche, die detaillierten Grunddaten finden sich in Anlage 7 dieses Berichts

Quelle: Jahresabschlüsse, Angaben des städtischen Wohnungsbauunternehmens, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 36: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (GWW)

Die GWW hatte im Prüfungszeitraum durchschnittlich 9.115 Wohnungen im eigenen Bestand, davon waren 2.428 nach dem ersten Förderweg<sup>47</sup> und 383 nach dem dritten Förderweg öffentlich gefördert. Die Wohnfläche im eigenen Bestand betrug durchschnittlich 576.136 Quadratmeter, die Nutzfläche 11.442 Quadratmeter. Die Durchschnittsgröße der Wohneinheiten des eigenen Bestands betrug 63,21 Quadratmeter.

---

<sup>47</sup> 1. Förderweg: bestimmte Einkommensgrenzen (inzwischen variabel bis auf die kommunale Ebene) dürfen nicht überschritten werden.

2 Förderweg: Die Überschreitung der Einkommensgrenzen des 1. Förderwegs sind bis zu 60 % zulässig.

3 Förderweg (auch vereinbarte Förderung): Es werden Art und Umfang der finanziellen Förderung, Zweckbestimmung und Belegungsbindung vereinbart. Auch die Einkommensgrenzen, sowie die Höhe der Anfangsmieten und Mieterhöhungen werden berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden weitere Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen etabliert. Dazu zählen beispielsweise der von 1989 bis 1995 geltende § 10 e EStG mit einer stark degressiven Abschreibung für private Investoren. Heute werden auch der Ankauf von Belegungsrechten sowie die Modernisierung von Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Die Variation des Subventionswertes geht einher mit einer Variation der Dauer der Preis- und Belegungsbindung der Wohnungen, wobei die Fristen tendenziell verkürzt wurden.

Ansicht 37 zeigt die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen der GWW für die Jahre 2012 bis 2016.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
€/m <sup>2</sup>	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Sollmieten	43.983.672 €	44.893.833 €	46.161.081 €	48.261.806 €	50.327.487 €	46.725.576 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	11.855.980 €	11.109.728 €	11.574.684 €	11.980.735 €	12.505.183 €	11.805.262 €
Durchschnittliche Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	6,29 €	6,42 €	6,62 €	6,70 €	7,09 €	6,63 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	4,91 €	5,03 €	5,56 €	5,32 €	5,45 €	5,25 €
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	2,75 €	2,83 €	3,28 €	3,29 €	3,39 €	3,11 €
Betriebskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	2,05 €	2,26 €	2,29 €	2,25 €	2,34 €	2,24 €
Abschreibungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,99 €	1,09 €	1,11 €	1,12 €	1,24 €	1,11 €
Erlösschmälerungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,45 €	0,46 €	0,42 €	0,45 €	0,44 €	0,45 €
Verwaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,70 €	0,68 €	0,71 €	0,68 €	0,72 €	0,70 €
Fluktuationsquote	8,3 %	8,0 %	8,5 %	7,3 %	8,1 %	8,0 %
Leerstandsquote	4,0 %	4,1 %	3,9 %	3,6 %	3,1 %	3,7 %
- davon wegen Nichtvermietung	0,4 %	0,8 %	0,5 %	0,4 %	0,3 %	0,5 %
- davon sanierungs-/modernisierungsbedingt	3,6 %	3,4 %	2,4 %	2,4 %	2,0 %	2,7 %
- davon gewollt (so verkaufs- oder abribsbedingt)	n.v.	n.v.	1,0 %	0,9 %	0,8 %	0,9 %
Vermietungsanschlussquote (Zahl Neuvermietungen/Zahl Kündigungen)	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Instandhaltungskosten / Sollmiete	43,8 %	44,1 %	49,6 %	50,0	47,8 %	47,1
Erlösschmälerungen / Sollmiete	7,2 %	7,2 %	6,4 %	6,7 %	6,2 %	6,7 %
Verschuldung / m <sup>2</sup> Wohnfläche	579 €	597 €	671 €	625 €	653 €	625 €

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden

k.A. = keine Angabe

m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf die Wohn- und Nutzfläche.

Quelle: Jahresrechnungen, -abschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 37: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (GWW)

Die GWW erzielte in der Durchschnittsbetrachtung des Prüfungszeitraums Sollmieten in Höhe von 46,7 Millionen Euro. Dies entspricht einer durchschnittlichen Sollmiete von 6,63 Euro je Monat und Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Die Erlösschmälerungen betragen 0,45 Euro. Die Instandhaltungskosten betragen 3,11 Euro, die Betriebskosten 2,24 Euro und die Abschreibungen 1,11 Euro je

Monat und Quadratmeter. Die Verwaltungskosten lagen im Durchschnitt bei 0,70 Euro je Monat und Quadratmeter.

Die Fluktuationsquote erreichte einen Wert von 8,0 Prozent, die Leerstandsquote einen Wert von 3,7 Prozent. Davon waren 0,5 Prozent auf Nichtvermietung zurückzuführen, 2,7 Prozent sanierungs-/modernisierungsbedingt und 0,9 Prozent verkaufs- oder abrissbedingt. Die Vermietungsanschlussquote erfasste die GWW – im Gegensatz zu den Wohnungsbauunternehmen der Vergleichskommunen – nicht. Wir empfehlen der Stadt Wiesbaden, ihre städtischen Wohnungsbauunternehmen zukünftig die Vermietungsanschlussquote erfassen zu lassen.

Die GWW verwendete 47,1 Prozent der Sollmieten für Instandhaltungen. Die Erlösschmälerungen machten 6,7 Prozent der Sollmieten aus.

Die Verschuldung je Quadratmeter Wohnfläche erreichte einen Wert von 625 Euro.

GeWeGe

Ansicht 38 zeigt Kennzahlen zum Wohnungsbestand der GeWeGe für die Jahre 2012 bis 2016.

Kennzahlen zum Wohnungsbestand						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Bestand an eigenen Wohnungen	3.921	3.876	3.858	3.848	3.830	3.867
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	1.221	1.213	1.324	1.315	1.316	1.278
Wohnfläche im eigenen Bestand	255.793 m <sup>2</sup>	253.317 m <sup>2</sup>	252.284 m <sup>2</sup>	251.743 m <sup>2</sup>	250.800 m <sup>2</sup>	252.788 m <sup>2</sup>
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	76.054 m <sup>2</sup>	75.625 m <sup>2</sup>	82.575 m <sup>2</sup>	81.839 m <sup>2</sup>	81.892 m <sup>2</sup>	79.597 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im eigenen Bestand	19.078 m <sup>2</sup>	18.327 m <sup>2</sup>	17.413 m <sup>2</sup>	17.546 m <sup>2</sup>	17.874 m <sup>2</sup>	18.048 m <sup>2</sup>
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	65,24 m <sup>2</sup>	65,36 m <sup>2</sup>	65,39 m <sup>2</sup>	65,42 m <sup>2</sup>	65,48 m <sup>2</sup>	65,38 m <sup>2</sup>

m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich auf die Wohn- und Nutzfläche, die detaillierten Grunddaten finden sich in Anlage 8 dieses Berichts.

Quelle: Jahresabschlüsse, Angaben des städtischen Wohnungsbauunternehmens, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 38: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (GeWeGe)

Die GeWeGe hatte im Prüfungszeitraum durchschnittlich 3.867 Wohnungen im eigenen Bestand, davon waren 1.278 öffentlich gefördert. Die Wohnfläche im eigenen Bestand betrug durchschnittlich 252.788 Quadratmeter, die Nutzfläche 18.048 Quadratmeter. Die Durchschnittsgröße der Wohneinheiten des eigenen Bestands betrug 65,38 Quadratmeter.

Ansicht 39 beinhaltet wohnungswirtschaftliche Kennzahlen der GeWeGe für die Jahre 2012 bis 2016.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
€/m <sup>2</sup>	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Sollmieten	21.155.881 €	21.242.604 €	21.632.686 €	21.738.909 €	22.202.105 €	21.594.437 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	5.105.840 €	5.227.727 €	5.401.019 €	5.381.190 €	5.442.484 €	5.311.652 €
Durchschnittliche Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	6,41 €	6,52 €	6,68 €	6,73 €	6,89 €	6,65 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	5,30 €	5,35 €	5,45 €	5,47 €	5,52 €	5,42 €
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,23 €	1,47 €	1,64 €	1,77 €	2,18 €	1,66 €
Betriebskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	2,32 €	2,50 €	2,54 €	2,15 €	2,43 €	2,39 €
Abschreibungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,57 €	1,64 €	1,65 €	1,69 €	1,72 €	1,65 €
Erlösschmälerungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,38 €	0,35 €	0,33 €	0,31 €	0,34 €	0,34 €
Verwaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fluktuationsquote	8,4 %	8,6 %	9,6 %	7,4 %	8,4 %	8,5 %
Leerstandsquote	3,4 %	4,0 %	2,5 %	3,0 %	2,5 %	3,1 %
- davon wegen Nichtvermietung	1,0 %	1,3 %	1,0 %	0,7 %	0,5 %	0,9 %
- davon sanierungs-/modernisierungsbedingt	2,5 %	1,8 %	1,1 %	1,8 %	1,6 %	1,8 %
- davon gewollt (so verkaufs- oder abrissbedingt)	n.v.	0,9 %	0,4 %	0,5 %	0,4 %	0,5 %
Vermietungsan-schlussquote (Zahl Neuvermietungen/Zahl Kündigungen)	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Instandhaltungskosten / Sollmiete	19,2 %	22,6 %	24,6 %	26,3 %	31,6 %	24,9 %
Erlösschmälerungen / Sollmiete	6,0 %	5,3 %	4,9 %	4,6 %	5,0 %	5,2 %
Verschuldung / m <sup>2</sup> Wohnfläche	909 €	913 €	915 €	908 €	906 €	910 €

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden

k.A. = keine Angabe

m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf die Wohn- und Nutzfläche.

Quelle: Jahresrechnungen, -abschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 39: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (GeWeGe)

Die GeWeGe erzielte in der Durchschnittsbetrachtung des Prüfungszeitraums Sollmieten in Höhe von 21,6 Millionen Euro. Dies entspricht einer durchschnittlichen Sollmiete von 6,65 Euro je Monat und Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Die Erlösschmälerungen betragen 0,34 Euro. Die Instandhaltungskosten betragen 1,66 Euro, die Betriebskosten 2,39 Euro und die Abschreibungen 1,65

Euro je Monat und Quadratmeter. Die Verwaltungskosten lagen im Durchschnitt bei 0 Euro je Monat und Quadratmeter. Dies liegt darin begründet, dass die GeWeGe nicht über eigenes Personal zur Wohnungsverwaltung verfügt.

Die Fluktuationsquote erreichte einen Wert von 8,5 Prozent, die Leerstandsquote einen Wert von 3,1 Prozent. Davon waren 0,9 Prozent auf Nichtvermietung zurückzuführen, 1,8 Prozent sanierungs-/modernisierungsbedingt und 0,5 Prozent verkaufs- oder abrißbedingt. Die Vermietungsanschlussquote wurde – im Gegensatz zu den Wohnungsbauunternehmen der Vergleichskommunen – nicht erfasst. Wir empfehlen der Stadt Wiesbaden, ihre städtischen Wohnungsbauunternehmen zukünftig die Vermietungsanschlussquote erfassen zu lassen.

Die GeWeGe verwendete 24,9 Prozent der Sollmieten für Instandhaltungen. Die Erlösschmälerungen machten 5,2 Prozent der Sollmieten aus.

Die Verschuldung je Quadratmeter Wohnfläche erreichte einen Wert von 910 Euro.

SEG

Ansicht 40 zeigt Kennzahlen zum Wohnungsbestand der SEG für die Jahre 2012 bis 2016.

Kennzahlen zum Wohnungsbestand						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Bestand an eigenen Wohnungen	229	228	232	227	226	228
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	217	217	217	217	217	217
Wohnfläche im eigenen Bestand	16.811 m <sup>2</sup>	16.722 m <sup>2</sup>	17.042 m <sup>2</sup>	16.632 m <sup>2</sup>	16.546 m <sup>2</sup>	16.751 m <sup>2</sup>
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	15.669 m <sup>2</sup>	15.669 m <sup>2</sup>	15.669 m <sup>2</sup>	12.669 m <sup>2</sup>	15.669 m <sup>2</sup>	15.069 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im eigenen Bestand	47.999 m <sup>2</sup>	47.999 m <sup>2</sup>	50.891 m <sup>2</sup>	53.925 m <sup>2</sup>	75.029 m <sup>2</sup>	55.169 m <sup>2</sup>
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	73,41 m <sup>2</sup>	73,34 m <sup>2</sup>	73,46 m <sup>2</sup>	71,51 m <sup>2</sup>	73,21 m <sup>2</sup>	72,99 m <sup>2</sup>

m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich auf die Wohn- und Nutzfläche, die detaillierten Grunddaten finden sich in Anlage 9 dieses Berichts.  
Quelle: Jahresabschlüsse, Angaben des städtischen Wohnungsbauunternehmens, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 40: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (SEG)

Die SEG hatte im Prüfungszeitraum durchschnittlich 228 Wohnungen im eigenen Bestand, davon waren 217 öffentlich gefördert. Die Wohnfläche im eigenen Bestand betrug durchschnittlich 16.751 Quadratmeter, die Nutzfläche lag bei durchschnittlich 55.169 Quadratmetern. Die Durchschnittsgröße der Wohneinheiten des eigenen Bestands betrug 72,99 Quadratmeter.

Ansicht 41 beinhaltet wohnungswirtschaftliche Kennzahlen der SEG für die Jahre 2012 bis 2016.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
€/m <sup>2</sup>	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Sollmieten	5.350.921 €	4.831.293 €	5.077.508 €	7.023.632 €	12.876.736 €	7.032.018 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	1.110.659 €	1.098.743 €	1.097.090 €	1.098.790 €	1.106.734 €	1.102.403 €
Durchschnittliche Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	6,88 €	6,22 €	6,23 €	8,34 €	11,72 €	7,88 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,83 €	0,26 €	0,38 €	0,72 €	0,81 €	0,60 €
Betriebskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,91 €	1,98 €	1,87 €	2,00 €	3,08 €	2,17 €
Abschreibungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	2,45 €	2,45 €	2,30 €	3,45 €	5,84 €	3,30 €
Erlösschmälerungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,17 €	0,13 €	0,13 €	0,28 €	0,19 €	0,18 €
Verwaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Fluktuationsquote	5,7 %	7,5 %	3,2 %	7,5 %	5,5 %	5,9 %
Leerstandsquote	3,0 %	1,0 %	2,0 %	1,6 %	2,0 %	1,9 %
- davon wegen Nichtvermietung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
- davon sanierungs-/modernisierungsbedingt	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
- davon gewollt (so verkaufs- oder abrißbedingt)	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Vermietungsanschlußquote (Zahl Neuvermietungen/Zahl Kündigungen)	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Instandhaltungskosten / Sollmiete	12,0 %	4,1 %	6,0 %	8,6 %	6,9 %	7,5 %
Erlösschmälerungen / Sollmiete	2,5 %	2,2 %	2,1 %	3,3 %	1,6 %	2,3 %
Verschuldung / m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>1)</sup>	3.213 €	3.301 €	4.739 €	6.077 €	7.623 €	4.991 €

<sup>1)</sup> Die vergleichsweise hohen Verschuldungswerte der SEG resultieren aus dem relativ geringen Anteil der Wohnflächen im Vergleich zur Gesamtfläche.  
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden  
k.A. = keine Angabe  
m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf die Wohn- und Nutzfläche.  
Quelle: Jahresrechnungen, -abschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 41: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (SEG)

Die SEG erzielte in der Durchschnittsbetrachtung des Prüfungszeitraums Sollmieten in Höhe von 7,0 Millionen Euro. Dies entspricht einer durchschnittlichen Sollmiete von 7,88 Euro je Monat und Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Die

Erlösschmälerungen betragen 0,18 Euro. Die Instandhaltungskosten betragen 0,60 Euro, die Betriebskosten 2,17 Euro und die Abschreibungen 3,30 Euro je Monat und Quadratmeter.

Die Fluktuationsquote erreichte einen Wert von 5,9 Prozent, die Leerstandsquote einen Wert von 1,9 Prozent. Die Vermietungsanschlussquote wurde – im Gegensatz zu den Wohnungsbauunternehmen der Vergleichskommunen – nicht erfasst. Wir empfehlen der Stadt Wiesbaden, ihre städtischen Wohnungsbauunternehmen zukünftig die Vermietungsanschlussquote erfassen zu lassen.

Die SEG verwendete 7,5 Prozent der Sollmieten für Instandhaltungen. Die Erlösschmälerungen machten 2,3 Prozent der Sollmieten aus.

Die Verschuldung je Quadratmeter Wohnfläche erreichte einen Wert von 4.991 Euro.

Ansicht 42 zeigt Kennzahlen zum Wohnungsbestand des WIM Liegenschaftsfonds für die Jahre 2012 bis 2016.

W M  
Liegenschaftsfonds

Kennzahlen zum Wohnungsbestand						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Bestand an eigenen Wohnungen	70	73	92	92	86	83
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0	0	0	0	0	0
Wohnfläche im eigenen Bestand	6.339 m <sup>2</sup>	6.571 m <sup>2</sup>	8.207 m <sup>2</sup>	8.271 m <sup>2</sup>	7.957 m <sup>2</sup>	7.469 m <sup>2</sup>
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0 m <sup>2</sup>					
Nutzfläche im eigenen Bestand	31.977 m <sup>2</sup>	32.294 m <sup>2</sup>	35.482 m <sup>2</sup>	35.255 m <sup>2</sup>	31.755 m <sup>2</sup>	33.353 m <sup>2</sup>
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	90,56 m <sup>2</sup>	90,02 m <sup>2</sup>	89,20 m <sup>2</sup>	89,90 m <sup>2</sup>	92,53 m <sup>2</sup>	90,44 m <sup>2</sup>

m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich auf die Wohn- und Nutzfläche, die detaillierten Grunddaten finden sich in Anlage 10 dieses Berichts.  
Quelle: Jahresabschlüsse, Angaben des städtischen Wohnungsbauunternehmens, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 42: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (WIM Liegenschaftsfonds)

Der WIM Liegenschaftsfonds hatte im Prüfungszeitraum durchschnittlich 83 Wohnungen im eigenen Bestand, davon waren keine öffentlich gefördert. Die Wohnfläche im eigenen Bestand betrug durchschnittlich 7.469 Quadratmeter, die Nutzfläche 33.353 Quadratmeter. Die Durchschnittsgröße der Wohneinheiten des eigenen Bestands betrug 90,44 Quadratmeter.

Ansicht 43 beinhaltet wohnungswirtschaftliche Kennzahlen des WIM Liegenschaftsfonds für die Jahre 2012 bis 2016.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
€/m <sup>2</sup>	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Sollmieten	2.009.067 €	2.207.586 €	2.453.285 €	2.553.625 €	2.605.009 €	2.365.715 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Durchschnittliche Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	4,37 €	4,73 €	4,68 €	4,89 €	5,47 €	4,83 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,58 €	1,41 €	1,74 €	1,97 €	2,93 €	1,92 €
Betriebskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,05 €	1,26 €	1,21 €	1,22 €	1,17 €	1,18 €
Abschreibungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,34 €	0,38 €	0,43 €	0,51 €	0,61 €	0,45 €
Erlösschmälerungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,24 €	0,37 €	0,42 €	0,32 €	0,42 €	0,35 €
Verwaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fluktuationsquote	n.v.	9,8 %	8,7 %	14,1 %	17,4 %	12,5 %
Leerstandsquote	n.v.	26,0 %	17,4 %	7,6 %	4,7 %	13,9 %
- davon wegen Nichtvermietung	n.v.	2,7 %	10,9 %	4,3 %	2,3 %	5,1 %
- davon sanierungs-/modernisierungsbedingt	n.v.	4,1 %	4,3 %	1,1 %	0,0 %	2,4 %
- davon gewollt (so verkaufs- oder abribsbedingt)	n.v.	19,2 %	2,2 %	2,2 %	2,3 %	6,5 %
Vermietungsanschlussquote (Zahl Neuvermietungen/Zahl Kündigungen)	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Instandhaltungskosten / Sollmiete	36,1 %	29,8 %	37,3 %	40,2 %	53,6 %	39,4 %
Erlösschmälerungen / Sollmiete	5,4 %	7,8 %	8,9 %	6,6 %	7,7 %	7,3 %
Verschuldung / m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>1)</sup>	2.604 €	2.651 €	2.246 €	2.477 €	2.636 €	2.523 €

<sup>1)</sup> Die vergleichsweise hohen Verschuldungswerte des WIM Liegenschaftsfonds resultieren aus dem relativ geringen Anteil der Wohnflächen im Vergleich zu den Nutzflächen.

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden

k.A. = keine Angabe

m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf die Wohn- und Nutzfläche.

Quelle: Jahresrechnungen, -abschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 43: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (WIM Liegenschaftsfonds)

Der WIM Liegenschaftsfonds erzielte in der Durchschnittsbetrachtung des Prüfungszeitraums Sollmieten in Höhe von 2,4 Millionen Euro. Dies entspricht einer durchschnittlichen Sollmiete von 4,83 Euro je Monat und Quadratmeter Wohn-

und Nutzfläche. Die Erlösschmälerungen betragen 0,35 Euro. Die Instandhaltungskosten betragen 1,92 Euro, die Betriebskosten 1,18 Euro und die Abschreibungen 0,45 Euro. Verwaltungskosten waren im Zahlenwerk/Jahresabschluss der GWW enthalten, eine Aufschlüsselung der Kostenanteile für den WIM Liegenschaftsfonds war nicht möglich. Wir empfehlen, die Verwaltungskosten zukünftig verursachungsgerecht auszuweisen.

Die Fluktuationsquote erreichte einen Wert von 12,5 Prozent, die Leerstandsquote einen Wert von 13,9 Prozent. Beide Werte entsprachen dem Maximum aller in den Vergleich einbezogenen städtischen Wohnungsbauunternehmen. Der Leerstand des WIM Liegenschaftsfonds war zu 5,1 Prozent auf Nichtvermietung zurückzuführen, zu 2,4 Prozent sanierungs-/modernisierungsbedingt und zu 6,5 Prozent verkaufs- oder abrissbedingt. Die Vermietungsanschlussquote wurde – im Gegensatz zu den Wohnungsbauunternehmen der Vergleichskommunen – nicht erfasst. Wir empfehlen der Stadt Wiesbaden, ihre städtischen Wohnungsbauunternehmen zukünftig die Vermietungsanschlussquote erfassen zu lassen.

Der WIM Liegenschaftsfonds verwendete 39,4 Prozent der Sollmieten für Instandhaltungen. Die Erlösschmälerungen machten 7,3 Prozent der Sollmieten aus.

Die Verschuldung je Quadratmeter Wohnfläche erreichte einen Wert von 2.523 Euro.

#### 7.4 Vergleich der Wohnungsbauunternehmen auf Ebene der Stadt Wiesbaden

Im Folgenden werden die vier unter Kapitel 7.2 und 7.3 betrachteten städtischen Wohnungsbauunternehmen GWW, GeWeGe, SEG und WIM Liegenschaftsfonds aggregiert auf Basis ihrer Durchschnittswerte betrachtet und mit den städtischen Wohnungsbauunternehmen der Vergleichskommunen analysierend dargestellt.

Ansicht 44 vergleicht die aggregierten Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden mit denen der anderen im Rahmen der 196. Vergleichenden Prüfung beteiligten Kommunen.

Vergleich: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2012 bis 2016 (gewichtete Durchschnittswert)								
Werte in Prozent / T€	Sachanlagenintensität <sup>1)</sup>	Eigenkapitalquote <sup>2)</sup>	Eigenkapitalrentabilität <sup>3)</sup>	durchschnittlicher Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand) <sup>4)</sup>	Jahresüberschuss vor Steuern	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)
Gießen	91,6 %	21,9 %	4,8 %	2,9 %	2.690.357 €	9.018,5	-9.856,3	6.153,7
Frankfurt	85,8 %	35,0 %	11,1 %	1,8 %	82.477.873 €	126.510,6	-157.627,3	20.354,5
Bad Nauheim	96,1 %	16,3 %	4,4 %	3,1 %	933.047 €	4.144,8	-2.910,8	-1.520,8
Darmstadt	68,4 %	41,9 %	6,9 %	2,3 %	23.255.233 €	26.927,1	-21.059,0	3.244,1
Hanau	91,9 %	15,6 %	4,0 %	2,6 %	1.395.848 €	6.746,7	-9.317,3	3.024,1
Hattersheim	85,6 %	28,6 %	1,7 %	2,9 %	376.230 €	3.101,0	-1.132,4	-2.332,4
Hofheim	94,3 %	28,5 %	3,5 %	2,4 %	854.350 €	3.540,4	-5.247,1	1.809,5
Idstein	92,1 %	30,3 %	1,6 %	2,1 %	542.813 €	3.345,6	-8.060,4	5.783,0
Rüsselsheim	93,0 %	24,4 %	2,8 %	2,7 %	2.126.788 €	12.424,7	-18.129,8	12.965,6
Wiesbaden	86,7 %	17,5 %	5,9 %	2,7 %	8.785.863 €	21.963,0	-36.386,4	12.392,2
Minimum	68,4 %	15,6 %	1,6 %	1,8 %	376.230 €	3.101,0	-157.627,3	-2.332,4
Maximum	96,1 %	41,9 %	11,1 %	3,1 %	82.477.873 €	126.510,6	-1.132,4	20.354,5
Besseres Quintil	93,3 %	31,2 %	6,1 %	2,3 %	11.679.737 €	22.955,8	-24.124,5	12.506,9

<sup>1)</sup> gewichtet über Bilanzsumme

<sup>2)</sup> gewichtet über Bilanzsumme

<sup>3)</sup> gewichtet über Eigenkapital

<sup>4)</sup> gewichtet über Fremdkapital

Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 44: Vergleich: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2012 bis 2016 (Durchschnittswerte)

Die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden wiesen eine Sachanlagenintensität von 86,7 Prozent aus und lagen damit unterhalb des besseren Quintils des Vergleichsrings von 93,3 Prozent. Die Eigenkapitalquote betrug 17,5 Prozent und die Eigenkapitalrentabilität 5,9 Prozent. Damit lagen beide Kennzahlen unterhalb des besseren Quintils des Vergleichs. Der durchschnittliche Fremdkapitalzins lag mit 2,7 Prozent oberhalb des besseren unteren Quintils des Vergleichs. Der Jahresüberschuss vor Steuern lag bei durchschnittlich 8,8 Millionen Euro. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug 21,9 Millionen Euro, der Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -36,4 Millionen Euro. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag mit 12,4 Millionen Euro knapp unterhalb des besseren Quintils in Höhe von 12,5 Millionen Euro.

Ansicht 45 vergleicht die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden anhand des Durchschnitts des Prüfungszeitraums mit ausgewählten Kennzahlen der im Rahmen der 196. Vergleichenden Prüfung betrachteten Kommunen (Minimum, Maximum, besseres

Quintil) sowie mit einem externen Benchmark auf Basis des Landes Hessen und der Bundesrepublik. Dabei wurden nur solche Kennzahlen gebildet, für die ausreichende Daten aus den einzelnen in den Vergleich einbezogenen städtischen Wohnungsbauunternehmen vorlagen.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen im Vergleich für die Jahre 2012 bis 2016					
€/m <sup>2</sup>	Durchschnitt im Prüfungszeitraum <sup>1)</sup>	Minimum	Maximum	Besseres Quintil	Benchmark <sup>2)</sup>
Sollmieten	77.759.930 € <sup>3)</sup>	8.265.510 €	294.786.633 €	80.462.944 €	n.v.
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	18.219.317 € <sup>3)</sup>	1.402.720 €	61.015.249 €	22.362.532 €	n.v.
Durchschnittliche Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	6,67 €	4,89 €	7,67 €	6,79 €	5,67 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	5,40 €	4,49 €	5,78 €	5,50 €	n.v.
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	2,47 €	0,57 €	2,79 €	2,27 €	1,83 €
Betriebskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	2,23 €	1,43 €	2,57 €	2,01 €	n.v.
Abschreibungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,41 €	1,08 €	2,27 €	1,47 €	1,12 €
Erlösschmälerungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,39 €	0,15 €	0,48 €	0,18 €	n.v.
Verwaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,70 €	0,11 €	1,46 €	0,42 €	0,65 €
Fluktuationsquote	8,2 %	4,9 %	9,9 %	6,2 %	7,4 %
Leerstandsquote	3,5 %	1,3 %	6,6 %	1,8 %	1,6 %
- davon wegen Nichtvermietung	0,6 %	0,0 %	5,1 %	0,3 %	0,1 %
- davon sanierungs-/modernisierungsbedingt	2,5 %	0,2 %	4,3 %	0,5 %	0,6 %
- davon gewollt (so verkaufs- oder abrißbedingt)	0,5 %	0,0 %	4,2 %	0,0 %	0,3 %
Vermietungsanschlussquote (Zahl Neuvermietungen/Zahl Kündigungen)	0,0 %	97,7 %	146,0 %	125,0 %	n.v.
Instandhaltungskosten / Sollmiete	37,0 %	7,5 %	38,3 %	35,0 %	32,2 %
Erlösschmälerungen / Sollmiete	5,9 %	2,3 %	8,3 %	2,8 %	n.v.
Verschuldung / m <sup>2</sup> Wohnfläche	811 €	388 €	1.295 €	414 €	n.v.

n.v. = nicht vorliegend  
m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich auf die Wohn- und Nutzfläche.  
<sup>1)</sup> Bei Verhältniszahlen: mit Fläche gewichteter Mittelwert  
<sup>2)</sup> Vgl. GdW-Jahresstatistik 2016/2017  
<sup>3)</sup> Summe aller geprüften Wohnungsbauunternehmen  
Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 45: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen im Vergleich

Die in den Vergleich einbezogenen Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden erzielten insgesamt 77,8 Millionen Euro Sollmieten. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete lag bei 6,67 Euro je Quadratmeter und damit unterhalb des besseren Quintils des Vergleichs, aber oberhalb des deutschlandweiten

Benchmarks. Bezogen auf die öffentlich geförderten Wohnungen lag die durchschnittliche Sollmiete mit 5,40 Euro knapp unterhalb des besseren Quintils von 5,50 Euro. Die Instandhaltungskosten lagen mit 2,47 Euro oberhalb des besseren Quintils von 2,27 Euro und oberhalb des bundesweiten Benchmarks<sup>48</sup> von 1,83 Euro. Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen mit 2,23 Euro oberhalb des besseren unteren Quintils des Vergleichs von 2,01 Euro und oberhalb des bundesweiten Benchmarks. Die Abschreibungen pro Monat und Quadratmeter betragen 1,41 Euro und knapp unterhalb des besseren Quintils und oberhalb des Benchmarks. Die durchschnittlichen Erlösschmälerungen wiesen mit 0,39 Euro einen Wert oberhalb des besseren Quintils von 0,18 Euro aus. Die Verwaltungskosten betragen im Durchschnitt 0,70 Euro. Die Fluktuationsquote erreichte mit 8,2 Prozent einen Wert unterhalb des besseren Quintils von 6,2 Prozent, die Leerstandsquote lag mit 3,5 Prozent oberhalb des besseren Quintils und war zu 0,6 Prozent durch Nichtvermietung verursacht, zu 2,5 Prozent modernisierungsbedingt und zu 0,5 Prozent verkaufs- oder abrißbedingt. Die Vermietungsanschlussquote wurde nicht gesondert ermittelt.

Die Instandhaltungskosten im Verhältnis zur Sollmiete erreichten einen Wert von 37,0 Prozent und lagen damit oberhalb des Werts des besseren Quintils des Vergleichs von 35,0 Prozent. Die Erlösschmälerungen im Verhältnis zur Sollmiete lagen mit 5,9 Prozent oberhalb des besseren Quintils des Vergleichs in Höhe von 2,8 Prozent.

Die durchschnittliche Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche erreichte einen Wert von 811 Euro.

## 7.5 Controllinginstrumente ausgewählter städtischer Wohnungsbaunternehmen

In unserer Prüfung haben wir bei ausgewählten städtischen Wohnungsbaunternehmen, so WIM, GWW, GeWeGe, SEG und WIM Liegenschaftsfonds, die eingesetzten Controllinginstrumente analysiert.

---

<sup>48</sup> Vgl. GdW-Jahresstatistik 2016/2017

Ansicht 46 zeigt die eingesetzten Controllinginstrumente ausgewählter Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden und der Vergleichskommunen.

Eingesetzte Controllinginstrumente ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen						
	Erstellung von Quartalsberichten	Erstellung von Halbjahresberichten	Berichterstattung zum Jahresabschluss	Beschluss und Berichterstattung zur laufenden Analyse des Wirtschaftsplans	Berichterstattung zur wirtschaftlichen Entwicklung von Tochtergesellschaften	Sonstige
WIM	✓	✓	✓	✓	✓	✓
GWW	✓	✓	✓	✓	entfällt	✓
GeWeGe	✓	✓	✓	✓	entfällt	✓
SEG	✓	✓	✓	✓	entfällt	✓
WIM Liegenschaftsfonds	✓	✓	✓	✓	entfällt	✓

Legende: ✓ = ja, ● = nein  
Quelle: Quartals- und Halbjahresberichterstattung der städtischen Wohnungsbauunternehmen; örtliche Erhebungen; eigene Darstellung

Ansicht 46: Eingesetzte Controllinginstrumente ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen

Innerhalb der WIM-Gruppe gab es schriftliche Prozessbeschreibungen, so zur Freigabe von Bauprojekten, der Erstellung von Monatsberichten, der Erstellung von Quartalsberichten, zu Wirtschaftlichkeitsberechnungen, zur Aufstellung des Wirtschaftsplans sowie zur Aufbereitung der Soll-/Ist-Abgleiche des Wirtschaftsplans.

Die Quartalsberichte der städtischen Wohnungsbauunternehmen enthielten schriftliche Erläuterungen zu Plan/Ist-Abweichungsanalysen. Die Berichte ermittelten die Gesellschaften mittels des Corporate Planners. Die vier Wochen nach Quartalsende vorliegenden Quartalsberichte enthielten Angaben zu Grundstücksgeschäften, Kennzahlen, Liquiditätsentwicklung und zur GuV.

Die monatlichen Berichte des Controllings an die GF enthielten Angaben zu folgenden Aspekten:

- Entwicklung der Sollmieten
- Eingegangene Kündigungen
- Leerstand
- Mieterückstände
- Zahlungsverkehr der Mieter
- Instandhaltungsmaßnahmen

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen investiver Maßnahmen enthielten Vor-, laufende und Nachkalkulationen. Wirtschaftspläne erstellten die Gesellschaften nach fest vorgegebenen, einheitlichen inhaltlichen Anforderungen. Zudem führten die Gesellschaften ein schriftlich geregeltes Wirtschaftsplancontrolling durch.

Zusätzlich fanden regelmäßig Besprechungen zwischen den GF der städtischen Wohnungsbauunternehmen statt. Teilnehmer des Geschäftsführersitzungskreises waren alle GF der städtischen Wohnungsbauunternehmen. Dieses Gremium tagte alle zwei Monate. Protokollierte Ergebnisprotokolle lagen vor. Wöchentlich fanden protokollierte Geschäftsführerbesprechungen der WIM statt. In den Besprechungen wurden auch Sachverhalte zum WIM Liegenenschaftsfonds thematisiert. Monatlich fanden protokollierte Besprechungen zwischen den GF der WIM und der GWW statt.

Durch die vorgenannte Berichterstattung ist unseres Erachtens eine umfassende Information der Geschäftsführungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Risiken und Chancen der Gesellschaft und ihrer Beteiligungen gewährleistet.

## 7.6 Analyse des Personalbereichs der kommunalen Wohnungsbauunternehmen

In unserer Prüfung haben wir bei den städtischen Wohnungsbauunternehmen die Personalaufwandsquote, den Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit und die Zahl der je Mitarbeiter/in verwalteten Wohneinheiten verglichen.

Ansicht 47 zeigt die Entwicklung der zuvor genannten Kennziffern im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2016.

Personalkennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Personalaufwandsquote (Personalaufwand/Gesamtleistung *100) in % <sup>1)</sup>						
GWW	11,8 %	11,0 %	10,2 %	10,7 %	12,5 %	11,2 %
GeWeGe	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,0 %	0,2 %
SEG	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
WIM Liegenschaftsfonds	7,7 %	5,7 %	7,8 %	7,0 %	5,2 %	6,7 %
Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit in € je Einheit <sup>2)</sup>						
GWW	967	984	1.014	1.000	1.082	1.009
GeWeGe	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
SEG	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
WIM Liegenschaftsfonds	2.670	2.152	2.550	2.339	2.068	2.356
Betreuungsquote (Zahl verwalteter Wohneinheiten je Mitarbeiter/in) <sup>3)</sup>						
GWW	99	98	99	105	101	100,4
GeWeGe	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
SEG	51	91	93	65	45	69,0
WIM Liegenschaftsfonds	39	45	28	34	45	38,2
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden k.A. = keine Angabe <sup>1)</sup> Daten zum Personalaufwand und zu den Umsatzerlösen sind Anlage 3 zu entnehmen. <sup>2)</sup> Die Zahl der verwalteten Wohnungen ist der Anlage 4 zu entnehmen (Wohnungsbestand insgesamt) <sup>3)</sup> Werte zur Ermittlung der Betreuungsquote (eigener Bestand und VZÄ) sind der Anlage 4 zu entnehmen Quelle: Erhebungsbogen; Analyse der Jahresabschlüsse; eigene Darstellung						

Ansicht 47: Personalkennzahlen der kommunalen Wohnungsbauunternehmen

Die Personalaufwandsquote hat sich bei der GWW im Betrachtungszeitraum von 11,8 auf 12,5 Prozent erhöht, wobei die Quote bis 2014 rückläufig war. Die Personalaufwandsquote der GeWeGe und des WIM Liegenschaftsfonds ging im Betrachtungszeitraum jeweils zurück.

Der Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit hat sich bei der GWW im Betrachtungszeitraum von 967 auf 1.082 erhöht. Beim WIM Liegenschaftsfonds hat sich der Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit von 2.670 auf 2.068 verringert.

Die Betreuungsquote ist im Betrachtungszeitraum bei der GWW unverändert geblieben und lag durchschnittlich bei 100,4 verwalteten Wohneinheiten je Mitarbeiter. Beim WIM Liegenschaftsfonds hat sich die Betreuungsquote von 39 auf 45 erhöht. Bei der SEG erhöhte sich die Quote von 2012 bis 2014 von 51 auf 93, ging danach jedoch wieder auf 45 zurück, was im Mittel einer Betreuungsquote von 69,0 entsprach.

