

Dauerhafter Leerstand stellt das größte wirtschaftliche Risiko für Wohnungsunternehmen dar. Marktgerechte Modernisierungen der Bestände sind weiterhin erforderlich. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ist daneben der Rückbau nicht mehr benötigter Objekte zu betreiben.

1 Prüfungsgegenstand

- 1 Der SRH hat die Haushalts- und Wirtschaftsführung von 11 kommunalen Wohnungsunternehmen in den Jahren 2014 bis 2018 geprüft, deren Gesellschafterstädte zwischen rd. 14.000 und 18.000 EW hatten. Prüfungsschwerpunkt war die wirtschaftliche Lage der Gesellschaften und deren Auswirkung auf die Gebietskörperschaften.
- 2 Die kommunalen Wohnungsgesellschaften bilden eine wesentliche Säule bei der Umsetzung der in den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten der Kommunen dargestellten langfristigen Ziele. Neben der Daseinsvorsorge in Form der Gestellung attraktiven und bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten obliegen ihnen wesentliche Aufgaben der Stadtentwicklung und -gestaltung. Sie tragen damit erheblich zur Außenwahrnehmung der Kommunen bei. Die Gesellschafter sind daher gehalten, die Steuerung ihrer Gesellschaften aktiv wahrzunehmen und insbesondere die wirtschaftliche Situation im Blick zu behalten.

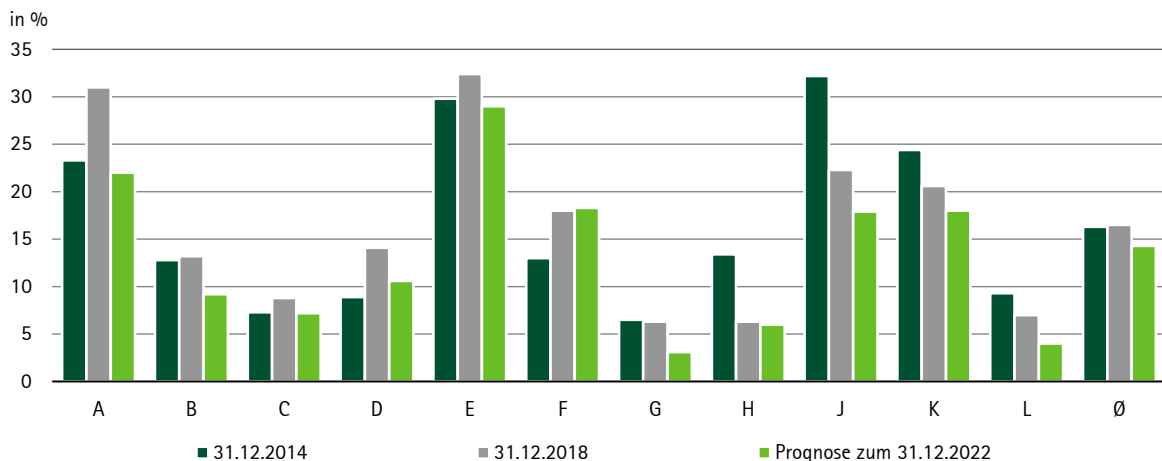
2 Prüfungsergebnisse und Folgerungen

2.1 Wohnungsleerstände

- 3 Dauerhaft leerstehende Wohneinheiten stellen für Wohnungsgesellschaften das größte finanzielle Risiko dar und beeinflussen die wirtschaftliche Situation signifikant negativ.
- 4 Im Prüfungszeitraum wiesen die geprüften Gesellschaften im Durchschnitt einen Leerstand von 16,5 % der Wohneinheiten aus, wobei große Unterschiede, insbesondere zwischen den in den Ballungsräumen ansässigen Wohnungsunternehmen (z. B. G, H und L) und solchen im ländlichen Raum (z. B. E und F), bestehen.
- 5 Die Wohnungsunternehmen gehen bis zum 31.12.2022 überwiegend von sinkenden Leerstandsquoten aus.

