

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

Nr.	Seite	Prüfungsfeststellung	Stellungnahme
1	5 (Wdh. S.191)	Wir empfehlen der Stadt Gießen die einmalige Erhebung eines Bearbeitungsentgeltes i. H. v. 0,5 % des Nominalbetrages der Bürgschaft für jede zukünftig neu zu gewährende Bürgschaft, so auch für betraute Gesellschaften. Insgesamt ergaben sich damit Ergebnisverbesserungspotenziale in Höhe von rund 975.000 Euro. Zusätzlich bestanden monatliche Ergebnisverbesserungspotenziale aus der Erhöhung der Sollmieten von 668.771 Euro.	Es wird bereits ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % der Bürgschaftssumme erhoben. Die letzte Bürgschaft im Wohnungsbau wurde im Jahr 2009 gewährt. Insofern besteht kein Handlungsbedarf.  Für den Bereich „Sollmieten“ wird auf die Stellungnahme zu lfd. Nr. 34 verwiesen.
2	8 (Wdh. S.69)	Zwischen dem 31. August 2009 und der Erteilung der aufsichtsbehördlichen Ausnahmegenehmigung des Konsortialvertrags durch das RP Gießen vom 21. Oktober 2013 stand der Wohnbau Gießen GmbH und somit mittelbar der Stadt Gießen kein angemessener Einfluss in der WBG eG zu. Damit verstieß die Stadt Gießen gegen die Bestimmungen nach § 122 Abs. 5 HGO in Verbindung mit Abs. 1 Satz 1 Nr. 375.  Wir erwarten, dass die Stadt Gießen sicherstellt, dass bei künftigen mittelbaren Beteiligungen an wirtschaftlichen Betätigungen die Bestimmungen der HGO vollständig eingehalten werden. Die Geschäftsführungen und Vorstände aller städtischen Beteiligungen sollten vor dem Hintergrund des dargelegten Falls auf die Notwendigkeit der Einhaltung der vorgenannten Bestimmungen hingewiesen werden. Dies sollte den Hinweis zur ausreichenden	Der Magistrat teilt die Feststellung. Dies hat der Magistrat bereits in der Vorlage STV/1561/2013 vom 16.05.2013 selbst zum Ausdruck gebracht. Der gesamte Sachverhalt wurde bereits in der Stadtverordnetenversammlung diskutiert. Dabei wurde auch seitens des Magistrats dargestellt, welche Maßnahmen zur Herstellung eines angemessenen Einflusses in Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde sowie der Wohnbau Gießen GmbH und der WBG eG veranlasst wurden.  Der Empfehlung wird der Magistrat im IV. Quartal 2018 nachkommen.

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		Information der Mitglieder der Überwachungsorgane durch die Geschäftsführungen einschließen.	
3	8-9	<p>Die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Gießen waren im Prüfungszeitraum 2012 bis 2016 mit Ausnahme der WBG eG rechtmäßig und sachgerecht. Die Gründung der WBG eG war bis zum 21. Oktober 2013, dem Datum der Erteilung der aufsichtsbehördlichen Ausnahmegenehmigung durch das RP Gießen, nicht rechtmäßig.</p> <p>Unter Berücksichtigung des unseres Erachtens auch nach dem Abschluss des Konsortialvertrags noch nicht gegebenen angemessenen Einflusses der Wohnbau Gießen GmbH auf die WBG eG, war die Beteiligung an dieser nicht sachgerecht. Die diesbezüglich in den Beteiligungsberichten 2012 bis 2015 ausgewiesenen Prüfungsergebnisse nach § 121 Abs. 7 HGO 10, wonach alle unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen zulässig seien, war bezogen auf die WBG eG nicht korrekt. Auch wenn die Stadt Gießen die vorgenannte Prüfung jährlich und damit häufiger, als in der HGO vorgesehen vollzog, erwarten wir von der Stadt Gießen, dass diese künftig eine Prüfung unter Beachtung aller Anforderungen und Regelungen der HGO vornimmt.</p>	<p>Der Magistrat teilt die Auffassung, dass die 2009 veranlasste Beteiligung der Wohnbau GmbH an der Wohnbau eG mit mehr als einem Genossenschaftsanteil im Zeitpunkt des Vollzugs gegen § 122 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 HGO verstoßen hat. Die Stadt hat über den Konsortialvertrag angestrebt, eine Ausnahmeentscheidung der Aufsichtsbehörde nach § 122 Abs. 1 Satz 2 HGO zu erreichen.</p> <p>Der Konsortialvertrag verfolgte das Ziel, den fehlenden Einfluss der Wohnbau GmbH so weit wie möglich zu kompensieren. Das Problem dabei war, dass dieses Ziel nur im Einvernehmen mit der Wohnbau eG zu erreichen war. Dennoch ist es gelungen, einen Vertrag zwischen Wohnbau GmbH und Wohnbau eG auszuhandeln, der der Wohnbau GmbH Einflussrechte in einem Umfang ermöglichte, dass die Aufsichtsbehörde durch Verfügung vom 21.10.2013 erklärte:</p> <p>„Der am 16.4.2013 zwischen der Wohnbau Gießen GmbH und der Wohnbau Genossenschaft Gießen eG geschlossene Vertrag ist geeignet, den Einfluss der Stadt auf die Wohnbau Genossenschaft Gießen eG mittelbar über die Wohnbau Gießen GmbH ausreichend i. S. d. § 122 Abs. 1 Nr. 3 HGO zu gewährleisten.“</p>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

			<p>Die Prüfer vertreten die Auffassung, dass die Beteiligungsberichte 2012 – 2015 nicht korrekt seien, wenn sie auch in Bezug auf die mittelbare Beteiligung an der Wohnbau eG feststellten, dass die Beteiligung zulässig sei. Damit stehen die Prüfer zumindest für die Zeit seit dem 16.4.2013 im Gegensatz zur Auffassung der zuständigen Aufsichtsbehörde. Daher ist der Vorwurf der Prüfer zurückzuweisen, die Beteiligungsberichte würden im Rahmen der Prüfung nach § 121 Abs. 7 HGO inkorrekt feststellen, dass die mittelbare Beteiligung an der Wohnbau eG zulässig ist. Die Stadt stützt sich bei dieser Feststellung auf die Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 21.10.2013. Sie darf daher auch in künftigen Prüfungen nach § 121 Abs. 7 HGO bei unveränderter Sachlage feststellen, dass diese Beteiligung zulässig ist.</p>
4	9 (Wdh. S. 71)	<p>Die eingeräumten Unterrichts- und Prüfungsrechte der städtischen Wohnungsbaunternehmen waren nicht vollständig, so bei der GSW. Die städtischen Wohnungsbaunternehmen Wohnbau Genossenschaft Gießen Service GmbH und WBG eG räumten keine Unterrichts- und Prüfungsrechte ein.</p> <p>Wir erwarten, dass die Stadt Gießen die gemäß oben stehender Ansicht noch nicht eingeräumten Unterrichts- und Prüfungsrechte für sich, die örtliche Rechnungsprüfung und die Überörtliche Prüfung bei ihren städtischen Wohnungsbaunternehmen einfordert.</p>	<p>Der Magistrat wird darauf hinwirken, dass die Unterrichts- und Prüfungsrechte eingeräumt werden. Ggf. werden wir prüfen, ob dies durch einen beidseitigen Vertrag möglich ist, da aufgrund der Entflechtung Wohnbau/WBG diese Rechte nicht unbegrenzt sind.</p>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