Ansicht 48 zeigt einen Überblick über die Zahlung von variablen Vergütungen und deren Bandbreite sowie die Bandbreite der Grundgehälter. Die vorgenannten Angaben basierten auf den Arbeitsverträgen und Zielvereinbarungen der Geschäftsführungen.

Bestandteile von Arbeitsverträgen der Geschäftsführungen										
	Gießen	Frankfurt <sup>2)</sup>	Bad Nauheim	Darmstadt <sup>3)</sup>	Hanau	Hattersheim	Hofheim	Idstein	Rüsselsheim	Wiesbaden
Variable Vergütungen <sup>1)</sup>										
Verbindliche Regelung	●	✓	●	✓	⊖	●	●	●	✓	✓
Bandbreite variabler Vergütungen	zwischen 10.000 € und 110.000 € p.a.									
Bandbreite Grundgehälter Vorstände und Geschäftsführer	zwischen 40.000 € und 240.000 € p.a.									
Legende: ✓ = ja, ● = nein, ⊖ = teilweise										
1) Enthält variable Vergütungsbestandteile aus Zielvereinbarungen und Tantiemen										
2) Ohne KEG und <sup>3)</sup> ohne Gemeinnützige Baugesellschaft Erbach, da jeweils nur nebenamtliche Geschäftsführungstätigkeit										
Quelle: örtliche Erhebungen; eigene Darstellung										

Ansicht 48: Bestandteile von Arbeitsverträgen der Geschäftsführungen

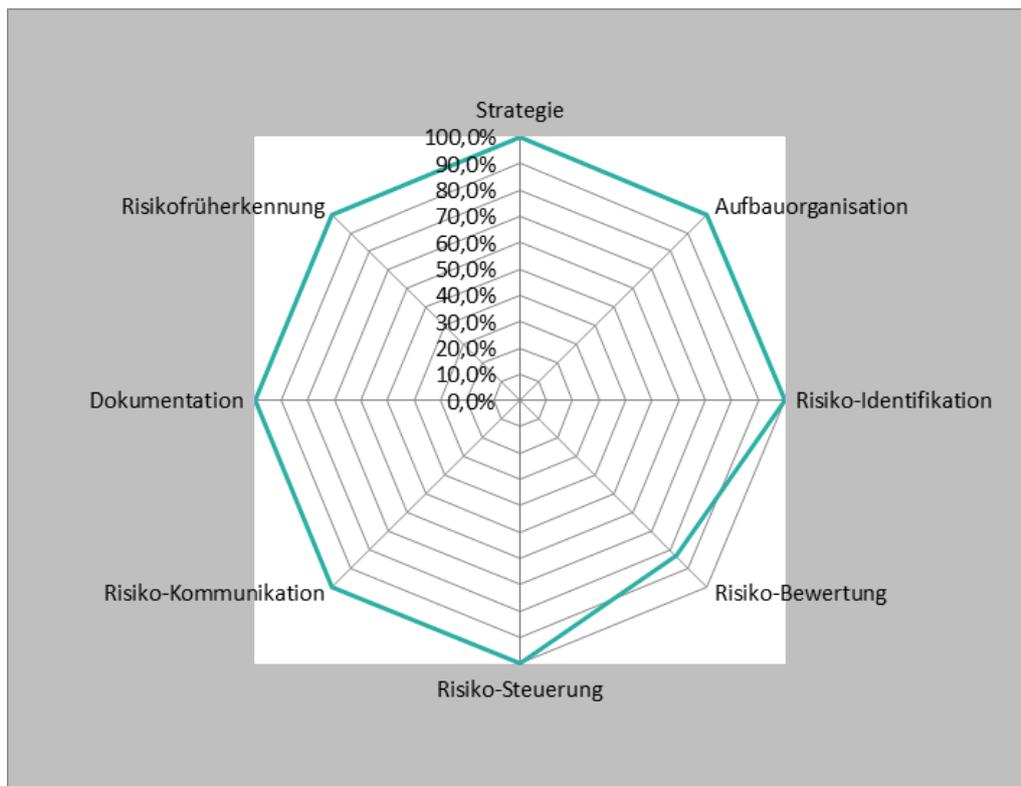
Nicht alle Vergleichsstädte nutzten zur zielgerichteten Steuerung ihrer Wohnungsbauunternehmen variable Vergütungsbestandteile. Die Städte Frankfurt am Main, Darmstadt, Wiesbaden und Rüsselsheim am Main nutzten dieses Steuerungsinstrument durchgängig bei ihren Wohnungsbauunternehmen. Die Bandbreite der vereinbarten variablen Vergütungsbestandteile lag insgesamt zwischen 10.000 € und 110.000 €. Die Bandbreite der Grundgehälter lag zwischen 40.000 € und 240.000 €. Die Höhe der gezahlten Grundgehälter und variablen Zahlungen war unseres Erachtens grundsätzlich angemessen. Wir empfehlen die Einführung von Vergütungsmodellen mit variablen Bestandteilen bei allen städtischen Wohnungsbauunternehmen. Die Relation zwischen Grundgehalt und variablen Vergütungsbestandteile hat dabei in einem angemessenen Verhältnis zu stehen. Die tatsächliche Zahlung der variablen Vergütungsbestandteile ist hierbei an möglichst eindeutig messbare Kriterien in schriftlich fixierten Zielvereinbarungen mit den jeweiligen Geschäftsführungen zu knüpfen.

## 7.7 Strategische Ausrichtung sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die städtischen Wohnungsbauunternehmen WIM, GWW, GeWeGe und WIM Liegenschaftsfonds verfügten über ein gemeinsames Risikomanagementhandbuch (Stand: 30. November 2015). Bei den Gesellschaften fanden quartalsweise Risikorunden mit den Risikobeauftragten und Geschäftsführungen statt. Die Ergebnisse dokumentierten die Gesellschaften quartalsweise in einem detaillierten zusammenfassenden Risikobericht (3. Quartal 2016: 130 Seiten).

Im Jahr 2016 prüfte die Konzernrevision der WVV die Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems der WIM und der in der, in der WIM-Gruppe zusammengefassten Gesellschaften GWW, GeWeGe und des WIM Liegenschaftsfonds. Ein entsprechender Prüfungsbericht vom 17. November 2016 lag uns vor. Der Bericht enthielt keine wesentlichen negativen Feststellungen. Die Revisoren empfahlen, die SEG mit in die Risikoberichterstattung zu integrieren. Die Risikoberichterstattung der WIM-Gruppe vom 2. Quartal 2017 enthielt Risiken der SEG. Insofern wurden die Empfehlungen der Revisoren zeitnah umgesetzt. Dies ist positiv hervorzuheben.

Das Ergebnis unserer Prüfung des Risikomanagementsystems der WIM-Gruppe ist der folgenden Ansicht 49 zu entnehmen.



Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 49: Beurteilung des Risikomanagementsystems der WIM-Gruppe

Die vorstehende Ansicht verdeutlicht, dass das Risikomanagementsystem der WIM-Gruppe sowie des WIM Liegenschaftsfonds die Anforderungen in nahezu

jeder Bewertungskategorie vollständig erfüllte. Verbesserungspotenzial bestand in der Kategorie Risiko-Bewertung. Insgesamt ist das Risikomanagementsystem der städtischen Wohnungsbaunternehmen als gut zu bewerten.

Bestandsgefährdenden Risiken, für das Kerngeschäftsfeld der GWW, GeWeGe und des WIM Liegenschaftsfonds, die Wohnungsverwaltung, stellte der Abschlussprüfer im Jahresabschluss 2016 nicht fest. Chancen sah der Abschlussprüfer in diesen Geschäftsbereichen durch die Anhebung der für die Gesellschaft relevanten Quadratmetermieten auf Basis des Mietspiegels der Landeshauptstadt Wiesbaden und die Reduzierung von Leerständen durch Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände. Des Weiteren sah der Abschlussprüfer Chancen bei der GWW und der GeWeGe im Rahmen des Vertriebs von Bestandsimmobilien.

GWW/GeWeGe/  
WIM  
Liegenschaftsfonds

Die Risikolage der SEG, unter Berücksichtigung ihrer inhaltlichen Aufgaben, beurteilte der Abschlussprüfer als normal. Besondere Risikopotenziale waren angabegemäß nicht zu erkennen. Risiken im Kerngeschäftsfeld städtebauliche Projektentwicklung bestanden weiterhin bei der Entwicklung eines Bestandsgrundstücks am Schiersteiner Nordufer hinsichtlich der Erlangung des Baurechts. Das wesentliche Hindernis (Chlorgaslager) konnte im Jahr 2015 beseitigt werden. Ebenso übernahm die SEG Finanzierungsrisiken im Hinblick auf die angekauften Flächen. Die künftigen Verkaufserlöse unterlägen den typischen Schwankungen des Immobilienmarktes, jedoch bestand aus Sicht der Gesellschaft aktuell kein Bedarf für eine Vorsorge. Finanzierungsrisiken wirkte die SEG durch den Abschluss von Zins-Swaps entgegen, die der SEG einen konstanten Zinssatz für die Laufzeit der Grundgeschäfte garantierten.

SEG

Bezüglich des Vorratsgrundstückes in Wiesbaden-Schierstein sah die Gesellschaft die Chance eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung für eine gewerbliche Nutzung (Bürogebäude) umzusetzen. Im Hinblick auf die besondere Lage am Wasser sah die SEG gute Vermarktungschancen für ein Projekt. Die notwendigen Verfahrensschritte sollen angabegemäß in 2017 weiter bearbeitet werden.

## 8. Analyse und Prüfung des baulichen Anlagevermögens

Zur Analyse des baulichen Anlagevermögens der städtischen Wohnungsbaunternehmen sowie der Kernverwaltung haben wir die durchgeführten Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen betrachtet. Des Weiteren nahmen wir eine Analyse der Energieausweise als Hilfsindikator zur Beurteilung des gesamten Gebäudebestands vor.

### 8.1 Analyse von durchgeführten Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen

Die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand sichert die Substanz der verwalteten Wohneinheiten. Modernisierungen und Investitionen in den Bestand werden in der Regel im Rahmen von Neuvermietungen durchgeführt und bieten grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Überprüfung einer Erhöhung der Mietzinsen.

Ansicht 50 zeigt Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen der GWW für die Jahre 2012 bis 2016.

GWW

Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	33,04 €	33,99 €	39,42 €	39,48 €	40,66 €	37,32 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	33,64 €	34,64 €	40,20 €	41,06 €	41,52 €	38,21 €
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	25,35 €	18,37 €	28,42 €	26,52 €	29,54 €	25,64 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	833,02 €	672,77 €	855,59 €	1.371,74 €	1.230,83 €	992,79 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	96,75 €	104,26 €	111,25 €	126,49 €	101,65 €	108,08 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )	11,87 €	13,14 €	13,37 €	13,48 €	14,85 €	13,34 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
m <sup>2</sup> -Angaben beziehen sich auf die Summe aus Wohn- und Nutzfläche n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden k.A. = keine Angabe Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Ansicht 50: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (GWW)

Die Instandhaltungskosten der GWW beliefen sich durchschnittlich auf 37,32 Euro je Quadratmeter. Die Instandhaltungskosten für öffentlich geförderte Wohnungen erreichten einen Wert von 38,21 Euro. Die Modernisierungskosten la-

gen im Durchschnitt bei 25,64 Euro, die Modernisierungskosten je Quadratmeter modernisierter Fläche bei 992,79 Euro und die Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen bei 108,08 Euro. Die Abschreibungen beliefen sich auf 13,34 Euro.

Ansicht 51 zeigt Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen der GeWeGe für die Jahre 2012 bis 2016. GeWeGe

Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	14,76 €	17,68 €	19,72 €	21,19 €	26,15 €	19,90 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	15,86 €	18,96 €	21,08 €	22,67 €	28,01 €	21,32 €
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	14,43 €	21,69 €	21,08 €	20,60 €	18,44 €	19,24 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	937,33	1.656,96	3.396,32	2.005,73	4.027,70	2.404,81 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	30,29 €	40,64 €	42,16 €	43,27 €	46,45 €	40,56 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )	18,82 €	19,68 €	19,81 €	20,30 €	20,65 €	19,85 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	nicht erfasst	k.A.				
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden						
k.A. = keine Angabe						
m <sup>2</sup> -Angaben beziehen sich auf die Summe aus Wohn- und Nutzfläche.						
Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Ansicht 51: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (GeWeGe)

Die Instandhaltungskosten der GeWeGe beliefen sich durchschnittlich auf 19,90 Euro je Quadratmeter. Die Instandhaltungskosten für öffentlich geförderte Wohnungen erreichten einen Wert von 21,32 Euro. Die Modernisierungskosten lagen im Durchschnitt bei 19,24 Euro, die Modernisierungskosten je Quadratmeter modernisierter Fläche bei 2.405 Euro und die Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen 40,56 Euro. Die Abschreibungen beliefen sich auf 19,85 Euro.

SEG

Ansicht 52 zeigt Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen der SEG für die Jahre 2012 bis 2016.

Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	9,92 €	3,08 €	4,52 €	8,62 €	9,77 €	7,18 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )	29,42 €	29,41 €	27,59 €	41,38 €	70,07 €	39,58 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden k.A. = keine Angabe m <sup>2</sup> -Angaben beziehen sich auf die Summe aus Wohn- und Nutzfläche. Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Ansicht 52: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (SEG)

Die Instandhaltungskosten der SEG lagen bei durchschnittlich 7,18 Euro und die Abschreibungen bei 39,58 Euro je Quadratmeter. Zu den anderen Kennzahlen konnten bei der SEG keine Angaben gemacht werden.

Ansicht 53 zeigt Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen des WIM Liegenschaftsfonds für die Jahre 2012 bis 2016.

WIM Liegenschaftsfonds

Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	18,91 €	16,90 €	20,92 €	23,59 €	35,18 €	23,10 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	k.A.
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	585,25 €	210,92 €	314,38 €	258,86 €	210,88 €	316,06 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	k.A.
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	n.v.	n.v.	2.094,44 €	n.v.	n.v.	2.094,44 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	k.A.
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	699,53 €	310,90 €	425,75 €	382,99 €	386,44 €	441,12 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	k.A.
Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )	4,04 €	4,51 €	5,21 €	6,17 €	7,37 €	5,46 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	k.A.
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden k.A. = keine Angabe m <sup>2</sup> -Angaben beziehen sich auf die Summe aus Wohn- und Nutzfläche. Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Ansicht 53: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (WIM Liegenschaftsfonds)

Die Instandhaltungskosten des WIM Liegenschaftsfonds beliefen sich durchschnittlichen auf 23,10 Euro je Quadratmeter, die Modernisierungskosten auf 316,06 Euro. Die Modernisierungskosten je Quadratmeter modernisierter Fläche lagen bei 2.094 Euro, was dem Maximum des Vergleichs entsprach. Im Durchschnitt wurden für Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen 441,12 Euro je Quadratmeter aufgewendet, dem standen 5,46 Euro an Abschreibungen gegenüber.

Vergleich der Städte

Ansicht 54 zeigt die Kennzahlen zu durchgeführten Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen im Vergleich der Kommunen.

Vergleich: Durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen (über Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche gewichtete Durchschnittswerte)							
Kommune	Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	Investitionen (je m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	Summe aus Modernisierungskosten im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )
Gießen	20,69 €	11,89 €	3,05 €	871 €	35,63 €	14,94 €	12,91 €
Frankfurt	33,45 €	n.v.	n.v.	n.v.	83,05 €	n.v.	16,82 €
Bad Nauheim	6,90 €	4,85 €	31,44 €	386,29 €	43,19 €	36,29 €	27,28 €
Darmstadt	23,03 €	7,67 €	6,88 €	n.v.	37,58 €	14,55 €	17,32 €
Hanau	14,75 €	27,17 €	5,02 €	1.613,99 €	46,94 €	32,19 €	15,31 €
Hattersheim	26,59 €	11,55 €	1,10 €	80,73 €	39,24 €	12,65 €	17,04 €
Hofheim	15,39 €	10,01 €	34,84 €	459,38 €	60,24 €	44,85 €	16,48 €
Idstein	14,95 €	16,01 €	34,42 €	33,00 €	65,38 €	50,43 €	13,65 €
Rüsselsheim	18,66 €	44,86 €	1,65 €	1.285,15 €	65,17 €	46,51 €	19,06 €
Wiesbaden	29,62 €	36,79 €	36,34 €	n.v.	102,75 €	73,13 €	16,90 €
Minimum	6,90 €	4,85 €	1,10 €	33,00 €	35,63 €	12,65 €	12,91 €
Maximum	33,45 €	44,86 €	36,34 €	1.613,99 €	102,75 €	73,13 €	27,28 €
Besseres Quintil	27,20 €	31,02 €	34,59 €	1.202,24 €	68,91 €	48,08 €	17,67 €

<sup>1)</sup> Werte durch Subtraktion ermittelt (Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen abzgl. Instandhaltungskosten abzgl. Modernisierungskosten) Hinweis: Die ausgewiesenen Werte für die Kommunen stellen über Quadratmeter gewichtete Mittelwerte dar, sofern mehrere Wohnungsbauunternehmen der Kommune in die Untersuchung einbezogen wurden

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 54: Vergleich: Durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen (Durchschnittswerte)

Der Vergleich zwischen den städtischen Wohnungsbauunternehmen zeigt, dass die durchschnittlichen Instandhaltungskosten je Quadratmeter in Wiesbaden mit 29,62 Euro oberhalb des besseren Quintils von 27,20 Euro lagen. Die Modernisierungskosten betragen durchschnittlich 36,79 Euro und lagen ebenfalls oberhalb des besseren Quintils des Vergleichs. Die Modernisierungskosten je Quadratmeter modernisierter Fläche konnten nicht ermittelt werden. Die Summe aus Instandhaltung, Modernisierung und Investitionen je Quadratmeter entsprach mit 102,75 Euro dem Maximalwert der Vergleichskommunen. Die durchschnittlichen Abschreibungen betragen im Durchschnitt 16,90 Euro je Quadratmeter und lagen unterhalb des besseren Quintils des Vergleichs.

Zur langfristigen Werterhaltung des wohnungswirtschaftlichen Sachanlagevermögens ist es erforderlich, die Abschreibungen durch Modernisierungskosten sowie Investitionen zu kompensieren. In Wiesbaden überstieg die Summe aus Modernisierungskosten und Investitionen mit 73,13 Euro je Quadratmeter die

Abschreibungen von 16,90 Euro je Quadratmeter. Dies ist aus Sicht der Werterhaltung positiv hervorzuheben. Jedoch lagen die Instandhaltungskosten je Quadratmeter mit 29,62 Euro oberhalb des oberen Quintils von 27,20 Euro (aber unterhalb des Maximums von 33,45 Euro).

Ansicht 55 zeigt die Kennzahlen zu durchgeführten Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen in öffentlich geförderten Wohnungen im Vergleich der Kommunen.

**Vergleich: Durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen in öffentlich geförderten Wohnungen (Durchschnittswerte)**

Kommune	Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	Investitionen (je m <sup>2</sup> )	Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	Summe aus Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )
Gießen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Frankfurt	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Bad Nauheim	10,82 €	1,13 €	0,00 €	390,40 €	11,95 €	1,13 €	28,57 €
Darmstadt	23,19 €	7,56 €	6,86 €	n.v.	37,61 €	14,42 €	16,73 €
Hanau <sup>1)</sup>	15,36 €	16,37 €	17,71 €	1.613,99 €	49,45 €	34,09 €	14,97 €
Hattersheim	15,52 €	6,70 €	13,30 €	77,92 €	35,52 €	20,00 €	14,05 €
Hofheim	15,39 €	0,00 €	38,75 €	0,00 €	54,14 €	38,75 €	14,17 €
Idstein	0,00 €	12,31 €	0,00 €	139,02 €	12,31 €	12,31 €	20,93 €
Rüsselsheim	8,48 €	n.v.	n.v.	n.v.	8,48 €	n.v.	17,66 €
Wiesbaden	33,15 €	n.v.	n.v.	0,00 €	n.v.	n.v.	n.v.

1) nur Baugesellschaft Hanau GmbH

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden

Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 55: Vergleich: Durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen in öffentlich geförderten Wohnungen

Die Instandhaltungskosten bei öffentlich geförderten Wohnungen der städtischen Wohnungsbauunternehmen in Wiesbaden lagen durchschnittlich bei 33,15 Euro, was dem Maximum der Vergleichskommunen entsprach.

Zu den Modernisierungskosten bei öffentlich geförderten Wohnungen konnten die Wohnungsbauunternehmen in Wiesbaden keine Angaben machen.

## 8.2 Analyse der Energieausweise der städtischen Wohnungsbauunternehmen und der Kernverwaltung

Der energetische Zustand des Gebäudebestands stellt einen Hilfsindikator zur Beurteilung des gesamten Gebäudebestands<sup>49</sup> dar. Die energetische Modernisierung ist ein Signal zur langfristig geplanten Nutzung des Gebäudes. Dies erfordert die Anpassung auch der übrigen Gebäudekomponenten (Bäder, Elektroausstattung, Balkone, Außenbereich) an den aktuellen Standard.

Die Daten der Energieausweise der GeWeGe, GWW, der SEG und der Stadt Wiesbaden lagen als Dateien im pdf-Format vor.

Ansicht 56 zeigt eine Übersicht über die ausgewerteten Objekte und Wohnungen mit der jeweiligen Gesamtnutzfläche nach der Gebäudeart.

In die Auswertung der Energieausweisung eingegangene Objekte, Wohnungen und Nutzfläche nach der Gebäudeart				
		GeWeGe, GWW	SEG	Stadt Wiesbaden
Mehrfamilienhäuser				
Objekte	Zahl	740	12	14
Wohnungen	Zahl	11.770	228	108
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	888.792	18.816	7.013
Ein und Zweifamilienhäuser				
Objekte	Zahl	6	n.v.	n.v.
Wohnungen	Zahl	9	n.v.	n.v.
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	1.152	n.v.	n.v.
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden Quelle: Energieausweise der GeWeGe, GWW, SEG und der Stadt Wiesbaden				

Ansicht 56: In die Auswertung der Energieausweisung eingegangene Objekte, Wohnungen und Nutzfläche nach der Gebäudeart

Eine mögliche Verfälschung durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit beheiztem Keller kann ausgeschlossen werden, da der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen zu vernachlässigen ist.

Der Anteil der GeWeGe/GWW an den ausgewerteten Wohnungen betrug über 97 Prozent. Wir werteten ausschließlich reine Wohngebäude ohne Denkmalschutzkennung aus.

Die in die Auswertung eingegangene Gebäudenutzfläche<sup>50</sup> nach der Energieeinsparverordnung liegt in der Regel 20 Prozent über der zum Beispiel in den Ansichten 35 und 37 ausgewiesenen Wohnfläche und ist nicht zu verwechseln mit der Nutzfläche in gewerblich oder öffentlich genutzten Gebäuden.

---

<sup>49</sup> Vgl. Methoden Auswertung der Energieausweise von Wohngebäuden zur Beurteilung der baulichen Substanz

<sup>50</sup> die hier verwendete Gebäudenutzfläche nach ENEV unterscheidet sich von der zum Beispiel in Jahresabschlüssen angegebene Nutzfläche; vgl. Anlage 3.1.1 und die Definition im Glossar

Ansicht 57 zeigt das Ergebnis der Auswertung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt. Beim bundesweiten Durchschnitt wurde der Ist-Stand und der Durchschnitt nicht modernisierter Gebäude<sup>51</sup> ausgewiesen.

**Energieverbrauchskennwerte von Mehrfamilienhäusern nach Baualtersklassen im bundesweiten Durchschnitt und bei unmodernisierten Gebäuden im Vergleich zum Wohnungsbestand der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der Stadt Wiesbaden**

		Baualtersklasse										insgesamt
		vor 1918	1918 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1987	1988 bis 1993	1994 bis 2001	2002 bis 2008	2009 und später	
<b>GeWeGe, GWW</b>												
Endenergieverbrauch	kWh/m <sup>2</sup> *a	126,6	128,7	126,4	123,6	122,8	113,7	119,7	94,4	97,4	34,8	117,5
Nutzfläche in Wohngebäuden	1.000 m <sup>2</sup>	9,1	84,6	208,2	258,0	123,4	57,8	37,1	47,5	17,6	42,9	886,3
Anteil an der Nutzfläche	%	1,0	9,5	23,5	29,1	13,9	6,5	4,2	5,4	2,0	4,8	100,0
<b>SEG</b>												
Endenergieverbrauch	kWh/m <sup>2</sup> *a	n. v.	n. v.	98,4	n. v.	n. v.	n. v.	n. v.	84,8	75,3	n.v.	82,4
Nutzfläche in Wohngebäuden	1.000 m <sup>2</sup>	n. v.	n. v.	0,5	n. v.	n. v.	n. v.	n. v.	12,7	5,6	n.v.	18,8
Anteil an der Nutzfläche	%	n. v.	n. v.	2,7	n. v.	n. v.	n. v.	n. v.	67,4	29,9	n.v.	100,0
<b>Stadt Wiesbaden</b>												
Endenergieverbrauch	kWh/m <sup>2</sup> *a	213,7	134,0	n.v.	221,3	145,0	139,0	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	167,2
Nutzfläche in Wohngebäuden	1.000 m <sup>2</sup>	1,2	1,8	n.v.	1,3	0,9	1,6	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	6,7
Anteil an der Nutzfläche	%	17,2	26,5	n.v.	19,3	13,0	24,1	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	100,0
<b>insgesamt (mit der Nutzfläche gewichteter Mittelwert)</b>												
Endenergieverbrauch	kWh/m <sup>2</sup> *a	136,4	128,8	126,4	124,1	122,9	114,4	119,7	92,4	92,0	34,8	117,1
Nutzfläche in Wohngebäuden	1.000 m <sup>2</sup>	10,3	86,4	208,7	259,3	124,3	59,4	37,1	60,2	23,2	42,9	911,9
Anteil an der Nutzfläche	%	1,1	9,5	22,9	28,4	13,6	6,5	4,1	6,6	2,5	4,7	100,0

<sup>51</sup> Walberg, D.: Wohnungsbau in Deutschland; Nicht modernisiert: Seit der Erbauung gab es keine wesentlichen Modernisierungen, d.h. maximal eine Maßnahme an der Gebäudehülle und/oder der Anlagentechnik im Standard nach WSchV 1977/1984 bzw. maximal eine Maßnahme an der Gebäudehülle im Flächenumfang von 50% des Bauteils oder der Anlagentechnik im Standard nach WSchV 1995. (Anmerkung: Bei Instandsetzungen wird jeweils der Einsatz des Standes der Technik unterstellt)

**Energieverbrauchskennwerte von Mehrfamilienhäusern nach Baualtersklassen im bundesweiten Durchschnitt und bei unmodernisierten Gebäuden im Vergleich zum Wohnungsbestand der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der Stadt Wiesbaden**

		Baualtersklasse										insgesamt
		vor 1918	1918 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1987	1988 bis 1993	1994 bis 2001	2002 bis 2008	2009 und später	
Deutschland												
Endenergieverbrauch ist-Stand	kWh/m <sup>2</sup> *a	155,0	159,0	156,8	154,4	147,9	129,6	122,5	115,3	96,1	k.A.	144,8
Endenergieverbrauch unmodernisiert	kWh/m <sup>2</sup> *a	189,4	194,4	193,0	182,6	171,2	140,8	126,3	116,3	96,3	k.A.	k.A.

n.v. = nicht vorhanden; k.A. = keine Angaben

Quelle: Walberg, D.: Wohnungsbau in Deutschland - 2011 Modernisierung oder Bestandsersatz, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel 2012; Energieausweise der GeWeGe, GWW, SEG und der Stadt Wiesbaden ; eigene Berechnungen

Ansicht 57: Energieverbrauchskennwerte für Raumwärme und Warmwasser von Mehrfamilienhäusern nach Baualtersklassen im bundesweiten Durchschnitt und bei nicht modernisierten Gebäuden im Vergleich zu den Wohnungsbeständen der GeWeGe/GWW, der SEG sowie den im Kernhaushalt der Stadt Wiesbaden verwalteten Wohnungen

Von den in die Auswertung einbezogenen Wohnungen der GeWeGe/GWW entfielen 29,1 Prozent der Nutzfläche auf die Baualtersklasse „1958 bis 1968“. Es folgen die Baualtersklassen „1949 bis 1957“ (23,5 Prozent) und „1969 bis 1978“ (13,9 Prozent). In den bis 1948 errichteten Wohngebäuden waren 10,5 Prozent und in den seit 1979 gebauten Gebäuden 22,9 Prozent der Nutzflächen.

Über alle Baualtersklassen bis 2002 lag der spezifische Energieverbrauch der Wohnungen der GeWeGe/GWW unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts. Die von 2002 bis 2008 gebauten Wohnungen wiesen einen auf dem Durchschnittswert liegenden Energieverbrauch auf und für die noch jüngeren Wohnungen liegt kein Vergleichswert vor. Der spezifische Bedarf an Endenergie für Raumwärme und Warmwasser liegt über den gesamten Bestand an ausgewerteten Wohnungen der GeWeGe/GWW um 19 Prozent niedriger als im Bundesdurchschnitt. Insgesamt ist die energetische Sanierung deutlich weiter vorangeschritten als im Bundesdurchschnitt. Bei den Neubauten ab 2009 wurde eine über den Anforderungen liegende Energieeffizienz realisiert.

Ansicht 58 zeigt die Energieverbrauchskennwerte von nach Baualtersklassen der Vergleichskommunen.

**Energieverbrauchskennwerte nach Baualtersklassen im bundesweiten Durchschnitt im Vergleich zum Wohnungsbestand der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen von zehn hessischen Städten**

	Baualtersklasse										insgesamt
	vor 1918	1918 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1987	1988 bis 1993	1994 bis 2001	2002 bis 2008	2009 und später	
	kWh/m <sup>2</sup> *a										
Gießen	125,7	142,6	118,8	125,9	117,7	152,1	167,5	74,7	31,5	n.v.	124,5
Frankfurt am Main	217,8	142,0	148,9	141,5	131,3	143,2	139,0	133,6	94,4	36,7	128,4
Bad Nauheim	173,1	156,7	122,9	99,8	81,3	85,3	130,6	103,0	82,1	n.v.	111,7
Darmstadt	214,9	199,7	161,9	157,1	138,8	134,6	131,9	98,3	85,3	37,2	175,2
Hanau	197,5	147,8	144,5	134,4	88,3	85,0	134,0	91,9	73,7	66,0	119,9
Hattersheim am Main	n.v.	n.v.	184,9	132,0	134,0	165,6	202,3	120,4	89,0	39,8	142,7
Hofheim am Taunus	n.v.	200,4	99,4	129,1	118,6	145,7	93,0	133,4	40,6	29,6	118,0
Idstein	222,0	191,7	188,5	156,6	100,8	127,5	150,6	102,9	85,1	60,4	132,5
Rüsselsheim	n.v.	n.v.	102,2	97,2	98,5	105,1	96,9	65,6	92,1	22,5	95,2
Wiesbaden	126,6	128,7	126,4	123,6	122,8	113,7	119,7	94,4	97,4	34,8	117,5
Bundesdurchschnitt	155,0	159,0	156,8	154,4	147,9	129,6	122,5	115,3	96,1	k.A.	144,8

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden

k.A. = keine Angabe

Quellen: Walberg, D.: Wohnungsbau in Deutschland - 2011 Modernisierung oder Bestandsersatz, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel 2012; Energieausweise der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der zehn hessischen Vergleichsstädte; eigene Berechnungen

Ansicht 58: Vergleich: Energieverbrauchskennwerte nach Baualtersklassen

Der Vergleich zeigt, dass die Energieverbrauchskennwerte in der Stadt Darmstadt am höchsten und in der Stadt Rüsselsheim am niedrigsten sind. Dies resultiert in der Stadt Rüsselsheim aus einer über den gesamten Bestand bereits weit vorangeschrittenen Sanierung und dem Fehlen von Altbauten. In Darmstadt sind es die Altbauten (bis 1948 errichtet) mit einem stark überdurchschnittlichen Energieverbrauch, die zu dem höchsten durchschnittlichen Energieverbrauch insgesamt beitragen.

Wiesbaden liegt beim Vergleich der zehn Städte auf Rang drei knapp hinter Bad Nauheim und vor Hofheim am Taunus. Insbesondere in den beiden Baualtersklassen bis 1948 wies die Stadt Wiesbaden einen vergleichsweise niedrigen Energieverbrauch auf.

## 9. Zusammenfassende Analyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen und ausgewiesene Ergebnisverbesserungspotenziale

Aus Sicht der Stadt Wiesbaden nahmen wir eine zusammenfassende Analyse der städtischen Wohnungswirtschaft auf Basis einer Aggregation der städtischen Wohnungsbauunternehmen (vgl. Kapitel 7) und der Wohnungsverwaltung im Kernhaushalt (vgl. Kapitel 6.3) vor.

Mit der GWW, der GeWeGe, der SEG und dem WIM Liegenschaftsfonds sind vier städtische Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden in die Analyse einzubeziehen.

Ansicht 59 zeigt die Kennziffern der städtischen Wohnungsbauunternehmen im Überblick.

Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2012 – 2016 (gewichtete Durchschnittswerte)							
	Durchschnittliche Jahresergebnisse vor Steuern	Durchschnittliche Eigenkapitalquote	Durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität	Durchschnittliche Leerstandsquote <sup>2)</sup>	Durchschnittliche Leerstandsquote wegen Nichtvermietung <sup>2)</sup>	Durchschnittliche Betreuungsquote	Durchschnittliche Abschreibungen auf Mietforderungen
Gießen	2.690.357 €	21,9 %	4,8 %	4,2 %	0,4 %	108,9	276.139 €
Frankfurt	82.477.873 €	35,0 %	11,1 %	2,1 %	1,1 %	107,5	2.297.688 €
Bad Nauheim	933.047 €	16,3 %	4,4 %	1,3 %	0,7 %	92,1	41.486 €
Darmstadt	23.255.233 €	41,9 %	6,9 %	1,9 %	1,4 %	134,6	1.169.342 €
Hanau	1.395.848 €	15,6 %	4,0 %	3,6 %	0,0 %	89,9	174.918 €
Hattersheim	376.230 €	28,6 %	1,7 %	1,8 %	1,5 %	56,5	91.116 €
Hofheim	854.350 €	28,5 %	3,5 %	3,6 %	1,5 %	73,7	17.495 €
Idstein	542.813 €	30,3 %	1,6 %	6,6 %	5,1 %	86,5	112.551 €
Rüsselsheim	2.126.788 €	24,4 %	2,8 %	1,7 %	0,2 %	84,9	102.145 €
Wiesbaden	8.785.863 €	17,5 %	5,9 %	3,5 %	0,6 %	125,2	669.719 €
Minimum <sup>1)</sup>	376.230 €	15,6 %	1,6 %	1,3 %	0,0 %	56,5	17.495 €
Median <sup>1)</sup>	1.761.318 €	26,4 %	4,2 %	2,8 %	0,9 %	91,0	143.735 €
Maximum <sup>1)</sup>	82.477.873 €	41,9 %	11,1 %	6,6 %	5,1 %	134,6	2.297.688 €
Besseres Quintil <sup>1)</sup>	11.679.737 €	31,2 %	6,1 %	1,8 %	0,3 %	112,1	81.190 €

Quellen: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen

1) Wert bezogen auf den Durchschnitt aller städtischen Wohnungsbauunternehmen der jeweiligen Stadt

2) Werte nicht gewichtet, da keine absoluten Werte vorlagen

Ansicht 59: Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2012 – 2016 (Durchschnittswerte)

Die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden erzielten in den Jahren 2012 bis 2016 durchschnittlich Jahresüberschüsse vor Steuern in Höhe von 8,8 Millionen Euro. Die durchschnittliche Eigenkapitalquote betrug 17,5 Prozent, die Eigenkapitalrentabilität 5,9 Prozent.

Zur weitergehenden Untersuchung der Eigenkapitalstruktur und des Ausschüttungsverhaltens verweisen wir auf das Kapitel 10.3.

Für drei der vier im Vergleich betrachteten Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden ermittelten wir Ergebnisverbesserungspotenziale aus der Verminderung der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Bei der SEG bestand kein EVP. Das EVP der GWW belief sich bei Anpassung auf den Median des Vergleichsrings auf 1,1 Millionen Euro, das der GeWeGe auf 237.443 Euro und das des WIM Liegenschaftsfonds auf 115.282 Euro. Der überdurchschnittliche Leerstand der GWW (siehe Ansicht 37), der GeWeGe (siehe Ansicht 39) und des WIM Liegenschaftsfonds (siehe Ansicht 43) ist durch die gewünschten überdurchschnittlichen Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsaktivitäten der Gesellschaften beeinflusst.

Die GWW wies für die Jahre 2012 bis 2016 eine durchschnittliche Personalaufwandsquote von 11,2 Prozent auf. Die GeWeGe hatte eine Personalaufwandsquote von 0,2 Prozent und der WIM Liegenschaftsfonds von 6,7 Prozent. Der Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit betrug bei der GWW durchschnittlich 1.009 Euro und beim WIM Liegenschaftsfonds 2.356 Euro. Die GWW verwaltete im Durchschnitt des Betrachtungszeitraums 100,4 Wohneinheiten je Mitarbeiter, der WIM Liegenschaftsfonds 38,2 Wohneinheiten je Mitarbeiter und die SEG 69,0 Wohnungen je Mitarbeiter.

Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Betreuungsquote (Zahl verwalteter Wohneinheiten je Mitarbeiter/in) des unteren Quintils der städtischen Wohnungsbauunternehmen, die in diesem Vergleich berücksichtigt sind, ergab sich für die GWW ein EVP von 1,3 Millionen Euro und für den WIM Liegenschaftsfonds von 77.744 Euro. Das EVP bei der SEG betrug 90.561 Euro.<sup>52</sup>

Die durchschnittlichen Abschreibungen auf Mietforderungen im Prüfungszeitraum lagen bei der GWW bei 344.600 Euro. Die GeWeGe wies durchschnittlich 238.400 Euro an Abschreibungen auf Mietforderungen aus, die SEG 70.679 Euro und der WIM Liegenschaftsfonds 16.040 Euro. Bezogen auf die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wies die GWW eine Quote von 0,6 Prozent aus. Die Quote bei der GeWeGe betrug 0,9 Prozent, bei der SEG 0,8 Prozent und beim WIM Liegenschaftsfonds 0,6 Prozent. Der Median betrug 0,6 Prozent, das bessere Quintil 0,2 Prozent.

