



RECHNUNGSHOF
RHEINLAND-PFALZ

Querschnittsprüfung
Kommunale Wohnungsbaugesellschaften

Az.: 6-P-0052-22-1/2010
Speyer, 20. August 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Querschnittsprüfung	1
2	Wesentliches Ergebnis	3
3	Durchführung der Querschnittsprüfung	5
4	Gesellschaftsverträge und Satzungen	10
4.1	Verstöße gegen Kommunalrecht.....	10
4.2	Begrenzung der Gewinnausschüttung	11
4.2.1	Wettbewerbsrechtlich motivierte Begrenzung	11
4.2.2	Sonstige Thesaurierungsregelungen.....	12
5	Ausschüttungen an die Gesellschafter	14
6	Organisation	16
6.1	Zahl der Organisationseinheiten.....	16
6.2	Zuordnung von Aufgaben	16
6.3	Organisationsgrundlagen.....	17
6.3.1	Geschäftsordnungen für die Gesellschaftsorgane	17
6.3.2	Dienstanweisungen, Betriebsvereinbarungen	17
6.3.3	Online-Organisationshandbuch	18
6.4	Vertragsmanagement	18
6.5	IT-Einsatz.....	19
7	Organe der Gesellschaft	20
7.1	Vertretung der Kommunen in den Organen	20
7.1.1	Zuständigkeit.....	20
7.1.2	Selbstentlastung	21
7.2	Geschäftsführung und Vorstand	22
7.2.1	Geschäftsführerverträge	22
7.2.2	Befristung der Bestellung und der Geschäftsführerverträge	23
7.2.3	Selbstkontrahierung	24
7.2.4	Vergütung	25
7.2.5	Dienstwagen für Geschäftsführer	30
7.3	Aufsichtsrat	31
7.3.1	Zahl der Aufsichtsratsmitglieder	31
7.3.2	Aufsichtsratsvergütung	32
8	Erteilung von Prokura	34

9	Finanz- und Rechnungswesen	35
9.1	Geldanlage.....	35
9.2	Barkassen	36
10	Mieten	38
10.1	Öffentlich geförderter Wohnraum	38
10.1.1	Berechnung der Kostenmiete	38
10.1.2	Erhebung der Kostenmiete	39
10.2	Frei finanzierter Wohnraum - Überprüfung der Mietzinsen -	40
11	Mietkautionen	42
11.1	Vereinbarung	42
11.2	Verwaltung	43
12	Bewirtschaftung für Dritte.....	45
13	Personalwirtschaft.....	46
13.1	Personalaufwand	46
13.2	Tarifverträge.....	48
13.3	Freiwillige Leistungen an Beschäftigte	50
13.4	Stellenbedarf.....	53
13.4.1	Geschäftsführung	53
13.4.2	Abteilungsleitungen	53
13.4.3	Vorzimmerkräfte.....	54
13.4.4	Wohnungsverwaltung	54
13.5	Stellenübersicht	56
13.6	Stellenbeschreibungen	56
13.7	Stellenbewertung und Zulagengewährung	56
13.7.1	Vorzimmerkraft.....	56
13.7.2	Telefonzentrale und Empfang.....	57
13.7.3	Betriebskostenabrechnung	57
13.7.4	Pflege von Außenanlagen	58
13.7.5	Finanzbuchhaltung und Entgeltabrechnung	58
13.7.6	Zulagen und Zuschläge	58
14	Regiebetriebe	60
14.1	Personalausstattung	60
14.2	Stundenverrechnungssätze	61
15	Baufträge.....	63
15.1	Ausschreibung	63
15.2	Auftragsvergabe	63

16	Bürgschaften und EU-Beihilferecht.....	65
17	Versicherungen.....	68
17.1	Vorteile durch Mengenbündelung.....	68
17.2	Beauftragung von Versicherungsvermittlern	68
17.3	Gebäudeversicherung - Ausschreibung von Versicherungsleistungen -	69
17.4	Directors & Officers Versicherung - Selbstbehalt -	70
18	Dienstfahrzeuge.....	71
18.1	Wirtschaftlichkeit.....	71
18.2	Kraftfahrzeugversicherung.....	72
19	Unternehmensstiftungen	73

Anlagenverzeichnis (gesonderter Anlagenband)

- Anlage 1: Erhebungsbogen zur Querschnittsprüfung
- Anlage 2: Kennzahlen kommunale Wohnungsbaugesellschaften in Rheinland-Pfalz 2007 - 2010
- Anlage 3: Kennzahlen 2010
- Anlage 4: Fragebogen örtliche Erhebungen
- Anlage 5: Personalaufwand (brutto) für die Geschäftsführer und Vorstände rheinland-pfälzischer Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2010
- Anlage 6: Aufgaben der Wohnungsverwaltung

1 Anlass und Ziele der Querschnittsprüfung

Der Rechnungshof hat aufgrund §§ 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Buchst. c, 110 Abs. 5 GemO in Verbindung mit § 111 Abs. 1 LHO die Haushalts- und Wirtschaftsführung der rheinland-pfälzischen Wohnungsbauunternehmen in privatrechtlicher Rechtsform¹ geprüft.

Der überörtlichen Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung kommunaler Unternehmen kommt - ebenso wie der bei Eigenbetrieben - im Verhältnis zur handelsrechtlichen Abschlussprüfung durch Wirtschaftsprüfer oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften eine eigenständige Funktion zu. Das Prüfungsziel besteht insoweit nicht vorrangig in einer Kontrolle der Jahresabschlüsse, sondern erstreckt sich im Schwerpunkt auf Bereiche, die typischerweise nicht Gegenstand der Abschlussprüfung² sind.

Mit der Prüfung sollte vor allem ermittelt werden, ob

- gesellschafts- und kommunalrechtliche Vorschriften beachtet werden,
- die Gesellschaften zweckmäßig organisiert und die Aufgaben sachgerecht verteilt sind,
- bei Kassengeschäften die Anforderungen der Kassensicherheit eingehalten werden,
- die Aufwendungen der Gesellschaften dem Bedarf entsprechen,
- Mieten und Betriebskosten im gebotenen Umfang festgesetzt und angepasst werden,
- die Leistungen, die den Gesellschaftsorganen und den Beschäftigten gewährt werden, rechtlich zulässig und angemessen sind und
- Möglichkeiten für Gewinnausschüttungen an die kommunalen Gesellschafter ausgeschöpft werden.

Die Prüfung wurde von Direktor beim Rechnungshof Utsch geleitet. Mit der Durchführung waren Ministerialrat Feigel, Oberrechnungsrat Wagner, Diplom-Kaufmann Neumann sowie Regierungsoberinspektorin Bersch beauftragt.

Der vorliegende Bericht fasst die wesentlichen Ergebnisse der Querschnittsprüfung zusammen. Er soll insbesondere den Gesellschaftsorganen sowie den kommunalen Gebietskörperschaften als Gesellschafter zur Information und Orientierung dienen. Darüber hinaus sollen den Gemeindeprüfungsämtern der Kreisverwaltungen, die der fachlichen Weisung des Rechnungshofs unterliegen (§ 110 Abs. 5 Satz 3 GemO), Hinweise und Anregungen für die überörtliche Prüfung kommunaler Gesellschaften gegeben werden. Dies betrifft insbesondere die Ergebnisse mit geringerem wohnungswirtschaftlichem Bezug.

¹ Ohne Genossenschaften.

² Vgl. dazu § 317 Handelsgesetzbuch (HGB).

Die im Bericht 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/page/bsrlpprod.psml>.

2 Wesentliches Ergebnis

Gesellschaftsverträge und Satzungen der Wohnungsbauunternehmen entsprachen nicht immer den seit 1998 geltenden kommunalrechtlichen Anforderungen (Nr. 4.1). Auch enthielten sie des Öfteren sachlich nicht gerechtfertigte Thesaurierungsregelungen (Nr. 4.2)

Die Mehrheit der Unternehmen führte im Prüfungszeitraum sämtliche Überschüsse Rücklagen zu. Im Übrigen waren die Ausschüttungen der Unternehmen an ihre kommunalen Gesellschafter im Verhältnis zum Eigenkapital, den liquiden Mitteln sowie den erwirtschafteten Jahresüberschüssen und Bilanzgewinnen häufig gering (Nr. 5).

Einige Gesellschaften verzichteten auf jegliche Befristung von Bestellung und Anstellung ihrer Geschäftsführer, was die Personalsteuerung durch die kommunalen Gesellschafter erschwerte (Nr. 7.2.2).

Geschäftsführer erhielten großzügige Pensionszusagen, Leistungen im Krankheits- und Todesfall sowie variable Vergütungen ohne leistungsrelevante Kriterien (Nr. 7.2.4).

Die Mitgliederzahl der Aufsichtsräte orientierte sich nicht überall an den Erfordernissen einer effektiven Überwachung der Geschäftsführung (Nr. 7.3.1). Die Vergütung der Mitglieder wies auch bei vergleichbarer Unternehmensgröße erhebliche, sachlich nicht gerechtfertigte Unterschiede auf (Nr. 7.3.2).

Prokuren wurden ohne hinreichenden Bedarf erteilt. Vermeidbarer Personalaufwand war die Folge (Nr. 8).

Bei der Anlage liquider Mittel bestand bedeutendes Potenzial zur Ertragsoptimierung (Nr. 9.1).

Mietzahlungen in teilweise erheblichem Umfang wurden über nicht den Anforderungen der Kassensicherheit entsprechende, unzureichend geprüfte Barkassen abgewickelt (Nr. 9.2).

Bei preisgebundenem Wohnraum verzichteten Unternehmen teilweise auf die Ermittlung der Kostenmiete. Im Übrigen gewährten sie häufig auch dann Abschläge auf die Kostenmiete, wenn diese unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietpiegel lag. War dies nicht der Fall, unterschritten die vereinbarten Mieten in manchen Fällen selbst die ortsübliche Vergleichsmiete (Nr. 10.1).

Die Zeitabstände, in denen die Mieten frei finanzierter Wohnungen überprüft wurden, waren teilweise zu lang. Dadurch war die Angemessenheit der Mieten nicht mehr gewährleistet (Nr. 10.2).

Viele Unternehmen sahen unter Inkaufnahme eines erhöhten Risikos von Forderungsausfällen davon ab, den gesetzlichen Kautionsrahmen auszuschöpfen (Nr. 11.1). Die Verwaltung der Kautionen entsprach nicht immer den gesetzlichen Anforderungen (Nr. 11.2).

Die Verwaltung von Wohneinheiten Dritter war regelmäßig nicht kostendeckend (Nr. 12).

Eine Minderheit der Unternehmen wandte Tarifverträge an, die im Vergleich zum Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst zu einem erhöhten Personalaufwand führten (Nr. 13.2).

Freiwillige Leistungen an Bedienstete wurden teilweise in einem Umfang gewährt, der auch unter Berücksichtigung der unternehmerischen Freiheit nicht mehr angemessen war (Nr. 13.3).

In der Regel bestand bei den Wohnungsbauunternehmen lediglich Bedarf für eine Geschäftsführerstelle (Nr. 13.4.1). Ein Alleingeschäftsführer kann grundsätzlich zugleich mit der Leitung einer Abteilung betraut werden (Nr. 13.4.2).

Je nach Organisation der Wohnungsverwaltung kann ein Wohnungsverwalter zwischen 500 und 900 Wohneinheiten betreuen (Nr. 13.4.4).

Stellenbewertung sowie Zuschlags- und Zulagengewährung entbehrten des Öfteren der tarifrechtlichen Legitimation (Nr. 13.7).

Die Mehrheit der Unternehmen führte Regiebetriebe, ohne deren Personalbedarf und Wirtschaftlichkeit hinreichend zu überprüfen (Nr. 14).

Bei der Vergabe von Handwerkerleistungen wurden nicht immer die Vorteile des Wettbewerbs genutzt (Nr. 15).

Ausfallbürgschaften der kommunalen Gesellschafter zugunsten der Unternehmen standen vielfach nicht mit den Vorschriften des europäischen Beihilferechts in Einklang (Nr. 16).

Eine Ausschreibung von Gebäudeversicherungen unterblieb weitgehend (Nr. 17.3).

Dienstfahrzeuge wurden teilweise ohne ausreichende Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitskriterien eingesetzt (Nr. 18.1).

3 Durchführung der Querschnittsprüfung

In Rheinland-Pfalz gibt es 19 Wohnungsbauunternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts³, deren Gesellschaftsanteile mehrheitlich unmittelbar von Kommunen gehalten werden.

18 dieser Gesellschaften wurden in die Querschnittsprüfung einbezogen.

Die in Form einer GmbH geführte Eigengesellschaft der Stadt Kusel blieb mangels Vergleichbarkeit insbesondere bei der Bildung von Kennzahlen unberücksichtigt. Hierbei handelt es sich um ein seit Jahren bilanziell überschuldetes⁴ Unternehmen, das lediglich ein Gebäude mit einer Wohneinheit sowie fünf gewerblich genutzten Einheiten bewirtschaftet. Dem ehrenamtlichen Geschäftsführer⁵ wurde im Hinblick auf das geringe Minimierungspotenzial beim Aufwand und die angesichts der örtlichen Marktsituation kaum verbesserbare Ertragslage⁶ die zeitnahe Liquidation der Gesellschaft empfohlen⁷.

Um die unterschiedlichen Marktsituationen möglichst vollständig einzubeziehen, erstreckte sich die Prüfung auch auf die KSG Kreissiedlungsgesellschaft Birkenfeld GmbH. Diese ist zwar nur eine mittelbare⁸ kommunale Mehrheitsbeteiligung, vermietet aber im Gegensatz zu den ansonsten überwiegend städtischen Wohnungsbaugesellschaften Wohnungen in ländlichen Bereichen des Landkreises.

Von den Gesellschaften wurden anhand eines Fragebogens finanz-, wohnungs- und personalwirtschaftliche Angaben, vor allem zur Unternehmensstruktur, zu den Jahresabschlüssen, dem Personalbestand sowie zum Wohnungsbestand (zum Beispiel Zahl der Wohnungen, Leerstand, Mieterfluktuation) erhoben. Die Datenlage umfasst die Jahresabschlüsse 2007 bis 2010 sowie die Wirtschaftsplanung 2011 und 2012.

Anlage 1

³ Ohne Genossenschaften. Gesellschaften, deren Unternehmenszweck nur nachrangig die Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen war, wurden ebenfalls nicht einbezogen.

⁴ Der Jahresabschluss 2010 wies bei einer Bilanzsumme von 1,1 Mio. € ein negatives Eigenkapital von 163.000 € aus. Nach dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2006 (letzter geprüfter Jahresabschluss) bestehe keine Insolvenzgefahr wegen stiller Reserven im Anlagevermögen.

⁵ Über weiteres Personal verfügt die Gesellschaft nicht.

⁶ Nach einem Fehlbetrag von 27.095 € im Jahr 2007 wurden 2008 bis 2010 Überschüsse von lediglich 4.883 €, 3.344 € und 16.900 € erwirtschaftet; bei einem unterstellten durchschnittlichen Jahresüberschuss von 5.000 € würde die Gesellschaft zum Ausgleich des negativen Eigenkapitals mehr als 30 Jahre benötigen.

⁷ Der Geschäftsführer erklärte, eine solche Prüfung sei unter Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen einer Liquidation beabsichtigt.

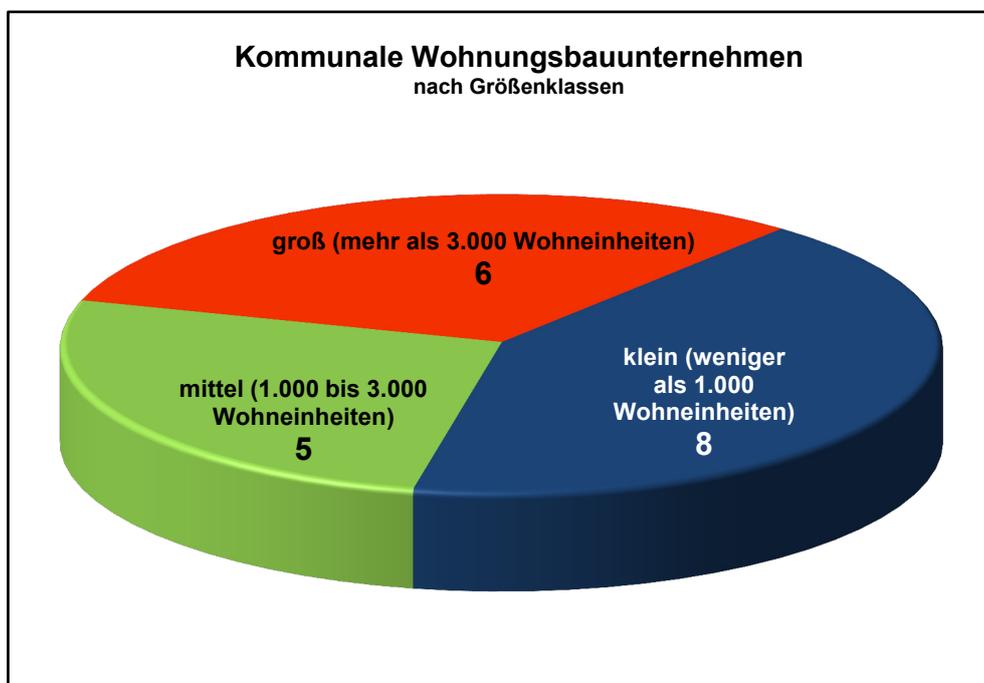
⁸ Die Gesellschaftsanteile gehören mehrheitlich einem anderen Unternehmen des Landkreises.

**Anlagen 2
und 3**

Aufgrund der Angaben wurden Kennzahlen erarbeitet, die einen Vergleich der Wohnungsbaugesellschaften erleichtern. Hierzu wurden die Unternehmen anhand ihres Wohnungsbestands⁹ in drei Größenklassen eingeteilt¹⁰:

- Größenklasse 1: Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohneinheiten (große Unternehmen)
- Größenklasse 2: Unternehmen von 1.000 bis 3.000 Wohneinheiten (mittlere Unternehmen)
- Größenklasse 3: Unternehmen mit weniger als 1.000 Wohneinheiten (kleine Unternehmen)

Dies führte zu folgender Verteilung¹¹:



⁹ Eigene Wohnungen der Gesellschaften ohne die für Dritte verwalteten Bestände.

¹⁰ Eine Klassifizierung der Gesellschaften nach der Bilanzsumme oder dem Umsatz führte zu einer annähernd gleichen Einteilung.

¹¹ Ohne die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kusel.

Dabei handelt es sich um folgende Gesellschaften:

Wohnungsbauunternehmen ¹²	Zahl der eigenen Wohneinheiten ¹³
GAG Ludwigshafen am Rhein, Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau	12.959
Wohnbau Mainz GmbH	10.377
Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft	5.079
Wohnungsbau GmbH Worms	3.908
Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH (GSG)	3.428
Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH	3.261
GeWoBau GmbH Zweibrücken, Gesellschaft für Wohnen und Bauen	2.829
GEWO Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Speyer	2.723
WBG Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH	2.156
Bauhilfe Pirmasens GmbH	2.062
GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Kreuznach	1.919
KSG Kreissiedlungsgesellschaft Birkenfeld GmbH	636
Bauhilfe GmbH Idar-Oberstein	580
Wohnungsbaugesellschaft Budenheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung	561
Alzeyer Baugesellschaft mbH & Co. KG	521
Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH	497
Wohnbau Germersheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung	473
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Annweiler am Trifels	72
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Bad Sobernheim mit beschränkter Haftung	68

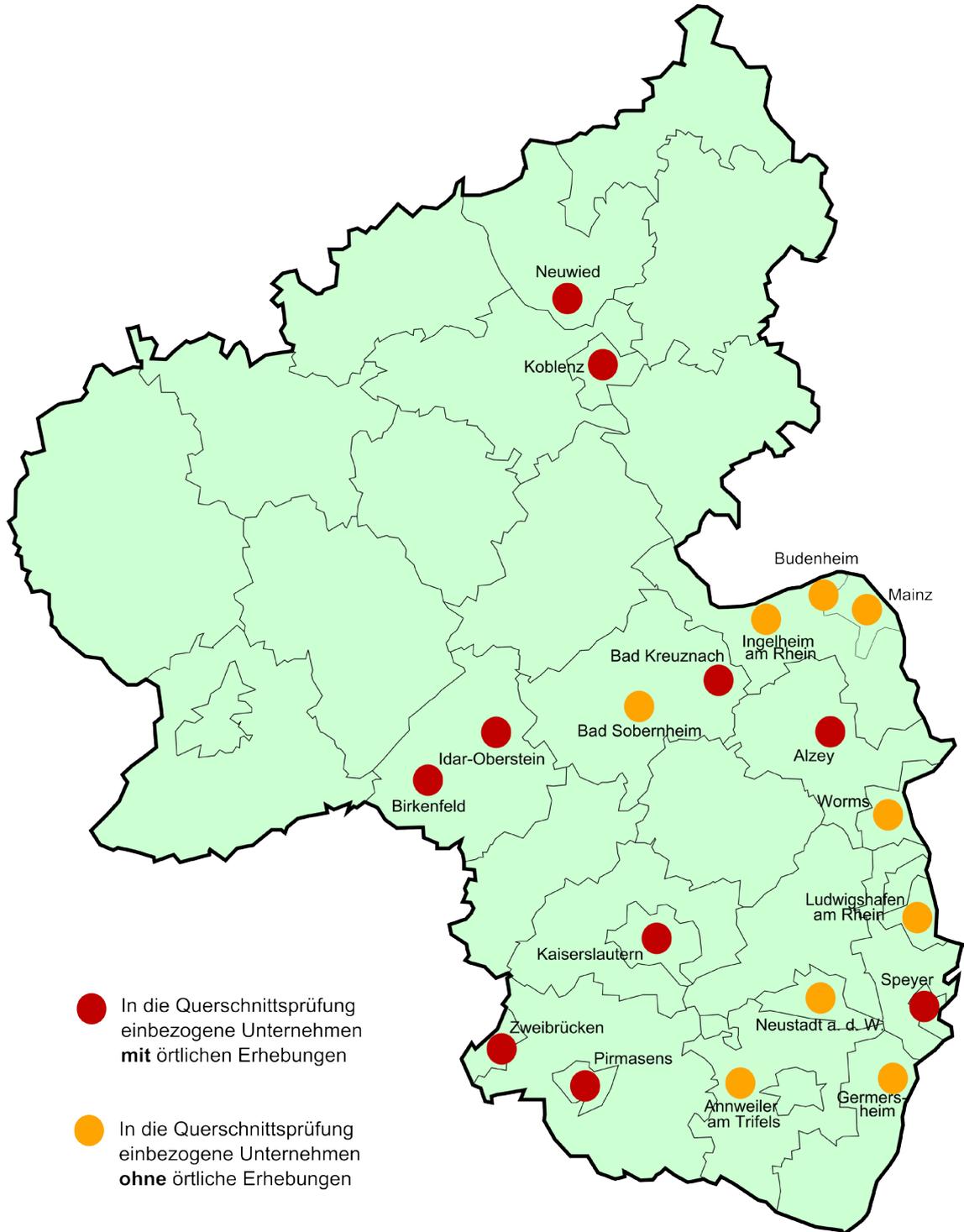
Bei zehn Unternehmen wurden örtliche Erhebungen (einschließlich einer Pilotprüfung bei der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Speyer) durchgeführt:

- GEWO Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Speyer,
- Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH (GSG),
- Alzeyer Baugesellschaft mbH & Co. KG,
- KSG Kreissiedlungsgesellschaft Birkenfeld GmbH,
- Bauhilfe GmbH Idar-Oberstein,
- Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH,
- GeWoBau GmbH Zweibrücken, Gesellschaft für Wohnen und Bauen,

¹² Soweit der Sitz des Unternehmens nicht Bestandteil des Firmennamens war, wurde er ergänzt.

¹³ Nach den Angaben der Gesellschaften (Stand 31. Dezember 2010).

- Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft,
- Bauhilfe Pirmasens GmbH und
- GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Kreuznach.



Auswahlkriterien für die örtlichen Erhebungen waren neben prüfungsökonomischen Aspekten vor allem die Repräsentativität der Prüfobjekte und deren regionale Verteilung, die Rechtsform sowie unternehmensspezifische Besonderheiten.

Anlage 4

Die örtlichen Erhebungen fanden - mit Unterbrechungen - von August 2010 bis März 2012 statt¹⁴. Dabei wurde ein detaillierter Erhebungsbogen verwendet, mit dem ergänzend unternehmensspezifische Angaben, zum Beispiel zu den Gesellschaftsorganen, den Versicherungen, zum Personalbestand, den Darlehen sowie zu Wohnungsleerständen, wesentlichen Verträgen und zu bestimmten Aufwandsarten erfasst wurden.

Die mit der Prüfung Beauftragten führten ferner anhand einer am Prüfobjekt ausgerichteten Konzeption Informationsgespräche mit der Geschäftsführung, den Führungskräften und weiteren Beschäftigten. Darüber hinaus wurden vor allem Arbeitsanweisungen und Richtlinien, Personalakten, Auswertungen aus den DV-Verfahren, Akten der Wohnungsbewirtschaftung, Belege des Rechnungswesens, Kalkulationen, Verträge und weitere Unterlagen gesichtet. Teilweise wurde der Gebäudebestand vor Ort besichtigt. Die Prüfung beschränkte sich auf Stichproben.

Die Geschäftsführer¹⁵ wurden nach Abschluss der örtlichen Erhebungen über die jeweiligen Erkenntnisse informiert, damit diese eigenverantwortlich bewertet und gegebenenfalls umgesetzt werden können. Hinweise und Entgegnungen der Geschäfts-führungsorgane sind - soweit erforderlich - in dem vorliegenden Bericht berücksichtigt. Bei Bedarf wurden nach Abschluss der örtlichen Erhebungen zusätzliche und aktualisierte Informationen eingeholt.

Soweit aus Sicht des Rechnungshofs geboten, erhielten einzelne Gesellschaften gesonderte Prüfungsmitteilungen¹⁶. Für ein weiteres Unternehmen¹⁷ sind Prüfungsmitteilungen noch vorgesehen.

¹⁴ Bei der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Speyer wurden die Erhebungen von April bis Juli 2010 - ebenfalls mit Unterbrechungen - durchgeführt.

¹⁵ Bei einer Aktiengesellschaft der Vorstand.

¹⁶ Dies betraf die Wohnungsbaugesellschaften in Birkenfeld, Neuwied und Speyer.

¹⁷ Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zweibrücken.

4 Gesellschaftsverträge und Satzungen

4.1 Verstöße gegen Kommunalrecht

Die 1998 umfassend novellierten Vorschriften der Gemeindeordnung über die wirtschaftliche Betätigung und privatrechtliche Beteiligung der Gemeinde (§§ 85 ff. GemO) schränken für kommunale Unternehmen die Gestaltungsfreiheiten des Gesellschaftsrechts ein. Die Gesellschaftsverträge und Satzungen¹⁸ der Gesellschaften mit beschränkter Haftung trugen diesen Einschränkungen nicht immer hinreichend Rechnung. Beispiele:

- Der Aufsichtsrat war zur Bestellung der Geschäftsführer ermächtigt.
§ 87 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. d GemO weist diese Aufgabe der Gesellschafterversammlung zu¹⁹.
- Die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan war dem Aufsichtsrat zugewiesen.
Nach § 87 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. c GemO ist hierfür die Gesellschafterversammlung zuständig.
- Regelungen zur Aufstellung jährlicher Wirtschaftspläne und einer fünfjährigen Finanzplanung in sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Bestimmungen fehlten.
§ 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Buchst. a GemO schreibt derartige Regelungen vor.
- Die öffentliche Bekanntmachung und Auslegung von Beschlüssen über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Behandlung der Jahresergebnisse der Unternehmen war gesellschaftsvertraglich nicht festgelegt.
§ 87 Abs. 3 Nr. 2 GemO erfordert dies.
- Für den Aufsichtsrat wurden die aktienrechtlichen Bestimmungen - und damit auch diejenigen über dessen Weisungsfreiheit²⁰ - für grundsätzlich anwendbar erklärt. In einigen anderen Gesellschaftsverträgen waren keine Regelungen zum Ausschluss des Aktienrechts getroffen.

Das bedeutet, dass demnach der Aufsichtsrat der Gesellschaft - ebenso wie der Aufsichtsrat einer Aktiengesellschaft - nicht an Weisungen der Gesellschafter gebunden ist.

Nach § 87 Abs. 3 Nr. 3 GemO ist das Weisungsrecht des Gemeinderats gegenüber kommunalen Mitgliedern fakultativer²¹ Aufsichtsräte gesellschaftsvertraglich sicher zu stellen.

¹⁸ Sofern nachfolgend Gesellschaftsverträge erwähnt werden, sind davon auch Unternehmenssatzungen erfasst.

¹⁹ Sofern dies nicht der Gemeinde vorbehalten ist.

²⁰ Vgl. zum Beispiel Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 18. September 2006 - II ZR 137/05 (BGHZ 169, 98 m. w. N).

²¹ Die Aufsichtsräte der Wohnungsbaugesellschaften in der Rechtsform einer GmbH waren sämtlich fakultativ und nicht obligatorisch eingerichtet.

- Das Recht zur überörtlichen Prüfung war nicht eingeräumt.
§ 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Buchst. c GemO und Artikel 7 Abs. 3 Viertes Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften schreiben dies vor (vgl. Nr. 1).
- Unterrichtsrechte nach § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz für die Kommunen als Gesellschafter, die kommunalen Aufsichtsbehörden sowie den Rechnungshof waren nicht vorgesehen.
§ 89 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 GemO sieht deren Einräumung vor.

Die vorstehend zitierten Vorschriften - für 1998 bestehende Unternehmen im Wesentlichen²² in Verbindung mit Artikel 7 Abs. 3 bis 6 Viertes Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften²³ - verpflichten unmittelbar die kommunalen Gesellschafter, im Rahmen der Mehrheitsverhältnisse für eine entsprechende Ausgestaltung der Gesellschaftsverträge Sorge zu tragen. Dennoch sind die Gesellschaften nicht gehindert, notwendige Änderungen selbst zu initiieren.

Soweit nicht bereits geschehen, sollten die Wohnungsbauunternehmen die Anpassung ihrer Gesellschaftsverträge an die kommunalrechtlichen Anforderungen veranlassen.

4.2 Begrenzung der Gewinnausschüttung

4.2.1 Wettbewerbsrechtlich motivierte Begrenzung

Die Gesellschaftsverträge von sechs vormals²⁴ gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften beschränkten die Gewinnausschüttung auf 4 % der Einzahlungen der Gesellschafter auf die Stammeinlagen. Die ursprünglich im Hinblick auf die Gemeinnützigkeit rechtlich erforderliche Beschränkung diente aktuell vor allem zur Legitimation für den entsprechenden Bestandteil des Firmennamens. Dieser soll wettbewerbsrechtlich nicht zu beanstanden sein, wenn die Gesellschaft die früheren Kriterien der Gemeinnützigkeit im Wege der Selbstverpflichtung weiterhin einhält²⁵. Dadurch sollten mögliche Kostenfolgen durch Abmahnungen wegen irreführender Bezeichnungen bei der Firmierung vermieden werden.

Nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs²⁶ verbindet die Verkehrsanschauung mit dem Begriff der Gemeinnützigkeit aber regelmäßig eine entsprechende steuerliche Anerkennung durch die Finanzverwaltung nach § 52 Abgabenordnung (AO), deren Voraussetzungen bei keiner der geprüften Gesellschaften vorlagen. Demnach schützt allein die vertragliche Einhaltung altrechtlicher Gemeinnützigkeitskriterien

²² Die sich aus § 89 GemO ergebenden Pflichten gelten auch für Unternehmen, die bei der Änderung des Gemeindefinanzrechts bereits bestanden.

²³ Vom 2. April 1998 (GVBl. S. 108).

²⁴ Die durch das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen - Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz - vom 29. Februar 1940 (RGBl. S. 438) begründete Gemeinnützigkeit ist mit Wirkung vom 1. Januar 1990 durch das Steuerreformgesetz 1990 (vom 25. Juli 1988, BGBl. I S. 1093) entfallen.

²⁵ Vgl. Leisner, Gemeinnützige Wohnungsunternehmen - Firmenname und Wettbewerb, GGW-Schriften Nr. 31, 1989.

²⁶ Vgl. BGH, Urteil vom 27. Februar 2003 - I ZR 25/01.

nicht mit hinreichender Sicherheit vor wettbewerbsrechtlichen Beanstandungen des Firmennamens.

Eine wettbewerbsrechtlich motivierte Begrenzung der Gewinnausschüttung entbehrt somit einer sachlichen Rechtfertigung. Wird sie aufgehoben, sind bei entsprechender Ertragslage höhere Ausschüttungen an die kommunalen Gesellschafter möglich.

4.2.2 Sonstige Thesaurierungsregelungen

Vierzehn Gesellschaftsverträge sahen verschiedenste Formen der Thesaurierung vor, die eine Gewinnausschüttung an die kommunalen Gesellschafter verhinderten. Unter anderem fanden sich folgende Regelungen:

- Bildung einer Rücklage bis zur Höhe der Hälfte des Stammkapitals aus dem Jahresüberschuss abzüglich eines Verlustvortrags, in die mindestens 10 % des Jahresergebnisses einzustellen sind und die unter entsprechender Anwendung von § 150 Absatz 3 und 4 AktG nur wie eine gesetzliche Rücklage nach Aktienrecht verwandt werden darf²⁷.

Zwar kann der grundsätzliche Anspruch der GmbH-Gesellschafter auf den Jahresüberschuss im Gesellschaftsvertrag beschränkt werden²⁸. Die vorliegende Festlegung geht allerdings wesentlich über die gesetzlichen Vorgaben bei Aktiengesellschaften hinaus. Der in die vertragliche Rücklage einzustellende Anteil des Jahresüberschusses ist mit 10 % doppelt so hoch wie dies § 150 Absatz 2 Aktiengesetz (AktG) für die gesetzliche Rücklage bestimmt. Zudem sieht der Vertrag eine Rücklage vor, deren prozentualer Anteil am Stammkapital fünfmal höher ist als der prozentuale Anteil der aktienrechtlichen Mindestrücklage am Grundkapital. Schließlich werden mit dem Verweis auf § 150 Absatz 3 und 4 AktG die Verwendungsmöglichkeiten der bei einer GmbH gebildeten Gewinnrücklage stark eingeschränkt.

- Bildung einer Bauerneuerungsrücklage²⁹

In der kommunalen Wohnungswirtschaft übliche, gesetzlich nicht vorgeschriebene Bauerneuerungsrücklagen dienen der Finanzierung künftiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und verbessern die Eigenkapitalausstattung. Die gesellschaftsvertragliche Regelung derartiger Rücklagen kann aber zumindest dann unterbleiben, wenn auch ohne sie eine ausreichende Eigenkapitalausstattung vorhanden ist oder die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Wesentlichen durch die Mieterträge finanziert werden können.

- Einstellung von 50 % des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen bei Feststellung des Jahresabschlusses durch die Hauptversammlung gemäß § 58 Abs. 1 AktG.

²⁷ Regelung in Gesellschaftsverträgen von Gesellschaften mit beschränkter Haftung.

²⁸ § 29 Abs. 1 Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG).

²⁹ Die in den Jahresabschlüssen 2010 ausgewiesenen Bauerneuerungsrücklagen betragen zwischen 0,1 Mio. € und 79 Mio. €.

Eine derartige, im Ermessen der Unternehmenseigner stehende Entscheidung bindet einen beträchtlichen Teil des Jahresüberschusses hinsichtlich seiner Verwendung, auch wenn ein entsprechender Bedarf nach der Wirtschaftslage der Gesellschaft nicht besteht. Insoweit kann diese Art der Gewinnverwendung betriebswirtschaftlich sinnlos sein³⁰. Mit der Festlegung auf 50 % des Jahresüberschusses³¹ wird zudem der nach § 58 Absatz 1 Satz 2 AktG zulässige Höchstsatz für diese Art von Thesaurierung in voller Höhe ausgeschöpft.

Der Rechnungshof verkennt nicht, dass eine Thesaurierung von Jahresüberschüssen zur Kapitalerhaltung oder Kapitalverbesserung erforderlich sein kann. Gesetzlich nicht vorgeschriebene, weitreichende Thesaurierungsregelungen im Gesellschaftsvertrag verringern jedoch wegen der damit verbundenen starren Fixierung die Dispositionsbefugnis der Anteilseigner bei der jährlichen Entscheidung über die Verwendung von Überschüssen³². Dadurch wird eine flexible, auch aktuellen finanziellen Bedürfnissen der kommunalen Anteilseigner Rechnung tragende Gewinnverwendung verhindert. Von derartigen Regelungen sollte daher zurückhaltend und grundsätzlich nur Gebrauch gemacht werden, um einen der Höhe nach hinreichend konkretisierbaren, langfristigen Kapitalbedarf eines Unternehmens abzudecken.

³⁰ Vgl. Waclawik in Hölters, AktG § 58 Rn. 7.

³¹ Bei Aktiengesellschaften unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rücklage und von Verlustvorträgen.

³² Bei Aktiengesellschaften unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben für die Rücklagenbildung.

5 Ausschüttungen an die Gesellschafter

Zwölf von 19 Unternehmen schütteten in den Jahren 2007 bis 2010 keine Jahresüberschüsse oder Bilanzgewinne an ihre Gesellschafter aus³³. Stattdessen wurden die Beträge thesauriert.

Sieben Unternehmen schütteten in diesem Zeitraum insgesamt rund 17,8 Mio. € aus, wovon 15,5 Mio. € allein auf ein Unternehmen entfielen³⁴. Im Jahr 2010 betrug die Ausschüttung insgesamt 1,8 Mio. €.

