

**196. Vergleichende Prüfung
„Kommunaler Wohnungsbau“**

Auszug aus dem Schlussbericht der 196. Vergleichenden Prüfung:

**Abschnitt 1.
„Zusammenfassung“**

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.

Kommune	Prüfungsvolumen 2016
Gießen	39.489.315 €
Frankfurt ¹⁾	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 €

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

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

¹⁾ Werte der KEG 2015, ohne Nassauische Heimstätte
Quelle: Jahresabschlüsse der städtischen Wohnungsbaunternehmen 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 Wohnungsbaunternehmen 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 Wohnungsbaunternehmen 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 Wohnungsbaunternehmen
- 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 Wohnungsbauunternehmen			
Städtisches Wohnungsbauunternehmen	Mittelwert der Kennzahl im Prüfungszeitraum	Referenzwert (oberes/unteres Quintil, Median oder Benchmark)	EVP städtisches Wohnungsbauunternehmen
Verminderung leerstandsbedingter Erlösschmälerungen der städtischen Wohnungsbauunternehmen [Prozent der Erlösschmälerungen an den Sollmieten]			
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 €
Erhöhung der Betreuungsquote verwalteter Wohnungen je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalente)			
GWW (94,8 %)	100,4	122,1 (oberes Quintil)	1.292.590 €
GeWeGe (100 %)	k.A. ¹⁾	122,1 (oberes Quintil)	k.A. ¹⁾
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 €
Verminderung von Forderungsausfällen			
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 €
Erhöhung der Sollmieten je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche sowie je Monat auf die Mindestmiete für Wohnungen einfachen Standards²⁾			
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 €
¹⁾ Verfügt über kein eigenes Personal zur Wohnungsverwaltung, daher keine Angabe (k.A.)			
²⁾ 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

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

Ergebnisverbesserungspotenziale und Ausschüttungspotenziale auf Ebene der Stadt Wiesbaden						
Städtisches Wohnungsbaunehmen	Mittelwert der Kennzahl im Prüfungszeitraum	Referenzwert (oberes/ unteres Quintil, Median bzw. Benchmark städtischer Wohnungsbaunehmen	Ausschüttungspotenzial städtisches Wohnungsbaunehmen an Stadt			
Veränderte Ausschüttungspolitik¹⁾						
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 €				
Provision und Bearbeitungsentgelt für die Gewährung von Bürgschaften (einmalig: Prozent vom Nominalbetrag der Bürgschaft; jährlich: Prozent von der Restschuld der Bürgschaft als jährlicher Wert)						
Kommune	Städt. Wert Bürgschaftsprovision	Referenzwert der Bürgschaftsprovision ²⁾	EVP bei Anpassung auf Referenzwert	Städt. Wert Bearbeitungsentgelts	Referenzwert des Bearbeitungsentgelts ³⁾	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						
¹⁾ Eigenkapitalquote in Prozent, die mindestens überschritten war, wenn sich ein Mindest-Ausschüttungspotenzial ergab (unter Abzug tatsächlich geleisteter Ausschüttungen)						
²⁾ Jährliche Provision für die jeweilige Restschuld der Bürgschaft						
³⁾ Einmaliges Entgelt für den Nominalbetrag der Bürgschaft						

Ansicht 3: Ergebnisverbesserungspotenziale auf Ebene der Stadt Wiesbaden

Für drei der vier im Vergleich betrachteten Wohnungsbaunehmen 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 Vergleichs rings 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 Wohnungsbaunehmen 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.¹

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 Bürgerschaftsprovision 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 HGO² 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.

¹ Die Gesellschaften GWW und GeWeGe sind entsprechend der Aufsichtsratsvorgaben (AR-Sitzung der GWW vom 12.09.2013, 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.