Durch die Verminderung von Forderungsausfällen bezogen auf das bessere Quintil des Vergleichs bestanden bei allen vier städtischen Wohnungsbauunternehmen EVP. Dieses betrug bei der GWW 245.260 Euro, bei der GeWeGe 190.746 Euro, bei der SEG 55.356 Euro und beim WIM Liegenschaftsfonds 11.476 Euro.

---

52 Bei der Betreuung von Wohnung handelt es sich lediglich um ein kleines Teilgeschäft der SEG. Nach Angaben der SEG in der Schlussbesprechung vom 26. April 2018 seien in den anteilig angegebenen durchschnittlich 3,6 Vollzeitäquivalenten (siehe Anlage 9) weitere Personalanteile, die nicht mit der Wohnungsverwaltung (durchschnittlich 228 Wohnungen) betraut sind, enthalten. Dies konnten wir zu diesem vorangeschrittenen Zeitpunkt der Prüfung nicht mehr eingehend verifizieren. Im Durchschnitt verpfogte die SEG im Prüfungszeitraum über 27,8 Vollzeitäquivalente.

## 10. Beihilfe

Im Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union ist der Beihilfetatbestand wie folgt geregelt:

„Soweit in den Verträgen nicht etwas anderes bestimmt ist, sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.“<sup>53</sup>

Daraus leitet sich ab, dass eine kommunale Maßnahme sämtliche der folgenden Voraussetzungen erfüllen muss, damit sie eine staatliche Beihilfe darstellt:

- Die Maßnahme muss eine Begünstigung bewirken;
- die Begünstigung muss aus staatlichen Mitteln finanziert werden;
- die Maßnahme muss selektiv sein, also bestimmte Unternehmen / Produktionszweige begünstigen;
- die Maßnahme muss dazu angetan sein, den Wettbewerb zu verfälschen und den zwischenstaatlichen Handel zu beeinträchtigen.

Für den Fall, dass eines der vorstehenden Merkmale nicht erfüllt ist, liegt keine Beihilfe vor.

### Begünstigung

Das Merkmal der Begünstigung ist - vereinfacht gesprochen - dann erfüllt, wenn einem Wirtschaftsteilnehmer eine Leistung gewährt wird, ohne dass er hierfür eine adäquate, marktübliche Gegenleistung entrichtet<sup>54</sup>. Maßgeblich ist allein der Effekt der betreffenden Maßnahme. Insofern beantwortet sich die Frage, ob eine Begünstigung im beihilfenrechtlichen Sinne vorliegt, im Wege eines „Vorher-nachher-Vergleichs“: Der wirtschaftlichen Situation, in der sich das betreffende Unternehmen infolge der in Rede stehenden Maßnahme befindet, steht die wirtschaftliche Situation gegenüber, in der sich das Unternehmen ohne die Maßnahme befände.<sup>55</sup> Dabei ist der Begünstigungsbegriff im Grundsatz weit ausgelegt<sup>56</sup> und erfasst nicht nur „herkömmliche“ Subventionen.

Aus dem weithin anerkannten Verständnis des Begünstigungsbegriffs folgt, dass Maßnahmen einer öffentlichen Einrichtung oder eines öffentlichen Unternehmens von vornherein keine Beihilfe darstellen, sofern sie zu marktüblichen Bedingungen vorgenommen werden.<sup>57</sup> Maßgeblich für die Identifikation einer (potenziellen) Beihilfe ist daher das Kriterium der Marktüblichkeit.

---

<sup>53</sup> Artikel 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), Amtsblatt der Europäischen Union Nr. C 326 vom 26. Oktober 2012

<sup>54</sup> Vgl. etwa EuGH, Urteil vom 18.02.2016, C-446/14; EuGH, Urteil vom 29.04.1999, C-342/96.

<sup>55</sup> Vgl. schon EuGH, Urteil vom 02.07.1974, 173/73.

<sup>56</sup> Vgl. nur EuGH, Urteil vom 18.02.2016, C-446/14.

<sup>57</sup> Siehe nur EuGH, Urteil vom 11.07.1996, C-39/94.

Bei der Beurteilung, ob Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen, ist gemeinhin eine Parallele zum Handeln privater, marktwirtschaftlichen Regeln unterworfenen Akteure zu ziehen (sogenannter Private Investor-Test). Vereinfacht gesprochen stellt sich dabei folgende Grundfrage: Hätte ein unter normalen marktwirtschaftlichen Bedingungen handelnder privater Wirtschaftsteilnehmer von vergleichbarer Größe in ähnlicher Lage zu der fraglichen Maßnahme bewegt werden können.<sup>58</sup> Aus dieser Betrachtungsweise folgt zugleich, dass namentlich (regional-)politische Erwägungen grundsätzlich keine Rolle spielen dürfen und insbesondere nicht dazu angetan sind, eine in marktwirtschaftlicher Hinsicht unübliche Maßnahme dem Zugriff des Beihilfenrechts zu entziehen.<sup>59</sup>

Bei der Anwendung des Private Investor-Tests sind stets die spezifischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, innerhalb derer sich der betreffende Vorgang abspielt.

Das Vorliegen einer Beihilfe setzt nicht zwingend voraus, dass tatsächlich Zahlungen geleistet werden. Eine hinreichende Wahrscheinlichkeit einer künftigen Belastung des kommunalen Haushalts (so gewährte Ausfallbürgschaft) oder eine konkrete Verpflichtung auf künftige Mittelbereitstellung (so Zuwendungsbescheid, harte Patronatserklärung oder Verlustübernahmeverpflichtung) können bereits beihilferelevant sein.

Bei unserer Prüfung haben wir auf Basis eingeforderter Unterlagen und geführter Gespräche mit der Stadt Wiesbaden untersucht, ob folgende Begünstigungstatbestände vorliegen:

- Zuschüsse,
- Darlehen,
- Bürgschaften,
- Unternehmensverträge,
- Patronatserklärungen und
- Konsortialverträge.

### 10.1 Zuschüsse, Darlehensgewährung und Bürgschaften

Das Beratungsunternehmen Ernst & Young Law GmbH hat 2014 eine beihilfe-rechtliche Analyse der Tätigkeiten der Wiesbadener Baugesellschaften („Beihilfecheck“) erstellt. Die Analyse kommt zum Schluss, dass „die Gewährung (künftiger) Ausgleichsleistungen nach den Maßstäben des europäischen Rechts als Beihilfe qualifiziert werden könnte und empfiehlt zur Abwendung der beihilfe-rechtlichen Risiken und dauerhaften Absicherung der Finanzierung, einen Be-trauungsakt nach den Vorgaben der EU-Kommission. Dieser Empfehlung ist die Stadt Wiesbaden nachgekommen.

Zuschüsse

---

<sup>58</sup> Siehe nur EuGH, Urteil vom 05.06.2012, C-124/10 P; EuGH, Urteil vom 06.03.2003, T-233/99.

<sup>59</sup> Vgl. EuGH, Urteil vom 05.06.2012, C-124/10 P.

Sie hat am 27. Juli 2016 die folgenden kommunalen Wohnungsbauunternehmen für die Dauer von zehn Jahren mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) zur gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung der Versorgung mit gefördertem Wohnraum, Stadtentwicklung und Infrastruktur betraut<sup>60</sup>:

- GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH,
- GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH,
- SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH,
- WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH und
- WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG.

Für die betrauten Verpflichtungen ist eine Trennungsrechnung (wirtschaftlicher und nicht wirtschaftlicher Bereich) durch die Wohnungsbauunternehmen durchzuführen. Die Trennungsrechnung und der Jahresabschluss müssen die Gesellschaften von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen lassen und der Stadt Wiesbaden vorlegen.

Sowohl die Ausgleichsleistungen als auch Regelungen zur Vermeidung von Überkompensationen sind in der Betrauung geregelt. Die Betrauungen erfüllen die Anforderungen von Artikel 4 des DAWI-Freistellungsbeschlusses.<sup>61</sup>

#### Zuschüsse

Ansicht 60 zeigt die Beträge aller zwischen 2012 und 2016 durch die Stadt Wiesbaden an alle städtischen Beteiligungen und an städtische Wohnungsbauunternehmen ausgezahlten Zuschüsse.

---

<sup>60</sup> Mit den jeweiligen Gesellschafterbeschlüssen vom 27. Oktober 2016 haben die städtischen Wohnungsbauunternehmen die Umsetzung der Betrauung beschlossen.

<sup>61</sup> Siehe Abschnitt „Freistellung von DAWI“ der Anlage 15 „Merkmale einer Beihilfe im Einzelnen“

Ausgezahlte Zuschüsse 2012 bis 2016						
Werte in €	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Summe der Beträge aller ausgezahlten Zuschüsse	111.826.457	118.669.494	119.802.425	138.743.404	119.637.743	121.735.905
Summe der Beträge aller an städtischen Beteiligungen ausgezahlten Zuschüsse	27.663.190	25.938.657	27.678.533	37.622.860	19.441.029	27.668.854
Summe der Beträge aller an städtische Wohnungsbaunternehmen ausgegebenen Zuschüsse	5.861.742	4.310.905	1.977.967	3.050.120	0	3.040.147
davon: Summe der Beträge aller an städtische Wohnungsbaunternehmen ausgegebenen Investitionszuschüsse	5.861.742	4.310.905	1.977.967	3.050.120	0	3.040.147
davon: Summe der Beträge aller an städtische Wohnungsbaunternehmen ausgegebenen Zinszuschüsse	0	0	0	0	0	0
davon: Summe der Beträge aller an städtische Wohnungsbaunternehmen ausgegebenen sonstigen Zuschüsse	0	0	0	0	0	0

Quelle: Kämmerei der Stadt Wiesbaden

Ansicht 60: Ausgezahlte Zuschüsse 2012 bis 2016

Der Anteil der an die städtischen Wohnungsbaunternehmen ausgezahlten Zuschüsse an den Zuschüssen aller städtischen Beteiligungen betrug durchschnittlich 11,0 Prozent.

Ansicht 61 zeigt die Zuschussbeträge, welche die untersuchten Kommunen zwischen 2012 und 2016 insgesamt an alle städtischen Beteiligungen und an städtische Wohnungsbaunternehmen auszahlten.

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Im Prüfungszeitraum insgesamt ausgezahlte Zuschüsse			
Kommune	Summe aller ausgezahlten Zuschüsse der Stadt	Summe der Beträge aller an städtische Beteiligungen ausgezahlten Zuschüsse	Summe der Beträge aller an städtische Wohnungsbauunternehmen ausgezahlten Zuschüsse
Gießen	180.296.402 €	39.523.723 €	1.134.358 €
Frankfurt	3.425.497.963 €	795.264.614 €	10.179.312 €
Bad Nauheim	10.136.224 €	7.522.217 €	0 €
Darmstadt	663.644.664 €	328.095.709 €	7.120.000 €
Hanau	253.460.638 €	223.672.458 €	93.277 €
Hattersheim	20.915.362 €	4.441.198 €	1.076.711 €
Hofheim	57.203.380 €	6.346.434 €	1.846.434 €
Idstein	14.735.110 €	301.855 €	301.855 €
Rüsselsheim	122.659.378 €	70.329.211 €	55.500 €
Wiesbaden	608.679.523 €	138.344.269 €	15.200.734 €

Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 61: Ausgezahlte Zuschüsse 2012 bis 2016

Das Zuschussvolumen der Stadt Wiesbaden für die städtischen Wohnungsbauunternehmen ist im Verhältnis zu den anderen untersuchten Kommunen sehr hoch.

Zusätzlich hat die Stadt Wiesbaden im Prüfungszeitraum folgende Zuschüsse zum Erwerb von Belegungsrechten an städtische Wohnungsbauunternehmen gezahlt:

Ausgezahlte Zuschüsse zum Erwerb von Belegungsrechten* 2012 bis 2016						
Werte in €	2012	2013	2014	2015	2016	Gesamt
WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH	0	0	0	0	0	0
GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH	0	0	0	0	0	0
GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH	0	0	0	0	0	0
SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH	0	0	0	330.000	414.000	744.000
WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG	0	0	0	0	0	0
WiBau GmbH	0	0	0	0	0	0

\* "Erwerb von Belegungsrechten" im Sinne der Neubauförderung bzw. der umfassenden Sanierung  
Quelle: Finanzverwaltung (Abt. Kämmerei) der Stadt Wiesbaden

Ansicht 62: Ausgezahlte Zuschüsse zum Erwerb von Belegungsrechten 2012 bis 2016

Die Stadt Wiesbaden hat im Prüfungszeitraum jahresbezogene Wohnungsbauprogramme zur Förderung von Mietwohnungen im Neubau und in der Sanierung, die durch jeweilige Stadtverordnetenbeschlüsse genehmigt wurden. Sie hat mit Zuschüssen und Darlehen durch die „Richtlinien des Landes Hessen zur Sozialen Wohnraumförderung“<sup>62</sup> geförderte Maßnahmen kofinanziert.

Ansicht 63 zeigt die Förderprogramme der Kommunen im Überblick.

Förderprogramme der Kommunen				
Kommunen	Existenz kommunaler Investitionsprogramme	Volumen der Investitionsprogramme	Zeitraum der Gültigkeit	Geldgeber des Investitionsprogramms
Gießen	ja	1,3 Mio. €	2016 bis 2018	Kommune
Frankfurt	ja	147,7 Mio. €	Sechs Einzelprogramme	Kommune
Bad Nauheim	nein	n.a.	n.a.	n.a.
Darmstadt	ja	2,23 Mio. € / Jahr	2013 bis 2020	Kommune
Hanau	nein	n.a.	n.a.	n.a.
Hattersheim	nein	n.a.	n.a.	n.a.
Hofheim	nein	n.a.	n.a.	n.a.
Idstein	nein	n.a.	n.a.	n.a.
Rüsselsheim	nein	n.a.	n.a.	n.a.
Wiesbaden	ja	8,5 Mio. €	2012 bis 2016	Kommune

n.a. = nicht anwendbar  
Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 63: Förderprogramme der Kommunen

Aus den jahresbezogenen Wohnungsbauprogrammen hat die Stadt Wiesbaden folgende Darlehen an die untersuchten städtischen Wohnungsbauunternehmen neu vergeben:

[Darlehen](#)

- zwei Darlehen an die GeWeGe in Höhe von insgesamt 0,78 Millionen Euro mit einem Darlehenszins in Höhe von 0,9 Prozent<sup>63</sup> als kommunale Kofinanzierung einer Landesförderung aus der „Richtlinie des Landes Hessen zur Sozialen Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau“,
- vier Darlehen an die GWW in Höhe von insgesamt 1,68 Millionen Euro mit einem Darlehenszins in Höhe von 0,9 Prozent<sup>64</sup> als kommunale Kofinanzierung einer Landesförderung aus der „Richtlinie des Landes Hessen zur Sozialen Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau“ und

---

<sup>62</sup> Vgl. Richtlinie „Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau“, Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 4/2009 S. 286 ff.

<sup>63</sup> Die Zinssatzfestlegung orientierte sich an den Zinssätzen des mitfinanzierenden Landes Hessen.

<sup>64</sup> Ebenda

- einem Darlehen an die GWW in Höhe von 0,2 Millionen Euro mit einem Darlehenszins in Höhe von 1,2 Prozent<sup>65</sup> als kommunale Kofinanzierung einer Landesförderung aus der „Richtlinie des Landes Hessen zur Sozialen Wohnraumförderung - Modernisierung von Wohnungen“.

Ansicht 64 zeigt die Restbeträge aller zum 31. Dezember 2016 laufenden Darlehen, welche die Stadt Wiesbaden an städtische Beteiligungen und davon an städtische Wohnungsbauunternehmen vergeben hat.

Restschuld der laufenden Darlehen zum 31.12.2016				
Kommune	Summe der Restbeträge aller ausgegebenen Darlehen	Summe der Restbeträge aller an städtische Beteiligungen ausgegebenen Darlehen	davon: Summe der Restbeträge aller an städtische Wohnungsbauunternehmen ausgegebene Darlehen	Anteil der städtischen Wohnungsbauunternehmen an allen städtischen Beteiligungen
Gießen	21.714.548 €	19.758.697 €	18.957.759 €	95,9%
Frankfurt	838.472.887 €	324.350.146 €	310.966.070 €	95,9%
Bad Nauheim	670.781 €	670.781 €	0 €	0,0%
Darmstadt	32.154.280 €	19.389.482 €	16.622.397 €	85,7%
Hanau	254.741.613 €	251.230.679 €	7.276.826 €	2,9%
Hattersheim	3.158.219 €	2.071.670 €	2.071.670 €	100,0%
Hofheim	8.358.206 €	3.892.514 €	1 €	0,0%
Idstein	1.253.406 €	0 €	0 €	0,0%
Rüsselsheim	32.881.025 €	32.881.025 €	23.661.011 €	72,0%
Wiesbaden	120.021.640 €	65.413.352 €	64.084.102 €	98,0%

Quelle: Kämmerei der Stadt Wiesbaden

Ansicht 64: Restschuld der laufenden Darlehen zum 31.12.2016

Ende 2016 betrug der Restwert aller an städtische Wohnungsbauunternehmen ausgegebenen Darlehen 64,1 Millionen Euro. Dies stellt 98,0 Prozent des Restwerts laufender Darlehen aller städtischen Beteiligungen dar.

Darüber hinaus haben die städtischen Wohnungsbauunternehmen im Prüfungszeitraum folgende Darlehen von öffentlichen Mittelgebern erhalten:

- Die GeWeGe hat – entsprechend zur Komplementärfinanzierung durch die Stadt Wiesbaden – zwei Landesdarlehen in Höhe von insgesamt 3,7 Millionen Euro von WIBank erhalten.
- Die GWW hat – entsprechend zur Komplementärfinanzierung durch die Stadt Wiesbaden – fünf Darlehen in Höhe von insgesamt 9,1 Millionen Euro von WIBank erhalten.
- Die SEG hat fünf Darlehen in Höhe von insgesamt 11,2 Millionen Euro von der KfW (Bundesförderung) bzw. der WIBank (Landesförderung) erhalten.

---

<sup>65</sup> Ebenda

Die Stadt Wiesbaden hat 2007 eine Bürgschaftsregelung erstellt, die am 13. Dezember 2007 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Sie regelt insbesondere, dass eine einmalige Abschlussprovision i.H.v. 0,5 Prozent und während der gesamten Laufzeit eine jährliche Bürgschaftsprovision i.H.v. 0,5 Prozent erhoben wird. Ebenso soll eine Bürgschaft von begrenzter Laufzeit sein und höchstens 80 Prozent des Kreditbetrages decken. Die Bürgschaftsregelung entspricht damit den Vorgaben der bis zum 31. Dezember 2013 geltenden de-minimis Verordnung der EU-Kommission aus 2006<sup>66</sup>.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wiesbaden hat am 25. Mai 2016 beschlossen, ihre Bürgschaftsvergabe nach der Bürgschaftsmitteilung der EU-Kommission<sup>67</sup> auszurichten, sofern keine anderweitige beihilferechtliche Absicherung vorliegt. Da die städtischen Wohnungsbauunternehmen betraut sind, hat dieser Beschluss für sie bezüglich der von der Betrauung umfassten Maßnahmen keine Relevanz.

Im Prüfungszeitraum hat die Stadt Wiesbaden folgende Bürgschaften an die städtischen Wohnungsbauunternehmen neu vergeben:

- Die SEG erhielt eine Bürgschaft i.H.v. 4,5 Millionen Euro, die das zugrunde liegende Darlehen zu 100 Prozent absichert.
- Die GeWeGe erhielt 17 Bürgschaften i.H.v. insgesamt 36,0 Millionen Euro. Davon sichern elf Bürgschaften die zugrunde liegenden Darlehen zu 100 Prozent ab.
- Die GWW erhielt eine Bürgschaft i.H.v. 1,8 Millionen Euro, die das zugrunde liegende Darlehen zu 100 Prozent absichert.
- Die WIM Liegenschaftsfonds erhielt eine Bürgschaft i.H.v. 6,3 Millionen Euro, die das zugrunde liegende Darlehen zu 100 Prozent absichert.
- Die WI-Bau erhielt vier Bürgschaften i.H.v. insgesamt 36,3 Millionen Euro.

Mit den Bürgschaften ist eine einmalige Bürgschaftsprovision i.H.v. 0,5 Prozent des verbürgten Betrages sowie eine jährliche Avalprovision i.H.v. 0,5 Prozent der bestehenden Restschuld zu zahlen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat alle Bürgschaften beschlossen. In Einzelfällen (sofern das beantragte Bürgschaftsvolumen eine erhebliche Belastung für den Haushalt darstellte) hat die Stadt Wiesbaden die Bürgschaften der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Die Aufsichtsbehörde erhält jährlich im April eine Bürgschaftsübersicht mit dem Stand zum Ende des Vorjahres.

Ansicht 65 zeigt die Restbeträge aller zum 31. Dezember 2016 laufenden Bürgschaften, welche die Stadt Wiesbaden für städtische Beteiligungen und städtische Wohnungsbauunternehmen übernommen hat.

---

<sup>66</sup> Verordnung (EG) Nr. 1998/2006 der Kommission vom 15. Dezember 2006

<sup>67</sup> „Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Artikel 87 und 88 des EG-Vertrags auf staatliche Beihilfen in Form von Haftungsverpflichtungen und Bürgschaften“, Amtsblatt der Europäischen Union, C 155/10 vom 20.6.2008

Restschuld der laufenden Bürgschaften zum 31.12.2016				
Kommune	Summe der Restbeträge aller ausgegebenen Bürgschaften	davon: Summe der Restbeträge aller an städtische Beteiligungen ausgegebenen Bürgschaften	davon: Summe der Restbeträge aller an städtische Wohnungsbaununternehmen ausgegebenen Bürgschaften	Anteil der städtischen Wohnungsbaununternehmen an allen städtischen Beteiligungen
Gießen	110.597.967 €	109.994.708 €	33.912.843 €	30,8%
Frankfurt	1.166.963.087 €	1.126.393.723 €	48.278.465 €	4,3%
Bad Nauheim	43.524.226 €	42.865.948 €	41.510.131 €	96,8%
Darmstadt	406.708.975 €	396.062.380 €	85.063.603 €	21,5%
Hanau	143.191.394 €	134.987.331 €	32.839.827 €	24,3%
Hattersheim	13.387.071 €	12.091.707 €	12.091.707 €	100,0%
Hofheim	10.503.687 €	10.503.687 €	5.982.687 €	57,0%
Idstein	8.200.000 €	500.000 €	500.000 €	100,0%
Rüsselsheim	61.220.378 €	61.220.378 €	20.895.096 €	34,1%
Wiesbaden	595.182.835 €	588.686.470 €	230.536.984 €	39,2%

Quelle: Kämmerei der Stadt Wiesbaden

Ansicht 65: Restschuld der laufenden Bürgschaften zum 31.12.2016

Der Restwert aller für die städtischen Wohnungsbaununternehmen übernommenen Bürgschaften betrug 230,5 Millionen Euro. Dies stellte 34,1 Prozent des Restwerts laufender Bürgschaften für alle städtischen Beteiligungen dar.

Bei der Stadt Wiesbaden bestanden keine konkreten Regelungen zur Beihilfe. Die Fachbereiche sind informiert, dass bei der Zuschussvergabe eine beihilferechtliche Prüfung stattfinden muss und können sich bei Fragen an die Kämmerei wenden. Die Stadt Wiesbaden hat eine ämterübergreifende Projektgruppe unter Leitung der Kämmerei eingerichtet, die sich Zeitpunkt der örtlichen Erhebung Überlegungen zur Bildung einer Struktur für den Umgang mit dem EU-Beihilferecht angestellt hat. Ihr Ziel ist es, Instrumente (Checkliste, Anwenderhandbuch/-glossar) zu erarbeiten, die den Fachbereichen zur Verfügung gestellt werden, um eine beihilferechtliche Prüfung selbständig vornehmen zu können. Nach Abschluss des Projektes soll es eine Qualitätsgruppe geben, an die sich die Fachbereiche bei Fragen wenden können.

## 10.2 Unternehmensverträge, Patronatserklärungen und Konsortialverträge

Wir haben untersucht, ob sich Haftungsrisiken für beihilferechtlich relevante Verlustausgleichszahlungen für die Stadt Wiesbaden und ihre Wohnungsbaununternehmen aus Unternehmensverträgen, Patronatserklärungen und Konsortialverträgen ergeben haben. Diese Verträge können sowohl zwischen der Stadt und ihren städtischen Wohnungsbaununternehmen als auch zwischen den städtischen Wohnungsbaununternehmen abgeschlossen werden. Die aus den vor-

genannten Verträgen resultierenden finanziellen Verpflichtungen und Haftungen für die Stadt und ihre Wohnungsbauunternehmen sind gemäß § 122 Abs. 1 Nr. 2<sup>68</sup> zu begrenzen.

Unter den Unternehmensverträgen sind Ergebnisabführungs- und Beherrschungsverträge zu subsumieren. Zu den Ergebnisabführungsverträgen gehören Gewinnabführungs- und Verlustübernahmeverträge.

Unternehmens-  
verträge

Es bestehen keine Unternehmensverträge (Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge) der Stadt Wiesbaden mit ihren städtischen Wohnungsbauunternehmen.

Es bestehen folgende Unternehmensverträge seitens der WIM GmbH:

- Ein Beherrschungs- und Verlustübernahmevertrag mit der GeWeGe GmbH vom 8. Dezember 2014.
- Ein Beherrschungs- und Verlustübernahmevertrag mit der GWW GmbH vom 8. Dezember 2014.

Mit diesen Verträgen unterstellen beide Gesellschaften ihre Leitung der WIM GmbH. So ist die Geschäftsführung der WIM GmbH berechtigt, der Geschäftsführung beider Gesellschaften alle ihr zweckdienlich erscheinenden Weisungen zu erteilen. Demnach verpflichtet sich die WIM GmbH, während der Vertragsdauer einen ab dem Geschäftsjahr 2015 entstehenden Jahresfehlbetrag der beiden Gesellschaften auszugleichen. Die Verträge sind unbefristet und (unbeschadet des Rechts der Kündigung aus wichtigem Grund) unkündbar.

Die GeWeGe GmbH hat im Geschäftsjahr 2016 einen Überschuss in Höhe von 0,5 Millionen Euro erwirtschaftet, die GWW GmbH wies einen Überschuss in Höhe von 5,1 Millionen Euro aus.

Bei einer Patronatserklärung handelt es sich um ein nicht gesetzlich geregeltes Kreditsicherungsmittel. Sie enthält eine Erklärung der Patronin (so Stadt oder städtisches Wohnungsbauunternehmen), gegenüber einem Dritten (so Kreditinstitut) dafür zu sorgen, dass die Beteiligungsgesellschaft ihre Verbindlichkeiten zurückzahlt. Bei einer harten Patronatserklärung verpflichtet sich die Patronin, die Beteiligung mit hierzu ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten. Im Gegensatz zur harten Patronatserklärung handelt es sich bei einer weichen Erklärung lediglich um eine Good-Will-Erklärung, die keine rechtsgeschäftliche Verpflichtung begründet.

Patronatserklärung

Im Prüfungszeitraum haben sowohl die Stadt Wiesbaden und ihre städtischen Wohnungsbauunternehmen als auch die städtischen Wohnungsbauunternehmen untereinander keine Patronatserklärungen abgegeben.

---

68 § 122 HGO – Beteiligung an Gesellschaften

- (1) 1Eine Gemeinde darf eine Gesellschaft, die auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet ist, nur gründen oder sich daran beteiligen, wenn
1. die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 vorliegen,
  2. die Haftung und die Einzahlungsverpflichtung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt ist, ...

## Konsortialverträge

Konsortialverträge sind per se kein Indiz für eine Beihilferelevanz. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass ein Vertrag einzelne Beihilfeelemente aufweist. Wir haben geprüft, ob vorliegende Konsortialverträge beihilferechtliche Themen enthalten.

Sofern eigenständige Gesellschaften sich zur Führung eines gemeinsamen, abgegrenzten Geschäfts zusammenschließen, entsteht ein Konsortium. In einem Konsortialvertrag werden die gegenseitigen Verpflichtungen vereinbart. Hierzu können auch Regelungen zur Haftung zählen. Somit besteht bei Konsortialverträgen die Möglichkeit, dass sich eine Stadt zur uneingeschränkten Haftungsübernahme verpflichtet.

Weder hat die Stadt Wiesbaden mit ihren untersuchten Wohnungsbauunternehmen noch haben die städtischen Wohnungsbauunternehmen untereinander Konsortialverträge abgeschlossen.

### 10.3 Beurteilung der finanziellen Verflechtungen zwischen Kommune und ihren Beteiligungen

Finanzielle Verflechtungen zwischen der Kommune und ihren Beteiligungen könnten einerseits durch Gewinnausschüttungen und Verlustübernahmen bestehen, andererseits aber auch in Form von Gewährung von Zuschüssen, Darlehens und sonstigen Unternehmensverträgen.

Ansicht 66 zeigt die finanziellen Verflechtungen, die die untersuchten Kommunen im Prüfungszeitraum mit den städtischen Wohnungsbauunternehmen neu eingingen.

Im Prüfungszeitraum eingegangene finanzielle Verflechtungen zwischen den untersuchten Kommunen und den städtischen Wohnungsbauunternehmen						
Kommune	Kommunale Zuschüsse an städtische Wohnungsbauunternehmen	Kommunale Darlehen an städtische Wohnungsbauunternehmen	Kommunale Bürgschaften an städtische Wohnungsbauunternehmen	Unternehmensverträge zwischen Kommune und Wohnungsbauunternehmen	Konsortialverträge zwischen Kommune und Wohnungsbauunternehmen	Patronats-erklärungen der Kommune gegenüber städtischen Wohnungsbauunternehmen
Gießen	ja	ja	nein	nein	nein	nein
Frankfurt	ja	ja	nein	nein	nein	nein
Bad Nauheim	nein	nein	ja	nein	nein	nein
Darmstadt	ja	nein	ja	nein	nein	nein
Hanau	nein	nein	ja	nein	nein	nein
Hattersheim	ja	nein	nein	nein	nein	nein
Hofheim	ja	nein	ja	nein	nein	nein
Idstein	ja	nein	ja	nein	nein	nein
Rüsselsheim	ja	nein	ja	nein	nein	nein
Wiesbaden	ja	ja	ja	nein	nein	nein

Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 66: Im Prüfungszeitraum eingegangene finanzielle Verflechtungen der Kommunen mit den städtischen Wohnungsbauunternehmen

Die Stadt Wiesbaden war im Prüfungszeitraum recht rege in Bezug auf neue finanzielle Verflechtungen mit den städtischen Wohnungsbauunternehmen. Im Gegensatz zu den anderen untersuchten Kommunen nutzte sie die Instrumente der Zuschüsse, Darlehen und Bürgschaften.

Die Städte haben bei ihrer Entscheidung, von ihren Beteiligungen Ausschüttungen zu verlangen, zwischen der finanziellen Entlastung des kommunalen Haushalts und der Schwächung des Innenfinanzierungspotenzials der Beteiligungsgesellschaften abzuwägen. Ein Vorteil von Dividenden gegenüber anderen Einnahmen ergibt sich für die Städte daraus, dass diese Zahlungen nicht im kommunalen Finanzausgleich berücksichtigt werden und die Einnahmen in voller Höhe bei der Stadt verbleiben.

Ansicht 67 zeigt die Eigenkapitalausstattung der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden.

Zusammensetzung des Eigenkapitals der städtischen Wohnungsbauunternehmen					
	2012	2013	2014	2015	2016
<b>GWV</b>					
A. Eigenkapital	78.845.818 €	81.918.599 €	87.027.184 €	94.596.415 €	95.790.075 €
I. Gezeichnetes Kapital	5.112.919 €	5.112.919 €	5.112.919 €	5.112.919 €	5.113.000 €
II. Kapitalrücklage	30.000.000 €	30.000.000 €	30.000.000 €	30.000.000 €	30.000.000 €
III. Gewinnrücklagen	37.822.226 €	41.975.499 €	45.048.280 €	48.934.653 €	55.531.671 €
1. gesetzliche Rücklage	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.556.459 €	2.556.459 €	2.556.459 €	2.556.459 €	2.556.459 €
4. Bauerneuerungsrücklage	15.923.402 €	15.923.402 €	15.923.402 €	15.923.402 €	15.923.402 €
5. andere Gewinnrücklagen	19.342.365 €	23.495.638 €	26.568.419 €	30.454.792 €	37.051.810 €
IV. Gewinn-/Verlustvortrag	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
V. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.910.673 €	4.830.181 €	6.865.986 €	0 €	0 €
<b>GeWeGe</b>					
A. Eigenkapital	37.542.024 €	38.367.293 €	39.152.289 €	39.684.687 €	40.213.345 €
I. Geschäftsguthaben	27.492.062 €	27.492.062 €	27.492.062 €	27.492.062 €	27.500.000 €
II. Kapitalrücklage	126.893 €	126.893 €	126.893 €	126.893 €	126.893 €
III. Gewinnrücklagen	9.147.990 €	9.923.069 €	10.748.338 €	11.533.334 €	12.065.732 €
1. gesetzliche Rücklage	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.298.882 €	1.376.390 €	1.458.917 €	1.537.416 €	1.590.656 €
4. Bauerneuerungsrücklage	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
5. andere Gewinnrücklagen	7.849.108 €	8.546.679 €	9.289.421 €	9.995.918 €	10.475.076 €
IV. Gewinn-/Verlustvortrag	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
V. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	775.079 €	825.269 €	784.997 €	532.397 €	520.720 €
<b>SEG</b>					

Zusammensetzung des Eigenkapitals der städtischen Wohnungsbauunternehmen					
	2012	2013	2014	2015	2016
A. Eigenkapital	12.864.343 €	13.014.865 €	13.076.920 €	13.234.144 €	14.329.353 €
I. Gezeichnetes Kapital	7.900.000 €	7.900.000 €	7.900.000 €	7.900.000 €	7.900.000 €
II. Kapitalrücklage	1.812.811 €	1.812.811 €	1.812.811 €	1.812.811 €	1.812.811 €
III. Gewinnrücklagen	1.190.261 €	1.190.261 €	1.190.261 €	1.190.261 €	1.190.261 €
1. gesetzliche Rücklage	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
4. Bauerneuerungsrücklage	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
5. andere Gewinnrücklagen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
IV. Gewinn-/Verlustvortrag	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
V. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.314.975 €	1.961.272 €	2.111.794 €	2.173.848 €	2.331.072 €
WIM Liegenschaftsfonds					
A. Eigenkapital	9.214.638 €	8.714.840 €	8.583.201 €	8.590.981 €	8.597.245 €
I. Gezeichnetes Kapital	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
II. Kapitalrücklage	5.367.136 €	5.367.136 €	5.367.136 €	5.367.136 €	5.367.136 €
III. Gewinnrücklagen	2.727.810 €	3.451.782 €	3.088.257 €	3.116.065 €	3.123.474 €
1. gesetzliche Rücklage	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
4. Bauerneuerungsrücklage	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
5. andere Gewinnrücklagen	2.727.810 €	3.451.782 €	3.088.257 €	3.116.065 €	3.123.474 €
IV. Gewinn-/Verlustvortrag	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
V. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.019.692 €	-204.078 €	27.808 €	7.780 €	6.635 €

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden  
Quelle: Jahresabschlüsse

#### Ansicht 67: Zusammensetzung des Eigenkapitals der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen

Während die GWW eine durchschnittlichen Eigenkapitalquote von 19,5 Prozent (vergleiche auch Kapitel 7.2) bei einer Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 15,9 Millionen Euro und anderen Gewinnrücklagen von 27,4 Millionen Euro auswies, betrug diese bei der GeWeGe 14,4 Prozent bei Gewinnrücklagen in Höhe von 10,7 Millionen Euro und bei der SEG 14,1 Prozent bei Gewinnrücklagen in Höhe von 1,2 Millionen Euro. Der WIM Liegenschaftsfonds wies bei einer Eigenkapitalquote von 30,3 Prozent Gewinnrücklagen in Höhe von 3,1 Millionen Euro aus.

Ansicht 68 zeigt die Beteiligungserträge der Stadt aus Dividenden der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen für die Jahre 2012 bis 2016. Die Auszahlung der ausgewiesenen Dividenden und die Buchung im städtischen Haushalt erfolgten in der Regel im Folgejahr.

Auswirkung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen auf das ordentliche Ergebnis						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Finanzerträge	40.613.456	35.841.066	37.912.175	41.871.387	29.797.198	37.207.056
- davon Beteiligungs- erträge	20.787.465	21.826.445	26.692.773	27.035.986	16.729.236	22.614.381
- davon wohnungs- wirtschaftliche Beteili- gungen	311.039	606.760	406.781	311.039	311.039	389.332
Finanzaufwendungen	20.441.731	18.320.543	21.536.861	19.163.379	16.790.131	19.250.529
- davon Verlustüber- nahmen	0	0	0	0	0	0
- davon wohnungs- wirtschaftliche Beteili- gungen	0	0	0	0	0	0
Quelle: (vorläufige) Ergebnisrechnungen, Angaben der Stadt						

Ansicht 68: Auswirkung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen auf das ordentliche Ergebnis

Die Stadt Wiesbaden erhielt in den Jahren 2012 bis 2016 Ausschüttungen von ihren Beteiligungen in Höhe von 16,7 Millionen Euro bis 27,0 Millionen Euro. Davon entfielen durchschnittlich rund 0,4 Millionen Euro auf die städtischen Wohnungsbauunternehmen. Im Prüfungszeitraum hatte die Stadt keine Finanzaufwendungen aus Verlustübernahmen.

Ansicht 69 vergleicht die durchschnittlichen Jahresergebnisse vor Steuern, die durchschnittliche Eigenkapitalquote und die durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden mit den Vergleichskommunen.

Vergleich: Vergleich der durchschnittlichen Jahresergebnisse vor Steuern, der Eigenkapitalquote und der Eigenkapitalrentabilität der städtischen Wohnungsbauunternehmen			
	Durchschnittliche Jahresergebnisse vor Steuern	Durchschnittliche Eigenkapitalquote	Durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität
Gießen	2.690.357 €	21,9 %	4,8 %
Frankfurt	82.477.873 €	35,0 %	11,1 %
Bad Nauheim	933.047 €	16,3 %	4,4 %
Darmstadt	23.255.233 €	41,9 %	6,9 %
Hanau	1.395.848 €	15,6 %	4,0 %
Hattersheim	376.230 €	28,6 %	1,7 %
Hofheim	854.350 €	28,5 %	3,5 %
Idstein	542.813 €	30,3 %	1,6 %
Rüsselsheim	2.126.788 €	24,4 %	2,8 %
Wiesbaden	8.785.863 €	17,5 %	5,9 %
Minimum	376.230 €	15,6 %	1,6 %
Median	1.761.318 €	26,4 %	4,2 %
Maximum	82.477.873 €	41,9 %	11,1 %
Besseres Quintil	11.679.737 €	31,2 %	6,1 %

Ansicht 69: Vergleich: Vergleich der durchschnittlichen Jahresergebnisse vor Steuern, der Eigenkapitalquote und der Eigenkapitalrentabilität der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Auf Ebene der Kommune wiesen die vier Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden einen durchschnittlichen Jahresüberschuss vor Steuern von 8,8 Millionen Euro aus. Die durchschnittliche Eigenkapitalquote betrug 17,5 Prozent, die Eigenkapitalrentabilität 5,9 Prozent.

