

| Punkt | 1. Schritt: Ist Ausgangssituation des LRH vollständig und korrekt? | 2. Schritt: Abgleich Stellungnahme im vorläufigen Bericht / Empfehlungen Endbericht | 3. Schritt: Stellungnahme WBM |
|--|---|--|--|
| 3.1 Wirtschaftspläne WBM und WBS | | | Anpassung der Vorlagen und Berichte seitens ZBM zum Teil bereits erfolgt. Vermögensplan, MiFriFi, Stellenplan. Die Wirtschaftspläne Proviantmagazin Mainz Verwaltungs GmbH, Proviantmagazin Mainz GmbH & Co.KG werden aufgrund der Liquidation nicht mehr benötigt. |
| 3.2 Wirtschaftliche Lage - Dynamischer Verschuldungsgrad | | | Nur in der Planung schwierig, als Kennzahl im Bericht aufgenommen. Ferner bildet die EK-Quote eine wesentliche Indikation. |
| 3.2.4 Dynamischer Verschuldungsgrad | | Die von uns verfasste Stellungnahme wurde nur insoweit (teilweise) berücksichtigt, als dass auf die zuvor angegebenen Kennziffern des RH (die nicht branchenüblich waren) verzichtet wurde. Wir verweisen erneut auf unsere Stellungnahme 3.2.4 zu Empfehlung 2. | Die Ausgangssituation des RH ist unserer Auffassung nach nicht richtig. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme 3.2.4, in der wir auf eine branchenbedingte Differenzierung bzw. auf die branchenübliche Benchmark hingewiesen haben (ermittelt vom VdW). |
| 3.3.2 Sonstige Beteiligungen | | Die Ausgangssituation des RH ist vollständig und richtig. | Die von uns verfasste Stellungnahme wurde zugrunde gelegt. In Ergänzung zur aktuellen Situation: - Die Gesellschaften Proviantmagazin Mainz Verwaltungs GmbH sowie Proviantmagazin Mainz GmbH & Co. KG werden in Kürze gelöscht. - Die WB Gewerbeimmobilien Mainz Beteiligungs GmbH soll in Kürze gelöscht werden, der dafür erforderliche Gremienbeschluss durch die ZBM soll im April 2024 erfolgen. |
| 3.3.3 Mitgliedschaften in Verbänden/Vereinen | | | Die Mitgliedschaften unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung. |
| 3.4 Konzernstrukturen | | | Hierzu findet ein regelmäßiger und dynamischer fortlaufender Prozess statt. Konkrete Ergebnisse werden umgesetzt. So z.B. im Bereich Nachhaltigkeit und die Prüfung der Jahresabschlüsse. |

| | | | |
|--|--|---|--|
| 4.1 Fortbildung entsandter Aufsichtsratsmitglieder | | Die von uns verfasste Stellungnahme wurde zugrunde gelegt. | Nach der Kommunalwahl 2024 setzt sich der Aufsichtsrat neu zusammen. Die Geschäftsführung wird im Rahmen der Neubesetzung Schulungsangebote für die Mitglieder entwickeln und die Mitglieder auf die Bedürfnisse und Spezialitäten der Wohnungswirtschaft schulen. Ferner werden die Angebote des Konzerns weiterhin kommuniziert. |
| 4.2 Selbstevaluation | | | Der Tagesordnungspunkt wird in der jeweils 3. Sitzung des Jahres auf der Tagesordnung plaziert werden. |
| 4.3 Vorlage Revisionsberichte | | | Der Aufsichtsrat erhält die Summary der Prüfungsberichte jeweils nach der Stellungnahme der Fachabteilung. Ein transparenter Umgang mit diesen Bereichen ist der Geschäftsführung wichtig. |
| 6.8 Kassensicherheit – Automatenleerung | | Die von uns verfasste Stellungnahme wurde zugrunde gelegt. | Die Ausgangssituation des LRH ist vollständig und richtig. |
| 7 Deckungsbeitragsrechnung | | | Die WBM arbeitet nach den Grundsätzen des HGB. Es werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die individuellen Maßnahmen erstellt und dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern zur Beratung vorgelegt. |
| 8 Risikomanagementsystem | | | Das Unternehmen verfügt über ein Risikomanagement. Dieses wird fortlaufen aktualisiert. Ob ein Ampelsystem die Darstellung vereinfacht wird bezweifelt. Aus unserer Sicht wird der Berichtspflicht gegenüber dem Aufsichtsrat im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung und den mündlichen Ergänzungen der Geschäftsführung Genüge getan. |
| 9 Berichtswesen | | | Das Berichtswesen wird in den Jahren 2024 und 2025 unter Nutzung neuer Software angepasst. Der Empfehlung des Rechnungshofs wird gefolgt. |
| 10.1 Employer Branding | | Die von uns verfasste Stellungnahme wurde zugrunde gelegt. | Der Arbeitsmarkt im Rhein-Main-Gebiet ist mehr als angespannt, so dass auch zukünftig Imagekampagnen notwendig sind. Dies geschieht Berufs- und Sparten-spezifisch nun auch über die Onlinekanäle Instagram und LinkedIn. |
| 10.2 Imagekampagne | | Dem Vorschlag des Landesrechnungshofs wird zukünftig gefolgt. | |
| 10.3 100 Jahre Wohnbau | | Dem Vorschlag des Landesrechnungshofs wird zukünftig gefolgt. | |