² § 112 Abs. 9 HGO: Der Gemeindevorstand soll den Jahresabschluss der Gemeinde innerhalb von vier Monaten, den zusammengefassten Jahresabschluss und den Gesamtabchluss 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

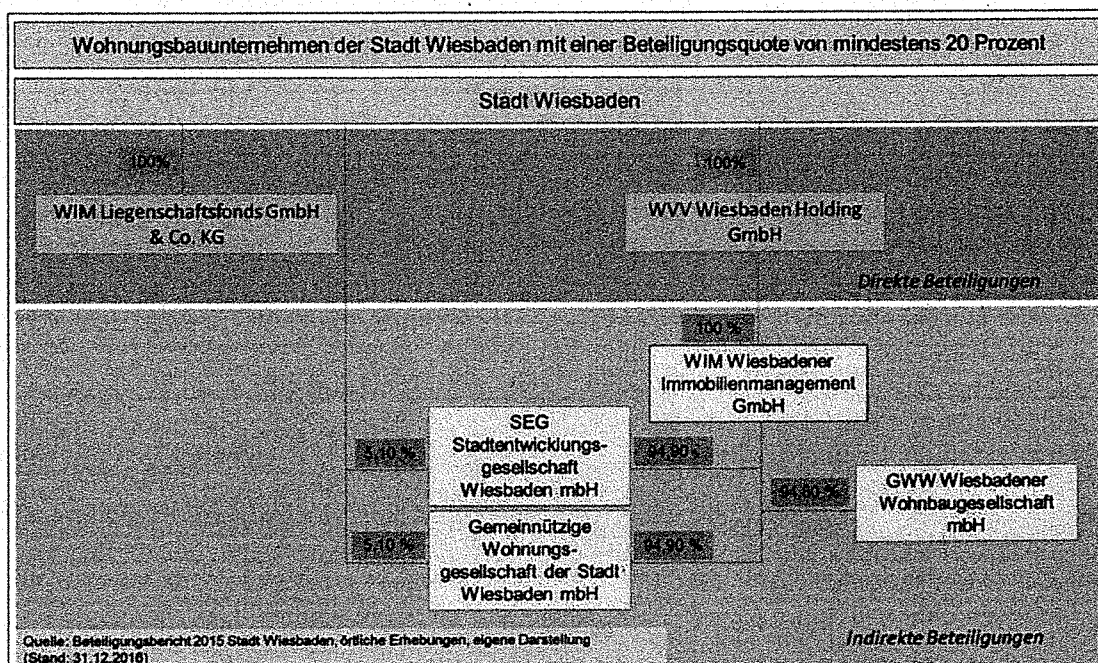
1.5 Trägerbezogene Feststellungen

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.

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



Ansicht 4: Wohnungsbauunternehmen 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 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. 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 Wohnungsbaunternehmen 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 Wohnungsbaunternehmen.

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 sind. 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 empfehlen 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 Wohnungsbaunternehmen 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 Wohnungsbaunternehmen der Stadt Wiesbaden erzielten insgesamt 77,8 Millionen Euro Sollmieten. Die über den Prüfungszeitraum der Wohnungsbaunternehmen 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 Wohnungsbaunternehmen 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)³. Der Median der geprüften Städte betrug 2,21 Euro je Quadratmeter und Monat. Die Wohnungsbaunternehmen 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 Wohnungsbaunternehmen 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-Benchmarks⁴ 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

³ Vgl. GdW-Jahresstatistik 2016/2017

⁴ 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 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 WVW 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 Quintilswert) des Vergleichs, so werden Punkte in Form von "-" und "+" vergeben. Den Medianwert (und Werte zwischen dem zweiten und dritten Quintilswert) des Vergleichs, so werden Punkte in Form von "-" und "+" vergeben.

