

INFORMATIONSVORLAGE Nr. **1 / 13 / 2020**

für die 13. ordentliche, öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Hohenstein-Ernstthal am 03.11.2020.

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. Gegenstand der Vorlage: | Bericht des Sächsischen Rechnungshofes vom August 2020 über die überörtliche Prüfung der Wirtschaftsführung kommunaler Wohnungsunternehmen in der Rechtsform GmbH und der Betätigung ihrer kommunalen Gesellschafter in den Haushaltsjahren 2014 - 2018 |
| 2. Einbringer: | Oberbürgermeister |
| 3. Gesetzliche Grundlage: | § 109 SächsGemO |
| 4. Bereits gefasste Beschlüsse: | keine |
| 5. Finanzielle Auswirkungen: | keine |
| 6. Sprecher: | Oberbürgermeister |
| 7. Abgestimmt mit: | VA am 08.10.2020 |
| 8. Änderungen durch Ausschuss: | / |
| 9. Bemerkung: | Der Bericht liegt im Original in der Kämmerei zur Einsichtnahme für alle Stadträte bereit. |
-

Protokollnotiz:

Der Oberbürgermeister hat den Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal über den wesentlichen Inhalt des Berichtes des Sächsischen Rechnungshofes vom August 2020 (Az.: 22-0444/291/7) über die überörtliche Prüfung der Wirtschaftsführung kommunaler Wohnungsunternehmen in der Rechtsform GmbH und der Betätigung ihrer kommunalen Gesellschafter in den Haushaltsjahren 2014 – 2018 informiert.


Kluge
Oberbürgermeister 

Anlage
für VA: Prüfungsbericht
für SR: Auszug aus dem Prüfungsbericht

Begründung/Sachverhalt:

Der Sächsische Rechnungshof (SRH) hat im Rahmen einer vergleichenden Prüfung im Prüfungszeitraum 2014 bis 2018 gemäß § 109 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 96a Abs. 1 Nr. 11 SächsGemO die Haushalts- und Wirtschaftsführung von elf ausgewählten kommunalen Wohnungsunternehmen in Kommunen zwischen 14.000 und 18.000 Einwohnern sowie die Betätigung ihrer Trägerkörperschaften geprüft. Prüfungsgegenstand waren auch die Finanzbeziehungen zu den kommunalen Gesellschaftern sowie die Kontrolle und Steuerung der Unternehmen durch diese. Der SRH konzentrierte sich bei der Querschnittsprüfung auf die langfristig angelegten Erfolgsmesszahlen wie z. B. Leerstands- und Verschuldungsquoten.

Der SRH hat bei den geprüften Gesellschaften und deren Trägerkommunen im Zeitraum vom 12.11.2019 bis 07.02.2020 die ersten gemeinsamen Prüfgespräche geführt. Aufgrund der ab Mitte 2020 erforderlichen Einschränkungen der Prüfungstätigkeiten wegen der Covid-19 Pandemie konnten weitere örtliche Erhebungen nicht stattfinden. Die Prüfungsfeststellungen des SRH beruhen daher im Wesentlichen auf den von den Gesellschaften und Gebietskörperschaften erhobenen Daten der Jahre 2014 bis 2018.

Der SRH prüfte hierbei die Wohnungsgesellschaft Hohenstein-Ernstthal mbH als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Hohenstein-Ernstthal.

Das Ergebnis der Prüfung hat der Sächsische Rechnungshof am 04.08.2020 der Stadtverwaltung Hohenstein-Ernstthal, Herrn Oberbürgermeister Kluge, mitgeteilt.