5	10	<p>Wir erwarten, dass die Stadt Gießen zeitnah Verpflichtungsverträge mit der WBG eG und der Wohnbau Genossenschaft Gießen Service GmbH abschließt.</p> <p>Wir erwarten, dass der diesbezügliche StVV-Beschluss eingehalten wird. Darüber hinaus empfehlen wir die kontinuierliche Überwachung der Einhaltung der Vertragsbestandteile.</p>	<p>Der Magistrat wird versuchen, aufgrund der zuvor genannten Entflechtung, zeitlich begrenzte Verpflichtungsverträge abzuschließen.</p>
6	10-11 (Wdh. S. 88)	<p>[...] die WBG eG, die Wohnbau Genossenschaft Gießen Service GmbH und die GSW, kamen ihrer Auskunftspflicht bezgl. der Mindestangaben für den Beteiligungsbericht trotz schriftlicher Aufforderung durch die Beteiligungsverwaltung nicht vollumfänglich nach. [...]</p> <p>Wir erwarten von der Stadt Gießen, dass sie in künftigen Beteiligungsberichten die gem. § 123a HGO geforderten Mindestangaben erfüllt. Wir empfehlen der Stadt Gießen verspätete Informationsbereitstellungen einzelner städtischer Wohnungs-bauunternehmen künftig zu sanktionieren, da hierdurch der Beteiligungsbericht seine Aktualität einbüßt.</p>	<p>Der Magistrat wird die Mindestangaben für den Beteiligungsbericht anfordern und prüfen, inwieweit verspätete Informationsbereitstellungen sanktioniert werden können.</p>
7	11-12 (Wdh. S.136-137)	<p>Im Aktenvermerk vom 19.04.2011 hat die Kämmerei geprüft, „inwieweit Betrauungsakte i. S. d. Freistellungsentscheidung vorliegen, vorzunehmen oder zu ergänzen sind“. Dabei wurde die Empfehlung formuliert: „[...] die betroffenen Beteiligungen – insbesondere [...] die Wohnbau Gießen GmbH – müssen darauf hingewiesen werden, dass [...] beihilferechtliche Sachverhalte offen zu</p>	<p>Wie aus der Prüfungsempfehlung zu entnehmen ist, hat der Magistrat den Handlungsbedarf bereits selbst erkannt. Allerdings ist die Umsetzung bislang an nicht vorhandenen personellen Kapazitäten gescheitert.</p>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		<p>legen sowie zu prüfen sind.“ Diese interne Empfehlung setzte die Stadt Gießen nicht um.</p> <p>Wir empfehlen, die beihilferechtliche Legitimation der laufenden Bürgschaften zu prüfen und ggf. eine Freistellung von der Notifizierungspflicht zu erreichen. So ist die nachträgliche Einforderung einer marktüblichen Avalprovision für laufende Bürgschaften jeweils unter Berücksichtigung der Zinsvorteile rückwirkend auf den jeweiligen Bewilligungszeitpunkt denkbar. [...]</p>	
8	12 (Wdh. S.137)	Wir erwarten, stets alle beihilferechtlichen Anforderungen an die Berichts- und Dokumentationspflichten zu erfüllen, da Verstöße weitreichende Folgen haben können. [...]	Die Beteiligungsgesellschaften werden über die beihilferechtlichen Anforderungen an die Berichts- und Dokumentationspflichten informiert.
9	15 (Wdh. S. 67)	Gemäß § 2 Abs. 4 des Konsortialvertrags hat die Wohnbau Gießen GmbH trotz einer Beteiligungsquote von 94,9 Prozent keine Möglichkeit, den von der eigenen Stellungnahme abweichenden Beschluss zu verhindern, da eine eingehende schriftliche Begründung des abweichenden Beschlusses seitens der WBG eG ausreicht. Vor diesem Hintergrund können seitens der Wohnbau Gießen GmbH nur in Einzelfällen des § 2 Abs. 2 des Konsortialvertrags Entscheidungen verhindert werden. Die Möglichkeit, weitergehende eigene Vorschläge und Maßnahmen einzureichen und umzusetzen, hat die Wohnbau Gießen GmbH nicht. Zudem besteht das Risiko nicht an den akkumulierten Gewinnanteilen zu partizipieren.	<p>Die Wohnbau Gießen GmbH nimmt Einfluss auf die WBG eG. Inzwischen wurde realisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konsortialvertrag Grundlage für den in 2013 gestarteten Entflechtungsprozess ab 2014</li> <li>▪ Umsetzung mündete zunächst in der personellen Entflechtung beider Gesellschaften bis Ende 2014</li> <li>▪ seit 2016 auch die finanzielle Entflechtung umgesetzt</li> <li>▪ am 29.09.2016 und am 04.09.2017 jeweils 500 Genossenschaftsanteile gekündigt (erster Zahlungseingang am 13.11.2017 in Höhe von 450.000,00 € aus I. Kündigung; im Liquiditätsplan 2018 der Wohnbau Genossenschaft eG ist Auszahlung von weiteren</li> </ul>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		<p>Insofern empfehlen wir der Stadt Gießen mittelbar über die Wohnbau Gießen GmbH im Zuge des Entflechtungsprozesses andere Möglichkeiten zu finden, mit denen ein tatsächlich angemessener Einfluss, so über stärkere Einflussmöglichkeiten im Konsortialvertrag, in Form eines zustimmungspflichtigen Vorbehalts und eine angemessene Beteiligung an akkumulierten Gewinnanteilen sichergestellt wird.</p>	<p>450.000,00 € aus der II. Kündigung ausgewiesen) ebenso auf Grundlage des Konsortialvertrages weitere Berichtspflichten definiert, präzisiert und praktiziert, u. a. durch folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ während der Abstimmungsphase des Entflechtungsprozesses regelmäßige moderierte Jour Fixe (Teilnehmer: Vertreter der Geschäftsleitung der WB, der Vorstand der Genossenschaft, Vertreter der Aufsichtsräte beider Gesellschaften/ OB in Doppelfunktion auch als Vertreterin der Stadt Gießen)</li> <li>▪ aktuell Halbjahresgespräche zwischen Geschäftsleitung und Vorstand und min. einmal jährlich Bericht des Vorstandes der Wohnbau Genossenschaft eG vor dem Aufsichtsrat der Wohnbau Gießen GmbH</li> <li>▪ jährlich Vorlage des Jahresabschlusses und dessen Erläuterung</li> </ul> <p>weitergehende Einflussnahmen müssten durch die Stadt Gießen angestoßen werden.</p> <p>Aus Sicht des Magistrats wird der Empfehlung daher bereits entsprochen.</p>
10	16 (Wdh. S. 83)	<p>In der Stadt Gießen fand keine regelmäßige Mandatsträgervorbereitung statt. Der Mitarbeiter der Beteiligungsverwaltung nahm nicht an AR-Sitzungen teil. Die Aufgaben der Mandatsträgerbetreuung in Gießen</p>	<p>Der Magistrat kann die Empfehlung nachvollziehen. Es wurden bereits weitere Aktivitäten zum Ausbau der Mandatsträger -Vorbereitung umgesetzt und werden weiter angestrebt. Dazu bedarf es einer noch besseren</p>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		<p>nahm die Beteiligungsverwaltung im Einzelfall vor, so bei der Begleitung des Gründungsprozesses der WBG eG. Eine weitere Mandatsträgerbetreuung bezogen auf die städtischen Wohnungsbaunternehmen fand im Prüfungszeitraum nicht statt. [...]</p> <p>Wir empfehlen der Stadt Gießen, durch die Erarbeitung von Stellungnahmen zu ausgewählten Tagesordnungspunkten der Sitzungen der Überwachungsorgane eine umfassende Vorbereitung aller städtischen Vertreter in den Überwachungsorganen parteiübergreifend sicherzustellen. Die Stellungnahmen sollten auch Beschlussempfehlungen enthalten. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass mit den Beschlussempfehlungen keine Weisungsrechte gegenüber den Mitgliedern der Überwachungsorgane verbunden sind.</p>	<p>Informationsübermittlung an die Beteiligungsverwaltung und einer Verbesserung der personellen Kapazitäten mit entsprechendem Zeitkontingent.</p>
11	16-17 (Wdh. S. 84- 85)	<p>Die Aufgabe der Organisationshoheit Beteiligungsverwaltung nahmen in Gießen 1,05 Vollzeitäquivalente wahr. Der Durchschnitt der betrachteten Kommunen lag hierbei bei 4,06 Vollzeitäquivalenten. [...]</p> <p>Wir empfehlen, die Aktivität der Organisationshoheit Beteiligungsverwaltung zu intensivieren und die Beteiligungsverwaltung zu optimieren, dass Akten vollständig vorliegen und die Einhaltung der Informationspflichten der Beteiligungsgesellschaften ggü. der Stadt Gießen überwacht wird.</p>	<p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 10</p>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