Gesellschaft	1	2	3	4	5	6	7
Ausschüttung - € -							
2007	10.000.000 ³⁵	1.000.000	180.130	112.485	15.820	17.000	8.180
2008	1.000.000	0	180.130	112.697	15.820	17.000	8.180
2009	3.000.000	0	180.130	112.697	0	10.540	8.180
2010	1.500.000	0	180.130	112.697	31.640	0	8.180
Gesamt	15.500.000	1.000.000	720.520	450.576	63.280	44.540	32.720

Die für eine Ausschüttung maßgeblichen Bilanzwerte (Eigenkapital, Rücklagen, Jahresüberschüsse bzw. Jahresfehlbeträge sowie liquide Mittel) entwickelten sich wie folgt:

Eigenkapital (EK), Kapitalrücklagen (KR), Gewinnrücklagen (GR), Jahresüberschüsse (JÜ) und liquide Mittel (LM) der Wohnungsbaugesellschaften																				
	2007					2008					2009					2010				
	EK	KR	GR	JÜ	LM	EK	KR	GR	JÜ	LM	EK	KR	GR	JÜ	LM	EK	KR	GR	JÜ	LM
	1.000 €																			
1	88.814	0	60.052	-1.897	89.365	0	0	60.052	-274.469	47.505	0	98.621	60.052	16.865	106.370	0	98.621	60.052	10.833	26.336
2	109.581	0	90.513	1.196	7.309	111.478	0	92.077	1.896	13.471	111.873	0	93.185	395	9.423	113.493	0	94.282	1.497	10.498
3	34.848	0	30.771	968	10.693	35.857	0	32.007	1.122	10.686	37.515	0	32.956	1.771	13.036	38.762	0	35.299	1.358	12.305
4	22.634	0	17.409	275	2.416	22.862	0	17.684	227	3.224	23.530	0	18.162	669	1.801	30.140	0	24.476	764	1.351
5	17.712	0	17.016	26	1.725	18.946	0	17.055	1.235	3.162	18.880	0	15.198	934	4.874	18.260	0	15.231	2.379	5.752
6	29.214	7.310	8.966	467	3.827	29.675	7.310	9.412	461	8.034	30.269	7.310	10.022	594	9.381	30.803	7.310	10.576	533	10.184
7	41.557	0	38.745	1.060	604	41.653	0	38.841	95	415	41.960	0	39.148	307	421	39.622	0	36.810	-2.622	345
8	19.963	200	12.872	590	7.724	20.430	200	13.269	467	5.427	20.692	200	13.554	443	4.404	21.126	200	13.921	516	3.514
9	15.175	0	13.641	-301	300	14.712	0	13.178	-464	0	14.756	0	13.178	44	0	14.802	0	13.178	46	637
10	28.258	0	23.242	616	1.759	27.120	0	22.149	-1.138	839	26.166	0	21.191	-954	1.048	27.693	0	22.674	1.110	2.858
11	12.744	0	11.089	690	580	13.797	0	11.779	1.053	329	14.096	0	12.832	299	216	14.740	0	13.131	644	417
12	5.040	0	4.760	80	762	5.184	0	4.824	160	638	5.146	0	4.968	-21	394	5.349	0	4.968	203	758
13	1.619	0	1.032	132	406	1.653	0	1.147	51	593	1.646	0	1.181	11	770	1.592	0	1.181	-43	712
14	8.092	0	3.068	-3	174	8.019	0	3.068	-73	35	8.021	0	3.068	3	175	8.002	0	3.068	-20	333
15	11.428	0	5.424	318	1.851	11.646	0	5.732	218	1.367	11.793	0	5.943	147	2.298	12.053	0	6.101	260	1.768
16	4.543	5.560	0	57	419	4.473	5.560	0	-70	706	5.362	6.032	0	417	1.244	10.046	6.032	4.637	48	1.274
17	7.056	0	2.579	209	862	7.082	0	2.638	26	209	7.343	0	2.815	261	201	7.736	0	3.219	244	395
18	1.335	0	1.122	-61	125	1.379	0	1.166	52	23	1.445	0	1.232	75	116	1.414	0	1.201	-23	9
19	1.565	2.008	0	1	0	1.554	2.008	0	-12	0	1.471	2.008	0	-82	0	1.450	2.008	0	-22	48

³³ Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Gesellschaft in drei von vier Jahren einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in den Bilanzen auswies.

³⁴ Nach dem Ergebnis der Querschnittsprüfung waren bei dieser Gesellschaft sogar höhere jährliche Ausschüttungen möglich.

³⁵ Im Jahr 2007 wurden thesaurierte Gewinne der vergangenen Jahre für eine erhöhte Ausschüttung verwendet.

Danach verfügten die 19 Wohnungsbaugesellschaften nach dem Jahresabschluss 2010 - bei erheblichen Unterschieden im Einzelfall - über Eigenkapital von rund 397 Mio. €, wovon 364 Mio. € (92 %) auf Gewinnrücklagen entfielen. Als Jahresüberschuss erwirtschafteten die Unternehmen 2010 zusammen rund 17,7 Mio. €. Die liquiden Mittel betragen insgesamt 79,5 Mio. €. In den drei Vorjahren waren Guthabenbestände zwischen 97 Mio. € und 156 Mio. € bilanziert.

Nach dem Ergebnis der Querschnittsprüfung wurden die Möglichkeiten zur Gewinnausschüttung nicht ausreichend genutzt. Der 2010 ausgeschüttete Betrag entsprach lediglich 10 % des Jahresüberschusses und sogar nur rund 2 % der liquiden Mittel aller Wohnungsbaugesellschaften. Bei einem gezeichneten Kapital von rund 110,3 Mio. € betrug die Verzinsung des von den Gesellschaftern eingebrachten Kapitals nur 1,7 %.

Im Hinblick auf die Eigenkapitalausstattung³⁶, den hohen Anteil der Gewinnrücklagen am Eigenkapital sowie angesichts der Liquiditätsreserven wäre zumindest nach den Jahresabschlüssen der Vorjahre bei einem Teil der Unternehmen durchaus eine höhere Ausschüttung an die Gesellschafter möglich gewesen. Die örtlichen Erhebungen zeigten, dass bei Unternehmen mit stabiler Ertragslage auch nach der mittelfristigen Finanzplanung mehr als bisher auf eine Gewinnthesaurierung verzichtet werden kann. Dies gilt umso mehr, als die Einbehaltung der Gewinne zum Teil nicht auf wirtschaftlicher Notwendigkeit beruht, sondern aufgrund von gesellschaftsvertraglichen Regelungen vorgenommen wird (vgl. Nr. 4.2).

Bei den Entscheidungen über die Gewinnverwendung sollten die Gesellschafterversammlungen³⁷ der Unternehmen - auch vor dem Hintergrund vielfach defizitärer Kommunalhaushalte - verstärkt eine Gewinnausschüttung in Betracht ziehen.

Dies gilt zumindest für diejenigen Unternehmen, die über eine angemessene Eigenkapitalausstattung verfügen und liquide Mittel bilanziert haben, die nicht für Finanzierungszwecke benötigt werden. Selbst wenn - aufgrund umfangreicher Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen oder für Investitionen - vorübergehend ein erhöhter Finanzmittelbedarf besteht, lässt sich dadurch lediglich zeitweilig die Thesaurierung von Gewinnen rechtfertigen.

³⁶ Nur eine Wohnungsbaugesellschaft verfügte 2010 über kein Eigenkapital. Bei den anderen Gesellschaften lag die Eigenkapitalquote zwischen 18 % und 79 %.

³⁷ Vgl. § 87 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. c GemO. Bei Aktiengesellschaften entscheidet nach § 174 Abs. 1 AktG die Hauptversammlung über die Gewinnverwendung.

6 Organisation

6.1 Zahl der Organisationseinheiten

Die großen und mittleren Gesellschaften waren überwiegend in drei Abteilungen gegliedert. Zum Teil gab es auch bei kleineren Gesellschaften Abteilungen.

Die Einrichtung von drei Abteilungen

- Innere Verwaltung / Finanz- und Rechnungswesen,
- Wohnungswirtschaft und
- Technik

hat sich grundsätzlich als zweckmäßig erwiesen. Die Notwendigkeit einer eigenständigen Abteilung für technische Aufgaben hängt jedoch im Einzelfall insbesondere vom Umfang der Neubau- und Sanierungstätigkeiten sowie den in Eigenregie wahrgenommenen handwerklichen Aufgaben ab.

Bei kleinen Gesellschaften besteht hingegen kein Bedarf für die Bildung von Abteilungen.

6.2 Zuordnung von Aufgaben

Bei einigen Unternehmen waren die Aufgaben nicht nach sachlichen Gesichtspunkten zugeordnet. Beispiele:

- In einer Gesellschaft waren für Neubaumaßnahmen zwei Organisationseinheiten zuständig. Ein Teil der Maßnahmen oblag der Neubauabteilung, die fast ausschließlich aus Kräften ohne technische Ausbildung bestand³⁸. Andere Neubaumaßnahmen sowie technische Aufgaben im Zusammenhang mit der Modernisierung und Instandhaltung wurden vom Team Technik der Abteilung Wohnungswirtschaft³⁹ bearbeitet.

Art und Umfang der Neubaumaßnahmen erforderten nicht deren Aufteilung auf verschiedene Abteilungen. Sie sollten vielmehr bei den Kräften mit technischer Ausbildung gebündelt werden. Eine eigene Neubauabteilung ist dann nicht mehr erforderlich.

- Die Zuständigkeit für die Einsatzplanung der Hausmeister und Hauswarte war nicht immer eindeutig geregelt. Dies führte gelegentlich zu sich widersprechenden Arbeitsaufträgen.

Die Zuständigkeit muss daher festgelegt werden.

- Die Lohn- und Gehaltsabrechnung oblag bei einer Gesellschaft der kaufmännischen Abteilung und für einen Teil der Kräfte der Abteilung Technik.

³⁸ Ein Großteil der technischen Aufgaben, insbesondere die Planung, wurde an Dritte vergeben.

³⁹ Bis auf zwei Bürosachbearbeiterinnen verfügten alle Mitarbeiter über eine technische Ausbildung.

Diese Aufteilung war nicht sachgerecht. Die Personalabrechnung sollte in der kaufmännischen Abteilung gebündelt werden.

- In einem großen Unternehmen wurde der Wohnungsbestand Dritter sowohl von den Teams der Kundenbetreuung als auch von einer Stabsstelle verwaltet.

Diese Aufgabe sollte zusammengefasst und der Abteilung Wohnungswirtschaft (Kundenbetreuung) zugeordnet werden⁴⁰.

- Einige Gesellschaften hatten zusätzlich zur Abteilungsorganisation Stabsstellen, zum Beispiel für Aufgaben der Personalbewirtschaftung, des Datenschutzes, der Betriebssicherheit und den Verkauf von Immobilien eingerichtet.

Die Wohnungsbaugesellschaften sollten sich bei der Zuweisung von Aufgaben am Prinzip des organisatorischen Minimums orientieren und die Zahl der Organisationseinheiten so gering wie möglich halten. Ein Bedarf an Stabsstellen besteht nur in Ausnahmefällen. Dies gilt auch für Querschnittsaufgaben, die in der Regel ohne weiteres den Abteilungen zugeordnet werden können.

Ein ordnungsgemäßer, zügiger und wirtschaftlicher Aufgabenvollzug erfordert eine klare, an Art und Umfang der Aufgaben orientierte, sachgerechte Gliederung des Unternehmens. Dabei sollten gleiche, gleichartige oder in sachlichem Zusammenhang stehende Aufgaben möglichst in einer Organisationseinheit zusammengefasst werden. Zuständigkeit und Verantwortung der Organisationseinheiten sind eindeutig gegeneinander abzugrenzen.

6.3 Organisationsgrundlagen

6.3.1 Geschäftsordnungen für die Gesellschaftsorgane

Einige Gesellschaftsverträge sahen den Erlass von Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat vor. Tatsächlich lagen diese - bis auf Entwürfe oder Muster von Fachverbänden - entweder nicht vor oder waren veraltet.

Dadurch bestanden Regelungslücken, zum Beispiel zur Übertragung von Aufgaben auf Ausschüsse, in Verfahrensfragen sowie bei Wertgrenzen für Vergaben.

Unabhängig von der gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung, solche Geschäftsordnungen zu erstellen, wird daher empfohlen, bei Bedarf die Entscheidungs-, Verantwortungs- und Organkompetenzen näher zu regeln.

6.3.2 Dienstanweisungen, Betriebsvereinbarungen

Dienstanweisungen und Betriebsvereinbarungen waren zum Teil nicht an zwischenzeitlich eingetretene Änderungen angepasst. Dies betraf zum Beispiel Regelungen zur Gleitzeit.

⁴⁰ Die dadurch bei dem Inhaber der Stabsstelle freiwerdenden Arbeitszeiteile können nach dem Ergebnis der Prüfung für andere Aufgaben, insbesondere für verstärkte Bemühungen zum Verkauf von Häusern und Wohnungen, verwendet werden.

Dienstanweisungen und Betriebsvereinbarungen sind regelmäßig der aktuellen Rechts- und Sachlage anzupassen.

6.3.3 Online-Organisationshandbuch

Zwei Gesellschaften hatten eine wohnungswirtschaftliche Unternehmensberatung mit der Programmierung eines Online-Organisationshandbuchs beauftragt, in dem alle Organisationsregelungen zum IT-gestützten Abruf an den Arbeitsplätzen der Beschäftigten vorgehalten werden sollten.

Bei einer Gesellschaft war das Handbuch seit Jahren nicht aktualisiert worden. Die dazu erforderlichen IT-Kenntnisse waren nach Angaben der Geschäftsführung nicht vorhanden. Eine Pflege durch das beauftragte Unternehmen war nach dessen Insolvenz auch nicht mehr gewährleistet. Das andere Unternehmen konnte das 2006 erworbene Verfahren nur durch Unterstützung der IT-Verwaltung der Gesellschafterin Ende 2011 fertig stellen.

Dem Beratungsunternehmen wurden bis zu 48.000 € für das Handbuch gezahlt.

Weder die Größe der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Rheinland-Pfalz noch Art und Umfang der Organisationsregelungen erfordern ein Online-Organisationshandbuch, für dessen Pflege gesonderter Sachverstand benötigt wird. Den mit der Beschaffung und Einrichtung des Verfahrens verbundenen Aufwendungen stand kein adäquater Nutzen gegenüber.

Es reicht aus, wenn die Gesellschaften ihre Organisationsgrundlagen in digitaler Form unter Verwendung üblicher Bürokommunikationsprogramme vorhalten.

6.4 Vertragsmanagement

Anlässlich der örtlichen Erhebungen konnten Gesellschaften Vertragsunterlagen⁴¹ zum Teil nicht vorlegen oder die Dokumente waren nur mit einem erhöhten Suchaufwand auffindbar⁴². Bei Bedarf mussten Unterlagen bei Dritten angefordert werden. Dies betraf beispielsweise Leasingverträge für Dienstfahrzeuge oder Verträge mit Anbietern von Telefondiensten.

Die geordnete Aufbewahrung von Verträgen gehört zu den Buchführungspflichten einer Gesellschaft (§ 238 Abs. 2 HGB). Ohne die Vertragsunterlagen kann unter Umständen nicht festgestellt werden, ob Zahlungen dem Grund und der Höhe nach zu Recht geleistet werden.

Es sollte sichergestellt werden, dass die Vertragsdokumentation - gegebenenfalls durch Einrichtung eines zentralen Vertragsmanagements - diesen Anforderungen entspricht.

⁴¹ Zum Beispiel Darlehensverträge und Kontoführungsverträge mit Kreditinstituten.

⁴² Die in den Prüfungsberichten einiger Abschlussprüfer dargestellte Einschätzung, die Verträge seien ordnungsgemäß dokumentiert, traf insoweit nicht zu.

6.5 IT-Einsatz

In den Gesellschaften wurden verschiedentlich Möglichkeiten zur Prozessoptimierung durch sachgerechten IT-Einsatz noch nicht genutzt. Beispiele:

- Eine Gesellschaft mit mehr als 3.000 Wohnungen fertigte Massenschriftgut, wie zum Beispiel die Ankündigung von Mietanpassungen, mit einem Nadeldrucker.

Dies war vergleichsweise kostenintensiv und zeitaufwendig.

- In den Softwareverfahren zur Wohnungsverwaltung waren des Öfteren keine Daten zur örtlichen Vergleichsmiete hinterlegt.

Mit solchen Angaben lassen sich insbesondere Mieterhöhungspotenziale programmgestützt ermitteln.

- Bei häufiger wiederkehrenden Texten, zum Beispiel Mietangeboten, Mahnungen oder Kündigungen, wurden verschiedentlich die Vorteile der Serienbrieffunktion nicht genutzt.

Dadurch wurden Schreiben zeitaufwendiger als notwendig erstellt.

- Mietzahlungen auf den Geschäftskonten der Gesellschaften wurden überwiegend⁴³ anhand der Kontoauszüge manuell im Rechnungswesen gebucht.

Die eingesetzten Verfahren ließen in der Regel die automatisierte Ist-Buchung der eingezahlten Mieten auf den Konten der Finanzbuchhaltung zu. Wird hiervon Gebrauch gemacht, lässt sich die Zahl der manuellen Buchungen deutlich mindern.

Es wird empfohlen, die Geschäftsprozesse regelmäßig auf Optimierungsmöglichkeiten zu untersuchen. Die sich daraus ergebenden Arbeitserleichterungen sind dann hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Personalbedarf zu überprüfen.

⁴³ Auf der Grundlage der in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Unternehmen.

7 Organe der Gesellschaft

7.1 Vertretung der Kommunen in den Organen

7.1.1 Zuständigkeit

Bei fünf der in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Gesellschaften wurde der kommunale Gesellschafter in Gesellschafterversammlung und Aufsichtsrat vom jeweiligen (Ober-)Bürgermeister⁴⁴ vertreten. In einem Fall war im Rahmen der städtischen Dezernatsverteilung die Zuständigkeit für Bauen, Immobilienmanagement und Soziales Beigeordneten zugewiesen, während im Dezernat des Bürgermeisters die Zuständigkeit für die Beteiligungsverwaltung der Wohnungsbaugesellschaft ressortierte.

Die Gesellschaft vertrat die Auffassung, dass wegen ihrer ressortübergreifenden, erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung für die Stadt eine Vertretungszuständigkeit des Bürgermeisters unabhängig von Zuständigkeitsregelungen des Dezernatsverteilungsplans bestehe.

Die Vertretung der Stadt in den Gesellschaftsorganen durch den Bürgermeister verstieß gegen § 88 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 GemO. Zwar obliegt nach diesen Vorschriften grundsätzlich dem Bürgermeister die Vertretung der Gemeinde in den Gremien der kommunalen Unternehmen. Dies gilt jedoch nur, soweit keine Beigeordneten mit eigenem Geschäftsbereich bestellt sind. Ist dies der Fall, richtet sich die Vertretung danach, welchem Geschäftsbereich der öffentliche Zweck des Unternehmens zuzuordnen ist. Ist der öffentliche Zweck mehreren Geschäftsbereichen, darunter auch dem des Bürgermeisters, zuzuordnen, kann er nach § 88 Abs. 1 Satz 3 GemO die Vertretung der Gemeinde selbst übernehmen.

Für die Frage, ob der Unternehmenszweck (auch) den Geschäftsbereich des Bürgermeisters berührt, kommt es nicht darauf an, wie bedeutsam das Unternehmen für die Erfüllung der Aufgaben der Kommune ist und in welchem Ausmaß ihre wirtschaftlichen Interessen durch die Tätigkeit des Unternehmens berührt werden. Ist der Unternehmenszweck mehreren Geschäftsbereichen, aber nicht dem des Bürgermeisters zuzuordnen, kann dieser nach § 88 Abs. 1 Satz 3 GemO nur entscheiden, welcher der betroffenen Beigeordneten die Vertretung übernimmt⁴⁵.

Die Vertretungsregelung knüpft formal an den öffentlichen Zweck des jeweiligen Unternehmens an. Daher kann das Vertretungsrecht des Bürgermeisters nicht schon damit begründet werden, dass seinem Geschäftsbereich die Wahrnehmung wirtschaftlicher Interessen der Gemeinde bei kommunalen Unternehmen (Beteiligungsverwaltung) zugeordnet ist. Dabei handelt es sich regelmäßig um eine Aufgabe der Gemeinde, nicht aber um den öffentlichen Zweck eines Unternehmens⁴⁶.

⁴⁴ Bei der Gesellschaft des Landkreises vom Landrat.

⁴⁵ Vgl. Praxis der Kommunalverwaltung, GemO, § 88 Anm. 3.1.

⁴⁶ Etwaige Ausnahme: Auslagerung der Beteiligungsverwaltung auf eine städtische Holding.

Der öffentliche Zweck einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft⁴⁷ ist jedenfalls dem Geschäftsbereich der für Bauen, Immobilienmanagement und Soziales zuständigen Dezernate zuzuordnen. Gehört nach dem Dezernatsverteilungsplan keiner dieser Aufgabenbereiche zum Dezernat des Bürgermeisters, kann er die Vertretung in den Organen der Wohnungsbaugesellschaft nur an sich ziehen, wenn sich auch in seinem Dezernat ein Aufgabenbereich findet, dem der öffentliche Zweck der Wohnungsbaugesellschaft zugeordnet werden kann. Auch wenn der Dezernatsverteilungsplan im Hinblick auf dessen Organstellung keine vollständige Aufgabenbeschreibung des Bürgermeisters enthalten muss, begründet dies nicht die Vermutung seiner zumindest ergänzenden Allzuständigkeit für die öffentlichen Zwecke sämtlicher städtischer Unternehmen. Einer derartigen Annahme steht § 88 Abs. 1 Satz 2 GemO entgegen. Die Bestimmung setzt gerade voraus, dass der öffentliche Zweck eines Unternehmens ausschließlich einem Geschäftsbereich zugeordnet werden kann. Soweit daher die im Dezernatsverteilungsplan aufgeführten Aufgabenbereiche des Oberbürgermeisters keinen Bezug zum Gesellschaftszweck aufweisen, bedarf es zur Legitimation seiner Vertretungsbefugnis zumindest in den Fällen, in denen der Gesellschaftszweck nach dem Dezernatsverteilungsplan anderen Dezernaten zuzuordnen ist, der konkreten Darlegung, welche nicht im Plan aufgeführten Aufgaben des Oberbürgermeisters den erforderlichen Bezug zum Gesellschaftszweck herstellen.

Die kommunalen Gesellschafter sollten - auch im Hinblick auf mögliche rechtliche Folgen einer nicht ordnungsgemäßen Besetzung der Gesellschaftsgremien -⁴⁸ nach Maßgabe der dargelegten Kriterien die Ordnungsmäßigkeit der Besetzung prüfen und auf gegebenenfalls notwendige Korrekturen hinwirken.

7.1.2 Selbstentlastung

Bei einer Gesellschaft stimmte der Bürgermeister der Eignerkommune in der Gesellschafterversammlung, deren einziges Mitglied er war, auch über die Entlastung des Aufsichtsrats, dem er als Vorsitzender angehörte, ab. Bei anderen Gesellschaften ließ sich in vergleichbaren Fällen der kommunale Vertreter in der Gesellschafterversammlung bei der Abstimmung vertreten.

Die Gesellschaft rechtfertigte die Abstimmung des Bürgermeisters mit dem Hinweis auf seine fehlende Gesellschaftereigenschaft, die Entlastung betreffende Weisungen des Stadtrats und die Verdrängung gesellschaftsrechtlicher Selbstentlastungsverbote durch § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b GemO.

Die Abstimmung des Bürgermeisters verstieß gegen § 47 Abs. 4 Satz 1 GmbHG. Die Vorschrift gilt nicht nur für die Ausübung von Stimmrechten durch zu entlastende Gesellschafter. Sie umfasst auch Fälle, in denen zwar nicht der vertretene Gesellschafter, aber der das Stimmrecht ausübende Vertreter, wäre er Gesellschafter, vom Stimmrecht ausgeschlossen wäre. Ein zu Entlastender darf daher bei der Entlastung

⁴⁷ Nach den Gesellschaftsverträgen in der Regel die sichere und sozial verantwortbare Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit Wohnraum.

⁴⁸ Dies kann sich auf die Rechtmäßigkeit der gefassten Beschlüsse, insbesondere in der Gesellschafterversammlung, auswirken (vgl. zum Beispiel Oberlandesgericht Hamm, NVwZ-RR 2008, 52 f.).

weder ein eigenes noch ein fremdes Stimmrecht ausüben⁴⁹. Dies gilt auch dann, wenn er gegenüber dem (nicht befangenen) Gesellschafter weisungsgebunden ist⁵⁰. Soweit § 47 Abs. 4 GmbHG Entlastungsfälle betrifft, ist er als Ausdruck des Prinzips „nemo iudex in sua causa“ auch nicht abdingbar⁵¹.

§ 47 GmbHG wird auch nicht durch § 22 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b GemO verdrängt. Die kommunalrechtlichen Befangenheitsvorschriften gelten nicht für die Tätigkeit in den Gesellschaftsorganen kommunaler Unternehmen⁵². Die Vorschrift betrifft vielmehr kommunale Entscheidungen, an denen die juristische Person, deren Gremien eine der in § 22 Abs. 1 Satz 1 GemO genannten Personen angehört, ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse hat.

Nach alledem muss bei einer kommunalen Eigengesellschaft im Rahmen der Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats der gesetzliche Vertreter des öffentlichen Anteilseigners - im Regelfall der Bürgermeister - durch eine andere Person vertreten werden⁵³. Dies entspricht auch der Verfahrensweise bei Landesbeteiligungen. Dort sollen Landesbedienstete, die einem Überwachungsorgan eines Unternehmens angehören, nicht gleichzeitig die Gesellschafterrechte in der Gesellschafterversammlung wahrnehmen, wenn - wie zum Beispiel bei der Entlastung - die Gefahr einer Interessenkollision besteht⁵⁴.

Die kommunalen Gesellschafter sollten die Einhaltung des gesellschaftsrechtlichen Selbstentlastungsverbots sicherstellen.

7.2 Geschäftsführung und Vorstand

7.2.1 Geschäftsführerverträge

Bei 14 Gesellschaften lagen schriftliche Anstellungsverträge für die Geschäftsführer vor. Fünf Gesellschaften verzichteten dagegen neben einer organschaftlichen Bestellung auf einen schriftlichen Anstellungsvertrag.

Die Schriftform ist bei Anstellungsverträgen nicht vorgeschrieben; es dient jedoch der Rechtsklarheit, die schuldrechtlichen Rechte und Pflichten als Geschäftsführer schriftlich zu vereinbaren. Dies betrifft zum Beispiel Regelungen zu Bezügen, zur Gewährung von Urlaub sowie zur Lohnfortzahlung im Krankheitsfall.

⁴⁹ Vgl. Zöllner in Baumbach / Hueck: GmbHG (18. Auflage 2006), § 47 Randnummer 95; Schmidt in Scholz: GmbHG, (7. Auflage 1988), § 47 Randnummern 155 und 133; Roth in Roth/Altmeppen: GmbHG (5. Aufl. 2005), § 47 Randnummer 79 und Koppensteiner in Rowedder/Schmidt-Leithoff: GmbHG (4. Aufl. 2002), § 47 Randnummer 55.

⁵⁰ Vgl. Zöllner a. a. O.; Koppensteiner a. a. O.

⁵¹ BGH, Urteil vom 12. Juni 1989 - II ZR 246/88 (BGHZ 108, 21, 27 f).

⁵² Oebbecke in Hoppe/Uechtritz: Handbuch Kommunale Unternehmen (1. Aufl. 2004), § 9 Randnummer 30.

⁵³ Vgl. Westermann in PricewaterhouseCoopers/WIBERA, Die Rechts- und Steuerpraxis kommunaler Unternehmen, Oktober 2010, Teil 8, S. 4. Die Kodizes zur Praxis der Unternehmensführung einer Vielzahl von Städten sehen entsprechende Vertretungsregelungen vor.

⁵⁴ Vgl. Randnummer 115 der Hinweise für die Verwaltung von Beteiligungen des Landes Rheinland-Pfalz, herausgegeben vom Ministerium der Finanzen (2012).

Bei zwei Unternehmen waren langjährige Arbeitnehmer ohne Aufhebung ihrer Arbeitsverträge und ohne schriftlichen Abschluss eines Anstellungsvertrags zu Geschäftsführern bestellt worden.

Für die Rechte und Pflichten als Geschäftsführer bietet ein Arbeitsvertrag keine Grundlage. Der Geschäftsführer unterliegt nämlich lediglich gesellschaftsrechtlichen Weisungsbefugnissen der Gesellschafterversammlung, nicht aber einem arbeitsrechtlichen Direktionsrecht. Demzufolge ist die Vereinbarung vertraglicher Rechte und Pflichten als Geschäftsführer grundsätzlich als Dienstvertrag mit Elementen des Geschäftsbesorgungsvertrags (Geschäftsführer-Anstellungsvertrag) zu beurteilen⁵⁵. Dieser kann auch formlos oder konkludent, zum Beispiel durch Zahlung einer entsprechenden Vergütung, geschlossen werden⁵⁶.

Ein mündlicher oder konkludenter Geschäftsführervertrag beendet ein bereits zuvor bestehendes Arbeitsverhältnis nicht⁵⁷. Wird ein solcher Vertrag hingegen schriftlich geschlossen, endet damit grundsätzlich ein bestehender Arbeitsvertrag⁵⁸.

Sofern ein Arbeitsvertrag beibehalten werden soll, kann im Anstellungsvertrag festgelegt werden, dass der Arbeitsvertrag für die Dauer der Bestellung als Geschäftsführer ruht.

Es wird empfohlen, die Rechte und Pflichten als Geschäftsführer schriftlich in einem Anstellungsvertrag festzulegen und - falls gewollt - für die Dauer der Bestellung das Ruhen eines Arbeitsvertrags zu vereinbaren.

7.2.2 Befristung der Bestellung und der Geschäftsführerverträge

14 Gesellschaften hatten die Geschäftsführer - überwiegend für fünf Jahre - befristet durch Gesellschaftsvertrag oder Satzung bestellt bzw. befristete Anstellungsverträge geschlossen⁵⁹. Bei fünf Unternehmen war hingegen keine Befristung vorgesehen

Vorstandsmitglieder einer Aktiengesellschaft werden nach § 84 Abs. 1 Satz 1 AktG auf höchstens fünf Jahre bestellt, wobei eine erneute Bestellung zulässig ist. Für Geschäftsführer einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung bestehen mit Ausnahme der einer Mitbestimmung durch die Arbeitnehmer unterliegenden Unternehmen keine vergleichbaren gesetzlichen Regelungen⁶⁰.

Mit der Übertragung der Geschäftsführung auf Zeit wird sichergestellt, dass die kommunalen Gesellschafter die getroffene Personalentscheidung nach einigen Jahren überprüfen und bei Bedarf ändern können. Dies ist insoweit auch ein

⁵⁵ §§ 611, 675 BGB.

⁵⁶ Vgl. BGH, Urteil vom 27. Januar 1997 - II ZR 213/95.

⁵⁷ Vgl. Bundesarbeitsgericht (BAG), Beschluss vom 15. März 2011 - 10 AZB 32/10.

⁵⁸ Vgl. BAG, Urteil vom 5. Juni 2008 - 2 AZR 754/06.

⁵⁹ Mit der Möglichkeit der erneuten Bestellung.

⁶⁰ Vgl. § 31 Abs. 1 Mitbestimmungsgesetz (MitbestG). In solchen Unternehmen gilt die fünfjährige Höchstdauer einer Bestellung nach dem Aktiengesetz.

Steuerungsinstrument der Beteiligungsverwaltung. Die Geschäftsführer der Landesbeteiligungen in Rheinland-Pfalz⁶¹ sowie der Beteiligungen des Bundes⁶² werden grundsätzlich nur befristet bestellt.

Zumindest bei neu angestellten Geschäftsführern wird empfohlen, zur Feststellung der Bewährung die Bestellung und die vertragliche Anstellung zunächst - auf fünf Jahre - zu befristen.

7.2.3 Selbstkontrahierung

Nach den Gesellschaftsverträgen und Satzungen waren die Geschäftsführer von zwei Wohnungsbauunternehmen vom Verbot der Selbstkontrahierung nach § 181 BGB befreit. Weitere vier Verträge sahen vor, dass über eine solche Befreiung durch den Aufsichtsrat oder die Gesellschafterversammlung zu entscheiden ist⁶³. Bei einem Unternehmen waren die Geschäftsführer vom Selbstkontrahierungsverbot durch ihre Anstellungsverträge befreit.

Somit waren sie berechtigt, Rechtsgeschäfte zwischen sich selbst oder von ihnen vertretenen Dritten und der Gesellschaft sowohl im eigenen oder fremden Namen als auch als Vertreter der Gesellschaft vorzunehmen.

Der vertragliche Ausschluss des Selbstkontrahierungsverbots ist grundsätzlich zulässig. Er ist sogar sinnvoll bei Unternehmen in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG⁶⁴. Davon abgesehen birgt die Selbstkontrahierung die Gefahr von Interessenkonflikten. Wenn ein Geschäftsführer rechtsgeschäftlich zugleich im eigenen und im fremden Namen auftritt, könnten Gesellschaftsinteressen möglicherweise in den Hintergrund rücken.

Um dies auszuschließen, sollten Geschäftsführer nur bei Vorliegen besonderer Gründe vom Selbstkontrahierungsverbot befreit werden. Dies kann durch Einzelfallentscheidung der Gesellschafterversammlung oder des Aufsichtsrats festgelegt werden.

Gelegentlich wurden Rechtsgeschäfte ohne wirksame Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens abgeschlossen. So gewährte sich ein Geschäftsführer eine Leistungszulage. Entscheidungen zu Vergütungsbestandteilen des Geschäftsführers oblagen jedoch nach dem Gesellschaftsvertrag dem Aufsichtsrat. Außerdem leitete er mit Inkrafttreten des Tarifvertrags für den öffentlichen Dienst seine Vergütung in diesen Tarifvertrag über. Die Mitteilung und Berechnung zur Überleitung übersandte er an sich selbst⁶⁵.

⁶¹ Vgl. Randnummer 86 der Hinweise des Ministeriums der Finanzen für die Verwaltung von Beteiligungen des Landes.

⁶² Vgl. „Hinweise für die Verwaltung von Bundesbeteiligungen“ vom 24. September 2001, Randnummer 92, im Internet abrufbar unter www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_24092001_II.htm.

⁶³ Befreiungen waren je nach Beschluss entweder generell oder in Einzelfällen möglich.

⁶⁴ Dadurch kann der Geschäftsführer der GmbH & Co. KG auch Rechtsgeschäfte mit der Komplementär-GmbH abschließen, sofern er auch deren Geschäftsführer ist.

⁶⁵ Auch wenn im konkreten Fall keine Anhaltspunkte für eine Fehlerhaftigkeit der Berechnung ersichtlich waren, widerspricht die Vorgehensweise dem Selbstkontrahierungsverbot.

Rechtsgeschäfte, die entgegen § 181 BGB abgeschlossen wurden, sind schwebend unwirksam⁶⁶.

7.2.4 Vergütung

7.2.4.1 Allgemeines

Anlage 5

Der Personalaufwand⁶⁷ der 19 Wohnungsbaugesellschaften für ihre Geschäftsführer und Vorstände betrug im Jahr 2010 rund 2,5 Mio. €. Je Gesellschaft fielen bis zu 476.000 €⁶⁸ an.

Rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Vorstandsvergütung bei Aktiengesellschaften ist § 87 AktG, in der durch das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorStAG)⁶⁹ geänderten Fassung. Danach hat der Aufsichtsrat u. a. dafür zu sorgen, dass die Gesamtbezüge des einzelnen Vorstandmitglieds die übliche Vergütung nicht ohne besonderen Grund überschreiten. Dabei sind Unternehmen derselben Branche, ähnlicher Größe und Komplexität in die Bemessung einzubeziehen.

Für GmbH-Geschäftsführer finden sich keine gesetzlichen Bestimmungen zur Höhe der Bezüge. Die im Aktiengesetz getroffenen Regelungen über die Bezüge der Vorstandsmitglieder sind nicht entsprechend anwendbar.

Beteiligungs- und Eigengesellschaften sind kommunales Vermögen und als Finanzanlagen in der kommunalen Bilanz auszuweisen⁷⁰. Für die Bewirtschaftung kommunalen Vermögens gilt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit⁷¹. In diesem Zusammenhang sind die Kommunen gehalten, unangemessenen⁷² Geschäftsführer- und Vorstandsvergütungen entgegenzuwirken, und zwar unabhängig davon, ob gesetzliche Beschränkungen hinsichtlich der Vorstands- oder Geschäftsführervergütung bestehen.

Die in der Anlage 5 zusammengefassten Angaben erlauben einen interkommunalen Vergleich des Bruttoaufwands für die Geschäftsführung von Wohnungsbauunternehmen auf der Grundlage des Jahres 2010.

Zu den in den Anstellungsverträgen enthaltenen Vereinbarungen zur Vergütung und zu Leistungen an Hinterbliebene wird bemerkt:

⁶⁶ Vgl. Baumbach/Hueck, GmbHG, (18. Auflage), § 35 Randnummer 131.

⁶⁷ Im Wesentlichen Grundvergütung, variable Gehaltsbestandteile, Zulagen, Zahlungen an Rentenversicherungen und Pensionskassen, Sachbezüge sowie Zuführungen zu Pensionsrückstellungen.

⁶⁸ Der Betrag verteilte sich auf zwei Geschäftsführer.

⁶⁹ Vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2509.

⁷⁰ Vgl. § 47 Abs. 4 GemHVO. Finanzanlagen stellen entweder Anlage- oder Umlaufvermögen dar.

⁷¹ § 78 Abs. 2 Satz 1 GemO.

⁷² Wirtschaftlich - weil regelmäßig dem Minimalprinzip entsprechend - sind übliche Vergütungen, die ihrerseits in Anlehnung an die Kriterien des § 87 Abs. 1 Satz 1 AktG bestimmt werden können (OVG Lüneburg, Beschluss vom 30. April 2010 - 10 ME 186/09, juris Rn 25 f.).

7.2.4.2 Pensionszusagen

Vier große und zwei mittelgroße Wohnungsbaugesellschaften sicherten ihren Geschäftsführern⁷³ aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen eine betriebliche Altersversorgung zu (Pensionszusagen). Die zur Erfüllung dieser Zusagen gebildeten Pensionsrückstellungen betragen bis zu 8,6 Mio. €⁷⁴.

Auch wenn vertragliche Pensionszusagen an Geschäftsführer von Unternehmen sich dem Grunde nach im Rahmen des Üblichen halten, darf bei ihrer Ausgestaltung hinsichtlich Höhe und Anspruchsvoraussetzungen die „Kommunalnähe“ des jeweiligen Unternehmens nicht außer Acht bleiben. Zwar existiert keine rechtliche Bindung an die für das kommunale Personal im Übrigen geltenden renten- und versorgungsrechtlichen Regelungen; gleichwohl unterliegt ein vertraglich ausgestaltetes Versorgungsniveau für Geschäftsführer kommunaler Unternehmen umso mehr Bedenken hinsichtlich seiner Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit, je weiter es sich ohne sachlichen Grund von dem der übrigen kommunalen Bediensteten entfernt.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Geschäftsführer rentenversicherungspflichtig waren und daher auch Ansprüche aus der gesetzlichen Rentenversicherung erwerben. Vor diesem Hintergrund führte die Prüfung zu folgenden Feststellungen:

- Bei einer Gesellschaft fehlten Regelungen zur Anrechnung anderer Rentenleistungen.

Leistungen der betrieblichen Altersversorgung sollen in aller Regel Ansprüche gegen die gesetzliche Rentenversicherung nur ergänzen. Der Verzicht auf die Anrechnung anderweitiger Versorgungsleistungen ist daher unangemessen.

- In zwei weiteren Geschäftsführerverträgen waren als Pensionsleistungen 75 % der letzten BruttoBezüge vereinbart⁷⁵.

Dies ist hoch im Vergleich zu den Altersversorgungsregelungen, die den Beamten und den Tarifbeschäftigten der kommunalen Gesellschafterin zustehen. So wurde 2003 der Ruhegehaltssatz für Beamte auf höchstens 71,5 % der ruhegehaltsfähigen Dienstbezüge begrenzt⁷⁶. Eine Kürzung erscheint daher angebracht. Ausnahmsweise können im Vergleich zur Beamtenversorgung höhere Pensionsansprüche gerechtfertigt sein, wenn die Geschäftsführer aus ihrer Altersversorgung höhere Krankenversicherungsbeiträge zu leisten haben, als dies bei Beamten üblich ist.