Feststellungen und Folgerungen wurden in folgenden Bereichen getroffen:

- ❖ Leerstand und Rückbau
- ❖ Bestand und Aufwertung
- ❖ Beteiligungsmanagement
- ❖ Strategische Steuerung
- ❖ Forderungsmanagement
- ❖ Gewinnausschüttung/ Auszahlungen aus der Kapitalrücklage an die kommunalen Gesellschafter
- ❖ Mutter- und Tochtergesellschaften
- ❖ Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
- ❖ Beihilferecht
- ❖ Fremdverwaltung

Die Große Kreisstadt Hohenstein-Ernstthal sowie die Wohnungsgesellschaft Hohenstein-Ernstthal mbH sind im Prüfbericht anonymisiert mit dem **Buchstaben B** bezeichnet.

Der Prüfbericht wurde von der Kämmerei eingehend geprüft. Eine schriftliche Stellungnahme gegenüber der Rechtsaufsicht sowie dem Sächsischen Rechnungshof erfolgte aufgrund der geringfügigen Prüfungsfeststellungen nicht.

Eine Ausfertigung des Prüfberichtes wurde an die Wohnungsgesellschaft Hohenstein-Ernstthal mbH übergeben.



B e r i c h t

über die überörtliche Prüfung

Vergleichende Prüfung der Wirtschaftsführung kommunaler Wohnungsunternehmen in der Rechtsform GmbH und der Betätigung ihrer kommunalen Gesellschafter in den Haushaltsjahren 2014 - 2018

**Vergleichende Prüfung der Haushalts- und
Wirtschaftsführung von Wohnungsgesellschaf-
ten in der Rechtsform GmbH und der Betäti-
gung ihrer kommunalen Träger ab dem Hj. 2014**

Bericht über die Prüfung gemäß § 109 Abs. 4 SächsGemO

August 2020

Az.: 22-0444/291/7

Sächsischer Rechnungshof

Schongauerstr. 3
04328 Leipzig

Telefon: +49 341 3525-1600
Fax: +49 341 3525-1999

E-Mail*: poststelle@srh.sachsen.de
Internet: www.rechnungshof.sachsen.de

* Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.

I. Prüfungsgegenstand

Der SRH hat nach § 109 Abs. 1 SächsGemO die Haushalts- und Wirtschaftsführung ausgewählter kommunaler Wohnungsunternehmen und die Betätigung ihrer Trägerkörperschaften nach Schwerpunkten und in Stichproben geprüft. Themen der Querschnittsprüfung waren insbesondere die Tätigkeiten der Gesellschaften und deren Finanzierung sowie die Steuerung durch die jeweiligen Gebietskörperschaften.

Aus der sich daraus ergebenden Beschränkung der Prüfungsfeststellungen und Folgerungen kann nicht darauf geschlossen werden, dass die Gesellschaften und Gebietskörperschaften in nicht angesprochenen Bereichen fehlerfrei gehandelt haben.

Die Prüfungsfeststellungen beruhen im Wesentlichen auf den von den Gesellschaften und Gebietskörperschaften erhobenen Daten der Jahre 2014 bis 2018. Soweit möglich, wurde im Rahmen der örtlichen Erhebungen auf aktuellere Daten zurückgegriffen.

Soweit Prüfungsfeststellungen aus Vorgängen vor 2014 resultieren, erstreckten sich die Erhebungen auch auf die Vorjahre. Ebenso wurden Vorgänge, die Auswirkungen auf künftige Geschäftsjahre haben, bei der Prüfung berücksichtigt.

Der SRH hat bei den geprüften Gesellschaften und deren Trägerkommunen im Zeitraum vom 12.11.2019 bis 07.02.2020 jeweils ein gemeinsames Eröffnungsgespräch durchgeführt, an dem neben der jeweiligen Geschäftsführung mit zwei Ausnahmen auch der BM / OBM beteiligt war. Neben einer allgemeinen Einführung wurde anhand eines zuvor erarbeiteten Fragenkatalogs bereits ein erstes Prüfungsgespräch geführt.

Aufgrund der ab Mitte März 2020 erforderlichen Einschränkungen der Prüfungstätigkeiten wegen der Covid-19 Pandemie konnten weitere örtliche Erhebungen nicht mehr stattfinden. Die Feststellungen des SRH beruhen daher ganz überwiegend auf den durch die Gesellschaften und Kommunen übersandten Unterlagen.

