

Haushalts- und Wirtschaftsführung der Kommunalen Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft Königstein mbH und Beteiligungsverwaltung der Stadt Königstein

Die vertraglichen Beziehungen zwischen der Kommunalen Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft Königstein mbH und ihrer alleinigen Gesellschafterin Stadt Königstein sind intransparent.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ist angespannt, Entscheidungen der Unternehmensgremien und des Stadtrates hinsichtlich der Fortführung des Unternehmens sind aufgrund der fehlenden Transparenz nicht möglich.

Eine grundlegende Überarbeitung der Verträge auf Basis eines konkret definierten Leistungsumfangs und belastbarer Kalkulationen ist unabdingbar.

Die Geschäftsführeranstellungsbedingungen müssen überprüft und sollten neu gefasst werden.

1 Prüfungsgegenstand

- 1 Der SRH hat nach § 109 Abs. 2 SächsGemO die Haushalts- und Wirtschaftsführung der Kommunalen Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft Königstein mbH (KWE) in den Jahren 2010 bis 2015 und die Beteiligungsverwaltung der Stadt geprüft.

2 Unternehmensgegenstand

- 2 Seit ihrer Gründung im Jahr 1998 erfüllt die KWE überwiegend Aufgaben im Auftrag der Stadt Königstein als ihrer alleinigen Gesellschafterin. Auf Grundlage langfristiger Verträge nimmt die KWE für die Stadt vor allem Aufgaben des städtischen Bauhofes und im Bereich Tourismus wahr, hier insbesondere das Betreiben von 2 Tourist-Informationen sowie eines Parkhauses und eines Parkplatzes. Vor allem die Überschüsse aus dem Betrieb des Parkhauses an der Festung Königstein sind für die wirtschaftliche Situation der KWE von wesentlicher Bedeutung, denn die übrigen Geschäftsfelder erweisen sich überwiegend als defizitär. Die hohen Belastungen aus dem Kapitaldienst für Kredite, die die KWE zur Sanierung der unternehmenseigenen Immobilien aufnahm, belasten die Liquiditätslage stark und schränken den Handlungsspielraum des Unternehmens ein.

Risikobehaftete wirtschaftliche Lage erfordert abgestimmte Unternehmensstrategie

3 Beteiligungsverwaltung durch die Stadt Königstein

- 3 Die Beteiligungsverwaltung obliegt dem Bürgermeister. Eine Dienstweisung bzw. Richtlinie für die Beteiligungsverwaltung und Standards zur Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen (Maßgaben aus § 96 SächsGemO) gab es im Prüfzeitraum nicht. Die jährlichen Beteiligungsberichte der Stadt bestehen aus einer Aneinanderreihung der Lageberichte mit Bilanzen sowie einer Kurzvorstellung und einer Aufstellung der Finanzbeziehungen zwischen der Stadt und der KWE. Ein Gesamtbild der wirtschaftlichen Betätigung der Stadt im Unternehmen und die sich aus der Betätigung ergebenden Risiken für den kommunalen Haushalt hat die Stadt im Beteiligungsbericht bisher nicht dargestellt. Für das Jahr 2014 lag zum Zeitpunkt der Erhebungen noch kein Beteiligungsbericht vor.
- 4 Die Stadt hat die Voraussetzungen für ein qualifiziertes Beteiligungsmanagement zu schaffen.

Beteiligungssteuerung und -controlling ist durch die Gesellschafterin zu gewährleisten

Unzureichende vertragliche Vereinbarungen führen zu fehlender Transparenz, die Verträge sind zu überarbeiten

4 Geschäfts- und Betriebsführungsverträge zwischen der Stadt Königstein und der KWE

- 5 Die Stadt ist nach § 72 Abs. 2 SächsGemO verpflichtet, ihre Haushaltswirtschaft wirtschaftlich und sparsam zu führen. Dies kann sie für die an die KWE vergebenen Leistungen nicht nachweisen, denn die Geschäfts- und Betriebsführungsverträge zwischen der Stadt und der KWE bilden die Leistungsbeziehungen nur unzureichend ab. Teilweise sind zudem pauschale Vergütungen vereinbart. Soweit Kalkulationen und Leistungskataloge überhaupt vorliegen, entsprechen sie oft nicht dem aktuellen Sachstand. Vertragsinhalte enthalten mitunter Widersprüche.
- 6 Ob über die Vergütung hinaus durch die Zahlungen der Stadt eine Bezuschussung der KWE für einzelne Leistungen erfolgt oder andererseits die KWE Leistungen nicht kostendeckend abrechnet und daraus ein Risiko für künftige Haushalte der Stadt erwächst, war nicht zu erkennen.
- 7 Infolgedessen waren die Abrechnungen auf Grundlage der Verträge nicht prüfbar. Entscheidungen der Unternehmensgremien Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung aber auch des Stadtrates hinsichtlich der Beauftragung der KWE als Dienstleisterin und auch kommunalrechtlich hinsichtlich der Fortführung des Unternehmens sind dadurch zusätzlich erschwert.
- 8 Die Verträge einschließlich der Anlagen sind zu aktualisieren, Leistungsumfänge, Vergütungen und Abrechnungen sind konkret zu fassen. Pauschale Vergütungen müssen auf der Grundlage einer Kalkulation überprüft werden.