- Bis zum Erwerb der Pensionsansprüche mussten zum Teil vergleichsweise geringe Dienstzeiten als Geschäftsführer geleistet werden. Bei einem Unternehmen wurde bereits mit Übernahme der Geschäftsführung ein Pensionsanspruch von 10 % der

⁷³ Eine Gesellschaft hatte sich gegenüber ihrem ehemaligen Geschäftsführer zu Pensionszahlungen verpflichtet. Mit dem aktuellen Geschäftsführer war bislang keine Pensionszusage vereinbart.

⁷⁴ Stand 31. Dezember 2010. Darin enthalten sind auch die Rückstellungen für ehemalige Geschäftsführer, Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene.

⁷⁵ Unter Anrechnung von Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung und der Zusatzversorgung.

⁷⁶ Abgesehen von Übergangsvorschriften.

rentenfähigen Bezüge erworben. Dieser erhöht sich bis zum Erreichen der Altersgrenze um jährlich 2,5 %.

- In einem anderen Fall wurde eine Grundversorgung von 50 % der letzten Brutto-bezüge nach Erreichen einer fünfjährigen Dienstzeit zugesagt, wobei sich der Betrag für jedes volle Jahr der Betriebszugehörigkeit um 1,25 % erhöht. Somit stehen dem Geschäftsführer zum Ende der voraussichtlich achtjährigen Laufzeit seines Anstellungsvertrags Pensionsansprüche in Höhe von 60 % seiner letzten Brutto-vergütung zu.

Solche Pensionen erreichen kommunale Beamte erst nach rund 33 Jahren ruhegehaltsfähiger Dienstzeit. Kommunalen Wahlbeamten steht nach achtjähriger Amtszeit und einer ruhegehaltsfähigen Dienstzeit von zehn Jahren ein Ruhegehalt von rund 33,5 % der Dienstbezüge zu.

Pensionszusagen werden letztendlich in Anerkennung längerer Betriebszugehörigkeit und der Erwartung weiterer Betriebstreue gewährt. Insoweit werden mit ihnen noch zu erbringende Arbeitsleistungen der Geschäftsführer abgegolten. Sie müssen daher „erdient“ werden. Das setzt voraus, dass die Höhe der zugesagten Altersversorgung und die verbleibende Dienstzeit bis zur Inanspruchnahme der Versorgungsleistungen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Diese Maßstäbe waren vorliegend nicht mehr gewahrt.

- Häufig war als Altersgrenze für die Dienstverpflichtung die Vollendung des 65. Lebensjahrs festgelegt.

Rentenversicherungspflichtige Beschäftigte erreichen das Renteneintrittsalter mit Vollendung des 67. Lebensjahres⁷⁷. Für die Beamten des Bundes wurde die Regelaltersgrenze mit dem Dienstrechtsneuordnungsgesetz⁷⁸ ebenfalls auf das 67. Lebensjahr angehoben.

Es wird empfohlen, beim Ausscheiden von Geschäftsführern die Pensionszusagen anhand der vorstehend dargestellten Feststellungen zu überprüfen und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen.

7.2.4.3 Fortzahlung der Geschäftsführervergütung im Krankheitsfall

Nach den vertraglichen Vereinbarungen wurde die Vergütung während einer Erkrankung bis zu zwölf Monate fortgezahlt. Kleinere Gesellschaften begrenzten die Lohnfortzahlung in der Regel auf sechs Wochen⁷⁹.

Eine Fortzahlung ihrer Bezüge steht den Geschäftsführern grundsätzlich nur „für eine verhältnismäßig nicht erhebliche Zeit“ zu (§ 616 BGB). Davon abweichende Regelungen im Anstellungsvertrag sind zwar zulässig. Eine Fortzahlung für zwölf Monate,

⁷⁷ § 35 Satz 2 Sozialgesetzbuch Sechstes Buch (SGB VI).

⁷⁸ Gesetz zur Neuordnung und Modernisierung des Bundesdienstrechts vom 5. Februar 2009 (BGBl. I S. 160). Die Altersgrenze wird schrittweise ab 2012 angehoben.

⁷⁹ Entsprechend § 3 Abs. 1 Entgeltfortzahlungsgesetz (EntgFG).

ohne dass dem eine Dienstleistung gegenübersteht, ist jedoch aus Sicht des Rechnungshofs nicht mehr angemessen. Es ist vielmehr zumutbar, dass sich die Geschäftsführer gegen Gehaltsausfälle bei längerer Erkrankung auf eigene Kosten absichern. Bei Landesbeteiligungen müssen die Geschäftsführer grundsätzlich eigenverantwortlich Vorsorge treffen⁸⁰.

Eine von der gesetzlichen Dauer der Entgeltfortzahlung abweichende Vereinbarung erachtet der Rechnungshof allenfalls bei großen Wohnungsbaugesellschaften⁸¹ und für höchstens sechs Monate als vertretbar.

Einige Gesellschaften hatten in den Geschäftsführerverträgen für den Krankheitsfall Regelungen zum Übergang oder zur Abtretung von Ansprüchen des Geschäftsführers gegen Dritte, zum Beispiel Schadenersatzansprüche, getroffen.

Dies sichert den Gesellschaften bei einer durch Dritte verschuldeten Erkrankung des Geschäftsführers (zum Beispiel durch Unfall) die Möglichkeit zu, zumindest eine teilweise Erstattung der Gehaltsfortzahlung zu erlangen. Für die tariflichen Beschäftigten der Wohnungswirtschaft ist ein solcher Forderungsübergang im Übrigen aufgrund von § 6 Entgeltfortzahlungsgesetz vorgesehen.

Es wird empfohlen, entsprechende Vereinbarungen in die Geschäftsführerverträge aufzunehmen.

7.2.4.4 Unfallversicherung

Vier große und eine kleine Wohnungsbaugesellschaft hatten auf der Grundlage der jeweiligen Anstellungsverträge zugunsten ihrer Geschäftsführer zusätzliche Unfallversicherungen abgeschlossen. Der Versicherungsschutz umfasste neben beruflich bedingten Unfällen auch solche im Privatbereich.

Als Versicherungsleistungen waren bis zu 1,7 Mio. € bei Vollinvalidität und bis zu 0,5 Mio. € bei Unfalltod vereinbart. Die Versicherungsprämien wurden von den Gesellschaften gezahlt; eventuelle Leistungen der Unfallversicherung standen den Geschäftsführern und deren Hinterbliebenen zu.

Gesellschaft	1	2	3	4	5
Leistungsart ⁸²	Versicherungsleistung				
Vollinvalidität	1.725.500 €	1.012.500 €	112.500 €	574.875 €	350.000 €
Invalidität	493.000 €	450.000 €	50.000 €	255.500 €	100.000 €
Unfalltod	493.000 €	500.000 €	26.000 €	153.000 €	5.000 €

⁸⁰ Vgl. Randnummer 131 der Hinweise für die Verwaltung der Beteiligungen des Landes Rheinland-Pfalz.

⁸¹ Unter Berücksichtigung branchenüblicher Gepflogenheiten.

⁸² Nach den Angaben der Gesellschaften. Die Darstellung berücksichtigt nicht alle Leistungsarten.

Die Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaften haben im Bedarfsfall Anspruch auf Leistungen aus der gesetzlichen Unfallversicherung (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 SGB VII)⁸³. Ein darüber hinausreichender Unfallversicherungsschutz, der zudem auch Schäden abdeckt, die Unfällen im privaten Bereich zuzuordnen sind, ist nicht erforderlich.

Vom Abschluss solcher zusätzlichen Unfallversicherungen sollte abgesehen werden.

7.2.4.5 Variable Vergütungsbestandteile

Bei vier Unternehmen enthielten die Vergütungen der Geschäftsführer variable Bestandteile, bei einem Unternehmen bis zu 40.000 € jährlich. Die Zahlungen beruhten zum Teil auf Zielvorgaben. Als gehaltssteigernd waren zum Beispiel festgelegt:

- Aufstellung des Wirtschaftsplans,
- Aufstellung des Instandhaltungs- und Modernisierungsplans und
- Erzielung eines positiven Jahresergebnisses.

Solche Ziele ohne besonderen Leistungs- und Erfolgsbezug eignen sich nicht zur Bemessung variabler Vergütungen. Sie beschreiben vielmehr den üblichen Pflichtenkreis eines Geschäftsführers und sind bereits mit der Grundvergütung abgedeckt.

Eine andere Gesellschaft verwendete eine „Balanced Scorecard“ mit den vier Bereichen „Finanzen, Kunden/Markt, Prozesse und Mitarbeiter“ als Grundlage für die Bemessung der variablen Vergütung des Geschäftsführers. Dabei waren zu erreichende Ziele nur sehr allgemein beschrieben. Beispiele:

- Angemessenes Geschäftsergebnis unter Berücksichtigung der Erfüllung sozialer Aufgaben und Forderungen des Gesellschafters,
- Verfolgung eines effektiven Zins- und Finanzierungsmanagements und
- kostengünstige Modernisierung.

Kennzahlen, die zur Bestimmung der Zielerreichung dienen, waren nicht Bestandteil der Balanced Scorecard. Nach Auffassung der Gesellschaft reichten hierfür die in den Berichten des Abschlussprüfers dargestellten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen aus.

Die nur sehr allgemein gehaltenen Ziele ohne Angabe von Maßstäben zur Überprüfung der Zielerfüllung rechtfertigen keine zusätzlichen Gehaltszahlungen⁸⁴. Die Kennzahlen in den Abschlussberichten sind ohne Bezug zu Soll-Werten nicht brauchbar.

Bei den Geschäftsführern und Vorständen sollten nur messbare, besondere unternehmerische Leistungen zur Auszahlung zusätzlicher Vergütungen führen.

⁸³ Die Fremdgeschäftsführer sind zwar keine Beschäftigten im Sinne des Arbeitsrechts, jedoch grundsätzlich solche im Sinne des Sozialversicherungsrechts.

⁸⁴ Der Geschäftsführer erhält seit seiner Bestellung ausnahmslos die nach seinem Anstellungsvertrag höchstmögliche variable Vergütung.

7.2.4.6 Leistungen an Hinterbliebene

In den Geschäftsführerverträgen waren im Todesfall - über den Sterbemonat hinaus - Entgeltfortzahlungen für die Hinterbliebenen bis zu sechs Monaten vorgesehen.

Dies geht deutlich über die für tariflich Beschäftigte geltenden Regelungen hinaus, wonach Fortzahlungen für einen⁸⁵ bzw. zwei Monate⁸⁶ vereinbart sind. Hinterbliebene eines Beamten erhalten neben den Bezügen für den Sterbemonat ein Sterbegeld in Höhe des Zweifachen der Dienstbezüge⁸⁷.

Die Vereinbarungen in Geschäftsführerverträgen sollten sich stärker an den tarif- und beamtenrechtlichen Regelungen orientieren. Im Todesfall sollte die Vergütung allenfalls für drei weitere Monate an Hinterbliebene gezahlt werden⁸⁸.

7.2.5 Dienstwagen für Geschäftsführer

Zwölf der 19 Wohnungsbauunternehmen stellten ihren Geschäftsführern Dienstwagen (auch zur privaten Nutzung) zur Verfügung.

Die in den Anstellungsverträgen oder gesonderten Vereinbarungen getroffenen Festlegungen zur Fahrzeugnutzung waren zum Teil lückenhaft. Dies betraf zum Beispiel

- die Herausgabe des Dienstwagens bei Widerruf der Bestellung als Geschäftsführer oder bei einer Suspendierung,
- eine etwaige Rückgabe des Fahrzeugs bei einer längerfristigen Arbeitsunfähigkeit⁸⁹ sowie
- Schadenersatzansprüche der Gesellschaft bei einer selbstverschuldeten Beschädigung, Wertminderung oder Zerstörung des Dienstwagens durch den Nutzer.

Es wird empfohlen, die Dienstwagenregelungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.

⁸⁵ Vgl. § 12 Manteltarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft.

⁸⁶ Vgl. § 23 Abs. 3 TVöD.

⁸⁷ § 1 Landesgesetz zur Ersetzung und Ergänzung von Bestimmungen des Beamtenversorgungsgesetzes i. V. m. §§ 17, 18 Beamtenversorgungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1999 (BGBl. I S. 322, 847, 2033), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juli 2006 (BGBl. I S. 1652).

⁸⁸ Zuzüglich der Zahlung für den Sterbemonat.

⁸⁹ Beispielsweise kann bei einer längerfristigen Erkrankung die Verpflichtung der Gesellschaft zur Entgeltzahlung und damit auch zur Gestellung eines Dienstwagens für private Zwecke entfallen.

7.3 Aufsichtsrat

7.3.1 Zahl der Aufsichtsratsmitglieder

Die Wohnungsbaugesellschaften hatten zwischen 6 und 16 Aufsichtsratsmitglieder⁹⁰. Dies entsprach einem Durchschnitt von 10 Aufsichtsratsmitgliedern je Gesellschaft.

Größenklasse	Zahl der Aufsichtsratsmitglieder		
	von	bis	Mittelwert
Große Unternehmen	6	16	11
Mittlere Unternehmen	8	13	11
Kleine Unternehmen	7	11	9

Bei einer Gesellschaft war der Aufsichtsrat mit 16 Mitgliedern deutlich größer als bei allen anderen. Dadurch sollten die im Stadtrat der Gesellschafterin vertretenen Fraktionen entsprechend dem Kräfteverhältnis im Rat auch im Überwachungsorgan der Gesellschaft vertreten sein⁹¹.

Der fakultative Aufsichtsrat einer GmbH besteht grundsätzlich aus drei Mitgliedern, soweit im Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist⁹². Anderweitige vertragliche Regelungen sollten sich an der Bedeutung der Gesellschaft orientieren und die Effektivität der Kontrolle der Geschäftsführung zum Ziel haben⁹³.

Dieses Ziel kann jedoch nicht vorrangig durch Wahrung des Parteienproporz bei der Zusammensetzung des Gremiums erreicht werden. Ansonsten würde eine Änderung der Kräfteverhältnisse im Stadtrat unter Umständen auch dann zu einer Ausweitung der Zahl der Aufsichtsratsmitglieder führen, wenn wesentliche Geschäftsdaten der Gesellschaft (Umsatz, Bilanzsumme, Gewinn, Wohnungsbestand, Investitionstätigkeit u. ä.) - und damit der Überwachungs- und Kontrollbedarf durch den Aufsichtsrat - weitgehend gleich geblieben sind.

Auch der Bund stellt nach seinen Grundsätzen für die Unternehmensführung in seinen Beteiligungen bei der Besetzung der Aufsichtsräte die Kenntnisse und Fähigkeiten sowie das fachliche Potenzial und nicht die politische Ausrichtung in den Vordergrund⁹⁴.

Im Übrigen zeigt der Vergleich mit anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, dass eine sachgerechte Aufgabenerledigung auch mit weniger Mitgliedern leistbar ist.

⁹⁰ Stand Jahresende 2011.

⁹¹ Die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder wurde im Laufe der Jahres 2012 auf 15 verringert.

⁹² § 52 Abs. 1 GmbHG i. V. m. § 95 Satz 1 AktG.

⁹³ Vgl. Baumbach / Hueck, GmbHG, § 52 Randnummer 21.

⁹⁴ Vgl. Nr. 5.2.1 Grundsätze guter Unternehmensführung im Bereich des Bundes - Public Corporate Governance Kodex, abrufbar im Internet unter www.bundesfinanzministerium.de.

Die Arbeitsfähigkeit der Aufsichtsräte sollte durch die Beschränkung der Mitgliederzahl auf das zur effektiven Kontrolle der Geschäftsführung erforderliche Maß sichergestellt werden.

7.3.2 Aufsichtsratsvergütung

7.3.2.1 Höhe⁹⁵

Die Wohnungsbaugesellschaften zahlten 2011 ihren Aufsichtsratsmitgliedern Vergütungen von insgesamt 120.000 €. Dabei wichen die je Gesellschaft gezahlten Beträge zum Teil erheblich voneinander ab:

Aufwand für die Aufsichtsratsvergütung der Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2011			
	- € -		
Größenklasse	von	bis	Mittelwert ⁹⁶
Große Unternehmen	3.200	28.500	14.800
Mittlere Unternehmen	495	10.420	3.700
Kleine Unternehmen	0	5.580	1.600

- Zwölf Wohnungsbaugesellschaften zahlten ihren Aufsichtsratsmitgliedern ausschließlich Sitzungsgelder,
- vier Unternehmen gewährten zusätzlich zum Sitzungsgeld pauschalisierte Aufwandsentschädigungen und
- eine Gesellschaft zahlte nur solche Pauschalen, während
- die Aufsichtsräte von zwei Gesellschaften keine Vergütung erhielten.

Aufsichtsratsmitglieder von Aktiengesellschaften können eine Vergütung erhalten, die in einem angemessenen Verhältnis zu ihren Aufgaben und zur Lage der Gesellschaft steht (§ 113 Abs. 1 AktG). Dies gilt gemäß § 52 Abs. 1 GmbHG auch für den fakultativen Aufsichtsrat einer GmbH, soweit keine anderweitige Regelung im Gesellschaftsvertrag getroffen wird.

Zwar kann nach dem Ergebnis der Prüfung nicht davon ausgegangen werden, dass für die kommunale Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz insgesamt gesehen überhöhte Aufsichtsratsvergütungen prägend sind.

Auffällig sind jedoch die auch innerhalb der Größenklassen auftretenden großen Spreizungen bei den Vergütungsbeträgen. Zur Beurteilung der Angemessenheit können Vergleichsdaten von Unternehmen gleicher Größenordnung und Struktur herangezogen werden. Zumindest bei den in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Unternehmen ließen sich die Abweichungen nicht durch erhebliche Unterschiede bei

⁹⁵ Nach den Angaben der Gesellschaften.

⁹⁶ Die Werte sind gerundet.

Zahl und Dauer der Aufsichtsratssitzungen, im Umfang und Inhalt der Tagesordnungen oder durch andere örtliche Besonderheiten rechtfertigen.

Soweit bei einzelnen Gesellschaften der Aufwand für die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder deutlich überdurchschnittlich ist, sollte die Möglichkeit der Verringerung geprüft werden.

7.3.2.2 Umsatzsteuer

Die umsatzsteuerlichen Folgen, die sich möglicherweise aus der Gewährung der Aufsichtsratsvergütung ergeben, waren vielfach noch nicht näher untersucht.

Mitglieder des Aufsichtsrats sind grundsätzlich Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts⁹⁷ (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Umsatzsteuergesetz - UStG). Das bedeutet, dass ihre Vergütung der Umsatzsteuer unterliegt (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG). Eine Befreiung hiervon aufgrund § 4 Nr. 26 UStG kommt nicht in Betracht, da die Aufsichtsratsmitglieder einer kommunalen Eigengesellschaft nicht ehrenamtlich tätig sind⁹⁸.

Daher sind die Mitglieder des Aufsichtsrats verpflichtet, für ihre Tätigkeit gegenüber den Gesellschaften Rechnungen unter Ausweis der Umsatzsteuer auszustellen (§ 14 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 UStG)⁹⁹. Dies entfällt, wenn es sich bei den Aufsichtsratsmitgliedern um sog. Kleinunternehmer im Sinne von § 19 UStG handelt.

Die Gesellschaften sollten die zur Prüfung der Umsatzsteuerpflicht erforderlichen Angaben bei den Aufsichtsratsmitgliedern erheben, um eine rechtmäßige Abrechnung der Entgelte zu gewährleisten.

⁹⁷ Vgl. Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 2. Oktober 1986 - V R 68/78.

⁹⁸ Vgl. BFH, Urteil vom 20. August 2009 - V R 32/08.

⁹⁹ Eine Abrechnung durch die Gesellschaft im Wege der Gutschrift ist nach vorheriger Vereinbarung ebenfalls möglich.

8 Erteilung von Prokura

Zwölf Wohnungsbaugesellschaften hatten insgesamt 25 Mitarbeitern Prokura erteilt. Dabei waren bis zu vier Prokuristen bestellt. Sieben kleine Gesellschaften machten von der Prokura keinen Gebrauch.

	Anzahl der Gesellschaften mit				
	keinem	einem	zwei	drei	vier
Große Unternehmen	0	1	3	1	1
Mittlere Unternehmen	0	1	3	1	0
Kleine Unternehmen	7	1	0	0	0

Die großen und mittleren Unternehmen erteilten die Prokura grundsätzlich Abteilungsleitern.

Eine kleine Gesellschaft hatte einen Prokuristen bestellt, um Vakanz des Geschäftsführers abzudecken.

Mit der Prokura war in der Regel ein außertariflicher Arbeitsvertrag, eine höhere Eingruppierung oder die Gewährung einer besonderen monatlichen Zulage verbunden. Bei einer Gesellschaft betrug die Zulage rund 1.100 € monatlich.

Die Prokura verleiht umfassende Befugnisse¹⁰⁰. Sie dient der Erleichterung und Beschleunigung des Geschäftsverkehrs. Zumindest bei den in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Gesellschaften bestand jedoch für solch umfassende Vollmachten nicht immer ein Bedarf. Die von den Prokuristen getroffenen Entscheidungen und die ihnen übertragenen Kompetenzen waren nach dem Ergebnis der Prüfung in der Regel bereits durch ihre Stellung als Abteilungsleiter gedeckt. Die Rechtsgeschäfte, zu denen die Kräfte befugt waren, zum Beispiel der Abschluss von Mietverträgen, hätten auch aufgrund von innergesellschaftlichen Delegationsregelungen oder im Rahmen von Handlungsvollmachten¹⁰¹ vorgenommen werden können. Solche Vollmachten reichen grundsätzlich auch zur Abdeckung von Abwesenheitsvertretungen aus.

Die Zahl der erteilten Prokuren sollte kritisch überprüft werden. Nach den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen dürfte zur Absicherung des Geschäftsverkehrs bei großen Wohnungsbaugesellschaften in der Regel zwei und bei mittleren Unternehmen ein Prokurist ausreichen. Wird dem gefolgt, können außertarifliche Vergütungsbestandteile entfallen¹⁰².

¹⁰⁰ § 49 Abs. 1 HGB.

¹⁰¹ § 54 Abs. 1 HGB.

¹⁰² Die Voraussetzungen für eine außertarifliche Vergütung als leitende Angestellte (vgl. § 1 Nr. 3 Satz 2 erste Alternative Manteltarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft) lagen zumindest bei den in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Wohnungsbaugesellschaften nicht vor.

9 Finanz- und Rechnungswesen

9.1 Geldanlage

In den Jahren 2007 bis 2010 wiesen die Bilanzen der Gesellschaften insgesamt liquide Mittel¹⁰³ von durchschnittlich 115,8 Mio. € jährlich aus.



Im Jahr 2010 lagen die liquiden Mittel im Vergleich der Gesellschaften zwischen 9.000 € und 26,3 Mio. €.

Bei den in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Gesellschaften fehlte häufig ein effektives Liquiditätsmanagement. Beispiele:

- Drei große Unternehmen führten jahresdurchschnittliche Guthaben zwischen 1,1 Mio. € und 6,0 Mio. € auf gering verzinste Girokonten der örtlichen Sparkasse, ohne auch nur deren besser verzinste Festgeldangebote¹⁰⁴ zu nutzen. Allein dadurch verzichteten sie im Jahr 2010 auf Zinseinnahmen von insgesamt mindestens 93.000 €.
- Auch bei mittleren und kleinen Unternehmen wurden auf diese Weise mögliche Zinserträge bis zu 10.000 € nicht erwirtschaftet.

¹⁰³ Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (ohne Bausparverträge).

¹⁰⁴ Ein Unternehmen eröffnete während der Prüfung auf Anregung des Rechnungshofs ein mit 1,1% verzinste Festgeldkonto mit sechsmonatiger Laufzeit und buchte darauf 4 Mio. € von dem mit 0,7 % verzinste Girokonto um.

- Zur Zinsoptimierung gebotene Umbuchungen zwischen bestehenden, unterschiedlich verzinsten Geschäftskonten unterblieben.
- Ein Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen der Anlage liquider Mittel und deren Einsatz für Sondertilgungen wurde vielfach nicht angestellt.

Liquide Mittel sind wirtschaftlich, d. h. im Rahmen eines vertretbaren Risikos ertragsoptimiert zu verwenden. Eine Ertragsoptimierung ist angesichts des bei den Gesellschaften vielfach vorzufindenden Umfangs liquider Mittel auch dann finanziell bedeutsam, wenn diese nur kurzfristig nicht benötigt werden. Da bei Nutzung des Online-Banking finanzielle Transaktionen kaum noch mit Verwaltungsaufwand verbunden sind, kann eine Übertragung liquider Mittel vom Girokonto der Hausbank auf besser verzinsten Giro- oder Tagesgeldkonten (auch) anderer Geldinstitute mit vergleichbarem Risiko selbst für wenige Tage oder Wochen rentierlich sein. Werden liquide Mittel längerfristig nicht benötigt, ist - vor allem bei niedrigem Zinsniveau - der Zinsertrag einer längerfristigen Anlage einer durch Sondertilgungen zu erzielenden Zinersparnis gegenüber zu stellen und die danach wirtschaftlichste Alternative zu wählen.

Ertragsoptimierte Anlageentscheidungen setzen vor allem bei größeren Beträgen einen Marktvergleich voraus, da die Verzinsung auch vom Liquiditätsbedarf der Banken abhängt. Die prinzipielle Beschränkung von Anlageentscheidungen auf Angebote der Hausbank erhöht das Risiko ihrer Unwirtschaftlichkeit.

Die Gesellschaften sollten ein strukturiertes Cash-Management einrichten, das auf der Grundlage einer geordneten Liquiditätsplanung, dokumentierter Risiko- und Renditepräferenzen des Unternehmens sowie einer kontinuierlichen Marktanalyse wirtschaftliche Entscheidungen über kurz-, mittel- und langfristige Geldanlagen trifft.

9.2 Barkassen

16 Wohnungsbaugesellschaften vereinnahmten Mieten auch in bar. Die Jahreseinnahmen der Barkassen beliefen sich im Durchschnitt auf rund 170.000 € und erreichten im Einzelfall Werte von bis zu 750.000 €.

Die in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Unternehmen leisteten aus der Barkasse auch Auszahlungen, etwa für Bewirtungskosten bei Sitzungen, Sitzungsgelder oder Seminar- und Reisekostenerstattungen. Teilweise waren dieselben Mitarbeiter für Entgegennahme, Quittieren und Verbuchen der baren Mieteinzahlungen zuständig. Prüfungen der Barkassen fanden allenfalls unregelmäßig statt; bei zwei Gesellschaften oblagen ergänzende Kassenprüfungen den Rechnungsprüfungsämtern der kommunalen Gesellschafter.

Die mit Sicherheitsrisiken¹⁰⁵ und erhöhtem Verwaltungsaufwand¹⁰⁶ verbundene Führung von Barkassen ist - zumindest in dem vorgefundenen Umfang - nicht erforderlich.

¹⁰⁵ Bei einer Wohnungsbaugesellschaft unterschlug eine Mitarbeiterin über längere Zeit bar eingezahlte Mieten in Höhe von rund 470.000 €.

¹⁰⁶ Der Einsatz entsprechender Software ermöglicht bei Überweisung oder Lastschrift eine automatisierte Zuordnung der Zahlungen zum Mieterkonto, sodass - im Unterschied zur Bareinzahlung - manuelle Buchungen entfallen.

Aufgrund gesetzlicher Regelung¹⁰⁷ bzw. aufgrund von Empfehlungen der Spitzenverbände der Kreditwirtschaft aus dem Jahr 1995¹⁰⁸ ist natürlichen Personen nahezu flächendeckend¹⁰⁹ die Eröffnung eines Girokontos auf Guthabenbasis möglich, über das Mietzahlungen unbare abgewickelt werden können. So gelang es einer in die örtlichen Erhebungen einbezogenen großen Gesellschaft, ab dem Jahr 2004 bisherige Mietbarzahlungen von bis zu 55.000 € pro Monat dauerhaft auf monatlich 1.000 € bis 2.000 € zu reduzieren.

Die bare Erstattung von Reisekosten, Seminarkosten, Sitzungsgeldern usw. ist unüblich und sollte über die Gehalts- und Girokonten der Zahlungsempfänger abgewickelt werden.

Auch kommunale Unternehmen in der Rechtsform des privaten Rechts unterliegen aufgrund handelsrechtlicher Bestimmungen Anforderungen an die Kassensicherheit. Hierzu gehört auch das Prinzip der Funktionstrennung¹¹⁰. Dies schließt es aus, bare Mieteinzahlungen durch denselben Bediensteten entgegennehmen, quittieren und buchen zu lassen.

Die Bareinzahlung von Mieten sollte unter hinreichender Gewährleistung der Funktionstrennung auf unvermeidbare Ausnahmen beschränkt werden.

Sofern weiterhin Bedarf für den Betrieb einer Barkasse gesehen wird, empfiehlt es sich, insbesondere bei hohen Umsätzen die Kassensicherheit durch eine kontinuierliche und effektive Kassenprüfung zu gewährleisten. Solche Prüfungen sind Bestandteil des auch in Gesellschaften mit beschränkter Haftung einzurichtenden internen Kontrollsystems¹¹¹.

Die Zuständigkeit für die Kassenaufsicht sollte unternehmensintern geregelt werden; hinsichtlich der Durchführung können Dienstanweisungen der kommunalen Gesellschafter nach § 26 Abs. 4 GemHVO für entsprechend anwendbar erklärt oder als Orientierungshilfe für eigene Regelungen verwendet werden. Soweit Gesellschafter über ein Rechnungsprüfungsamt verfügen, bietet es sich an, bei Vorliegen der Voraussetzungen die Möglichkeiten des § 112 Abs. 2 Nr. 6 GemO zu nutzen.

¹⁰⁷ § 2 Abs. 4 Sparkassengesetz (SpKG).

¹⁰⁸ <http://www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de/die-deutsche-kreditwirtschaft/kontofuehrung/konto-fuer-jedermann/empfehlung.html>.

¹⁰⁹ Nach den im Bericht der Bundesregierung zur Umsetzung der Empfehlungen des Zentralen Kreditausschusses zum Girokonto für jedermann vom 27. Dezember 2011 (BT-Drs. 17/8312) wiedergegebenen Erkenntnissen zum Anteil Kontoloser an der Bevölkerung scheint sich dieser allenfalls im niedrigen einstelligen Prozentbereich zu bewegen.

¹¹⁰ Vgl. §§ 238 f. HGB i. V. m. Nr. 4.4 der Grundsätze ordnungsmäßiger DV-gestützter Buchführungssysteme (GoBS).

¹¹¹ Gesetzlich verpflichtet zur Einrichtung eines solchen Überwachungssystems sind aufgrund § 91 Abs. 2 AktG die Aktiengesellschaften. Nach der Gesetzesbegründung (vgl. Bundestags-Drucksache 13/9712 vom 28. Januar 1998) strahlt die Regelung jedoch auch auf andere Gesellschaftsformen aus. Insoweit unterscheiden sich die Pflichten des Geschäftsführers einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach § 43 GmbHG nicht von denen des Vorstands einer Aktiengesellschaft.

10 Mieten

10.1 Öffentlich geförderter Wohnraum

Bei 24,1 % (13.027 Wohnungen) des Wohnungsbestands der Gesellschaften (54.109 Wohnungen¹¹²) handelte es sich um im 1. Förderweg - überwiegend vor dem 31. Dezember 2001 - geförderten Wohnraum¹¹³. Dieser Wohnraum unterliegt einer gesetzlichen Mietpreisbindung¹¹⁴. Es kann höchstens die Kostenmiete verlangt werden.

10.1.1 Berechnung der Kostenmiete¹¹⁵

Bei stichprobenweiser Überprüfung erwies sich die Berechnung von Kostenmieten durch die in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Gesellschaften teilweise als mangelhaft:

- Eine Gesellschaft konnte für ihre zum 31. Dezember 2010 noch preisgebundenen 38 Wohnungen keine Berechnung der Kostenmiete vorlegen.
- Eine weitere Gesellschaft hatte für 402 Wohnungen, die zum 1. Januar 2009 befristet von der Belegungsbindung freigestellt wurden¹¹⁶, letztmals zum 1. Januar 2002 die Kostenmiete berechnet.
- Bei zwei anderen Gesellschaften wies die Ermittlung der Kostenmieten Mängel auf, etwa weil das Mietausfallwagnis¹¹⁷ falsch berechnet war, zu geringe Abschreibungen berücksichtigt wurden und Steigerungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen¹¹⁸ nicht zu einer Anpassung führten.

Nach § 8a Abs. 3 WoBindG sind Änderungen in den laufenden Aufwendungen für die Höhe der Kostenmiete von Bedeutung. Ihre kontinuierliche und zutreffende Berücksichtigung im Rahmen turnusmäßiger Neuberechnungen ist daher Voraussetzung für wirtschaftliche Anpassungsentscheidungen. Auch soweit sich Unternehmen grundsätzlich gegen die volle Realisierung der Kostenmiete entschieden haben, ist deren Berechnung erforderlich, um die wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Entscheidung transparent zu machen und steuerrelevante Daten zu liefern.

Die Gesellschaften sollten die Richtigkeit und Aktualität ihrer Berechnungen zur Kostenmiete überprüfen.

¹¹² Angaben zum 31. Dezember 2010.

¹¹³ Weitere rund 1.700 Wohnungen waren im sog. 2. und 3. Förderweg gefördert. Bei diesen Förderungen ist die Miete nicht auf die Kostenmiete beschränkt und es bedarf keiner Wirtschaftlichkeitsberechnung. Angaben zur Förderung nach den ab Januar 2002 geltenden Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes wurden nicht erhoben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Wohnungsbaugesellschaften nur sehr selten Förderungen hiernach in Anspruch nehmen.

¹¹⁴ § 50 Abs. 1 Nr. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) i. V. m. § 8 Abs. 1 und 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

¹¹⁵ Vgl. § 8a WoBindG i. V. m. II. BV (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz).

¹¹⁶ § 30 i. V. m. § 27 WoBindG.

¹¹⁷ Vgl. § 29 II. BV.

¹¹⁸ Vgl. §§ 26 und 28 II. BV

10.1.2 Erhebung der Kostenmiete

Keines der in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Unternehmen forderte für alle seine preisgebundenen Wohnungen die Kostenmiete. Drei Unternehmen sahen hiervon für alle, die übrigen für eine bedeutende Anzahl dieser Wohnungen ab. Nicht immer waren die damit verbundenen Mietausfälle gerechtfertigt. Beispiele:

- Vier Gesellschaften verlangten für 496 preisgebundene Wohnungen keine Kostenmiete, obwohl diese unterhalb der nach dem örtlichen Mietspiegel angemessenen Werte¹¹⁹ vergleichbarer frei finanzierter Wohnungen lag. Dies hatte Mietausfälle in Höhe von rund 240.000 € jährlich zur Folge.
- Bei diesen Unternehmen erreichten die Einzelmieten für 560 Wohnungen weder die Kostenmiete noch den darunter liegenden Mietbetrag vergleichbarer Wohnungen nach dem Mietspiegel. Die Differenz zur ortsüblichen Miete betrug mehr als 270.000 € jährlich.

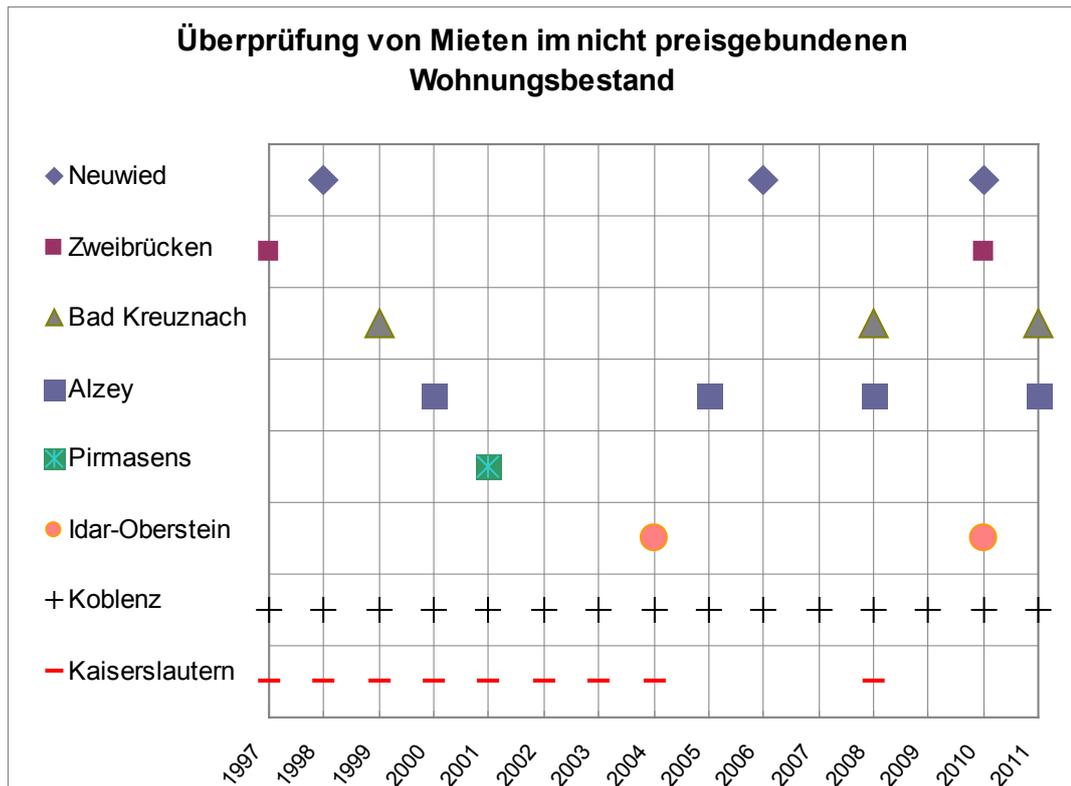
Die wirtschaftliche Vermietung preisgebundenen Wohnraums erfordert grundsätzlich, den gesetzlichen Rahmen der Mietpreisgestaltung auszuschöpfen. Ein Verzicht auf Kostenmieten kann zur Vermeidung von Leerständen gerechtfertigt sein, wenn und soweit sie nach Maßgabe des Mietspiegels über dem für vergleichbaren, frei finanzierten Wohnraum erzielbaren Betrag liegen. In diesen Fällen sollte sich die Mietgestaltung für den preisgebundenen Wohnraum jedoch an den Werten des Mietspiegels orientieren. Weitergehende Abschläge auf die Kostenmiete sind allenfalls dann gerechtfertigt, wenn sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalls (zum Beispiel Besonderheiten in der Lage und dem baulichen Zustand des Mietobjekts oder der Sozialstruktur seiner Bewohner) ausnahmsweise zur Erhaltung der Marktfähigkeit des Mietobjekts erforderlich sind.

