



**RECHNUNGSHOF
RHEINLAND-PFALZ**

**Prüfung
der Haushalts- und Wirtschaftsführung
der Wohnbau Mainz GmbH**

Az.: 6-9140-56/2022-0001
Speyer, 11. Dezember 2023

Diese Prüfungsmitteilungen des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz sind urheberrechtlich geschützt. Eine Veröffentlichung ist nicht zulässig. Eine Weitergabe an Dritte ist nur bei dienstlicher Notwendigkeit gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
1.1	Durchführung der Prüfung	1
1.2	Vorbemerkungen	2
2	Wesentliches Ergebnis.....	4
3	Haushaltswirtschaft.....	8
3.1	Wirtschaftspläne	8
3.2	Wirtschaftliche Lage	9
3.2.1	Gewinn- und Verlustrechnung der WBM	10
3.2.2	Bilanz der WBM	11
3.2.3	Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	12
3.2.4	Verschuldungslage	13
3.3	Beteiligungen, Mitgliedschaften	16
3.3.1	WB Services GmbH (Ergebnisabführung)	16
3.3.2	Sonstige Beteiligungen	17
3.3.3	Mitgliedschaften in Verbänden/Vereinen	22
3.4	Konzernstrukturen	25
4	Aufsichtsrat.....	28
4.1	Fortbildung entsandter Aufsichtsratsmitglieder	28
4.2	Selbstevaluation	30
4.3	Vorlage Revisionsberichte	31
4.4	Zustimmungsvorbehalte	31
5	Personalwirtschaft.....	33
5.1	Personalaufwand	33
5.2	Stellenbeschreibungen und Stellenbewertungen	36
5.3	Eingruppierungen	36
5.4	Zulagen	38
5.4.1	Funktionszulagen.....	38
5.4.2	Leistungszulagen.....	40
5.5	Freiwillige Leistungen	41
5.6	Abfindungsvereinbarungen.....	43
5.7	Nebentätigkeiten	44

6	Geld- und Finanzwirtschaft	46
6.1	Cash-Management	46
6.2	Darlehen	46
6.3	Namensschuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen	47
6.4	Bausparverträge	48
6.5	Payer-Swaps	49
6.6	Ratenzahlungsvereinbarungen	50
6.7	Ausbuchung: „La Maison du Pain“	51
6.8	Kassensicherheit – Automatenleerung	53
7	Deckungsbeitragsrechnung	55
8	Risikomanagementsystem	56
9	Berichtswesen	58
10	Betrachtung gesonderter Aufwandsarten	60
10.1	Employer Branding	60
10.2	Imagekampagne	60
10.3	100 Jahre Wohnbau Mainz	62
10.4	Geschenke	64
11	Kaufmännische Immobilienverwaltung	66
11.1	Wohnraumvermietung	66
11.1.1	Freifinanzierter Wohnraum	66
11.1.2	Belegungsrechte	67
11.1.3	Mietkautionen	70
11.2	Gewerbevermietung	71
11.2.1	Gewerbemieten	71
11.2.2	Proviantmagazin	73
11.3	Leerstand	75
11.4	Nicht umlagefähige Betriebskosten	79
12	Bewirtschaftung für Dritte	81
12.1	Allgemeines	81
12.2	Wohnungseigentumsverwaltung (WEG)	81
12.2.1	Entgeltkalkulation	81
12.2.2	Vertragsgestaltung, Hausgeldabrechnungen	82
12.3	Hausverwaltung	84
12.3.1	Entgeltkalkulation	84
12.3.2	Verträge, Abrechnungen	85

13	Wirtschaftlichkeitsanalysen.....	88
14	Versicherungen.....	92
14.1	Allgemeines	92
14.2	Beauftragung von Maklerbüros	93
14.3	Vorteile durch Mengenbündelung.....	94
14.4	Wettbewerb.....	94
14.5	Kraftfahrzeugversicherung.....	95
14.6	D&O Versicherung	95
14.7	Cyber-Versicherung	96
15	IT-Organisation (Datenverarbeitung).....	98
15.1	Druck- und Kopiersysteme	98
15.1.1	Multifunktionsgeräte.....	98
15.1.2	Arbeitsplatzdrucker	99
15.2	Mieterportal	99
16	Compliance	101
16.1	Tax-Compliance-Managementsystem.....	101
16.2	Entsprechenserklärungen.....	101
17	Personenbezogene Dienstwagen	104
18	Dienstleistungsverträge	106
18.1	Dienstleistungs-, Sach- und Personalgestellungsvertrag.....	106
18.2	Servicevertrag Call Center.....	107
19	Wohnbau Services GmbH	108
19.1	Betriebsgelände	108
19.2	Mietvertrag	111
19.3	Lagercontainer	113
19.4	Lagerverwaltungssystem	114

1 Allgemeines

1.1 Durchführung der Prüfung

Der Rechnungshof hat aufgrund §§ 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Buchst. c, 110 Abs. 5 GemO i. V. m. § 111 Abs. 1 LHO die Haushalts- und Wirtschaftsführung der Wohnbau Mainz GmbH und deren wesentlichen Beteiligungsgesellschaften geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf die Jahre ab 2016 und beschränkte sich auf Stichproben, insbesondere bei der Wohnbau Mainz GmbH (WBM) und der WB Services Gesellschaft mit beschränkter Haftung (WBS). Soweit erforderlich, wurden auch Vorgänge aus früheren Jahren einbezogen. Der Schwerpunkt lag auf Geschäftsvorgängen der jüngeren Zeit.

Geleitet wurde die Prüfung zu Beginn von Frau Vizepräsidentin Dr. Wimmer-Leonhardt und seit 1. März 2022 von Herrn Direktor beim Rechnungshof Utsch. Mit der Durchführung waren Herr Ministerialrat Wagner, Herr Oberrechnungsrat Hertel, Herr Oberrechnungsrat Meyer, Herr Oberrechnungsrat Zimmerschied und Herr Rechnungsrat Marelja beauftragt.

Die örtlichen Erhebungen fanden von November 2021 bis September 2022 mit Unterbrechungen statt. Bedingt durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie fanden die Erhebungen vor allem in Formen statt, die keine persönliche Anwesenheit in der geprüften Stelle erforderten.

Der Entwurf der Prüfungsmitteilungen wurde der WBM am 24. April 2023 übersandt. Die Äußerungen der Geschäftsführung vom 7. Juli 2023 sind – soweit erforderlich – in den Prüfungsmitteilungen kursiv dargestellt.

Die Jahresabschlüsse der WBM waren durch einen sachverständigen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 HGB bis zum Jahr 2021 geprüft. Uneingeschränkte Bestätigungsvermerke waren jeweils erteilt.

Die Gesellschafterversammlung hatte bis zum Wirtschaftsjahr 2021 die Jahresabschlüsse festgestellt und der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

Feststellungen, die von der WBM während der örtlichen Erhebungen ausgeräumt wurden, sowie Feststellungen von geringerer Bedeutung, bei denen erwartet werden kann, dass sie nach den Erörterungen bei der Prüfung künftig beachtet werden, sind in den Prüfungsmitteilungen nicht enthalten.

Die zitierten Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften des Bundes und des Landes können bei Bedarf im Internet unter folgenden Adressen aufgefunden werden:

Bundesrecht: <http://www.gesetze-im-internet.de/index.html>.

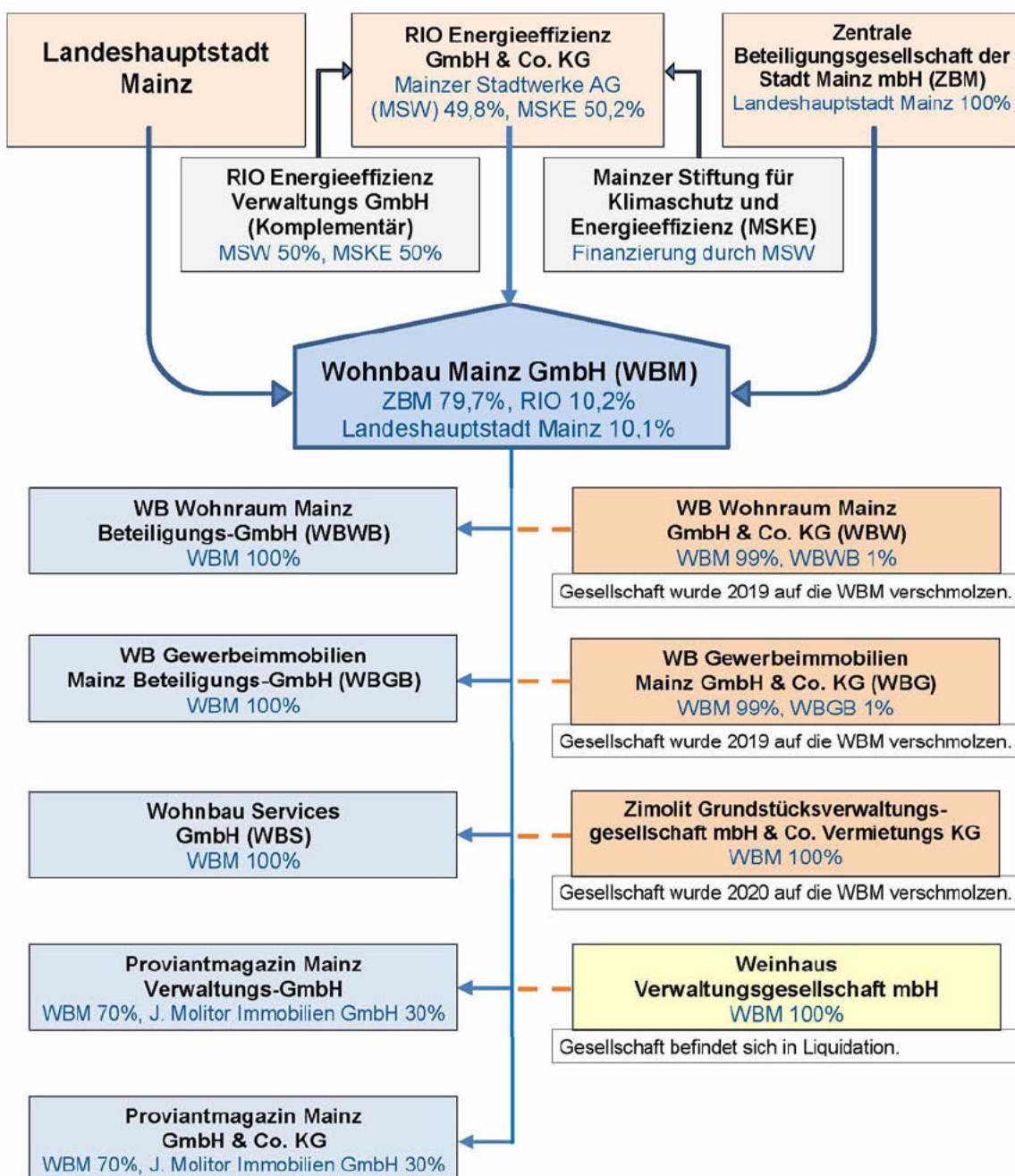
Landesrecht: <http://www.landesrecht.rlp.de/Jportal/portal/gage/bsrlpprod.psmi>.

1.2 Vorbemerkungen

Die WBM wurde am 16. März 1917 gegründet.

Die Gesellschaftsanteile werden von der Stadt Mainz (10,1 %), von der Zentralen Beteiligungsgesellschaft der Stadt Mainz (79,7 %) und von der RIO Energieeffizienz GmbH & Co. KG (10,2 %) gehalten.

Das Unternehmen hält aktuell fünf direkte Beteiligungen¹.



¹ Stand: 31. August 2022.

Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung für die Landeshauptstadt Mainz. Die Überlassung von Mietwohnungen soll einer sozialverträglichen Preisbildung unter der Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals folgen².

Zur Erfüllung dieses Zweckes kann die Gesellschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft anfallenden Aufgaben übernehmen, insbesondere bauliche Anlagen errichten, Grundstücke und bauliche Anlagen erwerben, bebauen, pachten, verpachten, nutzen, veräußern, treuhänderisch für Dritte verwalten sowie Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Rechte an Grundstücken erwerben, belasten und veräußern.

Die Gesellschaft kann Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen errichten, sich an gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen beteiligen, solche erwerben oder deren Vertretung übernehmen.

² Vgl. § 2 Gesellschaftsvertrag (WBM) in der Fassung vom 20. Dezember 2021.

3 Haushaltswirtschaft³

3.1 Wirtschaftspläne

Die Wirtschaftspläne der WBM und der WBS enthielten weder einen Vermögensplan, einen mittelfristigen Finanzplan noch eine Stellenübersicht⁴. Die weiteren Beteiligungsgesellschaften der WBM⁵ verfügten nicht über Wirtschaftspläne.

Zudem war in den Gesellschaftsverträgen der Proviantmagazin Mainz Verwaltungs-GmbH sowie der Proviantmagazin Mainz GmbH & Co.KG keine Pflicht zur Aufstellung eines jährlichen Wirtschaftsplans und einer fünfjährigen Finanzplanung geregelt⁶.

Will sich ein Unternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung unmittelbar oder mittelbar an einem anderen Unternehmen beteiligen, darf eine beteiligte Kommune dem nur zustimmen, wenn in der Unternehmenssatzung die sinngemäße Anwendung der EigAnVO für die Aufstellung des Wirtschaftsplans⁷ und einer fünfjährigen Finanzplanung sichergestellt ist⁸.

Die Gesellschaftsverträge der WBM-Beteiligungen ohne derartige Regelungen sind an die kommunalrechtlichen Anforderungen anzupassen. Im Übrigen sind gesellschaftsvertraglich begründete Pflichten im Hinblick auf die Wirtschafts- und Finanzplanung zukünftig uneingeschränkt zu beachten.

Äußerung der Geschäftsführung:

Die künftigen Wirtschaftspläne würden nach den Maßgaben des PCGK der Stadt Mainz aufgestellt.

- 1 Wir bitten, die angepassten Wirtschaftspläne zu gegebener Zeit vorzulegen.

³ Sämtliche nachfolgende Zahlenangaben der Prüfungsmittelungen sind in der Regel gerundet. Diese können geringfügig von den ausgewiesenen Beträgen abweichen.

⁴ Vgl. unter anderem die Vorlagen zur Wirtschaftsplanung im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen am 24. November 2020, und 25. November 2021.

⁵ Vgl. hierzu die Übersicht zur Beteiligungsstruktur (Tz. 1.2).

⁶ Die Gesellschaftsverträge der übrigen Unternehmen enthielten derartige Regelungen (vgl. hierzu z. B. § 28 WBM-Gesellschaftsvertrag und § 10 WBS-Gesellschaftsvertrag).

⁷ § 15 Abs. 1 Satz 2 EigAnVO bestimmt, dass der Wirtschaftsplan unter anderem einen Vermögensplan (§ 17 EigAnVO) und eine Stellenübersicht (§ 18 EigAnVO) zu enthalten hat.

⁸ § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Buchst. a GemO; vgl. auch Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Mainz (MPCGK), Teil B, Nr. 1.

3.2 Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens verbesserte sich im Prüfungszeitraum vor allem infolge der 2019 durchgeführten bilanziellen Anwachsung und der damit einhergehenden Effekte.

Die WBW und die WBG erloschen dadurch im Wirtschaftsjahr 2019 unter Anwachsung ihres Vermögens (Bestand an Wohnungs- und Gewerbeimmobilien) auf die WBM. Der entsprechende Anwachsungsgewinn einschließlich der Jahresergebnisse der beiden Tochtergesellschaften betrug insgesamt 68,8 Mio. €⁹. Das Anlagevermögen der WBM stieg infolge der Anwachsung im Jahr 2019 um 504,9 Mio. € auf 724,3 Mio. € an (2018: 219,4 Mio. €). Gleichzeitig erhöhten sich die Verbindlichkeiten um 477,0 Mio. € auf 521,4 Mio. € (2018: 44,4 Mio. €). Das Eigenkapital nahm hierdurch um 76,5 Mio. € auf 258,4 Mio. € zu (2018: 181,9 Mio. €). Damit ging eine Bilanzverlängerung um 557,1 Mio. € auf 790,1 Mio. € sowie eine auf 32,7 % reduzierte Eigenkapitalquote einher (2018: 78,1 %).

Der Bilanzgewinn wuchs im Prüfungszeitraum 2016 bis 2021 von 3,0 Mio. € auf 17,7 Mio. €¹⁰. Gleichzeitig führte eine weitgehende Kreditfinanzierung des Liquiditätsbedarfs, der im Wesentlichen für die hohen Investitionen in den Bestand benötigt wurde (vgl. Tz. 3.2.4), zu einer deutlich ansteigenden Effektivverschuldung¹¹ der Gesellschaft. Nach der Unternehmensplanung¹² soll diese 2027 um 235,4 Mio. € (48,7%) über dem Stand von 2019 liegen, verbunden mit entsprechenden Belastungen für den Kapitaldienst¹³.

Um insbesondere die Schuldentragfähigkeit auf Dauer zu gewährleisten, sollte der Liquiditätsbedarf der WBM in deutlich höherem Maß als bisher geplant aus eigenen Mitteln erwirtschaftet werden. Dies erfordert neben der Ausschöpfung aller Ertragsquellen, die konsumtiven Aufwendungen auf den notwendigen Bedarf zu beschränken und Investitionen, soweit vertretbar, zeitlich zu strecken.

Möglichkeiten hierzu ergeben sich aus den nachfolgenden Prüfungsfeststellungen und den bereits während der örtlichen Erhebungen gegebenen Hinweisen.

⁹ Der Anwachsungsgewinn wurde im Jahresabschluss 2019 als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

¹⁰ Die jährlich ausgewiesenen Bilanzgewinne beinhalten ebenfalls Einmaleffekte wie zum Beispiel Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen und dem Verkauf von Belegungsrechten.

¹¹ Effektivverschuldung sind Gesamtverbindlichkeiten abzüglich langfristigen Rückstellungen, Forderungen, Kasse, Bank und Wertpapiere des Umlaufvermögens. Gesamtverbindlichkeiten werden aus der Differenz aus Bilanzsumme und Eigenkapital gebildet. (vgl. Heesen, Basiswissen Unternehmensbewertung, 2. Auflage (2019), S. 195 f.).

¹² Vgl. Unternehmensplanung 2023 - 2027.

¹³ Die Zinsaufwendungen betrugen 2021 insgesamt 10,1 Mio. € (2020: 11,3 Mio. €).

3.2.1 Gewinn- und Verlustrechnung der WBM

	2016	2017	2018	2018/ 2016	2019	2020	2021	2021/ 2020
	-1.000 €-							
Erträge	9.043	9.571	5.063	-3.980	159.995	94.871	98.083	3.212
Umsatzerlöse	2.651	6.733	1.598	-1.052	84.107	84.590	85.046	456
Bestandsveränderungen	2.765	-4.079	-64	-2.830	221	856	959	103
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	3.091	2.908	3.444	536
Sonstige betriebliche Erträge	3.627	6.917	3.529	-98	72.576	6.518	8.635	2.117
Aufwendungen	17.430	16.332	16.059	-1.371	70.808	71.334	71.064	-270
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.459	1.189	1.457	-3.002	37.148	37.456	39.015	1.559
Personalaufwand	9.538	10.630	11.106	1.568	11.317	12.178	12.443	265
Abschreibungen	243	256	232	-11	12.369	13.053	13.506	453
Sonstiger betrieblicher Aufwand	3.168	3.597	3.198	30	8.111	6.401	3.305	-3.096
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-5	-4	-3	2	23	418	967	549
Sonstige Steuern	27	664	69	42	1.840	1.829	1.828	-1
Betriebsergebnis (EBIT)	-8.365	-6.101	-10.930	-2.564	91.050	25.784	29.814	4.030
Zinsergebnis	-2.049	-2.090	-2.014	35	-13.416	-11.317	-10.063	1.254
Beteiligungsergebnis	13.422	13.990	14.892	1.470	715	380	467	87
Vorabausschüttung	0	0	0		0	1.743	0	
Entnahme aus anderen Rücklagen	0	0	0		0	0	250	
Jahresüberschuss	2.987	5.139	1.883	-1.104	76.487	12.600	17.423	4.823
Bilanzgewinn	2.987	5.139	1.883	-1.104	76.487	10.857	17.673	6.816
EBITDA	-8.122	-5.845	-10.698	-2.576	103.419	38.837	43.320	4.483

3.2.2 Bilanz der WBM

Bilanz zum 31. Dezember	2016	2017	2018	2019 ¹⁴	2020 ¹⁵	2021
	- 1.000 €					
AKTIVA						
A. Anlagevermögen	213.281	216.869	219.357	724.261	733.895	773.945
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	238	141	70	55	56	24
II. Sachanlagen	651	727	750	719.809	730.416	771.420
III. Finanzanlagen	212.392	216.001	218.537	4.398	3.423	2.501
B. Umlaufvermögen	22.577	13.877	13.606	65.836	61.442	63.496
I. Vorräte	4.308	229	165	20.598	30.742	31.329
II. Forderungen und sonstige VMG	11.523	6.070	9.660	4.320	6.173	5.770
III. Wertpapiere	0	0	0	0	0	0
IV. Kasse, Bank und Schecks	6.746	7.578	3.781	40.918	24.526	26.398
C. Rechnungsabgrenzungsposten	15	61	31	24	31	26
Bilanzsumme	235.873	230.807	232.993	790.122	795.369	837.467
PASSIVA						
A. Eigenkapital	174.862	180.002	181.884	258.371	269.228	281.395
I. Gezeichnetes Kapital	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500
II. Kapitalrücklage	94.621	94.621	94.621	94.621	94.621	94.621
III. Gewinnrücklagen	60.052	60.052	60.052	60.052	128.250	133.600
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-18.297	-15.310	-10.171	-8.289	0	0
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.987	5.139	1.883	76.487	0	0
VI. Bilanzgewinn	0	0	0	0	10.857	17.673
VII. Sonderposten mit Rücklagenanteil	0	0	0	0	0	0
B. Rückstellungen	8.426	7.250	6.745	6.685	6.203	7.835
C. Verbindlichkeiten	52.585	43.555	44.364	521.402	516.569	545.257
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	3.664	3.369	2.981
Bilanzsumme	235.873	230.807	232.993	790.122	795.369	837.467
Kennzahlen	- % -					
Anlagenintensität ¹⁶	0,3	0,3	0,3	91,1	91,8	92,1
Eigenkapitalquote ¹⁷	74,1	78,0	78,1	32,7	33,8	33,6
Rückstellungsquote ¹⁸	3,6	3,1	2,9	0,8	0,8	0,9

¹⁴ Die WB Wohnraum GmbH & Co. KG und die WB Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG sind im Jahr 2019 erloschen. Das Vermögen wurde auf die WBM übertragen. Darüber hinaus beinhalten die Vorräte seither die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten jährlichen Betriebs- und Heizkostenabschläge.

¹⁵ Die Zimolit Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG ist im Jahr 2020 erloschen. Das Vermögen wurde auf die WBM übertragen.

¹⁶ Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme.

¹⁷ Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme.

¹⁸ Rückstellungen / Bilanzsumme.

3.2.3 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen¹⁹

Jahr		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohneinheiten	Anzahl	10.405	10.330	10.450	10.448	10.548	10.551
Gewerbeeinheiten	Anzahl	249	237	237	233	232	237
Garagen/Einstellplätze	Anzahl	5.289	5.244	5.493	5.444	5.495	5.487
Wohn- und Nutzfläche	m ²	708.713	704.923	713.536	713.237	720.073	720.770
Sollmieten	Mio. €	60,0	61,1	59,1	59,6	63,2	64,4
Durchschn. Sollmiete	€/m ² /mtl.	7,06	7,22	6,90	6,96	7,31	7,45
Instandhaltungskosten	Mio. €	10,3	11,6	11,6	12,3	13,0	14,5
Instandhaltungskosten je m ² Wohn- u. Nutzfläche	€/m ² /mtl.	1,21	1,37	1,35	1,44	1,50	1,68
Betriebskosten	Mio. €	17,9	20,2	20,1	20,5	20,6	20,8
Betriebskosten je m ² Wohn- u. Nutzfläche	€/m ² /mtl.	2,10	2,39	2,35	2,40	2,38	2,40
Kapitalkosten (Dauerfinanzierung)	Mio. €	12,5	11,1	12,9	13,1	10,7	9,5
Kapitalkosten je m ² Wohn- u. Nutzfläche	€/m ² /mtl.	1,47	1,31	1,51	1,53	1,24	1,10
AfA Sachanlagen (ohne BGA ²⁰)	Mio. €	8,3	8,5	9,0	12,3	13,0	13,4
AfA Sachanlagen je m ² Wohn- u. Nutzfläche	€/m ² /mtl.	0,98	1,00	1,05	1,44	1,50	1,55
Erlösschmälerungen (Hausbewirtschaftung)	Mio. €	2,5	2,5	2,8	2,5	2,8	2,7
Erlösschmälerungen je m ² Wohn- u. Nutzfläche	€/m ² /mtl.	0,29	0,30	0,33	0,29	0,32	0,31
Mieterwechsel	Anzahl	809	642	595	683	730	751
Fluktuationsquote	Prozent	7,70	7,60	7,70	6,60	6,40	8,40
Leerstandsquote	Prozent	3,60	2,70	2,10	2,60	3,20	3,00

¹⁹ Angaben den Prüfberichten zu den Jahres- und Konzernabschlüssen bzw. VdW-Veröffentlichungen entnommen.

²⁰ Betriebs- und Geschäftsausstattung.

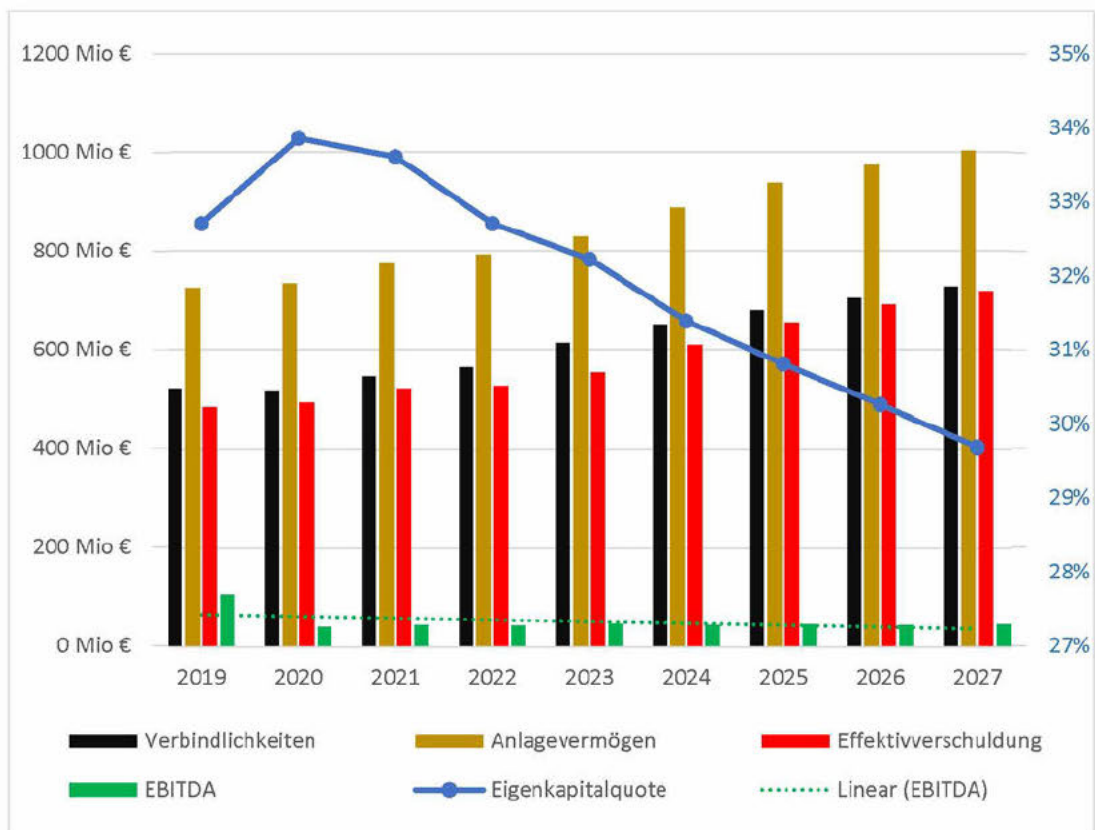
3.2.4 Verschuldungslage

– Allgemein –

Neben dem Sachanlagevermögen (+770,8 Mio. €) und den liquiden Mitteln (+19,7 Mio. €) nahmen im Prüfungszeitraum auch die Verbindlichkeiten um 492,7 Mio. € deutlich zu. Der wesentliche Teil dieses Anstiegs resultierte aus der im Jahr 2019 erfolgten Anwachsung (vgl. Tz. 3.2).

Mit der Verschmelzung der unter Nr. 1.2. genannten Gesellschaften auf die WBM in 2019 erhöhten sich das Anlagevermögen (+504,9 Mio. €) und zugleich die Verbindlichkeiten (+477,0 Mio. €). Der Grad der Eigenkapitalabdeckung des Anlagevermögens ist dadurch im Vergleich zu 2018 erheblich zurückgegangen.

Die Verschuldungslage soll sich gemäß der mittelfristigen Unternehmensplanung²¹ wie folgt entwickeln:



Mit +278,6 Mio. € (+38,5 %) am Ende des Planungszeitraums rechnet das Unternehmen mit einem deutlichen Anstieg des Anlagevermögens²². Die Verbindlichkeiten steigen gleichzeitig um +205,9 Mio. € (+39,5 %). Die Effektivverschuldung soll in dieser Zeit um +235,4 Mio. € (+48,7 %) kontinuierlich und signifikant ansteigen.

²¹ Der Unternehmensplan 2023 bis 2027 wurde nach Abschluss der örtlichen Erhebungen nachgereicht.

²² Ausgehend von den Werten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019.