Bezogen auf die Eigenkapitalquote der einzelnen Wohnungsbauunternehmen, bei der die Höhe des Medians des Vergleichsrings 28,7<sup>69</sup> Prozent betrug, konnte für drei der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden kein EVP bezogen auf eine veränderte Ausschüttungspolitik ermittelt werden. Lediglich die Eigenkapitalquote des WIM Liegenschaftsfonds lag mit 30,3 Prozent oberhalb des Medians, woraus sich ein EVP von 56.617 Euro ergab.

---

<sup>69</sup> Bezogen auf das bessere Quintil, ermittelt je Gesellschaft für den Zeitraum 2012 bis 2016.

## 11. Verdachtsunabhängige Prüfung auf dolose Handlungen

In den öffentlichen Verwaltungen hat in den letzten 15 Jahren ein Umdenken zur Bekämpfung von Kriminalität stattgefunden. Dies zog eine Reihe von Maßnahmen zur Korruptionsvermeidung nach sich. In Hessen ergibt sich die Grundlage der Prüfung von Korruption aus dem Erlass zur Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen.<sup>70</sup> Der Antikorruptionserlass 2009 wurde überarbeitet. Der überarbeitete Erlass trat im Jahr 2015 in Kraft.<sup>71</sup>

Ansicht 70 gibt einen Überblick über die getroffenen Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung in den Vergleichskommunen.

Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung der Körperschaften											
Körperschaft	Bekanntgabe des Erlasses zur Korruptionsvermeidung 2015	Entwicklung eigener Dienstabweisungen zur Korruptionsvermeidung	Dienstabweisung zum Vergabewesen	Sponsoringverbot für Externe bei Veranstaltungen	Verbot der Annahme von Geschenken	Benennung Anti-Korruptionsbeauftragter	Schulungen für Mitarbeiter	Hinweis auf Konsequenzen bei Verstoß	Nachweise für die Aufklärung / Belehrung von Mitarbeitern	Existenz einer Innenprüfstelle/ Innenrevision	Existenz einer Hotline zur Meldung von Verdachtsfällen
Gießen	✓	●	✓	●	✓	✓	●	✓	●	✓	●
Frankfurt	✓	✓	✓	●	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bad Nauheim	✓	✓	✓	●	✓	●	●	✓	✓	●	●
Darmstadt	●	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hanau	✓	✓	✓	●	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hattersheim	●	✓	✓	●	●	●	●	✓	✓	●	●
Hofheim	✓	●	✓	●	✓	●	✓	✓	✓	✓	●
Idstein	✓	●	✓	●	✓	●	●	✓	✓	●	●
Rüsselsheim	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Wiesbaden	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Legende: ✓ = ja, ● = nein  
Quelle: Eigene Erhebungen auf Grundlage der von den Körperschaften bereitgestellten Daten

Ansicht 70: Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung der Körperschaften

<sup>70</sup> Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport zur Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen vom 15. Dezember 2008, StAnz. 3/2009, S. 132f. (im Folgenden „Antikorruptionserlass 2009“ genannt).

<sup>71</sup> Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport zur Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen StAnz. 24/2015, S. 630f.) ist am 9. Juni 2015 in Kraft getreten (im Folgenden „Antikorruptionserlass 2015“ genannt).

Die Regelungen der Stadt Wiesbaden zur Korruptionsvorbeugung, zum Vergabewesen, zur Annahme von Geschenken sowie zum Sponsoring enthielt das „Handbuch Korruptionsprävention“ (Stand: 21. Dezember 2007). Weitergehende Dienstanweisung zum Vergabewesen erstellte die zentrale Verdingungsstelle der Hauptabteilung Vergabe und Beschaffung beim Amt für Wirtschaft und Liegenschaften. Das Handbuch sowie der Antikorruptionserlass 2015 lagen den Beschäftigten der Stadt Wiesbaden vor. Den Erhalt bestätigten die Mitarbeiter/innen schriftlich durch Unterschrift. Die Stadt Wiesbaden ernannte eine Antikorruptionsbeauftragte, die direkt dem Oberbürgermeister unterstellt war. Den Mitarbeiter/innen stand zur Abgabe anonymer Hinweise von Korruptionsvorfällen ein gesondert eingerichtetes Email-Konto zur Verfügung. Auf dieses Email-Konto konnte nur die Antikorruptionsbeauftragte zugreifen. Teilnahmebescheinigungen als Nachweise von Schulungen zur Korruptionsvermeidung lagen vor. Die Stadt Wiesbaden informierte somit ihre Mitarbeiter/innen umfassend zum Thema Korruptionsvermeidung.

Die über eigenes Personal verfügenden städtischen Wohnungsbaunternehmen GWW und SEG haben die aus der folgenden Ansicht zu entnehmenden Maßnahmen zur Korruptionsvermeidung umgesetzt. Gleiches gilt für den WIM Liegenschaftsfonds, obwohl dieser, neben der Geschäftsführung, lediglich über zwei eigene Beschäftigte verfügte.

Keine gesonderten korruptionsvorbeugenden Regelungen erließ angabegemäß die GeWeGe, da sie neben der Geschäftsführung über kein eigenes Personal verfügte. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass aufgrund der organisatorischen und räumlichen Einbindung der WIM in die GWW (Geschäftsbesorgerin) die WIM die Bestimmungen der GWW analog anwendete.

Ansicht 71 gibt einen Überblick über die getroffenen Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung der GWW (WIM), SEG und des WIM Liegenschaftsfonds.

Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung städtischer Wohnungsbauunternehmen											
	Bekanntgabe des Erlasses zur Korruptionsvermeidung 2015	Entwicklung eigener Dienststanweisungen zur Korruptionsvermeidung	Dienstanweisung zum Vergabewesen	Sponsoringverbot für Externe bei Veranstaltungen	Verbot der Annahme von Geschenken	Benennung Anti-Korruptionsbeauftragter	Schulungen für Mitarbeiter	Hinweis auf Konsequenzen bei Verstoß	Nachweise für die Aufklärung / Belehrung von Mitarbeitern	Existenz einer Innenprüfstelle/ Innenrevision	Existenz einer Hotline zur Meldung von Verdachtsfällen
GWW (WIM)	•	✓	✓	•	✓	✓	✓	✓	•	•	•
SEG	✓	✓	✓	•	✓	✓	✓	✓	✓	•	•
WIM Liegenschaftsfonds	•	✓	✓	entfällt	✓	• WIM	✓	✓	✓	•	•

Legende: ✓ = ja, • = nein  
Quelle: Eigene Erhebungen auf Grundlage der von den städtischen Wohnungsbauunternehmen bereitgestellten Daten

Ansicht 71: Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung städtischer Wohnungsbauunternehmen

Wesentliche Regelungen zur Korruptionsprävention der GWW und somit auch der WIM enthielt die „Betriebsvereinbarung Compliance“ (Stand: 1. April 2014).

GWW/WIM

Zusätzlich verfügte die GWW über eine „Dienstanweisung zur Unterschriftenregelung“ (Stand: 3. Juli 2017), eine „Vergabeordnung und Vorgabe für die Durchführung von Bauleistungen der GWW“ (Stand: 5. September 2012) sowie eine „Vergabeordnung für Betriebskostenleistungen“ (Stand: 13. September 2012).

Die GWW besaß keine eigene Interne Revision. Die Aufgaben werden durch die Konzernrevision der WVV wahrgenommen.

Im Prüfungszeitraum gab es eine Strafanzeige der GWW. Mit Schreiben vom 16. Mai 2017 stellte die GWW gegen einen ehemaligen Mitarbeiter Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft Wiesbaden. Die GWW erstellte die Strafanzeige wegen des Verdachts der Untreue zum Nachteil der GWW sowie des WIM Liegenschaftsfonds sowie der Urkundenfälschung. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der örtlichen Erhebungen war das Verfahren noch nicht abgeschlossen.

Die GWW gab den Erlass zur Korruptionsvermeidung 2015 nicht bekannt. Die Betriebsvereinbarung Compliance enthielt keine explizite Regelung, die es Externen untersagt, GWW-interne Veranstaltungen zu sponsern, so Abteilungsfeiern. Die Mitarbeiter/innen der GWW wiesen nicht durch Unterschrift nach, dass sie über korruptionspräventive Maßnahmen belehrt wurden und die Betriebsvereinbarung Compliance verpflichtend beachten. Wir empfehlen, die vorgenannten Punkte nachzuholen bzw. zu ergänzen.

Die GWW verfügte nicht über eine Hotline zur anonymen Meldung/Anzeige korruptionsrelevanter Sachverhalte. Wir empfehlen, analog zur Stadt Wiesbaden,

ein Email-Konto einzurichten, dass zur anonymen Meldung korruptionsrelevanter Sachverhalte genutzt und ausschließlich vom Compliancebeauftragten der GWW eingesehen werden kann.

#### SEG

Mit dem Rundschreiben Nr. 2/2015 vom 21. Mai 2015 informierte die Geschäftsführung der SEG die Belegschaft darüber, dass die Geschäftsführung der WIM als Gesellschafterin der Immobiliengesellschaften im Stadtkonzern beschlossen hätte, dass für alle Gesellschaften der WIM Gruppe kurzfristig eine einheitliche Compliance-Regelung eingeführt werden solle. Dem Rundschreiben fügte die Geschäftsführung der SEG die „Betriebsanweisung Compliance“ bei (Stand: 21. Mai 2015). Der Inhalt entsprach dem der Betriebsvereinbarung Compliance der GWW.

Die SEG besaß keine eigene Interne Revision. Die Aufgaben werden durch die Konzernrevision der WVV wahrgenommen.

Die Betriebsvereinbarung Compliance enthielt keine explizite Regelung, die es Externen untersagt, SEG-interne Veranstaltungen zu sponsern, so Abteilungsfeiern. Wir empfehlen, dies nachzuholen bzw. zu ergänzen.

Die SEG verfügte nicht über eine Hotline zur anonymen Meldung/Anzeige korruptionsrelevanter Sachverhalte. Wir empfehlen, analog zur Stadt Wiesbaden, ein Email-Konto einzurichten, dass zur anonymen Meldung korruptionsrelevanter Sachverhalte genutzt und ausschließlich vom Compliancebeauftragten der SEG eingesehen werden kann.

#### WIM Liegenchafts- fonds

Wesentliche Regelungen zur Korruptionsprävention des WIM Liegenchaftsfonds enthielt die „Dienstanweisung Compliance“ (Stand: 24. März 2015). Der Inhalt entsprach dem der Betriebsvereinbarung Compliance der GWW sowie dem der Betriebsanweisung Compliance der SEG. In dieser Dienstanweisung wies der WIM Liegenchaftsfonds darauf hin, dass für die Umsetzung dieser Dienstvereinbarung von der WIM als Komplementärin ein Compliancebeauftragter ernannt werde. Ein Nachweis über diese Ernennung lag uns nicht vor. Wir empfehlen die Ernennung des WIM-Compliancebeauftragten auf der Homepage der Gesellschaft zu veröffentlichen.

Der WIM Liegenchaftsfonds verfügte nicht über eine Hotline zur anonymen Meldung/Anzeige korruptionsrelevanter Sachverhalte. Unter Berücksichtigung der geringen Personalausstattung kann unseres Erachtens auf die gesonderte Einrichtung einer Hotline in Form eines Email-Kontos verzichtet werden. Wir empfehlen, diesbezüglich auf den Compliancebeauftragten der WIM zu verweisen.

Die GWW gab den Erlass zur Korruptionsvermeidung 2015 nicht bekannt. Wir empfehlen, dies nachzuholen.

Der WIM Liegenchaftsfonds besaß keine eigene Interne Revision. Unter Berücksichtigung der geringen, aus der Geschäftsführung und 2 Mitarbeitern bestehenden Personalausstattung halten wir eine eigene Interne Revision für nicht erforderlich.

## 12. Analyse des kommunalen und regionalen Wohnungsmarkts unter Berücksichtigung besonderer Aspekte

### 12.1 Wohnungsversorgung in Deutschland und Hessen

Strukturdaten zum Wohnungsbestand sowie zur Nutzung der Wohnungen stehen auf der Ebene der Länder über die vierjährlich stattfindenden Mikrozensuszusatzhebungen Wohnen zur Verfügung. Auf der Ebene der Städte und Gemeinden werden Daten nur durch Großzählungen ermittelt. Die letzte Gebäude- und Wohnungszählung fand 2011 statt. Seit 2011 hat sich der Wohnungsbestand in Deutschland um 2,6 Prozent und in Hessen um 2,5 Prozent erhöht. Die Strukturdaten können als aktuell betrachtet werden.

Die quantitative Wohnungsversorgung in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahrzehnten verbessert. Die je Einwohner verfügbare Wohnfläche betrug im früheren Bundesgebiet im Jahr 1950 rund 13 Quadratmeter, im Jahr 1970 rund 23 Quadratmeter, im Jahr 1987 rund 37 Quadratmeter und im Jahr 2011 rund 47 Quadratmeter. Bei Wohnungen spaltet sich der relevante Markt regional und qualitativ. Regional markieren Pendlerverflechtungen die Grenzen der Märkte. Auf dieser Basis sind die Raumordnungsregionen des BBSR<sup>72</sup> zusammengestellt. Qualitativ unterscheiden Ausstattung, Energieeffizienz, Größe und Lage die Wohnungsmärkte. Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal stellen Kauf- und Mietangebote dar. So sind trotz der erheblichen Verbesserung der durchschnittlichen Versorgung zeitlich begrenzte Wohnungsknappheiten in einzelnen Regionen und Marktsegmenten eingetreten. Gegenwärtig befindet sich Deutschland in einer solchen Phase. Nach Einschätzung der Hessischen Landesregierung<sup>73</sup> fehlen bis 2020 jährlich 37.000 Wohnungen.

#### 12.1.1 Eigentümer des Wohnungsbestands

Jeweils 5,0 Prozent bis 6,0 Prozent der Wohnungen in Deutschland befanden sich zum Zeitpunkt des Zensus im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften, Kommunen oder kommunalen Wohnungsbauunternehmen sowie privaten Wohnungsbauunternehmen. Andere Unternehmen, der Bund und die Länder sowie Organisationen ohne Erwerbszweck halten 3,2 Prozent des Wohnungsbestandes. Über 80 Prozent des Wohnungsbestandes befanden sich damit direkt oder indirekt über Wohneigentumsgemeinschaften im Eigentum von Privatpersonen. In Hessen war der Anteil von Privatpersonen am Wohnungsbestand mit über 85 Prozent höher als in Deutschland insgesamt (80,6 Prozent).

Der Anteil von Privatpersonen am Mietwohnungsbestand lag bei rund zwei Dritteln bundesweit und 73 Prozent in Hessen. Privatpersonen sind die wichtigsten Investoren in das Wohnungsangebot.

Der Wohnungsbestand nach Eigentümern sowie die Art der Wohnungsnutzung für Deutschland und Hessen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 sind in Ansicht 72 und Ansicht 73 dargestellt.

---

<sup>72</sup> Vgl. Raumabgrenzungen des BBSR: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumordnungsregionen/raumordnungsregionen.html>; abgerufen am 24.2.2017

<sup>73</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Pressemitteilung vom 10.9.2016: Land stockt Mittel für sozialen Wohnungsbau auf

Wohnungen nach Eigentümern zum Zeitpunkt des Zensus 2011				
Parameter	Deutschland		Hessen	
	absolut	in %	absolut	in %
Wohnungsbestand	40.545.317	100,0	2.925.152	100,0
Eigentumsform des Gebäudes				
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	8.956.434	22,1	670.856	22,9
Privatperson/-en	23.728.707	58,5	1.828.049	62,5
Wohnungsgenossenschaft	2.086.456	5,1	72.131	2,5
Kommune oder kommunales Wohnungsbaunternehmen	2.294.244	5,7	152.777	5,2
Privatwirtschaftliches Wohnungsbaunternehmen	2.183.183	5,4	69.320	2,4
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	681.426	1,7	38.995	1,3
Bund oder Land	298.324	0,7	70.796	2,4
Organisation ohne Erwerbzzweck	316.543	0,8	22.228	0,8
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen				

Ansicht 72: Wohnungen nach Eigentümern zum Zeitpunkt des Zensus 2011

Nutzung der Wohnungen zum Zeitpunkt des Zensus 2011				
Art der Wohnungsnutzung	Deutschland		Hessen	
	absolut	in %	absolut	in %
Von Eigentümer/-in bewohnt	17.292.029	42,6	1.330.453	45,5
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	21.199.913	52,3	1.472.628	50,3
Ferien- oder Freizeitwohnung	224.529	0,6	11.524	0,4
Leerstehend	1.828.846	4,5	110.547	3,8
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen				

Ansicht 73: Nutzung der Wohnungen zum Zeitpunkt des Zensus 2011

### 12.1.2 Struktur des Wohnungsbestands

Die Wohnungsgrößenklassen sowie die Zahl der Räume je Wohnung in Deutschland und Hessen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 sind in Ansicht 74 und Ansicht 75 dargestellt.

Wohnungen nach Größenklassen zum Zeitpunkt des Zensus 2011				
	Deutschland		Hessen	
Fläche in m <sup>2</sup>	absolut	in %	absolut	in %
unter 40	2.177.061	5,4	135.206	4,6
40 – 59	7.288.734	18,0	431.212	14,7
60 – 79	9.663.142	23,8	650.737	22,2
80 – 99	6.987.435	17,2	531.986	18,2
100 – 119	4.913.194	12,1	372.199	12,7
120 – 139	4.211.779	10,4	329.491	11,3
140 – 159	2.394.089	5,9	202.595	6,9
160 – 179	1.117.240	2,8	100.401	3,4
180 – 199	686.793	1,7	65.539	2,2
200 und mehr	1.105.850	2,7	105.786	3,6

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Ansicht 74: Wohnungen nach Größenklassen zum Zeitpunkt des Zensus 2011

Wohnungen nach der Raumzahl zum Zeitpunkt des Zensus 2011				
	Deutschland		Hessen	
Zahl der Räume	absolut	in %	absolut	in %
1 Raum	1.306.117	3,2	90.242	3,1
2 Räume	3.735.658	9,2	246.963	8,4
3 Räume	8.890.843	21,9	595.191	20,3
4 Räume	10.410.969	25,7	727.605	24,9
5 Räume	6.855.418	16,9	496.542	17,0
6 Räume	4.406.792	10,9	334.675	11,4
7 und mehr Räume	4.939.520	12,2	433.934	14,8

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Ansicht 75: Wohnungen nach der Raumzahl zum Zeitpunkt des Zensus 2011

Bei den Anteilen der verschiedenen Wohnungsgrößenklassen zeigten sich kaum Unterschiede zwischen Deutschland und Hessen. In Hessen war der Anteil der kleinen (bis 60 Quadratmeter) und mittleren (60 Quadratmeter bis 100 Quadratmeter) Wohnungen etwas geringer als in Deutschland. Dies bestätigt die Betrachtung der Wohnungen nach der Raumzahl (vgl. Ansicht 75).

### 12.1.3 Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung

Die Wohnungsversorgung resultiert aus der Wohnungsnachfrage, die zu realisierten Kauf- und Mietvertragsabschlüssen führt. Die Nachfrage ist abhängig von den Einkommen der privaten Haushalte, deren individuellen Präferenzen und dem Preisniveau des Wohnens.

Dementsprechend wird die Wohnungsnachfrage beeinflusst durch

- die Entwicklung der Erwerbseinkommen,
- die Höhe und Verteilung der Nettoeinkommen,
- die Entwicklung der Transfereinkommen und die
- relativen Preise des Wohnens

Da auf den Wohnungsmärkten ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage herbeigeführt wird, müssen auch die Einflüsse auf der Anbieterseite einbezogen werden. Zu nennen sind

- die Kosten der Angebotserstellung einschließlich der Steuern,
- die Abschreibungsmodalitäten,
- die Subventionierung (Investitionszuschüsse oder Darlehen zu Sonderkonditionen),
- die Grunderwerbsteuer und
- das Mietrecht.

Die Nachfrage kann über länger anhaltende Prozesse (Akademisierung der Ausbildung, Ab- oder Aufbau von Arbeitsplätzen) oder kurzfristige Zuwanderungsschübe (Flüchtlinge, Arbeitsmigranten) beeinflusst werden. Wegen der Dauer der Schaffung neuer Angebote ist das aktuelle Angebot starr. Der Neubau in Deutschland 2015 betrug 0,6 Prozent des Wohnungsbestands. Der Marktausgleich erfolgt über den Preis. Bei demografisch induzierter erhöhter Nachfrage werden die Preise theoretisch so lange erhöht, bis sich ausreichend Nachfrager zurückziehen und/oder wegen der höheren Preise eine höhere Belegungsdichte akzeptieren.

Die Wohnungsversorgung ist das Bild des Wohnkonsums unterschiedlicher Gruppen von Haushalten. Aus dem Vergleich der Wohnungsversorgung mit einem normativ definierten Wohnungsbedarf werden Wohnungsdefizite (für Wohnungsarten, für einzelne Bevölkerungsgruppen) und Wohnungsüberhänge abgeleitet.

Der Wohnungsbedarf ist eine normative Größe, zu deren Ermittlung zunächst Bedarfsnormen festgelegt werden müssen. Zu den klassischen Bedarfsnormen ist zu zählen, dass

- jeder Haushalt über eine Wohnung verfügen soll und
- eine ausreichende Fluktuationsreserve einzuhalten ist.

Der Wohnungsbedarf orientiert sich an definierten Bedürfnissen und nicht am Einkommen.

#### 12.1.4 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Deutschland erhöhte sich von 2011 bis 2016 um 2.225.784 Personen (vgl. Ansicht 76). Der Sterbeüberschuss von fast 870.000 Personen wurde durch Wanderungsgewinne von 2.985.000 Personen mehr als ausgeglichen. Die Wanderungsgewinne beruhten bis 2014 zu mehr als der Hälfte auf dem Wanderungsaustausch mit den übrigen Ländern der EU. Die positive Beschäftigungssituation in Deutschland löste Zuwanderungen aus Ost- und Südeuropa aus. Die durch den Zuzug von Flüchtlingen erreichte Zuwanderungsspitze betraf die Jahre 2014, 2015 und 2016.

Die Zuwanderung traf die Bundesrepublik unerwartet. Nach der niedrigen Zuwanderung zwischen 2000 und 2010 hatten die Planungen auch für die Zukunft eine Zuwanderung in Höhe von 100.000 Personen je Jahr unterstellt.

Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland von 2011 bis 2016

Jahr	Bevölkerung	Geburten	Sterbefälle	nat. Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Wander. saldo	Statistische Differenz
2011	80.327.900	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
2012	80.523.746	673.544	869.582	-196.038	1.080.936	711.991	368.945	22.939
2013	80.767.463	682.069	893.825	-211.756	1.226.493	797.886	428.607	26.866
2014	81.197.537	714.927	868.356	-153.429	1.464.724	914.241	550.483	33.020
2015	82.175.684	737.575	925.200	-187.625	2.136.954	997.551	1.139.403	26.369
2016	82.553.684	790.000	910.000	-120.000	k.A.	k.A.	498.000	0
Veränder./ Summe in v.H.	2.225.784 [2,8]	3.598.115 k.A.	4.466.963 k.A.	- 868.848 [-1,1]	5.909.107 k.A.	3.421.669 k.A.	2.985.438 [3,7]	109.194 [0,1]

k.A. = keine Angabe

n.v. = nicht vorhanden; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden

Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilungen Nr. 408 vom 15 November 2017 und Nr. 019 vom 16 Januar 2018

Ansicht 76: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 2011 bis 2016

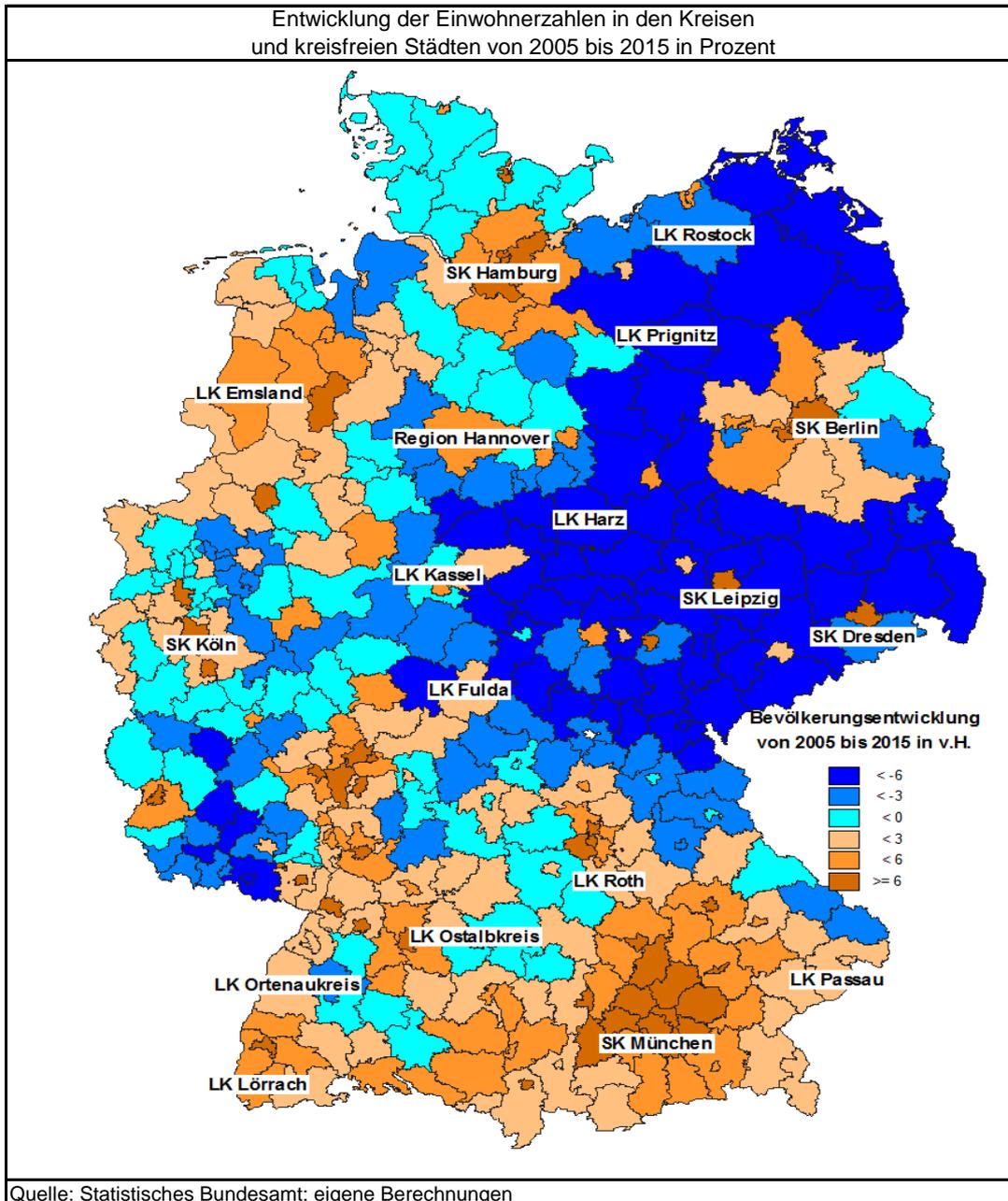
Die Zuwanderung verteilte sich nicht gleichmäßig über Deutschland. Es gab eine gegenläufige Entwicklung zwischen städtischen und ländlichen Regionen. Teilt man die Kreise und kreisfreien Städte entsprechend der Bevölkerungsentwicklung in fünf Gruppen (Quintile) auf, so zeigt sich folgende Entwicklung: in der Gruppe der 80 Kreise und kreisfreien Städte mit den relativ stärksten Einwohnerverlusten (1. Quintil) reicht die Spanne von -14,1 Prozent bis -5,0 Prozent, wobei in dieser Gruppe nur acht kreisfreie Städte enthalten sind. In der Gruppe mit der stärksten Entwicklung (5. Quintil) sind 43 kreisfreie Städte enthalten. Die Zunahme der Einwohnerzahl reicht von 4,1 Prozent bis 16,1 Prozent. Die Siedlungsdichte weist im 5. Quintil den höchsten Wert auf (vgl. Ansicht 77).

Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2005 bis 2015					
Quintil	Einwohnerzahl		Veränderung		Siedlungsdichte 2014
	2005	2015	absolut	in %	Einwohner/km <sup>2</sup>
1.	11.661.400	10.632.358	-1.029.042	-8,8	100,2
2.	14.026.562	13.599.789	-426.773	-3,0	203,3
3.	16.027.932	16.043.292	15.360	0,1	219,0
4.	17.287.433	17.776.185	488.752	2,8	252,8
5.	22.461.609	24.263.977	1.802.368	8,0	595,2
Summe	81.464.936	82.315.601	850.665	1,0	230,4

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen (Verteilung der Zensusdifferenz auf den Zeitraum 1987 bis 2011)

Ansicht 77: Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2005 bis 2015

Insgesamt bestätigt diese Auswertung die Veränderung des Wanderungsverhaltens. Eine deutlich positive Bevölkerungsbilanz weisen viele kreisfreie Städte und die Regionen mit zunehmenden Arbeitsplatzzahlen, wie in Süddeutschland das Rhein-Main-Gebiet und der Raum Düsseldorf-Köln-Bonn, auf. Eine Entwicklungsachse vom Emsland bis Hamburg und der Großraum Berlin gehören ebenfalls zu den Räumen positiver Bevölkerungsentwicklung (vgl. Ansicht 78).



Ansicht 78: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten von 2005 bis 2015 in Prozent

In Hessen war die Bevölkerungssteigerung stärker als in Deutschland insgesamt (vgl. Ansicht 79).

Entwicklung der Bevölkerung in Hessen von 2011 bis 2016								
Jahr	Bevölkerung	Geburten	Sterbefälle	nat. Saldo	Zuzüge <sup>1)</sup>	Fortzüge <sup>1)</sup>	Wander. saldo	Statistische Differenz
2011	5.993.771	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
2012	6.016.481	51.607	61.857	-10.250	190.871	160.230	30.641	2.319
2013	6.045.425	52.185	63.893	-11.708	204.551	166.887	37.664	2.988
2014	6.093.888	54.631	61.183	-6.552	227.665	175.143	52.522	2.493
2015	6.176.172	56.889	66.535	-9.646	279.903	189.591	90.312	1.618
201 <sup>1)</sup>	6.213.088	60.730	64.060	-3.330	276.432	234.227	42.205	-1.959
Veränder./ Summe in v.H.	219.317 [3,7]	276.042 k.A.	317.528 k.A.	-41.486 [-0,7]	1.179.422 k.A.	926.078 k.A.	253.344 [4,2]	7.459 [0,1]

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden  
k.A. = keine Angabe  
1) Zu- und Fortgezogene über die Landesgrenze  
Quelle: Statistisches Landesamt Hessen

Ansicht 79: Bevölkerungsentwicklung in Hessen von 2011 bis 2016

### 12.1.5 Wohnungsbau und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt wegen eines bestehenden Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Ursache kurzfristiger Nachfrageschübe sind erhöhte Zuwanderungen. Die Reaktion des Wohnungsneubaus auf Nachfrageschübe erfolgt mit einer Zeitverzögerung von vier bis fünf Jahren. Es muss Bauland ausgewiesen werden und die Unternehmen müssen ihre Kapazitäten erhöhen. Nach dem Zuwanderungsschub um 1990 (Grenzöffnung in Osteuropa, Wiedervereinigung Deutschlands, hohes Zuwanderungsniveau an Asylbewerbern) war der Höchststand des Wohnungsbaus 1995 erreicht.

Wie Ansicht 80 zeigt, wuchs der Wohnungsbestand in Deutschland und in Hessen seit 2011 langsamer als die Einwohnerzahl.

Entwicklung des Wohnungsbestandes in Deutschland und Hessen von 2011 bis 2016		
Jahr	Deutschland	Hessen
2011	40.630.217	2.931.288
2012	40.805.752	2.941.761
2013	40.995.141	2.953.867
2014	41.221.210	2.969.596
2015	41.446.271	2.984.982
2016	41.703.347	3.003.408
Veränderung in v.H. des Bestandes 2011	1.073.130 2,6	72.120 2,5

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Ansicht 80: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Deutschland und Hessen von 2011 bis 2016

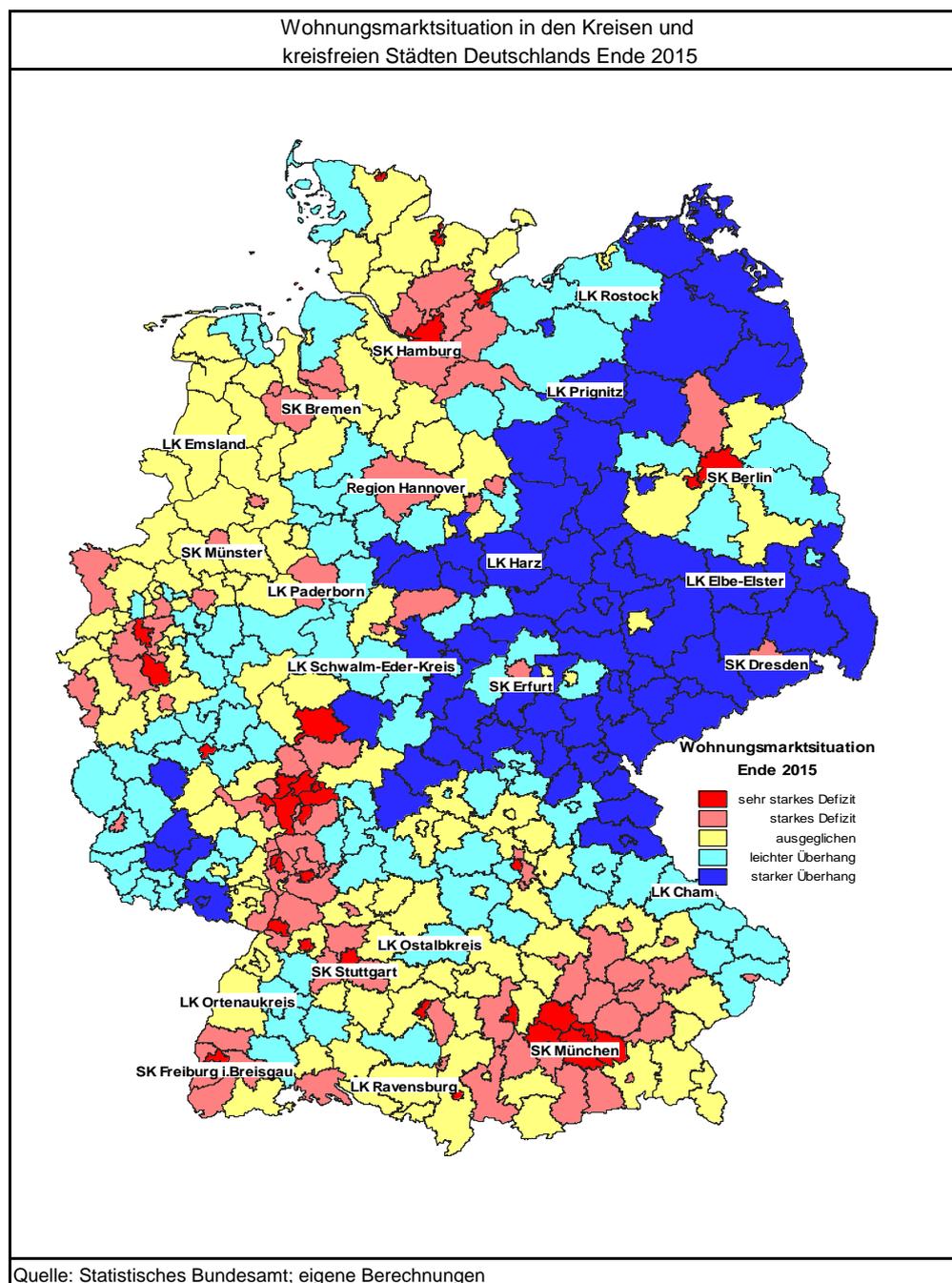
Die Ausgangslage des Zensus 2011 wies einen Leerstand in Höhe von 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland und 3,8 Prozent in Hessen auf.

Die lokalen Leerstandsquoten lagen in Regionen mit länger anhaltenden Bevölkerungsverlusten höher und umgekehrt. Die Nutzung bisher leerstehender Wohnungen zur Versorgung zusätzlicher Haushalte war in den Städten hoher Bevölkerungszuwächse nur begrenzt möglich. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird ein Stichtagsleerstand in Höhe von 3 Prozent des Wohnungsbestandes angesetzt.

Die seit den 1950er Jahren zu beobachtende stetige Verkleinerung der durchschnittlichen Personenzahl in privaten Haushalten kehrte sich seit 2011 um. Dies entspricht der Entwicklung nach 1989. Die Wohnungsversorgungssituation der privaten Haushalte hat sich seit 2011 verschlechtert.<sup>74</sup> Die mit dem integrierten Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktmodell des Pestel Instituts auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte ermittelte Wohnungsmarktsituation zum Jahresende 2015 zeigt Ansicht 81.

---

<sup>74</sup> Günther, M.: Kurzstudie - Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs



Ansicht 81: Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und Kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2015

## 12.2 Entwicklung in der Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2016

Es standen seitens des Hessischen Statistischen Landesamts die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2015 zur Verfügung. Eine Rückrechnung bis zum Zeitpunkt der vorherigen Volkszählung 1987 war nicht verfügbar. Die auf der Basis der Volkszählung 1987 fortgeschriebene Einwohnerzahl (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) zum 31. Dezember 2011

lag in Wiesbaden knapp 8.000 Personen oder 2,9 Prozent über dem auf Basis des Zensus 2011 zum 31. Dezember 2011 ermittelten Fortschreibungswert. Diese Abweichung lag oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 1,9 Prozent. Städte mit einem hohen Anteil studentischer Bevölkerung zeigten weit höhere Abweichungen (zum Beispiel Marburg 11 Prozent, Würzburg 7 Prozent, Flensburg 7,3 Prozent). Das deutsche Melderecht lässt bei Umzügen innerhalb des Landes oder legalen Zuzügen aus dem Ausland kaum Erfassungslücken erkennen; bei als dauerhaft geplanten Fortzügen ins Ausland genießt die Abmeldung am Wohnort aber keine hohe Priorität bei den Fortzüglern. Deshalb waren Groß- und Universitätsstädte mit ihrem überdurchschnittlichen Wanderaustausch mit dem Ausland stärker von der „Zensusdifferenz“ betroffen als Mittelzentren und ländliche Regionen.