	<p>Zweitens empfehlen wir die Einführung eines Beteiligungscontrollings. [...]</p> <p>Wir empfehlen, dass die Mandatsträgerbetreuung die Bewertung von Vorlagen in Gremien, die Vorabprüfung von Gutachten und Prüfberichten sowie gezielte Empfehlungen für Schulungsmaßnahmen städt. Mandatsträger beinhaltet.</p> <p>Darüber hinaus empfehlen wir, die Mandatsträger gesondert darauf hinzuweisen, welche Chancen und Arbeitserleichterungen sich aus der verstärkten Inanspruchnahme von Leistungen der Beteiligungsverwaltung für ihre Tätigkeiten ergeben. Zudem empfehlen wir eine Analyse der Ursachen für die nicht nachgefragte Leistung der Mandatsträgerbetreuung bei den Mitgliedern der Überwachungsorgane der städt. Wohnungsbaunehmen vorzunehmen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der aktuell in der Beteiligungsverwaltung der Stadt Gießen zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten hängt die Realisierung der vorgenannten Empfehlung von der Bereitschaft der Stadt Gießen ab, die personellen Kapazitäten in der Beteiligungsverwaltung zu erhöhen. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.5.</p>	
--	--	--

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

12	17	<p>Sofern künftig angeforderte Unterlagen durch die Beteiligungen weiterhin nicht termingerecht bereitgestellt werden, empfehlen wir diesem Verhalten durch Einbindung und Unterstützung der Beteiligungsverwaltung durch die oberste Verwaltungsleitung Rechnung zu tragen.</p>	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 10
13	18 (Wdh. S. 88)	<p>Der Einsatz einer Beteiligungscontrollings-Software würde den Informationsfluss zwischen Beteiligungsunternehmen und Stadt optimieren [...].</p> <p>Wir empfehlen die Einführung einer Beteiligungscontrollings-Software. Die Empfehlung zur Einführung einer Beteiligungscontrolling-Software steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der städtischen Gremien zur Ausweitung der Mandatsträgerbetreuung und der Einführung eines unterjährigen Beteiligungscontrollings, welches nach unserer Auffassung mit einer Personalaufstockung in dem Bereich der Beteiligungsverwaltung einhergehen muss.</p> <p>Des Weiteren empfehlen wir der Stadt Gießen die Verabschiedung eines Public Corporate Governance Kodexes als einheitliches Regelwerk, ergänzend zu den teilweise abgeschlossenen Verpflichtungsverträgen, zur Gestaltung der Beziehung der einzelnen Organe zueinander. Mittels des Kodexes wäre es möglich, das effiziente Zusammenwirken aller Beteiligten zu definieren und zu terminieren, den Informationsfluss zwischen Beteiligungsunternehmen und Stadt sowie die</p>	<p>Der Einsatz einer entsprechenden Software ist aus Sicht des Magistrats derzeit kein vorrangiges Ziel im Rahmen der Optimierung der Beteiligungsverwaltung. Die Zielrichtung eines Public Corporate Governance Kodexes kann fachlich nachvollzogen werden. Der Magistrat möchte die gleichen Ziele aber mit dem Abschluss von Verpflichtungsverträgen sowie weiterführenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung erreichen.</p>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		Aufgabenerfüllung im Sinne eines Beteiligungscontrollings zu verbessern.	
14	18 (Wdh. S. 89)	Ferner empfehlen wir der Stadt Gießen, die Erfüllung städtischer Ziele in der Wohnungswirtschaft mittels Zielvereinbarungen zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung zu verankern. Auf diese Weise ist sie in der Lage, eine direkte Steuerung der Unternehmen zu gewährleisten und erhält durch den stichtagsbezogenen Abgleich eine konkrete Rückmeldung zur Zielerfüllung.	<p>Der Magistrat nimmt die Empfehlungen zur Kenntnis. Seitens der Wohnbau Gießen GmbH besteht folgende Situation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Basis von Zielvereinbarungen ist das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept (Stand Herbst 2016) der Stadt Gießen</li> <li>▪ Wohnbau Gießen GmbH garantiert für viele Handlungsfelder die Umsetzung (WoRaumVersKonz) z.B. Realisierung von 400 Wohneinheiten im öffentlich-geförderten Bereich</li> <li>▪ Einzelziele werden vom Aufsichtsrat immer auf Umsetzbarkeit und Vorgabeneinhaltung geprüft und ggf. beschlossen</li> <li>▪ das durch den Aufsichtsrat beschlossene Leitbild der Wohnbau Gießen GmbH enthält weitere klare Zielvereinbarungen bzgl. Zielgruppen, Miethöhen, Kooperationspartner, regionale Wertschöpfung etc.</li> <li>▪ weitere Zielvereinbarung zwischen Stadt und Wohnbau Gießen GmbH ist das durch den Aufsichtsrat legitimierte Konzept „Soziale Miete“, nachdem die Wohnbau Gießen GmbH (im Rahmen des „Schlüssigen Konzeptes bzgl. Miethöhen“ des Landkreises Gießen) Mietenkappungen nach</li> </ul>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