Gründe für die zunehmende Verschuldung waren unter anderem

- die angestrebte Bestandsentwicklung von 10.551 Wohneinheiten (2021) auf 11.641 Wohneinheiten (2027),
- die geplanten Modernisierungsmaßnahmen einschließlich Großinstandhaltungen mit einem Budget von 12,5 Mio. € bis 19,5 Mio. € jährlich sowie
- die beabsichtigten bzw. sich bereits in der Realisierung befindlichen Neu- und Umbaumaßnahmen²³ mit einem Budget von 30,3 Mio. € bis 56,7 Mio. € jährlich²⁴.

Die derzeitige Unternehmensplanung verschärft zunehmend die Verschuldungslage des Unternehmens. Auch wenn das Anlagevermögen stärker wächst als die Verschuldung, führt die Kombination aus ansteigender Verschuldung, sinkender Eigenkapitalquote und den mittelfristig geplanten anwachsenden Zinsausgaben zu einem zunehmenden Liquiditätsrisiko²⁵. Nach der aktuellen Planung entwickelt sich das Finanzergebnis von - 10,6 Mio. € (2023) auf - 16,1 Mio. € (2027). Dies entspricht einer Verschlechterung um 50,8 %. Daher sollten Ertragskraft und Liquiditätslage kritisch beobachtet werden, um einem Liquiditätsengpass frühzeitig entgegenwirken zu können. Dies ist unter anderem mit der Kennzahl „dynamischer Verschuldungsgrad“ möglich.

– Dynamischer Verschuldungsgrad –

Der „dynamische Verschuldungsgrad“ gibt Auskunft darüber, wie lange es dauert, bis die Verschuldung durch den Cash-Flow getilgt ist²⁶. Hiermit wird die operative Stärke des Unternehmens betrachtet²⁷.

Auf Datenbasis des Jahresabschlusses 2021 der WBM betrug der dynamische Verschuldungsgrad 16,83 Jahre²⁸. Die zukünftige Entwicklung dieser Kennzahl gilt es zu beobachten. Auf Basis der Wirtschaftsplanung ergibt sich für das Unternehmen weiterhin ein steigender dynamischer Verschuldungsgrad²⁹ bei gleichzeitig sinkender Eigenkapitalquote.

²³ Darin enthalten sind beispielsweise folgende Projekte: Kommissbrotbäckerei (66 Mio. €), Am Medienberg I (61 Mio. €), Am Medienberg II (35 Mio. €), Am Medienberg III (34 Mio. €), Leyenhof (42 Mio. €), Karoline-Stern-Platz (41 Mio. €), Hartenbergpark (35 Mio. €), Finther Landstraße I+II (50 Mio. €), Große Langgasse (15 Mio. €), Vor der Fecht (32 Mio. €), An der Wiese (24 Mio. €), Marc-Chagall-Str. (4 Mio. €).

²⁴ Daten dem Unternehmensplan 2023 bis 2027 entnommen.

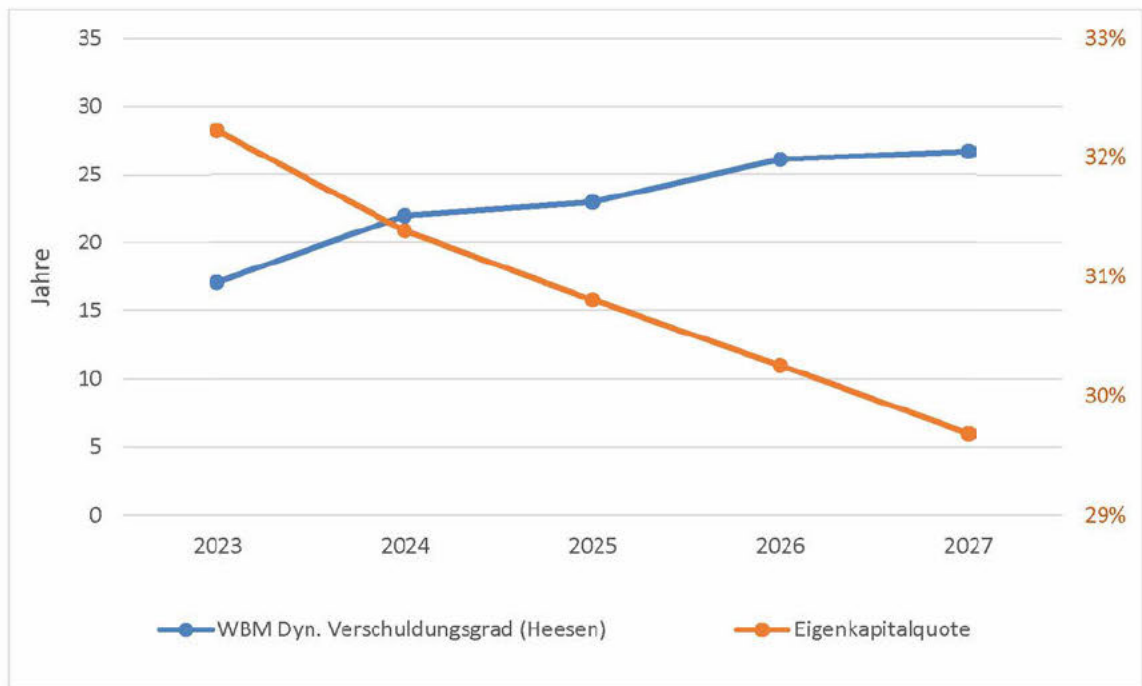
²⁵ Die sinkende Eigenkapital-Quote kann zudem die Kapitalbeschaffung bei Kreditgebern gefährden oder verteuern. Darüber hinaus kann dieser Trend konkret zur Gefahr eines einseitigen Kündigungsrechts eines Kapitalgebers führen (vgl. hierzu auch Tz. 8).

²⁶ Dynamischer Verschuldungsgrad = Effektivverschuldung / Cash-Flow (vgl. Heesen, a. a. O.)

²⁷ Höhere Werte stehen für eine längere Tilgungsdauer und somit für eine geringere operative Stärke des Unternehmens.

²⁸ Die Berechnung erfolgte auf Basis der Wirtschaftsplanzahlen (vgl. Heesen, a. a. O.).

²⁹ Die Prognosen basieren auf den Daten der Wirtschaftsplanung 2023 bis 2027.



- 2 Der dynamische Verschuldungsgrad der Gesellschaft sollte künftig – auch vom Aufsichtsrat – kritisch beobachtet werden. Bei bedenklichen Entwicklungen sollten rechtzeitig Maßnahmen zur Stärkung der Eigenfinanzierung in der Unternehmensplanung vorgesehen werden.

3.3 Beteiligungen, Mitgliedschaften

3.3.1 WB Services GmbH (Ergebnisabführung)

Das Unternehmen wurde am 3. November 2009 errichtet³⁰.

Zwischen der Alleingesellschafterin WBM und ihrer Tochtergesellschaft WBS bestand seit dem 17. Dezember 2009 ein Gewinnabführungsvertrag.

Gegenstand der WBS ist die Erbringung von Dienstleistungen, insbesondere in den Bereichen Hausmeisterservice und technischer Service, ausschließlich für die WBM und deren Tochterunternehmen im Sinne des § 290 HGB³¹.

Die Jahresergebnisse der WBS entwickelten sich wie folgt:

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021/ 2016
	- 1.000 € -						- % -
Erträge	4.517	4.868	5.142	5.287	5.128	5.154	14,1
Umsatzerlöse	4.394	4.821	5.084	5.062	5.003	5.082	
Sonstige betriebliche Erträge	123	47	58	225	125	71	
Aufwendungen	3.895	4.276	4.690	4.731	4.856	4.751	22,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	916	1.051	1.204	1.177	1.227	1.097	
Personalaufwand	2.459	2.697	2.941	2.947	3.024	3.041	
Abschreibungen	19	19	8	2	15	31	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	501	508	537	605	590	582	
Betriebsergebnis (EBIT)	622	592	452	556	272	403	-35,2
Zinsergebnis	1	0	-1	0	0	0	
Jahresergebnis	623	592	452	556	272	403	
Ausgleich aus Ergebnisabführung	-623	-592	-452	-556	-272	-403	
Bilanzgewinn	0	0	0	0	0	0	

Das Unternehmen finanziert sich ausschließlich aus Entgelten für die von der WBM erteilten Aufträge. Reduzierte Jahresergebnisse in den letzten beiden Jahren des Betrachtungszeitraums waren vorrangig pandemiebedingt.

³⁰ Vgl. Amtsgericht Mainz, HRB Nr. 42364.

³¹ Vgl. § 2 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag (WBS).

3.3.2 Sonstige Beteiligungen

Die WBM hielt neben der WBS bei Abschluss der örtlichen Erhebungen Anteile an vier weiteren Unternehmen, bei denen keine nennenswerte Geschäftstätigkeit zu verzeichnen war. Mit diesen bestand keine Organschaft.

Proviantmagazin Mainz Verwaltungs GmbH

Das Unternehmen wurde am 19. März 2001 errichtet³².

Gesellschafter sind die WBM (Anteil: 70 %, 17.500 €) und die J. Molitor Immobilien GmbH (Anteil: 30 %, 7.500 €).

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Veräußerung, die Bebauung und Nutzung sowie die Bewirtschaftung und Verwaltung von Grundbesitz, insbesondere der Umbau, die Renovierung und die Vermarktung des Proviantmagazins Mainz, sowie die Übernahme der Komplementäreigenschaft in entsprechenden Gesellschaften. Sie kann zur Erfüllung dieses Zweckes Grundstücke und Bauwerke jeder Art erwerben und veräußern, bebauen, pachten und wieder verpachten. Zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks kann sich die Gesellschaft auch an anderen Unternehmen beteiligen oder Tochterunternehmen gründen und die persönliche Haftung in Personenhandelsgesellschaften übernehmen. Die Gesellschaft führt keine handwerksmäßigen Arbeiten und keine Bautätigkeiten als Bauträger durch³³.

Die Jahresergebnisse der GmbH entwickelten sich wie folgt:

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016/ 2021
	- € -						- % -
Erträge	2.464	2.518	2.557	2.709	2.276	2.552	3,6
Umsatzerlöse	1.413	1.518	1.557	1.683	1.069	1.552	
Sonstige betriebliche Erträge	51			26	207		
Zinsen und ähnliche Erträge	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
Aufwendungen	1.622	1.733	1.590	1.867	1.434	1.710	5,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.464	1.587	1.410	1.709	1.276	1.552	
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	158	146	180	158	158	158	
Jahresergebnis	842	785	967	842	842	842	
Bilanz							
Aktiva	36.035	38.440	39.322	38.828	39.216	40.294	
Forderungen g. verb. Unternehmen	2.871	1.806	3.043	3.193	2.400	3.037	
Liquide Mittel	33.164	36.634	36.279	35.635	36.816	37.257	
Passiva	36.035	38.440	39.322	38.828	39.216	40.294	
Eigenkapital	34.400	35.184	36.151	36.993	37.833	38.677	
Rückstellungen	1.358	1.504	1.380	1.558	1.258	1.358	
Verbindlichkeiten	277	1.752	1.791	277	123	259	

³² Vgl. Amtsgericht Mainz, HRB Nr. 7665.

³³ Vgl. § 2 Gesellschaftsvertrag (Proviantmagazin Mainz Verwaltungs GmbH).

Proviantmagazin Mainz GmbH & Co. KG

Das Unternehmen wurde am 10. Oktober 2001 in das Handelsregister eingetragen³⁴.

Persönlich haftender Gesellschafter ohne Kapitalanteil (Komplementärin) ist die Provi-
antmagazin Mainz Verwaltungs GmbH, welche zur Geschäftsführung bestellt ist.

Kommanditisten sind die WBM (Kapitalanteil: 70 %; 17.500 €) und die J. Molitor Immo-
bilien GmbH (Kapitalanteil: 30 %, 7.500 €).

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Veräußerung, die Bebauung und
Nutzung sowie die Bewirtschaftung und Verwaltung von Grundbesitz, insbesondere Um-
bau, Renovierung und Vermarktung des Proviantmagazins Mainz. Sie kann zur Erfüllung
dieses Zweckes Grundstücke und Bauwerke jeder Art erwerben und veräußern, bebau-
en, pachten und wieder verpachten. Zur Erfüllung des Gesellschaftszweckes kann sich
das Unternehmen auch an einer anderen Gesellschaft beteiligen oder Tochtergesell-
schaften gründen und Zweigniederlassungen errichten. Das Unternehmen führt keine
handwerksmäßigen Arbeiten und Bautätigkeiten durch³⁵.

Die Jahresergebnisse der KG entwickelten sich wie folgt:

Gewinn- und Verlustrech- nung zum 31. Dezember	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016/ 2021
	-€-						- % -
Erträge	6.094	177.298	345	6.524	4.227	218	-96,4
Umsatzerlöse	5.314						
Sonstige betriebliche Erträge	273	176.591		6.287	4.205	196	
Zinsen und ähnliche Erträge	507	707	345	237	22	22	
Aufwendungen	30.869	71.956	8.409	6.742	4.938	5.467	-82,3
Personalaufwand		60.000					
Abschreibungen	6.245	3.123					
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.621	8.833	8.409	6.742	4.938	5.467	
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	3						
Jahresergebnis	-24.775	105.342	-8.064	-218	-711	-5.249	X
Belastung auf Kapitalkonten	24.775	-105.342	8.064	218	711	5.249	
Bilanzgewinn	0	0	0	0	0	0	
Bilanz							
Aktiva	624.530	619.457	57.136	57.286	46.408	41.595	X
Anlagevermögen	406.038	0	0	0	0	0	
Umlaufvermögen (Liquide Mittel)	116.258	619.457	52.180	52.112	46.408	41.595	
Nicht durch Einlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten	102.234	0	4.956	5.174	0	0	
Passiva	624.532	619.458	57.136	57.286	46.408	41.595	
Eigenkapital	0	3.108	0	0	29.114	23.865	
Rückstellungen	12.680	6.850	6.400	6.400	2.200	2.000	
Verbindlichkeiten	611.852	609.500	50.736	50.886	15.094	15.730	

³⁴ Vgl. Amtsgericht Mainz, HRA Nr. 3891. Der Gesellschaftsvertrag datiert vom 1. Juni 2001.

³⁵ Vgl. § 4 Gesellschaftsvertrag (Proviantmagazin Mainz GmbH & Co. KG).

WB Wohnraum Mainz Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung

Das Unternehmen wurde am 3. November 2009 durch die WBM als Alleingesellschafterin gegründet (Stammkapital: 25.000 €)³⁶.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten und Verwalten von Beteiligungen, insbesondere eines Kommanditanteils an der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Geschäfte zu tätigen, die geeignet sind, den Gegenstand des Unternehmens mittelbar oder unmittelbar zu fördern³⁷.

Die Geschäftsführung wird von der Alleingesellschafterin wahrgenommen³⁸.

Die Jahresergebnisse der WB Wohnraum Mainz Beteiligungsgesellschaft mbH entwickelten sich wie folgt:

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016/ 2021
	-€-						-%-
Erträge	4.000	4.000	4.000	0	0	0	-100
Zinsen und ähnliche Erträge	4.000	4.000	4.000	0	0	0	
Aufwendungen	4.235	7.520	5.128	1.687	2.992	2.392	-43,5
Sonstiger betriebl. Aufwand	235	3.520	1.128	1.687	2.992	2.392	
Zinsen u. ähnlicher Aufwand	4.000	4.000	4.000				
Jahresfehlbetrag	-235	-3.520	-1.128	-1.687	-2.992	-2.392	
Bilanz							
Aktiva	164.406	166.924	167.757	32.558	29.565	28.958	
Anlagevermögen	100.000	100.000	100.000	0	0	0	
Umlaufvermögen (Liquide Mittel)	64.406	66.924	67.757	32.558	29.565	28.958	
Passiva	164.406	166.924	167.757	32.558	29.565	28.958	
Eigenkapital	38.295	34.775	33.646	31.958	28.965	26.573	
Rückstellungen	600	600	600	600	600	600	
Verbindlichkeiten	125.511	131.549	133.511	0	0	1.785	

Die dem Unternehmensgegenstand zugrundeliegende WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG wurde am 9. November 2009 in das Handelsregister eingetragen³⁹. Zum 1. Januar 2019 ist die KG erloschen und mittels Anwachsung mit der WBM verschmolzen.

Seitdem waren keine Geschäftsaktivitäten der verbliebenen Beteiligungs-GmbH belegbar. Weitere Beteiligungsverhältnisse bestanden nicht.

³⁶ Vgl. Amtsgericht Mainz, HRB Nr. 42365.

³⁷ Vgl. § 2 Gesellschaftsvertrag (WB Wohnraum Mainz Beteiligungs GmbH).

³⁸ Die Geschäftsführer der WBM sind zugleich als Geschäftsführer der Beteiligungs GmbH bestellt.

³⁹ Vgl. Amtsgericht Mainz, HRA Nr. 40966. Der Gesellschaftsvertrag datiert vom 6. November 2009.

WB Gewerbeimmobilien Mainz Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung

Das Unternehmen wurde am 3. November 2009 durch die WBM als Alleingesellschafterin gegründet (Stammkapital: 25.000 €)⁴⁰.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten und Verwalten von Beteiligungen, insbesondere eines Kommanditanteils an der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Geschäfte zu tätigen, die geeignet sind, den Gegenstand des Unternehmens mittelbar oder unmittelbar zu fördern⁴¹.

Die Geschäftsführung wird von der Alleingesellschafterin wahrgenommen⁴².

Die Jahresergebnisse der WB Gewerbeimmobilien Mainz Beteiligungsgesellschaft mbH entwickelten sich wie folgt:

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016/ 2021
	- € -						-%-
Erträge	400	400	400	0	0	0	-100
Zinsen und ähnliche Erträge	400	400	400	0	0	0	
Aufwendungen	635	3.437	1.440	2.938	1.613	1.972	210,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	235	3.037	1.040	2.938	1.613	1.972	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	400	400	400				
Jahresfehlbetrag	-235	-3.037	-1.040	-2.938	-1.613	-1.972	
Bilanz							
Aktiva	51.458	50.559	48.181	33.147	30.277	30.089	
Anlagevermögen	10.000	10.000	10.000	0	0	0	
Umlaufvermögen (Liquide Mittel)	41.458	40.559	38.181	33.147	30.277	30.089	
Passiva	51.458	50.559	48.181	33.147	30.277	30.089	
Eigenkapital	38.307	35.271	34.230	31.291	29.677	27.704	
Rückstellungen	600	600	600	600	600	600	
Verbindlichkeiten	12.551	14.688	13.351	1.256	0	1.785	

Die dem Unternehmensgegenstand zugrundeliegende WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG wurde am 9. November 2009 in das Handelsregister eingetragen⁴³. Zum 1. Januar 2019 ist die die KG erloschen und mittels Anwachsung mit der WBM verschmolzen.

Seitdem waren keine Geschäftsaktivitäten der verbliebenen Beteiligungs-GmbH belegbar. Weitere Beteiligungsverhältnisse bestanden nicht.

⁴⁰ Vgl. Amtsgericht Mainz, HRB Nr. 42363.

⁴¹ Vgl. § 2 Gesellschaftsvertrag (WB Gewerbeimmobilien Mainz Beteiligungs GmbH).

⁴² Die Geschäftsführer der WBM sind zugleich als Geschäftsführer der Beteiligungs GmbH bestellt.

⁴³ Vgl. Amtsgericht Mainz, HRA Nr. 40967. Der Gesellschaftsvertrag datiert vom 6. November 2009.

Obwohl die sonstigen WBM-Beteiligungen keine nennenswerten Geschäftsaktivitäten entfalteten und zusammen nur über Kassenbestände von 143.000 € (2020) bzw. 137.900 € (2021) verfügten, verursachten sie Vorhaltekosten⁴⁴.

Zumindest die WBWB und die WBGB, die zum Halten von KG-Beteiligungen gegründet worden waren, stellen nur noch Mantelgesellschaften⁴⁵ dar, weil ihr Zweck wegen Erlöschen der zugehörigen Kommanditgesellschaften vollständig entfallen ist.

Die dauerhafte Aufwendung von Vorhaltekosten für Gesellschaften ohne nennenswerte Geschäftsaktivitäten sowie deren Ausstattung mit nicht benötigter Liquidität entbehrt einer wirtschaftlichen Legitimation.

Die WBM sollte die Erforderlichkeit ihres Beteiligungsportfolios unter wirtschaftlichen Aspekten kritisch überprüfen, nicht mehr benötigte Gesellschaften liquidieren sowie im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bei diesen vorhandene Liquidität zur Reduzierung ihres eigenen Kreditbedarfs vereinnahmen.

Äußerung der Geschäftsführung:

Der Empfehlung werde gefolgt. Ein Unternehmen sei umfirmiert sowie mit neuer Gesellschafterstruktur und neuem Gesellschaftszweck versehen worden. Zwei Unternehmen würden bis Ende 2023 liquidiert. Die WBS werde als Eigenbetrieb zur Erbringung von Instandhaltungs- und Hausmeisterdienstleistungen ausschließlich für die WBM weiterhin benötigt und wirtschaftlich betrieben.

- 3 Wir bitten, die Liquidation der beiden genannten Unternehmen zu gegebener Zeit nachzuweisen.

⁴⁴ Z. B. Abschluss-/Prüfungskosten, Rechts-/Beratungskosten, Nebenkosten des Geldverkehrs (Vgl. hierzu die Erläuterungen zu den Posten der jeweiligen Jahresabschlüsse).

⁴⁵ Mantelgesellschaften sind Unternehmen, die ihren Geschäftsbetrieb eingestellt haben und als Hülle (Mantel) vorgehalten werden.

3.3.3 Mitgliedschaften in Verbänden/Vereinen

Im Wesentlichen bestanden nachfolgende Mitgliedschaften⁴⁶:

Bezeichnung	Belastungen des Jahresergebnisses aus den Mitgliedschaften 2016 bis 2022
	- € -
Bürger aktiv e. V. – Förderverein zur Unterstützung kommunaler Prävention in Mainz	1.050
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.	3.225
Förderverein für die Werkstätten für behinderte Menschen in Mainz e. V.	700
Förderverein Mainzer Fastnachtsmuseum e. V.	462
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin	114.239
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. – VdW Südwest, Frankfurt	420.533
Gutenberg Digital Hub e. V., Mainz ⁴⁷	750
Initiative Zitadelle Mainz e. V.	1.750
Initiative Wohnen.2050 e. V., Frankfurt ⁴⁸	10.000
Kommunaler Arbeitgeberverband Rheinland-Pfalz e. V., Bad Kreuznach	
WBM	11.019
WBS	4.327
Mainzer Ehrenamtsagentur	2.500 ⁴⁹
Verein für Sozialgeschichte Mainz e. V.	3.579
Mainz City Management e. V.	45.360
<u>Insgesamt</u>	619.494

⁴⁶ Angaben der WBM.

⁴⁷ Die Mitgliedschaft besteht seit 2018.

⁴⁸ Die Mitgliedschaft besteht seit 2022.

⁴⁹ Beiträge bis einschließlich 2017. Die Mainzer Ehrenamtsagentur wurde zwischenzeitlich aufgelöst.

Mit den Mitgliedschaften waren im Betrachtungszeitraum Aufwendungen von 65.261 € bis 96.472 € jährlich verbunden (durchschnittlich 87.400 € jährlich).

Einige Mitgliedschaften dienten vor allem der Kontakt- und Netzwerkpflege. Ein Bezug zu den übertragenen Aufgaben⁵⁰ war nicht immer erkennbar (zum Beispiel Förderverein Mainzer Fastnachtsmuseum e. V., Verein für Sozialgeschichte Mainz e. V., Initiative Zitadelle Mainz e. V.).

Es bestanden vermeidbare (mittelbare) Doppelmitgliedschaften über die Wohnungswirtschaft (zum Beispiel Zukunft Wohnen.2050 e. V.) und kommunale Mehrfachmitgliedschaften innerhalb des städtischen Konzerns (zum Beispiel Mainz City Management e. V., Gutenberg Digital Hub e. V., Initiative Zitadelle Mainz e. V.).

Außerdem wurden öfter Mitgliedsbeiträge geleistet, die den jeweiligen Mindestbeitrag deutlich überstiegen. Beispielsweise wurden an Mainz City Management e. V. zuletzt jährlich 9.900 € geleistet, obwohl der Mindestbeitrag für gewerbliche Mitglieder lediglich jährlich 180 € betrug und für Betriebe mit mehr als 100 Mitarbeitern nur ein Beitrag von jährlich 1.000 € empfohlen wurde⁵¹. An den Zitadelle Mainz e. V. wurden statt 90 € Jahresbeitrag jährlich 1.750 € überwiesen. Gutenberg Digital Hub e. V. erhielt statt 500 € jährlich 750 €.

Die Geschäftsführung hat die WBM so zu steuern, dass das Unternehmen wirtschaftlich geführt wird⁵².

Die Mitgliedschaften sollten mit dem Ziel der Aufwandsminderung kritisch überprüft werden und nur aufrechterhalten werden, wenn diese für die Aufgabenerfüllung des Unternehmens notwendig sind. Vermeidbare Doppel- und Mehrfachmitgliedschaften sind aufzulösen. Ggf. im Konzerninteresse liegende Mitgliedschaften sind zu zentralisieren. Über den Mindestbeitrag hinausgehende Zahlungen bedürfen einer sachlichen Begründung.

Äußerung der Geschäftsführung:

Die Mitgliedschaften in Bürger aktiv e.V., Förderverein für Werkstätten für behinderte Menschen e.V., Förderverein Mainzer Fastnachtsmuseum e.V., Gutenberg Digital Hub e.V., Mainzer Ehrenamtsagentur und Verein für Sozialgeschichte e.V. (durchschnittliche Mitgliedsbeiträge von insgesamt unter 2.000 € p.a.) würden sukzessive überprüft und es werde auch eine evtl. Bündelung von Konzerninteressen angesprochen.

Die vier spezifisch wohnungswirtschaftlichen Mitgliedschaften seien wegen branchenbezogener Grundlagenarbeit sowie daraus resultierender Möglichkeiten von Information, Beratung und Erfahrungsaustausch unerlässlich.

Über die KAV-Mitgliedschaft werde die Anwendung des TVöD in den beiden Mitgliedsunternehmen sichergestellt.

⁵⁰ Vgl. § 2 Gesellschaftsvertrag.

⁵¹ Vgl. <https://mainz-citymanagement.de/der-verein/#mitglied> (Stand: 14. Dezember 2022).

⁵² § 13 Abs. 1 Satz 1 des Gesellschaftsvertrags vom 20. Dezember 2021.

Über den Mainz City Management e.V. könne Einfluss auf dessen Haltung zu Immobilienbeständen der WBM sowie auf die strukturelle Entwicklung der Mainzer Altstadt genommen werden. Wegen insoweit spezifischer Interessen der WBM sei eine Bündelung im Konzern nicht angezeigt und ein den Interessen abgemessener Beitrag legitimiert.

Hinsichtlich der vorstehend zuerst angesprochenen Mitgliedschaften darf bei der gebotenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus Sicht der WBM das zusätzliche finanzielle Engagement der Stadt Mainz sowie anderer Gesellschaften des städtischen Konzerns nicht außer Betracht bleiben⁵³.

Bei den spezifisch wohnungswirtschaftlichen Mitgliedschaften ist zu berücksichtigen, dass sowohl die „Initiative Wohnen.2050 e. V.“ als auch der „Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.“ bereits von GdW und VdW unterstützt werden, in denen die WBM Mitglied ist. Zudem ist auch die Stadt Mainz Mitglied im „Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.“. Die zwingende Notwendigkeit von (mittelbaren) Doppelmitgliedschaften und kommunalen Mehrfachmitgliedschaften erschließt sich nicht ohne weiteres.

Hinsichtlich des KAV ist die Mitgliedschaft nicht zwingende Voraussetzung für die Anwendung des TVöD in den beiden Mitgliedsunternehmen. Zudem bediente sich die WBM trotz der mit ihrem Mitgliedsbeitrag abgegoltenen Rechte auf arbeitsrechtliche Beratung und Prozessvertretung durch den KAV⁵⁴ regelmäßig externer Anwaltskanzleien⁵⁵. Andererseits verstieß sie durch Gewährung übertariflicher Eingruppierungen, Zulagen und freiwilliger Leistungen⁵⁶ gegen ihre sanktionsbewehrten⁵⁷ Pflichten⁵⁸ aus der Satzung des KAV. Mitgliedschaften sind jedenfalls dann nicht wirtschaftlich legitimiert, wenn ihr Nutzen nicht gezogen wird und (u. a. finanzielle) Risiken durch Satzungsverstöße provoziert werden.

Hinsichtlich des Mainz City Management e. V. ist nicht erkennbar, dass ein kommunales Unternehmen mit dem Hauptauftrag sozialer Wohnraumförderung neben anderen Konzerngesellschaften⁵⁹ der Stadt eines zusätzlichen, eigenständigen Einflusses auf die

⁵³ Beispielsweise bestand u. a. zwischen der MSW AG und dem GDH ein Sponsoringvertrag (2018 – 2020: 188.500 €). Aus dem städtischen Konzern gab es weitere Mitglieder. Beispiele: Stadt Mainz, Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co.KG, Count + Care GmbH & Co.KG, Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR.

⁵⁴ Vgl. u. a. § 8 Abs. 1 Satz 2 Satzung KAV i. V. m. § 1 Prozessvertretungsordnung des KAV vom 1. März 2023.

⁵⁵ Vgl. u. a. Tz. 5.7.

⁵⁶ Vgl. Tz. 5.4 – Tz. 5.6.

⁵⁷ Vertragsstrafen bis zur Höhe des fünffachen Jahresbetrages bzw. Ausschluss aus dem Verband (§ 10 Abs. 1 Satzung KAV).

⁵⁸ § 9 Abs. 1 Satzung KAV.

⁵⁹ Mitglied waren u. a. auch die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH, in.betrieb – Gesellschaft für Teilhabe und Integration, mainzplus – Citymarketing, Mainzer Mobilität, Mainzer Stadtwerke, pmg – Parken in Mainz GmbH, Sparkasse Rheinhessen

Wirtschaftsförderungsaktivitäten des Vereins bedarf. Dies gilt jedenfalls dann, wenn – wie geboten – das Konzernengagement im Verein zentral gesteuert wird.