| | | | |
|--------|--|--|---|
| 11.1.1 | Die angegebene Ausgangssituation des Rechnungshofs ist weitgehend vollständig und korrekt. Zu ergänzen wäre, dass das interne Portfoliomanagement nicht nur „erste Indikatoren zum Vermietungserfolg“ und „Spartenbetrachtung“ liefert, sondern auch eine technische Bestandsbewertung durchführt sowie laufenden Kosten für Instandsetzung berücksichtigt. | Die Stellungnahme wurde im Endbericht zugrunde gelegt und berücksichtigt. | |
| 11.1.3 | Die angegebene Ausgangssituation des Rechnungshofs ist vollständig und korrekt. | Die Stellungnahme wurde im Endbericht zugrunde gelegt und berücksichtigt. | |
| 11.2.1 | Gewerbemieten - Empfehlung Nr. 41 | Die Prüfung und Dokumentation der Mieten wurde erweitert und findet Anwendung. | Die WSK Mieten werden im Frühjahr 24 geprüft |
| 11.2.2 | Proviantmagazin - Empfehlung Nr. 42 und 43 - Alle Angaben sind vollständig und korrekt wieder gegeben | => zutreffend | Eine Überprüfung der letzten Jahresabschlüsse ist beauftragt. |
| 11.3 | Die angegebene Ausgangssituation des Rechnungshofs ist vollständig und korrekt. | Die Stellungnahme wurde im Endbericht zugrunde gelegt und berücksichtigt. | |
| 11.4 | nicht umlagefähige Betriebskosten - Empfehlung Nr. 45 - Alle Angaben korrekt, Stellungnahme berücksichtigt | => zutreffend | |
| 12 | Bewirtschaftung für Dritte – Quintessenz – Abgabe der Objekte wurde berücksichtigt. Allerdings sind einige unserer Anmerkungen (für die bereits oder noch abgegebenen Objekte) nicht berücksichtigt worden. | => zutreffend | |
| 12.1 | | => zutreffend | 95 % des WEG Verwaltergeschäftes wurden zum 31.12.2023 beendet |
| 12.2 | | => zutreffend | |
| 12.2.1 | | => zutreffend | |
| 12.2.2 | Thema: dass die Abrechnungen nicht fristgerecht wären | => nicht zutreffend | Die Abrechnungen werden fristgerecht erstellt. Die Wohnbau ist jedoch auf die Rechnungsstellung der Lieferanten angewiesen. |

| | | | |
|---|--|---|--|
| 12.2.2 | Thema: Keine Erhöhung der Vergütung seit über 10 Jahre | => nicht zutreffend | Dem Hinweis aus der Vergangenheit wurde bisweilen leider nicht gefolgt. |
| 12.3.2 | Thema: Verträge / Abrechnungen | => wurde nicht berücksichtigt | Unsere Anmerkungen wurden teilweise nicht berücksichtigt. |
| 12.3.2 | Fußnote 287 | => wurde nicht berücksichtigt | Aufgrund länger dauernder Vertragsverhandlungen kam es zeitweise erst nach Einigung zur Unterschrift, im Fall Müllenwald nach 6 bzw. 8 Wochen, siehe Fußnote 287. |
| 12.3.2 | Fußnote 288 und 289 | => wurde nicht berücksichtigt | Vertraglich vereinbarte Preisklauseln wurden aus verschiedenen Gründen, die sich aus der Zusammenarbeit ergeben hatten, einvernehmlich nicht immer umgesetzt bzw. konnten nicht durchgesetzt werden, siehe Fußnote 288 und 289. |
| 12.3.2 | Fußnote 290 | => wurde nicht berücksichtigt | Der Aufwand für die verwalteten Objekte in Koblenz und in Neustadt waren im Vergleich zu den in Mainz verwalteten Objekten sehr gering. Z.B. fanden keine Ortstermine statt, siehe Fußnote 290. |
| 12.3.2 | | => wurde nicht berücksichtigt | Fußnote 291: auch hier wurde aus der Zusammenarbeit begründet von den höchstmöglichen Vergütungen abgewichen. Bei den Objekten Darmstädter Landstraße und Hermann-Löns-Allee (Tierschutzverein) wurde in der noch weiter zurück liegenden Vergangenheit sogar die Vergütung zeitweise erlassen. |
| 12.3.2 | | => wurde nicht berücksichtigt | Im Zuge einer fristgerechten Abrechnung werden Dritte (Verwaltungsbeiräte, Versorger) auf die Bereitstellung der nötigen Informationen hingewiesen. Haftungsrisiken bestanden nicht, da alle Abrechnungen bis 31.12. an die Mieter versendet wurden. Ein Risiko hätte bei einer verspäteten Abrechnung im Folgejahr bestanden. |
| 12.3.2 | | => wurde nicht berücksichtigt | Änderungsvorschläge können bei abgegebenen Objekten nicht mehr berücksichtigt werden. |
| 13 Wirtschaftlichkeitsanalysen | | Die von uns verfasste Stellungnahme wurde nicht entsprechend gewürdigt. | Die Ausgangssituation des LRH ist <u>nicht richtig</u> . Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen 13) Wirtschaftlichkeitsanalysen – Empfehlung 50. |
| 13 Immobilienveräußerungen | | Die von uns verfasste Stellungnahme wurde nicht entsprechend gewürdigt. | Die Ausgangssituation des RH ist nicht richtig. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen 13) Wirtschaftlichkeitsanalysen – Empfehlung 51. |
| 13 Wirtschaftlichkeitsanalysen - Sozialprojekte | | zutreffend | nach Prüfung unsererseits fehlt in der Stellungnahme letzter Satz die Einfügung „...von Juvente für den Regenbogentreff und vom Dt. Kinderschutzbund für den Nachbarschaftstreff Rüsselsheimer Allee vorgelegt. |