			<p>Modernisierungen/Sanierungen für anspruchsberechtigte Mieter vereinbart, Ziel - den gesamten Bestand zukunftsfähig zu ertüchtigen und die Miethöhen sozialverträglich zu gestalten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ über die Umsetzung des Konzeptes „Soziale Miete“ wird im Aufsichtsrat regelmäßig berichtet, für 2019 ist eine umfangreiche Auswertung beschlossen</li> </ul> <p>Der Magistrat ist daher der Auffassung, dass den Empfehlungen bereits sehr weitgehend entsprochen wird.</p>
15	18-19	Wir empfehlen der Stadt Gießen, dass sie bei künftigen Prüfungen eines Bestandschutzes ihrer wirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Beginn der Tätigkeit abstellt. Gerade dieser Ansatz entspricht der mit der HGO-Novelle von 2005 zu erfüllenden Vorgabe.	Zukünftig wird neben dem Gründungsdatum der jeweiligen Beteiligung vor allem der Beginn der Tätigkeit – also der Zeitpunkt an dem die Beteiligung ihre jeweilige Leistung erbrachte – angeführt werden. Damit wird diese Empfehlung umgesetzt.
16	19	In den Prüfberichten der Jahresabschlüsse der Wohnbau Gießen GmbH wies der Abschlussprüfer darauf hin, dass die Gesellschaft bislang nicht über ein in sich geschlossenes formalisiertes Risikofrüherkennungssystem im engeren Sinne (Risiko-Management-System) verfügte. Bei der Beurteilung der Risikofrüherkennungssystematik der Wohnbau Gießen GmbH wird deutlich, dass die Gesellschaft in keiner Kategorie alle Anforderungen erfüllte. Vergleichsweise positiv hervorzuheben waren die Ergebnisse in den Kategorien Risikofrüherkennung und	<p>Der Magistrat nimmt die Empfehlungen zur Kenntnis. Seitens der Wohnbau Gießen GmbH besteht folgende Situation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung Risikobewertung durch die Prüfungsgesellschaft, diese wird dem Aufsichtsrat vorgetragen und bewertet</li> <li>▪ quartalsweise Aufsichtsratsvorlagen relevanter Daten zur Unternehmensentwicklung</li> </ul>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		<p>Strategie. Wesentliche Verbesserungspotenziale bestanden insbesondere in der Kategorie Risiko-Bewertung.</p> <p>Wir empfehlen der Wohnbau Gießen GmbH die kontinuierliche Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems, hin zu einem geschlossenen Risikomanagementsystem.</p>	<p>(Personalkosten, Instandhaltungskosten) mit Bewertung</p> <p>weitere Vorgehensweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ein in sich geschlossenes Risikomanagementsystem besteht nicht, Einzelkennzahlen (in kleineren in sich geschlossenen Kreisen) werden erhoben, laufend beobachtet und bewertet, diese gilt es in ein geschlossenes System zu überführen</li> <li>▪ Hinweise aus vergangenen Jahresabschlussprüfungen und der Prüfung der Stadt durch den HRH hat die Wohnbau Gießen GmbH dazu bewogen, in 2018 die jährlich stattfindende Interne Revision diesem Thema zu widmen</li> </ul> <p>Die empfohlenen Maßnahmen werden daher weitgehend umgesetzt</p>
17	22	<p>Die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Gießen konnten keine Trennung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie der Investitionen nach öffentlich-geförderten und frei-finanzierten Wohnungen vornehmen.</p> <p>Wir empfehlen, diese Daten künftig zu erheben und die Abschreibungen durch die Summe aus Modernisierungskosten und Investitionen auch bei öffentlich</p>	<p>Der Magistrat nimmt die Empfehlungen zur Kenntnis. Seitens der Wohnbau Gießen GmbH besteht folgende Situation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ generell werden Modernisierungs- sowie Instandhaltungskosten getrennt erfasst, eine weitere Aufteilung nach öffentlich-gefördert und frei-finanziert kann generiert werden</li> <li>▪ eine detaillierte Aufarbeitung der Zahlen war im Prüfungszeitraum wg. überlagernden Arbeiten</li> </ul>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		<p>geförderten Wohnungen zu kompensieren, um die Werterhaltung sicherzustellen.</p>	<p>nicht möglich, kann jedoch jederzeit erstellt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesamtbestand wird als sozial-geschützter Bestand betrachtet und behandelt, ausschlaggebend für Instandhaltungen und Modernisierungen ist der bauliche Zustand einer Liegenschaft; die Finanzierungsart (öffentlich-gefördert oder frei-finanziert) der Liegenschaft ist für die Wohnbau Gießen GmbH bei der Beurteilung nachrangig</li> <li>▪ Beispiele für aktuelle Modernisierungen im Bereich der öffentlich-geförderten Wohneinheiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mühlstraße 15-29, rd. 6,8 Mio.</li> <li>- Frankfurter Str. 19, rd. 1,7 Mio.</li> </ul> </li> </ul> <p>der Rahmen für die Umsetzung der Empfehlung ist gegeben</p>
18	23	<p>Die Vermögenslage der GSW ist gekennzeichnet durch eine sehr geringe Eigenkapitalausstattung. Sie lag im Jahr 2015 bei 7,1 Prozent und im Jahr 2016 bei 7,8 Prozent. Für die Bezahlung der Zinsen und planmäßigen Tilgungen in den Jahren 2015 und 2016 wurden 48,7 Prozent und 47,2 Prozent der erhaltenen Mieterträge benötigt.</p> <p>Wir empfehlen der Stadt Gießen aufgrund der sehr geringen Eigenkapitalausstattung sowie der vergleichsweise hohen Belastungen aus Zins- und Tilgungsleistungen, die laufende Entwicklung der</p>	<p>Grundsätzlich hegt der Magistrat an der Beteiligung an der GSW derzeit keinen Zweifel. Gleichwohl werden die Empfehlungen zur Kenntnis genommen.</p>

## 196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“ Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung

		<p>Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GSW zeitnah und kritisch zu begleiten.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Beteiligungsquote, des vergleichsweise untergeordneten Wohnungsbestands und der anhaltenden Verweigerung der GSW Daten, so zeitnah Jahresabschlüsse an die Stadt Gießen zu liefern, empfehlen wir der Stadt Gießen, die Beteiligung an der GSW strategisch zu überprüfen.</p>	
19	23; 134- 135	<p>Die Wohnbau Gießen GmbH, eine einhundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Gießen und damit ein öffentliches Unternehmen, hat 2014 ihrerseits ein Darlehen über 35 Jahre an ihre Tochtergesellschaft Wohnbau Mieterservice GmbH i. H. v. 250.000 Euro vergeben.</p> <p>Wir empfehlen, die beihilferechtliche Ordnungsmäßigkeit des Darlehens tiefergehend zu prüfen und zu dokumentieren. Grundsätzlich sollte die Geschäftsführung öffentlicher Unternehmen vor der Vergabe oder Entgegennahme von öffentlichen Mitteln unbedingt eine Beihilfeprüfung vornehmen. Unterlässt die Unternehmensleitung diese Prüfung, können sich hieraus Risiken bis hin zur persönlichen Haftung ergeben.</p>	<p>Der Magistrat nimmt die Empfehlungen zur Kenntnis. Seitens der Wohnbau Gießen GmbH besteht folgende Situation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Darlehen wurde inzwischen (per 31.12.2017) auf 146.420,03 € durch zwei Sondertilgungen im Jahr 2017 in Höhe von 35.000,00 € und 50.000,00 €, sowie der monatlich geleisteten Tilgungszahlungen abgeschmolzen</li> <li>▪ Stand 31.07.2018 - 142.274,27 € der Empfehlung wurde bereits nachgekommen, in Zukunft wird der Hinweis in der Empfehlung berücksichtigt</li> </ul>
20	23 (Wdh. S.135)	<p>Wir empfehlen der Stadt Gießen zu prüfen, ob die Wohnbau Gießen GmbH für die Aufgaben des sozialen Wohnungsbaus betraut werden kann. Dies hätte den Vorteil, dass – unter den vorstehend dargelegten Voraussetzungen – wenigstens für die Zukunft eine beihilfenrechtliche Freistellung nach Maßgabe des DAWI-</p>	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 7