- 4 Die Überprüfung der Mitgliedschaften einschließlich der jeweiligen Beitragshöhe ist unter Berücksichtigung vorstehender Hinweise fortzuführen und über das Ergebnis zu berichten.

3.4 Konzernstrukturen

Insbesondere infolge der Krisenerfahrungen um die WBM waren die städtische Beteiligungsverwaltung und die Beteiligungsstrukturen der Stadt Mainz seit 2008 Gegenstand politischer Diskussionen.

Unter anderem wurde in der Stadtratssitzung am 1. September 2010 mehrheitlich die Gründung einer zentralen Beteiligungsgesellschaft (ZBM) und eine damit verbundene Steuerungs- und Holdingsstruktur beschlossen (Vorlagen: 1471/2010 und 1224/2010).

Ausgerichtet an einem von der Stadt Mainz vorzugebenden strategischen Gesamtrahmen für ihre wirtschaftliche Betätigung sowie die ihrer unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungsgesellschaften sollte die ZBM unter anderem

- die konkrete wirtschaftliche und unternehmerische Steuerung der einzelnen ZBM-Gesellschaften übernehmen,
- individuelle Maßnahmen und Anforderungen für die ZBM-Gesellschaften formulieren und nachhalten,
- geeignete Finanzierungs- und Verwaltungsaufgaben wahrnehmen, koordinieren und/oder zentralisieren sowie
- als reine Holdinggesellschaft daneben kein eigenes, operatives Geschäft betreiben⁶⁰.

Die ZBM hat zum 1. Januar 2020 24,9 Prozent der Gesellschaftsanteile von der Stadt Mainz übernommen und zuletzt mit Wirkung vom 1. Januar 2022 ihren WBM-Gesellschaftsanteil auf 79,7 % erhöht⁶¹. Ziel der Holdingstruktur war und ist es, zu einer effektiveren Steuerung der Beteiligungsgesellschaften und zu besseren wirtschaftlichen Ergebnissen zu kommen⁶².

Außer einer durch die ZBM unmittelbar nach Anteilsübernahme 2020 an sich selbst unterjährig veranlassten Vorabausschüttung in Höhe von 1,743 Mio. €⁶³ waren keine weiteren Steuerungsprozesse erkennbar und konnten anlässlich der örtlichen Erhebungen seitens der WBM auch nicht benannt werden.

⁶⁰ Vgl. hierzu KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Gründung einer Zentralen Beteiligungsgesellschaft durch die Landeshauptstadt Mainz, Kapitel B II, Abschnitt 2.1, S. 22.

⁶¹ Vgl. Einbringungsvertrag vom 20. Dezember 2021.

⁶² Vgl. Antwort der WBM vom 11. Januar 2022 zu Anfrage 5a-AM.

⁶³ Vgl. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20. Januar 2020 (TOP 6).

Mithin blieben mögliche Synergieeffekte bisher ungenutzt. Beispiele:

- Die WBM nahm unter anderem Querschnittsaufgaben der Personalverwaltung, Buchhaltung, Revision, Rechtsberatung, Vergaben, Versicherungen selbst wahr bzw. beauftragte Dritte mit derartigen Leistungen. Entsprechendes galt für andere ZBM-Gesellschaften (z. B. MSW-AG).

Die ZBM wurde unter anderem als Holding gegründet, um konzernweit derartige Dienstleistungen bzw. Mengenbündelungen aufwandsmindernd zu koordinieren.

- Der WBM lagen keine aktuellen Informationen zum Wohnungsbestand der Stadt bzw. anderer städtischer Konzerngesellschaften vor⁶⁴. Beispielsweise verfügte die MSW AG nach den Erkenntnissen des Rechnungshofs über 50 Wohnungen. Diese wurden nicht von der WBM, sondern von einem externen Dritten betreut.

Zumindest die (mittelbaren) Gesellschafter sollten das Knowhow der WBM nutzen und einem Liquiditätsabfluss aus dem Konzern entgegenwirken. Darüber hinaus setzt ein zielorientierter kommunaler Wohnungsbau der WBM zwingend einen aktuellen Informationsstand über die Wohnungsbestände und Aktivitäten anderer städtischer Gesellschaften voraus.

- Das Unternehmen hielt seit 2018 eine Drohne (Anschaffungskosten: 2.267 €) vor. Ein Mitarbeiter⁶⁵ mit dem EU-Kompetenznachweis für Drohnenpiloten (Kosten: 600 €) betrachtete bei Bedarf⁶⁶ die eigenen Bestandsobjekte aus der Vogelperspektive. Für den Betrieb war eine Versicherung erforderlich (322 € jährlich).

Auch in anderen Aufgabenbereichen des Konzerns „Stadt Mainz“ besteht möglicherweise Bedarf für Drohneneinsätze, der von der WBM gegen Kostenerstattung gedeckt werden könnte⁶⁷. Eine stärkere Auslastung derartiger Fluggeräte reduziert grundsätzlich die Vorhaltekosten und dient der Wirtschaftlichkeit.

- Die Anzahl und Struktur der städtischen Gesellschaften war im Hinblick auf das Geschäftsfeld und im Interesse der WBM überprüfungsbedürftig.

Etwa 20 % aller städtischen Unternehmen (mindestens fünf unmittelbare und zwölf mittelbare Beteiligungen) waren gesellschaftsvertraglich zum Erwerb, zur Veräußerung, Bebauung, Nutzung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Grundstücken berechtigt⁶⁸.

⁶⁴ Vgl. Antwort der WBM vom 11. April 2022 zu Anfrage 21-MH.

⁶⁵ Der Mitarbeiter (Entgeltgruppe 9b) war als Assistent in der Abteilung Bau und Modernisierung eingesetzt.

⁶⁶ Nach eigenen Angaben wurde die Drohne in der Regel etwa alle drei Wochen eingesetzt. Ein Einsatzbuch lag nicht vor.

⁶⁷ Drohnen sind beispielsweise in folgenden kommunalen Bereichen einsetzbar: Bauaufsicht, Bodenmanagement und Geoinformation, Stadtplanung, Gebäudewirtschaft, Naturschutz und Umweltpflege, Grünunterhaltung und Baumpflege, Liegenschaftswesen, Landwirtschaft und Weinbau.

⁶⁸ Vgl. unter anderem Beteiligungsbericht 2021 der Stadt Mainz.

Bereits bei ZBM-Gründung wurde ein dringender Handlungsbedarf für strukturelle Veränderungen gegenüber der Aufsichtsbehörde zugestanden⁶⁹, ohne seither dem mit einer signifikant veränderten Beteiligungsstrategie zu entsprechen.

Eine „managementgerechte Beteiligungsarchitektur“ erleichtert die Führung und Steuerung der Unternehmen im Sinne der Anforderungen der kommunalen Selbstverwaltung⁷⁰. Dazu kann eine Portfolioanalyse einen wichtigen Beitrag leisten. Dies liegt auch im Interesse der WBM und den von ihr verfolgten Geschäftsaktivitäten sowie etwaigen Synergieeffekten und Einsparpotenzialen.

Das Unternehmen sollte – in Abstimmung mit den Gesellschaftern – mögliche Synergieeffekte innerhalb der Konzernstrukturen mit dem Ziel der Aufwandsminderung überprüfen.

Äußerung der Geschäftsführung:

Möglichkeiten, eigene Leistungen der WBM für andere Unternehmen der Stadtholding bereit zu stellen (z. B. Drohneneinsatz), würden geprüft und ggf. genutzt. Auch würden Fragen der Bündelung von Querschnittsaufgaben bzw. der Konzentration von Fachaufgaben innerhalb der Holding an die Geschäftsführung der ZBM herangetragen.

Neben der ZBM sollte auch die Stadt Mainz als Gesellschafterin und Konzernmutter in den Abstimmungsprozess eingebunden werden.

5 Wir bitten um Bericht über das Ergebnis.

⁶⁹ Schreiben der Stadt vom 30. Juni 2010 an die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion.

⁷⁰ Vgl. Ade, Handbuch Kommunales Beteiligungsmanagement (2. Auflage), S. 28.

4 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der WBM setzte sich gemäß § 15 Gesellschaftsvertrag aus insgesamt zehn Mitgliedern zusammen. Je ein Mitglied wurde von der RIO Energieeffizienz GmbH & Co.KG und der ZBM gestellt. Der Sozialdezernent als zuständiger Beigeordneter der Stadt Mainz (§ 88 Abs. 1 GemO) war kraft Amtes Mitglied. Sieben weitere Aufsichtsratsmitglieder entsandte der Mainzer Stadtrat.

Nicht alle Mitglieder des Aufsichtsrates verfügten über eine kaufmännische, betriebswirtschaftliche oder technische Ausbildung bzw. entsprechende Berufserfahrung, die einen fachlichen Bezug zur Unternehmenstätigkeit erkennen ließ.

4.1 Fortbildung entsandter Aufsichtsratsmitglieder

Nach Auskunft der Gesellschaft erhielten die Aufsichtsratsmitglieder Angebote zu Seminaren und Fortbildungsveranstaltungen grundsätzlich zentral über die ZBM⁷¹. Im Zeitraum von 2016 bis 2021 betraf dies elf Fortbildungsveranstaltungen, an denen die vom Stadtrat entsandten Aufsichtsratsmitglieder im Einzelfall wie folgt teilnahmen:

Jahr	Veranstaltung	Teilnehmerzahl
2016	Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse: Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	2
2017	Compliance und Standards MSW AG	2
2018	Vergaberecht – Grundlagen, Aktuelles & Ausblick	0
	Instrumente eines modernen Beteiligungsmanagements	2
	Beteiligungscontrolling u. Risikomanagement	0
2019	Compliance & Haftung	4
2020	Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung	0
	Nachhaltigkeit – Ansätze zur Umsetzung in öffentlichen Unternehmen	3
2021	Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse: Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	1
	Cyber Security – Informationssicherheit	1
	Mobilität – Konzepte für die Zukunft	0

⁷¹ Nach eigenen Angaben führte die WBM daneben am 10. Januar 2020 eine Einweisung für neue Aufsichtsratsmitglieder durch. An der Veranstaltung nahm ein Aufsichtsratsmitglied teil. (Themeninhalte: Organisation von Aufsichtsratssitzungen, Rechte und Pflichten der Aufsichtsräte).

Die Neigung zur Teilnahme war demnach sehr verhalten⁷².

Vier von elf Veranstaltungen blieben vom fraglichen Personenkreis vollständig unbesucht. Ausweislich der Teilnehmerlisten nahmen vier der im fraglichen Zeitraum entsandten Aufsichtsräte an keiner Veranstaltung, drei nur an jeweils einer teil.

Die angebotenen Seminare wiesen zudem keinen spezifischen Bezug zum Geschäftsfeld der WBM (z. B. Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Altersgerechte Wohnformen, Klimawandel und dessen Begleiterscheinungen für die Gebäude, Nachverdichtung mit Holz, Quartiersentwicklung) auf.

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 52 GmbHG i. V. m. § 111 AktG die Geschäftsführung zu überwachen. Bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft ist er einzubinden. Ein Aufsichtsratsmitglied muss deshalb diejenigen Mindestkenntnisse und -fähigkeiten besitzen oder sich aneignen, die es braucht, um alle normalerweise anfallenden Geschäftsvorgänge auch ohne fremde Hilfe verstehen und sachgerecht beurteilen zu können⁷³. Sofern es die notwendigen Kenntnisse nicht bereits bei Amtsantritt besitzt, muss es diese in angemessener Zeit erwerben⁷⁴.

Auch der MPCGK⁷⁵ regelt, dass jedes Aufsichtsratsmitglied über eine persönliche und fachliche Qualifikation verfügen soll, damit es seine Aufgabe und Verantwortlichkeit im Sinne des Kodex erfüllen kann. Dementsprechend sollen die von der Stadt Mainz und der Gesellschaft angebotenen einschlägigen Fortbildungsmöglichkeiten wahrgenommen werden. Der MPCGK in seinen Fassungen vom 17. April 2013 und 4. Oktober 2016 wurde jeweils einstimmig vom Stadtrat und damit auch von den in den Aufsichtsrat entsandten Mitgliedern dieses Gremiums beschlossen⁷⁶.

Die geringe Teilnahme an Fortbildungsveranstaltungen im Prüfungszeitraum wird diesem Gebot nicht gerecht. Sowohl der Aufsichtsrat wie auch die Stadt Mainz als alleinige (mittelbare) Gesellschafterin sollten deshalb Verfahrensweisen entwickeln, welche seine Einhaltung gewährleisten.

In Abstimmung mit der Stadt Mainz sollte sichergestellt werden, dass Aufsichtsratsmitglieder kommunaler Unternehmen zukünftig den Vorgaben des Public Corporate Governance Kodex der Stadt Mainz hinsichtlich der Wahrnehmung von Fortbildungsmöglichkeiten entsprechen. Zudem sollte ein anforderungsgerechtes Angebot entwickelt werden, das über den bisherigen Umfang hinausgeht.

⁷² Teilnahmen aufgrund der Aufsichtsratsfunktion bei anderen kommunalen Gesellschaften wurden berücksichtigt.

⁷³ Lutter/Krieger/Verse, Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats, 7. Auflage (2020), Seite 18.

⁷⁴ Dies., a. a. O.

⁷⁵ MPCGK, Standards zur Steigerung der Effizienz, Transparenz und Kontrolle bei den städtischen Beteiligungsgesellschaften in der Fassung vom 4. Oktober 2016 und 17. April 2013, jeweils Teil A, Nr. 2.2.4.

⁷⁶ Stadtrat Mainz, Niederschrift der Sitzung am 17. April 2013 TOP 38 und Niederschrift der Sitzung am 4. Oktober 2016 TOP 48.3.

Äußerung der Geschäftsführung:

Die Gesellschafter, die Aufsichtsratsmitglieder der WBM und das Beteiligungsdezernat der Stadt Mainz würden über den Hinweis und die Empfehlung informiert.

Die Geschäftsführung der WBM habe in den letzten Jahren alle Aufsichtsratsmitglieder auf Fortbildungserfordernisse aufmerksam gemacht und ihnen alle Fortbildungsangebote der ZBM übermittelt.

Nach dem Kodex ist für Fortbildungsangebote an die Aufsichtsratsmitglieder auch die jeweilige Gesellschaft zuständig (MPCGK, Teil A Nr. 2.2.4).

- 6 Wir bitten, über die Weiterentwicklung und Wahrnehmung von Fortbildungsmöglichkeiten für Aufsichtsratsmitglieder zu berichten.

4.2 Selbstevaluation

Die Gesellschafterversammlung hat den Aufsichtsrat durch Geschäftsordnung verpflichtet, die Effizienz seiner Tätigkeit sowie die seiner Ausschüsse zu überprüfen⁷⁷. Dies sollte insbesondere dadurch geschehen, dass er mindestens einmal im Jahr über Verbesserungsmöglichkeiten berät⁷⁸.

Derartige Beratungen waren in den Sitzungsniederschriften des Aufsichtsrats nicht dokumentiert. Die allgemeine Möglichkeit, in Sitzungen ggf. auf ad hoc-Initiative eines Mitglieds einzelne Optimierungsbedarfe zu diskutieren⁷⁹, ersetzt nicht die von der Regelung intendierte, institutionalisierte Selbstevaluation des Gremiums.

Die Selbstevaluation sollte zukünftig mindestens einmal jährlich im Aufsichtsrat als Pflichttagesordnungspunkt beraten werden. Das Beratungsergebnis bedarf der Dokumentation.

Äußerung der Geschäftsführung:

Der Empfehlung werde gefolgt.

- 7 Wir bitten, über die nächste Beratung unter Vorlage der Dokumentation zu berichten.

⁷⁷ Vgl. § 15 Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 19. September 2019.

⁷⁸ Vgl. MPCGK, Standards zur Steigerung der Effizienz, Transparenz und Kontrolle bei den städtischen Beteiligungsgesellschaften in der Fassung vom 4. Oktober 2016, Teil A, Nr. 2.2.6.

⁷⁹ Vgl. hierzu auch die jährlich wiederkehrende Entsprechenserklärung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats.

4.3 Vorlage Revisionsberichte

Mit der Durchführung von Innenrevisionsleistungen war seit Jahren der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. beauftragt⁸⁰ (Aufwand 2021: 51.393 €)⁸¹. Die Innenrevision berichtete ausschließlich an die Geschäftsführung.

Der Aufsichtsrat erhielt keine Prüfberichte.

Nach Auskunft der WBM war dem Aufsichtsratsvorsitzenden bekannt, dass die Berichte bei der Geschäftsführung angefordert werden konnten⁸².

Grundsätzlich ist zwar eine (externe) Innenrevision der Geschäftsführung eines Unternehmens zugeordnet. Dennoch ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat als dem Kontroll- und Überwachungsorgan der Gesellschaft und daraus resultierend eine unmittelbare Berichterstattung unerlässlich.

Dementsprechend sieht der MPCGK für die Revision eine Berichtspflicht gegenüber dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vor⁸³.

Die Innenrevision sollte zukünftig – einmal jährlich – dem Aufsichtsrat unmittelbar über ihre Prüfungsergebnisse und etwaige Veranlassungen der Geschäftsführung berichten. Alternativ sollte eine Vorlage der schriftlichen Prüfberichte an das Kontroll- und Überwachungsgremium erwogen werden.

Äußerung der Geschäftsführung:

Mit dem Aufsichtsrat wurde erörtert, wie künftig im Sinne der Empfehlung noch intensiver der Festlegung aus Ziffer 2.3.2 des MPCGK gefolgt werden könne.

8 Über das Ergebnis der Erörterung bitten wir zu berichten.

⁸⁰ Vgl. u. a. aktuellen Rahmenvertrag vom 9./10. April 2019 für den Zeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2023.

⁸¹ Im Prüfungszeitraum betrug der Aufwand durchschnittlich 48.833 € jährlich.

⁸² Vgl. Antworten der WBM zur Anfrage-RZ vom 24. November 2021.

⁸³ Vgl. MPCGK, Standards zur Steigerung der Effizienz, Transparenz und Kontrolle bei den städtischen Beteiligungsgesellschaften in der Fassung vom 4. Oktober 2016, Teil B, Nr. 2.3.2.

6.6 Ratenzahlungsvereinbarungen

Buchungsunterlagen¹⁴² wiesen darauf hin, dass die Abteilung Vermietung mit säumigen Mietern teilweise Ratenzahlungen vereinbarte¹⁴³.

Nähere Angaben der WBM hierzu sowie diesbezüglich erforderliche Vorgaben im Rahmen einer Unternehmensrichtlinie lagen bis zum Abschluss der örtlichen Erhebungen nicht vor¹⁴⁴. Insoweit konnten die Zuständigkeit für solche Vereinbarungen, die einzelfallbezogenen Entscheidungsparameter sowie Anzahl und finanzielles Gesamtvolumen der Fälle nicht geklärt werden.

Die geordnete Aufbewahrung von Zahlungsgrundlagen gehört zu den Buchführungspflichten der Gesellschaft (§ 238 Abs. 2 HGB). Ohne die zahlungsbegründenden Unterlagen und bisher fehlende Angaben kann nicht festgestellt werden, ob die Ratenzahlungen dem Grunde und der Höhe nach zu Recht, nach vergleichbaren Maßstäben sowie im Einklang mit etwaigen Unternehmensvorgaben abgeschlossen werden.

¹⁴¹ Auskunft vom 11. Juli 2022 zu Anfrage 7.3b-MM.

¹⁴² Vgl. zum Beispiel diverse Mahnlaufflisten.

¹⁴³ Vgl. beispielsweise folgende Mietvertragsnummern: 9709, 22803, 22805, 25160, 27872 und 30136.

¹⁴⁴ Vgl. unter anderem Antwort vom 9. Mai 2022 zu Anfrage 11-MM.

Die Ratenzahlungsvereinbarungen und damit verbundene Prozesse sollten unter Berücksichtigung der vorstehenden Hinweise überprüft, die fehlenden Angaben ermittelt und konkrete Vorgaben für eine Unternehmensrichtlinie erstellt werden.

*Äußerung der Geschäftsführung:
Der Empfehlung werde gefolgt.*

- 14** Wir bitten, über die Prüfungsergebnisse zu berichten und in diesem Zusammenhang die fehlenden Finanzdaten nachzureichen sowie eine entsprechende Richtlinie vorzulegen.

6.8 Kassensicherheit – Automatenleerung

In sieben Immobilien wurden Waschmaschinenautomaten betrieben und im Prüfungszeitraum insgesamt 60.000 € bar vereinnahmt¹⁵³.

Bei der Leerung von Automaten, dem Verkauf von Wertmarken und der Bargeldablieferung ergaben sich vermeidbare Risiken für die Kassensicherheit. Beispiele:

- Regelmäßig halbjährlich leerte nur eine Person die Automaten.

Bei der Automatenleerung sollte konsequenter das Vier-Augen-Prinzip beachtet werden. Dies trägt, insbesondere bei Kassenautomaten außerhalb von Geschäftsgebäuden, auch zur Sicherheit der vor Ort tätigen Mitarbeitenden bei¹⁵⁴.

¹⁵³ Jährlich zwischen 9.395 € und 11.678 €.

¹⁵⁴ Zwei Automaten erforderten zur Nutzung den Einwurf von Münzgeld.

- Mieter erwarben die notwendigen Wertmarken unmittelbar bei einem WBS-Mitarbeiter¹⁵⁵.

Ein Abgleich der tatsächlich vorhandenen Wertmarken mit den entnommenen und veräußerten Wertmarken sowie dem erhaltenen Bargeld war mangels Dokumentation nicht möglich¹⁵⁶. Manipulationshandlungen können hierdurch nicht ausgeschlossen werden.

- Die Kassenrichtlinie¹⁵⁷ enthielt keine Regelungsinhalte zum Verkauf von Wertmarken und zur Kassenleerung der Waschautomaten.

Dienstanweisungen sollten Regelungen für sämtliche Kassen beinhalten.

Die Prozesse sollten unter Berücksichtigung der Kassensicherheit überprüft und entsprechend angepasst werden. Darüber hinaus sollte ggf. eine Standortvermietung an einen externen Betreiber von Waschmaschinen und Wäschetrocknern erwogen werden.

Äußerung der Geschäftsführung:

Die Kassenrichtlinie solle entsprechend überarbeitet werden. Eine Vergabe des Waschautomatenbetriebs an Private komme an drei Standorten, die überwiegend von älteren und einkommensschwachen Mietern bewohnt würden, aus sozialen Gründen nicht in Betracht, da dies die Nutzung erheblich verteuern würde.

Die Äußerung lässt offen, was an den anderen vier Standorten einer Vergabe des Waschautomatenbetriebs entgegenstehen soll. Zudem wird die Hypothese einer sozial unverträglichen Verteuerung an den drei Standorten nicht durch Preisvergleiche belegt.

- 16** Wir bitten um Vorlage der überarbeiteten Kassenrichtlinie sowie um ergänzende, substantiierte Stellungnahme zur Privatisierung des Waschautomatenbetriebs.

¹⁵⁵ Die Wertmarken wurden nach eigenen Angaben in drei Altenresidenzen im 7- bzw. 14-Tagesrhythmus verkauft.

¹⁵⁶ Die Waschautomaten besaßen keinen Zählmechanismus.

¹⁵⁷ Vgl. Unternehmenshandbuch, Nr. 08.05.00, Richtlinie Kassenführung.

7 Deckungsbeitragsrechnung

Innerhalb der WBM-Gruppe wurden keine Deckungsbeitragsrechnungen durchgeführt. Hierfür bestehe keine gesetzliche Verpflichtung¹⁵⁸.

Deckungsbeitragsrechnungen können Erkenntnisse über Deckungsgrade verschiedener fixer Kosten einzelner Geschäfte liefern. Sie zeigen die Auswirkungen kurzfristiger Entscheidungen auf den Gewinn sowie die Profitabilität einzelner Verträge. Die Gesellschaft sollte Aussagen – auch ohne gesetzliche Verpflichtung – über Kostendeckungsgrade ihrer Geschäfte treffen können.

Die WBM-Gesellschaften sollten Deckungsbeitragsrechnungen erstellen, um die Unternehmensergebnisse besser steuern zu können.

Äußerung der Geschäftsführung:

Der Empfehlung werde dem Grunde nach gefolgt, soweit Deckungsbeitragsrechnungen sinnvoll eingesetzt werden können.

Unklar bleibt, welche Einsatzbereiche die Geschäftsführung für sinnvoll erachtet.

- 17 Eine ergänzende Stellungnahme ist erforderlich.

¹⁵⁸ Vgl. Antwort der WBM zu Anfrage 21-MM.

8 Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem¹⁵⁹ bestand im Wesentlichen aus einem Risikoinventar. Die Risiken wurden drei Kategorien¹⁶⁰ zugeordnet und mit Risiko- und Frühwarnwerten¹⁶¹ einschließlich Ampelstellung¹⁶² versehen. Der Risikobericht erging quartalsweise als Soll-Ist-Vergleich an die Geschäftsführung.

Die stichprobenweise Prüfung des Systems ergab folgende Mängel:

- Die Risikobewertung im Bericht an die Geschäftsführung enthielt keine Angaben zu potenziellen Schadenshöhen sowie Eintrittswahrscheinlichkeiten.

Risikoberichte enthalten üblicherweise diese grundlegenden Angaben. Dies ermöglicht eine Gewichtung innerhalb der drei Kategorien sowie eine Priorisierung der Steuerungsmaßnahmen. Darüber hinaus wurde eine Kenntlichmachung der Werte gegenüber der Innenrevision bereits zugesagt¹⁶³.

- Nicht alle Risiken wurden erfasst. Hierzu zählten beispielsweise etwaige Fahrverbote für die im Fuhrpark eingesetzten Diesel-Kraftfahrzeuge¹⁶⁴, die Auswirkungen des geänderten Telekommunikationsgesetzes auf die umlagefähigen Betriebskosten¹⁶⁵, mögliche Folgen des Klimawandels¹⁶⁶ sowie die CO₂-Abgabe¹⁶⁷.

Im Einzelfall wurden außerdem unzutreffende Warnwerte festgelegt. Zum Beispiel lag dem Finanzierungsrisiko ein Frühwarnwert zur Eigenkapitalquote von „20 %“ zugrunde. Dem entgegen sahen mehrere Finanzierungsverträge bereits „25 %“ als Untergrenze an und berechtigten aufgrund dessen die Darlehensgeber bei Unterschreitung zu einer Vertragsauflösung. In diesen Fällen war die WBM zur unverzüglichen Rückzahlung der gesamten Darlehenssumme verpflichtet¹⁶⁸.

¹⁵⁹ Vgl. Unternehmenshandbuch, Nr. 03.03.00, Richtlinie Risikomanagement (Stand: 3. März 2022).

¹⁶⁰ Risikostufen: geringe Risiken, mittlere Risiken, Schlüsselrisiken.

¹⁶¹ Beispielsweise wurde für die Einschätzung von Finanzierungsrisiken unter anderem die Eigenkapitalquote mit einem Frühwarnwert von 20 % und einem Risikowert von 10 % zugrunde gelegt.

¹⁶² Gelb bei Überschreitung des Frühwarnwerts, rot bei Überschreitung des Risikowerts.

¹⁶³ Vgl. hierzu auch Innenrevision, Bericht 2021, Aktenzeichen sw-03122-3202-2021.

¹⁶⁴ Vgl. Verwaltungsgericht Mainz, Urteil vom 24. Oktober 2018 – 3 K 988/16.Mz. Danach hatte die Stadt Mainz aufgrund einer Klage der Deutschen Umwelthilfe (DUH) ein Diesel-Fahrverbot in Mainz vorzubereiten. Bislang wurde kein Fahrverbot angeordnet. Die Stadt Mainz versucht stattdessen, durch einen überarbeiteten Luftreinhalteplan ein Diesel-Fahrverbot zu verhindern.

¹⁶⁵ Vgl. Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG). Die Möglichkeit, TV-Kabelgebühren als Betriebskosten auf die Mieter umlegen zu können, wurde mit einer Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024 abgeschafft. Die Mieter können ihren Telekommunikationsanbieter künftig frei wählen.

¹⁶⁶ Beispielsweise waren damit Problemstellungen im Bereich der Grünpflege verbunden (Bewässerungskonzepte, abgestorbene Bäume und Hecken, Baumfällungen, Ersatzpflanzungen etc.). Aufgrund dessen wurde u. a. ein Sonderbudget (100.000 €) für den Baumbestand eingerichtet.

¹⁶⁷ Vgl. Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG). Bisher haben Mieter die CO₂-Abgabe für das Heizen mit Erdgas und Öl alleine gezahlt. Seit dem 1. Januar 2023 müssen sich Vermieter daran beteiligen.

¹⁶⁸ Vgl. hierzu unter anderem § 10 „Finanzkennzahl“ der diversen Verträge vom 10. Dezember 2018 über Namensschuldverschreibungen (37 Mio. €) sowie § 9 „Gleichartigkeit, Negativklausel, Bilanzrelationen“ Schuldscheindarlehensvertrag vom 10. Dezember 2018 (13 Mio. €).

Ein sachgerechtes Risikomanagementsystem setzt eine vollständige und zutreffende Erfassung maßgeblicher Risiken voraus.

- Unternehmensvorgaben wurden nicht beachtet. So gab es seit Systemeinführung nur eine Quartalsberichterstattung, obwohl nach der Richtlinienfassung vom 3. März 2020 über Risikobereiche, deren Ampelstellung „gelb“ ausweist, monatlich zu berichten war.
- Die 2022 angepasste Richtlinie ist ergänzungsbedürftig. Insbesondere fehlten Prozessbeschreibungen zum Umgang mit „gelben“ und „roten“ Risikobereichen.

Berichtsabstände von drei Monaten sind vor allem bei dringlichen „roten“ Risiken unzureichend. Diese erfordern dokumentierte Ad-Hoc-Berichte und ggf. unverzügliche Entscheidungen der Geschäftsführung. Die Richtlinie sollte überprüft und um diesbezügliche Prozessbeschreibungen ergänzt werden.