Überprüfung der Notwendigkeit der Wohnungsverwaltung der KWE ist erforderlich

5 Geschäftsfeld Vermietung von Wohneinheiten

- 9 Die KWE verwaltet neben den eigenen Wohnungen auch den stadteigenen Wohnungsbestand. Aus dem seit Jahren für die Stadt Königstein zu verzeichnenden Rückgang der Bevölkerung resultieren Risiken für die KWE, den Stand der Vollvermietung ihrer eigenen Wohneinheiten zu halten. Erhebliche Leerstände sind gerade bei dem im Auftrag der Stadt verwalteten Wohnungsbestand zu verzeichnen.
- 10 Die Stadt muss sich aufgrund der Vorgaben in § 94a Abs. 1 SächsGemO regelmäßig mit der Frage befassen, ob und wie lange sie den Unternehmensteil Wohnungsverwaltung angesichts der sinkenden Bevölkerungszahlen und ausreichend vorhandenem Wohnungsbestand unter dem Aspekt der eigenen Leistungsfähigkeit erhalten will. Die KWE hat dazu in Abstimmung mit der Gesellschafterin eine aussagefähige Konzeption zu erstellen, die der rückläufigen demografischen Entwicklung und unternehmensspezifischen Besonderheiten Rechnung trägt.

6 Geschäftsführervertrag

6.1 Geschäftsführervergütung

Die Vergütung des Geschäftsführers ist vertraglich zu regeln, Entscheidungen sind zu dokumentieren

- 11 Es gilt nach wie vor der Geschäftsführervertrag aus dem Jahr 2001. Dazu liegen 4 Änderungen von 2005, 2011 und 2014 vor. Es gibt weder ein vollständiges Verzeichnis der Änderungsfassungen, noch ergeben sich in den einzelnen Änderungsfassungen Hinweise auf die zeitlich letzten Änderungen.
- 12 Das im Jahr 2010 gezahlte Grundgehalt ergab sich nicht aus den Änderungen. Entsprechende Beschlussfassungen des Aufsichtsrates konnten dem SRH auch nach wiederholten Anfragen nicht vorgelegt werden. Die vom Geschäftsführervertrag mit Stand August 2005 abweichenden Gehaltszahlungen erfolgten ohne vertragliche Grundlage.

13 Der Aufsichtsrat beschloss in seiner Sitzung am 17.08.2010 ab dem Monat September 2010 eine Erhöhung der Vergütung des Geschäftsführers. Diese Erhöhung wurde vollzogen. In der folgenden Sitzung am 03.11.2010 unterrichtete der Geschäftsführer den Aufsichtsrat über die Verschiebung der in 2010 geplanten Lohnerhöhungen der Mitarbeiter auf das kommende Jahr, um so die liquiden Mittel der KWE zu erhöhen. Auch Geschäftsführergehälter sollen die Geschäftsentwicklung angemessen berücksichtigen, eine entsprechende vorherige Prüfung durch den Aufsichtsrat ist in den Niederschriften nicht dokumentiert. Die unterschiedliche Behandlung der Lohnerhöhungen für den Geschäftsführer und für die Mitarbeiter ist auch deshalb nur schwer nachzuvollziehen. Weder der Geschäftsführer noch der Gesellschafter legten dem SRH einen Änderungsvertrag bez. der Erhöhung des Gehaltes ab September 2010 vor. Auch bez. der Gehaltserhöhungen fehlt somit die vertragliche Grundlage.

14 Der Aufsichtsrat hat eine gesonderte Beschlussfassung zu den Änderungen des Geschäftsführergehaltes vorzunehmen und nachweislich zu dokumentieren. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist – wie im Geschäftsführervertrag geregelt – zu berücksichtigen und zu prüfen. Die Erhöhungen der Bezüge des Geschäftsführers der kommunalen Gesellschaft sind in einem angemessenen Umfang zu beschließen. Es sind alle Änderungen des Gehaltes vertraglich festzuhalten.

