

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	<b>484/</b>
			<b>16-</b>
			<b>21</b>
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

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

**M-Nr.: 3/19**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

**Beschlussvorschlag:**

**I. Beschlussvorschlag:**

**A. Kenntnisnahme**

1. Der Bericht des Landesrechnungshofes Hessen zur 196. vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ wurde den Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.2018 zur Kenntnis gegeben.
2. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass der Landesrechnungshof ein Ergebnisverbesserungspotential in Höhe von 1,4 Millionen Euro aus der Erhöhung der Betreuungsquote verwalteter Wohnungen je Mitarbeiter/Innen sowie ein monatliches Ergebnisverbesserungspotential aus der Erhöhung von Sollmieten von 248.761 Euro ermittelt hat.

**B. Beschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen zu den Prüfungsfeststellungen:

- 1.) Erhöhung der Betreuungsquote verwalteter Wohnungen je Mitarbeiter/Innen – Ergebnisverbesserungspotential 1.345.000 Euro

Dem Vorschlag die Betreuungsquote zu erhöhen kann nicht gefolgt werden. Die Betreuungsquote ist innerhalb des Prüfungszeitraumes angestiegen und im Vergleich zu den anderen Unternehmen aus Sicht des Landesrechnungshofes unterdurchschnittlich. In den nächsten Jahren plant die gewobau die Fortsetzung der Investitionen in die Modernisierung. Im Neubaubereich sollen bis zum Jahr 2030 mehr als 800 Wohnungen

errichtet werden. Aktuell wird der gesamte Immobilienbesitz der gewobau auf Nachverdichtungspotentiale hin untersucht. Allein durch diese deutliche Erhöhung des Wohnungsbestandes wird sich eine positive Veränderung der Betreuungsquote ergeben. Eine Personalreduzierung wird aufgrund des hohen Anspruchs an Kunden-orientierung und Kundenzufriedenheit nicht angestrebt und ist im Rahmen bestehender Tarifverträge (TVöD) auch nicht umsetzbar.

2.) Erhebung eines Bearbeitungsentgelts für die Gewährung von Bürgschaften - Ergebnisverbesserungspotential 95.000 Euro

Dem Vorschlag prinzipiell ein Bearbeitungsentgelt zusätzlich zur laufenden Bürgschaftsprovision zu erheben wird künftig einer Einzelfallbetrachtung unterzogen. Das ermittelte Ergebnisverbesserungspotential in Bezug auf die Erhebung von einmaligen Bürgschaftsgebühren kann nicht aus der Vergangenheit (2012 bis 2016) in die Zukunft übertragen werden, da die Stadt Rüsselsheim am Main 2015 und 2016 ausnahmsweise Bürgschaftserklärungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften für geflüchtete Menschen abgegeben hat. Grundsätzlich ist aber die Stadt Rüsselsheim am Main äußerst zurückhaltend mit der Übernahme von Bürgschaften im Bereich des Wohnungsbaus.

3.) Erhöhung der Sollmieten - Ergebnisverbesserungspotential monatlich 250.000 Euro

Dem Vorschlag, zum jetzigen Zeitpunkt die Sollmieten zu erhöhen wird nicht gefolgt.

In dem ermittelten Durchschnittswert der gewobau mit 6,03 € / m<sup>2</sup> (Seite 76 ff) monatlich sind auch die öffentlich geförderten Wohnungen enthalten, bei denen Mietpreisveränderungen durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln für einen längeren Zeitraum ausgeschlossen sind. Bei der Ermittlung des Verbesserungspotentials wurde die Steigerung von Mieterlösen auf alle Wohnungen der gewobau angewendet, obwohl Mietsteigerungen nur bei freifinanzierten Wohnungen grundsätzlich möglich sind. Daher ist von einem um 1/3 geringeren Verbesserungspotenzial auszugehen.

Im Übrigen handelt die gewobau bei allen Mieterhöhungen stets wirtschaftlich, behält aber dennoch die Leistungsfähigkeit ihrer Mieter/Innen und die Sozialverträglichkeit der Mieten im Blick. Die von der gewobau gesteuerte Mietenpolitik sorgt bereits seit Jahrzehnten dafür, dass die gewobau ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen ist, im Verhältnis zu den Mietern/Innen aber ein partnerschaftliches Mietverhältnis gelebt wird und die gewobau am lokalen Mietmarkt nicht als Preistreiber wirkt, sondern eher preisdämpfende Wirkung entfaltet. Dies wird dem Gesellschafterauftrag nach Satzung gerecht. Dennoch ist aufgrund der zahlreichen Investitionen die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Maßnahmen im Blick zu behalten. Daher werden bei Modernisierungen, auch wegen der ständig steigenden Baukosten, künftig höhere Mieten realisiert.

Durch die vom Gesetzgeber neu beschlossene Reduzierung der Modernisierungsumlage von 11% auf 8% der aufgewendeten Modernisierungskosten und vor allem die Kappung der Mieterhöhung auf 2 Euro/qm wird die Umsetzung dieses vom Landesrechnungshof ermittelten Ergebnisverbesserungspotentials deutlich erschwert bzw. unmöglich.