- Die Risikoberichte blieben der Geschäftsführung vorbehalten. Aufsichtsrat und Beteiligungsverwaltung erhielten allenfalls mündliche Berichte.

Gemäß MPCGK¹⁶⁹ hat die Geschäftsführung den Aufsichtsrat und die Beteiligungsverwaltung zeitnah und umfassend insbesondere über die Risikolage und das Risikomanagement mittels Quartalsbericht zu informieren. Der bisherige Quartalsbericht enthält diese Angaben nicht und konzentriert sich auf betriebswirtschaftliche Kennzahlen. Insoweit ist es zweckdienlich, die Risikoberichte ebenfalls dem Aufsichtsrat und der Beteiligungsverwaltung zugänglich zu machen. Eine ausschließlich mündliche Berichterstattung vermag dies nicht immer zu kompensieren.

Das Risikomanagementsystem (einschließlich der Unternehmensrichtlinie) sollte unter Berücksichtigung der Hinweise überprüft werden.

Äußerung der Geschäftsführung:

Der Empfehlung werde gefolgt, wobei die Hinweise des Berichtes einbezogen würden.

- 18** Über das Prüfungsergebnis und das veränderte Risikomanagementsystem bitten wir zu berichten.

¹⁶⁹ Vgl. hierzu auch MPCGK, Teil A, Nr. 3.2.4 in der Fassung vom 4. Oktober 2016.

Das Berichtswesen der WBM war optimierungsbedürftig. Beispiele:

- Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung erhielten zu Budgetüberschreitungen und Kostensteigerungen bei Investitionsvorhaben¹⁷⁰ unterjährig keine Berichte. Die Quartalsberichte der WBM enthielten hierzu ebenfalls keine Angaben.

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 52 GmbHG i. V. m. § 111 AktG die Geschäftsführung zu überwachen. Diesem Zweck dienen regelmäßige (unterjährige) Berichte der Geschäftsführung. Dabei umfasst der Bericht in Form einer Follow-up-Berichterstattung auch die Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen und vom Geschäftsverlauf unter Angabe von Gründen¹⁷¹.

Eine entsprechende Verpflichtung regelt auch der MPOGK¹⁷².

- Die Geschäftsführung informierte die Gesellschafter, den Aufsichtsrat sowie den Finanz- und Prüfungsausschuss nur halbjährlich über den Liquiditätsstatus der WBM¹⁷³.

Es zählt mit zu den Aufgaben des Aufsichtsrates, die Liquidität des Unternehmens, d. h. die Fähigkeit, allen Zahlungsverpflichtungen jederzeit vollständig nachzukommen zu können, zu überwachen. Diese war insbesondere vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und der aktuellen Baukostenentwicklung tangiert. Die Berichtszeiträume betreffend die Unternehmensliquidität waren daher zu lang, um etwaige Liquiditätskrisen erkennen und über ggf. angezeigte Gegenmaßnahmen entscheiden zu können.

Darüber hinaus sahen die Quartalsvordrucke der ZBM entsprechende Angaben vor. Außerdem hatte der Aufsichtsrat bereits 2018 um eine quartalsweise Berichterstattung gebeten¹⁷⁴.

Das Unternehmen sollte gemäß den Vorgaben des Template mindestens quartalsweise über die Unternehmensliquidität berichten.

- Die Quartalsberichte der WBM an den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung basierten auf einer Excel-Datei. Diese Datei ist fehleranfällig. Änderungen können leicht vorgenommen, aber nur schwer nachvollzogen werden. Beispielsweise wurden aufgrund einer nicht funktionierenden Summenformel unzutreffende Abweichungen ausgewiesen¹⁷⁵.

¹⁷⁰ Beispielsweise wurden nach eigenen Angaben unter anderem die Budgets nachfolgender Projekte überschritten: Karolin-Stern-Platz (Mehrkosten 2,8 Mio. €), Eduard-Frank-Straße (Mehrkosten 1,3 Mio. €) und Wallaustraße 93 (Mehrkosten 1,5 Mio. €).

¹⁷¹ Vgl. hierzu unter anderem § 52 GmbHG i. V. m. § 92 AktG.

¹⁷² Vgl. hierzu auch MPOGK, Teil A, Nr. 3.2.4.

¹⁷³ Die Berichterstattung erfolgte insbesondere im Rahmen der Wirtschaftsplanung und dem Halbjahresbericht.

¹⁷⁴ Vgl. Sitzungsprotokoll zur Aufsichtsratssitzung vom 14. Juni 2018 (TOP 5).

¹⁷⁵ Bilanz WBM-Gruppe zum 30. Juni 2016 aus dem Quartalsbericht II, 2016, B, II, 4, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Das eingesetzte ERP-System Wodis Sigma bietet in dem eingekauften Umfang kein Modul für ein quartalsweises Reporting. Es empfiehlt sich, eine Erweiterung auf Aeron Business Intelligence oder ein vergleichbares Softwareprodukt zu erwägen.

- Zu den WBM-Beteiligungsgesellschaften¹⁷⁶ wurden keine Berichte erstellt¹⁷⁷. Daher lagen, insbesondere dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung, keine Informationen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und Betätigungen dieser Beteiligungsgesellschaften vor.

In einem Konzern hat der Aufsichtsrat der Muttergesellschaft nicht nur die Tätigkeit der Geschäftsführung bezogen auf die Muttergesellschaft zu überwachen, sondern auch die Tätigkeit der Geschäftsführung der Muttergesellschaft bezogen auf die Beteiligungsunternehmen.

Neben der Informationsfunktion erleichtern Beteiligungsberichte dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung Überwachungs- und Steuerungsmaßnahmen.

Zukünftig sollte das Unternehmen regelmäßig über die Geschäftsentwicklung bei den Beteiligungsunternehmen berichten und zumindest einmal jährlich einen schriftlichen Beteiligungsbericht erstellen.

Die WBM sollte unter Berücksichtigung der Hinweise ihr Berichtswesen überprüfen.

Äußerung der Geschäftsführung:

Eine angepasste Berichterstattung zu Investitionsvorhaben und der quartalsweisen Darstellung der Unternehmensliquidität werde geprüft.

Ein Umstieg von Excel auf Aereon BI sei derzeit aus technischen Gründen nicht möglich.

- 19** Über die Ergebnisse der angekündigten Prüfung ist – unter Einschluss künftiger Berichterstattung zu den WBM-Beteiligungen – zu berichten. Für die Dauer der Excel-Nutzung sollte die Änderungshistorie nachvollziehbar dokumentiert werden¹⁷⁸.

¹⁷⁶ Vgl. Tz. 3.6.

¹⁷⁷ Die Beteiligungsberichte der Stadt Mainz enthielten ebenfalls keine Angaben zur Haushalts- und Wirtschaftsführung der bestehenden WBM-Beteiligungen.

¹⁷⁸ Beispielsweise durch Makros oder ein Protokoll (Datum, Namenszeichen).

10 Betrachtung gesonderter Aufwandsarten

Stichprobenweise wurden verschiedene Aufwandspositionen geprüft. Dabei ergaben sich nachfolgende Feststellungen:

10.1 Employer Branding

Unter der Projektbezeichnung „Employer Branding¹⁷⁹“ wurden insbesondere zur Auszubildendenakquise mehrere Videos gedreht. Die Kosten für das Projekt beliefen sich auf 27.000 €. Nach anfänglicher Nutzung wurden die Filme nachweislich seit März 2021 offline und erst wieder seit dem Jahresbeginn 2022 online gestellt¹⁸⁰. Eine Evaluation des Projekts lag nicht vor.

Der Produktion lag kein einmaliger Anlass zugrunde. Lediglich öffentlich zugängliche Werbefilme können ihren Zweck erfüllen.

Äußerung der Geschäftsführung:

Die mehrmonatige Entfernung der Videos von der Homepage in 2021 habe nicht auf einer Entscheidung der Gesellschaft beruht, sondern sei von einer Mitarbeiterin fälschlicherweise veranlasst worden. Sie kämen vielfältig auch außerhalb der Homepage (etwa auf Messen und You Tube) zum Einsatz und dienten allgemein der Personalrekrutierung. Ihre Relevanz werde durch zahlreiche Äußerungen von Bewerbern in Auswahlgesprächen bestätigt.

- 20 Angesichts seiner Kosten sollte das Projekt gleichwohl evaluiert und auf Wirtschaftlichkeit überprüft werden. Über die Ergebnisse bitten wir zu berichten.

10.2 Imagekampagne

Anfang 2019 startete das Unternehmen seine Imagekampagne „Wir sind wieder eins: Wohnbau Mainz“. Anlass und Gegenstand war die Information der Öffentlichkeit über den Abschluss der konzerninternen Restrukturierung des Wohnungswesens¹⁸¹. Werbemittel waren vor allem Banner, Plakate, Planen für Bauzäune und Social-Media-Anzeigen.

Der damit verbundene Gesamtaufwand betrug 76.000 €¹⁸². Eine Evaluierung dieser Kampagne unterblieb.

¹⁷⁹ Employer Branding beschreibt alle Maßnahmen, die ein Unternehmen ergreifen kann, um die eigene Marke zu stärken und sich gegenüber potenziellen Bewerbern als passender und attraktiver Arbeitgeber darzustellen.

¹⁸⁰ Neben der Homepage waren die Videos zusätzlich über YouTube abrufbar.

¹⁸¹ Integration der WBG und WBW in die WBM (vgl. Nr. 1.2).

¹⁸² Angaben der Buchhaltung entnommen.

Die WBM soll einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung dienen. Daher sind bei Bedarf¹⁸³ durch den Unternehmenszweck legitimierte, werbende Informationen über das Dienstleistungsangebot nicht zu beanstanden, wenn dabei die Angemessenheit der Kosten gewahrt wird.

Die Voraussetzungen erfüllte die Imagekampagne nicht. Die gesellschaftsrechtliche Organisation des städtischen Wohnungswesens dürfte kaum Einfluss auf Mietentscheidungen eines potenziellen Kundenkreises haben. Zudem bestand 2019 keine erkennbare Veranlassung, hierauf werbend Einfluss zu nehmen. Ausweislich der vom Unternehmen geführten Wartelisten¹⁸⁴ hatte die WBM keine Probleme, sich erfolgreich am örtlichen Wohnungsmarkt zu positionieren¹⁸⁵. Ein zusätzlicher Einfluss auf diese ohnehin bestehende Marktposition ist nicht erkennbar. Die Kosten der Maßnahme entsprechen den Instandhaltungskosten für eine Wohnfläche von 45.200 m²¹⁸⁶. Ein diesbezüglicher Mitteleinsatz wäre im Hinblick auf den Gesellschaftszweck zweifelsfrei wirtschaftlicher gewesen.

Soweit eine Information von Bestandsmietern und Geschäftspartnern über die gesellschaftsrechtlichen Veränderungen im Konzern erforderlich erschien, hätte diese beispielsweise durch eine Beilage zur Mieterzeitschrift und den üblichen Geschäftsbriefen zu Kosten von 1.200 €¹⁸⁷ bewirkt werden können.

Die Öffentlichkeitsarbeit sollte auf die spezifische Verfolgung des Gesellschaftszwecks beschränkt und der Aufwand nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten bemessen werden. Bei erheblichem Aufwand sollten Maßnahmen im Hinblick auf ihre Wirksamkeit evaluiert werden.

Äußerung der Geschäftsführung:

Die Kampagne habe nicht der Mieterwerbung gedient. Sie habe vielmehr in Stadt und Region signalisieren sollen, dass die Restrukturierung des größten Mainzer Wohnungsvermieters erfolgreich abgeschlossen worden sei und dieser in eine erfolgreiche Zukunft gehe. Man führe nur durch den Gesellschaftszweck gedeckte Kampagnen durch und evaluiere diese, wenn es – etwa im Hinblick auf geplante Folgemaßnahmen – zielführend sei.

Wieso es nur zwei Jahre nach der teuren und höchst öffentlichkeitswirksamen Jubiläumskampagne in 2017¹⁸⁸ zur Förderung der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung eines erneuten, aufwändigen Signals „Wir sind wieder eins: Wohnbau Mainz“ an die breite Öffentlichkeit bedurfte, bleibt unklar.

¹⁸³ Etwa bei hohen Leerständen.

¹⁸⁴ Nach eigenen Angaben enthielt die Warteliste der WBM 6.000 Mietinteressenten.

¹⁸⁵ Der Anteil der marktbedingten Leerstände an der insgesamt leicht überdurchschnittlichen Leerstandsquote war gering (vgl. Nr. 11.6)

¹⁸⁶ Die Instandhaltungskosten betrugen nach eigenen Angaben für 2021 1,68 € je m² Wohn- und Nutzfläche.

¹⁸⁷ Kosten für Layout und Druck eines Flyers (Auflage: 10.000 Stück.).

¹⁸⁸ Vgl. hierzu Tz. 10.3.

- 21 Nicht durch den Gesellschaftszweck im Einzelfall legitimierte Imagekampagnen sind künftig zu unterlassen. Erforderliche Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit, die mit erheblichem Aufwand verbunden sind, sollten stets evaluiert werden.

10.3 100 Jahre Wohnbau Mainz

Im Jahr 2017 feierte die WBM ihr 100-jähriges Bestehen. Anlässlich des Jubiläums fanden zahlreiche Aktionen und Veranstaltungen statt. Die Gesellschaft wendete hierfür nachweislich mindestens 407.000 € auf¹⁸⁹:

- Wohnbau-Bahn: Start ins Jubiläumsjahr (41.500 €)
Eine speziell designte Mainzelbahn fuhr ein Jahr lang im Straßenbahnnetz.
- Ausstellung im Rathaus: 100 Jahre Wohnbau Mainz (15.000 €)
Vom 2. März bis zum 2. April 2017 präsentierte das Unternehmen für einen Monat im Foyer des Mainzer Rathauses seine geschichtliche Entwicklung.
- Sonderbeilagen: Der Mainzer und Allgemeine Zeitung (54.000 €)¹⁹⁰
Anfang März 2017 wurde den beiden Zeitungen eine 16-seitige Sonderpublikation zum Thema „100 Jahre Wohnbau Mainz“ beigelegt.
- Buch zum Jubiläum (94.000 €)
Das Jubiläumsbuch wurde sowohl mit Leinen-Cover als auch Hard-Cover aufgelegt (jeweils 1.000 Exemplare, 118 Seiten). Versionsunabhängig lag der Herstellungsaufwand bei 47 € je Exemplar¹⁹¹.
- Jubiläumsfilm (28.000 €)
Der Film „100 Jahre Wohnbau Mainz – am liebsten zuhause“ ist seit dem Jubiläum über die Homepage abrufbar¹⁹².
- Festakt im Kurfürstlichen Schloss (93.000 €)
Am 16. März 2017 feierte die WBM mit rund 500 geladenen Gästen. Damit war ein Aufwand von 185 € je Gast verbunden.

¹⁸⁹ Die gerundeten Angaben wurden insbesondere der Buchhaltung und vorgelegten Kostenübersichten entnommen. Daneben fanden nach eigenen Angaben kleinere und größere Veranstaltungen statt, so beispielsweise im September anlässlich des 50-jährigen Jubiläums des Stadtteils Lerchenberg oder im Dezember in Mombach.

¹⁹⁰ Davon entfielen auf die Zeitschrift „Der Mainzer“ (Ausgabe Nr. 318) 31.000 € und auf die Allgemeine Zeitung Mainz (Ausgabe vom 11. März 2017) 23.000 €.

¹⁹¹ Die Öffentlichkeit kann für einen Abgabepreis von 8 € Exemplare u. a. im AZ-Shop käuflich erwerben. Verkaufsstatistiken oder sonstige Abgabennachweise lagen nicht vor. Unrealistisch vorausgesetzt, dass alle Bücher entgeltlich abgegeben wurden, verbleibt eine Subventionierung von insgesamt mindestens 78.000 €.

¹⁹² Siehe unter https://www.wohnbau-mainz.de/de/100jahre/100jahre-video/?no_cache=1.

– Betriebsausflug nach Berlin (54.500 €)¹⁹³

129 Beschäftigte nahmen an dem zweitägigen Betriebsausflug teil. Der Aufwand betrug 420 € je Person.

– Plakataktion (27.000 €)

In den Kalenderwochen 12/2017 bis 13/2017 wurden im Stadtgebiet großflächige Jubiläumsplakate geschaltet¹⁹⁴.

Die Geschäftsführung hat die Gesellschaft so zu steuern, dass der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt und das Unternehmen wirtschaftlich geführt wird¹⁹⁵. Sie hat zum Wohl der Gesellschaft zu handeln und bei Ausübung unternehmerischen Ermessens stets die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden¹⁹⁶.

Daraus folgt u. a. die Pflicht, den Repräsentationsaufwand auch bei solitären Ereignissen von hervorgehobener Bedeutung in einer wirtschaftlich angemessenen Relation zur Ertragslage des Unternehmens, aber auch zu dem prognostizierten Einfluss der Repräsentation auf dessen Erwerbschancen zu halten.

Diese Anforderungen sind bei Repräsentationskosten aus Anlass eines 100-jährigen Firmenjubiläums, die sich immerhin auf 4,2 % der Jahreserträge 2017 beliefen, zumindest nicht evident gewahrt, zumal (positive) Einflüsse einer derart aufwändigen Jubiläumsfeier auf künftige Erwerbschancen der WBM nicht ohne weiteres ersichtlich sind.

Ob und welche diesbezüglichen Überlegungen bei der Planung der Jubiläumsfeierlichkeiten angestellt und nach welchen Maßstäben die wirtschaftliche Angemessenheit der Einzelmaßnahmen sowie der Gesamtmaßnahme beurteilt wurde, war nicht prüffähig dokumentiert.

Äußerung der Geschäftsführung:

Die durchgeführten Aktionen anlässlich 100 Jahre Wohnbau Mainz GmbH seien bezüglich des voraussichtlichen Aufwandes mit dem Oberbürgermeister der Stadt Mainz und dem Aufsichtsratsvorsitzenden dem Grunde nach abgestimmt gewesen. Man halte das Maßnahmenpaket auch im Nachhinein für angemessen. Zu keinem anderen Ergebnis sei auch der Stadtrat gekommen, dem infolge einer Fraktionsanfrage eine Kostenaufstellung vorgelegen habe.

Im Übrigen verweise man auf die grundsätzlichen Ausführungen zu Tz. 10.2.

Die Zustimmung von Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzendem offenbart noch keine Angemessenheitsmaßstäbe. Nach Informationen des Rechnungshofs war der

¹⁹³ Darin sind insbesondere die Kosten für das Hotel (18.000 €), den Transport (10.800 €), das Abendprogramm inklusive Verpflegung (16.000 €) und das Tagesprogramm inklusive Verpflegung (5.100 €) enthalten.

¹⁹⁴ Vgl. hierzu unter anderem Rechnung-Nr. 178348-10006 (12.650 €) und Rechnung-Nr. 178374-10006 (11.470 €) der MIC Köln GmbH vom 28. Februar 2017 sowie die Rechnung-Nr. 919486 (2.678 €) vom 8. Februar 2017 der Zündung GmbH, Frankfurt.

¹⁹⁵ Vgl. § 13 Abs. 1 Satz 1 Gesellschaftsvertrag.

¹⁹⁶ Vgl. hierzu auch MPCGK, Teil A, Nr. 3.1.2 in der Fassung vom 4. Oktober 2016.

Aufwand im interkommunalen Vergleich ungewöhnlich hoch¹⁹⁷. Auch das besondere Gewicht eines 100jährigen Jubiläums entbindet gerade kommunale Unternehmen, die – wie die WBM – in jüngerer Vergangenheit finanziell in ihrer Existenz bedroht waren, nicht von der Notwendigkeit, Angemessenheitsmaßstäbe für eine derartige, grundsätzlich legitime Veranstaltung unter gebührender Berücksichtigung von Üblichkeit und Sparsamkeit zu entwickeln.

- 22** Dies ist künftig bei vergleichbaren Anlässen zu beachten.

¹⁹⁷ So wendeten die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Neustadt und Kaiserslautern für ihre 100jährigen Jubiläen 2019 und 2022 nur 57.650 € bzw. 151.250 € auf.

11 Kaufmännische Immobilienverwaltung

Im Geschäftsjahr 2021 zählten zum Bestand der WBM 10.551 Wohnungseinheiten (Vorjahr: 10.548 Einheiten), 237 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 232 Einheiten) und 5.487 Garagen bzw. Stellplätze (Vorjahr: 5.495 Einheiten).

11.1 Wohnraumvermietung

6.205 Wohnungen (59 %) waren frei finanziert und 4.346 Wohnungen (41 %) öffentlich gefördert²⁰⁶.

Die Vereinbarung von Mietzinsen im freifinanzierten Wohnungsbestand erfolgt im Rahmen der Privatautonomie auf der Grundlage des BGB. Mieterhöhungsmöglichkeiten im Bestand regelt § 558 BGB in Verbindung mit landesrechtlichen Ausführungsvorschriften²⁰⁷. Grenze ist grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete²⁰⁸.

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen generell einer Mietpreisbindung. Bund und Land beabsichtigen mit ihren Förderprogrammen, dass Haushalte mit geringen bzw. mittleren Einkommen über einen längeren Zeitraum nur sozial adäquate Mieten zahlen müssen. Im Gegenzug werden Vermieter durch günstige Darlehen mit Tilgungszuschüssen bzw. bei Belegungsrechten mit einem direkten Zuschuss als Äquivalent zur verminderten Miete gefördert.

Angesichts des umfangreichen Wohnungsbestands sowie mangels Verfügbarkeit von aussagekräftigen Unterlagen zu den Sollmieten im Vergleich zu den aktuell marktüblichen Mietpreisen, unter Berücksichtigung der jeweiligen regionalen Besonderheiten des Wohngebietes und derzeitigen Marktsituation, konnte nicht umfassend geprüft werden, inwieweit die von der WBM verlangten Mieten die rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen²⁰⁹. Ungeachtet dessen waren folgende Feststellungen zu treffen:

11.1.1 Freifinanzierter Wohnraum

Das Unternehmen erstellte für frei finanzierte Mietobjekte grundsätzlich nur dann Renditeberechnungen, wenn Investitionsentscheidungen (z. B. Neubau und Modernisierung) anstanden. Laufende Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auf Ebene von Gebäuden oder Wirtschaftseinheiten unterblieben.

Die WBM machte geltend, die Vorgehensweise sei ausreichend, da die Wirtschaftlichkeit des Vermietungssektors grundsätzlich im Rahmen von Quartalsberichten und den Jahresabschlüssen festgestellt werde²¹⁰. Das Portfoliomanagementsystem (Innosys) liefere erste Indikatoren, beispielsweise zum Vermietungserfolg sowie zur Objekt- und

²⁰⁶ Angaben der WBM.

²⁰⁷ Z. B. Kappungsgrenzenverordnung RP.

²⁰⁸ Dies ist beim qualifizierten Mietspiegel der Stadt Mainz dessen Medianwert.

²⁰⁹ Stichproben zeigten, dass regelmäßig der Medianwert des Mietspiegels angestrebt wurde.

²¹⁰ Vgl. Antwort der WBM vom 24. März 2022 zur Anfrage 11a-MH.

Standortqualität. Hierzu werde jeweils dann für jede Wirtschaftseinheit jährlich eine Handlungsalternative ausgearbeitet²¹¹.

Das derzeitige Portfoliomanagementsystem ermöglicht zwar eine Spartenbetrachtung im Sinne eines Gesamtdeckungsprinzips, aber keine Beurteilung der Kostendeckung bei einzelnen Vermietungsobjekten.

Dem dienen objektbezogene Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und Analysen der jeweiligen Kosten- und Ertragsstruktur. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um ein neueres oder älteres Bestandsobjekt handelt.

Äußerung der Geschäftsführung:

Es bedürfe keiner objektbezogenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen. Alle Objekte erzielten grundsätzlich Überschüsse. Temporäre Defizite könnten sich bei aufwändigen Instandsetzungen, längeren Leerständen oder Mietminderungen bei Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Nur um diese vorhandene Erkenntnis zu bestätigen, sei der Aufwand für objektbezogene Betrachtungen unverhältnismäßig. Im Übrigen sei die praktizierte, am Gesamtbestand ausgerichtete Wirtschaftlichkeitssteuerung branchenüblich.

Die Einhaltung eines branchenüblichen Mindeststandards in der Wirtschaftlichkeitssteuerung belegt noch nicht, dass zusätzliche, objektbezogene Steuerungsinformationen mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden sind. Eine konsequente (unterjährige) Zuordnung der Erträge und Aufwendungen zu den Einzelobjekten ermöglicht über das von der WBM eingesetzte ERP-System ohne organisatorischen Mehraufwand automatisierte Auswertungen. Diese verbessern die Möglichkeiten der Feinsteuerung. Objektbezogene Wirtschaftlichkeitsprüfungen sollten erwogen werden.

11.1.2 Belegungsrechte

Das Unternehmen führte in seinem Bestand 714 mietpreisgebundene Wohnungen²¹², für die Belegungsrechte²¹³ an Förderungsgeber veräußert wurden²¹⁴.

Das Unternehmen war verpflichtet, während des Bindungszeitraums den Mietpreis für diese Wohnungen um 15 % unter den Median des Mietpreisspiegels abzusenken. Zum Ausgleich zahlte der Förderungsgeber je Wohnung zu Vertragsbeginn für einen vereinbarten Zeitraum eine einmalige Fördersumme.

²¹¹ In einer Entscheidungsmatrix waren den o. a. Indikatoren nachfolgende Handlungsalternativen zugeordnet: Segment 1 (Halten), Segment 2 (Standortrisiko), Segment 3 (Entwickeln), Segment 4 (Objekt- und Standortrisiko), Segment 5 (singuläre Hemmnisse), Segment 6 (Standortrisiko kurzfristig), Segment 7 (kurzfristiger Handlungsbedarf), Segment 8 (Multiprobleme).

²¹² Angaben der WBM zum 31. März 2022.

²¹³ Vgl. hierzu beispielsweise § 26 WoFG.

²¹⁴ Aktuell werden Belegungsrechte nur mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) vereinbart, welche die Förderungen des Landes umsetzt. In früheren Jahren (2000 bis 2005) wurden auch mit der Stadt Mainz Belegungsrechte vereinbart.

– Wirtschaftlichkeit –

Wirtschaftlichkeits- bzw. Vergleichsberechnungen zur Veräußerung von Belegungsrechten lagen nicht vor.

So verkaufte die WBM 2018 zehnjährige Belegungsrechte an 74 Wohneinheiten für 547.903 € ohne Wirtschaftlichkeitsnachweis an die ISB²¹⁵.

Dem vertraglich vereinbarten Multiplikator und der verbundenen Barwertberechnung lag zum Beispiel ein Diskontsatz von 0,5 Prozent p. a. zugrunde²¹⁶. Der Diskontsatz als Referenz- und Bezugsszinssatz wurde zuletzt von der Deutschen Bundesbank Ende 1998 eingesetzt²¹⁷. Der Festzinssatz für die Hauptrefinanzierungsoperationen der Europäischen Zentralbank betrug bei Vertragsabschluss maximal 0 Prozent p. a.²¹⁸.

Daher bleibt offen, ob der Verkaufserlös die vereinbarten Mietmindererträge und Belegungsbindungen tatsächlich wirtschaftlich kompensiert.

Kalkulationen sind vor allem zu Steuerungszwecken und aus Transparenzgründen erforderlich.

Äußerung der Geschäftsführung:

Kalkulationen seien nicht angezeigt. Die Förderbedingungen seien durch Verwaltungsvorschriften festgelegt und nicht verhandelbar. Ein daher allenfalls möglicher Verzicht auf die Förderung im Fall unzureichender Kompensation vereinbarter Mietmindererträge sei nicht möglich, da dann die soziale Mietenstrategie der Stadt Mainz nicht umgesetzt werden könne. Zudem decke der Förderzuschuss für die gesamte Vertragslaufzeit die Mietminderung ab, obwohl während dieser Zeit auch Leerstände und Mietausfälle eintreten könnten. Daher könne nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die Verbarwertung des Förderzuschusses Defizite verursache. Eine Wirtschaftlichkeitskalkulation im Einzelfall sei insoweit notwendig spekulativ.

Kalkulationen, aus denen sich Defizite beim geförderten Verkauf von Belegungsrechten ergeben, zwingen nicht per se zum Verzicht auf eine solche Maßnahme. Zur Erfüllung ihrer Pflichten nach § 85 Abs. 4 Satz 2 GemO, die eine Abwägung zwischen dem öffentlichen Zweck des Unternehmens und wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfordern, bedürfen jedoch die zuständigen Organe ausreichender Erkenntnisse zur Wirtschaftlichkeit und zu den finanziellen Auswirkungen von ihnen zu beschließender Maßnahmen. Angesichts der in der WBM über viele Jahrzehnte aufgebauten Methodenkompetenz dürften Kalkulationen, die sich über das Niveau reiner Spekulation erheben, gewährleistet werden können.

²¹⁵ Vgl. Fördervereinbarung vom 10./17. August 2018.

²¹⁶ Vgl. Antwort des Ministeriums der Finanzen vom 23. September 2020, Landtag Rheinland-Pfalz, Drucksache 17/13138. In den Vorjahren wurde ein Diskontsatz von 1,5 Prozent p. a. berücksichtigt.

²¹⁷ Vgl. u. a. Diskont-Überleitungs-Gesetz (DÜG).

²¹⁸ Vgl. Pressemitteilung der Deutschen Bundesbank vom 19. Dezember 2017.

- 24 Die Wirtschaftlichkeit der Veräußerung von Belegungsrechten sollte analysiert und das Ergebnis bei Entscheidungen über den Abschluss von Neuverträgen berücksichtigt werden.

– Fehlerbehaftete Bewirtschaftung –

Von Oktober 2020 bis August 2021 veranlasste die Geschäftsführung eine Revision der gesamten Vertragsvorgänge mit Belegungsrechten, da es nach eigenen Angaben seit 2018 unterschiedliche Anhaltspunkte für eine fehlerbehaftete Sachbearbeitung und Bewirtschaftung gab. Mehrfache Aufforderungen an die Fachabteilung zur grundlegenden Mängelbeseitigung waren zuvor erfolglos geblieben²¹⁹.