Der Wohnungsbestand in Wiesbaden lag gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 beruhenden Fortschreibung zum Jahresende 2011 um gut 1.400 Wohnungen (1 Prozent) niedriger. Diese neuen Erkenntnisse zu Einwohnerzahl und Wohnungsbestand ändern allerdings nichts an der realen lokalen Wohnungsmarktkonstellation. Die „weniger“ gezählten Wohnungen waren nicht plötzlich verschwunden und die Einwohnerdifferenz hat sich „schleichend“ über den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 aufgebaut. Für die Modellrechnungen wird die Zensusdifferenz der Einwohnerzahl auf den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 verteilt.

Zur Bevölkerungsentwicklung lagen die auf der Basis des Zensus 2011 vom Hessischen Statistischen Landesamt fortgeschriebenen Daten bis Ende 2015 vor. Zur Bautätigkeit und zum Wohnungsbestand lagen die Fortschreibungsdaten bis Ende 2016 vor. Zur Einschätzung der Entwicklung des Jahres 2016 griffen wir auf die Bevölkerungsfortschreibung der Stadt Wiesbaden zurück. Das integrierte Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnmarktmodell des Pestel Instituts bildete die Wohnungsmarktentwicklung ab.

### 12.2.1 Vorliegende Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen in der Stadt Wiesbaden

Für die Stadt Wiesbaden lagen die nachfolgenden Untersuchungen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) vor:

- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung - HessenAgentur AG: Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung. Wichtige Ergebnisse im Überblick (Stand: Mai 2016).<sup>75</sup>
- Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerung in Hessen 2060. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2030. Basisjahr 31. Dezember 2014. (Februar 2016).<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Verfügbar unter [https://www.hessen-agentur.de/mm/mm002/912\\_Bevoelkerungsvorausschaetzung\\_2016.pdf](https://www.hessen-agentur.de/mm/mm002/912_Bevoelkerungsvorausschaetzung_2016.pdf) (abgerufen am 23. März 2017).

<sup>76</sup> Verfügbar unter [https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Downloads/DE/BerichteKonzepte/HE/Bevoelkerungsvorausberechnung\\_Kreise\\_2014\\_2030.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Downloads/DE/BerichteKonzepte/HE/Bevoelkerungsvorausberechnung_Kreise_2014_2030.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (abgerufen am 23. März 2017).

- IWU Institut Wohnen und Umwelt: Wohnungsbedarfsprognose Wiesbaden. Endbericht.<sup>77</sup>

Die Arbeiten zur Bevölkerungsentwicklung zeigen die Bedeutung des Entstehungszeitraums. In Phasen schwacher Zuwanderungen sind die Erwartungen gedämpft, in Phasen hoher Zuwanderungsdynamik werden diese hohen Werte fortgeschrieben. Sah das IWU im Jahr 2009 noch einen Bevölkerungszuwachs in Höhe von 4,5 Prozent bis 2030, so kommt die Hessen-Agentur in der Veröffentlichung vom Mai 2016 zu einer Steigerung von gut 8 Prozent für den Zeitraum von 2011 bis 2030, in dem die starke Steigerung bis 2015 allerdings enthalten ist.

### 12.2.2 Bevölkerung

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigt für die Stadt Wiesbaden Ansicht 82 seit 2011.

Entwicklung der Bevölkerung <sup>1)</sup> in der Stadt Wiesbaden von 2011 bis 2016								
Jahr	Bevölkerung	Geburten	Sterbefälle	nat. Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Wander. saldo	Statistische Differenz
2011	270.952	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
2012	272.636	2.851	2.662	189	16.754	15.349	1.405	90
2013	273.871	2.766	2.784	-18	17.694	16.466	1.228	25
2014	275.116	3.180	2.600	580	17.637	17.013	624	41
2015	276.218	3.139	2.893	246	18.769	18.032	737	119
2016 <sup>2)</sup>	281.142	3.239	2.750	489	n.v.	n.v.	4.435	0
Veränder./ Summe in v.H.	10.190 [3,8]	15.175 -	13.689 -	1.486 [0,5]	70.854 -	66.860 -	8.429 [3,1]	275 [0,1]

k.A. = keine Angabe

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden

<sup>1)</sup> Fortschreibung auf der Basis des Zensus 2011

<sup>2)</sup> Fortschreibung auf der Basis der Veränderungsdaten der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung der Stadt Wiesbaden; Geburten und Sterbefälle Daten der Stadt Wiesbaden, Wanderungssaldo errechnet

Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, Stadt Wiesbaden; eigene Berechnungen

Ansicht 82: Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Wiesbaden von 2011 bis 2016

Für das Jahr 2016 liegen noch keine Daten des Statistischen Landesamtes Hessen vor. Hilfsweise wurden die Daten des Meldeamts der Stadt Wiesbaden zur Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Wiesbaden als Entwicklung im Jahr 2016 angesetzt. Der (errechnete) Wanderungsgewinn ist bei Ansatz dieser Werte im Jahr 2016 auf gut 4.400 Personen gestiegen. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) im Jahr 2016

<sup>77</sup> Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030 -Endbericht-, Wiesbaden (2009). Autor: Dr. Joachim Kirchner. Verfügbar unter [http://www.iwu.de/fileadmin/user\\_upload/dateien/wohnen/Wohnungsbedarfsprognose\\_Hessen\\_2030\\_online.pdf](http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/wohnen/Wohnungsbedarfsprognose_Hessen_2030_online.pdf) (abgerufen am 23. März 2017).

um 4.924 Personen. Gegenüber dem Vorjahr (gut 1.100 Personen) hat sich der Bevölkerungszuwachs stark erhöht. Auch im Vergleich zu den Jahren 2012 bis 2014 (durchschnittlicher Einwohnerzuwachs 1.388 Personen je Jahr) lag die Bevölkerungszunahme 2016 auf einem hohen Niveau. Eine stärkere Bevölkerungszunahme als 2016 war in den vergangenen 30 Jahren nicht festzustellen.

Die Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 1.1.2016 und die davon ausgehenden Wechsel vom Zweit- zum Erstwohnsitz betrafen 1.598 Personen, davon rund 900 Personen im Jahr 2015. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl in Wiesbaden seit 2011 um 12.100 Personen an.

### 12.2.3 Beschäftigung und Studierende

Für die großräumigen Wanderungsbewegungen sind die Arbeitsmarktsituation und die Ausbildungsmöglichkeiten in einer Region wichtig. Für die Stadt Wiesbaden lassen sich diese Parameter über die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Zahl der Studierenden an den Hochschulen der Stadt abbilden. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt Ansicht 83.

**Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und der Erwerbsfähigen in der Stadt Wiesbaden von 2003 bis 2016**

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
2003	121.056	64.870	35.030	29.840	91.216	173.309
2004	119.586	64.709	34.403	30.306	89.280	173.793
2005	118.745	65.749	34.438	31.311	87.434	172.960
2006	119.545	67.061	34.976	32.085	87.460	172.678
2007	120.612	68.107	35.884	32.223	88.389	172.516
2008	121.368	68.722	37.418	31.304	90.064	172.440
2009	122.209	69.402	37.711	31.691	90.518	172.311
2010	121.467	68.756	38.738	30.018	91.449	171.072
2011	122.368	68.701	40.751	27.950	94.418	171.830
2012	123.165	69.024	42.369	26.655	96.510	172.539
2013	124.127	69.510	42.737	26.773	97.354	173.166
2014	126.858	71.112	43.591	27.521	99.337	172.715
2015	127.765	71.447	45.103	26.344	101.421	172.593
2016	129.924	72.569	47.225	25.344	104.580	174.812
Veränder. seit 2011	7.556	3.868	6.474	-2.606	10.162	2.982
in v.H.	6,2	5,6	15,9	-9,3	10,8	1,7

\*) 18- bis unter 65-Jährige

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Hessen, Stadt Wiesbaden, eigene Berechnungen

Ansicht 83: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und der Erwerbsfähigen in der Stadt Wiesbaden von 2003 bis 2016

Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nahm von 2011 bis 2016 um knapp 7.600 (6,2 Prozent) zu. Der Einpendlerüberschuss sank in diesem Zeitraum um 9,3 Prozent (2.600 Personen) und die Zahl der Beschäftigten am Wohnort nahm um gut 10.160 Personen (10,8 Prozent) zu. Die Zahl der Erwerbsfähigen stieg um fast 3.000 Personen (1,7 Prozent) an

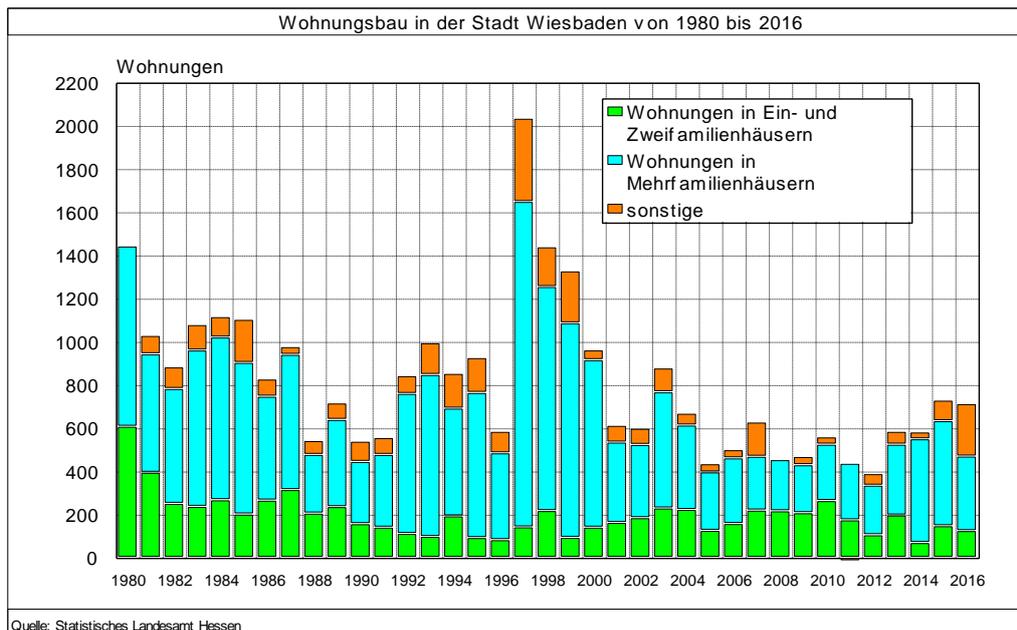
Bei der Entwicklung der Erwerbsfähigen ist zu beachten, dass die Studierenden zu den Erwerbsfähigen zählen. Ansicht 84 zeigt die Entwicklung der an den Hochschulen in Wiesbaden studierenden Personen.

Studierende in Wiesbaden von 2003 bis 2016 (Wintersemester d.J.)					
Jahr	Hochschule RheinMain (FH)	VerwFH Wiesbaden	FH Bund für öffentliche Verwaltung	EBS U für Wirtschaft und Recht (Priv. H)	insgesamt
2003	5.598	770	370	n.a.	6.738
2004	4.953	629	422	n.a.	6.004
2005	4.920	595	351	n.a.	5.866
2006	4.929	521	219	n.a.	5.669
2007	4.416	533	183	n.a.	5.132
2008	5.089	593	102	n.a.	5.784
2009	5.375	723	143	n.a.	6.241
2010	5.772	776	227	n.a.	6.775
2011	6.125	852	207	91	7.275
2012	6.191	933	220	196	7.540
2013	7.588	748	217	296	8.849
2014	8.207	824	278	354	9.663
2015	8.736	951	294	388	10.369
2016	9.420	1.154	333	439	11.346
Veränder. seit 2011 in v.H.	3.295 53,8	302 35,4	126 26,9	348 382,4	4.071 56,0
n.a. = nicht anwendbar					
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 11 Reihe 4.1.					

Ansicht 84: Studierende in Wiesbaden von 2003 bis 2016 (Wintersemester d.J.)

Die Zahl der an den Hochschulen in Wiesbaden studierenden Personen nahm von 2003 bis 2007 um 24 Prozent ab. Beginnend mit dem Jahr 2008 nahm deren Zahl dann stark zu und lag 2016 um 121 Prozent (6.200 Personen) über dem Wert des Jahres 2007. Dieser Zuwachs an Studierenden lag höher als der Bundesdurchschnitt von 45 Prozent. Seit 2011 betrug der Anstieg 56 Prozent. Der Beitrag zum Einwohnerzuwachs seit 2011 ist nicht zu vernachlässigen. Im Vergleich zur Einwohnerzahl ist die Zahl an Studierenden in Wiesbaden mit 4 Prozent niedrig.

Wohnungsbau erfolgt aufgrund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Stadt Wiesbaden von 1980 bis 2016 zeigt Ansicht 85.



Ansicht 85: Wohnungsbau in der Stadt Wiesbaden von 1980 bis 2016

Im Durchschnitt wurden seit 1980 jährlich 810 Wohnungen gebaut. Betrachtet man die Fünfjahreszeiträume ab 1982, so war in der Phase „1997 bis 2001“ mit 1.270 Wohnungen je Jahr die höchste Wohnungsbautätigkeit festzustellen. Darauf folgt die Phase „1982 bis 1986“ mit gut 1.000 Wohnungen je Jahr. Von 1992 bis 1996 wurden 840 Wohnungen je Jahr gebaut und von 1987 bis 1991 665 Wohnungen je Jahr. In der Zeit von 2002 bis 2006 waren es 615 Wohnungen je Jahr und die Phase „2007 bis 2011“ markiert mit gut 500 Wohnungen je Jahr den bisherigen Tiefpunkt des Wohnungsbaus in Wiesbaden. In den vergangenen fünf Jahren wurden knapp 600 Wohnungen je Jahr gebaut. Dies sind 20 Prozent mehr als in der Periode zuvor, aber 26 Prozent weniger als im langjährigen Durchschnitt.

Zum Zeitpunkt des Zensus 2011 lag der Wohnungsleerstand in Wiesbaden bei 4.417 Wohnungen und mit 3,2 Prozent des Wohnungsbestandes leicht oberhalb der als notwendig erachteten Leerwohnungsreserve in Höhe von 2 bis 3 Prozent. Dies zeigt einen insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmarkt an. Der im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt geringe Wohnungsbau der Phase 2002 bis 2011 war angemessen. Weitere rund 1.000 Wohnungen wurden ausschließlich als Freizeitwohnungen genutzt oder waren mit Haushalten ausländischer Militärangehöriger oder Diplomaten belegt. Dieser Personenkreis wird nicht zur Bevölkerung der Stadt Wiesbaden gezählt.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnungsbautätigkeit seit 2011 ist in Ansicht 86 ausgewiesen.

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Bautätigkeit und Wohnungsbestand von 2011 bis 2016 in der Stadt Wiesbaden						
Jahr	Wohnungs- bestand	Neubautä- tigkeit	davon:			Wohnungs- abgänge
			Neubau-EZFH	Neubau-MFH	sonstige	
2011	138.994	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
2012	139.287	388	105	229	54	-95
2013	139.680	584	196	328	60	-191
2014	140.163	581	69	480	32	-98
2015	140.584	728	147	486	95	-307
2016	141.040	712	124	345	243	-256
Veränder./ Summe in v.H.	2.046 [1,5]	2.993 [100,0]	641 [21,4]	1.868 [62,4]	484 [16,2]	-947 [-0,7]

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden  
Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Hessen

Ansicht 86: Wohnungsbestand und Wohnungsbau in der Stadt Wiesbaden von 2011 bis 2016

Nach der amtlichen Wohnungsfortschreibung seit dem Zensus stieg der Wohnungsbestand in Wiesbaden bis Ende 2016 um 2.046 Wohnungen (1,5 Prozent).

Die Verteilung des Wohnungsbestandes auf verschiedene Baualtersklassen zeigt Ansicht 87.

Wohnungen nach Baualtersklassen im bundesweiten und hessischen Durchschnitt im Vergleich zum Wohnungsbestand der zehn hessischen Städte					
Region	Baualtersklasse				
	bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	seit 2001
	Anteil am Wohnungsbestand in v. H.				
Darmstadt	21,7	53,4	11,4	8,1	5,4
Frankfurt am Main	30,3	51,2	6,4	6,1	6,0
Wiesbaden	31,2	47,7	9,0	8,0	4,2
Rüsselsheim	14,1	61,8	8,3	10,9	5,0
Hanau	19,7	58,1	7,9	9,0	5,3
Hattersheim am Main	10,6	59,3	10,8	11,4	8,0
Hofheim am Taunus	13,8	49,7	15,4	13,1	8,0
Idstein	13,1	38,8	20,0	17,9	10,2
Bad Nauheim	23,8	46,3	11,7	11,6	6,7
Gießen	19,1	56,9	10,5	9,0	4,5
Durchschnitt	19,7	52,3	11,1	10,5	6,3
Median	19,4	52,3	10,7	9,9	5,7
Hessen	21,4	49,0	12,1	11,7	5,7
Deutschland	24,8	42,9	13,1	13,0	6,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

Ansicht 87: Wohnungen nach Baualtersklassen im bundesweiten und hessischen Durchschnitt im Vergleich zum Wohnungsbestand der zehn hessischen Städte

Es zeigt sich die noch immer hohe Bedeutung der Wohnungsbestände aus der Wiederaufbauphase und den 1970er Jahren. Dagegen sind die Anteile der seit 1991 gebauten Wohnungen vor allem in den kreisfreien Städten des Vergleichs unterdurchschnittlich. Die Baualtersklassen „bis 1948“ und „1949 bis 1978“ hatten in Wiesbaden zusammen einen Anteil von 79 Prozent am Wohnungsbestand. Dieser Anteil lag über dem Durchschnitt der zehn Städte und dem hessischen Durchschnittswert. Die Anteile der jüngeren Baualtersklassen fielen entsprechend niedriger aus.

Die Entwicklung der Belegrechtswohnungen von 2011 bis 2016 zeigt Ansicht 88.

Sozialmiet-  
wohnungen und  
Wohnberechtigungs-  
scheine

Entwicklung der Zahl der Belegrechtswohnungen in Wiesbaden von 2011 bis 2016					
Jahr	am 31.12. des Jahres	Auslauf im Verlauf d.J.	neue Belegrechte durch		
			Neubau	Modernisier.	Ankauf
2011	9.367	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
2012	9.186	237	56	0	0
2013	8.976	276	28	0	38
2014	8.805	243	72	0	0
2015	8.755	103	53	0	0
2016	8.494	261	0	0	0
Veränder./ Summe in v.H.	-873 [-9,3]	1.120 [12,0]	209 [2,2]	0 [0,0]	38 [0,4]

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden  
Quelle: Stadt Wiesbaden

Ansicht 88: Entwicklung der Zahl der Belegrechtswohnungen in der Stadt Wiesbaden von 2011 bis 2016

Insgesamt ist die Zahl an Belegrechtswohnungen seit 2011 um gut 9 Prozent gesunken.

Ansicht 89 zeigt den Anteil der Belegrechtswohnungen am Wohnungsbestand in den Vergleichskommunen per 31. Dezember 2016

Vergleich: Anteil der Belegrechtswohnungen am Wohnungsbestand in den Vergleichskommunen per 31. Dezember 2016			
Kommune	Wohnungsbestand insgesamt	Belegrechtswohnungen in den Städten	
		absolut	in v.H. des Gesamt- bestandes
Darmstadt	78.335	5.412	6,9
Frankfurt am Main	384.609	30.321	7,9
Wiesbaden	141.040	8.494	6,0
Rüsselsheim am Main	29.508	2.320	7,9
Hanau	44.109	2.231	5,1
Hattersheim am Main	12.859	613	4,8
Hofheim am Taunus	18.471	741	4,0

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Idstein	11.963	413	3,5
Bad Nauheim	15.637	402	2,6
Gießen	44.837	2.855	6,4

Quellen: Statistisches Landesamt Hessen, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 89: Vergleich: Anteil der Belegrechtswohnungen am Wohnungsbestand in den Vergleichskommunen per 31. Dezember 2016

Der Anteil der Belegrechtswohnungen am gesamten Wohnungsbestand einer Kommune zeigt einen wichtigen Teil des bezahlbaren Wohnungsbestands der Kommunen. Der Anteil der Belegrechtswohnungen war in den Städten Frankfurt am Main und Rüsselsheim am Main mit jeweils 7,9 Prozent am gesamten Wohnungsbestand der Kommunen am höchsten. Es folgten Darmstadt (6,9 Prozent, Gießen (6,4 Prozent) und Wiesbaden (6,0 Prozent). Bad Nauheim mit 2,6 Prozent und Idstein mit 3,5 Prozent wiesen die geringsten Werte aus.

Den weiteren Verlauf ohne die Schaffung neuer Belegrechte und ohne außerplanmäßige Abgänge aus dem Bestand zeigt Ansicht 90.

Quantitative Entwicklung der Belegrechtswohnungen ohne Neuschaffungen in Wiesbaden bis 2025		
Jahr	am 31.12. des Jahres	Auslauf im Verlauf d.J. <sup>1)</sup>
2016	8.494	n.v.
2017	7.989	505
2018	7.626	363
2019	7.470	156
2020	7.424	46
2021	7.357	67
2022	7.326	31
2023	7.303	23
2024	7.280	23
2025	7.265	15
Veränderung in v.H.	-1.229 -14,5	n.v. n.v.

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden  
1) Ab 2018 sind die bereits bekannten Bindungsenden erfasst. Da die Bindungsenden je nach Tilgungs- und Zinsverlauf stark schwanken, können sie häufig erst kurz vor dem tatsächlichen Bindungsende erfasst werden  
Quelle: Stadt Wiesbaden

Ansicht 90: Quantitative Entwicklung der Belegrechtswohnungen ohne Neuschaffungen in Wiesbaden bis 2025

Die bereits heute bekannten planmäßigen Ausläufe führen bis 2025 zu einem Rückgang an Belegrechtswohnungen um 14,5 Prozent.

Wiesbaden erstellt keine Wohnberechtigungsscheine. Die Zahl der registrierten berechtigten Bewerberhaushalte ist in Ansicht 91 ausgewiesen.

Zahl der ausgestellten Registrierbestätigungen durch  
die Stadt Wiesbaden von 2012 bis 2016 <sup>1)</sup>

Jahr	Zahl
2012	3.341
2013	3.613
2014	3.683
2015	3.412
2016	3.298

1) Wiesbaden als Stadt mit erhöhtem Wohnungsbedarf gemäß § 5 a HWoBindG registriert die berechtigten Bewerberhaushalte. Bei Vermittlung einer Wohnung wird eine gezielte Wohnberechtigungsbescheinigung ausgestellt. In der Tabelle ist deshalb die Zahl der ausgestellten Registrierbestätigungen ausgewiesen.  
Quelle: Stadt Wiesbaden

Ansicht 91: Zahl der ausgestellten Registrierbestätigungen durch die Stadt Wiesbaden von 2012 bis 2016

Nimmt man die Entwicklung der wohnungssuchenden Haushalte zuzüglich der manuell ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen als Indikator für die Nachfrageentwicklung, so lässt sich keine Verschärfung der Wohnungsmarktspannung ableiten.

Im November 2015 wurde in Hessen die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe beschlossen<sup>78</sup>. Mit Verordnungen zur Bestimmung der Höchstbeträge und zur Bestimmung der zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe nicht verpflichteten Gemeinden sowie einer Richtlinie zur Durchführung des Fehlbelegungsabgabengesetzes wurde die Erhebung weiter konkretisiert.<sup>79</sup>

Fehlbelegungs-  
abgabe

Die Fehlbelegungsabgabe wird in Wiesbaden seit Juli 2016 erhoben. Im Durchschnitt der Monate Juli bis Dezember 2016 beliefen sich die Einnahmen auf 35.230,86 €. Insgesamt wurden 9.593 Mieter angeschrieben, von denen 9.153 Mieter (gut 95 Prozent) ausreichend antworteten. Es zahlen 910 Mieter (9,5 Prozent der angeschriebenen Mieter) die Fehlbelegungsabgabe. Gegen den Fehlbelegungsbescheid gingen 55 Widersprüche ein.

Den Vergleich wichtiger Daten zur Fehlbelegungsabgabe zeigt Ansicht 92.

---

<sup>78</sup> Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz – FBAG) vom 30. November 2015 (GVBl. S. 525).

<sup>79</sup> Verordnung zur Bestimmung der Höchstbeträge nach § 3 Abs. 1 und 2 des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (Höchstbetragsverordnung) vom 15. März 2016 (GVBl. S. 50)  
Verordnung zur Bestimmung der zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe nicht verpflichteten Gemeinden (Nichterhebungsverordnung) vom 21. Juni 2016 (GVBl. S. 77).  
Richtlinie zur Durchführung des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes vom 15. August 2016 (Staatsanzeiger Hessen S. 860).

Vergleich Fehlbelegungsabgabe: Anteil der angeschriebenen Mieter von Sozialwohnungen mit ausreichender Antwort und Anteil der Zahler der Fehlbelegungsabgabe an den angeschriebenen Mietern sowie die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe je Monat und je Monat je 10.000 Einwohner

Stadt	ausreichende Antwort in Prozent	Zahler der Fehlbelegungsabgabe in Prozent der angeschriebenen Mieter	Fehlbelegungsabgabe je Monat in €	Fehlbelegungsabgabe je 10.000 Einwohner und Monat in €
Darmstadt	94	8,4	38.833 <sup>1)</sup>	2.459 <sup>1)</sup>
Frankfurt am Main	63	17,7	586.000 <sup>2)</sup>	7.942 <sup>2)</sup>
Wiesbaden	95	9,5	35.231 <sup>1)</sup>	1.253 <sup>1)</sup>
Rüsselsheim	75	11,4	30.417 <sup>3)</sup>	4.730 <sup>3)</sup>
Hanau	80	11,5	13.128 <sup>1)</sup>	1.376 <sup>1)</sup>
Hattersheim am Main	80	10,7	4.780 <sup>4)</sup>	1.750 <sup>4)</sup>
Hofheim am Taunus	72	14,6	8.400 <sup>4)</sup>	2.125 <sup>4)</sup>
Idstein	96	9,6	3.800 <sup>5)</sup>	1.546 <sup>5)</sup>
Bad Nauheim	96	10,4	2.035 <sup>3)</sup>	637 <sup>3)</sup>
Gießen	76	10	k.A	k.A
Durchschnitt	83	11,4	80.292	2.647
Median	80	10,6	13.128	1.750

1) Juli bis Dezember 2016,  
2) Forderungen, Juli bis Dezember 2016,  
3) November 2016 bis Juli 2017  
4) August bis Dezember 2016  
5) September bis Dezember 2016  
k. A. = keine Angabe  
Quelle: Angaben der Städte; Stand Oktober 2017

Ansicht 92: Vergleich Fehlbelegungsabgabe: Anteil der angeschriebenen Mieter von Sozialwohnungen mit ausreichender Antwort und Anteil der Zahler der Fehlbelegungsabgabe an den angeschriebenen Mietern sowie die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe je Monat und je Monat je 10.000 Einwohner

#### Mietpreisbremse

Auf Bundesebene wurde die so genannte „Mietpreisbremse“ im April 2015 beschlossen.<sup>80</sup> Die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung folgte im November 2015.<sup>81</sup> Vorgesehen war das Instrument der Mietpreisbremse zur Erhaltung preiswerter Wohnungsbestände. Die Wiedervermietungsmiete wird auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Unabhängig von Fällen,

<sup>80</sup> Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG) vom 21. April 2015 (BGBl. S. 610).

<sup>81</sup> Hessische Mietenbegrenzungsverordnung (HMietBgv, HE) vom 26. November 2015 (GVBl. S. 397)

in denen sich Vermieter nicht an diese Vorgabe halten, kann das eigentliche Ziel nicht erreicht werden. Da nicht alle Vermieter ihre Mieterhöhungsspielräume nutzen, sind frei finanzierte Mietwohnungen vor allem bei langjährigen Mietverhältnissen preiswert. Die Erhöhung auf 10 Prozent über ortsüblicher Vergleichsmiete kann eine Erhöhung gegenüber dem Vormietverhältnis um 100 Prozent oder mehr darstellen. Ein Mietpreis, der 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, stellt keine preiswerte Miete mehr dar.

Die Flüchtlingsunterbringung stellte die Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2015 vor große Herausforderungen. Die Zuzüge sanken im Jahr 2016 stark ab, so dass sich die Situation entspannte. Das Wohnen und die Integration der Flüchtlinge werden auch in den kommenden Jahren eine wichtige Aufgabe auf kommunaler Ebene darstellen. So könnten unabhängig von neuen Flüchtlingsströmen über den Familiennachzug ab dem Jahr 2018 mehrere hunderttausend Menschen nach Deutschland kommen.

Flüchtlings-  
unterbringung

Am Jahresende 2016 waren in Wiesbaden rund 3.500 Flüchtlinge untergebracht. Die Art der Unterbringung zeigt Ansicht 93.

Flüchtlingsunterbringung in Wiesbaden Ende 2016	
Art der Einrichtung	Personen
Gemeinschaftsunterkünften	2.602
Containern	240
in Wohnungen und Wohngemeinschaften	ca. 660
insgesamt	ca. 3.500
Quelle: Stadt Wiesbaden	

Ansicht 93: Flüchtlingsunterbringung in Wiesbaden 2016

Der überwiegende Teil der Flüchtlinge lebte Ende 2016 in Gemeinschaftsunterkünften. Von den insgesamt 1.145 freien Plätzen lagen 1.133 in Gemeinschaftsunterkünften und 8 in einem Männerwohnheim. Die Vorhaltung der Plätze wird wegen der weiterhin hohen Zuzugswahrscheinlichkeit insbesondere durch die Möglichkeit des Familiennachzugs ab dem Jahr 2018 aufrechterhalten.

Innerhalb der Gemeinschaftsunterkünfte werden die Bedürfnisse von allein reisenden Frauen, Familien mit Kindern und anderen Gruppen geachtet.

Die Kosten je Platz und Monat lagen bei 360 €. In diesem Betrag sind Verpflegung sowie Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz nicht enthalten.

Es gibt ein Integrationskonzept der Stadt Wiesbaden für geflüchtete Menschen u.a. mit den Bereichen Sprache, Bildung, Elternbildung, Integration in Erwerbsarbeit und Berufsbildung, Gesundheit, psychosoziale Versorgung, Sport und vieles andere mehr.

Die Kurse werden von verschiedenen Bildungsträgern durchgeführt. Weitere Hilfen (z.B. bei Behördengängen) werden von Mitarbeitern des zielgruppenspezifischen Sozialdienstes unter Mitwirkung ehrenamtlicher Helfer durchgeführt.

Die Flüchtlingsunterbringung in den Vergleichskommunen zeigt Ansicht 94.

Vergleich Flüchtlingsunterbringung: Zahl der untergebrachten Flüchtlinge insgesamt und je 1.000 Einwohner sowie die Zahl und der Anteil der in Wohnungen untergebrachten Flüchtlinge				
Stadt	untergebrachte Flüchtlinge	davon: in Wohnungen	Anteil Flüchtlinge in Wohnungen in v.H.	Flüchtlinge je 1.000 Einwohner
Darmstadt	2.090	441	21,1	13,2
Frankfurt am Main	4.847	314	6,5	6,6
Wiesbaden	3.500	660	18,9	12,4
Rüsselsheim	1.055	363	34,4	16,4
Hanau	1.233	413	33,5	12,9
Hattersheim am Main	319	40	12,5	11,7
Hofheim am Taunus	420	1	0,2	10,6
Idstein	171	171	100,0	7,0
Bad Nauheim	305	275	90,2	9,6
Durchschnitt	1.549	301	19,4	9,5
Median	1.055	314	21,1	11,7

Quelle: Angaben der Städte

Ansicht 94: Vergleich Flüchtlingsunterbringung: Zahl der untergebrachten Flüchtlinge insgesamt und je 1.000 Einwohner sowie die Zahl und der Anteil der in Wohnungen untergebrachten Flüchtlinge

Im Durchschnitt wurden 9,5 Flüchtlinge je 1000 Einwohner von den Städten untergebracht. Den höchsten Wert wies Rüsselsheim mit 16,4, den niedrigsten Frankfurt am Main mit 6,6 Flüchtlingen je 1.000 Einwohner auf. Der Anteil der in Wohnungen untergebrachten Flüchtlinge gibt einen Hinweis auf die wohnungspolitische Handlungsfähigkeit der Städte und die Wohnungsmarktsituation in der jeweiligen Stadt. Wenn, wie in Idstein, alle Flüchtlinge in Wohnungen untergebracht werden können, ist die Wohnungsknappheit eher niedrig und die Handlungsfähigkeit der Stadt groß. In Frankfurt zeigt sich trotz einer stark unterdurchschnittlichen Aufnahmequote ein sehr geringer Anteil an in Wohnungen untergebrachten Flüchtlingen. Diese Konstellation deutet darauf hin, dass das Zentrum der Wohnungsknappheit des Rhein-Main-Gebietes in Frankfurt zu verorten ist. In Wiesbaden lebte nur knapp ein Fünftel der Flüchtlinge in Wohnungen, was als Indiz für eine angespannte Wohnungsmarktsituation gewertet werden kann.

Sonderthema:  
Kommunalinvestitionsprogramm

Die Stadt Wiesbaden hat zehn Maßnahmen sowie Pauschalmittel mit einem Volumen von insgesamt 19,6 Millionen Euro aus dem Kommunalinvestitionsprogramm (KIP)<sup>82</sup> beantragt. Dies entspricht 100 Prozent des der Stadt Wiesbaden zustehenden Gesamtkontingents aus dem Landesprogramm im Programmteil Kommunale Infrastruktur<sup>83</sup>. Diese waren zum Zeitpunkt der örtlichen

<sup>82</sup> Förderrichtlinie KIP Kommunen, Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 6 vom 8. Februar 2016, S. 167

<sup>83</sup> Vgl. „KIP-Liste Kontingente Kommunen A-Z“, Seite 4, abrufbar unter <https://finanzen.hessen.de/finanzen/investitionsprogramm-fuer-kommunen/aktuelles-downloads-zum-kommunalinvestitionsprogramm>

Erhebung alle durch die WIBank bewilligt<sup>84</sup>. Aus dem KIP-Programmteil Wohnraum<sup>85</sup> hat die Stadt Wiesbaden keine Mittel beantragt.

Ansicht 95 zeigt das zur Verfügung stehende Gesamtkontingent an Mitteln aus dem KIP und deren Inanspruchnahme durch die Kommunen und ihre Wohnungsbauunternehmen.

Kontingent und Inanspruchnahme von KIP-Mitteln durch die Kommunen und ihre Wohnungsbauunternehmen zum Stand 31.12.2016				
Kommune	Im Programmteil Infrastruktur zur Verfügung stehendes Gesamtkontingent aus Bundes- und Landesprogramm	Insgesamt beantragte Mittel	Insgesamt beantragte Maßnahmen	Im Programmteil Wohnraum beantragte Mittel
Gießen	12.869.035 €	12.869.035 €	20	0 €
Frankfurt	27.561.589 €	27.561.589 €	5	0 €
Bad Nauheim	3.253.795 €	3.253.795 €	18	0 €
Darmstadt	16.386.782 €	16.386.782 €	11	4.560.000 €
Hanau	9.071.985 €	9.071.985 €	34	0 €
Hattersheim	2.512.145 €	2.512.145 €	4	5.800.000 €
Hofheim	976.452 €	976.452 €	1	0 €
Idstein	767.825 €	767.825 €	3	2.800.000 €
Rüsselsheim	6.322.359 €	6.322.359 €	5	0 €
Wiesbaden	19.641.169 €	19.641.169 €	10	5.600.000 €

Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 95: Kontingent und Inanspruchnahme von KIP-Mitteln

Darüber hinaus hat von den städtischen Wohnungsbauunternehmen einzig die GWW Mittel aus dem Kommunalinvestitionsprogramm beantragt. In 2016 hat sie für fünf Maßnahmen Mittel aus dem Programmteil Wohnraum Förderanträge i.H.v. insgesamt 5,6 Millionen Euro eingereicht. Zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebung waren vier Maßnahmen bewilligt.

Es ließ sich kein mangelndes Interesse der anderen städtischen Wohnungsbauunternehmen am KIP erkennen. Für sie kam das Programm grundsätzlich nicht in Frage. So hat die GeWeGe im Prüfungszeitraum keine Neubaumaßnahmen begonnen. Die WIM GmbH und die WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG betreiben keinen geförderten Wohnungsbau. Die SEG setzt keine eigenen Bauprojekte um, für die sie eine Förderung aus dem KIP beantragen könnte.

---

<sup>84</sup> Vgl. „KIP-Förderliste Stand 20. Februar 2017“, Seite 1 ff., abrufbar unter <https://finanzen.hessen.de/finanzen/investitionsprogramm-fuer-kommunen/aktuelles-downloads-zum-kommunalinvestitionsprogramm>

<sup>85</sup> Kommunalinvestitionsprogramm - Programmteil Wohnraum, Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 7 vom 15. Februar 2016, S. 219

#### 12.2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

Die Zahl der privaten Haushalte wird in den laufenden Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes nicht erfasst. Da mit dem Zensus 2011 relativ aktuelle Haushaltszahlen zur Verfügung standen und mit der Volkszählung 1987 ein weiterer gesicherter Stützzeitpunkt vorhanden ist, lässt sich das eingesetzte Modell des Pestel Instituts zur Entwicklung der privaten Haushalte auf der Ebene der Gemeinden justieren. Die Werte zwischen den Zählungen beruhen auf Modellrechnungen, die im Wesentlichen davon ausgehen, dass die festgestellte „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen ein kontinuierlicher Prozess gewesen wäre (was die vierjährigen Stichprobenerhebungen auf Länderebene [ehemals Wohnungstichprobe; heute Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen] bestätigen). Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung der einheimischen Bevölkerung behindert.

Ursächlich für den stetigen Rückgang der durchschnittlichen Zahl an Personen je Haushalt (Singularisierung) sind die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl der Witwenhaushalte durch die höhere Lebenserwartung von Frauen bei zunehmender Seniorenbevölkerung.