Die Unternehmen sollten - ggf. nach aktualisierter Berechnung - eine unter den Werten des Mietspiegels liegende Kostenmiete grundsätzlich verlangen und im Übrigen - soweit möglich - eine Anpassung an diese Werte anstreben.

¹¹⁹ Die Ermittlung erfolgte konservativ. In Zweifelsfällen wurden die jeweils unteren Werte des Mietspiegels angesetzt.

10.2 Frei finanzierten Wohnraum
- Überprüfung der Mietzinsen -

Die Wohnungsbaugesellschaften prüften Möglichkeiten zur Erhöhung der Mietzinsen in der Regel anlässlich von Neuvermietungen nach vorhergehender Sanierung oder Modernisierung. Hiervon und von weiteren Einzelfallprüfungen abgesehen wurde der Wohnungsbestand teilweise erst im Abstand von mehreren Jahren untersucht, ob Mieten angehoben werden können. Dies belegt die nachfolgende Übersicht:



Danach haben sechs von acht Unternehmen die Mieten nur sehr unregelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst. Bei einer Gesellschaft wurden die Mieten erstmals nach 13 Jahren wieder angehoben. Ein anderes Unternehmen passte die Mietzinsen 1998, 2006 und 2010 an. Die letzte Erhöhung berücksichtigte nur Wohnungen mit einem Mietzins unter 4,50 € je m². Für rund 1.700 Wohnungen mit einem darüber liegenden Mietzins wurde rechnerisch auf zusätzliche Mieten von überschlägig 150.000 € jährlich verzichtet.

Die Wohnungsbaugesellschaften können die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden¹²⁰.

¹²⁰ § 558 Abs. 1 BGB.

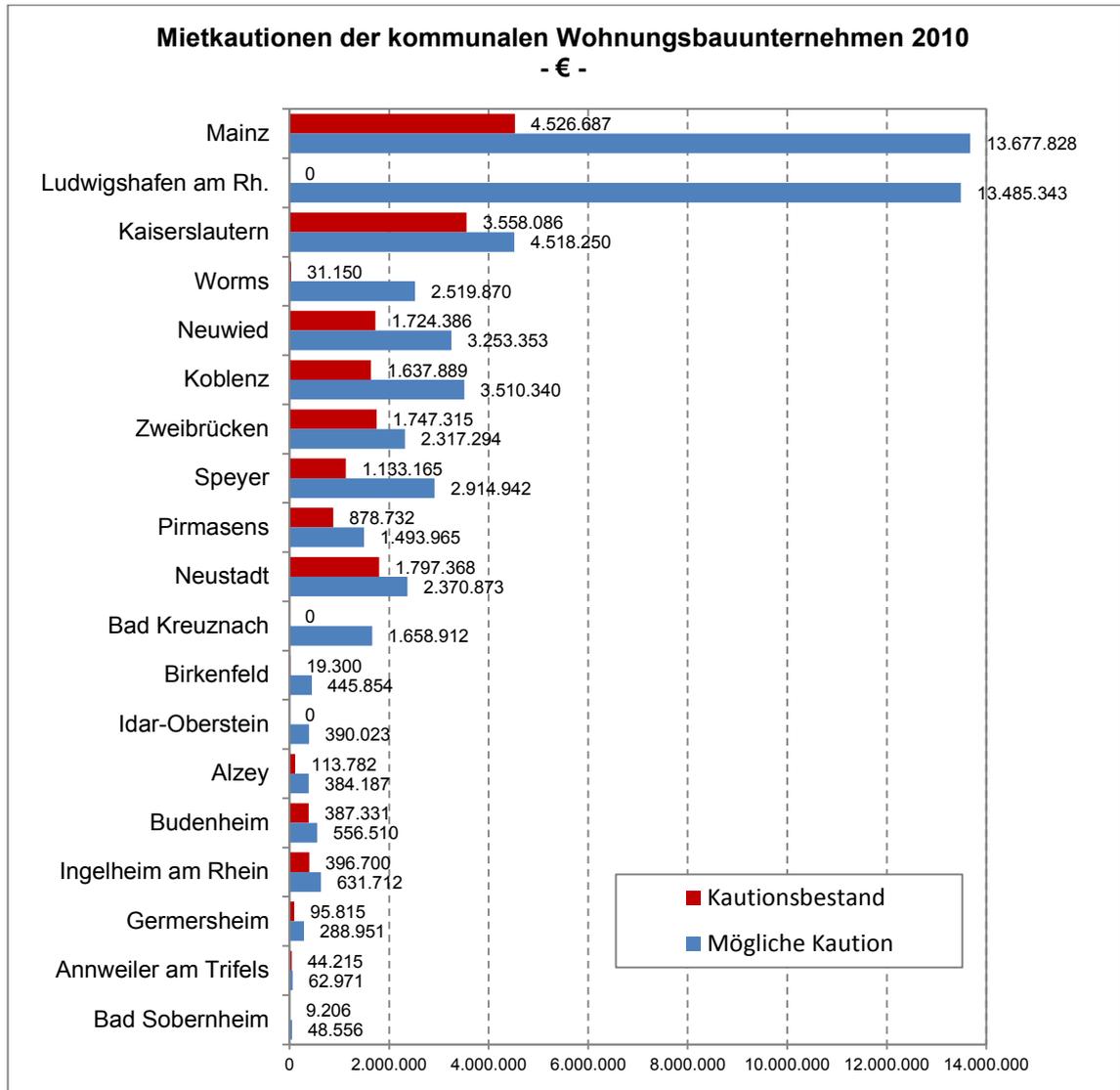
Bei der Beurteilung, ob Mieten tatsächlich angehoben werden können, sind eine Reihe von Faktoren zu berücksichtigen. Dies betrifft zum Beispiel die Versorgungslage mit Wohnraum, den Wohnungsleerstand, die Mieterfluktuation, die Lage und den baulichen Zustand der Wohnungen sowie den Finanzbedarf der Gesellschaften und die Einkommenssituation der Mieter. Daher können Mietverzichte - auch über mehrere Jahre - durchaus gerechtfertigt sein. Allerdings sollte davon abgesehen werden, Überprüfungen in Abständen von deutlich mehr als drei Jahren¹²¹ vorzunehmen, da sich ansonsten die Angemessenheit der Mieten u. U. nicht feststellen lässt. Bei entsprechender IT-Ausstattung ist die periodische Untersuchung auf Anpassungsmöglichkeiten mit einem vertretbaren Aufwand verbunden. Die Gründe, die dann gegebenenfalls zu einem Anpassungsverzicht führen, sollten dokumentiert werden.

¹²¹ Für die Mietwohnungen des Landes ist eine Prüfung der Miethöhe spätestens alle drei Jahre vorgesehen (Nr. 4.2.6 Landesmietwohnungsvorschrift - LMWV - des Ministeriums der Finanzen).

11 Mietkautionen

11.1 Vereinbarung

Die Gesellschaften verfügten nach eigenen Angaben zum Jahresende 2010 bei jährlichen Sollmieten von insgesamt rund 218 Mio. € über einen Kautionsbestand von 18,1 Mio. €. Dies entsprach rund 33 % des möglichen Kautionsvolumens (drei Monatsmieten) nach § 551 Abs. 1 BGB (54,5 Mio. €).



Während drei Gesellschaften¹²² generell auf Mietkautionen verzichteten, trafen zehn Unternehmen nach eigenen Angaben immer, sechs in der Regel¹²³ diesbezügliche Vereinbarungen. Eine Gesellschaft erhob bei Kautionsverzicht als Kompensation für

¹²² Wohnungsbaugesellschaften in Bad Kreuznach, Idar-Oberstein und Ludwigshafen am Rhein.

¹²³ Auf Kautionen wurde nur ausnahmsweise verzichtet, etwa bei Mietverträgen über Gewerbeobjekte, mit eigenen Mitarbeitern oder Angehörigen der örtlichen Feuerwehr.

die fehlende Sicherung ihrer Ansprüche Mietaufschläge¹²⁴. Die Hälfte der Gesellschaften, die Kautionen vereinbarten, verlangte lediglich zwei Monatsmieten.

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. Dies ist Mietern in der Regel ohne weiteres zumutbar, da sie im Falle von Barkautionen zur Zahlung in drei gleichen monatlichen Raten berechtigt sind¹²⁵ und die - verzinsliche¹²⁶ - Kaution bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung auf Dauer in ihrem Vermögen verbleibt.

Transferleistungsempfänger können überdies im Fall eines notwendigen Umzugs in eine angemessene Wohnung - ggf. gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruchs - eine (darlehensweise) Gewährung der Kaution beim zuständigen Sozialleistungsträger beantragen¹²⁷.

Mietaufschläge sind als Kompensation für einen Kautionsverzicht zumindest bei Gesellschaften mit vergleichsweise hoher Mieterfluktuation ungeeignet, da die hierdurch erzielten Mehreinnahmen erst nach Jahren der gesetzlich möglichen Kautionshöhe entsprechen und daher eine vergleichbare Sicherungswirkung sehr viel später eintritt.

Die Gesellschaften sollten zur wirtschaftlich gebotenen Minderung des Risikos von Forderungsausfällen den gesetzlichen Kautionsrahmen ausschöpfen.

11.2 Verwaltung

Vier Gesellschaften verwalteten ihre Kautionen auf Treuhandkonten. Vier weitere Unternehmen forderten von den Mietern im Wesentlichen Sparbücher über den jeweiligen Kautionsbetrag an. Dagegen führten acht Gesellschaften - zumeist¹²⁸ aufgrund entsprechender mietvertraglicher oder anderweitiger Vereinbarung - Barkautionen dem Gesellschaftsvermögen zu. Sieben von ihnen sicherten die Kautionen durch selbstschuldnerische, am gesamten Kautionsbestand orientierte Bankbürgschaften ohne Bezug zu den Einzelforderungen, während ein Unternehmen auf jegliche Sicherung verzichtete.

¹²⁴ 0,66 €/m², für Wohnungen in sozialen Brennpunkten 0,51 €/m².

¹²⁵ Vgl. § 551 Abs. 2 Satz 1 BGB.

¹²⁶ Vgl. § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB.

¹²⁷ Vgl. § 35 Abs. 2 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) und § 22 Abs. 6 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II).

¹²⁸ Dies gilt jedenfalls für die Gesellschaften, bei denen örtliche Erhebungen durchgeführt wurden.

Die Vorgehensweise verstößt gegen § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB. Hiernach muss die Anlage der Kautions vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Dieser Verpflichtung wird bei Zuführung zum Gesellschaftsvermögen nicht genügt. Zumindest dann, wenn die Zuführung ohne Bestellung von Bankbürgschaften erfolgt, weicht eine diesbezügliche Vereinbarung auch zum Nachteil des Mieters von § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB ab und ist daher nach § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.

Die Stellung von Gesamtbürgschaften¹²⁹ für den Kautionsbestand der Gesellschaft schließt die Nachteiligkeit und damit Unwirksamkeit der Vereinbarungen nicht mit hinreichender Sicherheit aus. Nach einer in der Literatur¹³⁰ vertretenen, überzeugenden Auffassung¹³¹ ist das Risiko des Mieters für die Durchsetzung seines Kautionsrückzahlungsanspruchs in diesen Fällen höher als bei einer vom Vermögen des Vermieters getrennten Anlage der Kautions.

Abweichungen von § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB, die nicht durch nach § 551 Abs. 4 BGB wirksame Vereinbarungen gedeckt sind, begründen zivil- und strafrechtliche Haftungsrisiken¹³². Zu deren Vermeidung sollten die Gesellschaften Kautions getrennt von ihrem Gesellschaftsvermögen - etwa auf Treuhandkonten - verwalten.

¹²⁹ Es bedarf insoweit keiner Erörterung, ob auch eine mit der Bestellung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft zugunsten des einzelnen Mieters einhergehende Überführung der Kautions in das Gesellschaftsvermögen zu dessen Nachteil von § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB abweichen würde (vgl. dazu BT-Drs. 9/2079, S. 9).

¹³⁰ Rechtsprechung zu dieser Frage ist - soweit ersichtlich - bisher nicht verfügbar.

¹³¹ Vgl. Derleder, WuM 1997, 651; Hülsmann, WuM 1996, 688, jeweils mit weiteren Nachweisen.

¹³² § 551 Abs. 3 BGB stellt ein Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB dar (vgl. Bieber in Münchener Kommentar zum BGB, 6. Auflage, § 551 Randnummer 24) und begründet eine Vermögensbetreuungspflicht im Sinne von § 266 Strafgesetzbuch (BGH, Urteil vom 23. August 1995 - 5 StR 371/95, BGHSt 41, 224 ff.).

12 Bewirtschaftung für Dritte

Im Jahr 2010 bewirtschafteten 14 Wohnungsbauunternehmen neben dem eigenen Wohnungsbestand noch Objekte Dritter, insbesondere als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)¹³³. Je nach Gesellschaft wurden zwischen drei und rund 5.400 Einheiten Dritter verwaltet.

Bei den in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Unternehmen war die Bewirtschaftung von Einheiten Dritter nicht kostendeckend. Drei Gesellschaften wendeten hierfür überschlägig Arbeitszeitanteile zwischen 40 % und 100 % einer Vollzeitkraft auf.

Die Unterdeckung aus der Wohnungsverwaltung für Dritte betrug bis zu 11.000 € jährlich.

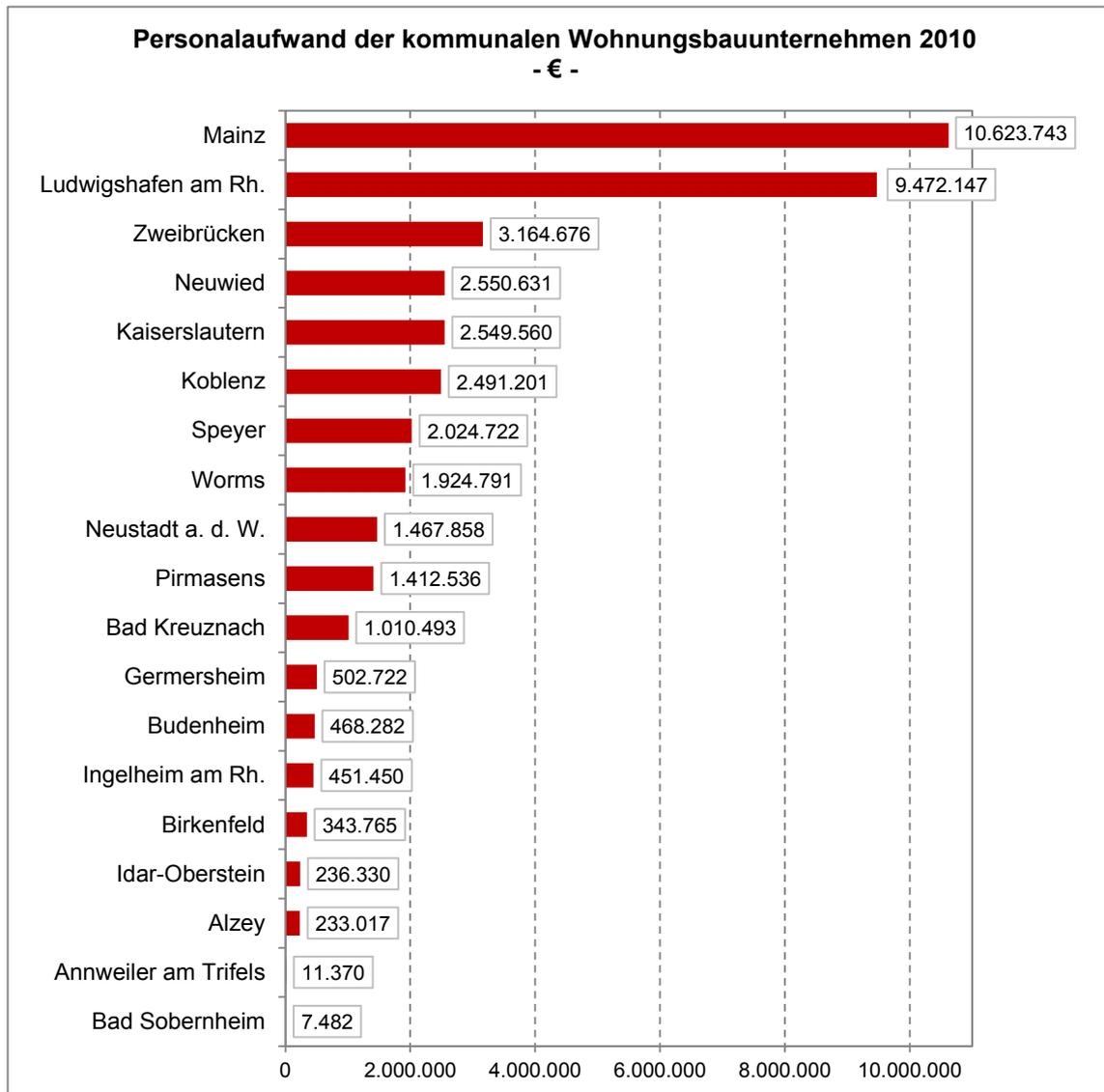
Auch wenn sich dies nicht maßgeblich auf die Ertragslage der Gesellschaften auswirkt, ist es dennoch grundsätzlich nicht angebracht, Verwalteraufgaben zu übernehmen, die auf Dauer das Ergebnis belasten. Dies ist allenfalls dann gerechtfertigt, wenn die Aufgabenerledigung zur besseren Auslastung des Personals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

¹³³ Vgl. §§ 26 f. WEG.

13 Personalwirtschaft

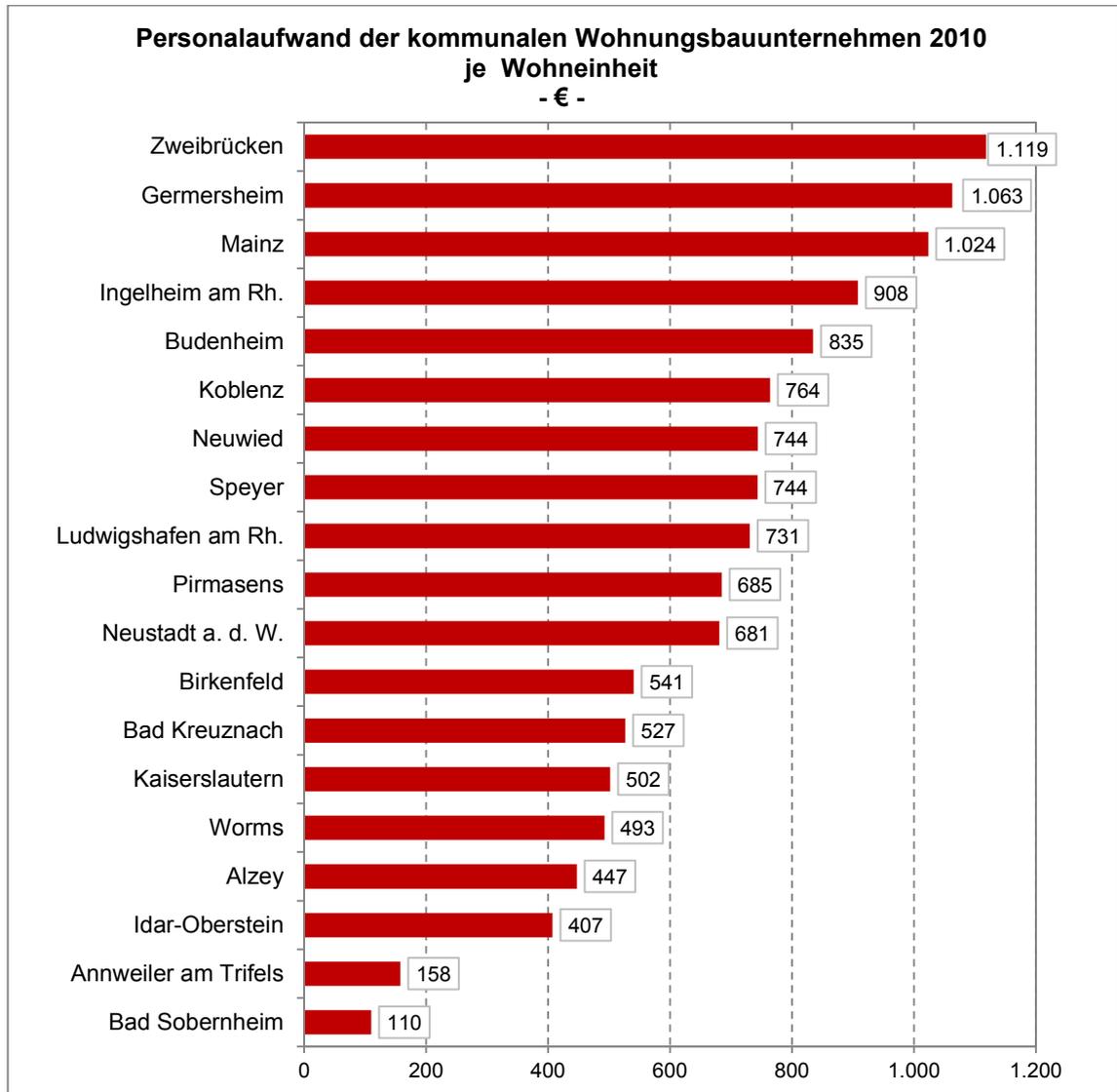
13.1 Personalaufwand

Die 19 Wohnungsbaugesellschaften wendeten 2010 insgesamt 41 Mio. € für ihr Personal auf¹³⁴. Im Vergleich der Unternehmen lag die Spanne zwischen 7.500 € und 10,6 Mio. € jährlich:



¹³⁴ Nach den Jahresabschlüssen der Gesellschaften.

Im Rahmen der Querschnittsprüfung wurde der Personalaufwand der Zahl der Wohneinheiten gegenüber gestellt. Danach fielen 2010 je Wohneinheit Aufwendungen von 110 € bis 1.119 € an.



Im Durchschnitt wurden je Wohneinheit

- 759 € in großen Wohnungsbaugesellschaften,
- 777 € in mittleren Wohnungsbaugesellschaften und
- 662 € in kleinen Wohnungsbaugesellschaften aufgewandt.

Der Personalaufwand beanspruchte im Jahr 2010 bis zu 27 % der Umsatzerlöse. Er ist für die Wirtschaftsführung der Gesellschaften von besonderem Gewicht. Die Wohnungsbaunternehmen sind aufgrund § 85 Abs. 4 Satz 2 GemO gehalten, den Aufwand nach Möglichkeit auf den für die Zweckerreichung erforderlichen Umfang zu begrenzen.

Wohnungsbauunternehmen, deren Personalaufwand den Vergleichswert ihrer Größenklasse deutlich überschreitet¹³⁵, sollten die Ursachen¹³⁶ hierfür ermitteln und gegebenenfalls Maßnahmen zur Aufwandminderung ergreifen.

Anhaltspunkte hierfür enthalten die nachfolgenden Hinweise zur Personalwirtschaft der Gesellschaften.

13.2 Tarifverträge

Je nach Zugehörigkeit zu einem Arbeitgeberverband galten verschiedene Tarifverträge. Zwölf Wohnungsbaugesellschaften hatten sich an den Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) gebunden. Drei dieser Gesellschaften waren ohne Tarifbindung¹³⁷ und wendeten den TVöD über Bezugnahmeklauseln in den Arbeitsverträgen zumindest teilweise an¹³⁸.

Sechs Gesellschaften gehörten dem Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. an, weshalb der Manteltarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft (MTV)¹³⁹ und der Vergütungstarifvertrag¹⁴⁰ für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft (VTV) galten¹⁴¹.

Eine kleine Gesellschaft hatte nur geringfügige Beschäftigungsverhältnisse mit Individualvereinbarungen.

Größenklasse	Tarifvertrag		
	TVöD ¹⁴²	TdW	kein Tarifvertrag
Große Unternehmen	2	4	-
Mittlere Unternehmen	4	1	-
Kleine Unternehmen	6	1	1
Insgesamt	12	6	1

¹³⁵ Dies betrifft insbesondere die Wohnungsbaugesellschaften in Germersheim und Zweibrücken.

¹³⁶ Ein Grund könnte in der unterschiedlichen Ausstattung der Unternehmen mit Regiebetrieben liegen (vgl. Nr. 14).

¹³⁷ Eine große und eine mittlere Wohnungsbaugesellschaft gehörten sowohl dem Kommunalen Arbeitgeberverband Rheinland-Pfalz e. V. als auch dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. ausschließlich als Mitglieder ohne Tarifbindung an. Eine kleine Gesellschaft war kein Mitglied eines Arbeitgeberverbands.

¹³⁸ Bei einer Gesellschaft bestand eine Betriebsvereinbarung mit Regelungen zur Eingruppierung und Arbeitszeit sowie zu pauschalierten Zuschlägen. Die Eingruppierungsbestimmungen des TVöD fanden keine Anwendung.

¹³⁹ In der Fassung vom 1. Januar 1997.

¹⁴⁰ In der Fassung vom 1. Dezember 2010.

¹⁴¹ Nachfolgend zusammen als Tarifverträge der Wohnungswirtschaft (TdW) bezeichnet.

¹⁴² Ganz oder teilweise Anwendung.

Die nachfolgende Übersicht¹⁴³ stellt die wesentlichen Unterschiede¹⁴⁴ zwischen den Tarifverträgen der Wohnungswirtschaft (TdW) und dem TVöD dar:

Kriterium	TdW ¹⁴⁵	TVöD ¹⁴⁶
Wöchentliche Arbeitszeit	37 Stunden	39 Stunden
Jahresurlaub	30 Arbeitstage	Bis zu 30 Arbeitstage
Entgeltgruppen	6 Gehaltsgruppen und 5 Lohngruppen	15 Entgeltgruppen
Entgeltstufen	bis zu 4 Stufen	6 Stufen
<u>Aus- und Vorbildung</u> Beschäftigte ohne Ausbildung	Lohngr. I bis III von 1.730 € bis 2.330 € Gehaltsgruppe I und II von 1.815 € bis 2.420 €	Entgeltgr. 1 bis 4 von 1.500 € bis 2.392 €
Beschäftigte mit Berufsausbildung	Lohngr. IV und V ab 2.590 € bis 3.085 € Gehaltsgruppe III bis IV von 2.135 € bis 3.340 €	Entgeltgr. 5 bis 8 von 1.951 € bis 2.854 €
Beschäftigte mit Fachhochschulabschluss	Gehaltsgr. V und VI von 3.215 € bis 4.370 €	Entgeltgr. 9 bis 12 von 2.369 € bis 4.770 €
Beschäftigte mit Universitätsabschluss		Entgeltgr. 13 bis 15 von 3.218 € bis 5.702 €
Sonderzahlungen	13. Monatsgehalt am 1. Dezember und 14. Monatsgehalt (Urlaubsgeld) ¹⁴⁷	Jahressonderzahlung Entgeltgr. 1 bis 8: 90 % Entgeltgr. 9 bis 12: 80 % Entgeltgr. 13 bis 15: 60 %

Um die unterschiedlichen Auswirkungen der Tarifverträge nachvollziehen zu können, hat der Rechnungshof am Beispiel einer großen Wohnungsbaugesellschaft¹⁴⁸ die den Beschäftigten gezahlten Tabellenentgelte des Vergütungsvertrags der Immobilienwirtschaft fiktiv mit denjenigen des TVöD verglichen. Im Ergebnis entstünden jährlich bei Anwendung des TVöD überschlägig rund 220.000 € geringere Personalaufwendungen.

Selbst wenn der vorstehende Vergleich im Wesentlichen keine individuellen Vergütungsmerkmale berücksichtigt, lässt sich dennoch erkennen, dass sich die Entscheidung für den jeweils maßgeblichen Tarifvertrag¹⁴⁹ durchaus bedeutend auf den Personalaufwand auswirken kann.

¹⁴³ Die Angaben zur Höhe der Entgelte sind gerundet.

¹⁴⁴ Zur besseren Übersichtlichkeit und aus Gründen der Vereinfachung blieben etwaige Sonderregelungen (zum Beispiel Besitzstand und Überleitung) außer Betracht.

¹⁴⁵ Die Darstellung berücksichtigt den Rechtsstand zum 1. Januar 2012.

¹⁴⁶ Die in der Übersicht enthaltenen Entgeltbeträge berücksichtigen die ab März 2012 von den Tarifvertragsparteien vereinbarten Grundvergütungen.

¹⁴⁷ Urlaubsgeld in Höhe von 100 % der nach dem Vergütungstarifvertrag vom 20. März 1996 zu zahlenden Monatsvergütung.

¹⁴⁸ Das Unternehmen war hinsichtlich seiner Mitarbeiter- und Vergütungsstruktur für einen Vergleich geeignet.

¹⁴⁹ Diese wird im Wesentlichen durch die Zugehörigkeit zu einem Arbeitgeberverband bestimmt.

Die Mehrzahl der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wendet den Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst an. Den übrigen Gesellschaften wird empfohlen, die Möglichkeit eines Tarifvertragswechsels zur mittel- bis langfristigen Minderung des Personalaufwands zu prüfen.

13.3 Freiwillige Leistungen an Beschäftigte

Die örtlichen Erhebungen zeigten, dass Beschäftigte oftmals freiwillige Leistungen erhielten. Beispiele:

- Eine Gesellschaft stellte sechs ihrer Beschäftigten¹⁵⁰ Dienstwagen zur privaten Nutzung zur Verfügung. Aufgrund der geringen Laufleistung war bei einigen Fahrzeugen eine dienstliche Notwendigkeit für ihre Beschaffung nicht erkennbar.
- Zehn weitere Mitarbeiter des Unternehmens erhielten jährlich Tankgutscheine im Wert von insgesamt rund 5.300 €, und zwar auch dann, wenn die Kräfte ihre Privatfahrzeuge nicht dienstlich nutzten.

Üblicherweise beschränkt sich die unentgeltliche Nutzungsüberlassung von Dienstwagen für private Zwecke auf Geschäftsführer, ausnahmsweise noch auf Prokuristen oder vergleichbare leitende Angestellte. Für die Gewährung solcher Leistungen an tariflich Beschäftigte wird keine Notwendigkeit gesehen. Dies gilt auch für die Ausgabe von Tankgutscheinen. Solche pauschalierten Fahrtkostenerstattungen sollten allenfalls auf den dienstlichen Einsatz der Privatfahrzeuge beschränkt werden.

- Sofern Beschäftigte auch Mieter der Wohnungsbaugesellschaften waren, gewährten einzelne Unternehmen Mietnachlässe. Diese erreichten im Einzelfall bis zu 44 % der monatlichen Grundmiete. Solche „Mitarbeiter rabatte“ wurden auch beim Verkauf von Wohnungen oder Grundstücken zugestanden.
- Ein Unternehmen zahlte mehr als 40 Beschäftigten Zuschüsse zum Arbeitnehmeranteil der Krankenversicherungsbeiträge¹⁵¹. Die jährlichen Aufwendungen hierfür betragen rund 116.000 €.

Schuldner der Arbeitnehmeranteile sind nach § 249 Abs. 1 SGB V die Beschäftigten. Die Übernahme durch die Arbeitgeber ist sachlich nicht gerechtfertigt.

- Bei zwei Unternehmen erhielten Beschäftigte aufgrund von Betriebsvereinbarungen vergünstigte Arbeitgeberdarlehen. Dies betraf zum Beispiel zinslose Darlehen für die Beschaffung von Wohnraum bis zu rund 22.000 € im Einzelfall sowie Darlehenszinsen von 2,5 %. Zum Teil wurde auf die Sicherung der Darlehen verzichtet.

Den Beamten und tariflich Beschäftigten der kommunalen Gesellschafter dürfen grundsätzlich bereits seit 1976 keine neuen Arbeitgeberdarlehen mehr gewährt werden¹⁵².

¹⁵⁰ Ohne Dienstfahrzeuge des Geschäftsführers und der Prokuristen.

¹⁵¹ Bei Neueinstellungen werden seit 2004 keine Zuschüsse mehr vereinbart.

¹⁵² Das Land hat die Gewährung solcher Darlehen mit Wirkung vom 1. Januar 1976 eingestellt. Dadurch konnten auch Kommunalbedienstete keine Darlehen mehr erhalten (§§ 61 Abs. 3 Satz 1 GemO, 4 LBesG).

- Bei Betriebsveranstaltungen, wie Mitarbeiterausflügen sowie Jahresabschluss- oder Weihnachtsfeiern, übernahmen Unternehmen die Gesamtkosten, zum Beispiel bei einer Gesellschaft 10.000 € für die Kosten der Weihnachtsfeier mit rund 130 Teilnehmern¹⁵³.

In den Kommunalverwaltungen werden solche Veranstaltungen in der Regel vollständig oder überwiegend von den Beschäftigten finanziert.

- In einer Gesellschaft wurden im Oktober 2007 zwei Beschäftigte als Sicherheitsbeauftragte bestellt. Anlässlich der Übernahme dieser Funktionen erhielten die Kräfte Funktionszulagen, die bis Ende 2011 zu Personalaufwendungen von insgesamt 15.000 € führten. Nach dem Ergebnis der Prüfung beanspruchte die Aufgabe nur einen vergleichsweise geringen Arbeitszeitanteil der beiden Stelleninhaber.

Bei tarifgebundenen Beschäftigten der Gemeinden und Gemeindeverbände wird für die Übertragung solcher Aufgaben in der Regel keine gesonderte Vergütung gewährt. Eine Honorierung ist im Hinblick auf den geringen Arbeitszeitaufwand fragwürdig.

- Bei derselben Gesellschaft war eine Teilzeitkraft mit den Aufgaben des Controllings und der internen Revision befasst. Dem Stelleninhaber, dem außerdem noch die Beantragung und Abwicklung von Fördermitteln bei größeren Wohnungsanierungen sowie in geringerem Umfang Projektarbeiten zugeordnet waren, wurde nach der Entgeltgruppe 15 der unternehmensinternen Entgelttabelle vergütet. Dies entsprach im Wesentlichen der Entgeltgruppe 15 des TVöD.

Die Gesellschaft war weder an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft noch an den TVöD gebunden; aufgrund arbeitsvertraglicher Vereinbarung galten einzelne Regelungen des TVöD, nicht jedoch die Eingruppierungsvorschriften.

Um die Anforderungsmerkmale der Entgeltgruppe 15 des Tarifvertrags für den öffentlichen Dienst zu erfüllen, müsste der Beschäftigte entweder über eine abgeschlossene wissenschaftliche Hochschulbildung verfügen und eine dieser Bildung entsprechende Tätigkeit ausüben oder als sonstiger Angestellter vergleichbare Fähigkeiten erworben haben und entsprechende Tätigkeiten verrichten. Die Controllingaufgaben genügten diesen Anforderungen nicht. Für Controller ist nach der Rechtsprechung die Entgeltgruppe 10 einschlägig¹⁵⁴. Die Revisionstätigkeiten beschränkten sich meistens auf nachrangige Prüfungsbereiche, wie zum Beispiel die Kontrolle von Fahrtenbüchern. Mit ihnen waren keine Tätigkeiten verbunden, die den Anforderungsmerkmalen der Entgeltgruppe 15 entsprachen. Auch unter Berücksichtigung der sonstigen Zuständigkeiten des Stelleninhabers erfüllten die stellenprägenden Aufgaben tatsächlich allenfalls die Anforderungen der Entgeltgruppe 11 TVöD.

¹⁵³ Bestehend aus Mitarbeitern, deren Partner, ehemaligen Betriebsangehörigen und deren Partner sowie Vertretern des Aufsichtsrats und deren Angehörige.

¹⁵⁴ Vgl. zum Beispiel Landesarbeitsgericht Niedersachsen, Urteil vom 29. April 2002 - 8 Sa 1049/01 E (Rdschr. KAV RP Nr. 20 vom 16. Oktober 2010).

Daher ist es - trotz insoweit fehlender Tarifbindung - nur schwer nachvollziehbar, wenn dem Stelleninhaber nach den Entgeltvorschriften des Wohnungsbauunternehmens eine Vergütung gewährt wird, die eine tarifkonforme Bezahlung nach dem TVöD bei weitem übertrifft.

- Das Wohnungsbauunternehmen hatte durch Betriebsvereinbarungen Festlegungen für die Eingruppierung von Kräften bei Neueinstellungen getroffen. Danach war vorgesehen, Hausmeister mit abgeschlossener Berufsausbildung in Entgeltgruppe 6, bei Bewährung in Entgeltgruppe 8 einzugruppieren¹⁵⁵. Die Kräfte übernahmen im Wesentlichen Kleinreparaturen und überwachten die Einhaltung der Hausordnung. Sie kontrollierten die Liegenschaften auf Mängel in der Verkehrssicherheit und gingen Beschwerden der Mieter nach.

Bei tarifgebundenen Hausmeistern liegen in aller Regel die Voraussetzungen für eine Eingruppierung in Entgeltgruppe 8 nicht vor. Die den Beschäftigten zugewiesenen Aufgaben weisen keine Besonderheiten auf, die eine davon abweichende Bewertung rechtfertigen.

Die Wohnungsbaugesellschaften haben bei der Bemessung von Entgelten und Sachleistungen für ihr Personal einen Gestaltungsspielraum, der im Gegensatz zu dem Personal der Gemeinden und Gemeindeverbände¹⁵⁶ nicht auf die tarifvertraglichen Vereinbarungen begrenzt ist. Dies ermöglicht eine flexiblere Personalwirtschaft. Außerdem können außertarifliche Vergütungen u. ä. motivations- und leistungsfördernd wirken.

Andererseits muss berücksichtigt werden, dass die Unternehmen öffentliche Aufgaben erfüllen und nicht uneingeschränkt mit anderen gewerblichen Anbietern von Wohnraum um Mitarbeiter konkurrieren¹⁵⁷. Soweit Beschäftigte unter den Geltungsbereich des wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrags fallen, haben sie bereits Vorteile bei der Arbeitszeit und im Entgeltgefüge (vgl. Nr. 13.2).

Aus Sicht des Rechnungshofs ist es daher erforderlich, freiwillige Leistungen zurückhaltend zu gewähren und deren Erforderlichkeit zu überprüfen. Soweit unternehmensinterne Regeln zur Stellenbewertung zu deutlich besseren Eingruppierungen gegenüber tarifgebundenen Kräften führen, sollten die Bewertungsmaßstäbe kritisch hinterfragt werden.

¹⁵⁵ Vier Hausmeister wurden nach Entgeltgruppe 8 vergütet.

¹⁵⁶ Vgl. §§ 61 Abs. 3 GemO, 54 Abs. 3 LKO.

¹⁵⁷ Häufig waren die Gesellschaften vor Ort Marktführer.

13.4 Stellenbedarf

13.4.1 Geschäftsführung

Für Geschäftsführer und Vorstände waren bei den 19 Wohnungsbaugesellschaften zwischen 0,1 und 2,0 Stellen eingerichtet:

Zahl der Gesellschaften mit			
weniger als einer Stelle	einer Stelle	mehr als einer und weniger als zwei Stellen	zwei Stellen
für Geschäftsführer oder Vorstände ¹⁵⁸			
3	12	3	1

Der Personalaufwand für die Geschäftsführung lag zwischen rund 4.000 € und mehr als 470.000 €. Je eigener Wohneinheit fielen 2010 Personalaufwendungen für die Geschäftsführung von durchschnittlich 47 € an.