Überprüft wurden Belegungsrechte an 744 Wohnungen²²⁰, deren Bindungswirkung teilweise den Zeitraum bis zurück ins Jahr 2000 umfasste. Bei 661 Mietfällen wurden Mietüberzahlungen (insgesamt 479.000 €)²²¹ bzw. Minderzahlungen (insgesamt 370.800 €)²²² festgestellt²²³. Lediglich 83 Mietfälle (11,16 %) waren beanstandungsfrei.

Ab 2018 nicht bereits verjährte Mietüberzahlungen wurden den Mietparteien erstattet (177.500 €). Die Mietminderzahlungen basierten insbesondere auf fehlerhaftem Mieterhöhungsverzicht der WBM und insoweit eingetretener Verwirkung. Damit war für die WBM bis 2020 ein wirtschaftlicher Schaden von 184.000 € verbunden²²⁴.

Die Bewirtschaftung der Belegungsrechte ist für die WBM von finanziell wesentlicher Bedeutung.

Das zeitliche Intervall für diese themenbezogene Revision war deutlich zu groß. Zur Risikominimierung sollten die mit Belegungsrechten verbundenen Vertragsverhältnisse regelmäßig in kürzeren Abständen (spätestens nach vier Jahren) der Revision unterliegen.

Dies gilt es zukünftig zu beachten.

*Äußerung der Geschäftsführung:
Der Empfehlung werde gefolgt.*

²¹⁹ Die Angaben wurden dem Abschlussbericht Revision 7/2021 der Geschäftsführung vom 9. August 2021 entnommen.

²²⁰ Insgesamt lagen zu Beginn der Revision 953 Mietfälle vor. Davon wurden 29 Leerstandswohnungen, zwei Ersatz- und Sonderwohnungen und 178 Wohnungen mit inaktiven Belegungsrechten von der Untersuchung ausgenommen.

²²¹ 294 Mietfälle.

²²² 557 Mietfälle. Die Werte basieren aus der jeweiligen fiktiven Fallanalyse, da die Maßgaben der Mieterhöhungsverfahren vor 2009 und die Zeitpunkte der Mietensteuerung dem Unternehmen nicht mehr bekannt sind.

²²³ Bei langjährigen Mietenverlauf kann es im Einzelfall zu Über- und Minderzahlungen kommen.

²²⁴ Der ursprüngliche Forderungsbetrag reduzierte sich nach eigenen Angaben um etwa die Hälfte. Indiziert war dies durch die beschlossene Mietenstrategie und die nicht mehr erfolgte Umsetzung des Mietspiegels 2019 („Mietendeckel“; vgl. hierzu Protokoll über den Umlaufbeschluss „Temporärer Verzicht auf Mieterhöhungen und -anpassungen Wohnbau Mainz GmbH“ vom 6. April bis 9. April 2020).

11.1.3 Mietkautionen

Der Barkautionsbestand betrug bei jährlichen Sollmieten von insgesamt 64,4 Mio. € nach eigenen Angaben 6,57 Mio. €²²⁵.

Die unternehmensinternen Regelungen²²⁶ sehen vor, dass bei jedem Vertragsabschluss von der Mieterschaft eine Sicherheitsleistung in Höhe von drei Kaltmieten einzufordern ist, soweit keine Ausnahme geregelt ist. Üblicherweise wird diese in Form einer Barkaution erbracht. Sollte der Neukunde Leistungsempfänger sein, so kann er abweichend eine entsprechende Ausfallbürgschaft, ausgestellt von der zuständigen hilfeleistenden Stelle, vorlegen. Sofern der Leistungsbezug eines Mieters im laufenden Mietverhältnis endet, ist eine Barkaution in Höhe der entfallenden Ausfallbürgschaft einzufordern.

Nach Auskunft der Gesellschaft wird dieses Verfahren seit dem Jahr 2000 angewandt²²⁷.

Die Vereinbarung von Mietkautionen entsprechend den Unternehmensvorgaben wurde nicht immer konsequent umgesetzt.

Eine stichprobenweise Sichtung der Mietobjektliste des Unternehmens²²⁸ ergab, dass bei 564 Mietverhältnissen²²⁹ keine Mietkaution vereinbart worden war. Im Rahmen der örtlichen Erhebungen begründete die Gesellschaft dies unter anderem mit ersatzweise vorliegenden Ausfallbürgschaften bzw. mit modernisierungsbedingten Umsetzungen von Mietern mit Altverträgen vor dem Jahr 2000.

Aufgrund dessen wurde eine Stichprobe von 122 Mietverhältnissen abgesprochen, für die in jedem Einzelfall durch die Abteilung Vermietung (VM) eine Begründung zur fehlenden Kautionsvereinbarung nachzureichen war.

Die Datenauswertung²³⁰ ergab, dass eine fehlende Kaution in 20 Fällen nicht begründet werden konnte. In weiteren sieben Fällen waren Begründungen unzureichend:

- Keine Kaution vereinbart, weil vermutlich Wohneinheit von Eltern übernommen wurde.
- Kaution entfällt, da die Wohnung im unrenovierten Zustand übergeben wurde.
- Im Mietvertrag ist vereinbart, dass die Kaution entfällt. Grund ist nicht ersichtlich.
- Nicht auswertbar.

²²⁵ Angaben zum 31. Dezember 2021. Der Betrag enthält die Bareinzahlungen über das Kautionskonto. Daneben vor- gehaltene sonstige Sicherheitsleistungen (z. B. Ausfallbürgschaften, Sparbücher, Urkunden) waren nach Auskunft der Gesellschaft nicht betragsgenau abzugrenzen. Unternehmensweit betrug die Summe aller Sicherheitsleistungen 10,2 Mio. €. (Vgl. Antwort zu Anfrage 17- MH).

²²⁶ Vgl. Unternehmenshandbuch, Nr. 07.02.00, Richtlinie Vermietung und Recht (Stand: 1. April 2022), Tz. 6.

²²⁷ Auskunft des Abteilungsleiters Vermietung vom 10. November 2021.

²²⁸ Stand: 31. Dezember 2021.

²²⁹ Mietbeginn nach dem 1. Januar 2000.

²³⁰ Vgl. Angaben des Unternehmens in der Tabelle „LRH_MV seit 2000 ohne Kautionsbetrag“ (Antwort vom 20. Januar 2022 zu Anfrage Nr. 5-MH).

- Unvollständiger Absatz im Mietvertrag (vermutlich sollte Bürgschaft vereinbart sein)
 - jedoch kein Betrag vereinbart und somit keine Forderungsmöglichkeit – keine Kautionsunterlagen in der Akte (3 Fälle).

Rechnet man das Ergebnis der repräsentativen Stichprobe auf die o. a. 564 Mietverhältnisse hoch, ergibt sich ein Anteil von 22 Prozent, bei dem ungerechtfertigt auf mögliche Mietkautionen in Höhe von überschlägig 170.000 € verzichtet wurde²³¹.

Mietkautionen dienen der Sicherung von Ansprüchen des Vermieters vor allem auf Miet- und Nebenkostenzahlungen sowie Schadenersatzleistungen wegen Beschädigungen am Mietobjekt. Das Risiko von Forderungsausfällen kann auf diesem Weg effektiv vermindert werden.

Eine wirtschaftliche Unternehmensführung erfordert insoweit grundsätzlich die volle Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten entsprechend den eigenen Unternehmensvorgaben.

Die Gesellschaft sollte zur wirtschaftlich gebotenen Minderung des Risikos von Forderungsausfällen nach Möglichkeit den gesetzlichen Kautionsrahmen ausschöpfen und die entsprechenden unternehmensinternen Vorgaben konsequenter umsetzen. Im Einzelfall ggf. gerechtfertigte Ausnahmen sollten zukünftig in den Mieterakten nachvollziehbar begründet werden.

*Äußerung der Geschäftsführung:
Der Empfehlung werde gefolgt.*

11.2 Gewerbevermietung

11.2.1 Gewerbemieten

2021 wurden durch die Vermietung von zuletzt 237 Gewerbeeinheiten etwa 4,1 Mio. € erwirtschaftet. Mietkalkulationen oder Wirtschaftlichkeitsberechnungen fehlten.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Mietkalkulationen sind unverzichtbare Voraussetzung, um einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb (Kosten und Erlöse) gewährleisten zu können. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um ein neues oder älteres Bestandsobjekt handelt.

Die einzelnen Gewerbemietverträge und vereinbarten Mietzinsen waren beispielsweise aus nachfolgenden Gründen überprüfungsbedürftig:

- Bei 75 Gewerbeeinheiten waren die Mietzinsen (Jahreskaltmiete: insgesamt 600.000 €) seit dem jeweiligen Vertragsbeginn vor mehreren Jahren nicht mehr angepasst worden. Bei etwa 50 dieser Objekte lag dies mehr als zehn Jahre zurück.

²³¹ Berechnung: 124 Wohnungen x 457,60 € (durchschnittliche monatliche Kaltmiete) x 3 Monate.
Die durchschnittlich monatliche Kaltmiete basiert auf Angaben unternehmensinternen Objektliste.
Berechnung: 4.841.384 € : 10.580 Wohneinheiten = 457,60 €.

Allein die allgemeinen Preisentwicklungen indizieren einen Anpassungsbedarf. Hierfür müssten die Kaltmieten dieser Objekte um insgesamt 110.000 € jährlich angehoben werden²³².

- Beispielsweise wurden Gewerbeobjekte an die Stadt Mainz zum Teil mit einer Grundmiete von 2,00 € und 2,14 € je m² vermietet²³³.

Auch ohne detaillierte Kostenberechnung dürfte sich der vereinbarte Mietzins als nicht auskömmlich erweisen.

- Bei vermieteten Ladengeschäfte (z. B. Modeboutique einer international anerkannten Designerin) lag die vereinbarte Grundmiete teilweise zwischen 3,19 € und 5,29 € je m²²³⁴.

Die Beträge lagen damit mindestens 11 € je m² unter den Vergleichspreisen für Ladenmieten im Stadtgebiet Mainz (Kaltmiete: netto 16,50 € je m² bis 25 € je m²)²³⁵. Darüber hinaus zahlte die Stadt Mainz im gleichen Gebäudekomplex für den Betrieb einer Kindertagesstätte eine Miete von 11,07 € je m².

- Dokumentationen über die Gründe vom Marktpreis abweichender Gewerbemieten konnten nicht vorgelegt werden.

Nach Auskunft der WBM seien dies Einzelfallentscheidungen, die sich an der Vermietbarkeit der Objekte und längeren Leerständen sowie den sozialen Anforderungen orientieren²³⁶.

Dies entspricht nur bedingt den unternehmensinternen Vorgaben. Danach hat sich die Miete von Gewerbeobjekten grundsätzlich am Marktpreis zu orientieren. Die Geschäftsführung kann Ausnahmen zulassen, wenn die Nutzung der Einheit sozialen oder kulturellen Zwecken dient und mit einer Gemeinwohlorientierung verbunden ist²³⁷.

Entscheidungen der Geschäftsführung sind zu protokollieren²³⁸. Ohne Dokumentation kann nicht nachvollzogen werden, ob die geregelten Ausnahmetatbestände erfüllt sind. Zudem wird eine ordnungsgemäße Rechnungsprüfung und Innenrevision erschwert.

Der Nachweis für angemessen vereinbarte Mietzinsen erfordert für alle Gewerbeeinheiten unternehmensinterne Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen. Dies gilt besonders bei sich deutlich voneinander unterscheidenden Gewerberäumlichkeiten (z. B. Apotheke,

²³² Zeitraum 2015 bis Ende 2022: 710.000 € (relative Preiserhöhung: 18,31 Prozent).

²³³ Z. B. Richard-Wagner-Straße 5 (Vertragsnummer: 14585), Am Judensand 69/71 (Vertragsnummer: 16431), Leibnizstraße 47 (Vertragsnummer: 15964).

²³⁴ Z. B. Am Judensand 59 (Vertragsnummern: 16786-16789, 16796-16797), Am Judensand 57 (Vertragsnummer: 16437).

²³⁵ Vgl. hierzu diverse Vergleichsportale wie zum Beispiel www.immobilienscout24.de (Stand: 28. April 2022).

²³⁶ Vgl. Antwort der WBM vom 23. Juni 2022 zu Anfrage 22-MH.

²³⁷ Vgl. hierzu auch Unternehmenshandbuch, Nr. 07.02.00, Richtlinie Vermietung und Recht (Stand: 1. April 2022).

²³⁸ Vgl. § 4 Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung der WBM.

Therapeutische Praxis, Lebensmittelmarkt, Bankeinrichtung, Kindertagesstätte, Gaststätte, Einzelhandelsgeschäfte).

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sind die bei sachgerechter Vorgehensweise ermittelten Mindestentgelte zu vereinbaren. Gründe für Mietverzicht sind zu dokumentieren und führen bei kostendeckender Kalkulation in der Regel zu (kalkulatorischen) Unterdeckungen.

Gewerbemietverträge sollten nach Möglichkeit Anpassungsklauseln beinhalten, damit veränderten oder unangemessenen Kostenentwicklungen durch vertragliche Korrekturen entgegengewirkt werden kann.

Die Gewerbemietverträge und deren Entgeltkalkulationen sind unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise zu überprüfen. Fehlende Entgeltkalkulationen sind zu ergänzen. Entscheidungen der Geschäftsführung über vom Marktpreis abweichend festgesetzte Gewerbemieten bedürfen der Dokumentation. Über die Umsetzung bereits geplanter Mietanpassungen ist zu berichten.

*Äußerung der Geschäftsführung:
Der Empfehlung werde gefolgt.*

11.2.2 Proviantmagazin

Ab dem 1. Oktober 2008 verpachtete die WBM die Gaststätte „Proviant-Magazin“ (1.415,63 m²)²³⁹, bestehend aus Bistro/Lounge, Altmünsterkeller, Restaurant nebst Gastgarten und Imbisswagen einschließlich allem Inventar²⁴⁰ an die Proviant-Magazin Gastronomie GmbH für elf Jahre²⁴¹. Von der vereinbarten Option, die Vertragslaufzeit zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern²⁴², machte die Pächterin 2019 erstmals Gebrauch. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 kündigte die WBM den Pachtvertrag unter Einräumung einer Räumungsfrist zum 30. Juni 2023.

Zur Pachtzinszahlung war in § 2 des Pachtvertrags folgendes vereinbart:

„1) Der Pachtzins beträgt 50 % vom Gewinn. Im ersten Jahr 0 Euro (1.10.08-30.9.2009) und in den beiden Folgejahren sind unabhängig vom Gewinn jeweils 60.000,00 EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer vom Pächter bis zum 30.3. eines jeden Jahres fällig auf das Konto des Verpächters bei der Aareal Bank Mainz (Kontoverbindung wird noch bekanntgegeben) zu zahlen. Im Falle einer Gewinnausschüttung in diesen oder den Folgejahren wird der o.g. Betrag verrechnet (nur insoweit, dass dann eine Restzahlung vom 60.000 Euro pro Jahr gewährleistet ist). ... Die Wohnbau Mainz GmbH ist

²³⁹ Schillerstraße 11a, 55116 Mainz.

²⁴⁰ Die ursprünglich ebenfalls verpachtete Küche in der Göttelmannstraße wurde zum 30. September 2014 an die WBM zurückgegeben (vgl. Nachtragsvereinbarung vom 17. September 2014).

²⁴¹ Datierter Pachtvertrag vom 25. September 2008.

²⁴² Vgl. § 4 Abs. 1 Pachtvertrag.

berechtigt, zu Lasten des Pächters für die Prüfung und Kontrolle der Jahresergebnisse des Gastronomiebetriebes einen externen Wirtschaftsprüfer zu beauftragen. ...“

Nach Zahlung von jeweils 60.000 € zzgl. Mehrwertsteuer in den beiden auf das Jahr des Vertragsschlusses folgenden Pachtjahren stellte die Pächterin die Pachtzahlungen – mit Ausnahme des Jahres 2018²⁴³ – ein. Dies wäre nur vertragskonform gewesen, wenn die Pächterin keine Gewinne erzielt hätte.

Eine diesbezügliche Überprüfung durch die WBM unterblieb, obwohl die Pächterin

- seit Vertragsbeginn gegenüber der WBM lediglich Verluste geltend machte²⁴⁴,
- gleichwohl 2019 die Vertragsverlängerungsoption nutzte und
- seit 2018 – trotz Erinnerungen²⁴⁵ – keine Jahresabschlüsse vorlegte.

Da demnach die WBM über keinerlei eigene Erkenntnisse betreffend das Zustandekommen der Jahresergebnisse der Pächterin verfügte, diese den Vertrag über ein angeblich dauerdefizitäres Pachtobjekt über fünf Jahre verlängerte und sich zudem Jahresergebnisse durch Maßnahmen der Bilanzpolitik unterjährig beeinflussen lassen, war eine Nutzung der vertraglich vereinbarten Prüfungsrechte der WBM zur Vermeidung vertraglich nicht legitimer Pachtausfälle geboten.

Das Prüfungsrecht ist wahrzunehmen. Sich daraus ggf. für nicht verjährte Zeiträume ergebende Pachtzahlungsansprüche sind geltend zu machen. Im Übrigen sind rechtliche Möglichkeiten zum Schadensausgleich zu prüfen.

Äußerung der Geschäftsführung:

Die Erstellungsberichte über die Jahresabschlüsse 2018 und 2019 habe die Pächterin mittlerweile vorgelegt. Des Weiteren sei sie zwischenzeitlich aufgefordert worden, unter Bezugnahme auf die übersandten Jahresabschlüsse mitzuteilen wo, wann und in welchem Umfang sie die Jahresergebnisse des Gastronomiebetriebes zur Prüfung und Kontrolle für einen Wirtschaftsprüfer zur Verfügung stelle. Eine Überprüfung der Berichte zum Jahresabschluss, Kontodaten G+V und Bilanz sei – soweit vertraglich durchsetzbar – eingeleitet. Die D&O-Versicherung sei vorsorglich, um die entsprechenden Vertragsobligationen einzuhalten, informiert worden.

25 Das finale Überprüfungsergebnis ist noch mitzuteilen.

²⁴³ Nach Auskunft der WBM erhielt das Unternehmen am 30. September 2019 einen Betrag in Höhe von 1.453,07 € mit dem Buchungstext „Miete Proviantmagazin gemäß Bilanz 2018“. Eine Überprüfung des Betrages sei nicht erfolgt, da die Bilanz 2018 nicht vorlag.

²⁴⁴ Gegenüber der WBM wurden vom Pächter im Zeitraum 2009 bis 2017 Verluste in Höhe von 1.145,71 € jährlich (2011) bis zu 221.730,42 € jährlich (2016) mitgeteilt.

²⁴⁵ Vgl. beispielsweise Schreiben der WBM vom 13. März 2019.

11.3 Leerstand

Der Leerstand bei den Wohnungen und Gewerbeimmobilien entwickelte sich wie folgt²⁴⁶:

Vermietungsobjekte	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bestand	- Anzahl -						
Wohneinheiten	10.405	10.330	10.392	10.448	10.548	10.551	10.710
Gewerbe	249	237	221	233	232	237	235
Garagen + Stellplätze	5.289	5.244	5.318	5.444	5.495	5.487	5.473
Gesamt	15.943	15.811	15.931	16.125	16.275	16.275	16.418
Leerstandsgrund (Mittelwerte)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	- Anzahl -						
Instandhaltung	50	73	100	92	95	94	108
marktbedingt	49	15	13	3	18	51	34
Einzel-Modernisierung	8	4	3	2	3	2	1
Modernisierung	10	141	177	120	117	88	92
Eigennutzung/Ersatzwohnung	138			50	46	49	47
Verkauf					3	4	11
Herrichtung unwirtschaftlich					12	15	14
Abriss	34	33	2	12	29	27	21
Gesamt Wohnungen leer	289	266	295	277	323	329	328
Gewerbe leer	19	22	18	10	12	10	8

Die Leerstandsquote lag im Branchenvergleich des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. regelmäßig über dem Median vergleichbarer Unternehmen²⁴⁷:

Betriebsvergleich	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	- Prozent -					
VdW – Mittelwert	2,57	2,39	2,47	2,58	2,87	2,99
VdW – Median	2,30	1,90	1,88	2,20	2,30	2,60
WBM – Leerstandsquote	3,60	2,70	2,10	2,60	3,20	3,00

Mit dem Leerstand waren im Wirtschaftsjahr 2021 Ertragsverluste von überschlägig 1,9 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €) verbunden²⁴⁸.

²⁴⁶ Angaben den Monatsberichten der Abteilung Vermietung entnommen (Stand: März 2022).

²⁴⁷ Vgl. Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Betriebsvergleiche für die diversen Geschäftsjahre. Aktuellere Daten lagen noch nicht vor.

²⁴⁸ Aus dem jährlichen Betriebsvergleich abgeleitete Werte.

Die Geschäftsführung beauftragte 2021 die Interne Revision mit der Überprüfung des Leerstandsmanagements. Der Revisionsbericht enthielt konkrete Empfehlungen²⁴⁹.

Für nachfolgende Empfehlungen wurde eine Umsetzung zugesagt²⁵⁰:

- Leerstandsgrund: Modernisierungsprojekt
 - (1) Mehr Sorgfalt bei der Eingabe des Leerstandsgrundes und stichprobenartige Überprüfung durch die Abteilungsleitung Vermietung.
 - (2) Abschluss von Zeitmietverträgen bis zum Baubeginn bei frühzeitig freigewordenen Wohnungen.
 - (3) Vermeidung von Planungsunsicherheiten durch verstärkte Zusammenarbeit von VM und TR bzw. BM²⁵¹.
- Leerstandsgrund: Wohnungsinstandsetzung
 - (1) Synchronisierung des Leerstandsgrundes innerhalb der Mietenbuchhaltung mit der Baufreigabe TR oder BM.
 - (2) Schwer umsetzbar; deshalb die Aktualisierung des Leerstandsgrundes in den Prozess „Wohnungsinstandsetzung bei Mieterwechsel“ integrieren.
 - (3) Nach Meldung der Fertigstellung soll NKB²⁵² den Leerstandsgrund ändern.
 - (4) Grundlegend ist eine Vorgabe durch die Unternehmensleitung und die stichprobenartige Kontrolle der Abteilungsleitung VM auf Richtigkeit der Daten.
- Leerstandsgrund: Modernisierungsobjekt – Kostenvergleich Ersatzwohnung/Hotel
 - (1) Neuer Kostenvergleich soll erstellt werden²⁵³.
 - (2) Aktuelle Abfrage von Hotels in Mainz und Umgebung.
 - (3) Berechnungsgrundlagen anpassen (durchschnittliche Dauer einer Modernisierung, Anzahl der umzusetzenden Mietparteien etc.).

Bis zum Abschluss der örtlichen Erhebungen konnten diese Empfehlungen der Revision, insbesondere aus zeitlichen Gründen, noch nicht (vollständig) umgesetzt werden.

²⁴⁹ Vgl. Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Revisionsbericht 2021 – Teil 2 vom 19. November 2021.

²⁵⁰ Vgl. u. a. Umsetzungsprotokoll der Abteilungsleiter zum Revisionsbericht Herbst 2021 (VM/TR).

²⁵¹ Abteilungen Vermietung (VM), Technik & Reparatur (TR) und Bau & Modernisierung (BM).

²⁵² Neukundenbetreuung (NKB).

²⁵³ Anlässlich der örtlichen Erhebungen lag ein Kostenvergleich für das Wirtschaftsjahr 2021 vor.

Nachfolgende Empfehlungen der Revision wurden abgelehnt²⁵⁴:

– Leerstandgrund: Vermarktungsbedingter Leerstand

- (1) Gezielte Überwachung der Mietpreisgestaltung nach Mietspiegel für einzelne Objekte.
- (2) Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere bei Mietobjekten in attraktiven Wohnlagen, sollten überdacht werden.
- (3) Vermietbarkeit wird verbessert.

Ablehnungsgrund: Die Instandhaltungsmaßnahmen würden sich bei Mieterwechsel aus der KM-Zuordnung sowie der Portfoliostrategie ableiten. Dabei würden verschiedene Faktoren wie Lage oder technische Ausstattung einbezogen. In der Arbeitsgemeinschaft Mietenstrategie werde derzeit das grundsätzliche Vorgehen zur Wohnungsausstattung bei Mieterwechsel diskutiert.

Die Empfehlung ist nachvollziehbar und zielt unter anderem auf eine optimierte Objektvermarktung ab. Dies beinhaltet, in ausgewählten Lagen marktübliche Mieten festzulegen, um angemessene Deckungsbeiträge für andere Objektlagen erwirtschaften zu können. Hierfür bedarf es objektbezogener Entgeltkalkulationen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen als transparente Entscheidungsgrundlagen.

Die Ergebnisse der Arbeitsgemeinschaft Mietenstrategie standen bis zum Abschluss der örtlichen Erhebungen noch aus.

– Leerstandsgrund: Modernisierungsobjekt – Auslastung der Ersatzwohnungen

- (1) Drei Wohnungen (jeweils vier Zimmer) in Lerchenberg und Mombach (insb. Westring) sollten überprüft werden, ob diese besser der dauerhaften Vermietung zugeführt werden können.
- (2) 40 Modernisierungsersatzwohnungen sind zu hoch.
- (3) Reduzierung der Ersatzwohnungen um rund die Hälfte ist möglich.

Ablehnungsgrund: Aktuell sei eine Reduktion der Ersatzwohnungen aufgrund des komprimierten Modernisierungsprogramms im III./IV. Quartal 2022 nicht möglich. Darüber hinaus werde die Reduktion in Abhängigkeit zur Modernisierungsplanung geprüft.

Die grundsätzliche Ablehnungshaltung vermag nicht zu überzeugen. Die unterjährige Auslastungsquote²⁵⁵ der Ersatzwohnungen betrug 2021 durchschnittlich 32 Prozent (Vorjahr: 16 Prozent). Selbst bei bisher stärkster Auslastung blieben 13 Wohnungen ungenutzt²⁵⁶. Der damit einhergehende Ertragsverzicht betrug 76.000 € jährlich (Vorjahr: 152.700 €).

²⁵⁴ Vgl. u. a. Umsetzungsprotokoll der Abteilungsleiter zum Revisionsbericht Herbst 2021 (VM/TR).

²⁵⁵ Die Werte und Ertragsverzichte wurden anhand von Unternehmensangaben ermittelt (Stand: April 2022).

²⁵⁶ Im Mai 2021 betrug die Auslastungsquote 68 Prozent.

Entsprechend der Revisionsempfehlung gilt es die Zahl der Ersatzwohnungen zu reduzieren. Dadurch lassen sich die Mieteinnahmen steigern.

Neben den o. a. Revisionsfeldern blieben darüber hinaus nach eigenen Angaben 2022 400 Garagen- und Stellplätze marktbedingt unvermietet²⁵⁷.

Die marktbedingt leerstehenden Einheiten waren durchschnittlich seit mehr als zehn Jahren nicht mehr vermietet²⁵⁸. Damit war ein Ertragsverzicht von 135.600 € jährlich verbunden²⁵⁹. Zudem trug das Unternehmen leerstandsbedingt weitere Kosten (Steuern, Versicherungen, Reinigung, Verkehrssicherungspflichten etc.)²⁶⁰.

Bestreben der WBM sollte sein, die teilweise seit Jahrzehnten leerstehenden Garagen und Stellplatzeinheiten einer Vermarktung zuzuführen.

Ggf. bietet es sich zukünftig bei einem anstehenden Mieterwechsel an, die Anmietung einer Garage oder eines Stellplatzes zur Bedingung für den Abschluss des Wohnungsmietvertrags zu erheben. Ein Mindestertrag sollte erwirtschaftet werden. Außerdem lassen sich dadurch teilweise Aufgaben auf den Stellplatznutzer übertragen.

Die Leerstandsquote ist für Wohnungsbauunternehmen wirtschaftlich bedeutsam. Daher sind bei insgesamt überdurchschnittlichen Leerständen gezielte Gegenmaßnahmen in problematischen Einzelbereichen erforderlich.

Über die einzelnen (ggf. noch ausstehenden) Umsetzungsprozesse und Prüfungsergebnisse bitten wir, zu berichten. Die bisher abgelehnten Empfehlungen sollten unter Berücksichtigung unserer Prüfungshinweise erneut geprüft werden. Darüber hinaus sind die bereits eingesetzten Steuerungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf die Leerstandsquote detailliert darzustellen.

Äußerung der Geschäftsführung:

Man habe mit dem Ziel der Leerstandsreduzierung eine AG Mieterwechsel gegründet. In den Leerständen seien auch Notfall- und Umsetzwohnungen enthalten, auf die nicht vollständig verzichtet werden könne. Künftig werde bei vorhandenen Garagen und Stellplätzen ein Junktim zur Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten vorgesehen.

Die Stellungnahme lässt offen, ob die gegenüber der Revision bereits 2021 zugesagten Umsetzungen zwischenzeitlich realisiert wurden und die bisher abgelehnten Empfehlungen ebenfalls in der AG „Mieterwechsel“ erneut geprüft werden.

²⁵⁷ Davon waren für vierzehn Einheiten „Abriss“ und für fünf Einheiten „Instandhaltung“ als Leerstandsgrund angegeben. Die Daten wurden der am 10. Mai 2022 zur Verfügung gestellten Übersicht entnommen.

²⁵⁸ Beispiele:

- 5 Abstellplätze, Rubensallee 26-28 (Lerchenberg); seit 16. Oktober 1972
- 34 Einstellplätze, Kelterweg 4 (Hechtsheim), seit 16. Juni 1994
- 32 Einstellplätze, Sophie-Grosch-Straße 2-8 (Gonsenheim), seit 1. Januar 2002
- 24 Abstellplätze, Am Hipperich 95-97 (Mombach), seit 1. September 2014

²⁵⁹ 11.300 € monatlich. Als Anhaltswert diente der vom Unternehmen angegebene Mietpreis für die nicht bereits wiedervermieteten Stellplätze (Stand: September 2021).