Beim Zensus 2011 wurden keine Untermieterhaushalte gezählt. Wohngemeinschaften wurden, wohnungswirtschaftlich korrekt, als Mehrpersonenhaushalte gezählt. Da die Bundesregierung gemeinschaftliches Wohnen propagiert, ist der Verzicht auf die Ausweisung von Untermieterhaushalten sinnvoll, weil aus einer Untermieterzahl kein Wohnungsbedarf abgeleitet werden kann. Für das Modell wurde die Haushaltszahl der Volkszählung 1987 um die damals ausgewiesenen fast 2.600 Untermieterhaushalte nach unten korrigiert.

Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Wiesbaden um über 14.000 (knapp 23 Prozent) auf rund 77.400 erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hatte sich von 2,143 Personen 1987 auf 1,984 Personen im Jahr 2009 vermindert. Wie bereits nach dem Jahr 1990 zeigt seit 2010 wieder eine Haushaltsvergrößerung. Bis Ende 2016 ist die durchschnittliche Zahl der Einwohner je Haushalte auf 2,042 Personen gestiegen. Für den Anstieg der Haushaltsgröße sind der überproportionale Anstieg der unter 18-Jährigen (+5,1 Prozent seit 2011 gegenüber 1,3 Prozent bei der Bevölkerung ab 18 Jahren) sowie die Zunahme der Studierendenzahlen mit der hohen Neigung zur Bildung von Wohngemeinschaften mitverantwortlich. Auch das die Zunahme Bevölkerung bis 2015 ausschließlich auf die Steigerung nichtdeutscher Bevölkerung zurückzuführen ist, spricht für eine Erhöhung der Haushaltsgröße, da Haushalte mit nichtdeutscher Bevölkerung im Bundesdurchschnitt eine höhere Haushaltsgröße aufweisen als Haushalte mit deutscher Bezugspersonen<sup>86</sup>.

Weitere typische Anpassungsreaktionen der privaten Haushalte auf Wohnungsknappheit finden ihren Ausdruck im längeren Verweilen von Kindern im Haushalt der Eltern und in der verstärkten Bildung von Wohngemeinschaften. Diese

---

<sup>86</sup> Statistisches Bundesamt: Fachserie 1 Reihe 3; Bevölkerung und Erwerbstätigkeit; Haushalte und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus 2016

Reaktionen haben ebenfalls eine Erhöhung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zur Folge.

Bei hohen Zuwanderungen und unzureichender Bautätigkeit muss von einer beeinträchtigten Haushaltsbildung und dem Aufbau eines deutlichen Wohnungsdefizits ausgegangen werden. Die sich aus dem Modell ergebende Entwicklung des Leerstandes zeigt Ansicht 96.

Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2011 bis 2016 in der Stadt Wiesbaden			
Jahr	Wohnungsleerstand		
	Ist	Soll	Differenz
2011	3.633	4.170	537
2012	2.864	4.179	1.315
2013	2.557	4.190	1.633
2014	2.560	4.205	1.645
2015	3.267	4.218	951
2016	3.024	4.231	1.207

Quelle: eigene Berechnungen auf der Basis der fortgeschriebenen Bevölkerungs- und Wohnungsbestandszahlen sowie der Haushaltsmodellrechnung des Pestel Instituts (Haushaltsbegriff des Zensus)

Ansicht 96: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2011 bis 2016 in der Stadt Wiesbaden

Der Leerstand in Wiesbaden ist auf etwa 2,1 Prozent des Wohnungsbestandes abgesunken. Eine Beeinträchtigung der Mobilität der Bevölkerung ist bei dieser Leerstandsquote noch nicht zu erwarten.

Von dem Einwohnerzuwachs seit 2011 sind unter Berücksichtigung der Ummeldungen wegen der Zweitwohnungssteuer und der in Gemeinschaftsunterkünften und Containern lebenden Flüchtlinge 6.000 Personen als zusätzlich in Wohnungen lebend einzustufen. Diese Einstufung erfolgt zunächst unabhängig von der Tatsache, dass für die in Gemeinschaftsunterkünften lebenden Flüchtlinge der Wunsch nach dem Bezug einer Wohnung unterstellt werden kann.

Wohnungsdefizit

Der Wohnungsbestand hat sich in diesem Zeitraum um gut 2.000 Wohnungen erhöht. Bei einer Fortschreibung der Singularisierung gemäß dem Durchschnitt der Jahre 1987 bis 2011 (jährlicher Rückgang der Erwachsenenhaushaltsgröße um 0,06 Prozent) wären zum Jahresende 2016 unter Berücksichtigung der Ummeldungen und der in Gemeinschaftsunterkünften untergebrachten Flüchtlinge 3.990 zusätzliche Haushalte in Wohnungen zu erwarten gewesen. Inclusive einer Fluktuations- und Modernisierungsreserve in Höhe von 3 Prozent sowie den rund 1.000 anderweitig genutzten Wohnungen wäre dazu in Wiesbaden zum Jahresende 2016 ein Bestand von rund 142.240 Wohnungen erforderlich gewesen. Die Wohnungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes weist einen Bestand von 141.040 Wohnungen aus. Die Leerstandsquote muss gemäß diesen Berechnungen auf rund 2 Prozent zum Jahresende 2016 gesunken sein, was einem Wohnungsdefizit von rund 1.200 Wohnungen entspricht. Hinzurechnen sind rund 1.300 notwendige Wohnungen für die in Gemeinschaftsunterkünften und Containern lebenden Flüchtlinge. Das rechnerische Gesamtdefizit belief sich zum Jahresende 2016 auf 2.500 Wohnungen.

Die genannten Faktoren „überproportionaler Anstieg bei Kindern und Jugendlichen“, „hoher Anteil Nichtdeutscher am Bevölkerungszuwachs“ und „starke Zunahme der Studierenden“ führen unabhängig von der Wohnungsmarktsituation zu einer Zunahme der Haushaltsgröße, lassen sich aber nicht quantifizieren. Da ohne Berücksichtigung dieser Einflüsse das Wohnungsdefizit überschätzt wird, erscheint der Ansatz eines Defizits in einer Größenordnung von 2.000 Wohnungen zum Jahresende 2016 angemessen. Gemessen am Durchschnitt des Wohnungsbaus der vergangenen fünf Jahre entspricht das Defizit dem 3,3-fachen der jährlichen Wohnungsbauleistung.

#### 12.2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in der Stadt Wiesbaden

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf definitorische und empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala umstritten. Zudem wird die „Armutgefährdung<sup>87</sup>“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb Daten nur auf der Länderebene vor. Insgesamt galten in Hessen 16,5 Prozent der Einwohner im Jahr 2016 als armutsgefährdet. Die Quote war seit dem Jahr 2005 um 1,2 Prozentpunkte gestiegen. Zur Ableitung der lokalen Situation werden Hilfsindikatoren genutzt, wobei den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zukommt, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf die Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Hinzu kommen Beziehher niedriger Einkommen. Ansicht 97 zeigt die Entwicklung der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Wiesbaden im Vergleich zum Land Hessen.

Empfänger von Mindestsicherungsleistungen von 2011 bis 2015 in Hessen und der Stadt Wiesbaden				
Jahr	Hessen		Wiesbaden	
	absolut	je 100 Einwohner	absolut	je 100 Einwohner
2011	479.667	8	35.625	13,1
2012	487.590	8,1	35.580	13,1
2013	504.842	8,4	37.360	13,6
2014	528.217	8,7	38.858	14,1
2015	576.454	9,3	40.450	14,6
Durchschnitt	515.354	8,5	37.575	13,7
Veränderung	96.787	1,3	4.825	1,5
in Prozent	20,2	16,7	13,5	11,4

Quelle: Statistisches Bundesamt

Ansicht 97: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen von 2011 bis 2015 in Hessen und der Stadt Wiesbaden

Der Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung lag in der Stadt Wiesbaden über den gesamten Zeitraum gut 5 Prozentpunkte

---

<sup>87</sup> Die Armutsgefährdungsquote ist ein Indikator zur Messung relativer Einkommensarmut, siehe Glossar und vgl. Pressemitteilung Nr. 334 des Statistischen Bundesamtes vom 22.9.2016

über dem Wert im Land Hessen insgesamt. Übertragen auf die Armutsgefährdung war für 2015 von einem Anteil armutsgefährdeter Bevölkerung in der Stadt Wiesbaden von über 20 Prozent auszugehen.

### 12.2.7 Spezielle Bedarfe

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Wiesbaden mit 28,1 Prozent deutlich unter dem hessischen Durchschnitt von 48 Prozent. Bei den reinen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümerquote mit 34,8 Prozent gegenüber dem städtischen Durchschnitt einen höheren Wert und bei den Haushalten mit „Senioren und Jüngeren“, dies sind Paarhaushalte, bei denen ein Partner das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat und klassische Mehrgenerationenhaushalte, lag die Eigentümerquote mit 48,2 Prozent nochmals deutlich höher.

Wohnsituation der  
Senioren

Mehr als 85 Prozent des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben als Mieter oder Eigentümer oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Senioren in Wohnungen lebt, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. Geht man von den bundesweit realisierten Modernisierungsquoten aus, so ist der größte Teil dieser Wohnungen allenfalls teilmodernisiert. Folgt man einem im Auftrage des damaligen BMVBS erstellten Gutachten<sup>88</sup>, so lebten in 23 Prozent der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 Prozent der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf die Situation in Wiesbaden im Jahr 2016, so muss bei insgesamt rund 41.000 Haushalten mit Senioren von rund 9.400 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 2.800 bis 2.900 Haushalten von einer barrierearmen Wohnung auszugehen. Mit deutlichen lokalen Abweichungen von diesen Durchschnittswerten muss kalkuliert werden. Der Bedarf an barrierearmen, altengerechten Wohnungen in Wiesbaden ist trotz dieser Einschränkungen mit mindestens 6.000 Wohnungen zu veranschlagen.

Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in die Altersgruppe 65 Jahre und älter wird sich über die kommenden 20 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung der aktuelle Bedarf die Untergrenze für mindestens 30 Jahre markiert.

Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen, weil zunehmend Personen mit so genannten gebrochenen Erwerbsbiographien das Seniorenalter erreichen.

Umsetzung der UN-  
Behindertenrechtsko  
nvention

Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen<sup>89</sup>. Beim

---

<sup>88</sup> Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

<sup>89</sup> Bundesgesetzblatt Jahrgang 2008 Teil II Nr. 35, ausgegeben zu Bonn am 31. Dezember 2008: Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die

Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen. Am 31. Dezember 2015 waren in Wiesbaden von den insgesamt fast 28.400 Behinderten knapp 60 Prozent bereits 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Trotz der Überschneidung ist von einem hohen ungedeckten Bedarf an speziellen Wohnformen für Behinderte auszugehen.

#### 12.2.8 Bedeutung der kommunalen Wohnungsbaunternehmen für die Wohnungsversorgung in der Stadt Wiesbaden

Der Anteil an Wohnungen im Eigentum der Kommune oder eines kommunalen Wohnungsbaunternehmens<sup>90</sup> lag beim Zensus in Wiesbaden bei 10,5 Prozent. In Hessen erreichte dieser Anteil 5,2 Prozent und in Deutschland 5,7 Prozent. Der Anteil am Mietwohnungsmarkt betrug 14,7 Prozent. Eine hohe Bedeutung haben die kommunalen Wohnungsbaunternehmen für die Wohnungsversorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen. Der hohe Marktanteil kann insgesamt preisdämpfend wirken.

Die bundesweit und auch in Wiesbaden starke Zuwanderung in den Jahren 2014 bis 2016 zeigte, dass kommunale Wohnungsbestände ein Instrument der Daseinsvorsorge darstellen. In Städten wie Kiel oder Dresden, die ihre Wohnungsbaunternehmen in der Vergangenheit veräußerten, wird die Neugründung kommunaler Wohnungsbaunternehmen diskutiert.

Bei einem Anteil einkommensschwacher Personen an der Bevölkerung von über 20 Prozent ist die vollständige Unterbringung dieser Menschen in den kommunalen Wohnungsbeständen Wiesbadens nicht möglich. Die kommunalen Wohnungsbaunternehmen können in Fällen der Unterbringungspflicht durch die Stadt einen Vorteil darstellen, wenn die freiwerdenden Wohnungen im Zusammenspiel von Stadt und Wohnungsbaunternehmen belegt werden.

Soziale und ökologische Verantwortung bedingen den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Die energetische Sanierung der Wohnungsbestände der kommunalen Wohnungsbaunternehmen war zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebung weiter vorangeschritten als im Durchschnitt deutscher Mietwohnungsbestände. Die kommunalen Wohnungsbaunternehmen können auch künftig ein wichtiger Baustein zur Versorgung der einkommensarmen Bevölkerung mit Wohnungen sein, wenn die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens gewahrt wird. Neben den aktuell erforderlichen Neubauten ist ein weiterhin hohes Engagement in der Sanierung der Bestände erforderlich, um den Bestand langfristig attraktiv zu erhalten.

#### 12.2.9 Expertenbefragung

Ergänzend zu den quantitativen Auswertungen der statistischen Daten wurde in Wiesbaden die Sichtweise von Experten eingeholt, deren berufliche Position ein erweitertes Wissen über das Marktgeschehen vor Ort nahelegt. In 15 bis 20-minütigen Telefongesprächen wurden die Einschätzungen von Personen

---

Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen Vom 21. Dezember 2008

<sup>90</sup> Ohne Nassauische Heimstätte Konzern

aus Stadtverwaltung, Politik, Immobilienwirtschaft und Mieter-Interessenvertretungen zum Wohnungsmarkt in Wiesbaden anhand von standardisierten, halb-offenen Interviewleitfäden eingeholt. Insgesamt wurden acht dieser qualitativen Befragungen durchgeführt. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt sollte anhand vorgegebener Antwortmöglichkeiten eingeschätzt werden (Marktlage entspannt, ausgeglichen, angespannt); die Bereiche Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser wurden in unteres, mittleres und hohes Marktsegment differenziert. Die Antwortmöglichkeiten waren teils vorgegeben, teils frei zu beantworten. Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

In Wiesbaden wurden insbesondere das untere und mittlere Marktsegment im Mietbereich als angespannt eingeschätzt, während die Situation im oberen Marktsegment – Quadratmeterkaltmiete im Bestand von 10,50 €, im Neubau bis 14 € - als weniger gravierend beschrieben wurde. Allerdings sei auch hier die Nachfrage tendenziell höher als das verbleibende Angebot am Markt. Die angespannte Marktlage zeigt sich auch daran, dass viele der interviewten Experten bei der Frage nach den am meisten nachgefragten Wohnungsgrößen angaben, die Nachfrage beziehe sich nahezu unterschiedslos auf 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen und Größen zwischen 40 und 120 m<sup>2</sup>.

Die Einschätzung der Marktlage für Eigentumswohnungen entsprach in allen drei Segmenten des Marktes weitgehend der des Mietbereichs. Das hochpreisige Segment weise noch ein etwas höheres Angebot auf, die Nachfrage sei jedoch im Vergleich zur Situation vor vier oder fünf Jahren merklich gestiegen. Der Markt für Einfamilienhäuser decke nur einen sehr geringen Teil des Immobilienmarktes ab, sei aber gleichfalls angespannt.

Der gestiegenen Nachfrage durch erhöhte Bauaktivität zu begegnen gestaltet sich schwierig, da die Stadt Wiesbaden mittlerweile nur noch wenige Baulücken aufweise und Baugrundstücke bereits seit mehreren Jahren äußerst knapp seien. Fehlendes Bauland bzw. die stark gestiegenen Preise für Bauland wurden bei der Frage nach aktuellen Problemlagen auf dem Wohnungsmarkt stets an erster Stelle genannt. Neubauprojekte seien deshalb häufig auf Nachverdichtung beschränkt, während die Planung für neue Stadtteile bzw. große Baugebiete nur langsam voranschreite.

Betont wurde mehrfach, dass die Situation nicht auf Wiesbaden beschränkt sei, sondern im Trend für das gesamte Rhein-Main-Gebiet gelte. Wiesbaden habe, als Besonderheit, einen höheren Zuzug von Studenten und einen höheren Anteil an Singlehaushalten zu verzeichnen. Dies spiegelt sich auch in den Angaben zu den Personengruppen, die in Wiesbaden gegenwärtig eher vor Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt stünden als andere: Genannt wurden Studenten, Alleinerziehende und ältere Alleinstehende sowie Familien mit Kindern. Sie alle seien auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Insbesondere größere Wohnungen mit mehr als drei Zimmern seien für Familien mit mehreren Kindern schwer zu bekommen, sofern weiterhin nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens für Wohnkosten verwendet werden solle. Dies deckt sich mit der oft genannten Einschätzung, dass die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ein Problem sei, dass sich bis in die untere Hälfte der mittleren Einkommenschicht erstrecke.

Im Rückblick bewerteten alle Experten die Wohnungsmarktsituation vor zehn Jahren im Vergleich zu heutiger Situation als entspannter. Engpässe seien in Teilbereichen vorhanden gewesen. Viele der Befragten nannten zudem das

Einsetzen der Niedrigzinsphase bzw. die Jahre 2010/2011 als Beginn von beschleunigten Preissteigerungen.

Für die Zukunft wird mit weiteren Preissteigerungen, unter anderem bedingt durch die Folgen des „Brexit“ und einer Ausweitung der Nachfrage über Frankfurt am Main nach Wiesbaden, gerechnet. Dem über einen längeren Zeitraum „aufgestauten“ Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage sei nur langfristig entgegenzuwirken. Erschwert würden derartige Bemühungen zum einen durch sehr hohe Baukosten, die, um günstige Mieten anbieten zu können, von den Wohnungsunternehmen eine ausgeprägte Querfinanzierung verlangten. Zum anderen wirke die staatliche Förderung von Wohnungsbau über Darlehen in der derzeitigen Niedrigzinsphase nicht. Nötig sei hier direkte, öffentliche Förderung, so ein Experte.

Befragt nach den Marktsegmenten mit dem größten Potenzial wurden wiederholt preisgünstige Wohnungen für Familien und ältere Alleinstehende genannt. Da mit einer anhaltend hohen und auch kaufkräftigen Nachfrage gerechnet wird, stand zugleich der Neubau von hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen oft an zweiter Stelle bzw. wurde eine entsprechende „Mixtur“ bei Ausschreibungen für sinnvoll erachtet.

Befragt nach der Bedeutung der kommunalen Wohnungsbauunternehmen wurde in fast allen Fällen deren preisdämpfende Wirkung, bedingt durch den großen Anteil von Wohnungen im Besitz der Gesellschaften, genannt. Allerdings fehle auch diesen Unternehmen Baugrund um den Bestand zu erweitern.

#### 12.2.10 Fazit der bisherigen Entwicklung in der Stadt Wiesbaden

Die Stadt Wiesbaden hatte in den vergangenen Jahren eine stark positive Wanderungsbilanz (vgl. Ansicht 82) und eine deutliche Zunahme der Arbeitsplatzzahl (vgl. Ansicht 83). Der Einpendlerüberschuss in Höhe von gut 25.000 Beschäftigten bietet längerfristig Zuzugspotenziale bei der Neubesetzung von Stellen.

An den Hochschulen in Wiesbaden studierten im Wintersemester 2016/2017 insgesamt gut 11.300 Personen (vgl. Ansicht 84). In einer Stadt mit 281.000 Einwohnern ist die Entwicklung der Hochschulen vor Ort wichtig, hat aber nicht die Bedeutung wie in Hochschulstandorten wie Gießen oder Marburg.

Wohnungen waren in Wiesbaden mindestens seit der Volkszählung 1987 durchgehend knapp. Die Leerstandsquoten in den Jahren 2008 bis 2011 dürften die höchsten Werte der vergangene 30 Jahre darstellen. Der Zuzug in die Stadt Wiesbaden war immer durch den Wohnungsbau limitiert. Seit 2011 hat sich durch den verstärkten Zuzug das Wohnungsdefizit wieder verstärkt. Die Größenordnung liegt nach den Modellrechnungen bei 2.000 Wohnungen. Bei einer Bautätigkeit von 600 Wohnungen je Jahr liegt das Defizit bei der 3,3-fachen Jahresproduktion an Wohnungen. Ein kurzfristiger Abbau des Defizits wäre durch zusätzlichen Wohnungsbau kaum möglich, da der Zuwanderungsdruck wegen des Wohnungsmangels in der gesamten Region erhalten bliebe. Eine Entspannung am Wohnungsmarkt kann selbst die Landeshauptstadt für ihr Gebiet nicht allein erreichen.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf den Wohnungsmärkten in Wiesbaden und der Region Rhein-Main bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung (vgl. Abschnitt 12.2.7).

Die Wohnungsbestände im Eigentum der Wiesbadener Wohnungsbauunternehmen leisten wichtige Beiträge zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung in Wiesbaden und sind ein geeignetes Instrument der Daseinsvorsorge.

### 12.3 Projektion der Entwicklung bis 2035

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass Prognosen der Bevölkerungsentwicklung nicht möglich sind. Es handelt sich immer um Modellrechnungen mit verschiedenen Annahmen. Eine Eintrittswahrscheinlichkeit lässt sich nicht berechnen. Wanderungsströme über die Bundesgrenze sind abhängig von der wirtschaftlichen Lage in Deutschland, von der EU-weiten Zuwanderungspolitik und von internationalen Krisen-/Kriegsereignissen. Die kleinräumige Entwicklung in Deutschland ist stark von wirtschaftlichen Faktoren (Arbeitsplätze, Einkommensniveau, Wohnkosten, etc.) und Ausbildungsmöglichkeiten (Hochschulen) abhängig. Die Kommunalpolitiken der Städte und Gemeinden in einer Region können kleinräumige Wanderungsbewegungen beeinflussen.

Ziel von Modellrechnungen ist die Darstellung möglicher Zukünfte. Wohnungswirtschaftlich muss die Frage beantwortet werden, ob es bei unsicherer Zukunft möglich ist, die aktuelle Wohnungsversorgung zu sichern ohne langfristig wirtschaftliche Verluste zu riskieren.

#### 12.3.1 Vorliegende Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen

Die vorliegenden Untersuchungen basieren auf Daten bis höchstens 2014. Damit bleibt die jüngste Entwicklung unberücksichtigt und Projektionswerte zur Bevölkerung im Jahr 2030 wurden teils bereits 2016 erreicht. Mangels Aktualität sind die vorliegenden älteren Untersuchungen zur Einschätzung der künftigen Entwicklung wenig geeignet.

#### 12.3.2 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Der Wohnungsbedarf ist eine normative Größe zu deren Ermittlung zunächst Bedarfsnormen festgelegt werden müssen. Zu den klassischen Bedarfsnormen ist zu zählen, dass

- jeder Haushalt über eine Wohnung verfügen soll und
- eine ausreichende Fluktuationsreserve einzuhalten ist.

Wohnungsbedarf orientiert sich an definierten Bedürfnissen und nicht am Einkommen.

Demgegenüber steht die Wohnungsnachfrage, die zu realisierten Kauf- und Mietvertragsabschlüssen führt. Die Nachfrage ist abhängig von den Einkommen der privaten Haushalte, deren individuellen Präferenzen und dem Preisniveau des Wohnens.

Bei Fragen des Wohnens einkommensarmer Haushalte sowie des Wohnens im Rahmen der Daseinsvorsorge steht nicht die Nachfrage, sondern der Versorgungsaspekt<sup>91</sup> und der Wohnungsbedarf im Vordergrund.

### 12.3.3 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Wiesbaden

Seit 2011 hat sich in der Stadt Wiesbaden ein Wohnungsdefizit in einer Größenordnung von 600 bis 900 Wohnungen (Berechnungen des Pestel Instituts) aufgebaut.

Hinzu kommen qualitative Anforderungen durch die UN-Behindertenrechtskonvention und die alternde Bevölkerung (barrierearme Wohnungen) sowie den Klimaschutz (Energieeffizienz), die der gegenwärtig vorhandene Wohnungsbestand nicht erfüllen kann.

Die Szenarien zum Wohnungsbedarf konzentrieren sich auf den demografischen Neubaubedarf. Zusätzlich zu klärende Fragen, ob etwa die qualitativen Anforderungen an den Bestand durch Modernisierungen erfüllt werden können oder ob ein verstärkter Abriss von Wohnungen mit anschließendem Neubau die Anforderungen wirtschaftlicher erfüllen kann, sind nur von den Eigentümern und Investoren zu beantworten.

### 12.3.4 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wiesbaden

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Wiesbaden sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und die Wohnungsangebote (Qualität und Preise) zu betrachten.

Die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung folgt vor allem der Attraktivität des Wohnungsbestandsangebotes sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauland basierenden Neubauangeboten. Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien

- Belastung des Nettoeinkommens durch Miete oder Zinsaufwendungen (nach Steuern),
- Nähe zum Arbeitsplatz (meist des Haushaltsvorstands) und
- Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.).

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung wird immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht. Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hat sich bei den privaten Haushalten in den vergangenen etwa 15 Jahren ein grundlegender Wandel vollzogen. Früher dominierte der Wohnwunsch – vor allem bei Familien nach dem Einfamilienhaus – die Entscheidung. Eher gegen das Einfamilien-

---

<sup>91</sup> § 2 HWoFG – Ziele und Zielgruppe (1) Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind, ... Mietwohnraum für Haushalte bereitzustellen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, ...

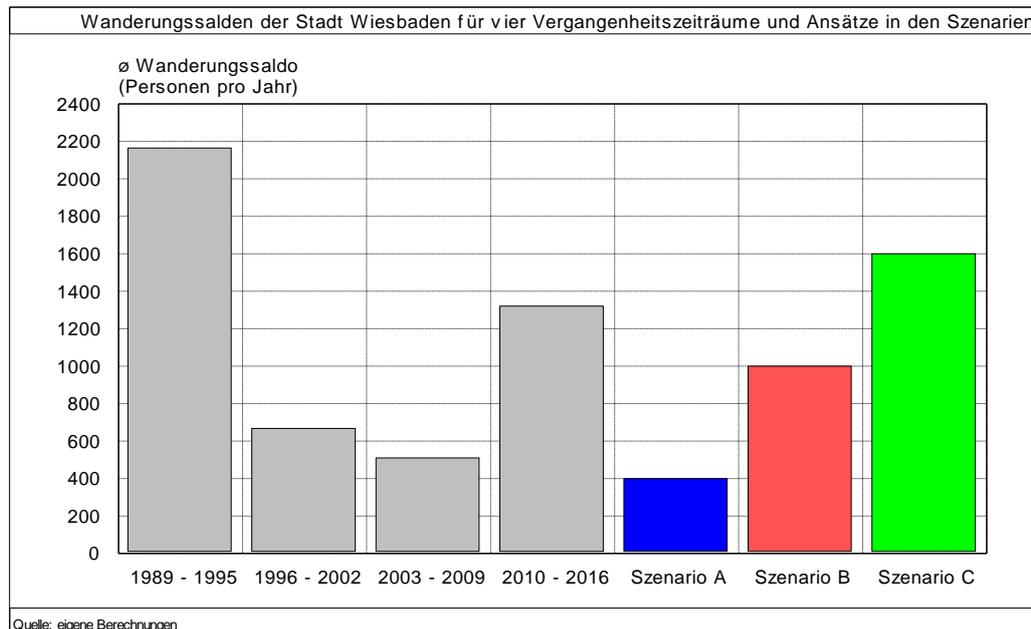
haus auf dem Land sprechende Argumente wie die Beschwerneisse und der finanzielle Aufwand des Pendelns oder die geringere Infrastruktur im ländlichen Raum wurden überspielt. Heute verbleiben die jungen Familien zunehmend in den Städten. Die Gründe hierfür sind:

- Viele junge Menschen bekommen zunächst nur einen Zeitvertrag, der zudem finanziell schlechter dotiert ist als bei ihren Vorgängern vor 10 oder 15 Jahren.
- Durch den Ölpreisschub 2007/2008 müssen die Mobilitätskosten heute wesentlich stärker berücksichtigt werden als früher.
- Die von jungen Erwerbstätigen geforderte nahezu grenzenlose räumliche Mobilität im Beruf spricht eindeutig gegen den Erwerb von Wohneigentum.
- Die Werthaltigkeit von Immobilien gerade im ländlichen Raum ist nicht gegeben.

Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen wieder zu erkennen sind.

In der Vergangenheit wurden bei lokalen Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in der Regel nur die Wanderungsannahmen variiert. Die Geburten- und Sterbefallzahlen der Modellrechnungen ergaben sich aufgrund des vor Ort vorgefundenen Niveaus der Geburtenhäufigkeit und eines Szenarios zur Sterblichkeit, das von einer weiteren Steigerung der Lebenserwartung ausgeht. Obwohl die Geburtenhäufigkeit in den Jahren 2014 und 2015 in einem außerhalb der Zufallsschwankungen liegenden Ausmaß angestiegen ist, variieren wir bei den Bevölkerungsmodellrechnungen für die Stadt Wiesbaden nur die Wanderungsannahmen.

Die durchschnittlichen Wanderungssalden für vier Vergangenheitszeiträume zeigt Ansicht 98.



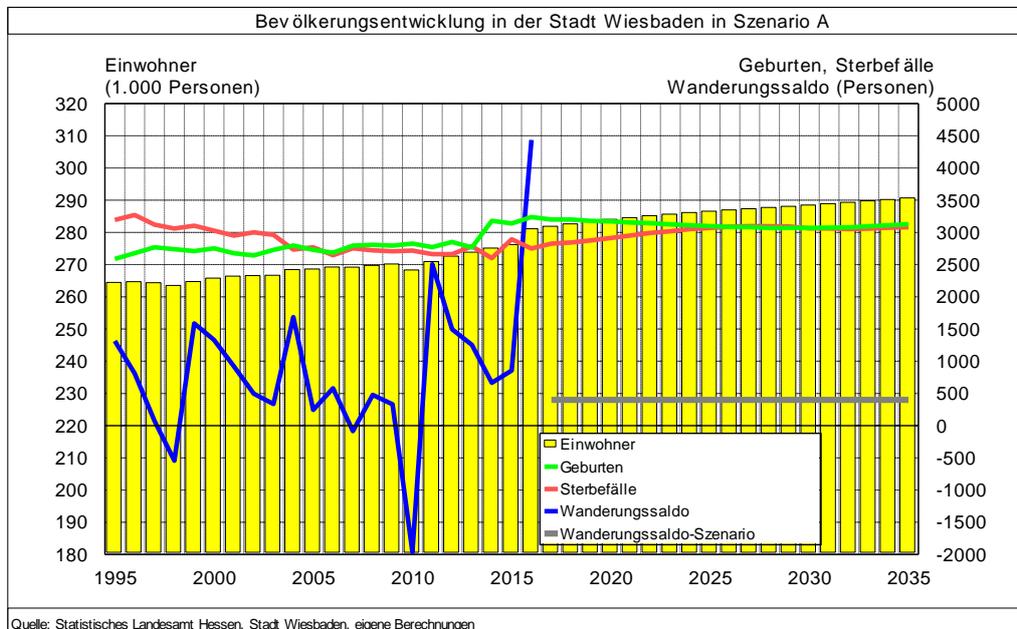
Ansicht 98: Wanderungssalden der Stadt Wiesbaden für vier Vergangenheitszeiträume und Ansätze in den Szenarien

Ein durchschnittlicher Wanderungsgewinn von über 2.200 Personen je Jahr über einen Zeitraum von fast 20 Jahren stellt kein realistisches Szenario da.

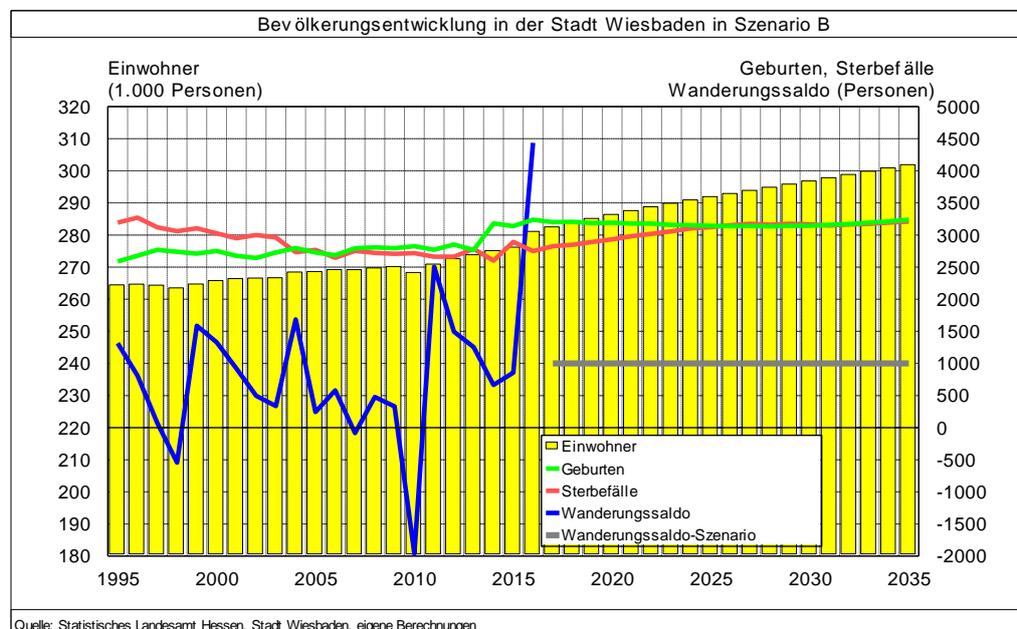
Die Salden der anderen drei Zeiträume zeigen mit Werten um 600 Personen (in den Phasen von 1996 bis 2002 und 2003 bis 2009) und 1.300 Personen je Jahr von 2010 bis 2016 erheblich geringere Unterschiede.

Die Szenarien orientieren sich an diesen in der Vergangenheit beobachteten Werten. Szenario A geht von einem positiven Wanderungssaldo in Höhe von 400 Personen je Jahr aus. In Szenario B ist ein positiver Wanderungssaldo von 1.000 Personen je Jahr und in Szenario C wird ein Wanderungsüberschuss in Höhe von jährlich 1.600 Personen je Jahr unterstellt. Diese Ansätze bedeuten nicht, dass diese Werte in der Zukunft nicht dauerhaft über- oder unterschritten werden können, die Wahrscheinlichkeit dafür erscheint aber eher gering. Der jüngste Zuwanderungsschub an Flüchtlingen - noch vor wenigen Monaten erwartete die Bundesregierung 3,3 Millionen Flüchtlinge bis zum Jahr 2020 - scheint durch die Blockade der mazedonischen Grenze vorläufig gestoppt zu sein. Andererseits können der Familiennachzug und die Arbeitsmigration aus der übrigen EU für längerfristig hohe Zuwanderungsüberschüsse sorgen.

Zur Klarstellung sei an dieser Stelle nochmals betont: dies sind Szenarien, die Realität wird von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region, der Kommunalpolitik sowie der übergeordneten Zuwanderungspolitik des Bundes bestimmt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis zum Jahr 2035 zeigen Ansicht 99 bis Ansicht 105.

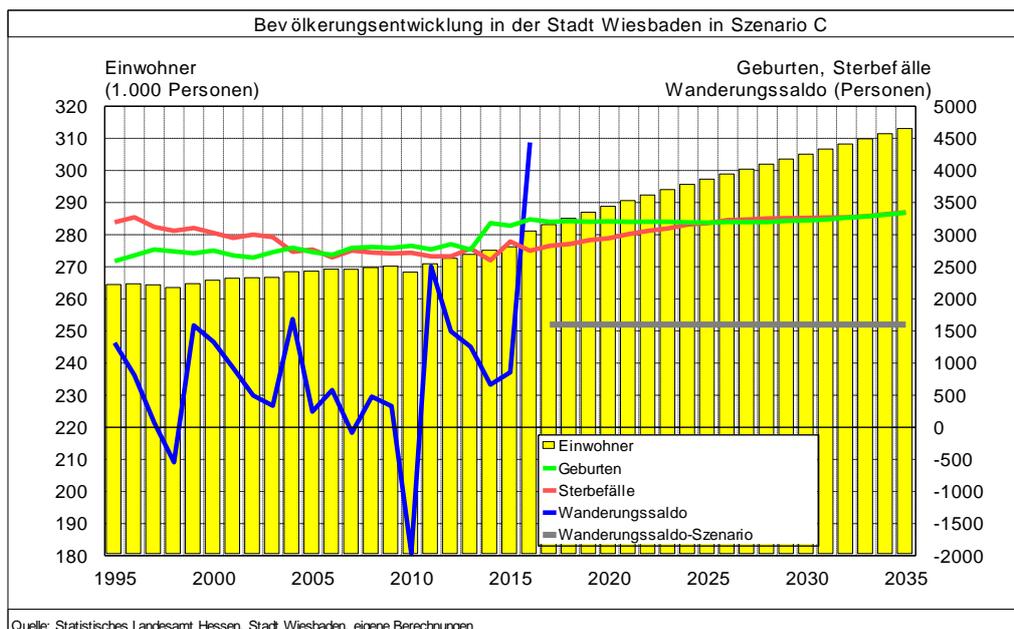


Ansicht 99: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wiesbaden in Szenario A



Ansicht 100: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wiesbaden in Szenario B

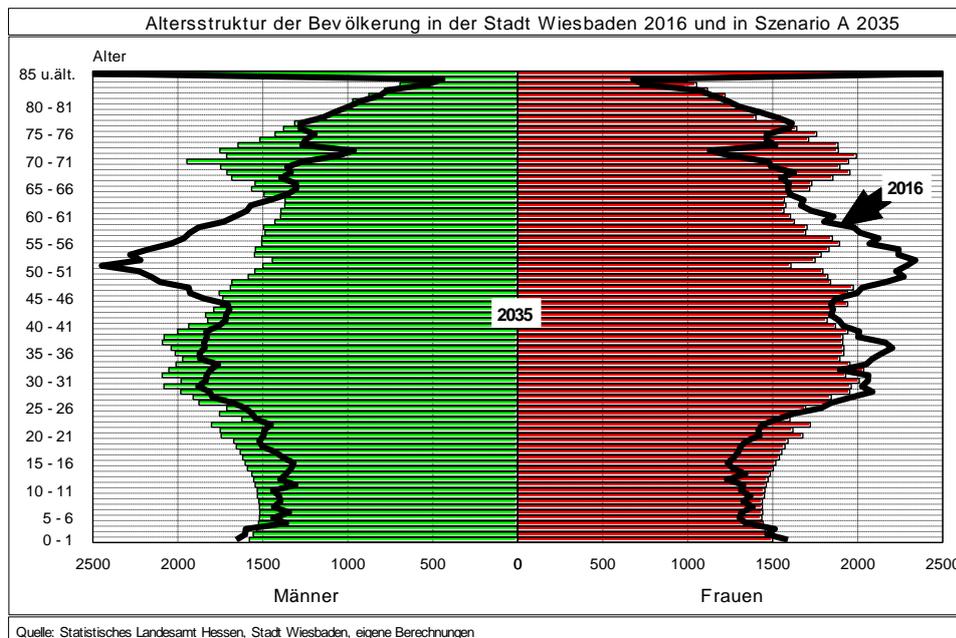
196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
 im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
 Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden



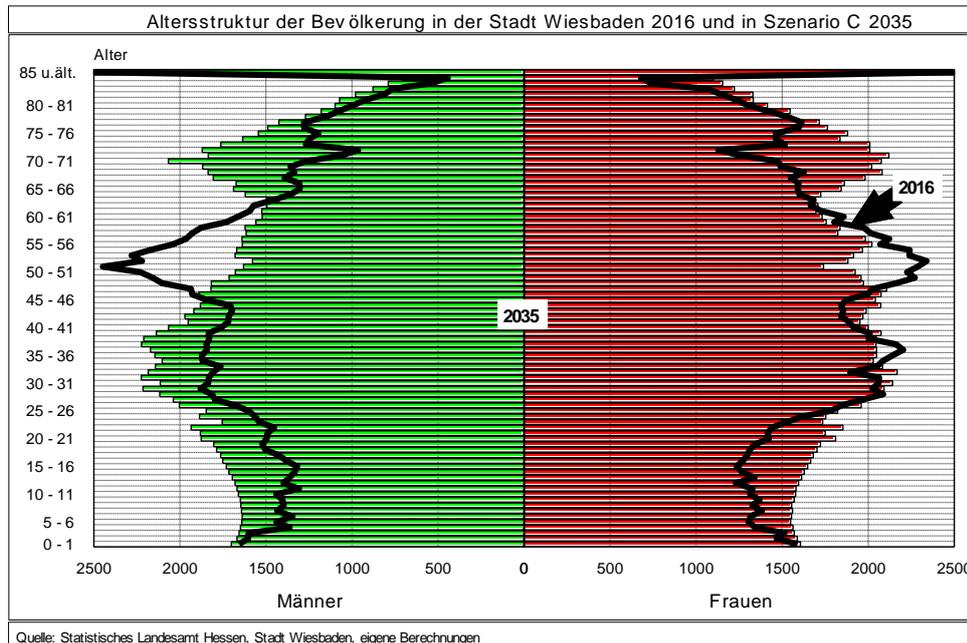
Ansicht 101: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wiesbaden in Szenario C

In allen Szenarien steigt die Einwohnerzahl, weil der positive natürliche Saldo erhalten bleibt. Die Einwohnerzahl des Jahres 2035 variiert zwischen 290.700 in Szenario A und 313.000 Personen in Szenario C. Die Altersstruktur des Jahres 2035 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2016 zeigen

Ansicht 102 und Ansicht 103 für die Szenarien A und C.