4.) Verminderung von Forderungsausfällen – Ergebnisverbesserungspotential 27.264 €

Aufgrund der aktuell wirtschaftlich sehr guten Lage konnten gerade in den letzten drei Jahren die Mietrückstände und damit einhergehend auch die Ausbuchungen von Forderungen deutlich unterschritten werden und befinden sich nunmehr auf einem sehr geringen, nicht weiter zu reduzierendem Niveau.

5.) Interne Richtlinie der Stadt Rüsselsheim am Main für die Vergabe von Darlehen, Zuschüssen und Bürgschaften. ( Seite 155)

Die Erstellung einer Richtlinie zur Vergabe von Darlehen und Zuschüssen an kommunale Gesellschaften war bisher, insbesondere vor dem Hintergrund defizitärer Haushaltsstrukturen, nicht erforderlich. Bei Bedarf wurden Einzelfallentscheidungen getroffen. Grundsätzlich könnte jedoch eine solche Richtlinie erarbeitet werden.

6.) Betrauung der gewobau für die Aufgaben des sozialen Wohnungsbaus (Seite 155)

Die Stadt wird die Empfehlung, zusammen mit der gewobau, einer Prüfung unterziehen.

7.) Wohnungswirtschaftliche Feststellungen (Seite 11)

Der Empfehlung, von einer Aufstockung des Wohnungsbestandes im öffentlichen Eigentum abzusehen, kann nicht nachvollzogen werden.

Der Landesrechnungshof hat ergänzend zu seinen Prüfungen auch eine Analyse des Pestel-Instituts zum Wohn- und Investitionsstandort vorgenommen.

Es wird begrüßt, dass das renommierte Pestel-Institut im Zusammenhang mit der vergleichenden Prüfung u.a. mit der Erstellung einer Wohnungsmarktanalyse für den Standort Rüsselsheim am Main beauftragt wurde. Auf über 40 Seiten wird der Wohnungsmarkt der Stadt beleuchtet und seine Entwicklung bis 2035 in drei Szenarien prognostiziert. Die Wohnungsmarktanalyse beinhaltet wertvolle Aussagen zur Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in den nächsten Jahren und bildet somit für Stadtverwaltung und gewobau eine hervorragende Grundlage für die künftige Bereitstellung von Wohnraum und die dazugehörige Infrastruktur.

Im Ergebnis wird der Stadt, wie auch der gesamten hochattraktiven Region Rhein-Main, ein anhaltend hohes Wohnungsdefizit bescheinigt. Warum der Stadt Rüsselsheim am Main als Hauptgesellschafter der gewobau Rüsselsheim im Bericht empfohlen wird, sich an der Beseitigung bzw. Verringerung dieses Defizits durch Neubau von Wohnraum nicht mehr zu beteiligen, hat sich uns nicht erschlossen. Möglicherweise wird dies aus der sinkenden Anzahl ausgestellter Wohnberechtigungsscheine in den Jahren 2012 (947 Stück) zu 2016 (653 Stück) abgeleitet. Darauf zu bauen, dass private Investoren es schon richten werden, halten wir angesichts der Verantwortung, die wir für die Einwohner/Innen der Stadt Rüsselsheim am Main haben, für fahrlässig, zumal die bisherigen Investitionsbedingungen für private Investoren scheinbar nicht attraktiv genug sind.

Das aktuell bereits vorhandene Defizit von 900 Wohnungen könnte gemäß der Prognose vom Pestel-Institut im schlimmsten Fall auf bis zu 6.200 Wohnungen bis 2035 ansteigen. In Anbetracht dieser Zahlen ist eine Beteiligung der gewobau bei der Neuschaffung von Wohnraum aus unserer Sicht obligatorisch.

## **II. Begründung:**

Im September 2017 fand die 196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ statt. Im Bericht des Landesrechnungshofs wurden neben Ergebnisverbesserungspotentialen auch viele weitere Punkte untersucht, die positiv bewertet wurden. Die Controllinginstrumente wie Quartalsbericht, Wirtschaftspläne usw. werden von der gewobau erfüllt. Damit ist eine umfassende Information der Mandatsträger/Innen hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Risiken und Chancen der Gesellschaft gewährleistet. Ebenfalls wird das Risikomanagementsystem, dessen Umsetzung und das Frühwarnsystem positiv bewertet. Der Landesrechnungshof bestätigt in seinem Bericht, dass über alle Baualtersklassen

hinweg der spezifische Energieverbrauch der Wohnungen der gewobau unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts liegt.

Diese positiven bewerteten Leistungen der gewobau sind jedoch nur durch die momentane Betreuungsquote zu gewährleisten. Im Hinblick auf die im Bericht bestätigte gute Arbeit der gewobau und der schwierigen Situation am Wohnungsmarkt wird vorgeschlagen, den Vorschlägen zu den Ergebnisverbesserungspotenzialen nicht zu folgen.

Rüsselsheim am Main, den 15.01.2019

Udo Bausch  
Oberbürgermeister