²⁶⁰ Aufgrund fehlender Datengrundlagen nicht näher zu benennen.

- 26 Über die Umsetzung der 2021 konsentierten Revisionsempfehlungen sowie die Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Mieterwechsel“ und deren Auswirkungen auf die Leerstandsquote bitten wir ergänzend zu berichten.

11.4 Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die Betriebskosten betrugen 2021 insgesamt 20,8 Mio. €²⁶¹. Der nicht umlagefähige Anteil lag bei durchschnittlich 7,4 Prozent (1,5 Mio. €)²⁶².

2016 sah die Revision bereits bei 1,9 % (350.000 €) Handlungsbedarf²⁶³. Demnach sollten beispielsweise die nicht als Betriebskosten qualifizierten Instandhaltungsaufwendungen sowie in den Instandhaltungsaufwand umgebuchte Betriebskosten insbesondere durch die Abteilung Finanzen und Portfolio kontrolliert werden²⁶⁴.

Die von der Revision geforderten systematischen Kontrollen wurden nach eigenen Angaben nicht umgesetzt. Es würden bei Auffälligkeiten Rücksprachen erfolgen. Das Team Betriebskosten (BK) überprüfe im Rahmen von Plausibilitätsprüfungen die von der Abteilung Technik & Reparatur (TR) zugeordneten umlagefähigen Betriebskosten auf gravierende Abweichungen zum Vorjahr²⁶⁵.

Die aktuellen Werte erfordern über das bisher praktizierte Kontrollsystem hinausgehende wirksame Steuerungsmaßnahmen, um den Anteil nicht umlagefähiger Betriebskosten deutlich zu mindern.

Neben den Handlungsempfehlungen der Revision zählt hierzu beispielsweise die Schulung von Bediensteten der Abteilung TR, um eine fehlerbehaftete Kostenzuordnung bereits im Ansatz zu vermeiden. Denn die Plausibilitätsprüfungen decken nicht die als Instandhaltungsaufwand qualifizierten Betriebskosten und nicht sämtliche Einzelfallbuchungen ab.

Aufgrund der gestiegenen Anteile nicht umlagefähiger Betriebskosten und der damit verbundenen finanziellen Belastungen sollten diesbezügliche Kontrollen unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen der Revision auf ihre Wirksamkeit und ggf. erforderliche Prozessanpassungen geprüft werden.

*Äußerung der Geschäftsführung:
Der Empfehlung werde gefolgt.*

²⁶¹ Vgl. Erläuterungsbericht der WBM zum jeweiligen Jahresabschluss.

²⁶² Aus den Risikoberichten 2021 (Angabe: umlagefähige Betriebskosten) abgeleitet.

²⁶³ Bericht der Internen Revision, Aktenzeichen sw-03122-3201-2016, S. 5 ff.

²⁶⁴ Eine manuelle Kontrolle der wertmäßig größten manuellen Buchungen im Verwendungstext sollte überprüft werden, um zu verhindern, dass umlagefähige Kosten nicht abgerechnet werden.

²⁶⁵ Vgl. Antwort der WBM vom 18. Juli 2022 und Auskünfte vom 1. August 2022 zu Anfrage 12a-MM.

- 27** Über den weiteren Umsetzungsprozess, die eingeführten systematisierten Kontrollhandlungen und die Entwicklung der nicht umlagefähigen Betriebskosten bitten wir zu berichten.

12 Bewirtschaftung für Dritte

12.1 Allgemeines

In Rheinland-Pfalz bewirtschaften kommunale Wohnungsbaugesellschaften oft neben dem eigenen Wohnungsbestand noch Objekte privater Dritter, insbesondere als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz²⁶⁶.

Nach den Erkenntnissen des Rechnungshofs war die Bewirtschaftung von Einheiten Dritter bei allen geprüften Unternehmen nicht kostendeckend²⁶⁷.

Auch wenn sich dies ggf. nicht maßgeblich auf die Ertragslage der Gesellschaften auswirkt, ist es dennoch grundsätzlich nicht angebracht, Verwaltungsaufgaben zu übernehmen, die auf Dauer das Ergebnis belasten. Dies ist allenfalls dann gerechtfertigt, wenn die Aufgabenerledigung zur besseren Auslastung des bereits vorhandenen Personals dient und insoweit ein Deckungsbeitrag erzielt wird. Vorrangig sollte jedoch auf die Aufgaben verzichtet werden, wenn dadurch der Personalaufwand gemindert werden kann.

12.2 Wohnungseigentumsverwaltung (WEG)

Anlage 3 Das Unternehmen betreute 2021 insgesamt elf Wohnungseigentümergeinschaften (123 Wohneinheiten, 16 Gewerbeeinheiten und 533 Garagen) und vereinnahmte hierfür an Verwalterentgelten 57.300 € (netto).

12.2.1 Entgeltkalkulation

Für Grundleistungen wurden 245 € bis 330 € jährlich je Wohnung oder Gewerbeeinheit sowie 26 € bis 40 € jährlich je Garage oder Stellplatz abgerechnet.

Nach Auskunft der WBM würden bei Neuverträgen die Verwalterentgelte anhand des derzeitigen Marktpreises sowie der individuellen Anforderungen der Immobilie (Sanierungsstau, laufende Gerichtsverfahren, Anlagengröße, eigener Aufwand etc.) festgelegt²⁶⁸.

Entgelt- und Kostenkalkulationen für die WEG-Verwaltung lagen nicht vor.

Der grobe Wirtschaftsplan ist für Preiskalkulationen in seiner jetzigen Form ungeeignet, da beispielsweise die wesentlichen Personalkosten nicht entsprechend den tatsächlich eingesetzten Ressourcen zugeordnet wurden und auf belastbare Arbeitsaufzeichnungen der eingesetzten Kräfte für diese Zwecke bisher verzichtet wurde.

Die Orientierung der Verwalterentgelte der Gesellschaft am Marktpreis ist dabei nur bedingt hilfreich, da deren Kostenstrukturen im Vergleich zum Geschäftsbereich WEG-

²⁶⁶ § Vgl. § 26 ff. WEG.

²⁶⁷ Vgl. Rechnungshof Rheinland-Pfalz, Querschnittsprüfung Kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Az.: 6-P-0052-22-1/2010, S. 45.

²⁶⁸ Vgl. Antwort der WBM vom 20. Januar 2022 zu Anfrage 6-MH.

Verwaltung der WBM gegebenenfalls andere Preis- und Angebotsgestaltungen nach sich ziehen können.

Für die Verwaltung kleiner WEG²⁶⁹ verlangten Unternehmen schon 2020 im verstäderten Raum durchschnittlich netto 27,49 € pro Wohneinheit und Monat (jährlich 330 €) bzw. durchschnittlich netto 3,95 € pro Garage und Monat (jährlich 48 €)²⁷⁰. Bereits dies zeigt die Notwendigkeit einer Kalkulation.

Entgelt- und Kostenkalkulationen sind vor allem zu Steuerungszwecken und aus Transparenzgründen erforderlich. Sie sind Basis für notwendige Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen.

Es ist eine Kostenkalkulation zu erstellen. Hieraus sind die entsprechenden Schlüsse für eine Entgeltanpassung zu ziehen. Ohne zweifelsfreien Wirtschaftlichkeitsnachweis ist von Neuverträgen und Vertragsverlängerungen abzusehen.

12.2.2 Vertragsgestaltung, Hausgeldabrechnungen

Die Verträge mit den einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften enthielten für die typischen Leistungen eines WEG-Verwalters ohne erkennbaren sachlichen Grund unterschiedliche Regelungen. Teilweise bestanden Regelungslücken. Abrechnungen erfolgten nicht fristgerecht. Beispiele:

- Die Verwaltungsobjekte waren nicht immer ausreichend konkretisiert. Insbesondere fehlten öfter die Angaben zu Anzahl und Art der zu verwaltenden Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten und Pkw-Abstellflächen (Garagen oder Stellplätze). Der Beginn der Vertragslaufzeit war häufig nicht schriftlich geregelt.

Konkrete Regelungen zum Vertragsgegenstand und Vertragsbeginn sind von wesentlicher Bedeutung und sollten aus Gründen der Rechtssicherheit vollständig schriftlich getroffen werden.

- Für vertraglich identische Grundleistungen waren unterschiedliche Entgelte vereinbart²⁷¹.

Gleiche Grundleistungen sollten mindestens ein vergleichbares Entgelt nach sich ziehen.

- Teilweise wurden seit mehr als zehn Jahren die vertraglich vereinbarten Verwalterentgelte nicht angepasst²⁷².

²⁶⁹ Eigentümergeinschaften mit unter zehn Einheiten.

²⁷⁰ Vgl. Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., 10. DDIV-Branchenbarometer 2021, Abschnitt 4.2: Vergütung in der WEG-Verwaltung, hier: Übersicht Regelsatz WEG-Vergütung nach Siedlungsstruktur (netto, je Einheit und Monat).

²⁷¹ Vgl. Nr. 12.2.1.

²⁷² Zum Beispiel betrug das Verwalterentgelt für die Objekte in Fritz-Bockius-Straße 6-8 und der Eduard-Frank-Straße 5-7 seit 1996 unverändert 245 € jährlich je Wohneinheit.

Allein die zwischenzeitlich eingetretenen allgemeinen Preis- und Tariflohnentwicklungen erfordern eine Entgeltanpassung.

- Die Verträge enthielten keine Berechtigung, als Verwalter das geschuldete Entgelt dem Verwaltungsvermögen zu entnehmen.

Aus Gründen der Rechtsklarheit wird empfohlen, eine entsprechende Regelung zu vereinbaren. Diese soll die WBM als Auftragnehmer berechtigen, fällige Grund- und Sondervergütungen aus dem Verwaltungsvermögen einer WEG zu entnehmen.

- Abweichend von den sonstigen WEG-Verträgen der WBM wurde für das Objekt „Holzhofstraße/Windmühlenstraße“ (22 Wohneinheiten, 213 Garagen) der Passus für die Vergütung besonderer Leistungen gestrichen²⁷³.

Ein WEG-Verwalter hat Anspruch auf eine Vergütung von besonderen, insbesondere über die üblichen Tätigkeiten hinausgehenden Leistungen in Form eines pauschalen Sonderhonorars oder gegen Nachweis, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Besteht keine Vereinbarung, kann der Verwalter kein Sonderhonorar verlangen.

- Die Hausgeldabrechnungen für 2020 erfolgten für sämtliche Eigentümergemeinschaften verspätet vom 24. August bis 1. Dezember 2021.

§ 28 Abs. 2 Satz 2 WEG verlangt eine Abrechnung in angemessener Frist. Diese beträgt grundsätzlich drei Monate und höchstens sechs Monate bei erhöhtem Aufwand nach Ende des Wirtschaftsjahres²⁷⁴.

Eine ordnungsgemäße und fristgerechte Abrechnung zählt gemäß § 27 WEG mit zu den Obliegenheitspflichten eines Verwalters.

Die aktuellen Verträge sind inhaltlich auf Anpassungsbedarf zu überprüfen und Entgelte fristgerecht abzurechnen.

Äußerung der Geschäftsführung zu Tz. 12.2:

Die WEG-Verwaltung als Geschäftszweig werde eingestellt. Insoweit werde vom Abschluss von Neuverträgen und Vertragsverlängerungen abgesehen. Die Bestandsverträge würden baldmöglichst beendet. Soweit hier noch Anpassungen erforderlich oder Abrechnungen zu tätigen seien, werde dies veranlasst.

²⁷³ Vgl. WEG-Vertrag vom 19. Dezember 1990/14. Januar 1991. Zu Vertragsbeginn befanden sich 88 Wohnungen und 269 Garagenplätze in der Verwaltung.

²⁷⁴ Vgl. zum Beispiel BGH, Urteil vom 5. Juli 2006 – VIII ZR 220/05, OLG Zweibrücken, Beschluss vom 11. Mai 2007 – 3 W 153/06 und OLG Celle, Beschluss vom 8. Juni 2005 – 4 W 107/05.

12.3 Hausverwaltung

Anlage 4 Im Wirtschaftsjahr 2021 bestanden mit privaten Dritten²⁷⁵, Stiftungen sowie der Stadt Mainz²⁷⁶ für 32 Objekte Hausverwaltungsverträge (insgesamt 456 Wohn-, 23 Gewerbeeinheiten und 44 Stellplätze). An Jahresentgelten waren insgesamt 121.300 € vereinbart²⁷⁷.

Hausverwaltung		Private Dritte	Stiftungen	Stadt Mainz
Einheiten	Wohnen	169	114	173
	Gewerbe	10	2	11
	Stellplätze	24	---	20
Jahresvergütung je Einheit	Wohnen	198 € bis 296 €	225 € bis 253 €	230 € bis 253 €
	Gewerbe	215 € bis 420 €	225 €	156 € bis 158 €
	Stellplätze	31 € bis 35 €	---	18 € bis 20 €
Jahresvergütung insgesamt (netto)		45.400 €	28.900 €	47.000 €

Die Aufgaben als Hausverwaltung entsprachen im Wesentlichen denen der Eigenverwaltung²⁷⁸.

12.3.1 Entgeltkalkulation

Die o. a. Preisspannen der vereinbarten Jahresvergütungen je Einheit sind insbesondere für die Verwaltung von Objekten privater Dritter deutlich zu groß. Teilweise wurden die Verwalterentgelte seit Jahrzehnten nicht mehr angepasst²⁷⁹.

Die derzeit vereinbarten Verwalterentgelte weichen zudem inhaltlich von der Auskunft anlässlich der örtlichen Erhebungen ab, wonach sich die Vergütung nach Aufwand und Marktbeobachtung richte und in der Regel alle zwei Jahre eine Anpassung erfolge²⁸⁰.

Den vereinbarten Entgelten lagen generell keine Kalkulationen zugrunde. Gründe für die unterschiedlichen Entgeltsätze sind nicht ersichtlich.

²⁷⁵ Natürliche Personen und Vereine.

²⁷⁶ Ohne Betreuung der Flüchtlingsunterkünfte.

²⁷⁷ Ohne Sonderentgelte.

²⁷⁸ Vgl. § 1 bzw. § 3 diverser Hausverwaltungsverträge.

²⁷⁹ Vgl. zum Beispiel den seit 1997 unveränderten Verwaltervertrag zum Objekt Hans-Böckler-Straße 14.

²⁸⁰ Vgl. Antwort der WBM vom 20. Januar 2022 zu Anfrage 6-MH.

Wird die II. Berechnungsverordnung als pauschalierter Orientierungsmaßstab²⁸¹ (jährlich netto 298,41 € je Wohneinheit und 38,92 € je Garage) herangezogen, ergibt sich für die betreuten Wohneinheiten und Garagen bisher ein Ertragsverzicht von 23.400 € jährlich.

Ein wirtschaftlicher Betrieb bedarf einer effizienten Steuerung. Zu diesem Zweck sind die Ertrags- und Aufwandsstrukturen des Geschäftsfeldes sachgerecht zu analysieren.

Entgeltkalkulationen und daraus resultierende Entgeltanpassungen sind mit dem Ziel der Ertragssteigerung vorzunehmen.

12.3.2 Verträge, Abrechnungen

Die stichprobenartige Prüfung der Verträge und Abrechnungen offenbarte folgende Mängel:

- Verträge wurden nicht unmittelbar zu Vertragsbeginn, sondern erst nach Monaten rechtswirksam unterschrieben²⁸².

Auch wenn Verträge grundsätzlich formfrei geschlossen werden können, ist vor allem aus Rechtssicherheits- und Transparenzgründen die Schriftform geboten. Dies erfordert eine zeitnahe Unterzeichnung von beiden Vertragsparteien zum Vertragsbeginn.

- Vereinbarte Preisgleitklauseln wurden nicht immer eingehalten und zu niedrige Entgelte abgerechnet.

Beispielsweise war seit 2005 für vier Hausverwaltungen²⁸³ vereinbart, dass sich die Verwaltervergütung prozentual synchron zu den tariflichen Vergütungen für die Angestellten der Wohnungswirtschaft erhöht oder vermindert. Die objektbezogene Vergütung wurde in 17 Jahren nur um 10 % erhöht (jährlich 21,50 € je Wohneinheit), obwohl allein in den letzten zehn Jahren die Tarifsteigerungen 29 % betrugen. Demnach wäre das Entgelt um jährlich 62,35 € je Wohneinheit zu erhöhen gewesen. Der ungerechtfertigte Ertragsverzicht beträgt im Betrachtungszeitraum überschlägig 14.300 €²⁸⁴.

Sinn und Zweck von Preisgleitklauseln ist die Wahrung des vertraglichen Äquivalenzprinzips, um zumindest einen Teil des Kostensteigerungsrisikos bei langfristigen Verträgen aufzufangen. Dies kann nur gewährleistet werden, indem die Klauseln vertragskonform angewendet werden. Durch entsprechend korrigierte Abrechnungen lassen sich nachträglich Einnahmen sichern.

²⁸¹ Vgl. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV).

²⁸² Zum Beispiel Hausverwaltungsvertrag für das Objekt Am Müllerwald 6-10.

²⁸³ Vgl. Hausverwaltungsverträge für die Objekte Kreyßigstraße 9, Richard-Wagner-Straße 2, 4 und 6.

²⁸⁴ Berechnung: 42 Wohneinheiten x 17 Jahre x 20 € (Annahmewert).

- Beispielsweise wurden für die Gewerbeimmobilie Hans-Böckler-Straße 14 als Verwaltervergütung seit 1996 unverändert 214,74 € jährlich bzw. für die Gewerbeeinheiten Untere Zahlbacher Straße 68 zuletzt 225,48 € jährlich vereinnahmt, obwohl die WBM bei anderen Verträgen zuletzt in der Regel 420 € je Gewerbeeinheit vereinbarte.

Die Hausverwaltungsverträge sollten regelmäßig in kürzeren Abständen auf mögliche Erlössteigerungen überprüft werden. Dies gilt vor allem für Objekte mit einem unterdurchschnittlichen Verwalterentgelt.

- Für die verwalteten Objekte in Koblenz (zwei Gewerbeeinheiten), Neustadt (vier Gewerbeeinheiten) und Ginsheim (16 Wohneinheiten) wurden Verwalterentgelte vereinbart, die sich der Höhe nach von den vereinbarten Entgelten für Objekte im Mainzer Stadtgebiet nicht abhoben²⁸⁵.

Erfahrungsgemäß sind auswärtige Hausverwaltungen insbesondere mit höheren Sach- und Personalaufwendungen verbunden. Dies müsste sich bei den betreffenden Objekten in einem höheren Verwalterentgelt widerspiegeln.

- Bei zwei Hausverwaltungsverträgen²⁸⁶ waren seit 1993 die jeweils gültigen Sätze gemäß § 26 II. Berechnungsverordnung als Vergütung vereinbart. Hiervon abweichend rechnete die WBM in den vergangenen Jahren immer niedrigere Sätze ab.

Beispielsweise wurden 2021 anstatt der vereinbarten 298,41 € je Wohneinheit²⁸⁷ lediglich 236,21 € je Wohneinheit abgerechnet (Differenz: 62,20 € je Wohneinheit). Auch die anlässlich der örtlichen Erhebungen ab 2022 angekündigte Erhöhung auf 259,84 € je Wohneinheit lag noch um 38,57 € je Wohneinheit unter der vereinbarten Vergütung. Aufgrund der fehlerhaften Abrechnungen verzichtete die WBM in diesem Fall allein für das Wirtschaftsjahr 2021 auf einen Ertrag von 1.370 €²⁸⁸.

Mit korrigierten Abrechnungen lassen sich im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten vertragskonforme Vergütungen und Nachzahlungen sichern.

²⁸⁵ Für die auswärtigen Objekte waren 420 € jährlich (Gewerbeeinheit) bzw. 236,21 € (Wohneinheit) vereinbart.

²⁸⁶ Vgl. Hausverwaltungsverträge für die Objekte Hinter der Kapelle 47 und Darmstädter Landstraße 17/Hermann-Löns-Allee 80-82.

²⁸⁷ Gemäß § 26 II. Berechnungsverordnung betrugen die Verwaltungskostenpauschalen:

bis 2004:	230,00 € pro Wohnung	30,00 € für Garage und Stellplatz
2005 bis 2007:	240,37 €	31,35 €
2008 bis 2010:	254,80 €	33,23 €
2011 bis 2013:	264,31 €	34,47 €
2014 bis 2016:	279,35 €	36,43 €
2017 bis 2019:	284,62 €	37,12 €
2020 bis 2022:	298,41 €	38,92 €

²⁸⁸ Berechnung: 22 Wohneinheiten x 62,20 €.

- Bei elf Hausverwaltungen bestanden für die Jahresabrechnung vertraglich fixierte Abgabetermine²⁸⁹. Für das Wirtschaftsjahr 2020 wurden die Termine nicht eingehalten²⁹⁰.

Mit dem Nichteinhalten vertraglicher Vorlagepflichten sind ggf. Haftungsrisiken verbunden²⁹¹.

Die Hausverwaltungsverträge sollten entsprechend den gegebenen Hinweisen überprüft und angepasst werden. Vertragskonforme Abrechnungen sind sicherzustellen.

Äußerung der Geschäftsführung zu Tz. 12.3:

Für die städtischen Objekte und die Stiftungen werde den Empfehlungen gefolgt. Alle Verträge für die privaten Hausverwaltungen würden gekündigt.

- 28** Hinsichtlich der weiterhin verwalteten Objekte ist über die weitere Umsetzung unter Vorlage von Entgeltkalkulationen und Vertragsanpassungen zu berichten.

²⁸⁹ Vorlagetermine im Folgejahr: 30. Juni (4 Verträge), 31. August (4 Verträge) und 15. September (3 Verträge).

²⁹⁰ Die Abrechnungen erfolgten um zwei bis fünf Monate später.

²⁹¹ Vgl. entsprechende Regelungen diverser Hausverwaltungsverträge (zum Beispiel § 5 Verwaltungsvertrag für das Objekt Richard-Wagner-Straße 2).

13 Wirtschaftlichkeitsanalysen

Neubauprojekte

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen beschränkten sich im Prüfungszeitraum bei neun Neubauprojekten (Gesamtkosten: 200 Mio. €) auf die Darstellung des erzielbaren Überschusses²⁹², den operativen Cash-Flow²⁹³ sowie drei Kennzahlen (Rendite Ertrag/Invest²⁹⁴, Eigenkapitalrendite²⁹⁵ und Cash-Flow/Eigenkapitalrendite²⁹⁶). Die Angaben bezogen sich dabei ausschließlich auf einen unmittelbar nach Fertigstellung ermittelten Jahreswert.

Die Berechnungen bedürfen üblicherweise längerfristiger Betrachtungszeiträume, um insbesondere sich verändernde Ertrags- und Aufwandsstrukturen (z. B. Modernisierungsaufwand, Tilgungen, Mietsteigerungen) hinreichend mit einzubeziehen. Außerdem sind Sensitivitätsanalysen geboten²⁹⁷.

Es sollten zukünftig bei Neubauprojekten längerfristige Betrachtungen und Sensitivitätsanalysen angestellt werden.

Äußerung der Geschäftsführung:

Die Gesellschaft errichte Neubauten nicht mit dem Ziel, sie später zu veräußern, sondern sie über den gesamten Lebenszyklus selbst zu bewirtschaften. Daher bedürfe es keiner dynamischen Investitionsrechnungen, die von einem späteren Verkauf der Immobilie ausgingen und jenseits eines Zeithorizonts von 15 Jahren ohnehin hoch spekulativ seien. Im Übrigen hätten in der Vergangenheit vereinzelt durchgeführte dynamische Rechnungen lediglich die Ergebnisse der statischen Betrachtung bestätigt. Auch Sensitivitätsanalysen seien im Hinblick auf das Geschäftsmodell der WBM nicht sinnvoll. Der Empfehlung werde gefolgt, soweit die empfohlenen Methoden weitergehende Erkenntnisse für die Entscheidungsfindung bei Neubauten bringen.

Immobilienveräußerungen

Von 2016 bis 2021 veräußerte die WBM 45 Immobilien (Gesamtwert: 41 Mio. €)²⁹⁸. Nach eigenen Angaben wurde der jeweilige Verkaufspreis zwischen der Geschäftsführung

²⁹² Jährliche Gesamterträge abzüglich Gesamtaufwendungen.

²⁹³ Der um Abschreibungen und Tilgungen bereinigte Jahresüberschuss.

²⁹⁴ Jährliche Gesamterträge im Verhältnis zu den Gesamtinvestitionen.

²⁹⁵ Jahresüberschuss im Verhältnis zum projektbezogenen Eigenkapital.

²⁹⁶ Operativer Cash-Flow im Verhältnis zum für dieses Projekt eingesetzten Eigenkapital (Operativer Cash-Flow / Eigenkapital).

²⁹⁷ Vgl. unter anderem Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2016): Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern – Methodisches Vorgehen und Fallbeispiel. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 32.

²⁹⁸ Der durchschnittliche Verkaufspreis lag bei 907.000 € je Objekt. Der höchste Verkaufserlös wurde für das Objekt Markthäuser (20,7 Mio. €) erzielt.

und den Abteilungsleitern abgestimmt²⁹⁹ und basierte zum Teil auf Preisindikationen aus der Restrukturierungsphase 2009³⁰⁰.

Eine einheitliche, nachprüfbare Ermittlungsmethode lag nicht vor. Unter anderem wurden keine Verkehrswertgutachten erstellt. Sofern der Aufsichtsrat beim Verkauf eingebunden werden musste³⁰¹, wurden ihm lediglich der Verkaufspreis, der Buchwert und die Mieterträge genannt³⁰². Die zugrundeliegenden Wertermittlungen wurden ihm nicht erläutert. Ohne diese Daten vermag der Aufsichtsrat in seiner Funktion als Kontrollgremium die Angemessenheit der angesetzten Verkaufspreise nicht objektiv nachzuvollziehen.

Zukünftig sollten bei zum Verkauf anstehenden Immobilien deren Verkehrswerte ermittelt, die zugrunde gelegten Ermittlungsmethoden offengelegt und die Angaben nachprüfbar dokumentiert werden. Bei Beschlussvorlagen sind diese Informationen ebenfalls darzustellen.

Äußerung der Geschäftsführung:

Verkehrswerte für Verkaufsobjekte würden ermittelt und bilden, neben der Einschätzung des Marktes, die Grundlage bei der Preisfindung zwischen der Geschäftsführung und der zuständigen Abteilungsleitung. Zur Transparenzsteigerung würden künftig weitergehende Informationen zur Verkehrswertermittlung in die Beschlussvorlagen des Aufsichtsrates für Grundstücksverkäufe einbezogen.

²⁹⁹ Vgl. Antwort der WBM vom 11. April 2022 zu Anfrage 16-MM.

³⁰⁰ Vgl. Antwort der WBM vom 12. Juli 2022 zu Anfrage 16a-MM.

³⁰¹ Vgl. zum Beispiel § 16 Abs. 2 Buchstabe b Gesellschaftsvertrag. Danach sind die Veräußerung von bebauten Grundstücken (ab 2 Mio. €) und unbebauten Grundstücken (ab 250.000 €) zustimmungspflichtige Geschäfte.

³⁰² Vgl. z. B. die Beschlussfassungen vom 13. März 2018 zum Verkauf der Markthäuser (20,7 Mio. €) und des Geschäftshauses Gutenbergplatz 3+5/ Fuststraße 4 (7,9 Mio. €).

Sozialprojekte

Die WBM unterstützte die sozialpädagogische Arbeit von zwei freien Trägern im Rahmen von Nachbarschaftsprojekten³⁰⁸ mit mindestens 220.000 € jährlich. Daneben trug sie seit Jahrzehnten die Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie die Miete der zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten (55.300 € jährlich)³⁰⁹.

Dem Unternehmen lag weder ein Überblick zu den (jährlichen) Gesamtkosten noch eine Projektevaluation³¹⁰ vor.

Ohne Kostentransparenz und einer regelmäßigen Projektevaluation vermag die WBM einen wirtschaftlichen Ressourceneinsatz bereits dem Grunde nach nicht zu belegen. Ein derartiges Erfordernis besteht insbesondere auch für seit Jahrzehnten praktizierte Projektfinanzierungen.

Die Nachbarschaftsprojekte sollten evaluiert und einer Wirtschaftlichkeitsanalyse unterzogen werden. Über die Ergebnisse der Evaluierungen und die weitere Umsetzung der

³⁰⁸ Vgl. Verträge mit dem Deutschen Kinderschutzbund Orts- und Kreisverband e. V. vom 1. Januar 2000 (Nachbarschaftsprojekt Laubenheim) und der Stiftung JUVENTE Mainz vom 1. Januar 2011 (Nachbarschaftsprojekt Lerchenberg).

³⁰⁹ Der Mietverzicht betrug zuletzt überschlägig etwa 39.500 € jährlich.

³¹⁰ In Form einer den Gesamtaufwand der WBM berücksichtigenden Kosten-Nutzen-Analyse.

Projekte einschließlich der den Entscheidungen zugrundeliegenden Kalkulationen bitten wir zu berichten.

Äußerung der Geschäftsführung:

Der Empfehlung werde hinsichtlich künftiger standardisierter Wirtschaftlichkeitsanalysen in den Sozialprojekten gefolgt.

- 29** Um Vorlage der angekündigten Analysen wird gebeten.