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		Freistellungsbeschlusses bewirkt werden könnte. Hier bietet sich die sogenannte gesellschaftsrechtliche Lösung in Form eines Magistratsbeschlusses sowie eines entsprechenden Gesellschafter-beschlusses an, das sich bei anderen Kommunen in Hessen als bewährtes Standardmodell erwiesen hat.	
21	53	<p>Die Stadt Gießen stellte die Jahresabschlüsse der Jahre 2012 bis 2016 nicht innerhalb der gesetzlichen Frist nach § 112 Abs. 9 HGO zum 30. April des Folgejahres auf. Die Jahresabschlüsse 2012 und 2013 waren durch das Revisionsamt der Stadt Gießen geprüft, die Testate waren jeweils eingeschränkt. Die Einschränkungen resultierten aus überdotierten Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie den im Abschnitt Ergebnisrechnung ausgewiesenen Ergebnissen vor statt nach Ergebnisverwendung. Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2014 und 2015 war während der örtlichen Erhebungen in Bearbeitung.</p> <p>Wir erwarten, dass die Stadt Gießen zukünftig bei der Aufstellung der Jahresabschlüsse durch den Magistrat den hierfür gültigen Stichtag 30. April einhält.</p>	<p>Diese Aspekte wurden bereits im Rahmen der 194. Vergleichenden Prüfung ausgetauscht. Der Stadt Gießen ist bekannt, dass die fristgerechte Erstellung der Jahresabschlüsse auch bei anderen Kommunen problematisch ist. Der Magistrat ist bestrebt, die gesetzlichen Fristen einzuhalten. Die Fristüberschreitung in den vergangenen Jahren war sachlich begründet und nicht willkürlich.</p>
22	51-53	<p>Der Haushalt wird als „stabil“ bezeichnet, wenn das ordentliche Ergebnis eines Jahres positiv war. Wenn die Ergebnisrechnung bis zum Zeitpunkt unserer Erhebungen nicht aufgestellt war, wird aus Vorsichtsgründen der Haushalt dieses Jahres mit „instabil“ bewertet. Die Haushaltsstabilität über den gesamten fünfjährigen</p>	<p>Diese Aspekte wurden bereits im Rahmen der 194. Vergleichenden Prüfung ausgetauscht. Darüber hinaus ist eine Steigerung der Haushaltslage der Stadt Gießen gegenüber dem Prüfungsergebnis aus der 151. Vergleichenden Prüfung (April 2012) festzustellen. Die</p>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		<p>Prüfungszeitraum haben wir zusammenfassend bewertet. Dabei haben wir die Wertungen „stabil“, „hinreichend stabil“, „noch stabil“, „fragil“ und „konsolidierungsbedürftig“ verwendet [...].</p> <p>Zwar weist die Stadt Gießen für die Jahre 2014 bis 2016 jeweils positive ordentliche Ergebnisse aus, jedoch lag nur für das Jahr 2014 ein ausreichendes Innenfinanzierungspotenzial vor. Entsprechend waren mit Ausnahme der Jahre 2014 und 2016 die Jahre des Prüfungszeitraums jeweils instabil. Mit dieser 196. Vergleichenden Prüfung wird die Feststellung getroffen, dass der Haushalt der Stadt Gießen über den Prüfungszeitraum „fragil“ war.</p>	<p>damals geprüften Jahre 2006 – 2010 wurden insgesamt als instabil bewertet.</p>
23	55-56	<p>Die Stadt Gießen verfügte per 31. Dezember 2016 über fünf städtische Wohnungsbauunternehmen. Von den fünf städtischen Wohnungsbauunternehmen waren vier in der Rechtsform der GmbH und eine in der Rechtsform der eG. Die Rechtsformen der Gesellschaften waren nach den Bestimmungen der HGO zulässig. Die Beteiligung an und Gründung einer Genossenschaft ist in der HGO gemäß § 127a Abs. 1 Nr. 3 HGO 55 explizit vorgesehen und verstößt somit nicht gegen die Bestimmungen der HGO. Die Stadt Gießen sollte bei künftigen Genossenschaftsbeteiligungen beachten, dass anders als in einer Kapitalgesellschaft die Rechte der Mitglieder eine Genossenschaft nicht mit der Höhe ihres Kapitalanteils verbunden sind, so dass sich keine Sonderrechte aus einer Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile über den</p>	<p>Der Universitätsstadt Gießen ist der Unterschied zwischen den verschiedenen Rechtsformen bekannt. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.</p>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		Pflichtanteil hinaus ergeben. Der Einfluss der Stadt Gießen erhöhte sich mittelbar über die Wohnbau Gießen GmbH durch den Abschluss eines Konsortialvertrags.	
24	57	Die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Gießen verfügten über keine Holdingstruktur. Die Stadt war unmittelbar an zwei städtischen Wohnungsbauunternehmen mit einem Beteiligungsanteil von mindestens 20 Prozent und mittelbar an drei städtischen Wohnungsbauunternehmen beteiligt. Dabei war sie an der Wohnbau Mieterservice GmbH sowohl mittel- als auch unmittelbar beteiligt. Die städtischen Wohnungsbauunternehmen der Stadt Gießen waren maximal Beteiligungen dritten Grads. Eingeschränkte Möglichkeiten zur Steuerung durch die Beteiligungsverwaltung bestehen aufgrund der Minderheitsbeteiligung an der GSW sowie die rechtsformbedingt eingeschränkte Möglichkeit zur Einflussnahme auf die WBG eG und deren Tochtergesellschaft. Somit bestehen trotz des übersichtlichen Beteiligungsportfolios und der nicht weit verzweigten Beteiligungsstruktur bei den städtischen Wohnungsbauunternehmen teilweise nur eingeschränkte Möglichkeiten der städtischen Einflussnahme. Die Stadt Gießen sollte bei künftigen Beteiligungen Minderheitsbeteiligungen und Beteiligungen an Gesellschaften in der Rechtsform der eG jeweils einer detaillierten Prüfung unterziehen.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Auch hier sind die Umstände bekannt. Derzeit besteht jedoch kein konkreter Handlungsbedarf.
25	59	Bei der Bewertung, ob eine städtische Beteiligung der Stadt Gießen Bestandsschutz genießt oder nicht, stellte die Stadt	Zukünftig wird neben dem Gründungsdatum der jeweiligen Beteiligung vor allem der Beginn der