| | | | |
|---|--|--|--|
| 14.2 | zur Ausgangssituation ist zu ergänzen, dass kein Maklermandat bestand. Ein solches wurde 2023 erstmals abgeschlossen. | => zutreffend | Auflistung gekündigte und neue Verträge wurde erstellt. |
| 14.3 | Die Aussagen zur Mengenbündelung sind eine Annahme des LRH | => zutreffend | Da es sich hier zumeist um spezielle Versicherungen der Immobilienwirtschaft handelt und nicht mit öffentlichen Gebäuden vergleichbar ist, beobachtet WBM hier den Markt und gibt die Preisvorteile an die Kunden weiter. |
| 14.4 | Die Gebäudeversicherung wurde regelmäßig europaweit und öffentlich ausgeschrieben. KFZ-Versicherung wurde wegen der hohen Schadenquote nicht gewechselt | => verkürzte Version => zutreffend | Aufstellung Risikotragung vs. Risikoüberwälzung muss erstellt werden. |
| 14.5 | | => zutreffend | wurde geprüft, Schadenzahlungen überstiegen die Kaskoprämien |
| 14.6 | | => zutreffend | noch kein Selbstbehalt in der D&O vereinbart |
| 14.7 | | => zutreffend | Versicherungsvorschlag wird intern geprüft |
| 15.2. CRM / Mieterportal | | | Die Möglichkeiten des Mieterportals werden ausgebaut, die Nutzungsquote deutlich erhöht. Kommunikation zwischen Wohnbau und Kunden, ebenso wie interne Kommunikation wird verbessert und Medienbrüche vermieden. Das Mieterportal soll hierbei eine zentrale Rolle spielen. Eine Arbeitsgruppe aus MA des Vermietungsbereichs, des Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich sowie der Sozialplanung und schließlich Bürokommunikation und IT erarbeiten mit der GF ein Konzept. Die Umsetzung erfolgt in Schritten ab dem 3. April 2024. |
| 16.1 Tax-Compliance-Managementsystem | | Die von uns verfasste Stellungnahme wurde zugrunde gelegt. | Die Ausgangssituation des LRH ist vollständig und richtig. |
| 17 Personenbezogene Dienstwagen | | zutreffend | Ziffer 17 Personenbezogene Dienstwagen - Die Stellungnahme wurde zum Teil berücksichtigt. - Der Empfehlung (36) wird gefolgt. |
| 18.2 Dienstleistungsverträge - Servicevertrag Call Center | | zutreffend | Der Empfehlung wird mittlerweile gefolgt und Vergleichsangebote zum aktuellen Servicevertrag Call-Center wurden eingeholt. Die aktuell beauftragte Firma Tellog hat das günstigste Angebot für die Dienstleistung abgegeben. |

| | | | |
|-------------------------------|--|--|--|
| 19.1 - Betriebsgelände | | Die Stellungnahme wurde im Endbericht vollständig wiedergegeben. | Zu erwähnen ist, dass sich der Straßennamen des Standortes unserer Betriebsstätte geändert hat. Dieser lautet „Martin-Büsser-Straße 10“. Unter Pos.39 wird seitens LRH gebeten, über den weiteren Umsetzungsprozess zu berichten. |
| 19.2 Mietvertrag | | Die Stellungnahme wurde im Endbericht vollständig wiedergegeben. | Der LRH ergänzt, dass der Mietvertrag zeitnah - zumindest der allgemeinen Kostenentwicklung folgend - angepasst werden sollte. |
| 19.3 Lagercontainer | | Die Stellungnahme wurde im Endbericht vollständig wiedergegeben. | Der Lagercontainer ist ausgetauscht. |
| 19.4 Lagerverwaltungsprogramm | | Die Stellungnahme wurde im Endbericht vollständig wiedergegeben. | Die Software ist beschafft und wird gerade implementiert. WBM und WBS befinden sich derzeit in der Umsetzungsphase. |