14 Versicherungen

14.1 Allgemeines

Die Aufwendungen der WBM³¹¹ für Versicherungen in 2021 betrugen 2,0 Mio. € (2020: 1,3 Mio. €)³¹². Versicherungsschutz bestand im Wesentlichen für den Immobilienbestand sowie gegen allgemeine Haftpflicht- und Vermögensschäden:

Art der Versicherung	Vertragsnummer	Vertrags- beginn	Änderung	Prämie - 2021 -
Bauleistungsversicherung	GTV90/0699/5278691/610	01.01.2022	-	1 Promille der Bausumme ³¹³
Elektronikversicherung	GTV90/0699/1262131/610	01.01.2009	07.06.2017	2.216,09 €
Berufshaftpflichtversicherung (Architekten)	AS-0996268813	01.01.2010	01.07.2022	5.345,48 €
Strafrechtsschutzversicherung	AS-9917873994	01.01.2009	22.08.2017	9.119,70 €
Vermögensschadenhaftpflicht D&O	GHV 90/0490/9019970/610	01.01.2009	06.10.2020	27.273,06 €
Vermögensschadenhaftpflicht Bauvorhaben, Haus- und Grundbesitz	GHV 90/0450/9019959/610	26.09.2018	16.01.2019	22.192,37 €
Vermögensschadenhaftpflicht Verwaltungsbeirat	GHV 90/0450/9019983/610	01.01.2009	13.02.2017	0,00 € ³¹⁴
Vermögensschadenhaftpflicht Immobilienverwaltung	GHV 90/04509036685/610	01.08.2018	16.01.2019	480,24 €
Vermögensschadenhaftpflicht (Eigenschaden)	GHV 90/0450/9019979/319	01.01.2009	-	8.460,90 €
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Bauherrenhaftpflichtversicherung	16099702	01.01.2004	-	32.005,05 €
Unfallversicherung	24473235/75/140	01.01.2010	-	6.267,49 €
Sachinhaltsversicherung	50041021/910	01.01.2019	01.01.2021	1.210,02 €
Wohngebäudeversicherung (Rahmenvertrag)	402 84 35022816	01.01.2021	-	1.875.878,74 €
Luftfahrt Haftpflichtversicherung	40526460076048	05.03.2018	-	321,80 €
Unfallversicherung	PU 90/0501/3901871/610	29.05.2010	12.02.2019	2.866,83 €
Sachinhaltsversicherung	50041022/023	01.01.2019	01.01.2020	746,62 €

³¹¹ Einschließlich WBS.

³¹² Ohne Kfz-Versicherungen.

³¹³ Die Versicherungsprämie wird auf das beauftragte Unternehmen umgelegt.

³¹⁴ Die Prämie wurde über GHV 90/0450/9019959/610 abgerechnet.

14.2 Beauftragung von Maklerbüros

Zuständig für Abschluss und Verwaltung der Versicherungsverträge war der Geschäftsbereich Recht und Vergabe (GbRV). Diesem oblag die aktive Marktbeobachtung/Informationsbeschaffung. Dabei konnte auch eine Unterstützung durch die tätigen Makler und Versicherer in Anspruch genommen werden³¹⁵.

Die WBM beschränkte ihre Geschäftsbeziehungen zu Maklern seit Jahren ausschließlich auf die nachfolgenden drei Versicherungsmakler:

- seit 2007: H & K Klöber Versicherungsmakler GmbH, Darmstadt
- seit 2008: Allianz Agentur Köhler (ehemals Schüller), Mainz
- seit 2011: Funk Gruppe³¹⁶, Hamburg

Vergütet wurden die Versicherungsmakler bei einem etwaigen Vertragsabschluss durch die jeweiligen Versicherungsunternehmen³¹⁷.

Die Mitwirkung von Maklerbüros zum Beispiel in Fragen der Risikoermittlung und des Versicherungsbedarfs sowie der Vertragsvermittlung ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Dennoch wäre es insbesondere im Interesse der Unvoreingenommenheit und zur Vermeidung von Gewöhnungseffekten sowie für einen erweiterten Marktüberblick angezeigt, die Makler- bzw. Vermittlungsbüros nach teilweise mehr als 15 Jahren zu wechseln. Zumindest bietet es sich hierzu an, zusätzliche Versicherungsvermittler bzw. -makler einzubinden.

In Deutschland sind 192.789 Versicherungsvermittler (davon 46.353 Versicherungsmakler) registriert³¹⁸. Insoweit besteht durchaus eine Wettbewerbssituation, wodurch infolge zusätzlich kontaktierter bzw. gewechselter Versicherungsvermittler Prämienminderungen nicht auszuschließen sind.

Die Gesellschaft sollte zur Stärkung ihrer Unabhängigkeit und für einen erweiterten Marktvergleich die Zahl der Geschäftsbeziehungen zu Versicherungsmaklern erweitern oder auch einen Wechsel bestehender Vertragsbeziehungen anstreben.

Äußerung der Geschäftsführung:

Es würden neue Geschäftsbeziehungen zu Maklern aufgenommen und teilweise bestehende Vertragsbeziehungen gewechselt.

- 30** Über die neuen Geschäftsbeziehungen sowie realisierten Maklerwechsel ist unter Vorlage der neuen Verträge zu berichten.

³¹⁵ Vgl. Unternehmenshandbuch, Nr. 10.06.00, Richtlinie zur Beschaffung von Versicherungsleistungen.

³¹⁶ Versicherungsmakler und Assekuradeur.

³¹⁷ Makleraufträge bestanden nach Auskunft der WBM nicht.

³¹⁸ Vgl. Versicherungsvermittlungsregister (Stand: 1. Januar 2022).

14.3 Vorteile durch Mengenbündelung

Die von der Gesellschaft abgeschlossenen Verträge betrafen neben den Haftpflichtversicherungen vor allem die Risikoabsicherungen der Gebäude und des Gebäudeinhalts gegen Feuer-, Wasser-, Sturm- und Glasschäden. Vergleichbare Risiken werden üblicherweise auch von den Gesellschaftern und den anderen kommunalen Unternehmen der Stadt Mainz für deren Gebäude- und Fahrzeugbestand versichert. Dennoch gab es keine Zusammenarbeit oder gemeinsame Versicherungen.

Erfahrungsgemäß lassen sich bei Versicherungen Kostenvorteile durch eine Mengenbündelung erzielen. Darüber hinaus dient es der Arbeitserleichterung, wenn gleichartige Aufgaben möglichst einer Stelle zugewiesen werden (zum Beispiel besserer Marktüberblick, Erwerb von Spezialkenntnissen, Sicherstellung der gleichmäßigen Auslastung).

Die Gesellschaft sollte daher prüfen, ob und in welchem Umfang eine Zusammenarbeit bei der Verwaltung und Vergabe der Versicherungsleistungen mit den Gesellschaftern oder anderen kommunalen Beteiligungen wirtschaftlich ist.

Äußerung der Geschäftsführung:

Die Möglichkeiten der Zusammenarbeit im Hinblick auf bessere wirtschaftlichere Ergebnisse würden geprüft.

31 Über das Prüfungsergebnis bitten wir zu berichten.

14.4 Wettbewerb

Die Versicherungen bestanden teilweise unverändert seit mehr als zehn Jahren. Inhaltliche Anpassungen erfolgten in der Vergangenheit vor allem bei der KFZ-Versicherung (Fahrzeugwechsel) und der Gebäudeversicherung (Bestandsveränderung). Versicherungs- und Prämienvergleiche konnten nicht nachgewiesen werden³¹⁹. Diese beschränkten sich bei Neuabschlüssen oder unvermeidbaren Anpassungen in der Vergangenheit allenfalls auf Anfragen bei den seit Jahren im Unternehmen bekannten drei Versicherungsmaklern.

Auf dem Versicherungsmarkt herrscht ein starker Wettbewerb. Aufgrund fehlender Markterkundung kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherungsschutz unwirtschaftlich war.

Zudem ist nach den eigenen Vorgaben des Unternehmens³²⁰ generell zu prüfen, ob im Einzelfall ein Risiko extern zu versichern ist oder ob es ggf. wegen Geringfügigkeit unter Beachtung des ersparten Prämienaufwands auch intern getragen werden kann. Hierzu ist eine entsprechende Gegenüberstellung zu fertigen, diese zu bewerten und sodann zu entscheiden.

³¹⁹ Ausnahme: Die Wohngebäudeversicherung wurde 2020 europaweit ausgeschrieben.

³²⁰ Vgl. Unternehmenshandbuch, Nr. 10.06.00, Richtlinie zur Beschaffung von Versicherungsleistungen.

Die Wirtschaftlichkeit der Versicherungsverträge und eine aktuelle Vergabe der Versicherungsleistungen im Wettbewerb sind zu prüfen³²¹.

*Äußerung der Geschäftsführung:
Der Empfehlung werde gefolgt.*

- 32 Wir bitten, über die Umsetzung der Empfehlung zu berichten sowie die Gegenüberstellung vorzulegen.

14.5 Kraftfahrzeugversicherung

WBM und WBS verfügten zuletzt über insgesamt 80 Dienstfahrzeuge³²².

Für alle Dienstfahrzeuge waren Fahrzeugvollversicherungen (Vollkaskoversicherungen) abgeschlossen³²³. Die Versicherungsprämien betrugen im Jahr 2021 hierfür 24.500 € (Vorjahr: 22.675 €). 16 Fahrzeuge waren älter als sechs Jahre³²⁴.

Die Angemessenheit solcher Versicherungen ist durch die Gegenüberstellung der jährlichen Versicherungsprämien mit den im Schadensfall zu erzielenden Versicherungsleistungen, die auf den Zeitwert der Fahrzeuge begrenzt sind, zu beurteilen.

Die Notwendigkeit der Fahrzeugvollversicherung für ältere Fahrzeuge, deren betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgelaufen ist, sollte überprüft und ggf. die Versicherung angepasst werden.

*Äußerung der Geschäftsführung:
Der Empfehlung werde gefolgt.*

14.6 D&O Versicherung

Die Gesellschaft hatte das Haftungsrisiko für die Geschäftsführung, Aufsichtsratsmitglieder sowie leitenden Angestellten durch eine D & O Versicherung³²⁵ versichert (Jahresprämie 2021: 27.273 €). Damit wurden Haftpflichtschäden, die der genannte Personenkreis bei seiner Amtsausübung der Gesellschaft oder Dritten zufügt, versichert. D & O-Versicherungsleistungen wurden zuletzt 2017 im Rahmen einer Vergleichserstattung aus einem Haftungsverfahren gegen einen ehemaligen Geschäftsführer in Anspruch genommen³²⁶.

³²¹ Für den Bereich der Haftpflichtversicherungen wurde eine Überprüfung von Deckungslücken, Doppelversicherungen, Prämienreduktionen etc. für das 2./3. Quartal 2022 in Aussicht gestellt (vgl. Antwort zu Anfrage 1a –AM). Bis zum Abschluss der örtlichen Erhebungen war dies noch nicht erfolgt.

³²² Stand: 31. Dezember 2021. Davon entfielen 43 Fahrzeuge auf die WBS.

³²³ Es waren Eigenbeteiligungen von jeweils 300 € (Vollkaskoversicherung) inkl. 150 € (Teilkaskoversicherung) vereinbart.

³²⁴ Vgl. Angaben der Fahrzeugbestandsliste 2020 einschließlich der nachträglichen Ergänzungen zu den Fahrzeugen für das Jahr 2021.

³²⁵ Vertragsnummer: GHV 90/0490/9019970/610.

³²⁶ Auf Basis einer Vergleichsvereinbarung wurde eine Versicherungsentschädigung in Höhe von 2 Mio. € geleistet.

Eine Selbstbeteiligung der versicherten Personen im Schadensfall war nicht vorgesehen.

Ein Selbstbehalt der Versicherten im Schadensfall hat zwar keine oder allenfalls unwesentliche Auswirkung auf die Prämienhöhe. Bei Aktiengesellschaften ist der Abschluss einer D & O-Versicherung ohne Selbstbehalt für Vorstandsmitglieder nicht mehr zulässig³²⁷. Der Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Mainz (MPCGK) empfiehlt auch in Bezug auf Geschäftsführungen³²⁸ anderer Unternehmensformen einen angemessenen Selbstbehalt³²⁹. Die vom Bund und einer Reihe von Kommunen veröffentlichten Grundsätze guter Unternehmensführung empfehlen darüber hinaus einen angemessenen Selbstbehalt auch für Mitglieder von Überwachungsorganen³³⁰.

Unabhängig von der Auswirkung auf die Prämienhöhe liegt die Bedeutung von Selbsthalten in ihrer verhaltenssteuernden Wirkung. Die anteilige Risikoübernahme durch die versicherten Personen soll präventiv zu pflichtgemäßem Verhalten der Gesellschaftsorgane und der darüber hinaus begünstigten Beschäftigten beitragen³³¹.

Das anlässlich der örtlichen Erhebungen vorgetragene Argument der Gesellschaft³³², dass aufgrund der Auseinandersetzung im Rahmen des o. a. Haftungsverfahrens ein Eingriff in den Vertrag nicht zielführend sei, vermag nicht zu überzeugen. Das Verfahren ist bereits seit fünf Jahren abgeschlossen.

Ein angemessener Selbstbehalt sollte unter Berücksichtigung des MPCGK und der allgemein anerkannten Standards guter Unternehmensführung angestrebt werden.

*Äußerung der Geschäftsführung:
Der Empfehlung werde gefolgt.*

14.7 Cyber-Versicherung

Die WBM verfügte nicht über eine Cyber-Versicherung. Zuletzt wurde nach Auskunft der Gesellschaft vor Jahren über den Abschluss einer solchen Versicherung zwar nachgedacht³³³, aber davon abgesehen, da vor allem das Hosting der Daten über Rechenzentren als sicher eingeschätzt wurde.

³²⁷ Vgl. § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG.

³²⁸ Vgl. MPCGK, Teil A, Nr. 3.6 in der Fassung vom 4. Oktober 2016. Nicht jedoch für die Mitglieder von Aufsichtsräten.

³²⁹ Der Deutsche Public Corporate Governance-Musterkodex (D-PCGM) vom 14. März 2022 (Rn. 127) und die Grundsätze guter Unternehmens- und aktiver Beteiligungsführung im Bereich des Bundes (PCGK Bund) vom 16. September 2020 (Teil I 4.3.2) sehen für hierfür einen Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens bis maximal (PCGK-M) / minimal (PCGK Bund) zur Höhe des 1,5-fachen der festen Jahresvergütung des Organmitglieds vor.

³³⁰ Vgl. zum Beispiel Public Corporate Governance Kodizes des Bundes sowie der Städte Potsdam und Düsseldorf.

³³¹ PCGK Bund, a. a. O: Im Bereich des Bundes ist der Abschluss von D&O-Versicherungen nur für Geschäftsführungsorgane mit erhöhten Haftungsrisiken vorgesehen.

³³² Vgl. Antwort der WBM zu Anfrage 1a-AM, Frage 24.

³³³ Auskunft anlässlich der örtlichen Erhebungen.

Jedes Unternehmen, das elektronische Systeme der Datenverarbeitung und Kommunikation einsetzt, ist grundsätzlich von Cyber-Risiken bedroht. Mit zunehmender Digitalisierung steigt auch die Anzahl der Cyber-Risiken.

Das Bundesamt für Sicherheit und Informationstechnik (BSI) sieht als nationale Cyber-Sicherheitsbehörde eine angespannte bis kritische Gefährdungslage der IT-Sicherheit in Deutschland. Die Zahl der Angriffe auf Unternehmen, staatliche sowie öffentliche Institutionen nahmen demnach deutlich zu. Der Lagebericht 2021 geht von durchschnittlich 394.000 neuen Schadprogramm-Varianten pro Tag aus. Dies entsprach im Vergleich zum vorherigen Bericht einem Zuwachs von gut 22 %³³⁴.

Auch die kommunalen Unternehmen der Stadt Mainz werden regelmäßig angegriffen. Von einem bekannt gewordenen größeren kriminellen Hackerangriff war unter anderem am 12. Juni 2022 die Unternehmensgruppe Stadtwerke Mainz AG betroffen³³⁵. Infolge dessen wurden u. a. sensible Daten im Darknet veröffentlicht³³⁶ und es gab online keine Tickets mehr für Mainzer Busse und Straßenbahnen sowie für das Taubertsbergbad zu kaufen.

Die Kosten im Schadensfall sind nicht zu unterschätzen. Mit einer Cyber-Versicherung lassen sich insbesondere Schäden aus einem Datenverlust, Erpressung oder Betriebsunterbrechung sowie Bedienfehler oder menschliches Versagen absichern.

Die WBM sollte eine aktuelle Risikoeinschätzung vornehmen und auf dieser Basis den Abschluss einer Cyber-Versicherung erwägen. Dabei sollte auch die Möglichkeit von prämienbeeinflussenden Mengenbündelungen, beispielsweise für den ZBM-Konzern, berücksichtigt werden.

Äußerung der Geschäftsführung:

Es werde eine aktualisierte Risikoeinschätzung erstellt, auf deren Basis eine Absicherung durch einen sog. Cyber-Versicherungsvertrag erfolgen soll. Parallel werde die Zusammenarbeit innerhalb des ZBM-Konzerns für eine solche Leistung geklärt.

33 Über das Ergebnis der angekündigten Aktivitäten ist zu berichten.

³³⁴ Vgl. BSI, Die Lage der IT-Sicherheit in Deutschland 2021; abrufbar über: www.bsi.bund.de (Artikel-Nr. BSI-LB21/510).

³³⁵ Vgl. hierzu u. a. www.mainzer-stadwerke.de/ueber-und/hackerangriff.

³³⁶ Betroffen waren unter anderem personenbezogene Daten von Kundinnen und Kunden verschiedener Tochter- und Beteiligungsgesellschaften. Darunter fallen Kontakt-, Vertrags- und in einem Teil der Fälle auch Zahlungsdaten.

15 IT-Organisation (Datenverarbeitung)

15.1 Druck- und Kopiersysteme

15.1.1 Multifunktionsgeräte

Die WBM leaste ab Oktober 2021 elf neue Multifunktionsgeräte für 48 Monate. Ein Gerät war für die WBS, die restlichen Geräte waren für die eigenen Geschäftsräume vorgesehen. Durch den Leasingvertrag entstand Aufwand in Höhe von 1.147,87 € monatlich (bei 48-monatiger Laufzeit insgesamt 55.097,76 €). Damit standen in jeder Büroetage bis zu drei Geräte zur Verfügung. Wartungen und monatliche Freikopien (55.000 in schwarz-weiß, 3.004 in Farbe) waren mit den Zahlungen abgegolten.

Die Abrechnung der getätigten Kopien erfolgte halbjährlich.

Die Grenze für schwarz-weiße Freikopien wurde unterschritten. Nach der ersten Halbjahresabrechnung der Gesamtkopien³³⁷ blieb das Kopierkontingent in Höhe von 26.731 Klicks ungenutzt. Legt man die Kosten für etwaige Mehrkopien³³⁸ auch den Minderkopien zugrunde, ergeben sich für den Abrechnungszeitraum fiktive Kosten in Höhe von 133,60 €, denen keine Leistung gegenübersteht. Bezogen auf die Vertragslaufzeit bestünde, bei unverändertem Nutzungsverhalten, ein Einsparpotenzial in Höhe von 1.100 €.

Die Grenze für farbige Freikopien wurde hingegen überschritten. Im o. a. Abrechnungszeitraum fielen 10.878 Mehrkopien an. Damit verbunden waren Mehrkosten in Höhe von 440 € (hochgerechnet auf die Vertragslaufzeit: 3.520 €)³³⁹.

Das tatsächliche Nutzungsverhalten weicht von den Konditionen des Leasingvertrages deutlich ab. Einsparpotenzial und Mehrkosten sind vertraglich nicht verrechenbar. Demnach betragen die (fiktiven) Kosten insgesamt 4.620 €.

Das Unternehmen sollte auf das Nutzungsverhalten einwirken, um die vorgesehen Freikontingente zu nutzen und Kosten zu vermeiden. Hierzu könnten beispielsweise an den Multifunktionsgeräten der Schwarz-Weiß-Druck voreingestellt und die Anzahl der Arbeitsplatzdrucker reduziert werden (siehe Nr. 15.1.2). Spätestens vor Abschluss eines neuen Leasingvertrages sollten neben den Leasingkosten für die Druck- und Kopiersysteme einheitliche „Klickpreise“ für Schwarz-Weiß-Kopien und Farbkopien angefragt werden.

*Äußerung der Geschäftsführung:
Der Empfehlung werde gefolgt.*

³³⁷ Abrechnungszeitraum: Oktober 2021 - März 2022. Weitere Abrechnungen lagen bis zum Abschluss der Erhebungen noch nicht vor.

³³⁸ Schwarz-Weiß-Kopie: 0,004998 € je Seite.

³³⁹ Farbkopie: 0,04046 € je Seite.

15.1.2 Arbeitsplatzdrucker

Neben den Multifunktionsgeräten setzte das Unternehmen zum Drucken, Kopieren und Scannen während den Erhebungen noch 41 Arbeitsplatzdrucker ein.

Diese wurden einzeln bei Bedarf per Direktkauf beschafft. Aufgrund der zeitlichen Abstände zwischen den Beschaffungen waren insgesamt zwanzig verschiedene Modelle, für die jeweils verschiedene Toner verwendet werden mussten, im Einsatz. Toner und sonstiges Zubehör wurden bei Bedarf beschafft und auch im geringem Umfang als Vorrat vorgehalten.

Zumindest in Büroräumen, die in der Nähe von Zentraldruckern liegen, sind Arbeitsplatzdrucker entbehrlich. Belange des Datenschutzes stehen aufgrund der technisch beschränkbaren Zugriffsmöglichkeiten vermehrtem Drucken über die Multifunktionsgeräte nicht entgegen.

Vor der Ersatzbeschaffung sollte die Notwendigkeit von Arbeitsplatzdruckern hinterfragt und die Gesamtzahl reduziert werden.

*Äußerung der Geschäftsführung:
Der Empfehlung werde gefolgt.*

15.2 Mieterportal

Die WBM betrieb seit April 2017 als Informations- und Serviceplattform ein Mieterportal. Die Mieter konnten über das Portal unter anderem ihren Mietvertrag sowie die Nebenkostenabrechnungen einsehen, Mietbescheinigungen anfordern und Schäden melden. Hiervon unabhängig standen die üblichen Kommunikationsmöglichkeiten (Telefon, Brief, E-Mail etc.) weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung.

Die Kosten für die Portaleinrichtung betrugen einmalig 45.000 €³⁴⁰. Die Systemgebühren belaufen sich auf durchschnittlich 24.000 € jährlich³⁴¹. Daneben erhielten die Mieter jährlich Nutzungsprämien (2021: insgesamt 16.240 €)³⁴². Demnach waren im Zeitraum 2017 bis 2021 mit dem Mieterportal Gesamtkosten in Höhe von 250.000 € verbunden. Die Vorhaltekosten betrugen 41.000 € jährlich.

Das Mieterportal bedurfte einer Evaluierung und Kosten-Nutzen-Analyse:

Basierend auf einer Einschätzung des Softwareanbieters rechnete die WBM nach eigenen Angaben mit einer Registrierungsquote von 15 % bis 20 %. Mit zuletzt 2.152 registrierten Nutzern lag das Unternehmen bei 20,5 %³⁴³.

³⁴⁰ Inklusive Erweiterungsmodul Schadenserfassung.

³⁴¹ 2.000 € monatlich.

³⁴² Für Prämien wurden bis einschließlich 2021 insgesamt 86.780 € aufgewendet. 2017 wurden im Einzelfall 20 € gewährt. Danach betrug die Jahresprämie 10 €. Inaktive Nutzer erhielten keine Prämie.

³⁴³ Stand: 30. Juni 2022

Die Betrachtung lässt außer Acht, dass 639 Registrierte seit mehr als einem Jahr nicht mehr eingeloggt waren. Insoweit lag die bereinigte Registrierungsquote tatsächlich bei 14,4 %. Andere Wohnungsunternehmen legen deutlich höhere Registrierungsquoten (zum Beispiel bei Neubauten über 80 %) zugrunde³⁴⁴.

Das seit rund sechs Jahren praktizierte Prämienmodell (Gesamtaufwand: 100.000 €³⁴⁵) wirkte allenfalls in den beiden ersten Jahren der Systemeinführung. Seitdem blieb die Zahl der Registrierungen relativ konstant.

Die Aufwands-Nutzen-Relation ist zu überprüfen. Auf wirkungslose Prämien sollte zukünftig verzichtet werden (Einsparpotenzial: 15.000 € jährlich).

Durch die Selfservice-Möglichkeiten sollte den Kundenwunsch nach schnellem, unkompliziertem Service und individueller Behandlung ihrer Anliegen erfüllen und zugleich Rücksicht auf die Lebensumstände von Menschen (Globalisierung, Arbeitszeiten, Öffnungszeiten etc.) nehmen³⁴⁶.

Eine auf niedrigem Niveau stagnierende Registrierungsquote kann ein Indiz dafür sein, dass die aktuelle Ausgestaltung und die derzeitigen Funktionen des Mieterportals diesem Anspruch unter Umständen nicht gerecht werden. Ggf. kann eine Mieterbefragung neue Impulse ergeben.

Mit einem Mieterportal können Zeit-, Kosten- und Ressourceneinsatz optimiert werden. Hierfür bedarf es einer betriebswirtschaftlichen und konzeptionellen Evaluierung.

Das Mieterportal mit seinen Funktionen sollte mit dem Ziel der Prozess- und Kostenoptimierung sowie einer höheren Registrierungsquote evaluiert werden. Abhängig vom Ergebnis sind unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit weitergehende Maßnahmen durchzuführen. Über das Ergebnis und den daraus resultierenden Umsetzungsprozess bitten wir zu berichten.

Äußerung der Geschäftsführung:

Der Empfehlung werde gefolgt und auch weiter berichtet.

34 Dem angekündigten Bericht wird entgegengesehen.

³⁴⁴ Vgl. zum Beispiel Schindelmeier, Mieterportale - Rundum betreut, in: BundesBauBlatt (BBB), 6/2018.

³⁴⁵ Für 2022 wurden 15.000 € angesetzt.

³⁴⁶ Vgl. Flyer der Aaeron AG, Mieterportal – Die Aaeron-Beraterlösung mit Selfservice-Möglichkeiten für Mieter.

16 Compliance

16.1 Tax-Compliance-Managementsystem

Tax-Compliance umfasst die Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen zu Steuern, Abgaben und Zöllen sowie den diesbezüglich im Unternehmen getroffenen Regelungen. Ein Tax-Compliance Managementsystem (Tax-CMS) trägt insbesondere dazu bei, die Rechtssicherheit zu erhöhen und den Vorwurf der Steuerhinterziehung oder leichtfertigen Steuerverkürzung zu entkräften³⁴⁷. Außerdem kann ein solches System das Unternehmen bei der Steuerplanung und -optimierung unterstützen.

Die WBM hatte bereits im November 2020 bei der Neuausschreibung der Steuerberatungsleistungen im Leistungskatalog die „Unterstützung bei der Einführung eines Tax-CMS bei der Wohnbau Mainz-Gruppe“ ausgeschrieben. Es lagen seither drei Angebote zu 13.000 € bis 18.000 €, 20.000 € und 45.000 € vor.

Im Rahmen der örtlichen Erhebungen teilte das Unternehmen mit, dass sich aufgrund der Pandemie die Beauftragung verzögere.

Bis zur Fertigstellung des Entwurfs der Prüfungsmitteilungen war noch keine Auftragsvergabe erfolgt.

Aufgrund der für zunehmenden steuerrechtlichen Themenstellungen empfiehlt sich für kommunale Unternehmen die Einführung eines derartigen Managementsystems.

Wir bitten, über die inhaltliche und zeitliche Projektierung eines Tax-CMS zu berichten.

Äußerung der Geschäftsführung:

Mit der Etablierung des Tax-CMS sei die Steuerabteilung des VdW Südwest beauftragt worden. Das Projekt sei am 29. Juni 2023 mit einer Kick-off-Veranstaltung gestartet.

Im nächsten Schritt werde eine Risikoinventur zu den steuerrechtlichen Belangen des Unternehmens durchgeführt sowie auf deren Basis Handlungsempfehlungen und Zielsetzungen zum Steuermanagement erarbeitet.

Mit der Einführung des Tax-CMS solle den Praxishinweisen des IDW (PS 980) Rechnung getragen werden.

- 35 Zum Projektende bitten wir unter Vorlage der dokumentierten Projektergebnisse und Handlungsempfehlungen um abschließende Berichterstattung.

16.2 Entsprechenserklärungen

Aufsichtsrat und Geschäftsführung unterschrieben jährlich eine Erklärung, inwieweit den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Mainz (MPCGK)³⁴⁸ in dem Geschäftsjahr entsprochen wurde, sowie die Erläuterungen zu

³⁴⁷ Vgl. hierzu u. a. Anwendungserlass zu § 153 AO, BMF-Schreiben vom 23. Mai 2016, IV A 3 – S 0324/15/10001.

³⁴⁸ Stand: 4. Oktober 2016.

Abweichungen („comply or explain“). Die Angaben wurden im Beteiligungsbericht und auf der Homepage der Stadt Mainz veröffentlicht³⁴⁹.

Im Prüfungszeitraum waren die Erklärungen des Unternehmens und die im Beteiligungsbericht veröffentlichten Angaben teilweise inhaltlich nicht identisch³⁵⁰. Zudem waren die Abweichungen vom Kodex nicht immer nachvollziehbar.

Beispielsweise erklärte das Unternehmen seit 2016, dass die Vergütung der Geschäftsführung – aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Sachleistungen – im Anhang des Jahresabschlusses ausgewiesen werde. Dem entgegen wurde bis zum Beteiligungsbericht 2020 veröffentlicht, dass dieser Ausweis im Anhang zum Jahresabschluss nicht erfolgt sei³⁵¹. Die verfahrenstechnischen Gründe für die jahrelang in den Beteiligungsberichten fehlerhaften Veröffentlichungen waren nicht mehr ermittelbar³⁵².

Im allgemeinen Unternehmensinteresse sollten unternehmensbezogene Veröffentlichungen zutreffend sein. Insoweit ist – wiederholt – fehlerhaft veröffentlichten Angaben entgegenzuwirken.

Beispielsweise sind gemäß MPCGK (Teil A Nr. 2.7.2) vom Unternehmen die Vergütungssätze des Aufsichtsrates im Anhang zum Jahresabschluss anzugeben und im Beteiligungsbericht zu veröffentlichen.