Leerstehende Wohneinheiten stellen das größte finanzielle Risiko dar

Abbildung 1: Wohnungsleerstände in % des Bestands



- 6 Im Prüfungszeitraum verminderte sich der Bestand an Wohneinheiten durch Rückbau und Veräußerung um rd. 6 %.
- 7 Die Verminderung der Wohnungsbestände erfolgte vornehmlich in Abhängigkeit von den bereits vor dem Prüfungszeitraum vorgenommenen Bestandsverminderungen sowie den aktuellen und den prognostizierten Wohnungsleerständen.
- 8 Trotz der Bestandsverminderungen hat sich der durchschnittliche Leerstand im Prüfungszeitraum nicht wesentlich verändert. Bei 6 der geprüften Gesellschaften ist der Leerstand in diesem Zeitraum angestiegen. Die Maßnahmen konnten die Entwicklung vielerorts lediglich abfedern.
- 9 **Der Rückbau nicht mehr benötigter Bestandsobjekte ist auch zukünftig zu betreiben.**
- 10 Um ihre Leerstandsquoten verringern und gegenüber Genossenschaften und privaten Anbietern am Markt bestehen zu können, modernisierten bzw. sanierten die Wohnungsgesellschaften im Prüfungszeitraum insgesamt rd. 9 % des Gesamtbestandes ihrer Wohneinheiten. Dabei berücksichtigten sie zunehmend insbesondere die Ansprüche von Mietern im Ruhestand und von Mietern mit Kindern.
- 11 Umbauten zur Erlangung von Barrierearmut standen dabei besonders im Fokus. Die von Bund und Freistaat zur Kofinanzierung aufgelegten Förderprogramme wurden angabegemäß wegen des hohen bürokratischen Aufwands sowie teils enger Fördervoraussetzungen der Landesprogramme nicht oder nur in geringem Maß in Anspruch genommen.
- 12 Marktgerechte Modernisierungen bzw. Sanierungen des Wohnungsbestandes sind auch künftig erforderlich. Den Unternehmen wird empfohlen, die Umsetzung der Empfehlungen der Kommission zur Vereinfachung und Verbesserung von Förderverfahren im Freistaat Sachsen zu verfolgen und ggf. neue Förderprogramme bzw. -bedingungen zu nutzen. Sie sollten ggf. mit konkreten Vorschlägen bei der Staatsregierung auf bessere Praxistauglichkeit hinwirken.

2.2 Wirtschaftliche Lage

- 13 3 Gesellschaften erwirtschafteten im Prüfungszeitraum in Summe negative Jahresergebnisse. Es handelte sich um die Gesellschaften mit den höchsten Leerstandsquoten. Hinsichtlich der Eigenkapitalausstattungen besteht eine große Spannweite; bei 3 Gesellschaften betrug die Eigenkapitalquote weniger als 30 %.

Jahresergebnisse müssen dauerhaft positiv sein

Tabelle 1: Jahresergebnisse und Eigenkapitalquoten

Wohnungsunternehmen	Jahresergebnisse ¹	Eigenkapitalquoten I ²
	Summen 2014 bis 2018 T€	Mittelwerte 2014 bis 2018 %
A	-477	67
B	916	56
C	2.655	26
D	2.937	19
E	-165	52
F	5.433	72
G	5.414	48
H	2.615	42
J	-368	52
K	1.782	13
L	1.847	40

¹ Angaben der Wohnungsunternehmen in den Jahresabschlüssen.

² Eigenkapitalquote I = $\frac{\text{bilanzielles Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$