Bei einer Wohnungsbaugesellschaft mit rund 3.500 Wohneinheiten waren seit April 2009 zwei vollzeitbeschäftigte Geschäftsführer bestellt, davon einer mit Ingenieursausbildung für technische Aufgaben¹⁵⁹. Hier lag der Aufwand für die Geschäftsführung mit rund 76 € je Wohneinheit deutlich über dem Durchschnittswert¹⁶⁰.

Ein Bedarf für einen zweiten Geschäftsführer lässt sich nicht mit technischen Aufgaben¹⁶¹ begründen. Bei den in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Gesellschaften verfügten die meisten Geschäftsführer und Vorstände nicht über eine technische Ausbildung, ohne dass nachteilige Auswirkungen auftraten. Es genügt, den erforderlichen Sachverstand auf der Ebene der Abteilungsleitungen oder Prokuristen sicherzustellen.

Sowohl im Hinblick auf die weit überwiegende Praxis der Wohnungsbauunternehmen als auch nach dem Ergebnis der Querschnittsprüfung reicht bei den Wohnungsbau-gesellschaften grundsätzlich ein Geschäftsführer aus. Ein weiterer Geschäftsführer kann allenfalls bei den Unternehmen mit mehr als 10.000 Wohneinheiten erforderlich sein, während sehr kleine Wohnungsbaugesellschaften grundsätzlich keinen vollzeitbeschäftigten Geschäftsführer benötigen.

13.4.2 Abteilungsleitungen

Soweit die in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Gesellschaften Abteilungen gebildet hatten, war überwiegend für jede Abteilung ein Leiter bestellt. Drei der

¹⁵⁸ Nach den Angaben der Gesellschaften.

¹⁵⁹ Die Stelle verursacht über die Vertragsdauer von acht Jahren einen Personalaufwand (Bruttogehalt und Zuführungen zu Pensionsrückstellungen) von rund 1,2 Mio. €.

¹⁶⁰ Die Zahl der Stellen für Geschäftsführer wurde anlässlich der Querschnittsprüfung beanstandet.

¹⁶¹ Insbesondere Instandhaltung und Sanierung der Gebäude sowie Errichtung von Neubauten.

Gesellschaften - ein großes und zwei mittlere Unternehmen - hatten hingegen ihren Geschäftsführern¹⁶² zusätzlich die Leitung einer Abteilung übertragen.

Nachteile einer Personalunion zwischen Geschäftsführung und Abteilungsleitung für die Aufgabenerledigung waren im Rahmen der Prüfung nicht feststellbar.

Sofern vollzeitbeschäftigte Geschäftsführer zugleich mit der Leitung einer Abteilung beauftragt werden, kann die Einrichtung einer gesonderten Stelle für die Abteilungsleitung entfallen. Zumindest bei Gesellschaften, die nicht wesentlich mehr als 3.000 Wohneinheiten verwalten und bis zu 40 Kräfte (Vollzeitäquivalente)¹⁶³ beschäftigen, erscheint dies nach dem Ergebnis der Prüfung durchaus möglich.

Den Unternehmen, die nach ihrer Größe die Voraussetzungen für die Bildung von Abteilungen erfüllen (vgl. Nr. 6.1), wird empfohlen, zumindest versuchsweise den Geschäftsführern auch die Leitung einer Abteilung zu übertragen, um dadurch den Personalaufwand insgesamt zu verringern.

13.4.3 Vorzimmerkräfte

Einige Unternehmen hatten auch den Abteilungsleitern Vorzimmerkräfte zugewiesen.

Weder Art und Umfang der Leitungsaufgaben sowie die Größe der Abteilungen noch die Menge des anfallenden Schriftguts oder der Anteil von Außendiensttätigkeiten der Leitungskräfte erforderten eine Unterstützung durch Personal für Sekretariatsaufgaben.

Ein Bedarf für eine Vorzimmerkraft wird lediglich für die Geschäftsführung gesehen.

13.4.4 Wohnungsverwaltung

Gegenstand der Querschnittsprüfung war u. a. der Personalbedarf für Aufgaben der Wohnungsverwaltung¹⁶⁴. Im Vergleich der Gesellschaften waren den Kräften der Wohnungsverwaltung zum Teil deutlich voneinander abweichende Aufgaben zugewiesen. Dies betraf insbesondere die Neuvermietung von Wohnungen sowie die Abrechnung der Betriebskosten:

Aufgaben der Wohnungsverwaltung			
Varianten	Laufende Kundenbetreuung	Neuvermietung	Abrechnung Betriebskosten
1	Ja	Nein	Nein
2	Ja	Ja	Nein
3	Ja	Nein	Ja
4	Ja	Ja	Ja

¹⁶² Jeweils eine Vollzeitkraft.

¹⁶³ Ohne Reinigungskräfte, Auszubildende und Praktikanten.

¹⁶⁴ Diese Aufgaben wurden in einigen Gesellschaften als Kundenbetreuung oder Mieterbetreuung bezeichnet.

Drei Gesellschaften hatten der Wohnungsverwaltung lediglich die laufende Kundenbetreuung zugewiesen (Variante 1). Vier Unternehmen hatten die Bestandsverwaltung und die Neuvermietung zusammengefasst (Variante 2), während zwei Gesellschaften die laufende Kundenbetreuung und die Betriebskostenabrechnung in der Wohnungsverwaltung gebündelt hatten (Variante 3). Nur ein Unternehmen hatte alle drei Aufgabenbereiche den Kräften der Wohnungsverwaltung zugewiesen (Variante 4)¹⁶⁵.

Maßgeblich für den Personalbedarf der Wohnungsverwaltung ist die Zahl der eigenen Wohneinheiten. Daneben wirken sich vor allem der Anteil leerstehender Wohnungen, die Fluktuation der Mieter, der Anteil für Außendiensttätigkeiten¹⁶⁶ sowie Art und Umfang der abzurechnenden Betriebskosten¹⁶⁷ auf die Personalausstattung aus. Daher kann nach dem Ergebnis der Querschnittsprüfung lediglich ein Anhaltswert für die Personalbemessung angegeben werden, bei dem örtliche Besonderheiten durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden müssen.

Danach führte die Prüfung unter Zugrundelegung der maßgeblichen Aufgaben (Anlage 6) für die vier Organisationsvarianten zu folgenden Anhaltswerten für den Personalbedarf der Wohnungsverwaltung:

Variante		Zu verwaltende Wohneinheiten je Vollzeitkraft	Bemerkungen
1	Laufende Kundenbetreuung	900	844 bis 1.178 Wohneinheiten je Vollzeitkraft
2	Laufende Kundenbetreuung und Neuvermietung	850	700 bei kleinen Gesellschaften
3	Laufende Kundenbetreuung und Betriebskostenabrechnung	702	655 bis 755 Wohneinheiten je Vollzeitkraft
4	Laufende Kundenbetreuung, Neuvermietung und Betriebskostenabrechnung	500	

Soweit einige Gesellschaften diese Anhaltswerte überschritten, waren nach dem Ergebnis der Prüfung keine Mängel in der Sachbearbeitung festzustellen. Gegenüber dem Anhaltswert höhere Arbeitsquoten führen daher nicht unbedingt zu einem Personalbedarf.

Die Wohnungsbauunternehmen sollten die Personalausstattung für Aufgaben der Wohnungsverwaltung anhand der vorstehenden Anhaltswerte überprüfen.

¹⁶⁵ Die Angaben beziehen sich auf die Unternehmen, bei denen örtlichen Erhebungen durchgeführt wurden.

¹⁶⁶ In einigen Gesellschaften oblagen die Übergabe von Wohnungen sowie die Wohnungsbesichtigung mit Mietinteressenten den Kräften der Wohnungsverwaltung während dies andernorts durch Hausmeister und Hauswarte wahrgenommen wurde.

¹⁶⁷ Zum Teil rechneten Ver- und Entsorgungsunternehmen unmittelbar mit den Mietern ab.

13.5 Stellenübersicht

Lediglich die Wirtschaftspläne von drei der zehn in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Gesellschaften enthielten Stellenübersichten.

Die jährlich aufzustellenden Wirtschaftspläne müssen auch eine Übersicht über die im Wirtschaftsjahr erforderlichen Stellen für Beschäftigte enthalten¹⁶⁸.

13.6 Stellenbeschreibungen

Bei den örtlichen Erhebungen wurden für die Beschäftigten der Wohnungsbaugesellschaften überwiegend keine oder nicht aktuelle Stellenbeschreibungen vorgefunden. Zum Teil enthielten die Stellenbeschreibungen keine Angaben, mit welchen Arbeitszeitanteilen Aufgaben zu erledigen waren.

Solche Stellenbeschreibungen dienen der funktions- und sachgerechten Bewertung der Stellen. Darüber hinaus können so Aufgaben, Zuständigkeiten sowie Weisungsbefugnisse festgelegt werden.

Dies setzt voraus, dass Stellenbeschreibungen erstellt und bei Bedarf fortgeschrieben werden.

Ohne die Darstellung von Zeitanteilen für Arbeitsvorgänge lässt sich in der Regel nicht zuverlässig bestimmen, ob die tarifvertraglichen Voraussetzungen von Entgelt,- Gehalts- und Lohngruppen erfüllt sind.

Daher ist es erforderlich, dass auch das zeitliche Ausmaß der jeweiligen Tätigkeiten erfasst wird.

13.7 Stellenbewertung und Zulagengewährung

Bei den in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Gesellschaften wurde stichprobenweise die Bewertung von Stellen sowie die Gewährung von Zulagen geprüft. Dies führte zu folgenden Feststellungen:

13.7.1 Vorzimmerkraft

Die Sekretärin eines Geschäftsführers war in die Gehaltsgruppe IV A des Vergütungstarifvertrags für die Beschäftigten der Immobilienwirtschaft eingruppiert. Der Stelle waren neben den üblichen Vorzimmeraufgaben nur in geringem Umfang sachbearbeitende Tätigkeiten übertragen.

Die Eingruppierung in die Gehaltsgruppe IV A setzt voraus, dass die Merkmale der Gehaltsgruppe IV erfüllt sind und sich die Tätigkeiten darüber hinaus teilweise aus dieser Gehaltsgruppe herausheben.

¹⁶⁸ § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Buchst. a GemO i. V. m. §§ 15 Abs. 1, 18 EigAnVO.

Die Stelle erfüllt aufgrund eines Anteils an sachbearbeitenden Aufgaben allenfalls die Voraussetzungen der Gehaltsgruppe IV. Anhaltspunkte für eine Heraushebung unter teilweiser Erfüllung der Merkmale der Gehaltsgruppe V sind nicht ersichtlich. Eine Eingruppierung nach dieser Gehaltsgruppe setzt einen Hochschulabschluss oder eine vergleichbare zusätzliche Berufsausbildung voraus. Diese Anforderungsmerkmale treffen auf die Aufgaben einer Vorzimmerkraft nicht zu.

13.7.2 Telefonzentrale und Empfang

Bei einer Gesellschaft waren Kräfte mit den Aufgaben der Telefonzentrale sowie der Besucherinformation (Empfangsbereich) in die Gehaltsgruppe III bzw. die Gehaltsgruppe II A eingruppiert.

Die übertragenen Aufgaben, insbesondere die Annahme und Vermittlung von Telefongesprächen, der Empfang von Besuchern sowie die Ausgabe von Antragsformularen, rechtfertigten nicht die jeweilige Eingruppierung.

Die Gehaltsgruppe III setzt Tätigkeiten voraus, die Kenntnisse und/oder Fertigkeiten erfordern, wie sie in der Regel durch eine abgeschlossene Berufsausbildung, eine Zweckausbildung oder durch mehrjährige Berufserfahrung erworben und die unter Anleitung mit gewisser Selbständigkeit erledigt werden. Als Tätigkeitsbeispiele werden im Tarifvertrag die Aufgaben als Wohnungs- und Immobilienverwalter, Sachbearbeiter und Sozialberater genannt.

Es war bereits fraglich, ob für die Erledigung der Aufgaben die tarifvertraglich bezeichnete Ausbildung oder Berufserfahrung benötigt wurde. Zumindest fehlte es an dem Tarifmerkmal der gewissen Selbständigkeit im Sinne eigener Überlegungen zu Art und Inhalt der Aufgabenerledigung.

Anhaltspunkte dafür, dass die tariflichen Eingruppierungsmerkmale der Gehaltsgruppe II A erreicht werden, waren ebenfalls nicht ersichtlich.

Die den Kräften zugewiesenen Tätigkeiten erfüllten daher lediglich die Anforderungen der Gehaltsgruppe II¹⁶⁹.

13.7.3 Betriebskostenabrechnung

Die Stelle einer mit der Abrechnung von Betriebskosten befassten Kraft war bei einem Unternehmen in der Gehaltsgruppe IV ausgewiesen.

Die der Stelle zugewiesenen Aufgaben erforderten in erster Linie die rechnerische Prüfung von Eingangsrechnungen¹⁷⁰ und die Verteilung der Betriebskosten auf die Wohnungen anhand von festgelegten Verteilungsschlüsseln. Selbständige Tätigkeiten, wie sie für die Gehaltsgruppe IV gefordert werden, waren damit nicht verbunden.

¹⁶⁹ Der Vergütungstarifvertrag sieht als Tätigkeitsbeispiele für die Gehaltsgruppe II ausdrücklich Hilfskräfte, Telefonisten und Schreibkräfte vor.

¹⁷⁰ Zum Beispiel von Wartungsfirmen sowie Ver- und Entsorgungsbetrieben.

Die Stelle wäre daher nach der Gehaltsgruppe III zu bewerten.

13.7.4 Pflege von Außenanlagen

Eine Gesellschaft hatte zwei Beschäftigte, die überwiegend zur Pflege von Grünflächen, für den Winterdienst, die Entsorgung von Müll sowie vergleichbare Aufgaben (zum Beispiel Entrümpelungen) eingesetzt wurden, in Lohngruppe IV eingruppiert. Maßgeblich für die Eingruppierung waren insbesondere die gärtnerischen Arbeiten.

Die Eingruppierung in die Lohngruppe IV setzt Tätigkeiten voraus, die eine abgeschlossene handwerkliche Berufsausbildung oder vergleichbare Facherfahrung erfordern. Als Tätigkeitsbeispiele nennt der Tarifvertrag u. a. Gärtner¹⁷¹.

Der Anteil von Arbeiten, die eine solche Berufsausbildung erforderten, war äußerst gering. Es handelt sich vielmehr um die Tätigkeiten von Gartenarbeitern, die nach dem Tarifvertrag in die Lohngruppe III einzugruppiert sind.

13.7.5 Finanzbuchhaltung und Entgeltabrechnung

In einer Wohnungsbaugesellschaft mit weniger als 1.000 Wohnungen erhielt eine mit der Finanzbuchhaltung und Entgeltabrechnung des Personals beauftragte Kraft Vergütung aus der Entgeltgruppe 10 TVöD. Dem Stelleninhaber oblagen im Wesentlichen die Aufstellung des Jahresabschlusses, die Anlagenbuchhaltung und Teile der Kreditorenbuchhaltung sowie des Zahlungsverkehrs. Außerdem war er für die monatliche Gehaltsabrechnung zuständig.

Die für die Eingruppierung in die Entgeltgruppe 10 maßgeblichen Voraussetzungen - mindestens zu einem Drittel der Arbeitszeit besonders schwierige und bedeutende Aufgaben -¹⁷² liegen bei den üblichen Tätigkeiten der Buchhaltung und des Rechnungswesens nicht vor.

Die übertragenen Aufgaben rechtfertigten lediglich die Eingruppierung in die Entgeltgruppe 9.

Bei zu hohen Eingruppierungen sollte zunächst überprüft werden, ob den Stelleninhabern Aufgaben zugewiesen werden können, die ihrer Gehalts- oder Lohngruppe entsprechen. Andernfalls sind die Stellen in der Stellenübersicht mit Umwandlungsvermerken („ku“-Vermerk) nach der zutreffenden Entgeltgruppe zu versehen.

13.7.6 Zulagen und Zuschläge

Gelegentlich erhielten Beschäftigte Zulagen, ohne dass die Gründe für deren Gewährung dokumentiert waren. Zum Teil waren die Zulagen weder als widerruflich noch als befristet bezeichnet. Bei einer Gesellschaft betraf dies sieben Kräfte.

¹⁷¹ Vgl. § 5 Vergütungstarifvertrag.

¹⁷² Bis zum Inkrafttreten einer Entgeltordnung zum TVöD gelten die Eingruppierungsvorschriften des BAT fort (§ 17 Abs. 1 TVÜ-VKA).

Nach dem Manteltarifvertrag der Wohnungswirtschaft können bei überdurchschnittlichen Leistungen widerrufliche oder befristete Leistungszulagen gewährt werden¹⁷³.

Eine solche Ermessenentscheidung muss dokumentiert werden, da andernfalls nicht festgestellt werden kann, ob die Voraussetzungen für die Zulagenerteilung noch vorliegen. Darüber hinaus dient es der Rechtssicherheit, wenn die Zulage schriftlich als widerruflich bezeichnet oder die Dauer der Befristung angegeben wird.

Der Personalsachbearbeiter einer großen Gesellschaft war in Entgeltgruppe 10 eingruppiert und erhielt darüber hinaus eine Leistungszulage von jährlich 3.600 €¹⁷⁴. Die Gründe für die Zulagengewährung waren den Akten nicht zu entnehmen. Leistungs- oder Zielvereinbarungen bestanden nicht.

Insoweit fehlten begründende Unterlagen für den mit der Zulagengewährung verbundenen Personalaufwand. Dies ist mit einer ordnungsmäßigen Buchführung nicht vereinbar.

Zum Teil wurden Zulagen gezahlt, die im Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft nicht vorgesehen waren, wie zum Beispiel „Handwerkerzulagen“ und „Hausstandsgeld“. Hierzu wurde vorgetragen, das frühere Tarifrecht habe solche Zulagen vorgesehen.

Da aktuell im Manteltarifvertrag nur noch Leistungszulagen vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass frühere Zulagen in die Lohn- und Gehaltsgruppen eingearbeitet wurden und seitdem bei der Grundvergütung berücksichtigt werden.

Von darüber hinausgehenden außertariflichen Zulagen sollte abgesehen werden¹⁷⁵. Die Zahlungen sind einzustellen, sofern keine Besitzstandsansprüche entstanden sind.

Vereinzelt wurden Leistungszulagen aus Gründen gewährt, die erkennbar keinen Leistungsbezug aufwiesen. So erhielt eine Beschäftigte monatlich rund 1.100 €, da sie auf einen Dienstwagen zur privaten Nutzung verzichtete. In einem anderen Fall bekam ein Beschäftigter eine Leistungszulage als Ausgleich des Aufwands, der ihm durch die Versteuerung des geldwerten Vorteils für die Nutzung eines Dienstwagens zu privaten Zwecken entstand.

Der Tarifvertrag knüpft Leistungszulagen an das Vorliegen überdurchschnittlicher Leistungen. Die jeweiligen Gründe - Dienstwagenverzicht und Ausgleich von Steuerlasten - ließen jedoch keinen unmittelbaren Leistungsbezug erkennen.

¹⁷³ § 3 Abs. 3 MTV.

¹⁷⁴ Die Zulage war ab Januar 2011 um 125 € auf 300 € monatlich erhöht worden.

¹⁷⁵ Vgl. Nr. 13.3.

14 Regiebetriebe

14.1 Personalausstattung

Elf Wohnungsbaugesellschaften hatten Organisationseinheiten mit Kräften zur Verrichtung handwerklicher Arbeiten in Wohnungen, Gebäuden und Außenanlagen eingerichtet (Regiebetriebe). Die Beschäftigten führten insbesondere Reparaturen sowie Instandhaltungsarbeiten durch und pflegten die Außenanlagen¹⁷⁶. Daneben gab es in den Gesellschaften noch Hausmeister und Hauswarte, die für kleinere Reparaturen¹⁷⁷ zuständig waren¹⁷⁸.

In den einzelnen Regiebetrieben wurden zwischen 2 und rund 21 Mitarbeiter (Vollzeit-äquivalente) eingesetzt¹⁷⁹.

Beschäftigte in Regiebetrieben der Wohnungsbaugesellschaften ¹⁸⁰		
Gesellschaft	Kräfte	Vollzeitäquivalente
Mainz	21	20,99
Zweibrücken	19	19,00
Ludwigshafen am Rhein	13	13,00
Neuwied	10	10,00
Speyer	10	10,00
Kaiserslautern	8	8,00
Pirmasens	4	4,00
Neustadt an der Weinstraße	3	3,00
Germersheim	3	2,00
Idar-Oberstein	2	2,00
Budenheim	2	2,00

Der Personalaufwand der Regiebetriebe lag im Jahr 2010 zwischen rund 62.000 € und 2,2 Mio. €. Dies entsprach zwischen 4 % und rund 37 % des Gesamtpersonalaufwands.

Bei den örtlich geprüften Gesellschaften fehlten nachvollziehbare Unterlagen, mit denen der Personalbedarf der Regiebetriebe hätte beurteilt werden können. Es lagen häufig keine oder nur unvollständige Angaben hinsichtlich Arbeitsmengen und aufgewandter Arbeitszeit vor.

Regiebetriebe können vorteilhaft sein. Sie ermöglichen eine flexible Reaktion bei Reparatur- und Wartungsbedarf. Der Einsatz eigenen Personals verschafft aktuelle Informationen über den Zustand der Wohnungen und Liegenschaften. Schnelle und

¹⁷⁶ Zum Beispiel das Mähen von Rasenflächen sowie Reinigungsarbeiten und Winterdienst.

¹⁷⁷ Zum Beispiel Auswechseln von Dichtungen an Wasserarmaturen.

¹⁷⁸ Diese Kräfte zählen nicht zu den Regiebetrieben.

¹⁷⁹ Ohne Stellenanteile für die Leitung und für die Verwaltung der Regiebetriebe.

¹⁸⁰ Nach den Angaben der Unternehmen für das Jahr 2010. Ohne Hausmeister und Hauswarte.

umfassende Serviceleistungen durch Regiebetriebe tragen zur Akzeptanz bei den Mietern bei und dienen insoweit der Kundenbindung.

Andererseits verursachen Regiebetriebe neben ihren Personalkosten Aufwand zur Steuerung und Überwachung sowie Verwaltung des Personals. Je nach Einsatzbedarf können vergleichsweise hohe „Vorhaltekosten“ durch nichtproduktive Zeiten entstehen. Beim Ausfall von Mitarbeitern müssen gegebenenfalls aufwendig Vertretungen sichergestellt werden.

Die Gesellschaften, die Regiebetriebe eingerichtet hatten, erachteten überwiegend die o. a. Vorteile als ausschlaggebend¹⁸¹. Allerdings reichen diese Kriterien mangels Messbarkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Personalausstattung sowie für einen Wirtschaftlichkeitsvergleich mit den Kosten der Beauftragung Dritter nicht aus.

Subjektive Einschätzungen zur Auslastung des Personals können die Erfassung von Einsatzzeiten und verrichteten Tätigkeiten nicht ersetzen. Im Hinblick auf die zum Teil nicht unbedeutenden Personalaufwendungen der Regiebetriebe sollten die Voraussetzungen für eine sachgerechte Personalbedarfsbemessung geschaffen werden.

Die Erfassung von Arbeitszeiten und Arbeitsmengen wird neben einer Personalbedarfsermittlung auch zur Abrechnung von Betriebskosten und zur Aktivierung von Eigenleistungen benötigt.

14.2 Stundenverrechnungssätze

Im Jahr 2010 betrug der durchschnittliche Stundenverrechnungssatz der Regiebetriebe rund 32 €:

Stundenverrechnungssätze ¹⁸² für Leistungen der Regiebetriebe in den Jahren 2009 und 2010		
Gesellschaft	2009	2010
Zweibrücken	37,00	37,00
Mainz	36,70	36,70
Pirmasens	35,00	35,00
Ludwigshafen am Rhein	34,50	34,50
Kaiserslautern	34,00	34,00
Neuwied	39,97	k. A.
Budenheim	32,25	33,25
Idar-Oberstein	30,29	32,16
Neustadt an der Weinstraße	30,00	30,00
Germersheim	29,72	22,03
Speyer	17,93	21,93
Durchschnitt	32,49	31,66

¹⁸¹ Nur wenige Unternehmen führten Wirtschaftlichkeitsberechnungen für ihre Regiebetriebe durch.

¹⁸² Nach den Angaben der Unternehmen.

Nach dem Ergebnis der örtlichen Erhebungen waren die Verrechnungssätze vielfach unvollständig oder aufgrund unzutreffender Zeitangaben ermittelt. So wurden

- jährliche Sollarbeitszeiten anstelle der tatsächlichen produktiven Arbeitsstunden zugrunde gelegt,
- Sachkosten, zum Beispiel für den Einsatz von Fahrzeugen und Maschinen, sowie
- Gemeinkosten nicht berücksichtigt.

Dadurch fielen die Verrechnungssätze für Leistungen der Regiebetriebe zu niedrig aus.

Damit die Wirtschaftlichkeit der Regiebetriebsleistungen beurteilt werden kann, müssen vollständige Stundenverrechnungssätze ermittelt werden.

Die bei zwei Gesellschaften vorliegenden Daten wurden anlässlich der örtlichen Erhebungen verwendet, um sachgerechte Stundenverrechnungssätze festzulegen. Diese lagen um 38 % und 40 % über den von den Unternehmen angenommenen Verrechnungsbeträgen¹⁸³. Damit wurde bei einem Unternehmen der Durchschnittsbetrag der Kosten einer Facharbeiterstunde¹⁸⁴ bei der Beauftragung von Handwerksfirmen um mehr als 14 % übertroffen¹⁸⁵.

Sofern sich zeigt, dass Regiebetriebe auf Dauer ungünstiger arbeiten als Dritte, sollte die Vergabe der Leistungen erwogen und im Rahmen der Personalfuktuation die Personalausstattung der Regiebetriebe angepasst werden.

¹⁸³ Unter Berücksichtigung eines Gemeinkostenzuschlags von jeweils 10 %.

¹⁸⁴ Einschließlich Umsatzsteuer.

¹⁸⁵ Ermittelt auf der Grundlage der Ausschreibung von zehn Gewerken.

15 Bauaufträge

15.1 Ausschreibung

Die Wohnungsbaugesellschaften wendeten 2007 bis 2010 insgesamt rund 259 Mio. € für die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen auf. Im Jahr 2010 fielen hierfür je Wohnungsbaugesellschaft zwischen 60.000 € und rund 18 Mio. € an.

Acht der zehn in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Unternehmen vergaben die Leistungen im Rahmen von (beschränkten) Jahresausschreibungen für die in Betracht kommenden Gewerke¹⁸⁶. Zwei Gesellschaften sahen aufgrund ihrer Zufriedenheit mit der Leistungserbringung durch die bisher beauftragten Firmen keine Notwendigkeit für eine Vergabe im Wettbewerb¹⁸⁷.

Die Gesellschaften waren nicht zur Auftragsvergabe nach dem Vergaberecht verpflichtet¹⁸⁸. Dennoch bietet es sich an, die Vorteile des Wettbewerbs konsequent zu nutzen und die Beauftragung von Unternehmen durch vorherige Ausschreibung transparent zu gestalten.

Den Gesellschaften, die ihre Aufträge bisher ohne Ausschreibung vergeben, wird empfohlen, verstärkt den Wettbewerb zu nutzen.

15.2 Auftragsvergabe

Auch bei Ausschreibungen wurden Leistungen nicht immer nach wirtschaftlichen Kriterien vergeben. Beispiele:

- Bei der Angebotsauswertung der Jahresausschreibung für verschiedene Gewerke errechnete ein Unternehmen einen Durchschnittspreis aus den Angeboten der drei günstigsten Bieter. Diese Durchschnittspreise wurden anschließend vertraglich vereinbart.

Die Abrechnung nach Durchschnittspreisen war teurer im Vergleich zu den Kosten, die bei einer Auftragsvergabe nach den jeweiligen Angebotspreisen angefallen wären. Die Auswertung für sechs Gewerke zeigte Kostennachteile von rund 90.000 € für die Vergaben in rund drei Jahren.

- Ein anderes Unternehmen vereinbarte mit den Auftragnehmern Pauschalpreise für Instandhaltungsmaßnahmen. Dabei wurden anhand von „Musterwohnungen“ für verschiedene Gewerke jährlich zu erbringende Leistungen festgelegt, die mit den Pauschalpreisen abgegolten sein sollten. Das Auftragsvolumen betrug rund 1,0 Mio. € jährlich. Zur Kontrolle, ob die tatsächlich erbrachten den pauschal vergüteten Leistungen entsprachen, wurde ein Softwareverfahren eingerichtet, in dem die Auftragnehmer Einsatzstunden und Materialaufwand erfassen sollten.

¹⁸⁶ Im Vergleich der Gesellschaften (2010) zwischen 0,8 Mio. € und 10,0 Mio. €.

¹⁸⁷ Im Jahr 2010 fielen rund 0,8 Mio. € und 2,8 Mio. € für die Instandhaltung und Modernisierung an.

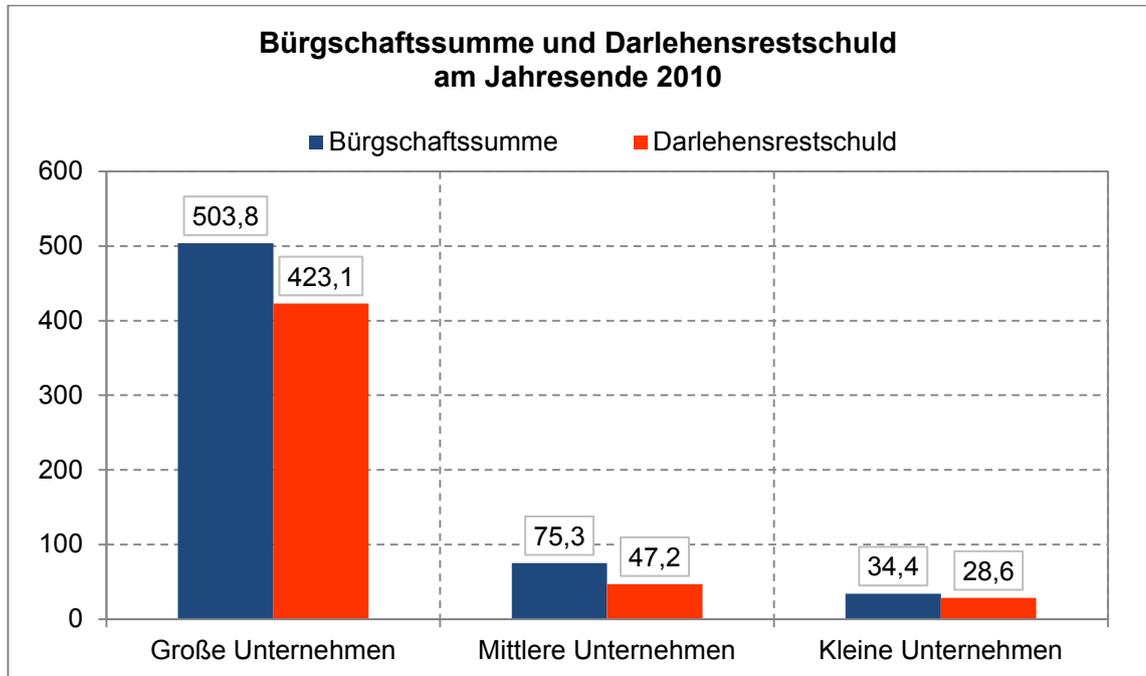
¹⁸⁸ Zumindest bei den örtlich stichprobenweise geprüften Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden die Schwellenwerte für eine Auftragsvergabe im offenen Verfahren nicht erreicht.

Die Prüfung zeigte, dass ein Großteil der beauftragten Firmen keine Eintragungen in dem Verfahren vornahm. Dadurch fehlten Angaben, um die Wirtschaftlichkeit der Pauschalpreise beurteilen zu können. Soweit dies möglich war, zeigten Stichproben, dass im Umfang von rund 360.000 € mehr Leistungen abgerechnet als erbracht worden waren.

Die Wohnungsbaugesellschaften müssen sicherstellen, dass Bauleistungen nach wirtschaftlichen Kriterien beauftragt und abgerechnet werden.

16 Bürgschaften und EU-Beihilferecht

17 Wohnungsbaugesellschaften hatten Darlehen durch Ausfallbürgschaften der kommunalen Gesellschafter abgesichert¹⁸⁹. Ende 2010 betrug die verbürgte Restschuld der Darlehen rund 499 Mio. €.



Je Wohnungsbauunternehmen waren am Jahresende zwischen 1,2 Mio. € und 220,7 Mio. € verbürgt.

	Restschuld	von	bis	Durchschnitt
	- Mio. € -			
Große Unternehmen	423,1 ¹⁹⁰	19,0	220,7	70,5
Mittlere Unternehmen	47,2	2,8	14,6	9,4
Kleine Unternehmen	28,6	1,2	13,1	4,8

Von den in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Wohnungsbaugesellschaften hatten neun Unternehmen Bürgschaften ihrer Gesellschafter zur Absicherung von Darlehen genutzt. Generelle Bürgschaftsregelungen lagen nicht vor; Notifizierungen bei der EU-Kommission waren unterblieben.

Die Gewährung von Bürgschaften an eine kommunale Eigengesellschaft stellt grundsätzlich eine gemäß Artikel 108 Abs. 3 AEUV¹⁹¹ notifizierungspflichtige Beihilfe im

¹⁸⁹ Zwei Wohnungsbaugesellschaften nutzten darüber hinaus Ausfallbürgschaften des Landes von rund 1,0 Mio. € und 1,8 Mio. €.

¹⁹⁰ Mehr als 70 % dieses Betrags entfiel auf zwei Gesellschaften.

¹⁹¹ Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, ABI. C 115 vom 9. Mai 2008, S. 47.

Sinne von Artikel 107 Abs. 1 AEUV dar, soweit nicht im Einzelfall abweichende Regelungen eingreifen. Dies war bei den geprüften Unternehmen nicht der Fall.

Nach der Bürgschaftsmitteilung der EU-Kommission¹⁹² stellen Bürgschaftsgewährungen im Einzelfall - sog. Einzelgarantie - u. a. dann keine Beihilfen dar, wenn die Bürgschaft auf 80 % des jeweiligen Darlehensbetrags begrenzt ist und ein marktübliches Entgelt (Avalprovision) für die Garantieübernahme gewährt wird.

Die zugunsten der neun Unternehmen erteilten Bürgschaften hielten die 80%-Grenze nicht ein. Soweit Unternehmen diese unter Hinweis auf von ihnen erbrachte Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) für unbeachtlich hielten, griff dieser Einwand nicht durch. Nach der Bürgschaftsentscheidung sind DAWI-Unternehmen nur dann von der Einhaltung dieser Grenze befreit, wenn ein den Anforderungen der Freistellungsentscheidung¹⁹³ entsprechender Betrauungsakt vorliegt, was bei keinem der geprüften Unternehmen der Fall war¹⁹⁴. Deren Gesellschaftsverträge und Satzungen reichten hierfür nicht aus.

Entgegen der Auffassung einiger Unternehmen entfiel die Notifizierungspflicht der ihnen gewährten Bürgschaften auch nicht aufgrund von Geringfügigkeitsregelungen wie der „Bundesregelung Kleinbeihilfen“¹⁹⁵ oder den Regelungen für „De-minimis-Beihilfen“.

- Die Kleinbeihilfenregelung wurde im Zusammenhang mit der Finanz- und Wirtschaftskrise erlassen. Ein Großteil der Darlehen war bereits zuvor verbürgt.
- Erleichterungen für die Übernahme von Bürgschaften aufgrund der sog. De-minimis-Verordnung¹⁹⁶ greifen nicht ein, da diese Verordnung nur für kommunale Garantien gilt, die aufgrund einer - regelmäßig fehlenden - generellen Bürgschaftsregelung übernommen werden.

Die Ende April 2012 in Kraft getretene Verordnung über De-minimis-Beihilfen an DAWI-Unternehmen¹⁹⁷ setzt voraus, dass Garantien, und damit auch Bürgschaftsübernahmen, auf höchstens 80 % des zugrundeliegenden Darlehens beschränkt

¹⁹² Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen in Form von Haftungsverpflichtungen und Bürgschaften vom 20. Juni 2008 (ABl. C 155, S. 10). Die Artikel des EG-Vertrags wurden inzwischen durch die Artikel 106 ff. Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union ersetzt.

¹⁹³ Vgl. Artikel 4 Beschluss der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Abs. 2 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11. Januar 2012, S. 3).

¹⁹⁴ Die Gesellschafterin eines nicht in die örtlichen Erhebungen einbezogenen großen Wohnungsbauunternehmens hatte 2009 einen Betrauungsakt für das Unternehmen erlassen.

¹⁹⁵ Regelung zur vorübergehenden Gewährung geringfügiger Beihilfen im Geltungsbereich der Bundesrepublik Deutschland während der Finanz- und Wirtschaftskrise (Bundesregelung Kleinbeihilfen 2011).

¹⁹⁶ Verordnung Nr. 1998/2006 der Kommission vom 15. Dezember 2006 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf „De-minimis“-Beihilfen (ABl. L 379 vom 28. Dezember 2006, S. 6).

¹⁹⁷ Verordnung Nr. 360/2012 der Kommission vom 25. April 2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen (ABl. L 114 vom 26. April 2012, S. 8). Die Verordnung gilt auch für vor ihrem Inkrafttreten gewährte Beihilfen.

werden¹⁹⁸. Diese Grenze war jedoch - wie vorstehend bemerkt - bei den in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Wohnungsbauunternehmen nicht gewahrt.

Unter Verstoß gegen die gemeinschaftsrechtliche Notifizierungspflicht gewährte Bürgschaften stellen allein wegen diesem Verstoß¹⁹⁹ rechtswidrige Beihilfen mit der Folge dar, dass sie von den Gerichten der Mitgliedstaaten für nichtig²⁰⁰ erklärt werden können²⁰¹.

Unabhängig davon besteht bei nicht notifizierten Beihilfen innerhalb von zehn Jahren nach ihrer Gewährung²⁰² das Risiko, dass sie von der EU-Kommission nach Artikel 108 Abs. 2 AEUV für mit dem Binnenmarkt unvereinbar erklärt werden und ihre Rückforderung durch den Mitgliedstaat angeordnet wird.

Es wird daher empfohlen, die Bürgschaften auf ihre Vereinbarkeit mit dem Beihilfenrecht zu überprüfen. Dies gehört zu den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung und des Vorstands nach §§ 43 GmbHG, 93 AktG²⁰³. Gleiches gilt aufgrund § 52 GmbHG i. V. m. §§ 116, 93 AktG für die Mitglieder des Aufsichtsrats.

¹⁹⁸ Vgl. Artikel 2 Abs. 4 Buchst. d der Verordnung.

¹⁹⁹ EuGH, Urteil vom 21. November 1991 - C-354/90.