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		<p>Gießen auf das Gründungsdatum der jeweiligen Beteiligung ab. Das Beurteilungsvorgehen der Stadt Gießen beinhaltet damit eine Interpretation des § 121 Abs. 1 Satz 2 HGO in einem engeren Sinne als dies die Vergleichskommunen praktizierten, die auf den Beginn der Tätigkeit abstellten.</p> <p>Wir empfehlen der Stadt Gießen, dass sie bei künftigen Prüfungen eines Bestandsschutzes ihrer wirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Beginn der Tätigkeit abstellt. Gerade dieser Ansatz entspricht der mit der HGO-Novelle von 2005 zu erfüllenden Vorgabe.</p>	<p>Tätigkeit – also der Zeitpunkt an dem die Beteiligung ihre jeweilige Leistung erbrachte – angeführt werden. Damit wird diese Empfehlung in Zukunft umgesetzt.</p>
26	60	<p>Eine Benennung der in der Prüfung nach § 121 Abs. 7 HGO als wesentlich erachteten Prüfungsgrundlagen und -kriterien nahm die Stadt Gießen nicht vor.</p> <p>Wir empfehlen bei künftigen Prüfungen die Prüfungsgrundlagen und -kriterien eindeutig zu benennen.</p>	<p>Die Prüfungsgrundlagen und die Prüfungskriterien werden künftig benannt.</p>
27	72-74	<p>Die Stadt Gießen schloss, bezogen auf ihre Wohnungsbauunternehmen, Verpflichtungsverträge mit der Wohnbau Gießen GmbH, der GSW und der Wohnbau Mieterservice GmbH ab. Der Pflichtenkatalog beinhaltete jeweils zwölf Punkte zu Offenlegungs- und Unterrichtungspflichten der Beteiligungen gegenüber der Stadt Gießen sowie Prüfrechte dieser[...].Eine Überwachung der Einhaltung der den städtischen Wohnungsbauunternehmen in den Verpflichtungserklärungen auferlegten Verpflichtungen</p>	<p>Im Rahmen der Erweiterung und dem Ausbau des Beteiligungsmanagements – sowohl in personeller als auch struktureller Hinsicht – wird es künftig möglich sein diese Empfehlung umzusetzen.</p> <p>Künftig wird der Magistrat, auch für mittelbare Beteiligungen, Verpflichtungsverträge abschließen.</p>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		<p>vollzog die Stadt Gießen bis zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen nicht. Mit der WBG eG und der Wohnbau Genossenschaft Gießen Service GmbH schloss die Stadt Gießen bis zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen keine Verpflichtungsverträge ab.</p> <p>Wir erwarten von der Stadt Gießen, zeitnah Verpflichtungsverträge mit den in der vorstehenden Ansicht dargelegten Inhalten abzuschließen, auch wenn es sich um mittelbare Beteiligungen handelt. Der StVV-Beschluss ist einzuhalten.</p> <p>Darüber hinaus empfehlen wir die kontinuierliche Überwachung der Einhaltung der Vertragsbestandteile.</p>	
28	74-75	<p>Die Stadt Gießen stellt trotz ihres Genossenschaftsanteils von rund 95 Prozent keinen Vertreter im Aufsichtsrat der WBG eG. Sie übte ihren Einfluss nur über den abgeschlossenen Konsortialvertrag vom 16. April 2013 aus. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere Ausführungen in Kapitel 6.2.2. Aufsichtsratsprotokolle stellte die WBG eG nicht zur Verfügung. Gleiches gilt für die Angaben zum Aufsichtsrat und zu der Zahl der Aufsichtsratssitzungen der Wohnbau Genossenschaft Gießen Service GmbH.</p> <p>Wir erwarten, dass die Stadt Gießen über ihre Beteiligungsverwaltung dafür sorgt, dass Protokolle der Aufsichtsratssitzungen der WBG eG und der Wohnbau Genossenschaft Gießen Service GmbH eingefordert,</p>	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 9

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		analysiert und archiviert werden. Die fehlenden Angaben zur Besetzung des Aufsichtsrats der Wohnbau Genossenschaft Gießen Service GmbH sind durch die Beteiligungsverwaltung einzufordern.	
29	111- 112	<p>Nicht alle Vergleichsstädte nutzten zur zielgerichteten Steuerung ihrer Wohnungsbauunternehmen variable Vergütungsbestandteile. Die Städte Frankfurt am Main, Darmstadt, Wiesbaden und Rüsselsheim am Main nutzten dieses Steuerungsinstrument durchgängig bei ihren Wohnungsbauunternehmen. Die Bandbreite der vereinbarten variablen Vergütungsbestandteile lag insgesamt zwischen 10.000 € und 110.000 €. Die Bandbreite der Grundgehälter lag zwischen 40.000 € und 240.000 €. Die Höhe der gezahlten Grundgehälter und variablen Zahlungen war unseres Erachtens grundsätzlich angemessen.</p> <p>Wir empfehlen die Einführung von Vergütungsmodellen mit variablen Bestandteilen bei allen städtischen Wohnungsbauunternehmen. Die Relation zwischen Grundgehalt und variablen Vergütungsbestandteile hat dabei in einem angemessenen Verhältnis zu stehen. Die tatsächliche Zahlung der variablen Vergütungsbestandteile ist hierbei an möglichst eindeutig messbare Kriterien in schriftlich fixierten Zielvereinbarungen mit den jeweiligen Geschäftsführungen zu knüpfen.</p>	Der Magistrat nimmt die Empfehlung zur Vertragsgestaltung zur Kenntnis und wird diese soweit wie möglich bei künftigen Anstellungsverträgen berücksichtigen.
30	112- 113	In den Prüfberichten der Jahresabschlüsse der Wohnbau Gießen GmbH weist der Abschlussprüfer darauf hin, dass	s. Stellungnahme zu lfd. Nummer 16