Ansicht 102: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Wiesbaden 2015 und in Szenario A 2035



Ansicht 103: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Wiesbaden 2015 und in Szenario C 2035

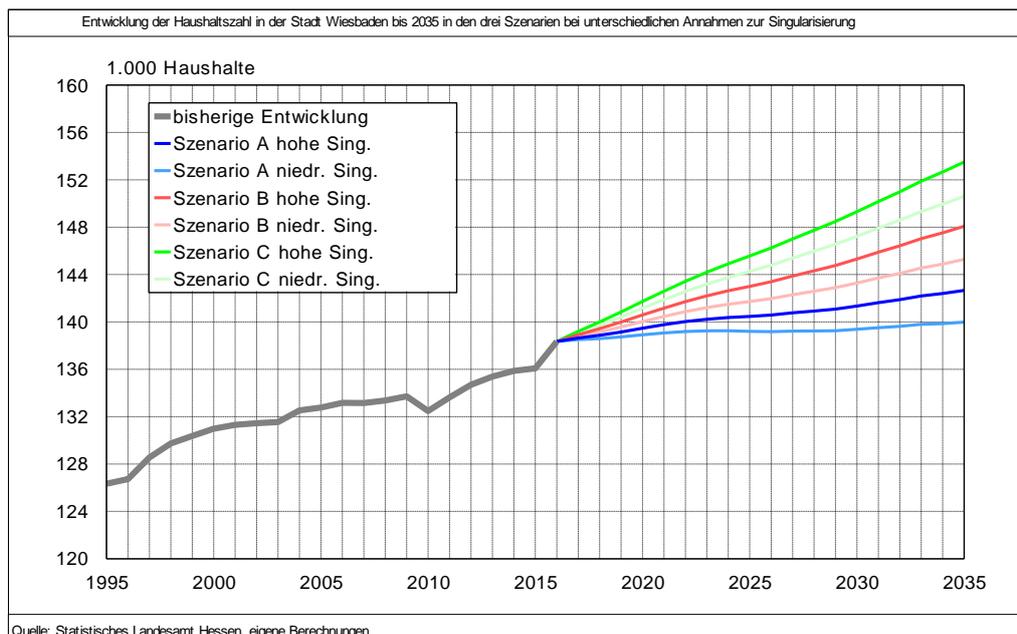
Wie bereits in der Vergangenheit bleibt Wiesbaden jung. Die hohe Attraktivität der Stadt für Studierende und junge Erwerbstätige sorgt für die stetige Zuwanderung junger Menschen.

#### 12.3.5 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Wiesbaden

Bisher gingen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wurde unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird. Eine Verbilligung des Wohnens ist nahezu auszuschließen, da die Anforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz und Barrierearmut den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. So wird bezüglich der jüngsten Verschärfung der Energieeinsparverordnung von einer Kostensteigerung im Neubau von etwa 6 Prozent ausgegangen, denen keine entsprechende Einsparung bei der Beheizung gegenübersteht<sup>92</sup>. Nun soll nicht nur der Wohnungsbestand seinen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Minderung leisten, sondern zusätzlich ist die Umstellung der Stromversorgung auf erneuerbare Energien und die Abkehr der Mobilität von fossilen Brennstoffen angesagt. Bei einem heutigen (2015) Anteil der erneuerbaren Energien von 12,5 Prozent am Primärenergieverbrauch erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürfte. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.

<sup>92</sup> Walberg, D.: Kostentreiber für den Wohnungsbau, Kiel 2015

Deshalb haben wir für die drei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante 1 wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2011 beobachteten Entwicklung unterstellt. In der zweiten Variante bleibt die Haushaltsgröße nahezu konstant. Es wird lediglich eine sehr geringe Verminderung angesetzt, da die Ausweitung der Single-Haushalte im höheren Alter kaum zu vermeiden sein wird. In Ansicht 104 sind die Modellrechnungen der Entwicklung der Zahl an Haushalten dargestellt.

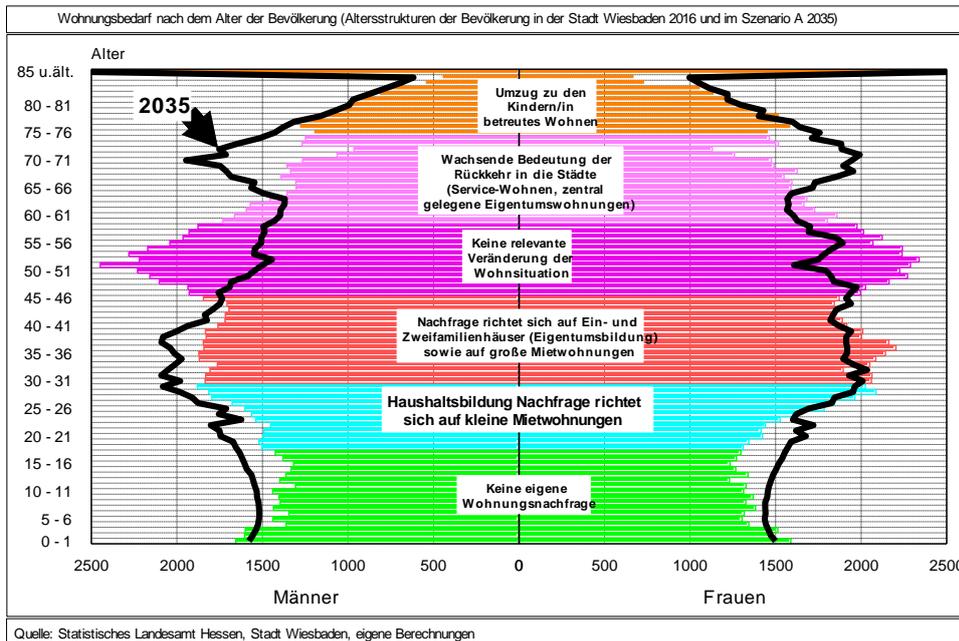


Ansicht 104: Entwicklung der Haushaltszahl in der Stadt Wiesbaden bis 2035 in den drei Szenarien bei unterschiedlichen Annahmen zur Singularisierung

Danach liegt die Zahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 140.000 und 153.500. Die Szenarien zeigen, dass nur bei sehr geringer Zuwanderung **und** stagnierender Singularisierung die Haushaltszahlen leicht sinken werden.

Den Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung zeigt Ansicht 105.

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden



Ansicht 105: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Wiesbaden 2015 und im Szenario A 2035)

Die hohe Zahl an junge Menschen mit eher niedrigen Einkommen zeigt den dauerhaft hohen Bedarf an kleinen, preiswerten Mietwohnungen. Die Zunahme an Menschen im höheren Alter mit einem Bedarf an barrierearmen Wohnungen ist ebenfalls zu erkennen. Die Wohneigentumsbildung war in Wiesbaden bisher nachrangig. Neben dem klassischen Einfamilienhaus, auch in verdichteter Form als Doppel- oder Reihenhauser, kommt dafür die Eigentumswohnung infrage.

Der aus den Szenarien zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung resultierende Wohnungsbedarf ist in Ansicht 106 ausgewiesen.

Wohnungsbedarf in der Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2035 in den Szenarien mit unterschiedlichen Ansätzen zur Bevölkerungsentwicklung und Singularisierung						
Jahr	Wohnungsbedarf					
	Szen. A hohe Sing.	Szen. A niedr. Sing.	Szen. B hohe Sing.	Szen. B niedr. Sing.	Szen. C hohe Sing.	Szen. C niedr. Sing.
2017	709	570	994	855	1.286	1.147
2018	652	513	939	799	1.232	1.091
2019	702	563	988	848	1.277	1.135
2020	740	600	1.029	886	1.330	1.186
2021	722	582	1.011	869	1.308	1.162
2022	686	545	982	838	1.277	1.131
2023	623	482	918	773	1.215	1.067
2024	573	433	865	721	1.160	1.011
2025	380	240	685	540	975	825
2026	403	263	701	556	995	844
2027	479	337	773	625	1.080	927
2028	435	294	744	596	1.039	885
2029	451	310	752	604	1.060	905
2030	554	411	852	702	1.154	996
2031	568	424	882	730	1.174	1.014
2032	546	403	846	694	1.156	994
2033	609	464	914	759	1.220	1.056
2034	496	352	804	651	1.109	947
2035	549	405	858	703	1.160	993
Summe	10.877	8.191	16.537	13.749	22.207	19.316

Quelle: eigene Berechnungen

Ansicht 106: Wohnungsbedarf in der Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2035 in den Szenarien mit unterschiedlichen Ansätzen zur Bevölkerungsentwicklung und Singularisierung

Die Bandbreite des Wohnungsbedarfes reicht von 8.200 Wohnungen in Szenario A bei niedriger Singularisierung bis 22.200 Wohnungen in Szenario C bei hoher Singularisierung. Orientiert man sich an den Vergangenheitswerten, so wäre mit der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen 30 Jahre in Höhe von 750 Wohnungen je Jahr nur die Realisierung von Szenario B mit niedriger Singularisierung möglich.

### 12.3.6 Benötigte Wohnungsarten in der Stadt Wiesbaden

Es sind in erster Linie preiswerte, kleine Mietwohnungen, die für die Studierenden, junge Erwerbstätige und zunehmend für Senioren benötigt werden. Hinzu kommen barrierearme Wohnungen, um die bereits heute bestehenden Defizite bei älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen abzubauen. Das Einfamilienhaus hat in der Bautätigkeit in Wiesbaden sicher seinen Platz, wird aber keine dominierende Rolle einnehmen. Der Neubau von speziellen Formen etwa des betreuten Wohnens für Senioren werden sich in quantitativ stärkerem Maße nur durchsetzen können, wenn sie bezahlbar bleiben.

### 12.3.7 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Wiesbaden

Angesichts der demografischen Situation Deutschlands mit einem längerfristig zwangsläufig ansteigenden Geburtendefizit sowie einer sich seit Jahren immer stärker auf die Städte konzentrierenden Bevölkerung sind Wohnungsbauinvestitionen besonders in kleineren Städten als langfristige Investitionen mit einem demografischen Risiko zu betrachten.

In Wiesbaden mit einem Geburtenüberschuss und hohem Zuwanderungsdruck ist es weniger das demografische als vielmehr das ökonomische Risiko. Sind angesichts der gesellschaftlichen Herausforderungen (Energiewende, Elektromobilität, energetische Sanierung des Gebäudebestandes, ...) weitere reale Einkommenssteigerungen zu erwarten oder wird sich eher die Zahl einkommensarmer Haushalte weiter erhöhen. Das Wohnungsdefizit von 600 bis 900 Wohnungen ist eher im unteren Preisbereich zu verorten. Bei den aktuellen Herstellkosten für neuen Wohnraum kann dies aber nur mit intensiver Förderung erreicht werden.

Es stellt sich immer wieder die Frage, wer kann, wer will und wer soll die Risiken dieser Investitionen tragen?

Da der Bund und die Länder in der Vergangenheit Wohnungsbestände privatisiert haben, verbleibt die Aufgabe der Bereitstellung von Wohnraum im Rahmen der Daseinsvorsorge zunehmend allein bei den Städten und Gemeinden; und dies unabhängig von deren finanzieller Leistungsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund erscheint ein stärkeres Engagement der Länder in der überregionalen Koordination und auch beim Bau von Sozialwohnungen diskussionswürdig.

Bei den kommunalen Strategien zeigen sich schon beim Thema Bauland unterschiedlichste Herangehensweisen. Grundsätzlich sind nur die Städte und Gemeinden in der Lage, Baurecht zu schaffen und damit Flächen aufzuwerten. Es gibt Kommunen, die nur eigene Flächen überplanen (so die Stadt Peine), d.h. der vorherige Ankauf dieser Flächen ist obligatorisch. Andere Kommunen arbeiten bereits in diesem Stadium mit privaten Investoren zusammen und binden die kommunalen Interessen über städtebauliche Verträge ein. Weiterhin gibt es nach wie vor Städte und Gemeinden, die auf die Konkurrenz zwischen den Flächeneigentümern bauen und über die Bebauungspläne ein mengenmäßiges Überangebot schaffen. Dieses Vorgehen ist in den meisten Regionen allerdings aufgrund der Vorgaben der Landesplanung nicht mehr möglich. Es hat in der Vergangenheit vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen und ist aus gutem Grund kaum noch möglich. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Stadt in die Vorleistung und damit ins Risiko geht. Übernimmt eine Gemeinde vom Flächenankauf über die Erschließung bis hin zur Vermarktung alle Schritte in Eigenregie, so hat die Gemeinde den größten Einfluss auf das tatsächliche Baugeschehen, trägt aber das gesamte finanzielle Risiko. Je weniger Risiko eine Stadt zu tragen bereit ist, desto weniger Einflussmöglichkeiten hinsichtlich der Bauten bleiben ihr.

Bezüglich der eigentlichen Bauinvestoren lässt sich im Bereich der für Wiesbaden eher nachrangigen Ein- und Zweifamilienhäuser die Frage eindeutig beantworten. Es werden künftig in erster Linie private Haushalte sein, die für die Selbstnutzung ein Einfamilienhaus bauen oder bauen lassen. Möglicherweise zwischengeschaltete Bauträger orientieren sich an der aktuellen Marktlage und gehen kein langfristiges Risiko ein. Die Schaffung von Mieteinfamilienhäusern ist in Deutschland eher die Ausnahme. Für die Eigentümer der Flächen ist es zwar oft „einfacher“, mit Bauträgern/Projektentwicklern nur einen oder wenige

Partner zu haben, im realen Leben lassen sich freie Grundstücke oft besser vermarkten; dies kann insbesondere bei rückläufiger Nachfrage ein wichtiges Kriterium sein.

Den künftigen Geschosswohnungsbau in Wiesbaden können private oder öffentliche Investoren gestalten. Wie beim Bauland gilt für den eigentlichen Bau und Betrieb von Mietwohnungsprojekten: je mehr eine Gemeinde mitgestalten will, desto stärker muss sie sich am finanziellen Risiko beteiligen.

Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden privaten Investoren in den Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen.

Für öffentliche Investoren, Wohnungsbauunternehmen oder die Stadt unmittelbar sollte selbstverständlich die langfristige Wirtschaftlichkeit einer Wohnungsbauinvestition Voraussetzung für die Investition sein. Allerdings muss nicht die Renditeorientierung im Vordergrund stehen. Weitere Ziele wie etwa die Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen oder die Durchmischung der Bewohnerschaft dürfen die Wirtschaftlichkeit nicht infrage stellen, können aber als wesentliche Entscheidungskriterien mit eingehen. Für die Stadt kommt als Entscheidungskriterium noch hinzu, dass sie im Rahmen der Daseinsvorsorge verpflichtet ist, ihren Bürgern ein Dach über dem Kopf, eine Wohnmöglichkeit, zur Verfügung zu stellen, wenn diese nicht selbst in der Lage sind, Wohnraum zu mieten oder zu kaufen. Diese Verpflichtung gilt für benachteiligte einheimische Haushalte wie für zugewiesene Flüchtlinge.

Einen wichtigen Hinweis auf die kommunalen Möglichkeiten zum wohnungspolitischen Agieren liefert der Anteil, den die Wohnungen der Stadt und ihrer wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen am gesamten Wohnungsbestand der Stadt hat. Die entsprechende Übersicht zeigt Ansicht 107.

Vergleich: Wohnungsbestände der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen					
Stadt	Wohnungsbestand in der Stadt 2016	Wohnungsbestand der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der Städte		nachrichtlich: Bestand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt	
		absolut	in v.H. des Gesamtbestands	absolut	in v.H. des Gesamtbestands
Darmstadt	78.335	11.860	15,1	1.618	2,1
Frankfurt	384.609	52.964	13,8	16.225	4,2
Wiesbaden	141.040	13.406	9,5	5.365	3,8
Rüsselsheim	29.508	6.334	21,5	464	1,6
Hanau	44.109	4.638	10,5	1.748	4,0
Hattersheim	12.859	1.694	13,2	216	1,7
Hofheim	18.471	1.654	9,0	n.v.	n.v.
Idstein	11.963	940	7,9	n.v.	n.v.
Bad Nauheim	15.637	1.175	7,5	n.v.	n.v.
Gießen	44.837	7.596	16,9	n.v.	n.v.

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden  
Quellen: Statistisches Landesamt Hessen, Jahresabschlüsse, Geschäftsbericht 2016 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 107: Vergleich: Wohnungsbestände der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen

Die Stadt Wiesbaden hat zusammen mit ihren wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen einen Anteil von 9,5 Prozent am Wohnungsbestand in der Stadt Wiesbaden. Unter den in den Vergleich einbezogenen Städten liegt Wiesbaden auf Rang 7. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt hält als weiterer Bestandhalter im öffentlichen Eigentum 3,8 Prozent des Wohnungsbestands. Da in Wiesbaden nur knapp ein Fünftel der Flüchtlinge in Wohnungen untergebracht werden konnte und das Wohnungsdefizit mit 2.000 Wohnungen (die Bauleistung von 3,3 Jahren) einen mittleren Wert aufwies, scheint der Anteil kommunaler Wohnungen am Bestand für die Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge nicht ausreichend zu sein.

Zur besseren Einschätzung des Anteils in Wiesbaden können Vergleichswerte aus dem Zensus herangezogen werden. Der Anteil an Wohnungen im Eigentum der Kommune oder eines kommunalen Wohnungsbauunternehmens lag 2011 im Durchschnitt der kreisfreien Städte Westdeutschlands bei 7,4 Prozent und im Durchschnitt der kreisfreien Städte Ostdeutschlands bei 13 Prozent. D.h., selbst der in Wiesbaden überdurchschnittliche Anteil an Wohnungen im öffentlichen Eigentum ist nicht ausreichend, um alle Aufgaben der Unterbringung von Haushalten im Rahmen der Daseinsvorsorge jederzeit mit Wohnungen erfüllen zu können.

Wir weisen für die Stadt Wiesbaden zum Jahresende 2016 ein Wohnungsdefizit in einer Größenordnung von 2.000 Wohnungen aus. Die Bandbreite des Wohnungsbedarfes in der Summe der Jahre 2017 bis 2035 reicht je nach tatsächlicher Bevölkerungsentwicklung und Singularisierung (Haushaltsverkleinerung) von 8.200 Wohnungen in Szenario A bei niedriger Singularisierung bis 22.200 Wohnungen in Szenario C bei hoher Singularisierung. Der Wohnungsbedarf beinhaltet

- den Abbau des Wohnungsdefizits,
- den Aufbau eines (ständig wechselnden) Leerstands in Höhe von 3 Prozent des Wohnungsbestands,
- Wohnungsabgänge (Abrisse, Zusammenlegungen, Umwidmungen) in Höhe von 0,2 Prozent des Wohnungsbestands je Jahr und
- die Versorgung jedes privaten Haushalts mit einer Wohnung.

In der hochattraktiven Landeshauptstadt Wiesbaden ist der limitierende Faktor für den Zuzug von Menschen und damit für die künftige Bevölkerungsentwicklung in der Verfügbarkeit und dem Preis von Wohnraum zu sehen. Voraussetzung für den Bau von Wohnungen ist die Verfügbarkeit von Wohnbaulandflächen. Der seit Jahren bestehende Baulandmangel in Wiesbaden wurde auch von den Experten herausgestellt. Da der eigentliche Bau meist weniger als ein Jahr benötigt, wäre langfristig die Vorhaltung von unmittelbar bebaubaren eigenen Flächen eine Vorsorgemöglichkeit, um auf Zuwanderungswellen, wie wir sie gegenwärtig erleben, schnell reagieren zu können.

Insofern bleiben unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit die Empfehlungen,

- kurzfristig zusätzliche Wohnbaulandflächen auszuweisen, um weiteren Wohnungsbau zu ermöglichen,
- den Wohnungsbestand im öffentlichen Eigentum aufzustocken, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Stadt und Wohnungsbaunehmen dies zulassen und
- als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare Grundstücke vorzuhalten.

Wir empfehlen der Stadt, zur Entlastung des Wohnungsmarktes Wohnbaulandflächen auszuweisen. Private und öffentliche Investoren werden neue Wohnungen in Wiesbaden bauen, wenn sie Wohnbaulandflächen zu Konditionen erwerben können, die einen marktgerechten Wohnungsbau zulassen. Eine Aufstockung des Bestands an Wohnungen im öffentlichen Eigentum ist zu empfehlen, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt Wiesbaden und ihrer Wohnungsbaunehmen dies zulässt.

#### 12.3.8 Bedeutung der kommunalen Wohnungsbaunehmen für die künftige Wohnungsversorgung in der Stadt Wiesbaden

Das Angebot preiswerten und guten Wohnraums zählt zu den Standortfaktoren für Unternehmen. Durch die hohe Attraktivität der Stadt Wiesbaden für junge Menschen ist dauerhaft mit einem hohen Anteil an Menschen mit niedrigem Einkommen zu rechnen. Die kommunalen Wohnungsbaunehmen mit ihren Angeboten sind wichtige Bausteine, um langfristig alle Einkommensschichten der Bevölkerung in Wiesbaden mit Wohnraum versorgen zu können. Um die dauerhafte Attraktivität der Wohnungsbestände der kommunalen Wohnungsbaunehmen zu gewährleisten, ist neben der Ausweitung der eigenen Bestände die Aufrechterhaltung der hohen Modernisierungsintensität erforderlich.

### 13. Schlussbemerkungen

Den vorliegenden Bericht haben wir auf der Grundlage eigener Erhebungen und der von den Beschäftigten der Stadt Wiesbaden erteilten Auskünfte sowie auf der Basis der eingesehenen und überlassenen Akten und Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Für drei der vier im Vergleich betrachteten Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden ermittelten wir Ergebnisverbesserungspotenziale aus der Verminderung der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Bei der SEG bestand diesbezüglich kein EVP. Das EVP der GWW belief sich auf rund 1,1 Millionen Euro, das der GeWeGe auf rund 237.000 Euro und das des WIM Liegenschaftsfonds auf rund 115.000 Euro.

Aus der Erhöhung der Betreuungsquote (verwaltete Wohneinheiten je Mitarbeiter) auf das bessere Quintil des Vergleichs ergab sich für die GWW ein EVP von rund 1,3 Millionen Euro und für den WIM Liegenschaftsfonds von rund 78.000 Euro. Das EVP bei der SEG betrug rund 91.000 Euro.

Durch die Verminderung von Forderungsausfällen bezogen auf das bessere Quintil des Vergleichs bestanden bei allen vier städtischen Wohnungsbauunternehmen EVP. Dieses betrug bei der GWW rund 245.000 Euro, bei der GeWeGe rund 191.000 Euro, bei der SEG rund 55.000 Euro und beim WIM Liegenschaftsfonds rund 11.000 Euro.

Durch die Erhöhung der Sollmiete auf die Mindestmiete einfachen Standards bestand bei drei Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden Ergebnisverbesserungspotenziale. Dieses lag bei der GWW bei rund 226.000 Euro, bei der GeWeGe bei rund 99.000 Euro und beim WIM Liegenschaftsfonds bei rund 89.000 Euro.

Die Eigenkapitalquoten von drei in den Vergleich einbezogenen Wohnungsbauunternehmen der Stadt Wiesbaden lagen unterhalb des Medians des Vergleichsrings von 28,7 Prozent. Allein für den WIM Liegenschaftsfonds ermittelten wir daher ein EVP als Mindest-Ausschüttungspotenzial an die Gesellschafter von rund 57.000 Euro.

Insgesamt ergaben sich damit Ergebnisverbesserungs- und Ausschüttungspotenziale in Höhe von rund 3,5 Millionen Euro je Jahr. Zusätzlich bestanden monatliche Ergebnisverbesserungspotenziale aus der Erhöhung der Sollmieten von 413.961 Euro.

Bei der Stadt Wiesbaden bestanden keine konkreten Regelungen zur Beihilfe. Die Fachbereiche sind informiert, dass bei der Zuschussvergabe eine beihilfe-rechtliche Prüfung stattfinden muss und können sich bei Fragen an die Käm-merei wenden.

Der Anteil der Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand betrug 13,3 Prozent im Jahr 2016 und entsprach damit dem viertniedrigsten Wert des Vergleichs. Wir empfehlen eine Aufstockung des Bestands an Wohnungen im öffentlichen Eigentum und an Belegrechtswohnungen, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt Wiesbaden und ihrer Wohnungsbauunternehmen dies zulässt.

Wir danken allen Beteiligten für die konstruktive Zusammenarbeit.

Berlin, 27. April 2018

BDO AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Robert Sienz  
Partner



Wolfgang Veldboer  
Partner

## Anlagen

### Anlage 1: Kennzahldefinition

Betreuungsquote	Zahl verwalteter Wohneinheiten je Mitarbeiter
durchschnittlicher Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	Zinsen und ähnliche Aufwendungen / Fremdkapital, wobei Fremdkapital = (0,5 * Sonderposten +) Rückstellungen + Verbindlichkeiten
Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Bilanzsumme
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss vor Ertragssteuern / Eigenkapital
Erlösschmälerungen	auf Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
Gesamtkapitalrendite	(Jahresüberschuss vor Ertragssteuern + Zinsen und ähnliche Aufwendungen) / Bilanzsumme
Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit	Personalaufwand / Wohnungsbestand insgesamt
Personalaufwandsquote	Personalaufwand / Gesamtleistung, wobei Gesamtleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen / Bilanzsumme

Anlage 1: Kennzahldefinition

Anlage 2: Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigung- und Pendlerdaten in der Stadt Wiesbaden 2015

Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigung- und Pendlerdaten in der Stadt Wiesbaden 2006 bis 2015														
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Minimum 2015	Median 2015	Maximum 2015	Durchschnitt
Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude (je 31. Dezember)	138.334	138.805	139.201	139.644	140.168	140.422	145.311	139.680	140.163	140.584	11.709	36.633	380.510	140.231
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	119.545	120.612	121.368	122.209	121.467	122.368	123.165	124.127	126.858	127.765	5.485	39.016	541.709	122.948
Einpendler	67.061	68.107	68.722	69.402	68.756	68.701	69.024	69.510	71.112	71.447	4.004	28.955	350.412	69.184
Auspendler	34.976	35.884	37.418	37.711	38.738	40.751	42.369	42.737	43.591	45.103	7.059	14.404	84.712	39.928
Pendlersaldo (Einpendler abzgl. Auspendlern)	32.085	32.223	31.304	31.691	30.018	27.950	26.655	26.773	27.521	26.344	-5.357	11.192	265.700	29.256
Pendlersaldo (%)	191,7	189,8	183,7	184,0	177,5	168,6	162,9	162,6	163,1	158,4	42,8	159,1	413,7	174,2
Pendlerquote (Einpendler zu Einwohnern)	24,3	24,7	24,8	25,0	24,9	24,6	25,3	25,4	25,8	25,9	14,9	30,6	47,8	25,1
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017)														

Anlage 2: Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigung- und Pendlerdaten in der Stadt Wiesbaden 2015

Anlage 3: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (GWV)

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
<b>Vermögenslage</b>						
Bilanzsumme	410.781.151 €	423.614.225 €	470.014.457 €	463.378.484 €	474.582.918 €	448.474.247 €
Sachanlagevermögen	338.675.256 €	348.120.982 €	379.741.589 €	401.937.728 €	418.461.626 €	377.387.436 €
Davon für geförderte Wohnungen	129.957.064 €	124.704.039 €	121.380.345 €	123.817.410 €	132.530.690 €	126.477.909 €
Buchwert je geförderter Wohnung	44.460 €	44.938 €	44.658 €	44.975 €	45.954 €	44.997 €
Zeitwert je geförderter Wohnung						
Buchwert je nicht geförderter Wohnung	33.855 €	35.559 €	40.867 €	42.696 €	45.852 €	39.766 €
Zeitwert je nicht geförderter Wohnung						
Sachanlagenintensität	82,4 %	82,2 %	80,8 %	86,7 %	88,2 %	84,1 %
Investitionen in Sachanlagen	17.419.000 €	17.679.000 €	42.518.000 €	30.597.000 €	25.848.000 €	26.812.200 €
Eigenkapital	78.845.818 €	81.918.599 €	87.027.184 €	94.596.415 €	95.790.075 €	87.635.618 €
Eigenkapitalquote	19,2 %	19,3 %	18,5 %	20,4 %	20,2 %	19,5 %
Eigenkapitalrentabilität	7,5 %	5,9 %	7,9 %	12,0 %	5,7 %	7,8 %
Fremdkapital	331.311.950 €	341.041.746 €	382.292.034 €	367.870.449 €	377.727.220 €	360.048.680 €
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	2,6 %	2,5 %	2,3 %	2,4 %	2,3 %	2,4 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,6 %	3,1 %	3,3 %	4,4 %	3,0 %	3,5 %
<b>Ertragslage</b>						
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	5.910.673 €	4.830.181 €	6.906.767 €	11.336.843 €	5.451.840 €	6.887.261 €
Jahresüberschuss	5.910.673 €	4.830.181 €	6.865.986 €	10.548.843 €	5.145.404 €	6.660.217 €
Umsatzerlöse	75.353.237 €	70.447.803 €	78.589.664 €	108.345.469 €	78.613.651 €	82.269.965 €
- davon aus der Hausbewirtschaftung	56.523.070 €	58.216.141 €	60.722.861 €	61.421.519 €	64.654.935 €	60.307.705 €
- davon Sollmieten	43.983.672 €	44.893.833 €	46.161.081 €	48.261.806 €	50.327.487 €	46.725.576 €
- davon Gebühren und Umlagen	15.679.621 €	16.564.148 €	17.510.428 €	16.384.811 €	17.456.264 €	16.719.054 €
- davon aus Betreuungstätigkeit	3.530.485 €	3.301.146 €	3.364.727 €	3.386.726 €	5.870.310 €	3.890.679 €

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Erlösschmälerungen	3.147.876 €	3.247.447 €	2.961.670 €	3.233.746 €	3.131.834 €	3.144.515 €
- davon wegen Leerstand	2.475.957 €	2.680.699 €	2.235.450 €	2.625.857 €	2.471.437 €	2.497.880 €
- davon wegen Mietminderung	152.035 €	122.191 €	266.197 €	233.768 €	155.203 €	185.879 €
- davon wegen nicht umlegbarer Betriebskosten	519.884 €	444.557 €	460.023 €	374.122 €	505.193 €	460.756 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nach Erlösschmälerungen	53.375.194 €	54.968.694 €	57.761.191 €	58.187.773 €	61.523.101 €	57.163.190 €
Materialaufwand	46.313.053 €	53.946.146 €	60.351.890 €	50.357.426 €	46.178.746 €	51.429.452 €
- davon Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	33.725.444 €	35.660.703 €	39.110.426 €	40.168.984 €	40.909.227 €	37.914.957 €
- davon Betriebskosten	14.362.830 €	15.775.085 €	15.943.154 €	16.217.387 €	16.575.052 €	15.774.702 €
- davon Instandhaltungskosten	19.243.926 €	19.801.394 €	22.911.602 €	23.706.377 €	24.032.166 €	21.939.093 €
Personalaufwand	8.787.609 €	8.913.780 €	9.162.972 €	9.266.827 €	9.865.154 €	9.199.268 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.913.206 €	7.652.347 €	7.769.498 €	8.092.769 €	8.775.459 €	7.840.656 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	500.000 €	529.000 €	317.000 €	221.000 €	156.000 €	344.600 €
<b>Finanzlage</b>						
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	17.446,0	-3.878,0	15.180,0	23.552,0	12.588,0	12.977,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (T€)	17.446,0	-3.878,0	15.180,0	23.552,0	12.588,0	12.977,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	-10.421,0	-13.396,0	-32.336,0	-18.754,0	-17.811,0	-18.543,6
Auszahlungen für Dividenden (T€)						
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)	-3.917,0	8.472,0	20.477,0	-1.082,0	-987,0	4.592,6
Finanzmittelfond am Ende der Periode (T€)	34.731,0	25.929,0	29.250,0	32.966,0	26.756,0	29.926,4
Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Anlage 3: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (GWW)

Anlage 4: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (GeWeGe)

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
<b>Vermögenslage</b>						
Bilanzsumme	271.047.777 €	271.551.783 €	271.981.834 €	270.484.548 €	269.768.586 €	270.966.905 €
Sachanlagevermögen	261.680.255 €	261.465.270 €	261.299.484 €	260.572.393 €	260.269.941 €	261.057.469 €
Davon für geförderte Wohnungen	76.300.349 €	75.724.105 €	78.100.326 €	77.805.373 €	74.096.061 €	76.405.243 €
Buchwert je geförderter Wohnung	62.490 €	62.427 €	58.988 €	59.168 €	56.304 €	59.875 €
Zeitwert je geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Buchwert je nicht geförderter Wohnung	68.659 €	69.749 €	72.296 €	72.154 €	74.055 €	71.383 €
Zeitwert je nicht geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Sachanlagenintensität	96,5 %	96,3 %	96,1 %	96,3 %	96,5 %	96,3 %
Investitionen in Sachanlagen	5.252.000 €	7.014.000 €	6.466.000 €	5.251.000 €	6.004.000 €	5.997.400 €
Eigenkapital	37.542.024 €	38.367.293 €	39.152.289 €	39.684.687 €	40.213.345 €	38.991.928 €
Eigenkapitalquote	13,9 %	14,1 %	14,4 %	14,7 %	14,9 %	14,4 %
Eigenkapitalrentabilität	2,5 %	2,5 %	2,3 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %
Fremdkapital	232.538.659 €	231.314.291 €	230.745.058 €	228.675.021 €	227.342.888 €	230.123.183 €
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	3,6 %	3,5 %	3,5 %	3,4 %	3,2 %	3,4 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,5 %	3,3 %	3,3 %	3,2 %	3,0 %	3,2 %
<b>Ertragslage</b>						
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	929.778 €	961.179 €	907.224 €	829.121 €	883.963 €	902.253 €
Jahresüberschuss	775.079 €	825.269 €	784.997 €	532.397 €	520.720 €	687.692 €
Umsatzerlöse	27.624.898 €	28.350.220 €	28.877.447 €	28.647.494 €	30.890.344 €	28.878.081 €
- davon aus der Hausbewirtschaftung	27.624.898 €	28.350.220 €	28.877.447 €	28.647.494 €	29.170.344 €	28.534.081 €
- davon Sollmieten	21.155.881 €	21.242.604 €	21.632.686 €	21.738.909 €	22.202.105 €	21.594.437 €

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
- davon Gebühren und Umlagen	7.700.724 €	8.221.397 €	8.298.639 €	7.888.798 €	8.076.589 €	8.037.229 €
- davon aus Betreuungstätigkeit	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Erlösschmälerungen	1.260.392 €	1.135.788 €	1.066.767 €	992.339 €	1.108.349 €	1.112.727 €
- davon wegen Leerstand	885.706 €	791.141 €	795.581 €	767.391 €	885.514 €	825.067 €
- davon wegen Mietminderung	85.239 €	71.550 €	46.881 €	25.858 €	41.846 €	54.275 €
- davon wegen nicht umlegbarer Betriebskosten	289.447 €	273.097 €	224.305 €	199.090 €	180.989 €	233.386 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nach Erlösschmälerungen	26.364.506 €	27.214.432 €	27.810.680 €	27.655.155 €	28.061.995 €	27.421.354 €
Materialaufwand	11.840.597 €	13.163.425 €	13.764.444 €	12.790.546 €	17.172.698 €	13.746.342 €
- davon Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.840.597 €	13.163.425 €	13.764.444 €	12.790.546 €	15.038.294 €	13.319.461 €
- davon Betriebskosten	7.668.635 €	8.134.897 €	8.229.403 €	6.937.426 €	7.843.142 €	7.762.700 €
- davon Instandhaltungskosten	4.057.738 €	4.801.716 €	5.318.282 €	5.706.732 €	7.024.553 €	5.381.804 €
Personalaufwand	46.554 €	51.254 €	48.737 €	64.080 €	13.210 €	44.767 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.172.821 €	5.345.851 €	5.341.460 €	5.467.761 €	5.546.793 €	5.374.937 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	284.000 €	392.000 €	248.000 €	154.000 €	114.000 €	238.400 €
<b>Finanzlage</b>						
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	6.886,0	6.410,0	4.623,0	6.456,0	10.902,0	7.055,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (T€)	6.886,0	6.410,0	4.623,0	6.456,0	10.902,0	7.055,4