²⁰⁰ BGH, Urteile vom 20. Januar 2004 - XI ZR 53/03 und vom 4. April 2003 - V ZR 314/02.

²⁰¹ EuGH, Urteil vom 8. Dezember 2011 - C-275/10.

²⁰² Vgl. Artikel 15 Abs. 1 Verordnung (EG) Nr. 659/1999 des Rates vom 22. März 1999 über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 93 des EG-Vertrags, ABI. L 83, S. 1

²⁰³ Vgl. EuGH, Urteil vom 20. März 1997 - C-24/95. Danach gehört der Erwerb von Kenntnissen über EU-Beihilfenvorschriften zu den kaufmännischen Sorgfaltspflichten.

17 Versicherungen

17.1 Vorteile durch Mengenbündelung

Bei den örtlich geprüften Gesellschaften fielen 2010 Versicherungsaufwendungen von insgesamt 1,4 Mio. € an; je nach Gesellschaft waren dies zwischen 16.000 € und 432.000 €.

Die von den Gesellschaften abgeschlossenen Sachversicherungen betrafen im Wesentlichen die Risikoabsicherung der Gebäude und des Gebäudeinhalts gegen Feuer-, Wasser-, Sturm-, Elementar- und Glasschäden sowie Fahrzeugversicherungen. Vergleichbare Risiken²⁰⁴ werden auch von den kommunalen Gesellschaftern für deren Gebäude- und Fahrzeugbestand versichert. Dennoch gab es bis auf wenige Einzelfälle keine Zusammenarbeit oder gar 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 Wohnungsbaugesellschaften sollten 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.

17.2 Beauftragung von Versicherungsvermittlern

Acht der in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Wohnungsbaugesellschaften hatten Versicherungsmakler mit der Wahrnehmung ihrer Versicherungsangelegenheiten beauftragt. Dies betraf beispielsweise die Beratung in Fragen der Risikoermittlung und des Versicherungsbedarfs, sowie die Mitwirkung bei der Vertragsverwaltung und der Abwicklung von Schadensfällen.

Die Prüfung zeigte, dass nahezu sämtliche Auskünfte im Zusammenhang mit Versicherungen erst nach Rückfragen bei dem Vermittler erteilt werden konnten, so zum Beispiel zur Höhe von Versicherungsprämien und Erstattungsleistungen. Vereinzelt fertigten Makler auch Entwürfe von Vorlagen für Sitzungen des Aufsichtsrats²⁰⁵.

Die Mitwirkung Dritter ist - insbesondere bei komplexeren Versicherungsangelegenheiten - grundsätzlich nicht zu beanstanden. Dennoch sollte auch bei einer weitgehenden Übertragung der Verwaltung von Versicherungsleistungen sichergestellt werden, dass in den Gesellschaften Mindestkenntnisse zum Versicherungswesen vorgehalten werden, um nicht ausschließlich von den Dienstleistungen der Makler abhängig zu sein.

²⁰⁴ Mit Ausnahme der Versicherung gegen Elementarschäden.

²⁰⁵ Beispielsweise die Beschlussvorlage zum Abschluss einer D & O-Versicherung für die Aufsichtsratssitzung einer GmbH einschließlich befürwortender Begründung.

17.3 Gebäudeversicherung - Ausschreibung von Versicherungsleistungen -

Die zehn örtlich geprüften Wohnungsbauunternehmen wendeten für die Prämien ihrer Gebäudeversicherungen in den Jahren 2007 bis 2010 rund 4,3 Mio. €²⁰⁶ auf. Die Jahresprämien lagen je nach Gesellschaft zwischen 11.000 € und 386.000 €. Je Wohneinheit fielen 2010 Aufwendungen zwischen 19 € und 119 € an (0,33 €/m² bis 1,84 €/m²).

Die Versicherungsleistungen wurden bisher nicht ausgeschrieben. Stattdessen verlängerten die Unternehmen regelmäßig die Verträge und nahmen bei Bedarf Anpassungen vor. Gelegentlich holten sie vor dem Abschluss von Versicherungen Vergleichsangebote durch Preisfragen ein. Daher waren zum Teil nicht unwesentliche Aufwendungen seit Jahren nicht mehr im Wettbewerb vergeben worden.

Bei sieben Gesellschaften lagen die Versicherungsprämien (Auftragswerte) über dem für eine Ausschreibung im offenen Verfahren maßgeblichen Schwellenwert. Zum Teil wurde die Auffassung vertreten, dass die Gesellschaften nicht zu einer Ausschreibung von Versicherungsleistungen verpflichtet sind.

Mehrheitlich kommunale Wohnungsbaugesellschaften in Privatrechtsform sind nach ganz herrschender Meinung²⁰⁷ öffentliche Auftraggeber im Sinne von § 98 Satz 1 Nr. 2 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Daher müssen Versicherungsleistungen, deren Auftragswert den Schwellenwert von derzeit 200.000 €²⁰⁸ nach § 2 Nr. 2 Vergabeverordnung (VgV) übersteigt, im offenen Verfahren vergeben werden (§ 3 Abs. 1 EG VOL/A i. V. m. § 100 Abs. 1 GWB).

Auch eine vermeintliche Vertragsverlängerung kann die Pflicht zur Ausschreibung auslösen und zwar dann, wenn durch Anpassungen (zum Beispiel Prämienhöhe, Umfang des Versicherungsschutzes, versicherte Gegenstände) der Versicherungsvertrag in wesentlichen Bestandteilen geändert wird. Dann ist nicht mehr von einer vergaberechtsfreien Vertragsfortführung auszugehen²⁰⁹.

Aufgrund der Vergabe von Leistungen ohne Ausschreibung kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Abschluss von Versicherungsverträgen unwirtschaftlich war. Darüber hinaus birgt eine solche Vergabe im Falle eines Nachprüfungsverfahrens Risiken für den Bestand der Verträge (§ 101b Abs. 1 Nr. 2 GWB).

Die Wohnungsbaugesellschaften sollten ihre Versicherungsverträge hinsichtlich der Einhaltung des Schwellenwerts überprüfen. Wird dieser überschritten, müssen die

²⁰⁶ Ohne Versicherungssteuer.

²⁰⁷ Vgl. zum Beispiel Vergabekammer bei der Bezirksregierung Lüneburg, Beschluss vom 25. Februar 2010 (VgK-82/2009), Vergabekammer Schleswig-Holstein, Beschluss vom 3. November 2004 (VK-SH 28/04) und Kammergericht Berlin, Beschluss vom 6. Februar 2003 (2 Verg 1/03).

²⁰⁸ Der Schwellenwert gilt seit 1. Januar 2012. Zuvor waren folgende Werte maßgeblich: Ab 2006: 211.000 €, ab 2008: 206.000 € und ab 2010: 193.000 €.

²⁰⁹ Vgl. EuGH, Urteil vom 19. Juni 2008 - C-454/06.

Verträge zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt und die Versicherungsleistungen im offenen Verfahren ausgeschrieben werden.

Unterhalb der Schwellenwerte sind die Gesellschaften gesetzlich nicht zu einer Ausschreibung ihrer Gebäudeversicherungen verpflichtet. Im Hinblick auf den nach wie vor starken Wettbewerb auf dem Markt für Versicherungsleistungen²¹⁰ sollte jedoch auch in diesen Fällen zur Minderung des Prämienaufwands eine Ausschreibung erwogen werden.

17.4 Directors & Officers Versicherung²¹¹ - Selbstbehalt -

Sieben von zehn Wohnungsbauunternehmen hatten eine D & O-Versicherung zugunsten der Mitglieder ihrer Gesellschaftsorgane abgeschlossen. Damit wurden Haftpflichtschäden, die Organmitglieder bei ihrer Amtsausübung der Gesellschaft oder Dritten zufügen, versichert. In fünf Verträgen war keine Selbstbeteiligung der versicherten Personen im Schadensfall vorgesehen. Versicherungsleistungen wurden bislang noch nicht in Anspruch genommen.

Ein Selbstbehalt der Versicherten im Schadensfall hat keine oder allenfalls unwesentliche Auswirkungen auf die Prämienhöhe.

Allerdings besteht eine diesbezügliche Verpflichtung beim Abschluss einer D & O-Versicherung für Vorstandsmitglieder von Aktiengesellschaften²¹².

Unabhängig von der Auswirkung auf die Prämienhöhe²¹³ liegt die Bedeutung von Selbsthalten in ihrer verhaltenssteuernden Wirkung. Die anteilige Risikoübernahme durch die versicherten Personen soll präventiv zu pflichtgemäßem Verhalten der Gesellschaftsorgane beitragen. Die vom Bund und einer Reihe von Kommunen zwischenzeitlich veröffentlichten Grundsätze guter Unternehmensführung empfehlen einen angemessenen Selbstbehalt auch für Geschäftsleitungen und Mitglieder von Überwachungsorganen bei Unternehmen in anderer Rechtsform als Aktiengesellschaften²¹⁴.

Die Vereinbarung eines Selbstbehalts sollte erwogen werden.

²¹⁰ Dies wird auch durch die vergleichsweise große Spanne bei den Versicherungsprämien belegt, die sich nur zum Teil auf Unterschiede im Versicherungsumfang sowie den Schadensverlauf zurückführen lassen.

²¹¹ Nachfolgend als D & O -Versicherung bezeichnet.

²¹² Vgl. § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG.

²¹³ Die jährlich zu zahlende Prämie der D & O Versicherungen betrug bis zu 5.300 €.

²¹⁴ Vgl. zum Beispiel Public Corporate Governance Kodizes des Bundes und der Landeshauptstadt Potsdam sowie der Landeshauptstadt Düsseldorf.

18 Dienstfahrzeuge

18.1 Wirtschaftlichkeit

Acht der zehn in die örtlichen Erhebungen einbezogenen Gesellschaften verfügten über insgesamt 83 Dienstfahrzeuge²¹⁵. Die Ausstattung reichte von einem Fahrzeug bis zu 30 Dienstfahrzeugen²¹⁶. Bei dem Unternehmen mit dem höchsten Bestand entfielen allein 22 Fahrzeuge auf die Beschäftigten des Regiebetriebs und die Hausmeister.

Die meisten Gesellschaften führten weder Fahrtenbücher noch zentrale Fahrzeugakten.

Die Wirtschaftlichkeit des Fahrzeugeinsatzes lässt sich besser beurteilen, wenn Fahrtenbücher geführt werden und die Kosten und Fahrleistungen zentral erfasst und regelmäßig ausgewertet werden.

Im Rahmen der Querschnittsprüfung wurde die durchschnittliche jährliche Fahrleistung je Fahrzeug anhand der seit der Anschaffung gefahrenen Wegstrecken ermittelt. Sie betrug im Jahresdurchschnitt rund 10.100 km oder 47 km je Arbeitstag²¹⁷.

Einsatzbereich	Anzahl Fahrzeuge	Durchschnittliche Fahrleistung je Jahr (km)	Durchschnittliche Fahrleistung je Arbeitstag (km)
Geschäftsführung	7	23.005	107
Prokuristen	5	24.725	115
Hausmeister	10	6.450	30
Regiebetrieb	36	7.740	36
Abteilung Technik	10	5.590	26
Wohnungsverwaltung	12	8.600	40
Sonstige ²¹⁸	3	19.135	89
Insgesamt	83	10.105	47

Dienstfahrzeuge sollten grundsätzlich nur beschafft werden, wenn die erforderlichen Dienstreisen nicht auf andere Weise wirtschaftlicher ausgeführt werden können²¹⁹. Indiz für die Wirtschaftlichkeit ist unter anderem die Fahrleistung. Geringe Fahrleistungen von weniger als 10.000 km im Jahr deuten auf vergleichsweise hohe Standzeiten und damit einen fehlenden Bedarf für den Einsatz von Dienstfahrzeugen hin.

²¹⁵ Ohne Sonderfahrzeuge. Bei der durchgeführten Pilotprüfung und einer kleinen Wohnungsbaugesellschaft (Betriebsführungsmodell) waren die Dienstfahrzeuge nicht Gegenstand der örtlichen Erhebungen.

²¹⁶ Einschließlich dem Fahrzeug des Geschäftsführers.

²¹⁷ Die Berechnung geht von 215 Arbeitstagen aus.

²¹⁸ Poolfahrzeug, Marketing, Controlling.

²¹⁹ Zum Beispiel durch Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel oder den Einsatz dienstlich anerkannter Privatfahrzeuge gegen Kostenerstattung.

Nach diesem Maßstab ist insbesondere die Fahrzeugausstattung der Abteilungen Technik und Neubau sowie der Wohnungsverwaltung überprüfungsbedürftig²²⁰. Tatsächlich fiel in diesen Organisationseinheiten vorrangig Innendienst an. Außendiensttätigkeiten wurden allenfalls anlässlich von Wohnungs- und Baustellenbesichtigungen erforderlich.

Spätestens bei der Aussonderung von Fahrzeugen sollte die Notwendigkeit von Ersatzbeschaffungen geprüft werden.

18.2 Kraftfahrzeugversicherung

Für 60 Dienstfahrzeuge waren Fahrzeugvollversicherungen abgeschlossen. Die jährlichen Versicherungsprämien betragen in den einzelnen Unternehmen bis zu 15.000 €. 21 Fahrzeuge waren älter als sechs Jahre.

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.

Es wird daher empfohlen, die Notwendigkeit der Fahrzeugvollversicherung für die älteren Fahrzeuge, deren betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgelaufen ist, zu überprüfen und ggf. zu kündigen.

²²⁰ Hausmeister und Hauswarte sowie Beschäftigte der Regiebetriebe benötigten trotz vergleichsweise geringer Fahrleistung in der Regel ihre Fahrzeuge.

19 Unternehmensstiftungen

Zwei Wohnungsbaugesellschaften hatten Unternehmensstiftungen gegründet. Stiftungszwecke waren im Wesentlichen die Förderung von Bildung und Erziehung, Kunst und Kultur, Jugend- und Altenhilfe sowie Brauchtumpflege und Breitensport.

Das Vermögen der Stiftungen²²¹ betrug bei Abschluss der örtlichen Erhebungen rund 505.000 € bzw. rund 400.000 €. Weitere Zustiftungen waren nicht ausgeschlossen.

Es ist zumindest fraglich, ob die Stiftungsgründungen und die von den Stiftungen verfolgten Zwecke unmittelbar mit den in den Gesellschaftsverträgen verankerten Unternehmenszwecken vereinbar waren.

Selbst wenn dies bejaht wird, bestehen Bedenken gegen die mögliche Ausweitung des finanziellen Engagements. Das an die Stiftungen dauerhaft weitergereichte Kapital steht für Ausschüttungen an die Gesellschafter oder für einen eventuellen dringenden Bedarf des Unternehmens nicht mehr zur Verfügung.

Von der Gründung solcher Stiftungen sowie von Zustiftungen sollte abgesehen werden.

gez.
Klaus P. Behnke
Präsident

gez.
Andreas Utsch
Direktor beim Rechnungshof

Beglaubigt:

²²¹ Es stammte aus Gewinnen der Wohnungsbaugesellschaften sowie aus Zinserträgen.



RECHNUNGSHOF
RHEINLAND-PFALZ

Querschnittsprüfung
Kommunale Wohnungsbaugesellschaften

Anlagen 1 bis 6

Az.: 6-P-0052-22-1/2010
Speyer, 20. August 2012

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Erhebungsbogen zur Querschnittsprüfung
- Anlage 2: Kennzahlen kommunale Wohnungsbaugesellschaften in Rheinland-Pfalz 2007 - 2010
- Anlage 3: Kennzahlen 2010
- Anlage 4: Fragebogen örtliche Erhebungen
- Anlage 5: Personalaufwand (brutto) für die Geschäftsführer und Vorstände rheinland-pfälzischer Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2010
- Anlage 6: Aufgaben der Wohnungsverwaltung

Anlage 1

**Erhebungsbogen zur Querschnittsprüfung
Kommunale Wohnungsbaugesellschaften
6-P-0052-22-1/2010**



RECHNUNGSHOF
RHEINLAND-PFALZ

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Name des Unternehmens: _____

Straße: _____

PLZ und Ort: _____

Website: _____

Ansprechpartner: _____

Funktion Ansprechpartner: _____

Telefon Ansprechpartner: _____

E-Mail Ansprechpartner: _____

Rechtsform: _____

Gründungsdatum: _____

Unternehmenszweck: _____

	Name	Datum der erstmaligen Bestellung	Falls befristet, Dauer der Befristung	Zuständigkeit (z. B. kaufmännische oder technische Geschäftsführung)
Geschäftsführer/Vorstand:	_____	_____	_____	_____
	_____	_____	_____	_____
	_____	_____	_____	_____

	Name	Prokura erteilt seit	Zuständigkeit (z. B. kaufmännischer oder technischer Prokurist)
Prokuristen:	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____

	Bezeichnung	Anzahl Mitglieder	Ø – Sitzungen pro Jahr
Weitere Organe der Gesellschaft:	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____

	Name Gesellschafter	Anteil (%)	Wert der Beteiligung (€)
Beteiligungsverhältnis:	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____

	Unternehmen	Anteil (%)	Wert der Beteiligung (€)
Beteiligungen an anderen Unternehmen:	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____

In welchen der folgenden Geschäftsfelder ist ihr Unternehmen tätig?	Anteil an Umsatzerlösen (%)	Alternativ: Umfang der Betätigung		
		gering	mittel	hoch
- Vermietung/Verwaltung eigener Bestand: <input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vermietung/Verwaltung für Gesellschafter: <input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG): <input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bewirtschaftung von Tiefgaragen/Parkhäusern/Parkplätzen: <input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bauträgertätigkeit: <input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen: <input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Durchführung von Baumaßnahmen für Gesellschafter: <input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Sanierung von Gebäuden und Einrichtungen der Gesellschafter: <input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Sonstige Geschäftsfelder:				
_____	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Welchem Arbeitgeberverband gehören Sie an?	Vollmitglied	betreutes Mitglied	kein Mitglied
- Kommunalen Arbeitgeberverband Rheinland-Pfalz e.V.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Sonstiger Arbeitgeberverband:			
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Welcher Tarifvertrag findet in Ihrem Unternehmen Anwendung (auch Haustarifvertrag)?

2. Finanzwirtschaftliche Daten gemäß Jahresabschluss

alle Angaben in €	Ist 2010	Plan 2011	voraussichtl. Ist 2011	Plan 2012
Bilanzsumme				
Anlagevermögen				
<i>davon Sachanlagen</i>				
Umlaufvermögen				
<i>davon Forderungen aus Vermietung</i>				
<i>davon Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden</i>				
Aktivierungen aus Modernisierungsmaßnahmen				
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag				
Eigenkapital				
Rückstellungen				
Verbindlichkeiten				
Passive Rechnungsabgrenzungsposten				
Umsatzerlöse				
<i>davon Umsatz aus Hausbewirtschaftung</i>				
<i>davon Sollmieten</i>				
<i>davon Umlagen und Gebühren</i>				
<i>davon Erlösschmälerungen</i>				
<i>davon Umsatz aus Verwaltertätigkeit</i>				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
<i>davon Aufwendungen für Betriebskosten</i>				
<i>davon Aufwendungen für Instandhaltung</i>				
<i>davon für Miet- und Räumungsklagen</i>				
Wertberichtigungen und Abschreibungen				
auf Mietforderungen				
Personalaufwendungen				
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen				
Investitionszahlungen für Neubauten				
Fremdkapitalzinsen (ohne Tilgung)				
Tilgung für Fremdkapital				
<i>davon außerplanmäßige Tilgung</i>				
Jahresüberschuss/-fehlbetrag				
Ausschüttungen an Gesellschafter				
Verlustabdeckungen durch Gesellschafter				
Cash-Flow nach DVFA/SG (s. Definitionsblatt)				

3. Personalwirtschaftliche Daten

3.1 Anzahl der im Geschäftsjahr 2010 durchschnittlich beschäftigten Personen

	Gesamt		davon eigene Mitarbeiter		davon von Gesellschaftern überlassen		davon von anderen Unternehmen überlassen		davon Honorarkräfte oder ähnliches		Tatsächlicher Personalaufwand (€) (einschließlich Erstattungen für Personal Dritter) im Jahr
	Anzahl (Kräfte)	Vollzeit-äquivalente	Anzahl (Kräfte)	Vollzeit-äquivalente	Anzahl (Kräfte)	Vollzeit-äquivalente	Anzahl (Kräfte)	Vollzeit-äquivalente	Anzahl (Kräfte)	Vollzeit-äquivalente	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Geschäftsführer/Vorstand											
Prokuristen											
Kaufmännischer Bereich											
<i>davon Finanz-/Rechnungswesen, Personal, EDV u. ä.</i>											
<i>davon Wohnungsverwaltung</i>											
<i>davon Mitarbeiter mit sonstigen Aufgaben ¹⁾</i>											
Technischer Bereich											
<i>davon Ingenieure/Architekten</i>											
<i>davon Hausmeister/Hauswarte</i>											
<i>davon Kräfte mit handwerklichen Aufgaben, z. B. Instandsetzung, Winterdienst, Pflege der Außenanlagen</i>											
<i>davon Mitarbeiter mit sonstigen Aufgaben ¹⁾</i>											
Reinigungskräfte											
Auszubildende											
Praktikanten											
Sonstige ²⁾											
Summe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0

¹⁾ und ²⁾ Erläuterung Mitarbeiter mit sonstigen Aufgaben und Sonstige:

3.2 Aufgliederung des Personalaufwands der Geschäftsführung / des Vorstands und der Prokuristen im Geschäftsjahr 2010 (Jahreswerte)

Gehaltsbestandteil	Geschäftsführer/Vorstand			Prokuristen			
	GF/Vst. 1	GF/Vst. 2	GF/Vst. 3	Prokurist 1	Prokurist 2	Prokurist 3	Prokurist 4
	- € -						
Grundvergütung							
Leistungsbezogene Zahlungen wie Tantiemen, Prämien oder Provisionen ¹⁾							
Zulagen ¹⁾							
Weihnachtsgeld (soweit nicht in Grundvergütung enthalten)							
Urlaubsgeld (soweit nicht in Grundvergütung enthalten)							
Renten- und Pensionszuschüsse o. ä.							
Zuführung zu Pensionsrückstellungen							
Versicherungsbeiträge* (ohne AG-Anteil zur Sozialversicherung)							
Geldwerter Vorteil private PKW-Nutzung							
Sonstige geldwerte Vorteile aus Sachbezügen ¹⁾							
Sonstige Zahlungen ¹⁾							
Summe (muss dem jeweiligen Wert aus 3.1, Spalte P entsprechen)	0	0	0	0	0	0	0
nachrichtlich Lohnsteuerbrutto							
nachrichtlich Sozialversicherungsbrutto							

* z.B. Beiträge für freiwillige Unfall- oder Haftpflichtversicherungen

¹⁾ Erläuterungen zu Gehaltsbestandteilen:

3.3 Entwicklung des Personalaufwands der Geschäftsführung / des Vorstands und der Prokuristen in den Jahren 2006-2009 (Jahreswerte)

	2006	2007	2008	2009
Personalaufwand Geschäftsführung/Vorstand (gemäß Tabelle 3.2 Zeile 51) (€)				
Personalaufwand Prokuristen (gemäß Tabelle 3.2 Zeile 51) (€)				
Ø-Vollzeitäquivalente Geschäftsführer/Vorstand				
Ø-Vollzeitäquivalente Prokuristen				

Anmerkungen zu 3.3:

4. Wohnungswirtschaftliche Daten

4.1 Bewirtschaftung eigener Bestand

4.1.1 Bestandsaufnahme eigener Bestand

Stand 31.12.2010

Bitte die Gesamtangaben (Spalte 1) soweit wie möglich auf die Spalten 2-5 verteilen

2010	Gesamt	davon Wohneinheiten	davon Gewerbeeinheiten	davon Garagen/Stellplätze/ Tiefgaragenplätze	davon sonstige Einheiten*
	1	2	3	4	5
Anzahl der eigenen Einheiten					
<i>davon noch öffentlich gefördert nach dem 1. Förderweg</i>					
<i>davon noch öffentlich gefördert nach dem 2. Förderweg</i>					
<i>davon noch öffentlich gefördert nach dem 3. Förderweg</i>					
Wohnfläche der eigenen Einheiten (m ²)					
Wohn- und Nutzfläche der eigenen Einheiten (m ²)					
Altersstruktur des eigenen Bestands:					
Baujahr bis 1949					
Baujahr 1950-1959					
Baujahr 1960-1969					
Baujahr 1970-1979					
Baujahr 1980-1989					
Baujahr 1990-1999					
Baujahr ab 2000					

* Erläuterung sonstige Einheiten:

--

Anmerkungen zu 4.1.1:

--

4.1.2 Bitte bewerten Sie Ihren Bestand nach dem Grad der Modernisierung (Schätzung in %)

vollständig modernisiert bzw. zeitgemäßer Standard	teilmodernisiert	unsaniert bzw. modernisierungs- bedürftig

Anmerkungen zu 4.1.2:

--

4.1.3 Kennzahlen zur Bewirtschaftung des eigenen Bestands

	2007	2008	2009	2010
Fluktuationsquote (%) (s. Definitionsblatt)				
Anzahl Neuvermietungen				
Anzahl Kündigungen				
Anzahl der leerstehenden eigenen Einheiten (Stichtag 31.12.)				
<i>davon ungewollt wegen Nichtvermietung</i>				
<i>davon bedingt durch Modernisierungsmaßnahmen</i>				
<i>davon gewollt wegen Verkauf, Abriss o. ä.</i>				
Fläche der leerstehenden eigenen Einheiten (m ²) (Stichtag 31.12.)				
<i>davon ungewollt wegen Nichtvermietung</i>				
<i>davon bedingt durch Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen</i>				
<i>davon gewollt wegen Verkauf, Abriss o. ä.</i>				
Durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohneinheiten pro m ² Wohnfläche (ohne Gewerbeeinheiten)				
<i>Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche der frei finanzierten Wohneinheiten</i>				
<i>Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche der öffentlich geförderten Wohneinheiten</i>				
Durchschnittliche Betriebskosten pro m ² Wohnfläche (incl. Heiz- und Warmwasserkosten)				
<i>davon Heiz- und Warmwasserkosten pro m² Wohnfläche</i>				
Summe Betriebskosten gesamt (€)				
<i>davon umgelegt auf Mieter (€)</i>				
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche pro Jahr (keine Aktivierung)				
Modernisierungskosten je m ² Wohnfläche pro Jahr (keine Aktivierung)				
Nachträgliche Herstellungskosten je m ² Wohnfläche pro Jahr im Bestand (Aktivierungen)				
Investitionen im Bestand je m ² Wohnfläche pro Jahr (Summe Zeile 72 + 73 + 74), (s. Definitionsblatt)				
Summe der bar bei der Gesellschaft eingezahlten Mieten (€) (ggf. Schätzung)				
Anzahl der rückgebauten Einheiten				

Anmerkungen zu 4.1.3:

--

4.2 Verwaltung und Bewirtschaftung für Dritte (z. B. für Gesellschafter, Verwaltung nach dem WEG)

Stand 31.12.2010, Berichtsjahr 2010

Bitte die Gesamtangaben (Spalte 1) soweit wie möglich auf die Spalten 2-5 verteilen

2010	Gesamt	davon Wohneinheiten	davon Gewerbeeinheiten	davon Garagen/Stellplätze/ Tiefgaragenplätze	davon sonstige Einheiten*
	1	2	3	4	5
Anzahl der für Dritte verwalteten Einheiten					
Fläche der für Dritte verwalteten Einheiten (m ²)					
Anzahl der leerstehenden für Dritte verwalteten Einheiten					
Fläche der leerstehenden für Dritte verwalteten Einheiten (m ²)					

* Erläuterung sonstige Einheiten:

--

Anmerkungen zu 4.2:

--

4.3 Erwerb und Veräußerung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, Bau von eigenen Gebäuden und Wohnungen

Anzahl der zur Veräußerung vorgesehenen unbebauten Grundstücke (Stichtag 31.12.2010): _____

Fläche der o. g. unbebauten Grundstücke (m²): _____

Bilanzierter Wert der o. g. unbebauten Grundstücke (€): _____

Anzahl der im Jahr 2010 veräußerten unbebauten Grundstücke: _____

Fläche der im Jahr 2010 veräußerten unbebauten Grundstücke (m²): _____

Anzahl der im Jahr 2010 erworbenen unbebauten Grundstücke: _____

Fläche der im Jahr 2010 erworbenen unbebauten Grundstücke (m²): _____

Anzahl der zur Veräußerung vorgesehenen Gebäude (Stichtag 31.12.2010): _____

Anzahl der Wohneinheiten in den o. g. Gebäuden: _____

Wohnfläche der o. g. Gebäude (m²): _____

Bilanzierter Wert der o. g. Gebäude (€): _____

Anzahl der im Jahr 2010 veräußerten Gebäude: _____

Anzahl der Wohneinheiten in den o. g. veräußerten Gebäuden: _____

Wohnfläche der im Jahr 2010 veräußerten Gebäude (m²): _____

Anzahl der im Jahr 2010 erworbenen Gebäude: _____

Anzahl der Wohneinheiten in den o. g. erworbenen Gebäuden: _____

Wohnfläche der im Jahr 2010 erworbenen Gebäude (m²): _____

Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten in den o. g. Gebäuden: _____

Anzahl der im Jahr 2010 selbst erbauten Gebäude: _____

Anzahl der Wohneinheiten in den o. g. selbst erbauten Gebäuden: _____

Wohnfläche der im Jahr 2010 selbst erbauten Gebäude (m²): _____

Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten in den o. g. selbst erbauten Gebäuden: _____

Anzahl der zur Veräußerung vorgesehenen Wohnungen (Stichtag 31.12.2010): _____

(ohne Wohneinheiten, die bereits unter dem Punkt Gebäude berücksichtigt wurden)

Wohnfläche der o. g. Wohnungen (m²): _____

Bilanzierter Wert der o. g. Wohnungen (€): _____

Anzahl der im Jahr 2010 veräußerten Wohnungen: _____

Wohnfläche der im Jahr 2010 veräußerten Wohnungen (m²): _____

Anzahl der im Jahr 2010 erworbenen Wohnungen: _____

Wohnfläche der im Jahr 2010 erworbenen Wohnungen (m²): _____

Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten der o. g. erworbenen Wohnungen: _____

Beschreiben Sie Ihre Strategie/Geschäftsausrichtung der nächsten Jahre im Hinblick auf Erwerb, Veräußerung und Rückbau von Gebäuden, Wohnungen und Grundstücken (Portfolioerweiterung, -bereinigung usw.):

Anmerkungen zu 4.3:

4.4 Durchführung von Baumaßnahmen für Gesellschafter

Darstellung der aktuell übertragenen Bauprojekte (Anzahl, Art der Maßnahmen, Investitionsvolumen, voraussichtliche Fertigstellung, Entgelt für Leistung):



4.5 Sanierung von Gebäuden und Einrichtungen der Gesellschafter

Darstellung der aktuell übertragenen Sanierungsmaßnahmen (Anzahl, Art der Maßnahmen, Sanierungsvolumen, voraussichtliche Fertigstellung, Entgelt für Leistung):



4.6 Sonstige Geschäftsfelder

Darstellung von Art und Umfang sonstiger Geschäftsfelder:



6. Regiebetrieb

- Gibt es im Unternehmen einen Regiebetrieb? ja nein

	2007	2008	2009	2010
Ø-Anzahl Kräfte Regiebetrieb				
Ø-Vollzeitäquivalente Regiebetrieb				
Personalaufwand Regiebetrieb (€)				
Sachaufwand Regiebetrieb, zum Beispiel Fuhrpark, Ausrüstung, Gebäude (€)				
Ø-Stundenverrechnungssatz für Leistungen des Regiebetriebs (€)				

Bitte übersenden Sie uns die Kalkulation des Stundenverrechnungssatzes für Leistungen des Regiebetriebs

- Welche der folgenden Aufgaben werden durch Mitarbeiter des Regiebetriebs wahrgenommen:

	ja	nein
Winterdienst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kehrdienst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pflege der Außenanlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baumpflege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reparaturen/Instandhaltung im Wohnungsbestand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modernisierung/Sanierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Sofern Regiebetrieb vorhanden: Welche Vor- und Nachteile sind aus Ihrer Sicht mit Ihrem Regiebetrieb verbunden?

- Führen Sie regelmäßig Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Leistungserbringung durch den Regiebetrieb durch? ja nein

(z. B. Vergleich mit den Kosten einer Fremdvergabe)?

Wenn ja, bitte übersenden Sie uns die letzte Berechnung

7. Sonstiges



7.1 Mietkautionen

- Erheben Sie zur Absicherung Ihrer Mietverhältnisse eine Mietkaution?

- ja, immer
- ja, aber nicht immer
- nein

- Wenn "ja, immer": In welcher Höhe (Anzahl der Monatsmieten) erheben Sie Mietkautionen?

- Wenn "ja, aber nicht immer": In welchen Fällen wird von Mietkautionen abgesehen?

Im Falle der Erhebung: In welcher Höhe (Anzahl der Monatsmieten) erheben Sie Mietkautionen?

- Geben Sie die Höhe der von Ihnen einbehaltenen Mietkautionen zum Stand 31.12.2010 an (€):

- Mit welchem Zinssatz wurden die Mietkautionen im Jahr 2010 verzinst?

- Wie werden die Mietkautionen in Ihrer Gesellschaft verwaltet/angelegt?

- Verwahrung auf Treuhandkonto
- Verwahrung im eigenen Vermögen der Gesellschaft und
Absicherung der Mietkautionen durch Bankbürgschaft
- Einzelsparbücher der Mieter, die bei der Gesellschaft hinterlegt sind
- Sonstiges: _____

- Bitte beschreiben Sie, bis wann die Mietkaution bei Ihnen vorliegen muss:

7.2 SCHUFA-/Creditreform-Abfragen

Prüfen Sie vor Abschluss eines Mietverhältnisses die Bonität des potentiellen Mieters über eine Abfrage bei SCHUFA, Creditreform oder anderen Auskunfteien?

- ja
- ja, aber nicht immer
- nein

- Wenn "ja, aber nicht immer": In welchen Fällen wird von einer Abfrage von Daten bei SCHUFA/Creditreform bzw. anderen Auskunfteien abgesehen?

7.3 Kennzahlen Mahn- und Klagewesen

	Anzahl			
	2007	2008	2009	2010
Fristlose Kündigungen				
Räumungsklagen				
Mahnbescheide				
Gerichtstermine				

Werden Gerichtstermine im Regelfall durch die Gesellschaft selbst oder ein beauftragtes Anwaltsbüro wahrgenommen?

7.4 Abschlussprüfer

- Bitte benennen Sie den Abschlussprüfer (Name und Anschrift Wirtschaftsprüfer oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft), der Ihren Jahresabschluss 2010 geprüft hat:

- Wie viele Jahresabschlüsse hat der Abschlussprüfer ohne Unterbrechung geprüft?

- Für welchen Zeitraum werden Abschlussprüfer bestellt (Jahre)?

- Wie hoch waren die Kosten für die Abschlussprüfung 2010?

7.5 Mieterstruktur

- Bitte schätzen Sie ab, wie viel Prozent Ihrer Mieter Transferleistungen beziehen:

7.6 Betriebskostenabrechnung

- Welche der folgenden Positionen werden von Ihnen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung abgerechnet?

	ja	nein
- Müllabfuhr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Straßenreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Abwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Heizkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Warmwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Strom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Schornsteinfeger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Anmerkungen zu 7.6



Anlage

Definitionen

- **Cash-Flow nach DVFA/SG*:**

Jahresüberschuss/ -fehlbetrag

+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens

- Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens

+/- Veränderung der Rückstellungen für Pensionen bzw. anderer langfristiger Rückstellungen

+/- Veränderung der Sonderposten mit Rücklageanteil

+/- Latente Ertragssteueraufwendungen bzw. -erträge

+/- Andere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge von wesentlicher Bedeutung

= Cash-Flow

+/- Bereinigung zahlungswirksamer Aufwendungen/Erträge aus Sondereinflüssen

= **Cash-Flow nach DVFA/SG**

- **Fluktuationsquote (%):**

Mieterwechsel im Geschäftsjahr (Auszug) /Anzahl der vermieteten Wohneinheiten

- **Investitionen im Bestand je m² Wohnfläche:**

(Instandhaltungskosten + Modernisierungskosten + nachträgliche Herstellungskosten im Bestand) / m² Wohnfläche

* Berechnungsform des Cash-Flow gemäß der Empfehlung der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) und der Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft (SG).