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

Iswert) stellten wir neutral mit "o" dar. Die aus betriebswirtschaftlicher Perspektive negativen Aspekte im Vergleich der geprüften Städte stellten 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	+	++
Struktur der Körperschaft										
Einwohnerflächenquote	Einwohner je km²	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 für Wohn- und Nichtwohngebäuden	Anzahl	141.435	11.669	90.143	374.680					keine Bewertung
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					
Haushaltsstabilität										
Ordentliches Ergebnis	€ je Einwohner	291 €	-358 €	62 €	291 €					X
Irrenfinanzierungspotenzial	€ je Einwohner	95 €	-358 €	10 €	124 €					X
Jahresabschlusskennzahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften										
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 ¹⁾	(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 ²⁾	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
Kennzahlen zum Wohnungsbestand (Kernverwaltung und städtische Wohnungsbaugesellschaften)										
Bestand an eigenen Wohnungen	Anzahl	13.292	1.170	12.010	50.663					X
davon öffentlich geförderte 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	m²	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 ²	118.011	4.552	96.121	254.871					κ
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	(m ² / Anzahl)	64,2	61,5	66,1	67,9		X			
Durchschnittlicher Wert Anlagevermögen je Wohnung	Sachanlagevermögen in € / Wohnungsbestand insgesamt	40.721	28.769	50.717	105.058			X		
Durchschnittlicher Energiebedarf ^u	kWh / m ² und Jahr	117,1	95,2	116,0	175,2				X	
Durchschnittliches Alter der Wohnungen ^u	Jahre	51,7	46,4	47,2	55,0		X			
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (Kernverwaltung und städtische Wohnungsbaugesellschaften)										
Durchschnittliche Sollmiete	(€/m ² /Monat)	6,67	4,89	6,79	7,67				X	
- Davon öffentlich gefördert	(€/m ² /Monat)	5,40	4,49	5,50	5,78				X	
Durchschnittlicher Höchstbetrag der anerkannten Kosten der Unterkunft (ARGE)	(€/m ² /Monat)	7,01	5,73	7,10	7,52			X		
Instandhaltungskosten	(€/m ² /Monat)	2,47	0,57	2,27	2,79					κ
Betriebskosten ^u	(€/m ² /Monat)	2,23	1,43	2,01	2,57				X	
Abschreibungen	(€/m ² /Monat)	1,41	1,08	1,47	2,27			X		
Erlösschmälerungen ^u	(€/m ² /Monat)	0,39	0,15	0,18	0,48	X				
Verwaltungskosten ^u	(€/m ² /Monat)	0,70	0,11	0,42	1,46			X		
Fluktuationsquote ^u	%	8,2%	4,9%	6,2%	9,9%			X		
Leerstandsquote ^u	%	3,5%	1,3%	1,8%	6,6%			X		
Vermietungsanschlussquote	(Zahl Neuvermietungen/Zahl Kündigungen)	n.v.	98%	125%	146%					
Durchschnittliche Verschuldung ^u	€ Verschuldung / m ² Wohnfläche	811	388	414	1.295	X				
Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (Kernverwaltung und städtische Wohnungsbaugesellschaften)										
Instandhaltungskosten	(je m ²)	29,62	6,90	27,20	33,45					κ
Modernisierungskosten	(je m ²)	36,79	4,85	31,02	44,86					κ
Modernisierungskosten	(je m ² modernisierter Fläche)	n.v.	33,00	1.202,24	1.613,99					
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen	(je m ²)	102,75	35,63	68,91	102,75					κ
Personalausstattung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften										
Personalaufwandsquote ^u	(Personalaufwand / Gesamtleistung) x 100)	9,0%	7,9%	9,6%	16,5%					κ
Personalaufwand je Verwaltungseinheit ^u	€ je Verwaltungseinheit	891	639	662	1.212					κ
Anzahl der verwalteten Wohnungen je Vollzeitäquivalent	(Verwaltete Wohnungen/ Vollzeitäquivalent)	137,5	56,5	112,1	134,6					κ
Auswirkungen der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen auf das ordentliche Ergebnis										

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 ¹⁾	(Bspw. Verlustübernahmen)	0,00	0,00	0,00	0,00					X
Analyse kommunaler und regionaler Wohnungsmarkt										
Seniorenquote 2016 ¹⁾	(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 ¹⁾	(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 ² 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 ¹⁾ u	(Wohnungsl Leerstand / Wohnungsbestand 2011) x 100	2,6%	2,5%	2,6%	3,8%				X	
Leerstandsquote 2016 ¹⁾ u	(Wohnungsl Leerstand / 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		
¹⁾ Modellrechnung des Pestel Instituts auf der Basis der Daten des Zensus und der vom statistischen Landesamt fortgeschriebenen Werte zur Bevölkerungszahl und zum Wohnungsbestand u Bei den gekennzeichneten Kennzahlen handelt es sich bei dem besseren Quintil um das untere Quintil, bei allen anderen Kennzahlen um das obere Quintil. n v. = nicht vorliegend, diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden n a. = nicht anwendbar 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. In der Spalte "Wert" keine Zahl, sondern ein Strich vermerkt, konnte kein Wert berechnet werden, da die Stadt keine Werte vorlegen konnte.										

Ansicht 5: Balanced Scorecard für die Stadt Wiesbaden