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		<p>die Gesellschaft bislang nicht über ein in sich geschlossenes formalisiertes Risiko-früherkennungssystem im engeren Sinne (Risiko-Management-System) verfügt. Dabei wird deutlich, dass die Gesellschaft in keiner Kategorie alle Anforderungen erfüllt. Vergleichsweise positiv hervorzuheben sind die Ergebnisse in den Kategorien Risikofrüherkennung und Strategie. Wesentliche Verbesserungspotenziale bestehen insbesondere in der Kategorie Risiko-Bewertung.</p> <p>Wir empfehlen der Wohnbau Gießen GmbH die kontinuierliche Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems, hin zu einem geschlossenen Risikomanagementsystem.</p>	
31	113	<p>Gem. der Analyse der letzten vorliegenden Jahresabschlüsse von 2015 und 2016 der GSW mbH bestehen folgende wesentliche Risiken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risiken der zukünftigen Entwicklung im wohnungswirtschaftlich üblichen Maße aus den Kosten der Instandhaltung, Forderungsausfällen oder Leerständen.</li> <li>• Die Vermögenslage ist gekennzeichnet durch eine sehr geringe Eigenkapitalausstattung. Sie lag im Jahr 2015 bei 7,1 Prozent und im Jahr 2016 bei 7,8 Prozent.</li> <li>• Für die Bezahlung der Zinsen und planmäßigen Tilgungen in den Jahren 2015 und 2016 wurden 48,7 Prozent und 47,2 Prozent der erhaltenen Mieterträge benötigt.</li> </ul>	<p>Grundsätzlich hegt der Magistrat an der Beteiligung an der GSW derzeit keinen Zweifel. Gleichwohl werden die Empfehlungen zur Kenntnis genommen.</p>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Qualität der Wohnungen und die zusätzlichen Angebote der Gesellschaft wird laut Jahresabschluss 2014 auch in den nächsten Jahren kein Leerstand erwartet, sodass mit einer stabilen Ertragslage zu rechnen sei.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der Beteiligungsquote und der anhaltenden Verweigerung der GSW Daten, so zeitnah Jahresabschlüsse an die Stadt Gießen zu liefern, empfehlen wir der Stadt Gießen, die Beteiligung an der GSW strategisch zu überprüfen.</p>	
32	114	<p>Gemäß der Analyse des letzten vorliegenden Jahresabschlusses 2014 der WBG eG bestehen folgende wesentliche Risiken und aktuelle Entwicklungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Mieterlöse steigen seit 2012 aufgrund der Vermietung fertigsanierter Wohnungen. Sowohl die Marshall-Siedlung als auch die Dulles-Siedlung sind voll vermietet.</li> <li>• Bestandsgefährdende oder entwicklungsbeeinträchtigende Risiken werden nicht gesehen.</li> <li>• Bestandsgefährdende Risiken werden seitens der jeweiligen Abschlussprüfer bei den drei Gesellschaften nicht gesehen.</li> </ul> <p>Wir empfehlen aufgrund der sehr geringen Eigenkapitalausstattung sowie der vergleichsweise hohen</p>	<p>Aus Sicht des Magistrats wird der Empfehlung deshalb bereits Rechnung getragen, weil mittels des Konsortialvertrags eine schrittweise Rückführung der Beteiligung der Wohnbau Gießen GmbH an der WBG eG erfolgt.</p>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		Belastungen aus Zins- und Tilgungsleistungen die laufende Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GSW zeitnah und kritisch zu begleiten.	
33	119	<p>Die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Gießen konnten keine Trennung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie der Investitionen nach öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen vornehmen.</p> <p>Wir empfehlen, diese Daten künftig zu erheben und die Abschreibungen durch die Summe aus Modernisierungskosten und Investitionen auch bei öffentlich geförderten Wohnungen zu kompensieren, um die Werterhaltung sicherzustellen.</p>	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 17
34	125- 126	<p>Die durchschnittlichen Sollmieten der städtischen Wohnungsbauunternehmen liegen zwischen 3,53 Euro und 5,17 Euro pro Quadratmeter und Monat. Das gewichtete Mittel der Sollmieten der städtischen Wohnungsunternehmen im Zeitraum von 2012 bis 2016 beträgt 5,00 Euro pro Quadratmeter und Monat. Wir haben diesen die Wohnkosten innerhalb der Grundsicherung nach SGB II in Höhe von 6,28 Euro als Mindestmieten für Wohnungen einfachen Standards gegenübergestellt.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieses Wertes als erzielbare Mindestmiete für die städtischen Wohnungsbauunternehmen ergibt sich ein</p>	<p>Der Magistrat nimmt die Empfehlungen zur Kenntnis. Der aktuelle Stand ist wie folgt zu beschreiben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchschnittsmiete der Wohnbau Gießen GmbH im Berichtszeitraum <ul style="list-style-type: none"> <li>2012 – 4,79 €/m<sup>2</sup></li> <li>2013 – 4,89 €/m<sup>2</sup></li> <li>2014 – 5,05 €/m<sup>2</sup></li> <li>2015 – 5,13 €/m<sup>2</sup></li> <li>2016 – 5,23 €/m<sup>2</sup></li> <li>aktuell</li> <li>2017 – 5,39 €/m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ Kappungsmiete nach Modernisierung 6,50 €/m<sup>2</sup> für anspruchsberechtigte Mieter (Konzept „Soziale Miete“)</li> </ul>

## 196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“ Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung

		Ergebnisverbesserungspotenzial in Höhe von 668.771 Euro.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der angesetzte Wert nach SGB II ist der Wert der Bruttokaltmiete, die Durchschnittsmiete der Wohnbau Gießen GmbH ist als Nettokaltmiete angegeben, zieht man die Nebenkosten hinzu liegt der Durchschnitt über dem Niveau</li> <li>▪ wie unter lfd. Nummer 13 erläutert, regelt auch eine Zielvereinbarung zukünftige Miethöhen (Konzept „Soziale Mieten“) nach Modernisierung, welche sich an den Maßgaben des Landkreises Gießen bzgl. KdU/KdH orientieren (Quelle: Merkblatt zu Kosten für Unterkunft und Heizung des Landkreises Gießen)</li> <li>▪ ansonsten werden die Mieten nach den gesetzlichen Möglichkeiten erhöht, ein Ergebnisverbesserungspotenzial liegt nicht vor</li> </ul>
35	145	Zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen lag eine vom Leiter des Revisionsamts der Stadt Gießen erstellte Dienstanweisung zur Korruptionsprävention („Dienstanweisung zur Korruptionsvermeidung in der Verwaltung der Universitätsstadt Gießen“) im Entwurfsstadium vor. Mit geplantem Beschluss der Dienstanweisung im Laufe des Jahres 2017 durch die StVV und den Magistrat sollte die Umsetzung des Antikorruptionserlasses in der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung beschlossen werden. Zum Zeitpunkt der örtlichen	<p>Das Aufgabengebiet des Antikorruptionsbeauftragten wurde zwischenzeitlich neu geordnet. Der vorliegende Entwurf einer Dienstanweisung zur Korruptionsvermeidung wird derzeit überarbeitet. Nach aktuellem Zeitplan soll ein interner Entwurf der Dienstanweisung noch im Jahr 2018 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.</p> <p>Darüber hinaus sind interne Informationsveranstaltungen zu dem Komplex „Korruptionsvermeidung“ geplant.</p>

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

		<p>Erhebungen lag kein Beschluss der StVV und des Magistrats vor, mit dem formal die Umsetzung des Antikorruptionserlasses 2009 und 2015 beschlossen wurde.</p> <p>Wir empfehlen der Stadt Gießen, zeitnah eine Dienstanweisung zur Korruptionsprävention und den Antikorruptionserlass 2015 zu beschließen. Die Einhaltung der Regelungen sollte durch den Antikorruptionsbeauftragten und das Revisionsamt überwacht werden. Die Mitarbeiter der Stadtverwaltung sollten die Kenntnisnahme und Einhaltung der Regelungen schriftlich bestätigen. Die schriftlichen Bestätigungen sollten in den Personalakten archiviert werden.</p>	
36	146	<p>Sowohl die GSW Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH als auch die Wohnbau Genossenschaft Gießen eG lieferten bis zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen keine Unterlagen zu Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung.</p> <p>Wir empfehlen der Stadt Gießen unter Berücksichtigung des Beteiligungsanteils an der GSW sowie der Verweigerungshaltung zur Datenlieferung die Beteiligung an der GSW strategisch zu prüfen.</p>	<p>Grundsätzlich hegt der Magistrat an der Beteiligung an der GSW derzeit keinen Zweifel. Gleichwohl werden die Empfehlungen zur Kenntnis genommen.</p>
37	190	<p>Der Bau eigener Wohnungen stellt die höchste Stufe der Zugriffsmöglichkeit dar. Allerdings ist zu beachten, dass die in der Regel unter Einsatz von Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus geschaffenen Wohnungen meist</p>	<p>Mit der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts und seiner Verabschiedung im Herbst 2016 wurde für die Stadt Gießen eine wesentliche wohnungspolitische Grundlage geschaffen. Daraus wurde – unter anderem</p>