Die Entsprechenserklärungen und Beteiligungsberichte gaben bisher diesbezüglich an, dass die Vergütungssätze der Aufsichtsratsmitglieder nicht im Anhang aufgeführt wurden, da eine solche Aufteilung gemäß § 286 Abs. 4 HGB nur für börsennotierte Gesellschaften verpflichtend sei.

Diese Erklärung sowie die fehlende Veröffentlichung im Beteiligungsbericht sind insbesondere aus nachfolgenden Gründen nicht nachvollziehbar:

- Als „Kann“-Regelung steht das Unterlassen von Angaben gemäß § 286 Abs. 4 HGB im pflichtgemäßen Ermessen.

Insoweit müsste die Entsprechenserklärung die vom Kodex abweichende Ermessensausübung näher begründen. In diesem Zusammenhang ist ein etwaiges schutzwürdiges Interesse derzeit nicht erkennbar, da die Vergütungssätze durch den Stadtrat in öffentlicher Sitzung vorgeben wurden³⁵³.

- Die o. a. Kodexvorgabe konkretisiert die gemäß § 90 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 GemO im Beteiligungsbericht zu veröffentlichen Vergütungsangaben zum Aufsichtsrat.

³⁴⁹ Vgl. MGBK, Teil B Nr. 4.8, Bericht zum Public Corporate Governance Kodex.

³⁵⁰ Vgl. beispielsweise die jeweiligen Entsprechenserklärungen zu den Geschäftsjahren seit 2016.

³⁵¹ Vgl. zum Beispiel Beteiligungsbericht 2020 über die wirtschaftliche Betätigung der Landeshauptstadt Mainz, S. 78.

³⁵² Vgl. unter anderem Antwort der WBM zur Anfrage Nr. 6b-AM.

³⁵³ Vgl. Niederschrift zur Stadtratssitzung vom 20. November 2019 (Drucksache-Nr. 1416/2019).

§ 286 Abs. 4 HGB regelt Ausnahmen von Publizitätspflichten im Anhang zum handelsrechtlichen Jahresabschluss. Die Vorschriften des rheinland-pfälzischen Gemeinderechts ordnen keine entsprechende Geltung dieser Regelung für den Beteiligungsbericht an³⁵⁴. Demnach hat sich der Kommunalverfassungsgeber bewusst für eine Offenlegung der Aufsichtsratsvergütung gegenüber dem Gemeinderat entschieden und die Vorschriften des Handelsgesetzbuches sind insoweit nicht relevant³⁵⁵.

- Die Vergütung der Geschäftsführung wird bereits im Anhang zum Jahresabschluss und im Beteiligungsbericht ausgewiesen.

Eine hiervon abweichende Handhabung für die Aufsichtsratsvergütung vermag sich nicht zu erschließen.

Entsprechenserklärungen und Beteiligungsberichte dienen vor allem der guten Unternehmensführung und Beteiligungssteuerung. Dies setzt vollständige, korrekte und nachvollziehbare Angaben voraus.

Zukünftige Entsprechenserklärungen sollten unter Berücksichtigung der Prüfungshinweise abgegeben werden. Unvermeidbare Abweichungen vom Kodex sind nachvollziehbar zu begründen. In Abstimmung mit der städtischen Beteiligungsverwaltung sollte eine fehlerfreie Wiedergabe der Entsprechenserklärung im Beteiligungsbericht sichergestellt werden.

*Äußerung der Geschäftsführung:
Der Empfehlung werde gefolgt.*

³⁵⁴ Die Gemeindeordnungen anderer Länder sehen hingegen die entsprechende Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB ausdrücklich vor, zum Beispiel § 105 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 GemO Baden-Württemberg.

³⁵⁵ Vgl. auch Kommunalbericht 2018 Nr. 5.

Personenbezogene Dienstwagen

Das Unternehmen hatte 17 personenbezogene Dienstwagen geleast. Die monatlichen Leasingraten lagen je Fahrzeug zwischen 151 € (VW Golf Variant) und 630 € (Mercedes E-Klasse). 2021 betrug der Gesamtaufwand 172.264 €³⁵⁶.

Den mit personenbezogenen Dienstwagen auszustattenden Personenkreis legte die Geschäftsführung mit anschließender Zustimmung des Betriebsrats fest³⁵⁷. Danach entfielen auf

– die Geschäftsführer	2 Dienstwagen,
– die Abteilungsleitungen ³⁵⁸	7 Dienstwagen,
– die stellvertretenden Abteilungsleitungen	6 Dienstwagen,
– die Teamleiter	1 Dienstwagen,
– die Sachbearbeiter	1 Dienstwagen.

Die Dienstwagen durften aufgrund arbeitsvertraglicher Regelung³⁵⁹ von den Berechtigten auch privat genutzt werden.

Eine betriebliche Notwendigkeit für die Bereitstellung eines Dienstwagens war in vielen Fällen, insbesondere bei nahezu ausschließlich internen Tätigkeiten³⁶⁰, nicht ersichtlich.

Ein Indiz für die fehlende betriebliche Notwendigkeit war auch die mit dem Abteilungsleiter Controlling, IT & Marketing vereinbarte Nebenabrede zum Arbeitsvertrag. Dieser verzichtete seit Januar 2014 auf ein Firmenfahrzeug und erhielt stattdessen eine monatliche Ausgleichszahlung von 600 € (jährlich 7.200 €). Die Zahlung wird im Turnus von drei Jahren neu geprüft³⁶¹.

Der durchschnittliche Jahresaufwand für die Überlassung eines personenbezogenen Dienstwagens betrug im Wirtschaftsjahr 2021 nach überschlägiger Berechnung pro Fahrzeug 10.100 €³⁶². Bei einem Verzicht auf die Zurverfügungstellung von personenbezogenen Dienstwagen bzw. der in einem Fall geleisteten Ausgleichszahlung könnte bei den oben genannten Beispielen insgesamt eine Einsparung von 67.800 € jährlich erzielt werden.

³⁵⁶ Vgl. Kostenübersicht der WBM zu den Dienstfahrzeugen im Jahr 2021.

³⁵⁷ Vgl. Stellungnahme der WBM vom 1. Februar 2022 (Anfrage 2 MH).

³⁵⁸ Einschließlich WBS-Betriebsleitung.

³⁵⁹ Diese verwies zur näheren Ausgestaltung der Nutzung auf die standardisierten Vorgaben der „Firmenfahrzeugregelung“ (Vgl. Unternehmenshandbuch, Nr. 01.09.00, Geschäftsanweisung über die Beschaffung und Nutzung von Firmenfahrzeugen und für das Fuhrparkmanagement <Stand: 30. März 2020>, Tz. 6).

³⁶⁰ Wie beispielsweise in den Abteilungen Controlling, IT & Marketing (ein Dienstwagen), Finanzen & Portfolio (vier Dienstwagen), Geschäftsbereich Recht und Vergabe (ein Dienstwagen).

³⁶¹ Vgl. Nebenabrede zum Arbeitsvertrag vom 13. Dezember 2013.

³⁶² Vgl. Kostenübersicht der WBM zu den Dienstfahrzeugen im Jahr 2021.

Mit Ausnahme der Geschäftsführung sollte eine arbeitsrechtlich vereinbarte Bereitstellung eines Dienstwagens zukünftig nur noch in betrieblich begründeten Fällen erfolgen. Die Notwendigkeit der Überlassung eines personenbezogenen Dienstwagens bzw. einer Ausgleichzahlung ist im Einzelfall zu überprüfen.

Äußerung der Geschäftsführung:

Personengebundene Dienstwagen für Führungskräfte mit zugelassener Privatnutzung seien vor allem ein effektives Instrument der Personalgewinnung und –bindung und daher ungeachtet betrieblicher Fahrtätigkeit für die Aufgabenerfüllung der Gesellschaft unverzichtbar. Soweit das Privileg einem Sachbearbeiter arbeitsvertraglich gewährt worden sei, sehe man von einer Änderungskündigung ab, weil dieser in absehbarer Zeit ausscheide, ein Prozessrisiko wegen langjähriger Gewährung bestehe und der Mitarbeiter das Fahrzeug täglich mehrmals für Post- und Kurierfahrten nutze.

Personengebundene Dienstwagen erhöhen die Betriebsausgaben des Unternehmens und bedürfen daher im Hinblick auf das Gebot wirtschaftlicher Unternehmensführung grundsätzlich einer Legitimation durch ein betriebliches Erfordernis. Dieses kann nicht pauschal mit Personalgewinnungs- und -bindungsinteressen begründet werden. Dies gilt schon deshalb, weil es auch anderen kommunalen Wohnungsbauunternehmen sowie der Stadt Mainz gelingt, zur Aufgabenerfüllung erforderliche Führungskräfte unterhalb der obersten Ebene zu rekrutieren, ohne diesen personengebundene Dienstwagen mit zugelassener Privatnutzung zur Verfügung zu stellen. Ansonsten geht der Rechnungshof davon aus, dass die WBM nach Auslaufen des beanstandeten Einzelfalls von der Zuweisung personengebundener Dienstwagen an Sachbearbeiter Abstand nimmt.

- 36** Für die arbeitsvertragliche Zuweisung personengebundener Dienstwagen mit zugelassener Privatnutzung an Führungskräfte sollten in Abstimmung mit der Stadt Mainz als Konzernträger der kommunalen Unternehmen Kriterien entwickelt werden, die die Maßnahme unter Berücksichtigung betrieblicher Bedürfnisse wirtschaftlich legitimieren. Über das Ergebnis ist zu berichten.

18 Dienstleistungsverträge

18.1 Dienstleistungs-, Sach- und Personalgestellungsvertrag

Zwischen der WBM und der WBS bestand für diverse Dienstleistungen (z. B. Personalverwaltung und Personalabrechnung, Geschäftsführung, Finanzbuchhaltung und Rechnungswesen, Controlling, Revision, Zentraleinkauf, IT und Organisation)³⁶³. Damit waren für die WBS seit 2011 Aufwendungen von pauschal 240.000 € jährlich³⁶⁴ verbunden.

Eine Kalkulation bzw. aktuelle Kostenaufstellungen für die seit mehr als zehn Jahren unveränderte Jahrespauschale lagen nicht vor.

Dies steht den vertraglichen Regelungen entgegen. Danach sind für die Erfüllung der Dienstleistungsaufgaben sowie der Sach- und Personalgestellung als Entgelt 4 % der allgemeinen Personal- und Sachkosten für die in Anlage 1.5 des Vertrages aufgeführten Dienstleistungsbereiche sowie die durch die Erfüllung der Geschäftsführungsaufgaben entstandenen Aufwendungen zu erstatten³⁶⁵.

Ohne Kostenaufstellung bzw. regelmäßige Entgeltkalkulationen lässt sich durch die WBM nicht belegen, dass die erbrachten Leistungen sachgerecht abgerechnet wurden. Allein die seit 2011 eingetretenen allgemeinen Preis- und Lohnsteigerungen indizieren Anpassungsbedarf beim Entgelt.

Äußerung der Geschäftsführung:

Die Pauschalzahlungen der WBS seien bisher weder von Wirtschaftsprüfern noch von Betriebsprüfern des Finanzamts beanstandet worden. Eine Erhöhung werde die Liquiditätsproblematik der WBS bei der Gewinnabführung nach Ergebnisfeststellung verschärfen.

Indem die WBM die seit Jahren unveränderte Pauschalzahlung der WBS akzeptiert, verzichtet sie auf Erträge, die ihr vertraglich zustehen. Liquiditätsprobleme der WBS lassen sich aus den Unterlagen³⁶⁶ nicht entnehmen.

37 Eine Entgeltkalkulation und daraus resultierende Entgeltanpassung ist vorzunehmen.

³⁶³ Vgl. Dienstleistungs-, Sach- und Personalgestellungsvertrag vom 27. November 2009 (Anlage 1.5).

³⁶⁴ Nach Auskunft der geprüften Stelle wurden pauschal netto 20.000 € monatlich angesetzt.

³⁶⁵ Vgl. Dienstleistungs-, Sach- und Personalgestellungsvertrag vom 27. November 2009 (Nr. 6).

³⁶⁶ Vgl. unter anderem Prüfbericht zum Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022.

18.2 Servicevertrag Call Center

Für Schadensmeldungen außerhalb der Geschäftszeiten, an Wochenenden, Feiertagen sowie bei überlaufenden Anrufen³⁶⁷ bestand seit 1996 ein Servicevertrag mit einem Call Center³⁶⁸. Damit verbunden waren im Zeitraum 2016 bis 2021 Gesamtaufwendungen von 246.956 € (durchschnittlich 41.160 € jährlich)³⁶⁹.

Preisvergleiche mit anderen Call Centern konnten nicht vorgelegt werden.

Nach Auskunft der Gesellschaft sei bei der Neufassung des Vertrages im Jahr 2015 aufgrund der jahrelangen sehr guten Geschäftsbeziehung, der sehr guten Kenntnisse über den Wohnungsbestand und der reibungslosen Abwicklung durch den Dienstleister keine Ausschreibung durchgeführt und das Angebot auf Marktüblichkeit überprüft worden³⁷⁰.

Serviceverträge für Call Center sind nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit mit Blick auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis abzuschließen. Dies setzt das Einholen von mehreren Vergleichsangeboten bei verschiedenen Call Center-Unternehmen in regelmäßigen Abständen voraus. Es kann nicht ohne weiteres darauf vertraut werden, dass der derzeit abgeschlossene Vertrag das günstigste Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweist.

Aktuelle Vergleichsangebote sind einzuholen und Rückschlüsse daraus zu ziehen.

Äußerung der Geschäftsführung:

Es würden aktuelle Vergleichsangebote auf den Leistungskatalog eingeholt und geprüft.

38 Um Mitteilung des Prüfungsergebnisses wird gebeten.

³⁶⁷ Die Überlaufschaltung wurde 2018 eingerichtet.

³⁶⁸ Vgl. Call Center Serviceverträge mit der Firma TELLOG GmbH vom 2. Dezember 1996 bzw. in der Neufassung vom 27. April/1. Mai 2015. Eine Preisanpassung erfolgte zum 1. Februar 2019.

³⁶⁹ Im Einzelfall bis zu 50.090 € jährlich.

³⁷⁰ Vgl. Antwort zu Anfrage 3a – AM, Frage 9b.

19 Wohnbau Services GmbH

Mit der WBS unterhält die WBM als Alleingesellschafterin seit 2009 einen eigenen Regiebetrieb, um Handwerks-, Hausmeister- und Serviceleistungen zu steuern. Die Handwerks- und Dienstleistungen des Tochterunternehmens orientieren sich ausschließlich an der Instandhaltungs- und Investitionsplanung der WBM und an den Bedürfnissen der Mieterschaft.

Der Unternehmenssitz ist bei der Alleingesellschafterin.

19.1 Betriebsgelände

Das Betriebsgelände der WBS mit Verwaltungsgebäude (einschließlich mehrstöckigen Keller- und Lagerräumen), drei Fertiggaragen, Außengelände (Park- und Lagerflächen) befindet sich im Innenhof einer Wohnbebauung in Mainz-Neustadt, Pfitznerstraße 10.

Eigentümerin der Liegenschaft ist die Alleingesellschafterin.



Quelle: Google Maps

Auf Grundlage eines unbefristeten Mietvertrages³⁷¹ betrugen die Miete 14.520 € jährlich³⁷², und in 2021 die Nebenkosten³⁷³ 3.924 € (2020: 4.333 €) sowie die zu entrichtenden Strom- und Gaskosten 8.445 € (2020: 9.975 €)³⁷⁴. Darüber hinaus mussten die Kosten für Unterhaltungsreinigung, Stellplatzkosten und Lagercontainer von 21.000 €

³⁷¹ Vgl. Gewerblicher Mietvertrag vom 30. November 2009.

³⁷² Monatlich 1.060 € zuzüglich 150 € für drei Garagen.

³⁷³ Vgl. hierzu § 4 Mietvertrag.

³⁷⁴ Vgl. hierzu Nettobeträge.

jährlich getragen werden. Insgesamt waren für die WBS mit der Liegenschaft Aufwendungen von 50.000 € jährlich verbunden.

Die in die Jahre gekommene Liegenschaft diente in früheren Zeiten bereits als städtische Waschküche, Betriebswerkstatt und Heizungsanlage.



Einfahrt zum Innenhof und Bürogebäude



Bürogebäude



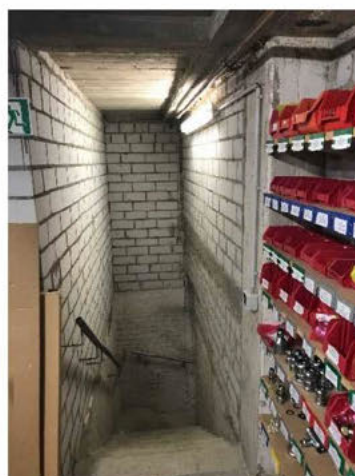
Innenhof mit Abfallcontainern



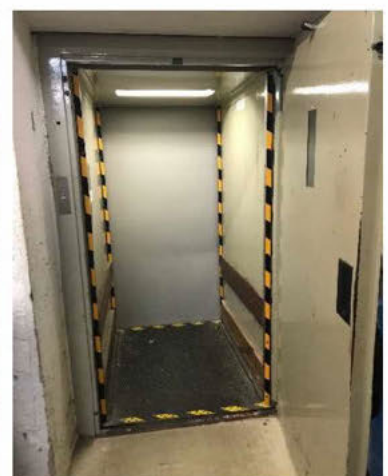
Vorplatz Bürogebäude mit Pflanzkübeln



Fluchtweg mit Betonstütze



Abgang zweite Lagerebene



Aufzug

Die Büroräume wurden zwar sukzessive renoviert und neu ausgestattet, dennoch bestanden Anhaltspunkte, dass die Liegenschaft sich insgesamt für den Geschäfts- und Hausmeisterbetrieb der WBS lediglich eingeschränkt eignet. Beispiele:

- Die auf mehrere (Zwischen-) Ebenen verteilten Räumlichkeiten³⁷⁵ waren zweckdienlich, aber nicht annähernd barrierefrei erreichbar.
- Das (Kleinteil-)Lager befand sich verteilt über zwei verwinkelte Untergeschosse³⁷⁶. Ein Zugang war nur über mehrere Treppen bzw. beschränkt über einen Lastenaufzug möglich³⁷⁷.
- Im Kleinteillager war für den Lageristen ein zweiter Arbeitsplatz mit beeinträchtigten Lichtverhältnissen eingerichtet³⁷⁸. Zwei Fluchtwege waren nur im ersten Untergeschoss vorhanden³⁷⁹, wobei unmittelbar vor einem Fluchtweg eine Betonstütze platziert war.
- Für die Materialeinlagerung musste teilweise ein vorhandener kleiner Lastenaufzug³⁸⁰ in Anspruch genommen werden. Da eine direkte Einlagerung mittels Hubwagen nicht möglich war, bedurften Anlieferungen sehr häufig mehrfach händischer Verlagerungen.
- Größere Lagerteile³⁸¹ wurden infolge der begrenzten Kapazitäten nach Möglichkeit außerhalb des Gebäudes deponiert³⁸².
- Aufgrund der im Innenhof beengten Platzverhältnisse erfolgten Materialanlieferungen³⁸³ unter erschwerten Bedingungen. Aufgrund dessen kam es auch schon zu diversen Fahrzeugschäden³⁸⁴.
- Für 43 Firmenfahrzeuge standen maximal 28 Stellplätze zur Verfügung³⁸⁵.
- Für die Privatfahrzeuge der Mitarbeiter mussten in der Umgebung zum Betriebsgelände 22 Stellplätze der WBM angemietet werden (7.920 €/jährlich)³⁸⁶.

³⁷⁵ Insgesamt neun Büroräume, zwei Aufenthaltsräume, eine Herrenumkleide, eine Damen- und zwei Herrentoiletten, zwei Duschplätze.

³⁷⁶ Größere Einzelteile und ggf. wiederverwertbare Altbestände wurden im zweiten Untergeschoss aufbewahrt.

³⁷⁷ Über den Lastenaufzug war nur das erste Untergeschoss erreichbar.

³⁷⁸ Die nächsten Fenster befanden sich im hinteren Kellerraum in einer Höhe von etwa 3 m. Der erste Arbeitsplatz befand sich im Erdgeschoss.

³⁷⁹ Über Treppenaufgänge nach oben.

³⁸⁰ Baujahr 1993, zulässiges Gewicht: 600 kg, Fläche passend für eine Europalette.

³⁸¹ Beispiele: Waschbecken, Toiletten, Fliesen, Dachpfannen etc.

³⁸² Zum Beispiel in den drei Garagen bzw. in einem extra angemieteten Container.

³⁸³ Nach eigenen Angaben erfolgten täglich 8 Anlieferungen (Großhändler, Paket- und Liefersdienste, Müllabfuhr etc.).

³⁸⁴ Nach eigenen Angaben waren beispielsweise in den Jahren 2021 und 2022 folgende Fahrzeuge betroffen: MZ-WB-500 (Schaden: 2.520 €), MZ-WB-350 (zwei Schäden: 4.556 € und 1.279 €), MZ-WB-184 (Schaden: 1.397 €), MZ-WB 224 (Schaden: 160 €).

³⁸⁵ Vgl. Parkplatzordnung der WBS.

³⁸⁶ 30 € monatlich je Stellplatz.

- Mit der örtlichen Umgebung und ausgeprägten Innenhoflage³⁸⁷ war ein erhöhtes Konfliktpotenzial verbunden (u. a. Sachbeschädigungen, Einbruchversuche, Lärmbelästigungen).

Betriebsgelände und Betriebsgebäude sind als Ausgangspunkt der Geschäftsaktivitäten eines Unternehmens sowie der damit verbundenen organisatorischen Arbeitsabläufe von grundlegender Bedeutung.

Optimierte Betriebsabläufe in der Lager- und Materialwirtschaft ermöglichen vor allem einen reduzierten Zeitaufwand für die Ein- und Auslagerung, eine bessere Bestands- und Mengenkalkulation sowie damit einhergehend geminderte Beschaffungs-, Lagerhaltungs- und Fehlmengenkosten.

Mit barrierefrei gestalteten Arbeitsplätzen können ggf. arbeitsbedingte Erkrankungen und Behinderungen vermieden sowie in Anbetracht des Fachkräftemangels die Beschäftigung und Inklusion von Menschen mit Behinderung gefördert werden³⁸⁸. Das Unternehmen sollte den Optimierungsbedarf unter Berücksichtigung der Hinweise überprüfen.

Für verbesserte Arbeitsabläufe sollte ein angepasstes Raum- und Lagerkonzept bzw. (mittelfristig) im Rahmen einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung Standortalternativen geprüft werden.

Äußerung der Geschäftsführung:

Das Unternehmen strebe einen Standortwechsel und damit verbunden die Einrichtung einer neuen Betriebsstätte an, was eine Anpassung des Raum- und Lagerkonzepts zur Folge haben werde. Der Suche nach einem geeigneten (ggf. bebauten) Grundstück werde Priorität eingeräumt.

39 Über den weiteren Umsetzungsprozess bitten wir zu berichten.

19.2 Mietvertrag

Für die von der Alleingesellschafterin seit 1. Dezember 2009 angemietete Liegenschaft war eine Grundmiete von 1.060 € monatlich zzgl. 150 € monatlich für die drei Garagen zu zahlen.

Der zugrunde liegende Gewerbemietvertrag war anpassungsbedürftig. Beispiele:

- Als Vermieter ist noch die bereits 2019 erloschene WB Wohnraum Mainz GmbH & Co.KG aufgeführt.
- Vertragliche Flächenangaben erfolgten lediglich für die Büroräume (176,22 m²).
- Keller- und Lagerräume waren nicht näher konkretisiert. Es fehlten beispielsweise Lage- und Flächenangaben.

³⁸⁷ Im näheren Umfeld befinden sich etwa 200 Wohnungen.

³⁸⁸ Vgl. hierzu unter anderem Artikel 27 (Arbeit und Beschäftigung) der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderung.

- Textliche Angaben zum Hof- und Außengelände einschließlich vertraglicher Rechte und Pflichten fehlten vollständig.
- Die vereinbarte Kaltmiete war seit mehr als zwölf Jahren nicht angepasst.
- Die abgerechnete Kaltmiete betrug allenfalls 6,02 €/m² monatlich³⁸⁹, obwohl im Einzugsbereich Mainz-Neustadt die marktüblichen Kaltmieten für Gewerbeimmobilien deutlich über 10 €/m² lagen³⁹⁰.

Aus Gründen der wirtschaftlichen und rechtlichen Transparenz sollte der Gewerbemietvertrag insbesondere auf einer kostendeckenden Kaltmiete basieren sowie alle wesentlichen Angaben zum Mietobjekt (Räumlichkeiten, Flächen etc.) beinhalten.

Die Vertragsparteien sollten den Gewerbemietvertrag anpassen.

Äußerung der Geschäftsführung:

Der Empfehlung werde gefolgt. Allerdings bestehe kein akuter Handlungsbedarf, weil die heutige Miete vor dem Hintergrund der baulichen Gegebenheiten der Betriebsstätte und ihrer eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten für die Betriebszwecke sowie der unzureichenden Standortbedingungen angemessen sei. Eine steuerrechtliche Relevanz bestehe nicht.

Die vergleichsweise geringe Miete kann nicht mit dem Hinweis auf eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten für Betriebszwecke gerechtfertigt werden. Dem steht die vertragliche Anerkennung als zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet entgegen³⁹¹. Da der Zeithorizont für einen Standortwechsel nicht konkretisiert ist und der Abstand zu einer marktüblichen Miete (etwa 4 €/m² monatlich) rechnerisch Ertragsausfälle von mindestens 8.450 € jährlich bewirkt, sollte die Miete zeitnah zumindest der allgemeinen Kostenentwicklung angepasst werden.

- 40** Der Gewerbemietvertrag sollte unter Berücksichtigung der Prüfungshinweise zeitnah angepasst werden.

³⁸⁹ Berechnung: 1.080 € (Kaltmiete) / 176,22 m² (Büroräumlichkeiten). Die tatsächlich genutzte Gesamtfläche war wesentlich größer. Aufgrund fehlender Angaben war eine genauere Mietberechnung nicht möglich.

³⁹⁰ Vgl. zum Beispiel www.immobilienscout.de.

³⁹¹ Vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1 Mietvertrag vom 30. November 2009.

19.3 Lagercontainer

Die WBS platzierte seit August 2017 im Innenhof neben den drei Garagen als zusätzliche Lagerfläche einen Mietcontainer³⁹².



Lagercontainer neben den drei Garagenlager

Die Jahresmiete betrug zuletzt 1.989 €. Insgesamt waren mit dem Mietcontainer allein im Zeitraum von August 2017 bis März 2022 Aufwendungen in Höhe von 9.076 € verbunden³⁹³.

Aufgrund der andauernden Containernutzung war dessen langjährige Anmietung unwirtschaftlich. Die Verkaufspreise für gebrauchte vergleichbare Lagercontainer liegen derzeit zwischen 2.500 € und 4.000 €³⁹⁴. Auf dieser Basis hätte sich ein Containerankauf bereits nach etwa zwei Jahren gerechnet.

Bei einem langfristig unveränderten Lagerkonzept sollte kurzfristig der Erwerb eines Containers erwogen werden.

Äußerung der Geschäftsführung:

Der Empfehlung sei bereits gefolgt und der Lagercontainer inzwischen ausgetauscht worden.

³⁹² Vgl. hierzu Mietvertrag mit der Firma Algeco GmbH vom 27. Juni 2017 (Vertrags-Nr. 313079901).

³⁹³ Angaben der Buchhaltung entnommen. Neben der Miete (zuletzt 1.989 € jährlich) waren einmalige Frachtkosten (504 €) zu zahlen.

³⁹⁴ Vgl. diverse Verkaufsplattformen wie zum Beispiel www.southerncontainers.net und www.mtcontainer.de.

19.4 Lagerverwaltungssystem

Zum Jahresabschluss 2020 betrug der Wert des Lagerbestands 269.039 € und erhöhte sich 2021 um 35.554 € auf 304.593 €³⁹⁵. Die Wertermittlung basierte insbesondere auf der jährlich im Rahmen der Stichtagsinventur durchgeführten körperlichen Bestandsaufnahme³⁹⁶.

Der Lagerbestand wurde mittels Excel-Listen verwaltet, welche weder systemtechnisch automatisiert noch manuell mit der Fakturierung verknüpft waren.

Das derzeitige Lagerverwaltungssystem ist anpassungsbedürftig.

Das System lässt die Veränderungen im Lagerbestand inhaltlich nicht nachvollziehen. Eine zeitnahe Plausibilisierung von unterjährigen Zu- und Abgängen ist nicht möglich. Darüber hinaus erlauben die Stichtagsbetrachtungen ebenfalls keinen Rückschluss, inwieweit Bestandsveränderungen auf Entnahmen für Instandhaltungsarbeiten oder Schwund zurück zu führen sind.

In Anbetracht des Lagergesamtwertes sowie des Werts einzelner Waren³⁹⁷ sollte eine softwaregestützte Lagerverwaltungssoftware eingerichtet werden. Damit lassen sich Echtzeit-Daten und Meldebestände automatisieren, Transparenz zu jedem Zeitpunkt herstellen sowie Verknüpfungen zur Fakturierung gewährleisten. Darüber hinaus können Fehlerquellen im System schneller identifiziert und behoben werden.

Das Unternehmen sollte ein integriertes Lagerverwaltungssystem implementieren.

Äußerung der Geschäftsführung:

Die Beschaffung und Implementierung eines neuen IT-Lagerverwaltungssystems sei in Bearbeitung und solle noch 2023 abgeschlossen werden.

gez.
Jörg Berres
Präsident

gez.
Andreas Utsch
Direktor beim Rechnungshof

Beglaubigt:

³⁹⁵ Angaben der WBS.

³⁹⁶ Vgl. zum Beispiel WBS Schwed Labudda PartGmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Prüfbericht Jahresabschluss 2021, S. 9.

³⁹⁷ Vgl. zum Beispiel Inventurliste 2021. Für das einzelne Wirtschaftsgut betrug der Nettoeinkaufspreis bis zu 26.838 €.