Kennzahlen

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften
in Rheinland-Pfalz

2007 - 2010



Inhaltsverzeichnis

1. Klassifizierung der Gesellschaften.....	5
2. Finanzkennzahlen.....	6
• Bilanzsumme.....	7
• Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag.....	11
• Eigenkapitalquote.....	15
• Eigenkapitalrentabilität (vor Ertragsteuern).....	19
• Gesamtkapitalrentabilität.....	23
• Return on Investment.....	27
• Cashflow nach DVFA/SG.....	31
• Anlagenintensität.....	35
• Liquide Mittel.....	39
• Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.....	43
• Fremdkapitalkosten.....	47
• Kapitaldienstdeckung.....	51
• Langfristiger Fremdkapitalanteil.....	55
• Langfristiger Verschuldungsgrad.....	59
• Verschuldungsgrad.....	63
• Anteil gezeichnetes Kapital am Eigenkapital.....	67

Inhaltsverzeichnis

3. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen.....	71
• Wohnungsbestand (Eigenbestand).....	72
• Anteil Preisgebundene Wohneinheiten an Gesamtwohneinheiten.....	76
• Durchschnittsgröße je Wohneinheit in m ²	80
• Verwaltete Wohneinheiten je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent).....	84
• Wohnfläche (m ²) je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent).....	88
• Verschuldung je m ² Wohnfläche (Fläche der eigenen Einheiten).....	92
• Leerstandsquote.....	96
• Fluktuationsquote.....	100
• Vermietungsanschlussquote	104
• Nettokaltmiete.....	108
• Betriebskosten kalt.....	112
• Anteil nicht umgelegter Betriebskosten	116
• Abschreibungen auf Forderungen je verwalteter Wohneinheit.....	120
• Investitionen im Bestand je m ²	124
• Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.....	128
• Umsatzerlöse Sollmieten.....	132



Inhaltsverzeichnis

• Bar eingezahlte Mieten	136
• Anteil bar eingezahlte Mieten am Umsatz aus Hausbewirtschaftung.....	140
• Mietkautionen.....	144
4. Sonstige Kennzahlen.....	148
• Anzahl Aufsichtsratsmitglieder.....	149
• Anzahl Mitarbeiter.....	153
• Umsatz je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent).....	157
• Personalaufwand.....	161
• Personalaufwandsquote.....	165
• Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit.....	169
• Ausfallbürgschaften (zu Gunsten des Unternehmens).....	173
• Anteil Forderungsverluste an Umsatzerlösen.....	177
5. Kennzahldefinitionen.....	181

1. Klassifizierung der Gesellschaften

- Klassifizierung der Gesellschaften nach Anzahl der eigenen Wohneinheiten¹
 - groß: > 3.000 Wohneinheiten
 - mittel: 1.000 bis 3.000 Wohneinheiten
 - klein: < 1.000 Wohneinheiten

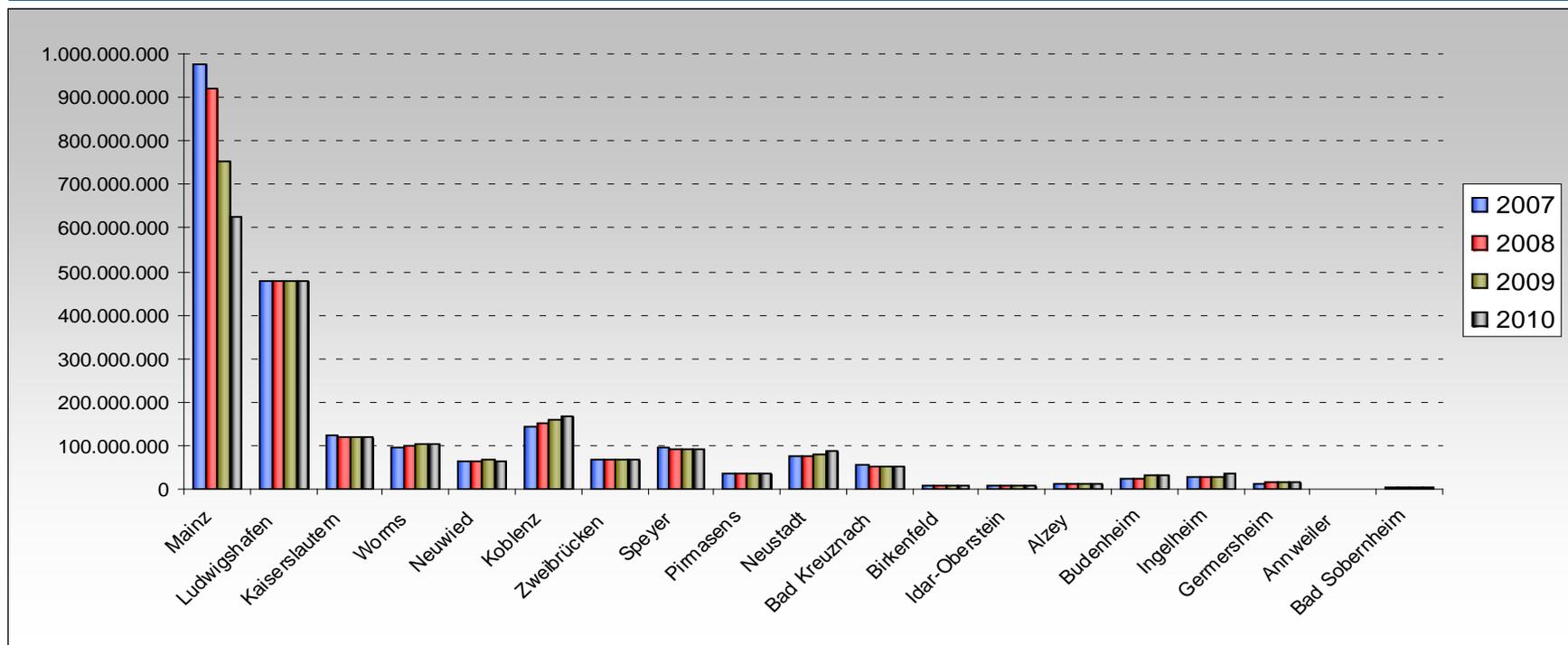
groß	mittel	klein
Mainz Ludwigshafen am Rhein Kaiserslautern Worms Neuwied Koblenz	Zweibrücken Speyer Pirmasens Neustadt an der Weinstraße Bad Kreuznach	Birkenfeld Idar-Oberstein Alzey Budenheim Ingelheim am Rhein Germersheim Annweiler am Trifels Bad Sobernheim

¹ Stand zum 31.12.2010.



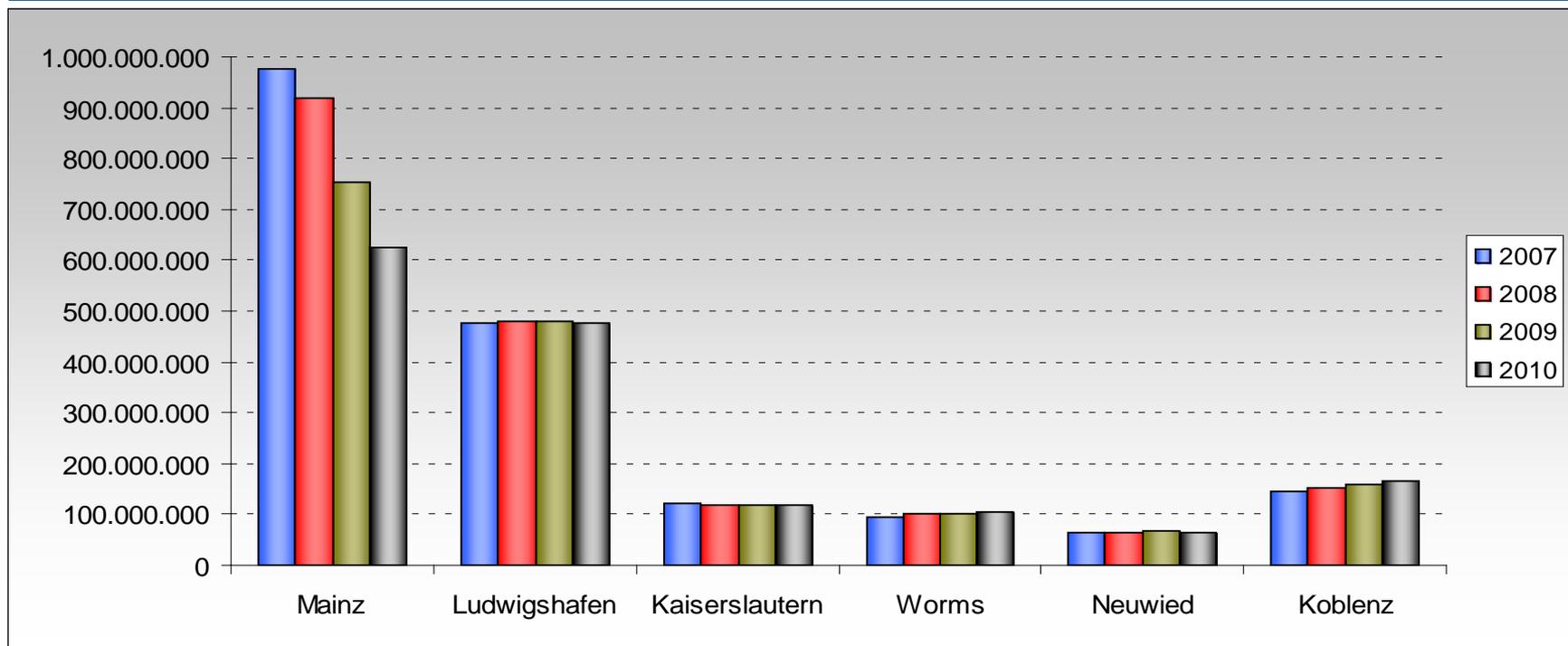
2. Finanzkennzahlen

Bilanzsumme (€)



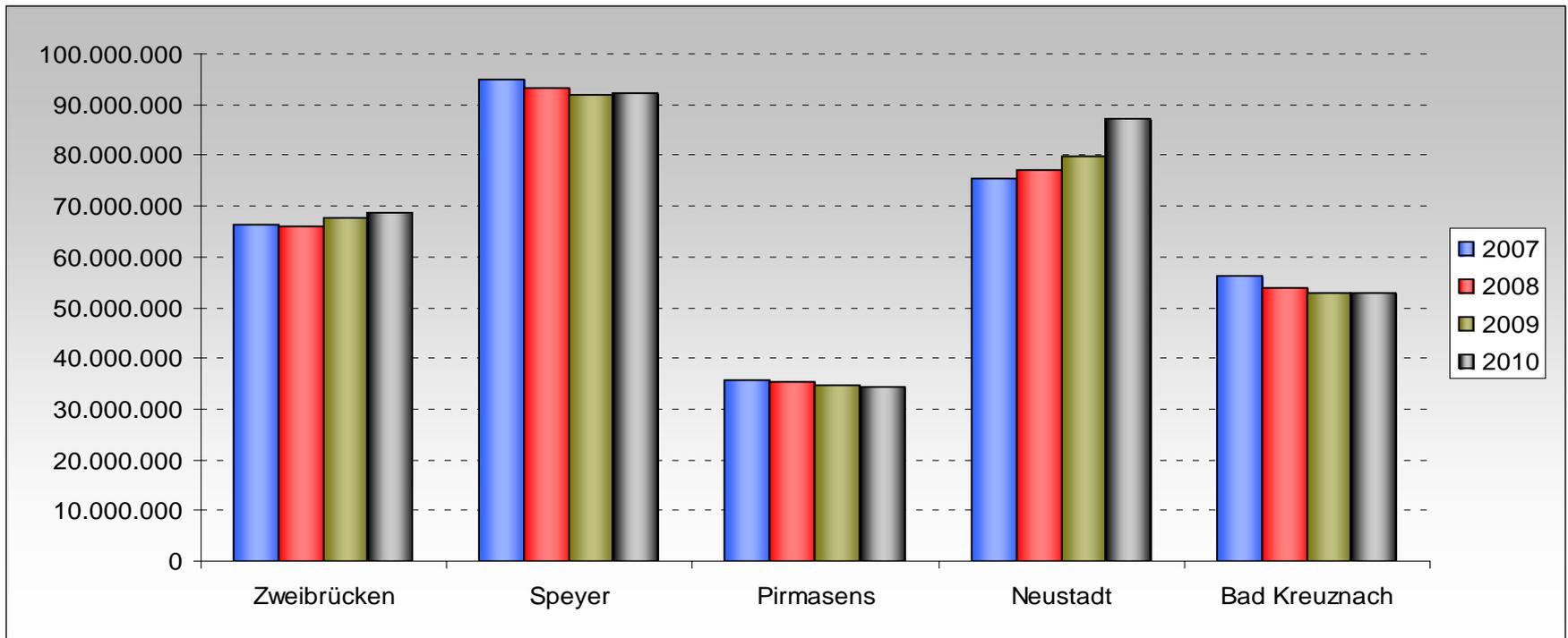
	Maximalwert	Minimalwert
2007	974.682.732	1.823.842
2008	919.912.329	1.807.322
2009	752.167.592	1.860.948
2010	623.983.485	1.801.494

Bilanzsumme (€) - große Unternehmen



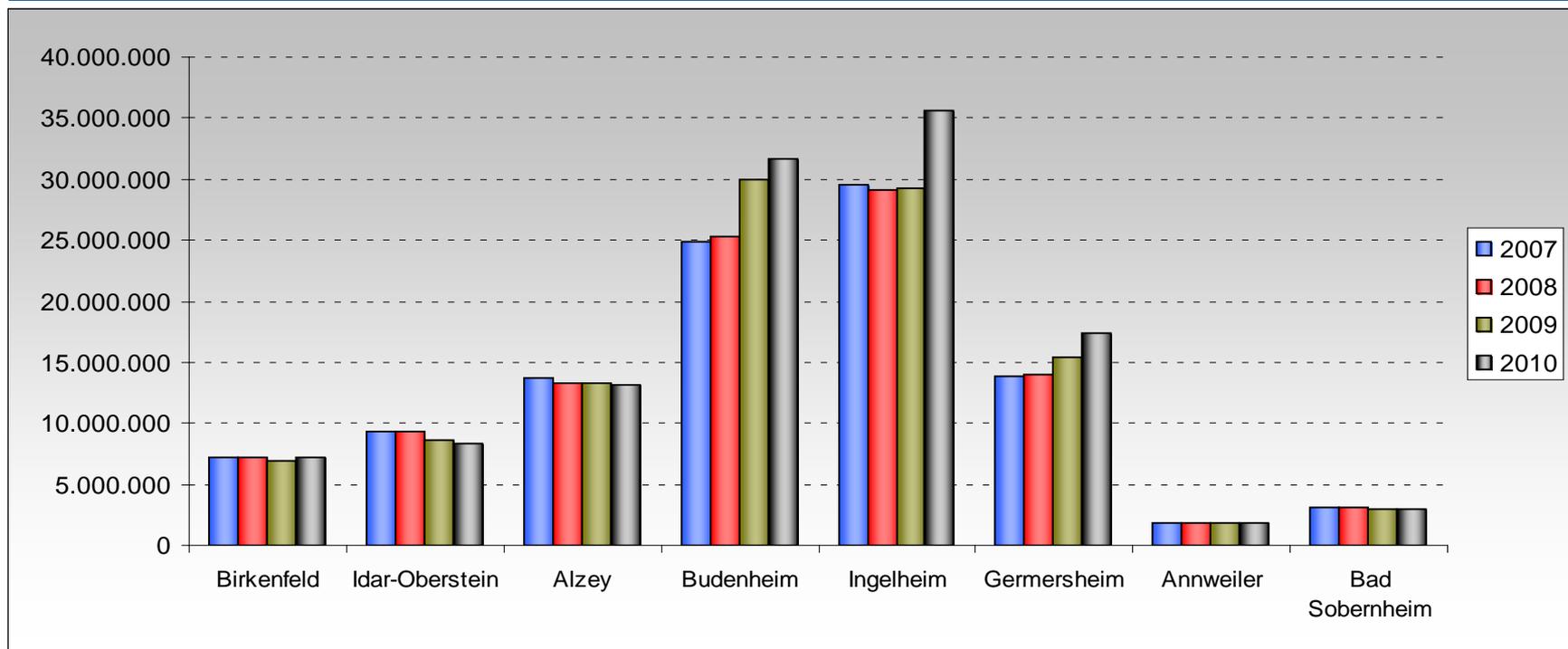
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	974.682.732	476.286.253	121.680.884	96.146.730	64.781.880	144.601.869
2008	919.912.329	478.511.999	119.663.379	101.398.330	64.410.192	152.106.651
2009	752.167.592	478.794.099	118.563.016	102.926.684	66.028.350	158.659.642
2010	623.983.485	476.904.825	119.550.599	105.435.816	65.501.091	167.046.578

Bilanzsumme (€) - mittlere Unternehmen



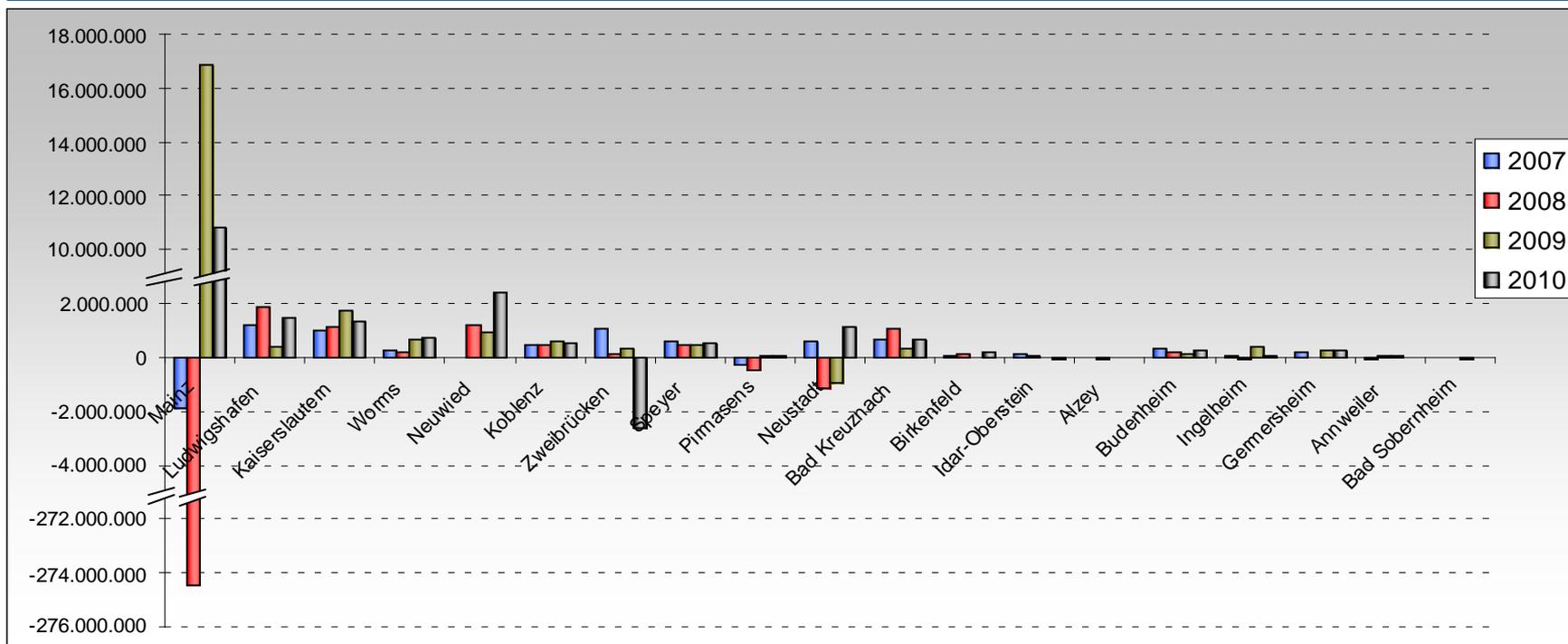
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	66.364.921	95.011.542	35.566.264	75.575.062	56.065.635
2008	65.965.562	93.431.812	35.428.269	76.942.663	53.756.676
2009	67.763.733	92.028.976	34.575.854	79.887.877	52.712.357
2010	68.731.880	92.217.525	34.487.609	87.091.670	52.756.918

Bilanzsumme (€) - kleine Unternehmen



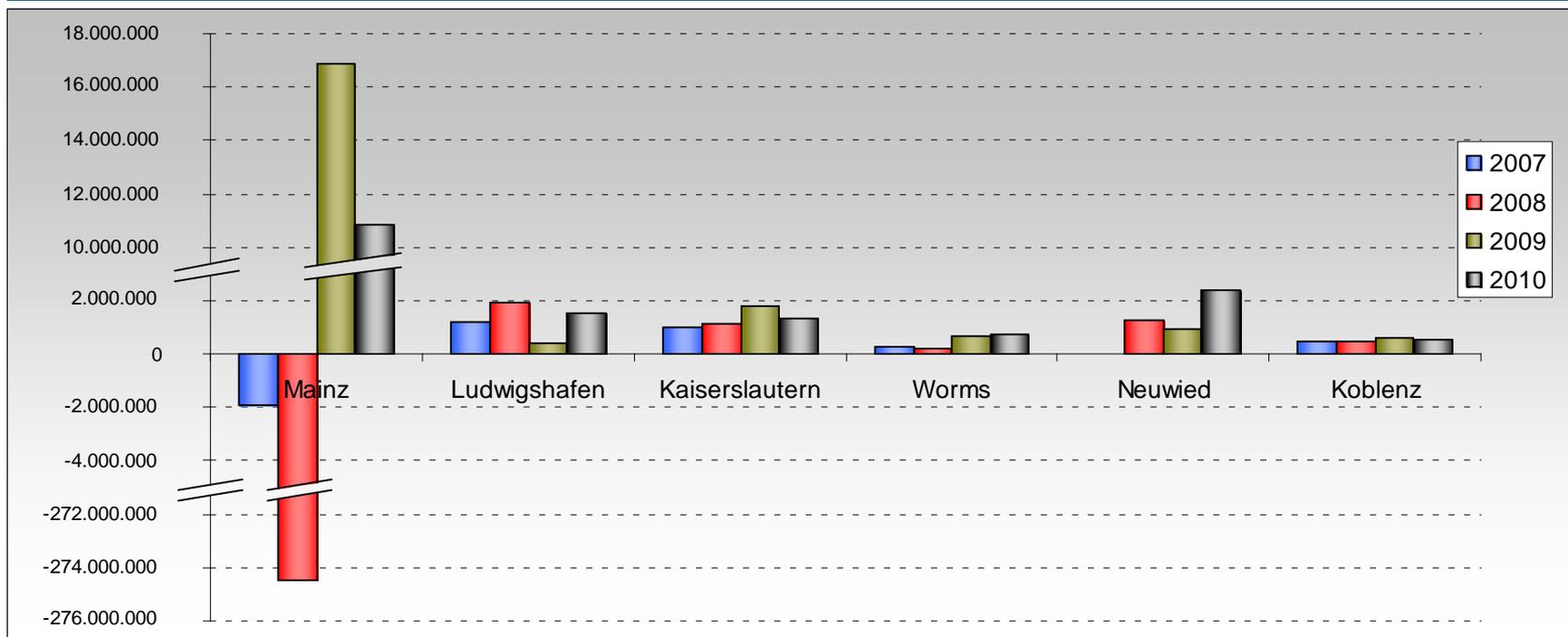
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	7.239.278	9.332.566	13.681.246	24.824.730	29.486.014	13.904.591	1.823.842	3.094.957
2008	7.177.425	9.374.791	13.350.783	25.357.537	29.133.960	13.948.523	1.807.322	3.061.534
2009	6.963.654	8.574.414	13.246.198	30.019.952	29.324.893	15.406.561	1.860.948	2.968.903
2010	7.223.841	8.284.693	13.189.664	31.652.842	35.635.439	17.401.233	1.801.494	3.033.605

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (€)



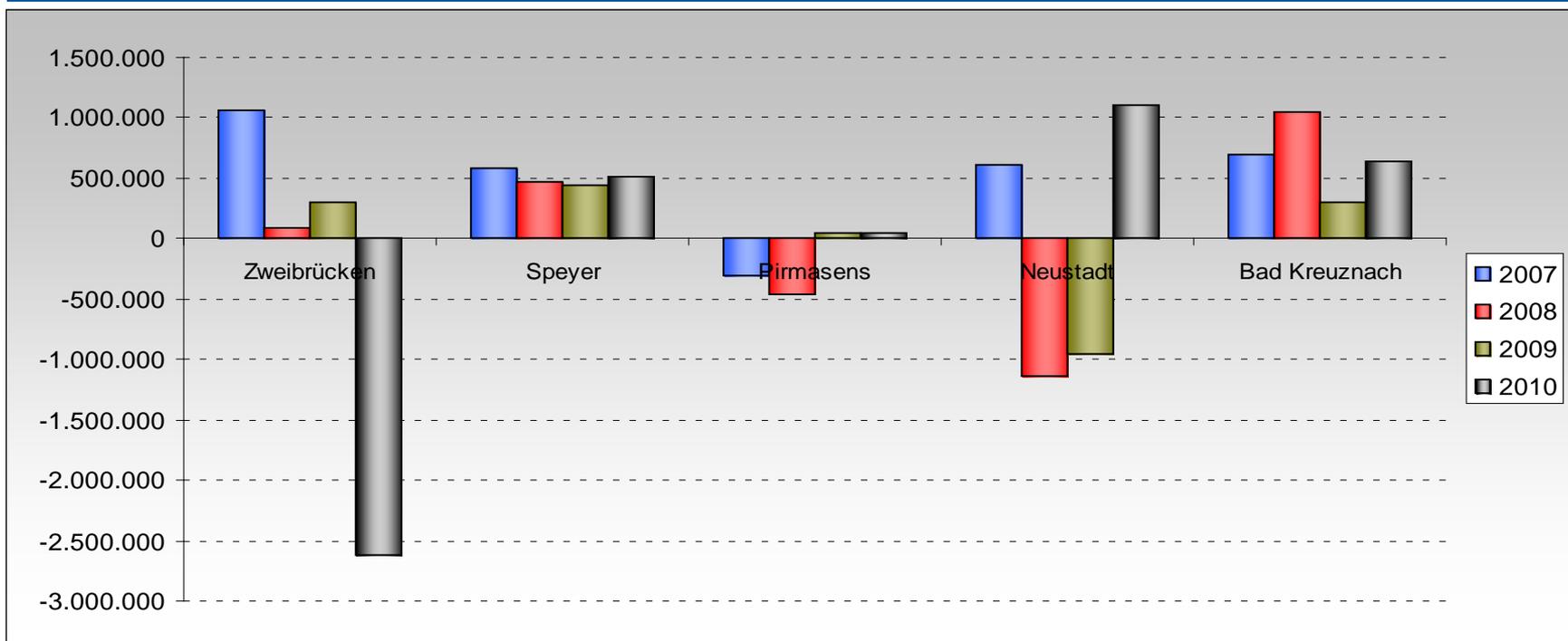
	Maximalwert	Minimalwert
2007	1.195.801	-1.896.702
2008	1.896.494	-274.468.959
2009	16.864.831	-953.814
2010	10.833.462	-2.622.282

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (€) - große Unternehmen



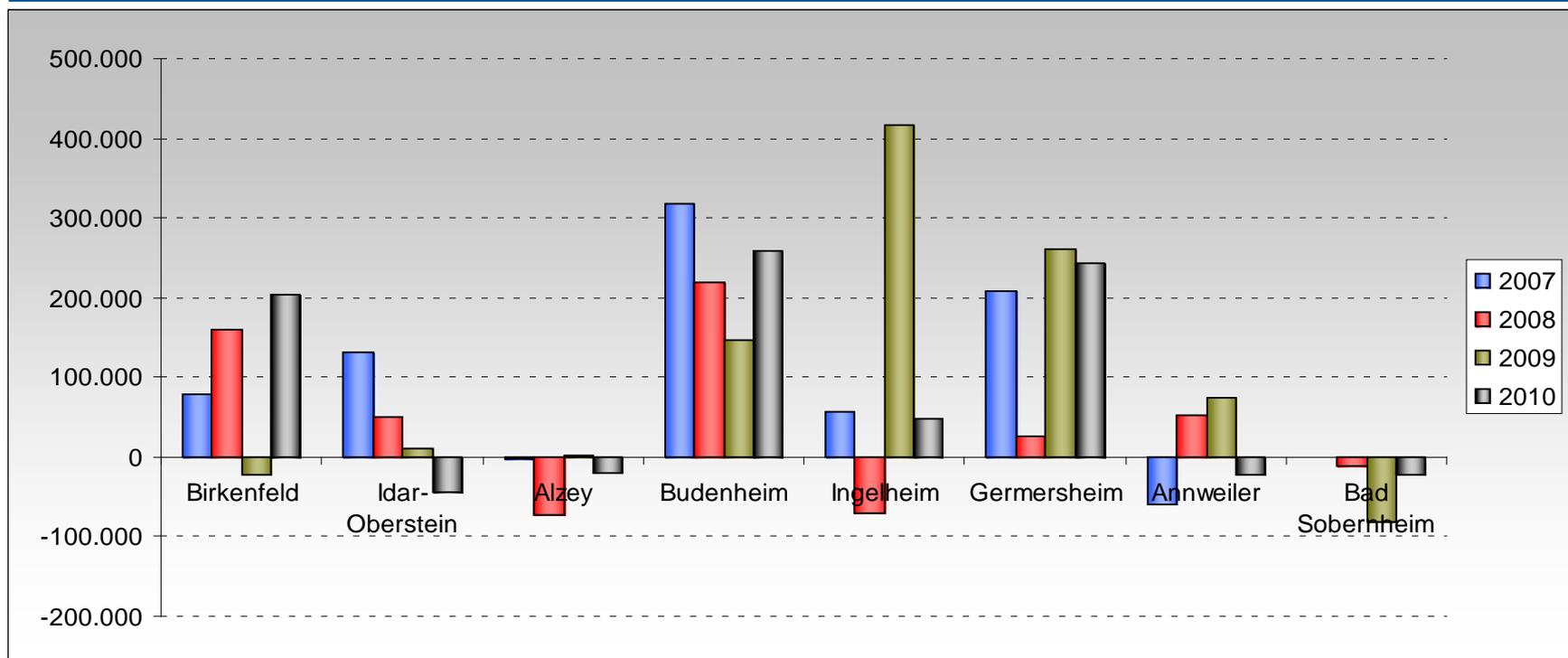
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	-1.896.702	1.195.801	967.598	274.888	26.000	466.807
2008	-274.468.959	1.896.494	1.121.673	227.430	1.234.529	460.766
2009	16.864.831	395.026	1.770.639	668.699	933.603	593.598
2010	10.833.462	1.497.020	1.357.971	763.994	2.379.492	533.372

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (€) - mittlere Unternehmen



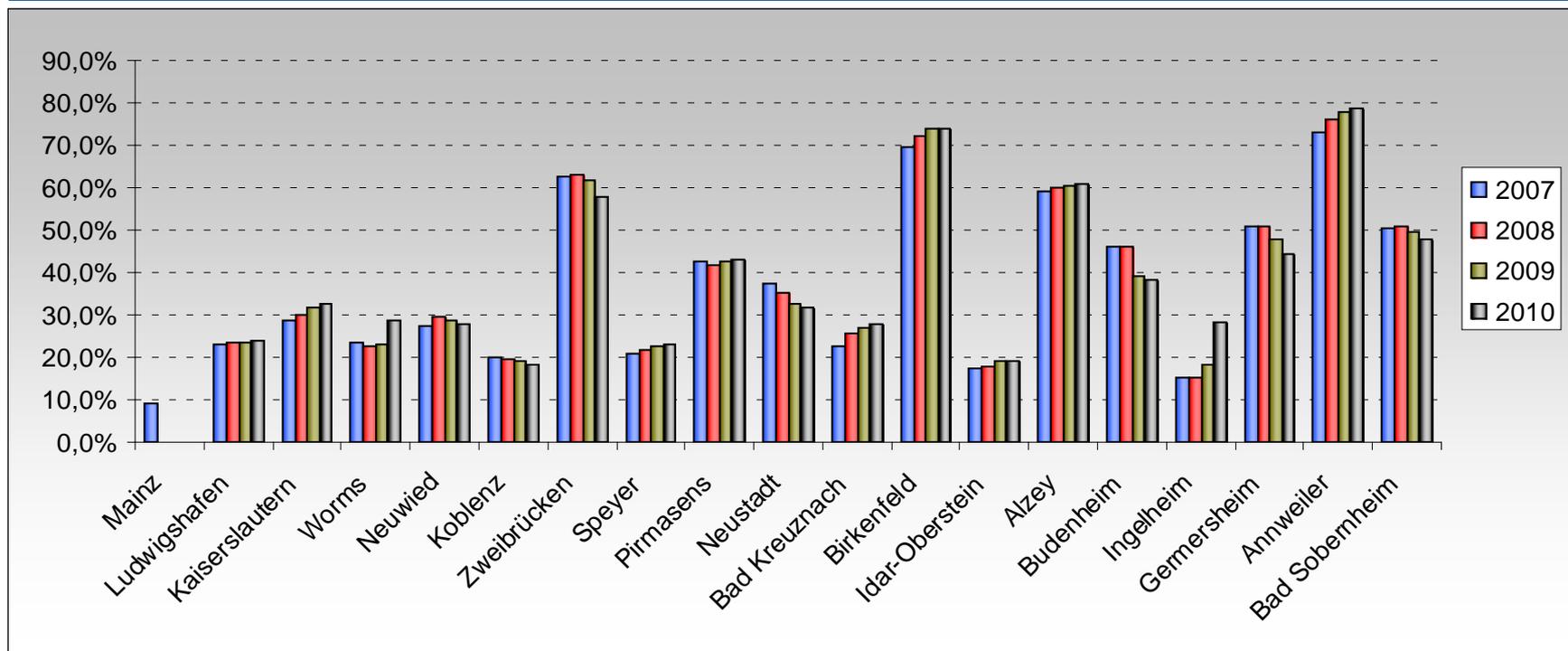
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	1.060.167	589.844	-301.292	616.185	690.243
2008	95.418	466.922	-463.744	-1.137.873	1.052.900
2009	307.451	442.821	44.311	-953.814	298.559
2010	-2.622.282	516.133	45.870	1.110.099	644.035

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (€) - kleine Unternehmen



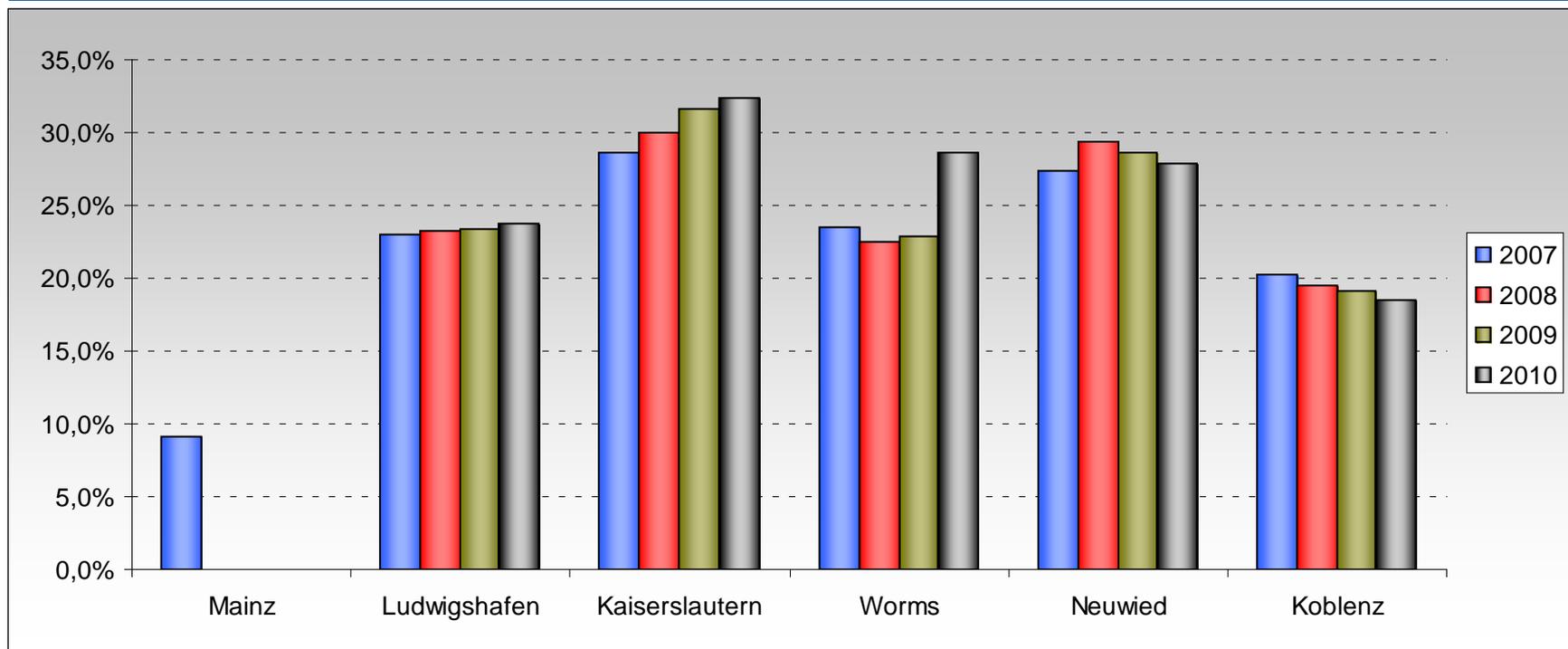
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	79.643	132.026	-2.591	318.236	56.650	208.866	-60.600	714
2008	159.659	51.113	-72.811	218.088	-70.091	25.765	51.961	-11.882
2009	-21.465	10.541	2.590	147.120	417.376	260.717	74.530	-82.060
2010	203.102	-43.354	-19.667	259.656	47.542	243.634	-22.840	-21.600

Eigenkapitalquote



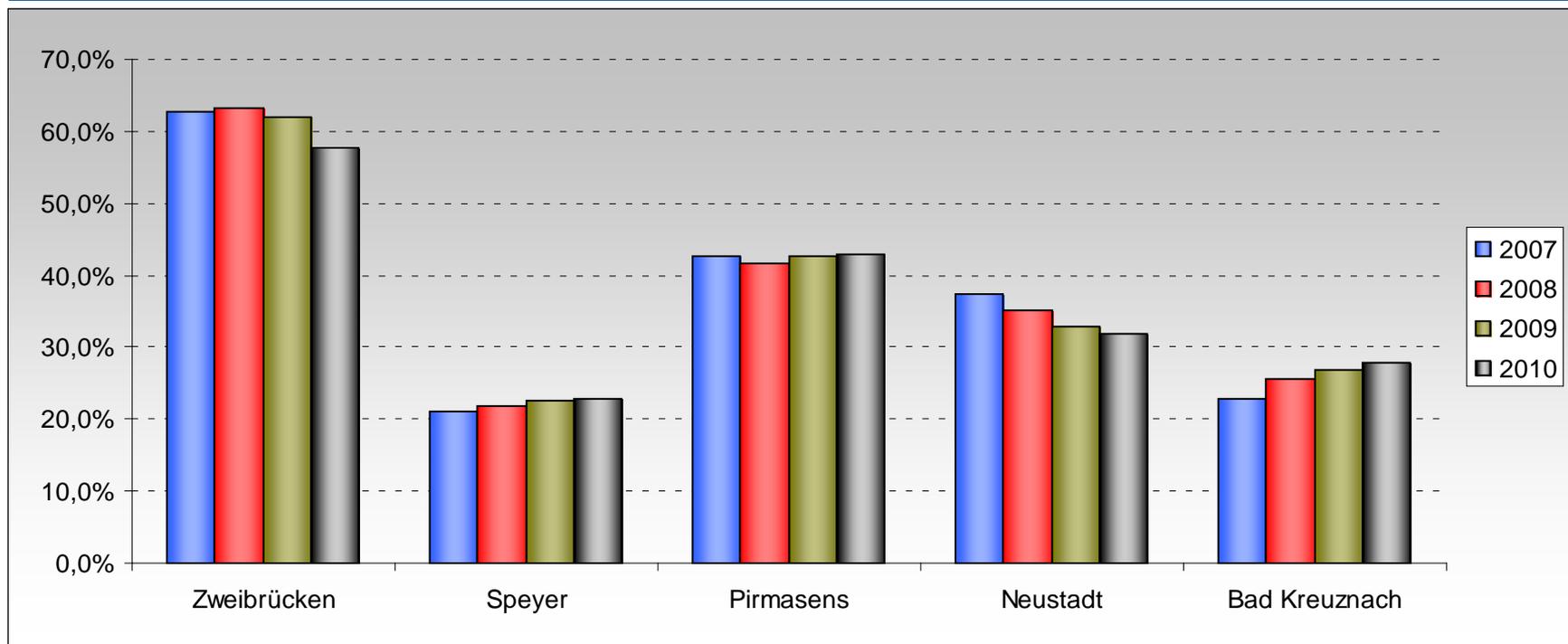
	Maximalwert	Minimalwert
2007	73,2%	9,1%
2008	76,3%	0,0%
2009	77,6%	0,0%
2010	78,5%	0,0%