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

---

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	-2.221,0	-3.479,0	-3.362,0	-3.050,0	-4.283,0	-3.279,0
Auszahlungen für Dividenden (T€)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)	-5.165,0	-2.508,0	-1.023,0	-3.309,0	-7.453,0	-3.891,6
Finanzmittel-fond am Ende der Periode (T€)	354,0	777,0	1.015,0	1.112,0	278,0	707,2

Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Anlage 4: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (GeWeGe)

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Anlage 5: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (SEG)

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
<b>Vermögenslage</b>						
Bilanzsumme	71.628.658 €	72.879.610 €	98.305.688 €	116.299.969 €	146.765.876 €	101.175.960 €
Sachanlagevermögen	58.652.950 €	58.403.573 €	62.403.382 €	79.172.991 €	106.808.487 €	73.088.277 €
Davon für geförderte Wohnungen	22.149.167 €	21.683.574 €	21.248.493 €	20.739.428 €	20.202.064 €	21.204.545 €
Buchwert je geförderter Wohnung	102.070 €	99.924 €	97.919 €	95.573 €	93.097 €	97.717 €
Zeitwert je geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Buchwert je nicht geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Zeitwert je nicht geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Sachanlagenintensität	81,9 %	80,1 %	63,5 %	68,1 %	72,8 %	73,3 %
Investitionen in Sachanlagen	n.v.	1.639.831 €	n.v.	19.744.129 €	34.175.218 €	18.519.726 €
Eigenkapital	12.864.343 €	13.014.865 €	13.076.920 €	13.234.144 €	14.329.353 €	13.303.925 €
Eigenkapitalquote	18,0 %	17,9 %	13,3 %	11,4 %	9,8 %	14,1 %
Eigenkapitalrentabilität	7,2 %	1,6 %	0,9 %	2,3 %	12,6 %	4,9 %
Fremdkapital	54.013.028 €	55.206.313 €	80.764.734 €	98.642.377 €	126.127.202 €	82.950.731 €
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	2,9 %	2,6 %	1,6 %	1,7 %	1,6 %	2,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,3 %	2,2 %	1,4 %	1,6 %	2,5 %	2,2 %
<b>Ertragslage</b>						
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	931.565 €	209.700 €	118.962 €	310.310 €	1.808.575 €	675.822 €
Jahresüberschuss	646.297 €	150.522 €	62.055 €	157.224 €	1.095.209 €	422.261 €
Umsatzerlöse	18.911.241 €	9.728.375 €	9.678.015 €	12.839.084 €	17.894.233 €	13.810.190 €
- davon aus der Hausbewirtschaftung	6.491.767 €	6.086.198 €	9.313.088 €	8.441.121 €	14.537.101 €	8.973.855 €
- davon Sollmieten	5.350.921 €	4.831.293 €	5.077.508 €	7.023.632 €	12.876.736 €	7.032.018 €

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
- davon Gebühren und Umlagen	1.275.910 €	1.349.346 €	1.342.698 €	1.417.490 €	1.714.921 €	1.420.073 €
- davon aus Betreuungstätigkeit	15.463 €	15.463 €	14.441 €	14.441 €	14.853 €	14.932 €
Erlösschmälerungen	135.065 €	104.444 €	107.118 €	232.897 €	204.652 €	156.835 €
- davon wegen Leerstand	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
- davon wegen Mietminderung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
- davon wegen nicht umlegbarer Betriebskosten	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nach Erlösschmälerungen	6.356.702 €	5.981.754 €	9.205.970 €	8.208.224 €	14.332.449 €	8.817.020 €
Materialaufwand	5.318.924 €	8.406.666 €	26.023.810 €	7.098.606 €	6.849.592 €	10.739.520 €
- davon Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
- davon Betriebskosten	1.483.749 €	1.536.304 €	1.524.086 €	1.683.343 €	3.382.963 €	1.922.089 €
- davon Instandhaltungskosten	642.782 €	199.623 €	307.187 €	604.452 €	894.369 €	529.683 €
Personalaufwand	1.952.844 €	2.048.254 €	2.291.832 €	2.749.490 €	2.995.111 €	2.407.506 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.906.603 €	1.903.272 €	1.874.530 €	2.903.273 €	6.416.949 €	3.000.925 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	225.250 €	2.444 €	82.040 €	21.164 €	22.496 €	70.679 €
<b>Finanzlage</b>						
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	10.773,0	-3.335,0	-10.200,0	806,0	9.435,0	1.495,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (T€)	10.773,0	-3.335,0	-10.200,0	806,0	9.435,0	1.495,8

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

---

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	-913,0	-1.633,0	-5.855,0	-19.586,0	-33.921,0	-12.381,6
Auszahlungen für Dividenden (T€)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)	-5.648,0	-615,0	16.578,0	18.489,0	25.383,0	10.837,4
Finanzmittel-fond am Ende der Periode (T€)	4.514,0	161,0	684,0	393,0	1.290,0	1.408,4
Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Anlage 5: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (SEG)

Anlage 6: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (WIM Liegenschaftsfonds)

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
<b>Vermögenslage</b>						
Bilanzsumme	26.281.671 €	27.177.063 €	28.134.709 €	31.666.549 €	32.179.242 €	29.087.847 €
Sachanlagevermögen	20.195.886 €	22.415.956 €	25.638.997 €	27.514.587 €	28.812.979 €	24.915.681 €
Davon für geförderte Wohnungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Buchwert je geförderter Wohnung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Zeitwert je geförderter Wohnung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Buchwert je nicht geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Zeitwert je nicht geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Sachanlagenintensität	76,8 %	82,5 %	91,1 %	86,9 %	89,5 %	85,4 %
Investitionen in Sachanlagen	3.034.000 €	2.400.000 €	3.451.000 €	2.144.000 €	1.678.000 €	2.541.400 €
Eigenkapital	9.214.638 €	8.714.840 €	8.583.201 €	8.590.981 €	8.597.245 €	8.740.181 €
Eigenkapitalquote	35,1 %	32,1 %	30,5 %	27,1 %	26,7 %	30,3 %
Eigenkapitalrentabilität	11,1 %	6,0 %	0,4 %	0,2 %	0,1 %	3,6 %
Fremdkapital	16.504.114 €	17.420.869 €	18.435.791 €	20.485.826 €	20.977.184 €	18.764.757 €
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	3,7 %	3,9 %	3,3 %	3,0 %	2,9 %	3,4 %
Gesamtkapitalrentabilität	6,2 %	4,4 %	2,3 %	2,0 %	1,9 %	3,4 %
<b>Ertragslage</b>						
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	1.019.692 €	521.843 €	34.492 €	15.475 €	11.131 €	320.527 €
Jahresüberschuss	1.019.692 €	-204.078 €	27.808 €	7.780 €	6.635 €	171.567 €
Umsatzerlöse	2.439.460 €	2.655.263 €	2.861.292 €	3.008.046 €	3.462.911 €	2.885.394 €
- davon aus der Hausbewirtschaftung	2.439.460 €	2.655.263 €	2.861.292 €	3.008.046 €	3.036.911 €	2.800.194 €

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
- davon Sollmieten	2.009.067 €	2.207.586 €	2.453.285 €	2.553.625 €	2.605.009 €	2.365.715 €
- davon Gebühren und Umlagen	539.806 €	543.802 €	626.446 €	622.255 €	633.496 €	593.161 €
- davon aus Betreuungstätigkeit	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Erlösschmälerungen	109.414 €	171.353 €	218.440 €	167.835 €	201.594 €	173.727 €
- davon wegen Leerstand	59.380 €	154.278 €	171.788 €	140.669 €	151.962 €	135.615 €
- davon wegen Mietminderung	9.006 €	2.830 €	22.259 €	5.200 €	15.572 €	10.973 €
- davon wegen nicht umlegbarer Betriebskosten	41.028 €	14.246 €	24.393 €	21.966 €	34.060 €	27.139 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nach Erlösschmälerungen	2.330.045 €	2.483.910 €	2.642.853 €	2.840.211 €	2.835.317 €	2.626.467 €
Materialaufwand	1.244.179 €	1.281.852 €	1.618.821 €	1.669.715 €	2.155.073 €	1.593.928 €
- davon Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.244.179 €	1.281.852 €	1.618.821 €	1.669.715 €	1.960.761 €	1.555.066 €
- davon Betriebskosten	484.584 €	589.312 €	632.385 €	636.173 €	558.282 €	580.147 €
- davon Instandhaltungskosten	724.411 €	656.993 €	914.065 €	1.026.716 €	1.397.013 €	943.840 €
Personalaufwand	186.903 €	157.068 €	234.615 €	215.150 €	177.889 €	194.325 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	154.692 €	175.388 €	227.627 €	268.462 €	292.482 €	223.730 €
Abschreibungen auf Forderungen	200 €	27.000 €	6.000 €	33.000 €	14.000 €	16.040 €
<b>Finanzlage</b>						
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	462,0	441,0	-558,0	761,0	1.065,0	434,2

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden

---

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (T€)	462,0	441,0	-558,0	761,0	1.065,0	434,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	-1.669,0	-2.395,0	-3.451,0	-2.144,0	-1.252,0	-2.182,2
Auszahlungen für Dividenden (T€)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)	-150,0	517,0	1.554,0	650,0	1.698,0	853,8
Finanzmittelfond am Ende der Periode (T€)	5.440,0	4.003,0	1.549,0	816,0	2.327,0	2.827,0
Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Anlage 6: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (WIM Liegenschaftsfonds)

Anlage 7: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (GWW)

Kennzahlen zum Wohnungsbestand						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Mit der Verwaltung und Betreuung des eigenen Bestands betraute Mitarbeiter (Vollzeitäquivalente)	140,1	141,3	139,5	134,5	137,7	138,6
Bestand an eigenen Wohnungen	9.088	9.058	9.040	9.267	9.120	9.115
- davon öffentlich geförderten Wohnungen	2.923	2.775	2.718	2.753	2.884	2.811
- davon noch öffentlich gefördert nach dem ersten Förderweg	2.540	2.392	2.335	2.370	2.501	2.428
- davon noch öffentlich gefördert nach dem zweiten Förderweg	0	0	0	0	0	0
- davon noch öffentlich gefördert nach dem dritten Förderweg	383	383	383	383	383	383
Wohnfläche im eigenen Bestand	572.014 m <sup>2</sup>	571.650 m <sup>2</sup>	569.986 m <sup>2</sup>	588.244 m <sup>2</sup>	578.786 m <sup>2</sup>	576.136 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im eigenen Bestand	10.428 m <sup>2</sup>	10.917 m <sup>2</sup>	11.253 m <sup>2</sup>	12.280 m <sup>2</sup>	12.332 m <sup>2</sup>	11.442 m <sup>2</sup>
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	62,94 m <sup>2</sup>	63,11 m <sup>2</sup>	63,05 m <sup>2</sup>	63,48 m <sup>2</sup>	63,46 m <sup>2</sup>	63,21 m <sup>2</sup>
Bestand an gepachteten Wohnungen	736	802	844	918	888	838
Zahl der Wohnungen in Beteiligungen	4.023	3.949	3.950	3.940	3.916	3.956
Wohnungsbestand insgesamt	13.847	13.809	13.834	14.125	13.924	13.908
Wohnfläche im gesamten Bestand	572.014 m <sup>2</sup>	571.650 m <sup>2</sup>	569.986 m <sup>2</sup>	588.244 m <sup>2</sup>	578.786 m <sup>2</sup>	576.136 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im gesamten Bestand	10.428 m <sup>2</sup>	10.917 m <sup>2</sup>	11.253 m <sup>2</sup>	12.280 m <sup>2</sup>	12.332 m <sup>2</sup>	11.442 m <sup>2</sup>
Bestand an gewerblichen Immobilien	82	86	84	90	91	87
Bestand an sonstigen Einheiten (Garagen, Einstellplätzen etc.)	2.771	2.841	2.933	3.223	3.251	3.004

Quelle: Jahresabschlüsse, Angaben des Wohnungsbaunternehmens, eigene Erhebungen und Berechnungen

Anlage 7: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (GWW)

Anlage 8: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (GeWeGe)

Kennzahlen zum Wohnungsbestand						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Bestand an eigenen Wohnungen	3.921	3.876	3.858	3.848	3.830	3.867
- davon öffentlich geförder- ten Wohnungen	1.221	1.213	1.324	1.315	1.316	1.278
- davon noch öffentlich ge- fördert nach dem ersten För- derweg	1.102	1.094	1.205	1.196	1.197	1.159
- davon noch öffentlich ge- fördert nach dem zweiten Förderweg	0	0	0	0	0	0
- davon noch öffentlich ge- fördert nach dem dritten För- derweg	119	119	119	119	119	119
Wohnfläche im eigenen Be- stand	255.793 m <sup>2</sup>	253.317 m <sup>2</sup>	252.284 m <sup>2</sup>	251.743 m <sup>2</sup>	250.800 m <sup>2</sup>	252.788 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im eigenen Be- stand	19.078 m <sup>2</sup>	18.327 m <sup>2</sup>	17.413 m <sup>2</sup>	17.546 m <sup>2</sup>	17.874 m <sup>2</sup>	18.048 m <sup>2</sup>
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	65,24 m <sup>2</sup>	65,36 m <sup>2</sup>	65,39 m <sup>2</sup>	65,42 m <sup>2</sup>	65,48 m <sup>2</sup>	65,38 m <sup>2</sup>
Bestand an gepachteten Wohnungen	0	0	0	0	0	
Zahl der Wohnungen in Betei- ligungen	0	0	0	0	0	
Wohnungsbestand insgesamt	3.921	3.876	3.858	3.848	3.830	3.867
Wohnfläche im gesamten Be- stand	255.793 m <sup>2</sup>	253.317 m <sup>2</sup>	252.284 m <sup>2</sup>	251.743 m <sup>2</sup>	250.800 m <sup>2</sup>	252.788 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im gesamten Be- stand	19.078 m <sup>2</sup>	18.327 m <sup>2</sup>	17.413 m <sup>2</sup>	17.546 m <sup>2</sup>	17.874 m <sup>2</sup>	18.048 m <sup>2</sup>
Bestand an gewerblichen Im- mobilien	184	181	169	167	164	173
Bestand an sonstigen Einhei- ten (Garagen, Einstellplätzen etc.)	1.059	1.054	1.037	1.045	1.052	1.049
Quelle: Jahresabschlüsse, Angaben des Wohnungsbauunternehmens, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Anlage 8: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (GeWeGe)

Anlage 9: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (SEG)

Kennzahlen zum Wohnungsbestand						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Mit der Verwaltung und Betreuung des gesamten Bestands betraute Mitarbeiter (Vollzeitäquivalente)	4,5	2,5	2,5	3,5	5	3,6
Bestand an eigenen Wohnungen	229	228	232	227	226	228
- davon öffentlich geförderten Wohnungen	217	217	217	217	217	217
- davon noch öffentlich gefördert nach dem ersten Förderweg	156	156	156	156	156	156
- davon noch öffentlich gefördert nach dem zweiten Förderweg	0	0	0	0	0	0
- davon noch öffentlich gefördert nach dem dritten Förderweg	61	61	61	61	61	61
Wohnfläche im eigenen Bestand	16.811 m <sup>2</sup>	16.722 m <sup>2</sup>	17.042 m <sup>2</sup>	16.232 m <sup>2</sup>	16.546 m <sup>2</sup>	16.671 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im eigenen Bestand	47.999 m <sup>2</sup>	47.999 m <sup>2</sup>	50.891 m <sup>2</sup>	53.925 m <sup>2</sup>	75.029 m <sup>2</sup>	55.169 m <sup>2</sup>
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	73,41 m <sup>2</sup>	73,34 m <sup>2</sup>	73,46 m <sup>2</sup>	71,51 m <sup>2</sup>	73,21 m <sup>2</sup>	72,99 m <sup>2</sup>
Bestand an gepachteten Wohnungen	0	0	0	0	0	0
Zahl der Wohnungen in Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Wohnungsbestand insgesamt	229	228	232	227	226	228
Wohnfläche im gesamten Bestand	16.811 m <sup>2</sup>	16.722 m <sup>2</sup>	17.042 m <sup>2</sup>	16.632 m <sup>2</sup>	16.546 m <sup>2</sup>	16.751 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im gesamten Bestand	47.999 m <sup>2</sup>	47.999 m <sup>2</sup>	50.891 m <sup>2</sup>	53.925 m <sup>2</sup>	75.029 m <sup>2</sup>	55.169 m <sup>2</sup>
Bestand an gewerblichen Immobilien	16	16	17	18	24	18
Bestand an sonstigen Einheiten (Garagen, Einstellplätzen etc.)	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.

Quelle: Jahresabschlüsse, Angaben des Wohnungsbauunternehmens, eigene Erhebungen und Berechnungen

Anlage 9: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (SEG)

Anlage 10: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (WIM Liegenschaftsfonds)

Kennzahlen zum Wohnungsbestand						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Bestand an eigenen Wohnungen	70	73	92	92	86	83
- davon öffentlich geförderten Wohnungen	0	0	0	0	0	0
- davon noch öffentlich gefördert nach dem ersten Förderweg	0	0	0	0	0	0
- davon noch öffentlich gefördert nach dem zweiten Förderweg	0	0	0	0	0	0
- davon noch öffentlich gefördert nach dem dritten Förderweg	0	0	0	0	0	0
Wohnfläche im eigenen Bestand	6.339 m <sup>2</sup>	6.571 m <sup>2</sup>	8.207 m <sup>2</sup>	8.271 m <sup>2</sup>	7.957 m <sup>2</sup>	7.469 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im eigenen Bestand	31.977 m <sup>2</sup>	32.294 m <sup>2</sup>	35.482 m <sup>2</sup>	35.255 m <sup>2</sup>	31.755 m <sup>2</sup>	33.353 m <sup>2</sup>
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	90,56 m <sup>2</sup>	90,02 m <sup>2</sup>	89,20 m <sup>2</sup>	89,90 m <sup>2</sup>	92,53 m <sup>2</sup>	90,44 m <sup>2</sup>
Bestand an gepachteten Wohnungen	0	0	0	0	0	0
Zahl der Wohnungen in Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Wohnungsbestand insgesamt	70	73	92	92	86	83
Wohnfläche im gesamten Bestand	6.339 m <sup>2</sup>	6.571 m <sup>2</sup>	8.207 m <sup>2</sup>	8.271 m <sup>2</sup>	7.957 m <sup>2</sup>	7.469 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im gesamten Bestand	31.977 m <sup>2</sup>	32.294 m <sup>2</sup>	35.482 m <sup>2</sup>	35.255 m <sup>2</sup>	31.755 m <sup>2</sup>	33.353 m <sup>2</sup>
Bestand an gewerblichen Immobilien	90	94	120	120	119	109
Bestand an sonstigen Einheiten (Garagen, Einstellplätzen etc.)	69	94	96	97	101	91

Quelle: Jahresabschlüsse, Angaben des Wohnungsbauunternehmens, eigene Erhebungen und Berechnungen

Anlage 10: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (WIM Liegenschaftsfonds)

Anlage 11: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (GWW)

Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Altersstruktur des eigenen Bestandes						
Baujahr bis 1949	1.176	1.177	1.159	1.158	1.163	1.167
Baujahr 1950-1959	3.339	3.249	3.221	3.214	3.043	3.213
Baujahr 1960-1969	2.155	2.124	2.142	2.140	2.131	2.138
Baujahr 1970-1979	1.089	1.088	1.084	1.083	1.083	1.085
Baujahr 1980-1989	519	519	519	519	520	519
Baujahr 1990-1999	636	636	636	636	636	636
Baujahr 2000-2009	83	83	83	83	83	83
Baujahr ab 2010	91	182	196	434	461	273
Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	33,04 €	33,99 €	39,42 €	39,48 €	40,66 €	37,32 €
Zahl der modernisierten Wohneinheiten	3.275	3.515	3.818	3.986	4.210	3.761
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	25,35 €	18,37 €	28,42 €	26,52 €	29,54 €	25,64 €
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	833,02 €	672,77 €	855,59 €	1.371,74 €	1.230,83 €	992,79
Investitionen in Neubauten	21.600.000 €	29.300.000 €	24.300.000 €	35.100.000 €	17.700.000 €	25.600.000 €
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen	55.343.926 €	59.601.394 €	63.411.602 €	74.406.377 €	58.832.166 €	62.319.093 €
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	95,02 €	102,31 €	109,10 €	123,90 €	99,53 €	105,97 €
Abschreibungen	6.913.206 €	7.652.347 €	7.769.498 €	8.092.769 €	8.775.459 €	7.840.656 €
- davon außerplanmäßig	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )	11,87 €	13,14 €	13,37 €	13,48 €	14,85 €	13,34 €

Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Anlage 11: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (GWW)

Anlage 12: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (GeWeGe)

Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Altersstruktur des eigenen Bestandes						
Baujahr bis 1949	2.203	2.158	2.139	2.129	2.123	2.150
Baujahr 1950-1959	47	47	47	47	47	47
Baujahr 1960-1969	568	568	568	568	568	568
Baujahr 1970-1979	472	472	473	473	468	472
Baujahr 1980-1989	369	369	369	369	362	368
Baujahr 1990-1999	231	231	231	231	231	231
Baujahr 2000-2009	31	31	31	31	31	31
Baujahr ab 2010	0	0	0	0	0	0
Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	14,76 €	17,68 €	19,72 €	21,19 €	26,15 €	19,90 €
Zahl der modernisierten Wohneinheiten	1.359	1.412	1.442	1.488	1.504	1.441
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	14,43 €	21,69 €	21,08 €	20,60 €	18,44 €	19,24 €
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	937,33 €	1.656,96 €	3.396,32 €	2.005,73 €	4.027,70 €	2.404,81
Investitionen in Neubauten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen	7.747.738 €	10.295.716 €	10.635.282 €	10.891.732 €	11.648.553 €	10.243.804 €
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	28,19 €	37,90 €	39,43 €	40,45 €	43,36 €	37,86 €
Abschreibungen	5.172.821 €	5.345.851 €	5.341.460 €	5.467.761 €	5.546.793 €	5.374.937 €
- davon außerplanmäßig	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )	18,82 €	19,68 €	19,81 €	20,30 €	20,65 €	19,85 €

Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Anlage 12: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (GeWeGe)

Anlage 13: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (SEG)

Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Altersstruktur des eigenen Bestandes						
Baujahr bis 1949	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Baujahr 1950-1959	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Baujahr 1960-1969	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Baujahr 1970-1979	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Baujahr 1980-1989	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Baujahr 1990-1999	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Baujahr 2000-2009	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Baujahr ab 2010	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	9,92 €	3,08 €	4,52 €	8,62 €	9,77 €	7,18 €
Zahl der modernisierten Wohneinheiten	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Investitionen in Neubauten	0 €	0 €	51.604 €	625.023 €	6.775.779 €	1.490.481 €
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Abschreibungen	1.906.603 €	1.903.272 €	1.874.530 €	2.903.273 €	6.416.949 €	3.000.925 €
- davon außerplanmäßig	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	k.A.
Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )	29,42 €	29,41 €	27,59 €	41,38 €	70,07 €	39,58 €

Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Anlage 13: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (SEG)

Anlage 14: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (WIM Liegenschaftsfonds)

Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Altersstruktur des eigenen Bestandes						
Baujahr bis 1949	58	62	82	84	79	73
Baujahr 1950-1959	8	7	6	4	3	6
Baujahr 1960-1969	1	1	1	1	1	1
Baujahr 1970-1979	1	1	1	1	1	1
Baujahr 1980-1989	0	0	0	0	0	0
Baujahr 1990-1999	2	2	2	2	2	2
Baujahr 2000-2009	0	0	0	0	0	0
Baujahr ab 2010	0	0	0	0	0	0
Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	18,91 €	16,90 €	20,92 €	23,59 €	35,18 €	23,10 €
Zahl der modernisierten Wohneinheiten	0	0	16	16	16	10
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	585,25 €	210,92 €	314,38 €	258,86 €	210,88 €	316,06 €
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	0,00 €	0,00 €	2.094,44 €	0,00 €	0,00 €	418,89 €
Investitionen in Neubauten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen	4.434.411 €	2.042.993 €	3.494.065 €	3.167.716 €	3.075.013 €	3.242.840 €
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	115,73 €	52,57 €	79,98 €	72,78 €	77,43 €	79,70 €
Abschreibungen	154.692 €	175.388 €	227.627 €	268.462 €	292.482 €	223.730 €
- davon außerplanmäßig	0 €	0 €	0 €	0 €	0	0
Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )	4,04 €	4,51 €	5,21 €	6,17 €	7,37 €	5,46 €

Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Anlage 14: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (WIM Liegenschaftsfonds)

## Anlage 15: Merkmale einer Beihilfe im Einzelnen

Das folgende Kapitel wird ggf. Bestandteil des Anlagenbands

### Die Merkmale einer Beihilfe im Einzelnen

#### Begünstigung

Das Merkmal der Begünstigung ist - vereinfacht gesprochen - dann erfüllt, wenn einem Wirtschaftsteilnehmer eine Leistung gewährt wird, ohne dass er hierfür eine adäquate, marktübliche Gegenleistung entrichtet<sup>93</sup>. Maßgeblich ist allein der Effekt der betreffenden Maßnahme. Insofern beantwortet sich die Frage, ob eine Begünstigung im beihilfenrechtlichen Sinne vorliegt, im Wege eines „Vorher-nachher-Vergleichs“: Der wirtschaftlichen Situation, in der sich das betreffende Unternehmen infolge der in Rede stehenden Maßnahme befindet, steht die wirtschaftliche Situation gegenüber, in der sich das Unternehmen ohne die Maßnahme befände.<sup>94</sup> Dabei ist der Begünstigungsbegriff im Grundsatz weit ausgelegt<sup>95</sup> und erfasst nicht nur „herkömmliche“ Subventionen.

Aus dem weithin anerkannten Verständnis des Begünstigungsbegriffs folgt, dass Maßnahmen einer öffentlichen Einrichtung oder eines öffentlichen Unternehmens von vornherein keine Beihilfe darstellen, sofern sie zu marktüblichen Bedingungen vorgenommen werden.<sup>96</sup> Maßgeblich für die Identifikation einer (potenziellen) Beihilfe ist daher das Kriterium der Marktüblichkeit.

Bei der Beurteilung, ob Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen, ist gemeinhin eine Parallele zum Handeln privater, marktwirtschaftlichen Regeln unterworfenen Akteure zu ziehen (sogenannter Private Investor-Test). Vereinfacht gesprochen, stellt sich dabei folgende Grundfrage: Hätte ein unter normalen marktwirtschaftlichen Bedingungen handelnder privater Wirtschaftsteilnehmer von vergleichbarer Größe in ähnlicher Lage zu der fraglichen Maßnahme bewegt werden können.<sup>97</sup> Aus dieser Betrachtungsweise folgt zugleich, dass namentlich (regional-)politische Erwägungen grundsätzlich keine Rolle spielen dürfen und insbesondere nicht dazu angetan sind, eine in marktwirtschaftlicher Hinsicht unübliche Maßnahme dem Zugriff des Beihilfenrechts zu entziehen.<sup>98</sup>

Bei der Anwendung des Private Investor-Tests sind stets die spezifischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, innerhalb derer sich der betreffende Vorgang abspielt.

Das Vorliegen einer Beihilfe setzt nicht zwingend voraus, dass tatsächlich Zahlungen geleistet werden. Eine hinreichende Wahrscheinlichkeit einer künftigen Belastung des kommunalen Haushalts (so gewährte Ausfallbürgschaft) oder

---

<sup>93</sup> Vgl. etwa EuGH, Urteil vom 18.02.2016, C-446/14; EuGH, Urteil vom 29.04.1999, C-342/96.

<sup>94</sup> Vgl. schon EuGH, Urteil vom 02.07.1974, 173/73.

<sup>95</sup> Vgl. nur EuGH, Urteil vom 18.02.2016, C-446/14.

<sup>96</sup> Siehe nur EuGH, Urteil vom 11.07.1996, C-39/94.

<sup>97</sup> Siehe nur EuGH, Urteil vom 05.06.2012, C-124/10 P; EuG, Urteil vom 06.03.2003, T-233/99.

<sup>98</sup> Vgl. EuGH, Urteil vom 05.06.2012, C-124/10 P.

eine konkrete Verpflichtung auf künftige Mittelbereitstellung (so Zuwendungsbescheid, harte Patronatserklärung oder Verlustübernahmeverpflichtung), können bereits beihilferelevant sein.

Bei unserer Prüfung haben wir auf Basis eingeforderter Unterlagen und geführter Gespräche mit der Stadt Wiesbaden untersucht, ob folgende Begünstigungstatbestände vorliegen:

- Zuschüsse,
- Darlehen,
- Bürgschaften,
- Unternehmensverträge
- Patronatserklärungen und
- Konsortialverträge ergeben.

Leistungen aus dem kommunalen Haushalt stellen staatliche Mittel im Sinne des Beihilferechts dar und erfüllen diese Voraussetzung. Ob eine Begünstigung, die ein öffentliches Unternehmen gewährt, dem Staat zurechenbar ist, hängt von einer Gesamtbetrachtung der Umstände des konkreten Einzelfalls ab.<sup>99</sup> Regelmäßig können Mittel, die von einem öffentlichen Unternehmen gewährt werden, jedoch als staatliche Mittel im Sinne des Beihilfetatbestands angesehen werden, wenn die Kommune einen beherrschenden Einfluss auf das öffentliche Unternehmen und insbesondere dessen Mittelverwendung ausübt.

Finanzierung aus  
staatlichen Mitteln

Zuwendungen der Kommune, die ausschließlich Privatpersonen zugutekommen, sind nicht vom Beihilfeverbot erfasst.

Zugunsten eines  
Unternehmens

Empfänger einer Beihilfe können nur Unternehmen sein. Als Unternehmen gilt jede Einheit, die eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt, insbesondere Leistungen am Markt anbietet, unabhängig von ihrer Rechtsform oder der Art ihrer Finanzierung. Auf eine Gewinnerzielungsabsicht kommt es nicht an. Mehrere Gesellschaften eines gemeinsamen Konzerns können als ein Unternehmen (eine Wirtschaftseinheit) betrachtet werden. In diesem Fall können Leistungsbeziehungen zwischen den Gesellschaften beihilferelevant sein.

Eine Beihilfe kann vorliegen, wenn durch eine selektive Mittelvergabe einzelne Unternehmen oder Unternehmenszweige im Verhältnis zur Gesamtheit aller Unternehmen in eine günstigere Position gebracht werden.

Begünstigungen zugunsten von Unternehmen stellen nur dann (grundsätzlich unzulässige) Beihilfen dar, wenn sie geeignet sind, den Wettbewerb zu verfä-

Wettbewerbs-  
verfälschung /  
Handelsbeein-  
trächtigung

---

<sup>99</sup> Vgl. etwa EuGH, Urteil vom 16. Mai 2002, Frankreich/Kommission (Stardust), C-482/99.

schen und damit den zwischenstaatlichen Handel im Binnenmarkt zu beeinträchtigen. Dabei soll eine tatsächliche Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels nicht erforderlich sein. Vielmehr ist es als ausreichend zu erachten, dass die Beihilfe die Eignung aufweist, den grenzüberschreitenden Handel zu erschweren. Dabei kann grundsätzlich jede einem auf dem Gemeinschaftsmarkt tätigen Unternehmen gewährte Beihilfe eine Verfälschung des Wettbewerbs hervorrufen und den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen.<sup>100</sup>

Zwar neigen namentlich die Europäische Kommission sowie die europäischen Gerichte grundsätzlich zu einer Auslegung, die keine sonderlich hohen Anforderungen an eine Handelsbeeinträchtigung und Wettbewerbsverzerrung stellt. Ein gewisses Korrektiv stellt insofern jedoch das gerade in jüngerer Zeit vermehrt angeführte Kriterium der rein lokalen Relevanz dar. Grundsätzlich scheidet eine Wettbewerbsverzerrung / Handelsbeeinträchtigung danach aus, wenn eine Maßnahme - unmittelbar wie mittelbar - rein lokale Auswirkungen zeitigt.<sup>101</sup>

Freistellung von  
(tatbestandlichen)  
Beihilfen

Grundsätzlich müssen Maßnahmen, die alle Merkmale einer Beihilfe erfüllen, vor ihrer Gewährung bei der Europäischen Kommission angemeldet werden (sog. Notifizierung). Die Kommission prüft dann, ob eine Genehmigungsvorschrift eingreift, auf deren Grundlage sie die Beihilfe genehmigen kann.

Eine Anmeldung ist indessen nicht erforderlich, wenn ausnahmsweise die Voraussetzungen einer sogenannten Freistellungsregelung eingreifen.

Freistellung von  
DAWI

Nach dem sogenannten DAWI-Freistellungsbeschluss<sup>102</sup> können Ausgleichsleistungen an Unternehmen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI)<sup>103</sup> mit der Folge als mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden, dass sie von der beihilfenrechtlichen Anmeldepflicht befreit sind. Voraussetzungen hierfür sind,

- dass das Unternehmen DAWI erbringt und

---

<sup>100</sup> EuG, Urteil von 11.06.2001, T-189/03, Slg. 2009, II-1831.

<sup>101</sup> Siehe etwa Europäische Kommission, Entscheidung vom 29.04.2015, SA.38035 (2015/NN), C(2015) 2797 final - Landgrafen-Klinik.

<sup>102</sup> Beschluss der Kommission über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, Amtsblatt der Europäischen Union Nr. 21 vom 11. Januar 2012

<sup>103</sup> Der Begriff DAWI ist durch das Beihilferecht nicht konkret definiert. Laut „Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Beihilfenvorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ (vgl. Amtsblatt der Europäischen Union Nr. C 8 vom 11. Januar 2011) müssen mehrere Kriterien kumulativ erfüllt sein, um eine Leistung als DAWI zu qualifizieren. Bei der tatsächlichen Einordnung als DAWI besteht ein Beurteilungsspielraum. In der Praxis werden darunter häufig wirtschaftliche Tätigkeiten verstanden, die dem Allgemeinwohl dienen und ohne staatliche Eingriffe am Markt überhaupt nicht oder in Bezug auf die Qualität, Sicherheit, Bezahlbarkeit, Gleichbehandlung oder den universalen Zugang nur zu anderen Standards durchgeführt würden.

- entsprechend den beihilferechtlichen Anforderungen betraut ist.
- die Höhe der Ausgleichsleistungen objektiv und nachvollziehbar festgelegt wurde und
- regelmäßig kontrolliert wird, dass das Unternehmen nicht mehr als die festgelegten Mittel erhalten hat (Überkompensationskontrolle).

Die Anforderungen an einen Betrauungsakt sind in Artikel 4 des DAWI-Freistellungsbeschlusses festgelegt. Danach muss ein Betrauungsakt Folgendes festlegen / enthalten:

- Gegenstand und Dauer der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen;
- das Unternehmen und gegebenenfalls das betreffende Gebiet;
- die Art etwaiger dem Unternehmen durch die Bewilligungsbehörde gewährter ausschließlicher oder besonderer Rechte;
- Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistungen;
- Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen und
- ein Verweis auf diesen Beschluss.

Bei der Festlegung, ob eine Tätigkeit eine DAWI ist, verfügen die Kommunen über einen Beurteilungsspielraum.

Für die Erbringung von DAWI können Ausgleichsleistungen von bis zu 15 Millionen Euro je Jahr vereinbart werden, die von der Anmeldepflicht befreit sind.<sup>104</sup> Für DAWI zur Deckung des sozialen Bedarfs im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau gilt die Begrenzung auf 15 Millionen Euro je Jahr nicht.<sup>105</sup> Dies bedeutet, dass die Kommunen bei Vorliegen der Freistellungsvoraussetzungen und unter Beachtung aller anderen relevanten EU-beihilferechtlichen Vorgaben Ausgleichsleistungen für Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus in unbegrenzter Höhe beihilfeunschädlich ausreichen können.

Die Kommune hat die ausgegebene Beihilfe zu dokumentieren und alle zwei Jahre an die Europäische Kommission zu berichten.<sup>106</sup> Das beihilfeempfangene Unternehmen muss – sofern es auch nicht DAWI-Leistungen erbringt – seine Kosten getrennt ausweisen können.

Wenn eine Befreiung nach Maßgabe des DAWI-Freistellungsbeschlusses nicht in Betracht kommt, können Beihilfen innerhalb vorgegebener Bagatellgrenzen nach dem sogenannten „de-minimis“ Regime von der Anmeldepflicht befreit sein. Der Gesamtbetrag, der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen darf demnach in einem Zeitraum von drei Steuerjahren kumuliert

Freistellung als de minimis-Beihilfe

---

<sup>104</sup> Ebd., Artikel 2 Absatz 1 a), S. 7

<sup>105</sup> Ebd., Artikel 2 Absatz 1 c), S. 7

<sup>106</sup> Ebd., Artikel 9, S. 9

0,2 Millionen Euro nicht übersteigen. Einem Unternehmen, das DAWI erbringt, dürfen de-minimis Beihilfen bis zu insgesamt 0,5 Millionen Euro in drei aufeinanderfolgenden Steuerjahren gewährt werden. Bei der Vergabe von de-minimis Beihilfen sind festgelegte formale Kriterien zu beachten (so Bescheid mit Hinweis auf die geltende Verordnung, Bestätigung des beihilfeempfangenden Unternehmens).

Freistellung nach  
Maßgabe der  
Allgemeinen  
Gruppenfrei-  
stellungs-  
verordnung

Eine weitere Möglichkeit zur Befreiung einer Beihilfe von der Anmeldepflicht ergibt sich aus der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO)<sup>107</sup>, mit der bei Einhaltung spezifischer Voraussetzungen bestimmte Gruppen von Beihilfen als mit dem Binnenmarkt vereinbar qualifiziert werden. Für die Wohnungswirtschaft kommen z. B. Umweltschutzbeihilfen<sup>108</sup> in Betracht.

---

<sup>107</sup> Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, Amtsblatt der Europäischen Kommission Nr. L 187 vom 26. Juni 2014

<sup>108</sup> Die Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 definiert Umweltschutzbeihilfen in Artikel 36 als "Investitionsbeihilfen, die Unternehmen in die Lage versetzen, über die Unionsnormen für den Umweltschutz hinauszugehen oder bei Fehlen solcher Normen den Umweltschutz zu verbessern". Als Beispiele sind Energieeffizienzmaßnahmen oder für Beihilfen für gebäudebezogene Energieeffizienzprojekte zu nennen.