- 14 Bei den Wohnungsgesellschaften C, D und K bestanden während des gesamten Prüfungszeitraumes Sanierungsvereinbarungen mit deren Finanzierungsgläubigern und Gesellschaftern. Die Sanierungsvereinbarungen wurden bereits vor dem Prüfungszeitraum geschlossen, weil die ordnungsgemäße Bedienung der Kapitaldienste und die Liquidität der Gesellschaften gefährdet waren.
- 15 Die Gesellschaft C erhielt auf der Grundlage der Sanierungsvereinbarung im Prüfungszeitraum 575 T€ Gesellschafterzuschüsse. Zudem übernahm die Stadt eine Bürgschaft und gewährte ein Darlehen. Die beiden anderen Gesellschaften erhielten Gesellschafterbürgschaften. Im Prüfungszeitraum zeichnete sich eine Verbesserung der wirtschaftlichen Lage dieser 3 Gesellschaften ab.
- 16 Die Wohnungsgesellschaften müssen ihre Geschäftstätigkeiten auf dauerhafte Gewinnerwirtschaftung ausrichten und das Eigenkapital stärken.
- 17 Um im Rahmen der Querschnittsprüfung eine Vergleichbarkeit herzustellen, wurden bei den Unternehmen verschiedene wohnungswirtschaftliche Kennzahlen ermittelt, die vorrangig zum Stichtag 31.12.2018 den langfristigen Unternehmenserfolg abbilden.
- 18 Gravierende Unterschiede zwischen den Gesellschaften bestehen bei der Verschuldung pro m² Wohnfläche, dem Verschuldungsgrad und der Kapitaldienstquote. Vornehmliche Ursachen für vergleichsweise hohe Verschuldungswerte und Kapitaldienstquoten sind Aufwendungen für Sanierungen, Modernisierungen und Neubauten sowie Kreditbelastungen aus weiter zurückliegenden Geschäftsjahren.

Gravierende Unterschiede bei der Verschuldung und dem Kapitaldienst

Tabelle 2: Verschuldung und Kapitaldienst zum 31.12.2018

Wohnungsunternehmen	Verschuldung ¹ pro m ² €/m ²	Verschuldungsgrad ¹ %	Kapitaldienstquote ¹ %
A	176	23	65
B	171	56	28
C	380	201	61
D	380	314	58
E	101	53	38
F	84	13	39
G	340	100	36
H	471	97	56
J	267	143	49
K	369	436	51
L	397	115	74
Mittelwerte	285	141	50

¹ Berechnung des SRH unter Verwendung der Angaben in den Jahresabschlüssen und Erhebungsbögen der Wohnungsunternehmen.

$$\text{Verschuldung pro m}^2 = \frac{\text{Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (€)}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}$$

$$\text{Verschuldungsgrad (\%)} = \frac{\text{mittel und langfristige Verbindlichkeiten (€)}}{\text{Eigenkapital (€)}} \times 100$$

$$\text{Kapitaldienstquote (\%)} = \frac{\text{Kapitaldienst (€)}}{\text{Nettokaltmiete (€)}} \times 100$$

- 19 Ein niedriger Wert kann im Einzelfall daher rühren, dass bereits hohe Tilgungsleistungen wie durch die Gesellschaft F erbracht wurden, die nach der ersten Sanierungswelle der 1990er Jahre ihre Investitionstätigkeit mit Beginn der zunehmenden Leerstandsentwicklung neu ausrichtete, um keine durchsanierten Wohngebäude mit hoher Kreditbelastung abbuchen zu müssen. Die Gesellschaft E dagegen tätigte kaum Investitionen, weswegen in der Vergangenheit keine größere Darlehensaufnahme erfolgte. Bei der Gesellschaft H ist die hohe Verschuldung pro m² u. a. darauf zurückzuführen, dass dem Investitionsvolumen die geringste Wohnfläche gegenübersteht. Zudem erforderten die vorhandenen Altbauten deutlich umfangreichere Sanierungsmaßnahmen als die bei anderen Gesellschaften überwiegend anzutreffenden Bauten der 1970er und 1980er Jahre.
- 20 Der Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von mittel- und langfristigen Fremdkapital zum Eigenkapital dar. Je höher der Verschuldungsgrad eines Unternehmens ist, desto abhängiger ist dieses von externen Gläubigern. Einer in der Praxis herausgebildeten Regel zufolge sollte der Verschuldungsgrad nicht über 200 % betragen.
- 21 Soweit hohen Verschuldungen keine refinanzierenden Nettokaltmieten gegenüberstehen, ist zur Erhaltung bzw. Schaffung der finanziellen Handlungsfähigkeit ein anderweitiger Schuldenabbau, bspw. durch Veräußerung nicht mehr benötigter Immobilien, zu forcieren.
- 22 2 Wohnungsgesellschaften leisteten aus den Ergebnissen ihres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsbereiches jährlich Gewinnausschüttungen an ihre Gesellschafter. Die Gesellschaft A zahlte in den Jahren 2014 bis 2018 an den Gesellschafter aus Entnahmen aus der Kapitalrücklage rd. 2.632 T€, obwohl sie in diesem Zeitraum Verluste i. H. v. rd. 477 T€ erwirtschaftete.
- 23 Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit ihrer Wohnungsgesellschaften sollten die kommunalen Gesellschafter künftig verstärkt darauf achten, dass die Wohnungsgesellschaften einen Ertrag für den Haushalt der Gemeinde abwerfen, soweit dadurch die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nicht beeinträchtigt wird.