6.2 Zahlung von Tantiemen

15 Dem Geschäftsführer werden jährliche Tantiemen gezahlt. Der Aufsichtsrat beschloss die Höhe der jährlichen Tantiemen in seinen Sitzungen im November des jeweiligen Kalenderjahres. Bis 2014 erfolgte die Auszahlung der Tantieme i. H. v. einem Monatsgrundgehalt. Die Tantieme im Jahr 2014 lag weit über der stetigen Gewährung vergangener Jahre. Eine Begründung ist dem Protokoll zur Aufsichtsratssitzung am 04.11.2014 nicht zu entnehmen. Im Jahr 2015 wurde wieder eine Tantieme in Höhe eines Monatsgehaltes beschlossen und ausgezahlt.

Tantiemezahlungen sind an der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens zu bemessen

16 Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und insbesondere die Liquiditätslage sind bei der Beschlussfassung zur Höhe der Tantieme zu beachten. Die Höhe der Tantieme ist angemessen festzusetzen.

6.3 Nebentätigkeit

17 Gemäß § 1 Abs. 5 des Geschäftsführervertrages hat der Geschäftsführer seine Arbeitskraft und alle seine fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen der Gesellschaft zu widmen. Die Wahrnehmung einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Nebentätigkeit im beruflichen Bereich sowie von Aufsichtsrats-, Beirats- oder ähnlichen Mandaten bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Zusätzlich zu seiner entgeltlichen Vollzeitstelle bei der KWE führt der Geschäftsführer u. a. seinen eigenen Handwerksbetrieb und ist unentgeltlich im Vorstand des Gewerbevereins Königstein tätig. Schriftliche Genehmigungen des Aufsichtsrates über die Nebentätigkeiten existieren nicht.

Nebentätigkeiten sind abzuwägen und schriftlich zu genehmigen

18 Der Aufsichtsrat hat die Vereinbarkeit der Nebentätigkeiten mit der Geschäftsführertätigkeit zu prüfen und das Ergebnis aktenkundig zu dokumentieren. Dem Geschäftsführer sind etwaige Genehmigungen schriftlich auszuhändigen, soweit diese erteilt werden.

6.4 Krankenversicherung

19 Der Geschäftsführer liegt mit seinem Jahresgehalt über der Jahresarbeitsentgeltgrenze gem. § 6 Abs. 6 SGB V, d. h. er kann sich privat krankenversichern. Nach § 257 SGB V erhalten freiwillig gesetzlich Krankenversicherte und privat Krankenversicherte einen Zuschuss ihres Arbeitgebers zum Krankenversicherungsbeitrag. Der Arbeitnehmer erhält gem.

Die Stadt hat Zuschüsse zur Krankenversicherung zu zahlen

§ 257 Abs. 2 SGB V höchstens die Hälfte des Betrages, den er für seine private Krankenversicherung zu zahlen hat, oder in Höhe des Betrages, der sich bei Anwendung der Hälfte des Beitragssatzes nach § 241 SGB V und der nach § 226 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGB V bei Versicherungspflicht zugrunde zu legenden beitragspflichtigen Einnahmen als Beitrag ergibt. Sinngemäß wird für die Pflegeversicherung verfahren. Die Gesellschafterin und der Geschäftsführer bestätigten, dass die GmbH keinen Anteil an der privaten Krankenversicherung übernimmt.

- 20 Der Arbeitgeber hat seinen Anteil zur privaten Krankenversicherung an den Arbeitnehmer zu zahlen und im Gehaltsnachweis sowie im Rechnungswesen nachweislich zu dokumentieren.

7 Stellungnahme

- 21 Die Stadt Königstein, die KWE und das SMI haben den Feststellungen des SRH zugestimmt. Ein qualifiziertes Beteiligungsmanagement werde noch in 2017 eingerichtet, ein Unternehmens- und Marketingkonzept zeitnah erarbeitet. Die Geschäfts- und Betriebsführungsverträge werden überarbeitet. Hinsichtlich des Geschäftsfeldes Vermietung von Wohneinheiten werde das Unternehmen in Abstimmung mit der Gesellschafterin noch 2017 eine entsprechende Konzeption erarbeiten.
- 22 Der Geschäftsführervertrag soll in Bezug auf Gehalt, Tantiemenzahlungen und Nebentätigkeiten überprüft werden.

8 Schlussbemerkung

- 23 Der SRH begrüßt die zügige Umsetzung seiner Folgerungen.