## 196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“ Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung

	<p>eine sehr geringe Fluktuation aufweisen. Wohnraum im öffentlichen Eigentum hilft somit, die langfristige Versorgung von benachteiligten Haushalten sicher zu stellen, kann aber in akuten Krisensituationen nur geringfügig zur Entspannung beitragen. In der aktuellen Situation wäre es vordringlich, tatsächlich zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Da der eigentliche Bau meist weniger als ein Jahr benötigt, wäre die Vorhaltung von unmittelbar bebaubaren eigenen Flächen eine Vorsorgemöglichkeit, um auf Zuwanderungswellen, wie wir sie gegenwärtig erleben, schnell reagieren zu können.</p> <p>Insofern bleiben unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit die Empfehlungen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Zahl an Wohnungen im öffentlichen Eigentum zur Absicherung der langfristigen Wohnmöglichkeiten benachteiligter Haushalte noch weiter zu erhöhen und wenn dies die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Kommunen erlaubt</li> <li>2. als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare Grundstücke, mit entsprechendem Planungsrecht vorzuhalten.</li> </ol> <p>Damit der Wohnbau Gießen GmbH ein professionell geführtes Unternehmen mit wohnungswirtschaftlichem Sachverstand vorhanden ist, sollten der Bau und die Bewirtschaftung durch dieses Unternehmen erfolgen.</p>	<p>– die Zielsetzung abgeleitet, 400 neue Sozialwohnungen bis zum Jahr 2021 zu errichten, flankiert durch das Gießener Investitionsprogramm soziales Wohnen, das über die soziale Wohnraumförderung des Landes Hessen hinaus eine zusätzliche Bezuschussung und die Deckelung der Kaltmiete auf maximal 6,50 €/m<sup>2</sup> vorsieht. Eine wesentliche Rolle bei der Realisierung spielt dabei die Wohnbau Gießen GmbH, die ihre Verantwortung für die Daseinsvorsorge für „soziales Wohnen“ im Unternehmensleitbild verankert hat. Ein entsprechender Betrauungsakt durch die Stadt wird erwogen.</p> <p>Die Stadt schafft für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und verfolgt bei Neubauprojekten das Ziel einer Sozialwohnungsquote von 25 %. Beispiele hierfür sind der geplante Erwerb des Motorpool-Geländes von der BIMA unter Berufung auf die Erstzugriffsoption und die Entwicklung des Areals „Alter Flughafen“ in Kooperation eines Investors mit der Wohnbau. Alleine mit diesen beiden Projekten werden rund 150 Sozialwohnungen entstehen. Darüber hinaus aktiviert die Wohnbau ihre eigenen Flächen, z. B. durch die Umnutzung von veralteten Garagenhöfen zur Wohnbebauung.</p>
--	--	--

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

			Die Stadt Gießen nimmt ihre planerische Verantwortung im Rahmen der Möglichkeiten wahr (z. B. vorbereitende Bauleitplanung, städtebauliche Rahmenplanungen, Baulückenkataster). Eigene Grundstücke sind nur in geringem Umfang vorhanden, derzeit gibt es keine Planungen für eine Flächenbevorratung.
38	191	Bei künftigen Gründungen wirtschaftlicher Betätigungen sind die Bestimmungen der HGO einzuhalten. So ein vorhergehender Beschluss der StVV und die Einhaltung der Sechs-Wochen-Frist hinsichtlich der vor der Gründung einzuholenden Stellungnahme der Aufsichtsbehörde/Kommunalaufsicht.	Die Prüfungsfeststellung wird zur Kenntnis genommen und künftig in der beschriebenen Weise beachtet und umgesetzt.
39	191	Bei der Gründung von Gesellschaften in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft hat die Stadt künftig einen angemessenen Einfluss auf ihre Beteiligung sicherzustellen. Das Auseinanderfallen von Beteiligungsquote und Stimmrecht ist zu vermeiden.	Die Prüfungsfeststellung wird zur Kenntnis genommen und künftig in der beschriebenen Weise beachtet und umgesetzt, wenn die Stadt rechtzeitig vor der Begründung der Beteiligung involviert wird.
40	191	Die Stadt Gießen sollte die beihilferechtliche Legitimation der laufenden Bürgschaften prüfen und gegebenenfalls eine Freistellung von der Notifizierungspflicht erreichen. Denkbar ist die nachträgliche Einforderung einer marktüblichen Avalprovision für laufende Bürgschaften jeweils unter Berücksichtigung der Zinsvorteile rückwirkend auf den jeweiligen Bewilligungszeitpunkt.	Derzeit findet durch die Kämmerei eine Überprüfung der EU-Beihilfenkonformität statt. Zur genauen Umsetzung der EU-Vorschriften wird die Prüfungsfeststellung zur Kenntnis genommen und ggf. in der Umsetzungsphase erneut herangezogen.
41	191	Der Abschluss „harter“ Patronatserklärungen ist künftig zu unterbinden.	Die Universitätsstadt Gießen hat in der Vergangenheit selbst keine harten Patronatserklärungen abgegeben. Die Empfehlung wird daher zur Kenntnis genommen.

**196. Vergleichende Prüfung Hessischer Rechnungshof zum „Kommunalen Wohnungsbau“  
Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen sowie die Stellungnahme zur Umsetzung**

42	192	<p>Die Vermögenslage der GSW war gekennzeichnet durch eine sehr geringe Eigenkapitalquote in den Jahren 2014 mit 7,3 Prozent, 2015 mit 7,1 Prozent und 2016 mit 7,8 Prozent. Gleichzeitig lag der Anteil für die Bezahlung der Zinsen und planmäßigen Tilgungen mit 50,0 Prozent in 2014, 48,7 Prozent in 2016 und 47,2 Prozent der erhaltenen Mieterträge vergleichsweise hoch. Die Entwicklung der Werte sollte durch die Stadt Gießen kritisch verfolgt werden.</p>	<p>Grundsätzlich hegt der Magistrat an der Beteiligung an der GSW derzeit keinen Zweifel. Gleichwohl werden die Empfehlungen zur Kenntnis genommen.</p>
43	193	<p>Die beihilferechtliche Ordnungsmäßigkeit des seitens der Wohnbau Gießen GmbH in 2014 über 35 Jahre an die Tochtergesellschaft Wohnbau Mieterservice GmbH i. H. v. 250.000 Euro vergebenen Darlehens ist beihilferechtlich tiefergehend zu prüfen.</p> <p>Künftig sollte eine beihilferechtliche Prüfung vor der Vergabe oder Entgegennahme öffentlicher Mittel stattfinden. Die Stadt Gießen sollte die Möglichkeit einer Betrauung der Wohnbau Gießen GmbH prüfen.</p>	<p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 19</p>