2.3 Annex Tätigkeiten und Beteiligungen

Wirtschaftlichkeit von Fremdverwaltungen nicht oder unzureichend ermittelt

- 24 10 Wohnungsgesellschaften führen Verwaltungen fremder Wohn- und Gewerbeeinheiten selbst durch; eine Gesellschaft hat dieses Geschäftsfeld einer Tochtergesellschaft übertragen. Von den 10 Wohnungsgesellschaften berechneten lediglich 6 die Jahresergebnisse dieses Geschäftsbereiches, wobei nicht in allen Fällen sämtliche Kosten einbezogen wurden. Die übrigen 4 Gesellschaften konnten kein Ergebnis für den Geschäftsbereich Fremdverwaltungen benennen.
- 25 Den Gesellschaften wird empfohlen, eine Kostenrechnung, die die Aufwendungen und Erlöse für die Fremdverwaltung darstellt, zu implementieren und die Fremdverwaltung insgesamt auf den Prüfstand zu stellen.

Aufgabenerfüllung ohne wohnungswirtschaftlichen Bezug

- 26 4 Wohnungsgesellschaften unterhielten insgesamt 8 Tochterunternehmen, die im Auftrag ihrer Muttergesellschaften Dienstleistungen wie z. B. Wärmeversorgung, Hausmeisterservice und Grünpflege erledigen. Die Tochtergesellschaften bieten diese Leistungen z. T. auch am Markt an. 1 Tochtergesellschaft erbringt ausschließlich Leistungen im Bereich Kultur und Freizeit für die Stadt und arbeitet dauerdefizitär. In einer anderen Stadt wird das Schwimmbad ohne ausreichende Verlustabdeckung vom Wohnungsunternehmen als Eigentümer betrieben.

27 Aus der Tätigkeit aller Tochterunternehmen resultierten im gesamten Prüfungszeitraum Erträge aus Gewinnabführungen i. H. v. rd. 3 Mio. € (ohne die Erträge aus der Beteiligung an einem regionalen Energieversorger) und Aufwendungen aus Verlustübernahmen i. H. v. rd. 2 Mio. €. Erträge aus Gewinnabführungen wurden vornehmlich aus dem Geschäftsfeld Wärmeversorgung generiert.

28 Kommunale Wohnungsunternehmen sollen bereits aus Gründen der Transparenz und Steuerungskompetenz Unternehmensbeteiligungen nur eingehen bzw. aufrechterhalten oder selbst tätig werden, wenn ein unmittelbarer Sachzusammenhang zur Wohnungsbewirtschaftung besteht und dies für die Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich und wirtschaftlich vertretbar ist. Unternehmensbeteiligungen sollten rentabel sein und insbesondere keine dauerhaften Verlustabdeckungen oder Zuschüsse erfordern.

3 Stellungnahmen

29 Das SMI teilt die Folgerungen des SRH.

30 Das SMR weist darauf hin, dass bislang keine Förderung allgemeiner Modernisierung von Mietwohnraum erfolgte. Vielmehr seien die Mittel gezielt eingesetzt worden, um rollatorgerechten Wohnraum zu schaffen.

4 Schlussbemerkungen

31 Der SRH verkennt nicht, dass es sich bei der inhaltlichen Ausrichtung von Förderprogrammen um bewusste Entscheidungen des Fördermittelgebers handelt. Gleichwohl sollten die Empfehlungen der Kommission zur Vereinfachung und Verbesserung von Förderverfahren im Freistaat Sachsen beachtet werden.