II. Zusammenfassung wesentlicher Prüfungsergebnisse

1. Sieben der elf geprüften Wohnungsgesellschaften weisen einen Leerstand von über 10 % der Wohneinheiten aus, in der Spitze sind es über 30 %. Dauerhaft leerstehende Wohneinheiten stellen das größte finanzielle Risiko dar und beeinflussen die wirtschaftliche Situation signifikant.
Der Rückbau nicht mehr benötigter Bestandsobjekte ist auch zukünftig zu betreiben. Der verbleibende Bestand ist durch Umbauten - insbesondere zu barrierearmem Wohnraum - an die Nachfrage anzupassen.

2. Die vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzepte sind zum Teil veraltet und nicht in allen Fällen geeignet, der aktiven Steuerung durch den Gesellschafter zu dienen.
Die Kommunen haben ihre Stadtentwicklungskonzepte turnusmäßig zu aktualisieren und die formulierten Ziele mit konkreten Maßnahmen zu untersetzen.
Die Darstellung von Kennzahlen sollte Bestandteil des Berichtswesens gegenüber den kommunalen Gesellschaftern und Gegenstand von Zielvereinbarungen sein.

3. Keine der geprüften Kommunen verfügt über ein verschriftlichtes Regelwerk zur Verwaltung und Steuerung ihrer Beteiligungen. Die Beteiligungsberichte genügten nicht immer den gesetzlichen Bestimmungen.
Die Kommunen sollten Beteiligungsrichtlinien erstellen, in denen Zuständigkeiten, zeitliche Abläufe und das Berichtswesen geregelt sind.

4. Vorhandene Förderprogramme werden angabegemäß wegen hohen bürokratischen Aufwands und enger Voraussetzungen häufig nicht in Anspruch genommen.
Die Empfehlungen der Kommission zur Vereinfachung und Verbesserung von Förderverfahren im Freistaat Sachsen und deren Umsetzungen sollten beachtet und ggf. neue zielgenauere Förderprogramme genutzt werden.

5. Drei Gesellschaften arbeiteten im Prüfungszeitraum in Summe defizitär.
Die Wohnungsgesellschaften müssen ihre Geschäftstätigkeiten auf dauerhafte Gewinnerwirtschaftung ausrichten. Die Gesellschafter sind gehalten, dies zu überwachen und ggf. zu unterstützen.

6. Die Eigenkapitalstruktur der Wohnungsunternehmen wird vielfach durch die mit negativen Anteilen eingehenden Ergebnisvorträge und Bilanzergebnisse erheblich belastet.
Verlustvorträge und Bilanzverluste sollten durch die Erwirtschaftung von Jahresgewinnen weiter kontinuierlich abgebaut werden.

7. Gravierende Unterschiede zwischen den Gesellschaften bestehen bei deren Verschuldungsgrad und bei der Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche. Vornehmliche Ursachen für besonders hohe Werte sind hohe Aufwendungen für Sanierungen, Modernisierungen und Neubauten sowie hohe Schulden aus weit zurückliegenden Geschäftsjahren.

Soweit hohen Verschuldungen pro Quadratmeter Wohnfläche keine refinanzierenden Nettokaltmieten gegenüberstehen, ist zur Erhaltung bzw. Schaffung der finanziellen Handlungsfähigkeit ein anderweitiger Schuldenabbau, beispielsweise durch Veräußerung nicht mehr benötigter Immobilien, zu forcieren.

8. Für drei Gesellschaften bestanden zur Überwindung ihrer bereits vor 2014 entstandenen wirtschaftlichen Schieflagen Sanierungsvereinbarungen mit deren Finanzierungsgläubigern und Gesellschaftern. Eine Gesellschaft erhielt jährliche Gesellschafterzuschüsse. Zudem übernahm die Stadt Gesellschafterbürgschaften und gewährte ein Darlehen. Bei den beiden anderen Gesellschaften gewährten die Gesellschafter auf der Grundlage der Sanierungsvereinbarungen Bürgschaften. Bei einer dieser Gesellschaften endete 2018 die Bürgschaft. Im Prüfungszeitraum zeichnete sich eine deutliche Verbesserung der wirtschaftlichen Lage dieser drei Gesellschaften ab.

Die kommunalen Gesellschafter haben auch künftig darauf hinzuwirken, dass bei ihren Wohnungsgesellschaften die zur angemessenen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes erforderliche Kredit- und Investitionsfähigkeit gesichert ist.

9. Zwei Wohnungsgesellschaften leisteten Gewinnausschüttungen an ihre Gesellschafter aus den Ergebnissen ihres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsbereiches.

Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit ihrer Wohnungsgesellschaften sollten die kommunalen Gesellschafter künftig verstärkt darauf bedacht sein, dass die Wohnungsgesellschaften einen Ertrag für den Haushalt der Gemeinde abwerfen, soweit dadurch die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nicht beeinträchtigt wird.

10. Eine Stadt hatte der Wohnungsgesellschaft ihren Geschäftsanteil an einem Energieversorgungsunternehmen übertragen. Die daraus resultierenden Beteiligungserlöse verwendete die Gesellschaft zur Bezuschussung eines im Auftrag der Stadt geführten Kultur- und Freizeitveranstaltungsunternehmens. Einen weiteren Teil der Beteiligungserlöse erhielt die Stadt als Auszahlung aus den Kapitalrücklagen der Gesellschaft.

Das Halten von Beteiligungsanteilen an Stelle des kommunalen Gesellschafters und die Verwendung der daraus resultierenden Erträge für anderweitige Aufgaben

des kommunalen Gesellschafters birgt die Gefahr der Intransparenz. Städtische Beteiligungsanteile, deren Zweck ausschließlich in der Vereinnahmung von Ertragsausschüttungen besteht, sollten, u. a. dem Prinzip der Haushaltswahrheit- und Haushaltsklarheit folgend, weder kommunalen Wohnungsunternehmen noch anderen kommunalen Unternehmen übertragen werden.

11. Vier Wohnungsgesellschaften unterhielten insgesamt acht Tochterunternehmen. Daraus resultierten Erträge aus Gewinnabführungen i.H.v. insgesamt rd. 3 Mio. € und Aufwendungen aus Verlustübernahmen i.H.v. rd. 2 Mio. €. Erträge aus Gewinnabführungen wurden vornehmlich aus dem Geschäftsfeld Wärmeversorgung generiert.

Kommunale Wohnungsunternehmen sollten Unternehmensbeteiligungen nur eingehen bzw. aufrechterhalten, wenn ein unmittelbarer Sachzusammenhang zur Wohnungsbewirtschaftung besteht. Unternehmensbeteiligungen sind regelmäßig dahingehend zu überprüfen, inwieweit diese für die Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich und wirtschaftlich vertretbar sind. Soweit Unternehmensbeteiligungen für die Aufgabenerfüllungen notwendig und vorteilhaft sind, sollten diese rentabel sein und insbesondere keine dauerhaften Verlustabdeckungen oder Zuschüsse erfordern.

12. Neben der teilweise umfangreichen Verwaltung fremder Wohn- und Gewerbeeinheiten nehmen einige Gesellschaften Aufgaben wahr, die außerhalb des klassischen Tätigkeitsfelds der Wohnungswirtschaft liegen.

Die Einhaltung der Voraussetzungen der SächsGemO, wie das Vorliegen eines öffentlichen Zwecks, ein angemessenes Verhältnis von Art und Umfang des Unternehmens zur Leistungsfähigkeit der Kommune sowie die Beachtung des Subsidiaritätsprinzips, ist regelmäßig zu überprüfen.