Eigenkapitalquote - große Unternehmen



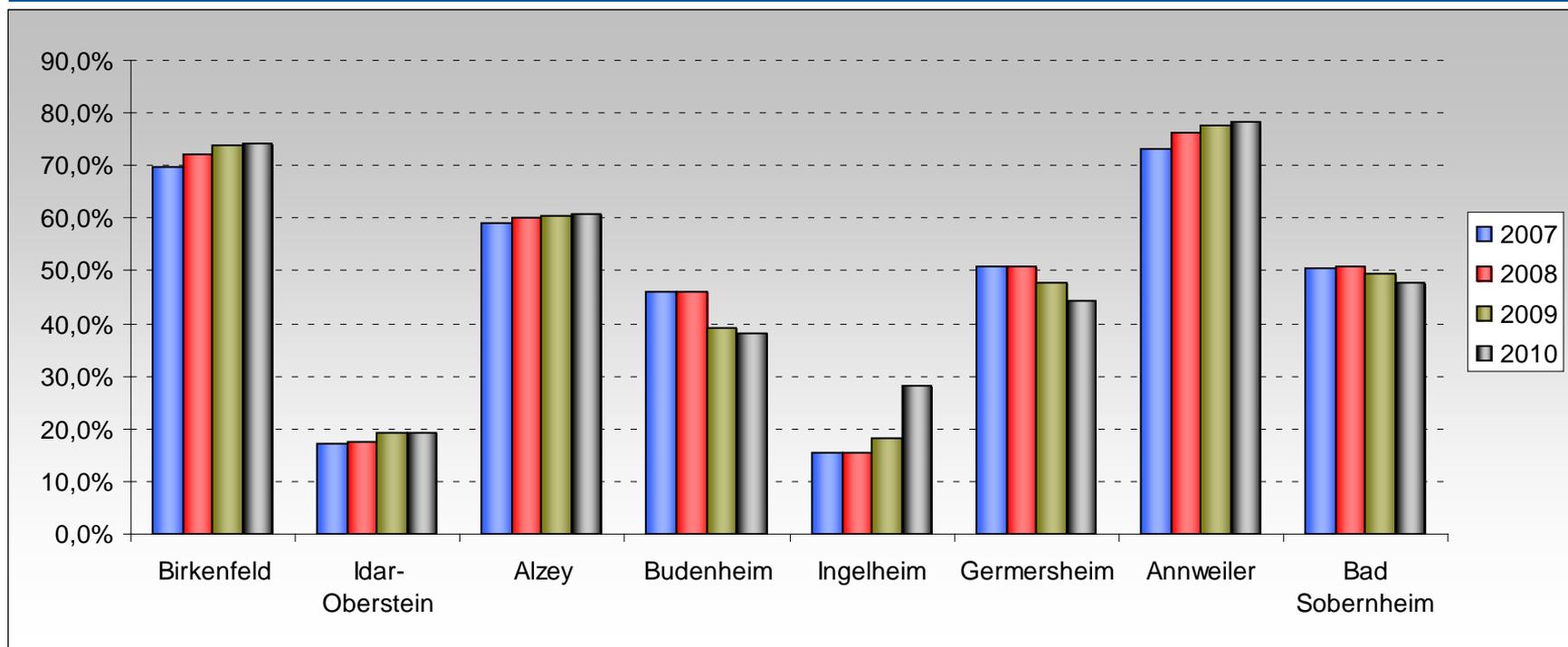
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	9,1%	23,0%	28,6%	23,5%	27,3%	20,2%
2008	0,0%	23,3%	30,0%	22,5%	29,4%	19,5%
2009	0,0%	23,4%	31,6%	22,9%	28,6%	19,1%
2010	0,0%	23,8%	32,4%	28,6%	27,9%	18,4%

Eigenkapitalquote - mittlere Unternehmen



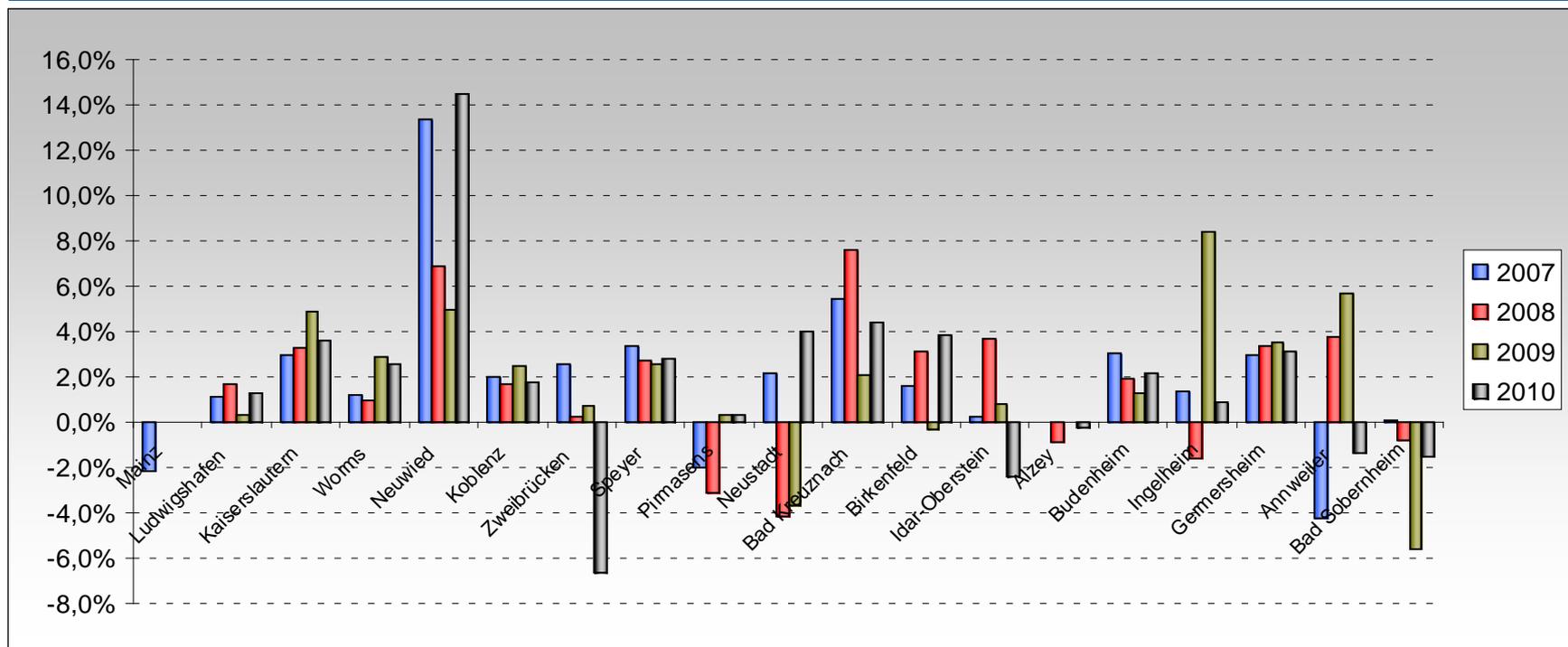
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	62,6%	21,0%	42,7%	37,4%	22,7%
2008	63,1%	21,9%	41,5%	35,2%	25,7%
2009	61,9%	22,5%	42,7%	32,8%	26,7%
2010	57,6%	22,9%	42,9%	31,8%	27,9%

Eigenkapitalquote - kleine Unternehmen



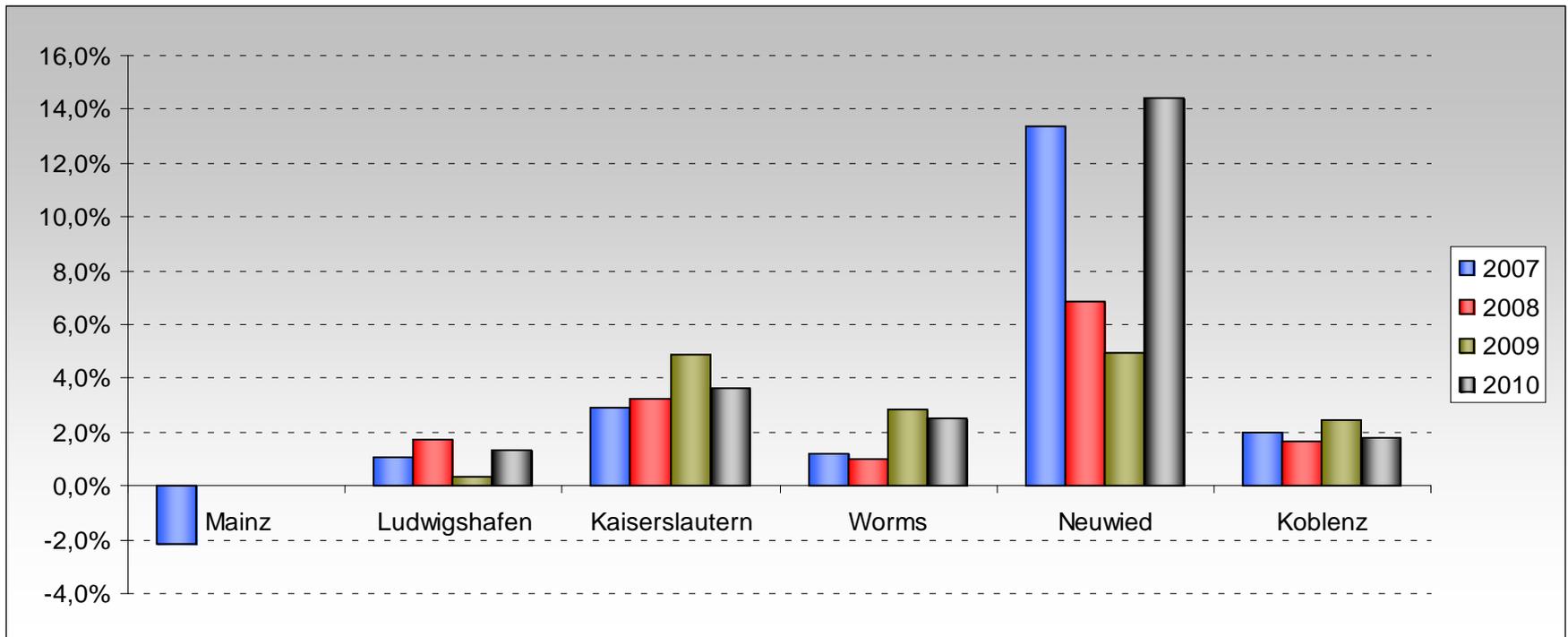
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	69,6%	17,3%	59,1%	46,0%	15,4%	50,7%	73,2%	50,6%
2008	72,2%	17,6%	60,1%	45,9%	15,4%	50,8%	76,3%	50,7%
2009	73,9%	19,2%	60,6%	39,3%	18,3%	47,7%	77,6%	49,6%
2010	74,1%	19,2%	60,7%	38,1%	28,2%	44,5%	78,5%	47,8%

Eigenkapitalrentabilität



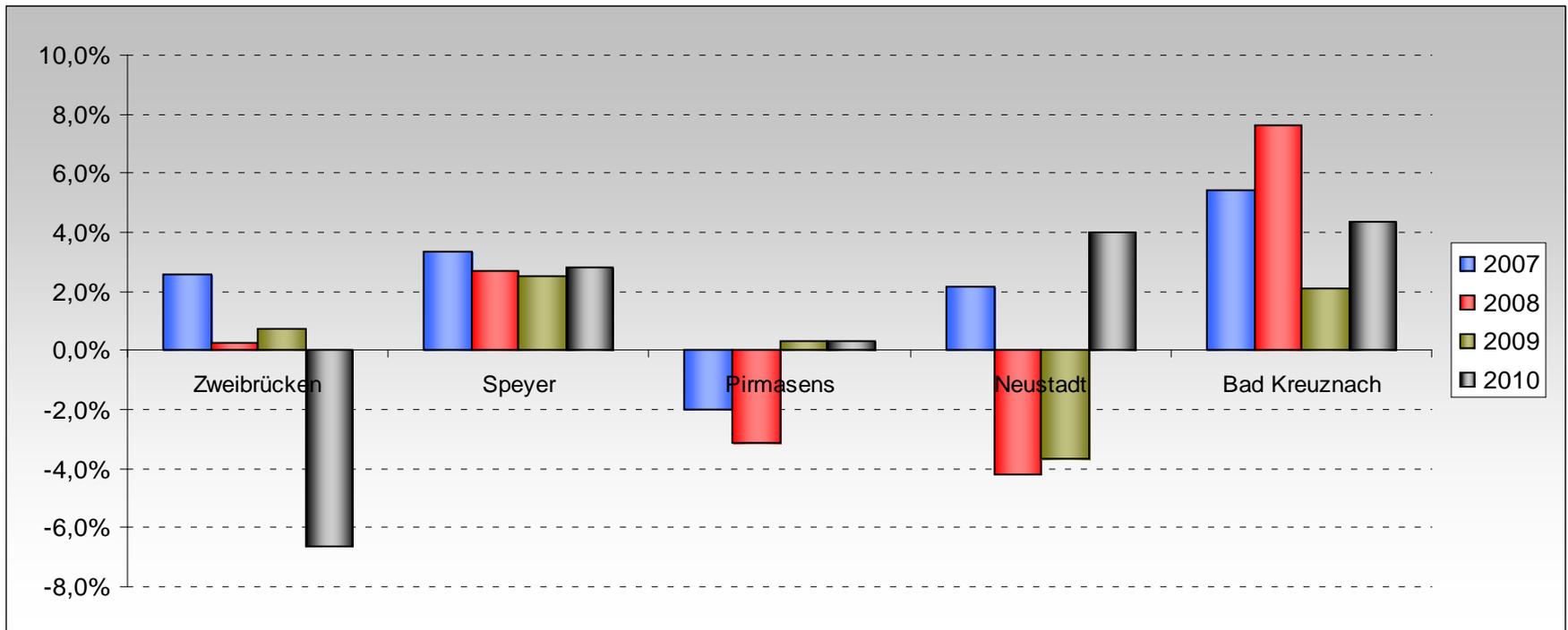
	Maximalwert	Minimalwert
2007	13,3%	-4,3%
2008	7,6%	-4,2%
2009	8,4%	-5,6%
2010	14,4%	-6,6%

Eigenkapitalrentabilität - große Unternehmen



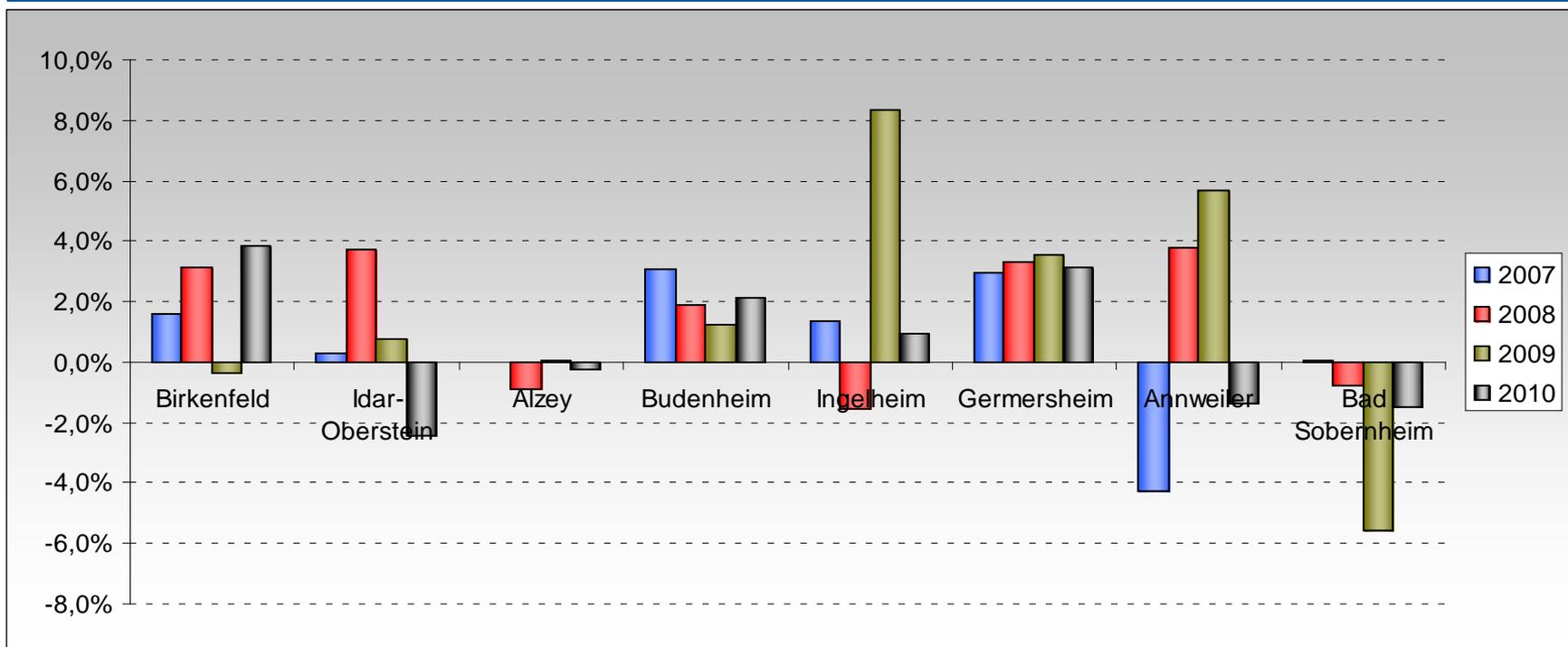
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	-2,14%	1,09%	2,92%	1,21%	13,34%	1,99%
2008		1,70%	3,27%	0,99%	6,89%	1,67%
2009		0,35%	4,85%	2,84%	4,96%	2,46%
2010		1,32%	3,64%	2,53%	14,44%	1,78%

Eigenkapitalrentabilität - mittlere Unternehmen



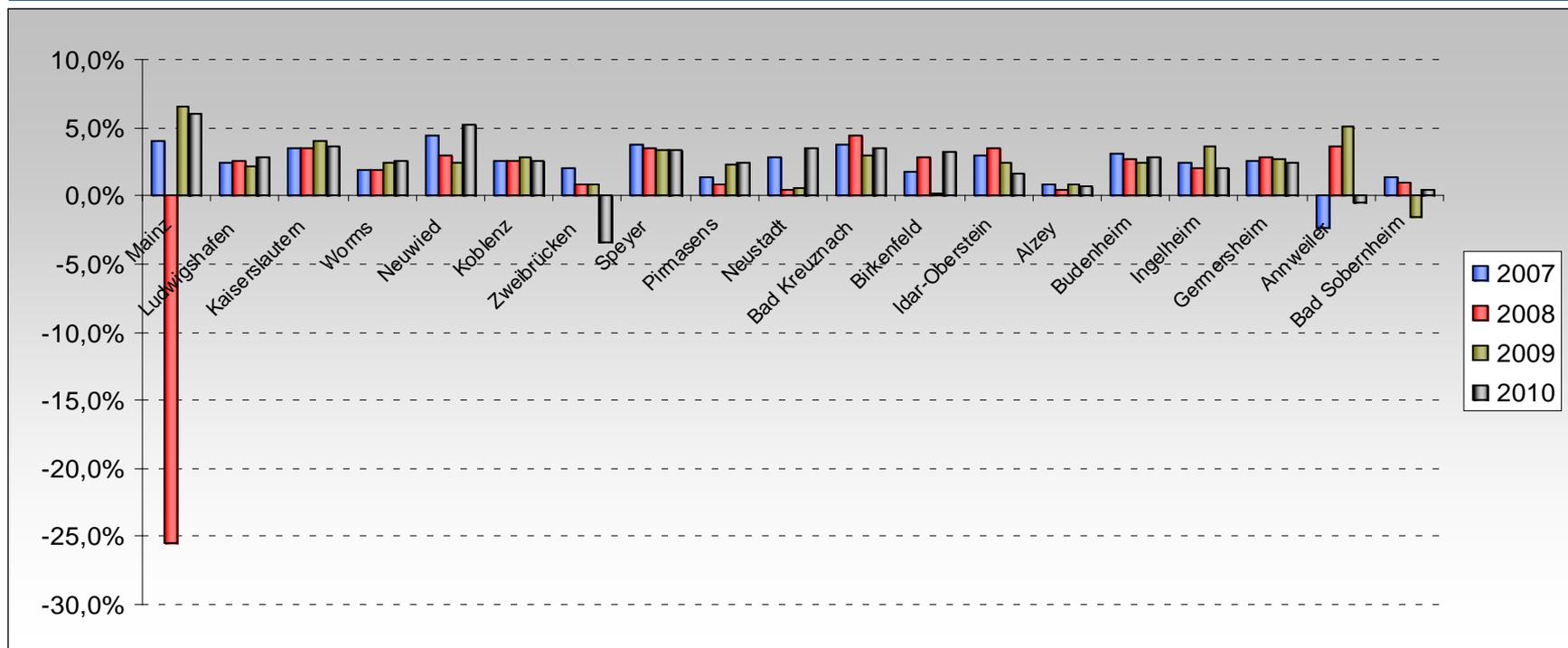
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	2,6%	3,4%	-2,0%	2,2%	5,4%
2008	0,2%	2,7%	-3,2%	-4,2%	7,6%
2009	0,7%	2,5%	0,3%	-3,6%	2,1%
2010	-6,6%	2,8%	0,3%	4,0%	4,4%

Eigenkapitalrentabilität - kleine Unternehmen



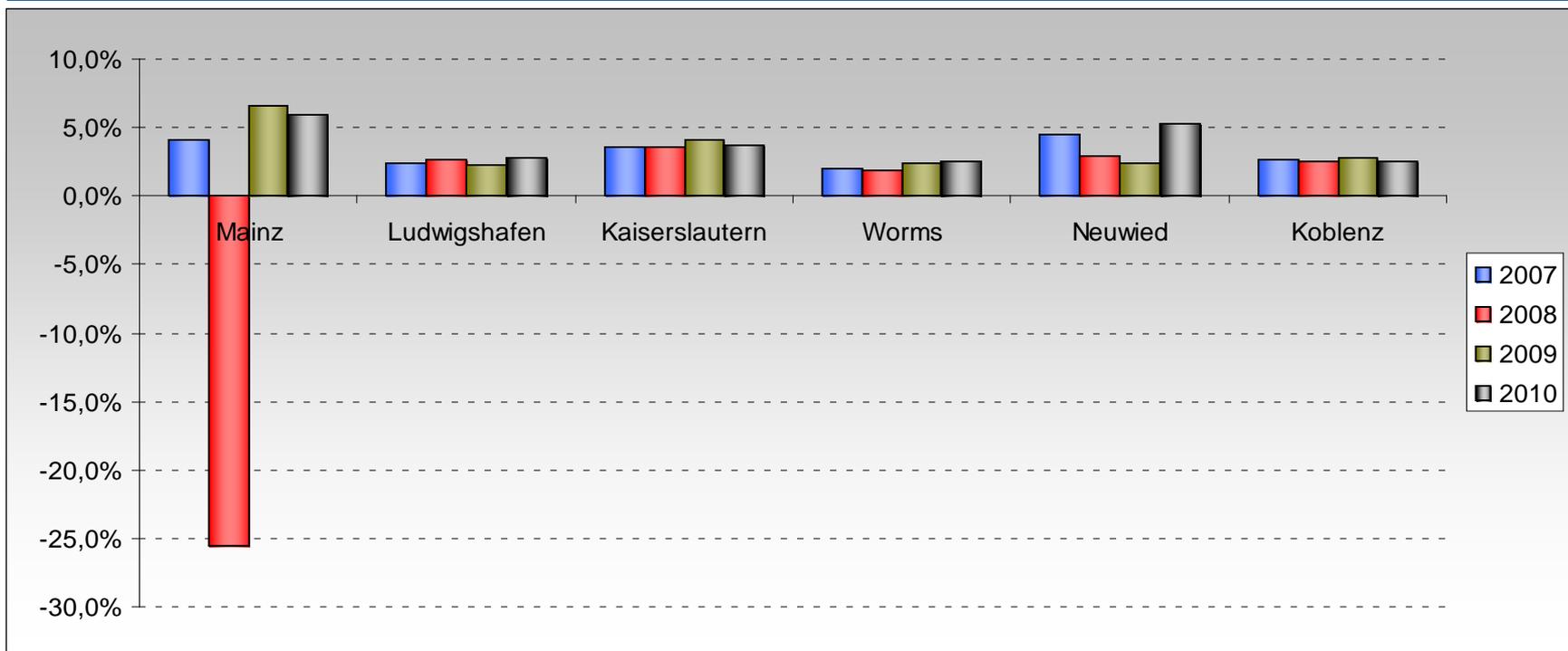
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	1,6%	0,3%	0,0%	3,1%	1,3%	3,0%	-4,3%	0,0%
2008	3,1%	3,7%	-0,9%	1,9%	-1,6%	3,3%	3,8%	-0,8%
2009	-0,3%	0,8%	0,0%	1,2%	8,4%	3,6%	5,7%	-5,6%
2010	3,8%	-2,4%	-0,2%	2,2%	0,9%	3,1%	-1,4%	-1,5%

Gesamtkapitalrentabilität



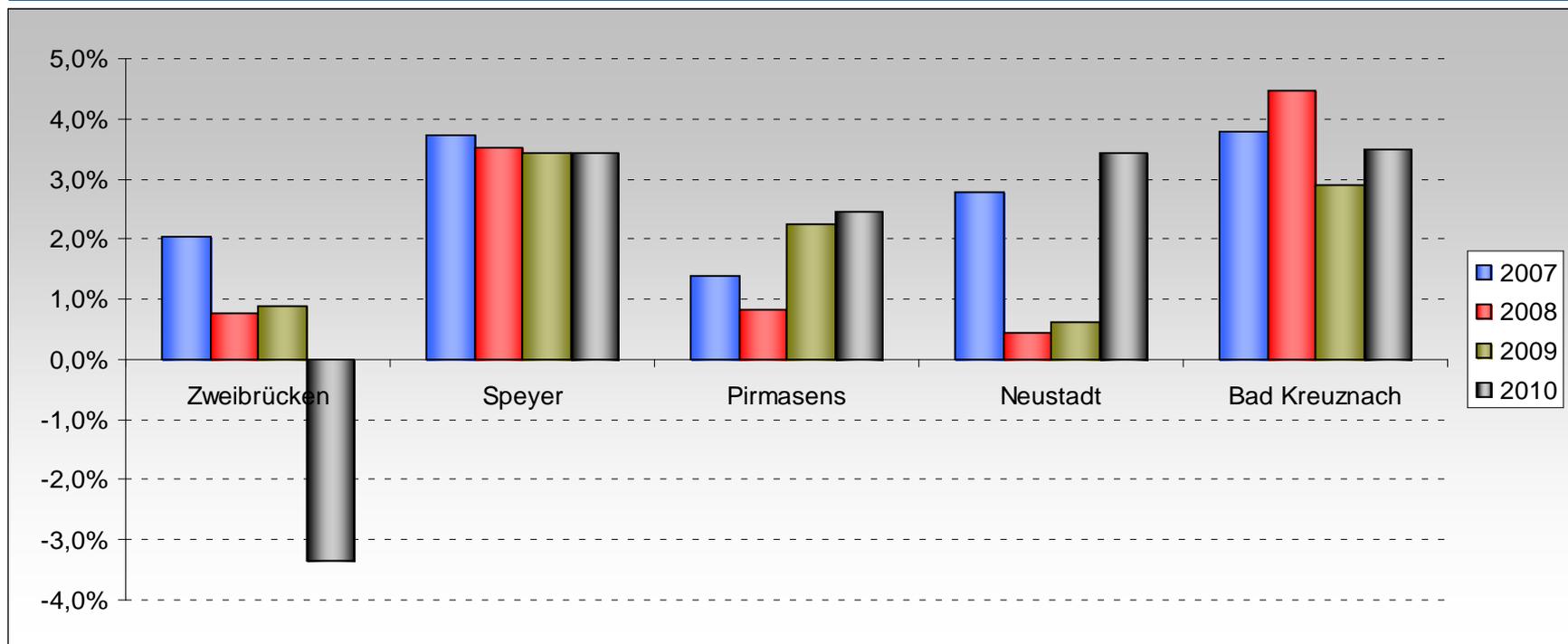
	Maximalwert	Minimalwert
2007	4,5%	-2,3%
2008	4,5%	-25,5%
2009	6,6%	-1,6%
2010	6,0%	-3,4%

Gesamtkapitalrentabilität - große Unternehmen



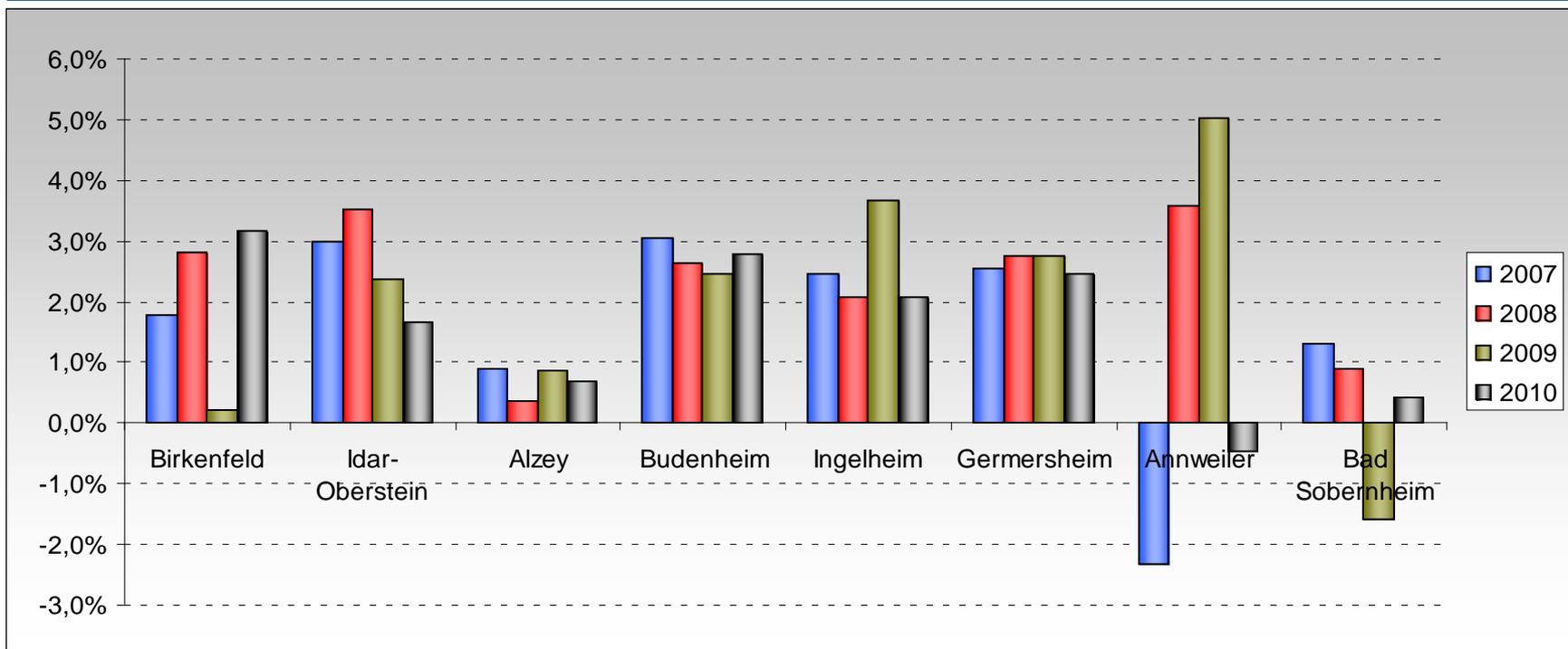
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	4,1%	2,4%	3,5%	1,9%	4,5%	2,6%
2008	-25,5%	2,6%	3,5%	1,9%	2,9%	2,6%
2009	6,6%	2,2%	4,1%	2,4%	2,4%	2,8%
2010	6,0%	2,8%	3,7%	2,6%	5,2%	2,6%

Gesamtkapitalrentabilität - mittlere Unternehmen



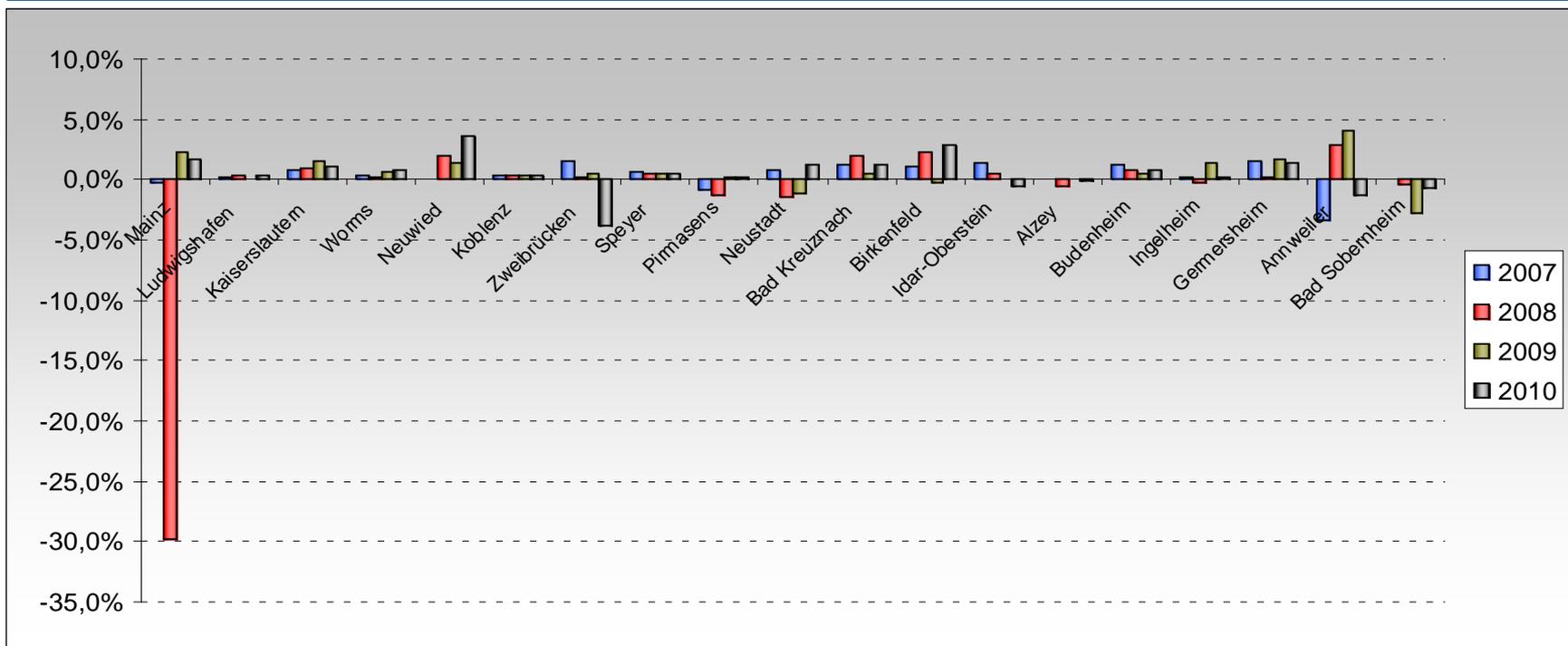
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	2,0%	3,7%	1,4%	2,8%	3,8%
2008	0,8%	3,5%	0,8%	0,4%	4,5%
2009	0,9%	3,4%	2,2%	0,6%	2,9%
2010	-3,4%	3,4%	2,5%	3,4%	3,5%

Gesamtkapitalrentabilität - kleine Unternehmen



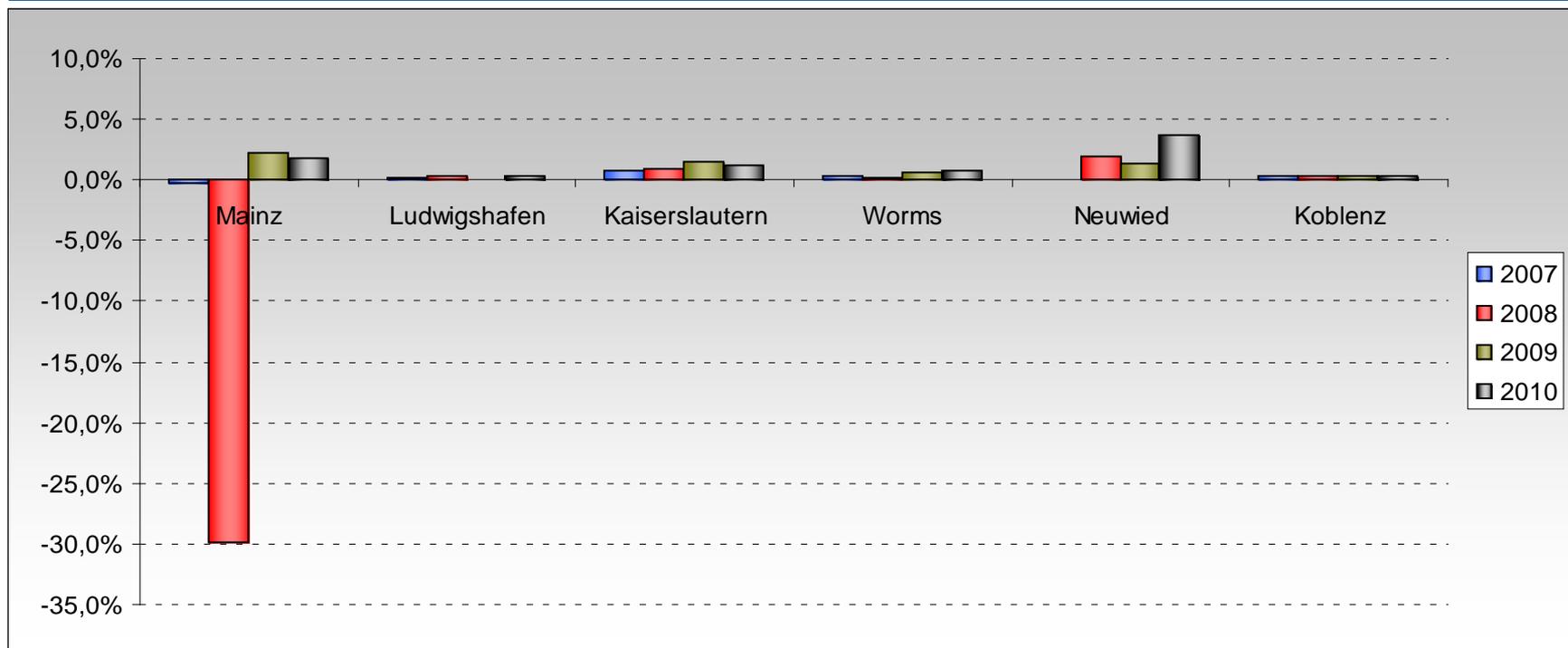
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	1,8%	3,0%	0,9%	3,1%	2,4%	2,6%	-2,3%	1,3%
2008	2,8%	3,5%	0,4%	2,6%	2,1%	2,8%	3,6%	0,9%
2009	0,2%	2,4%	0,9%	2,4%	3,7%	2,7%	5,0%	-1,6%
2010	3,2%	1,7%	0,7%	2,8%	2,1%	2,5%	-0,5%	0,4%

Return on Investment



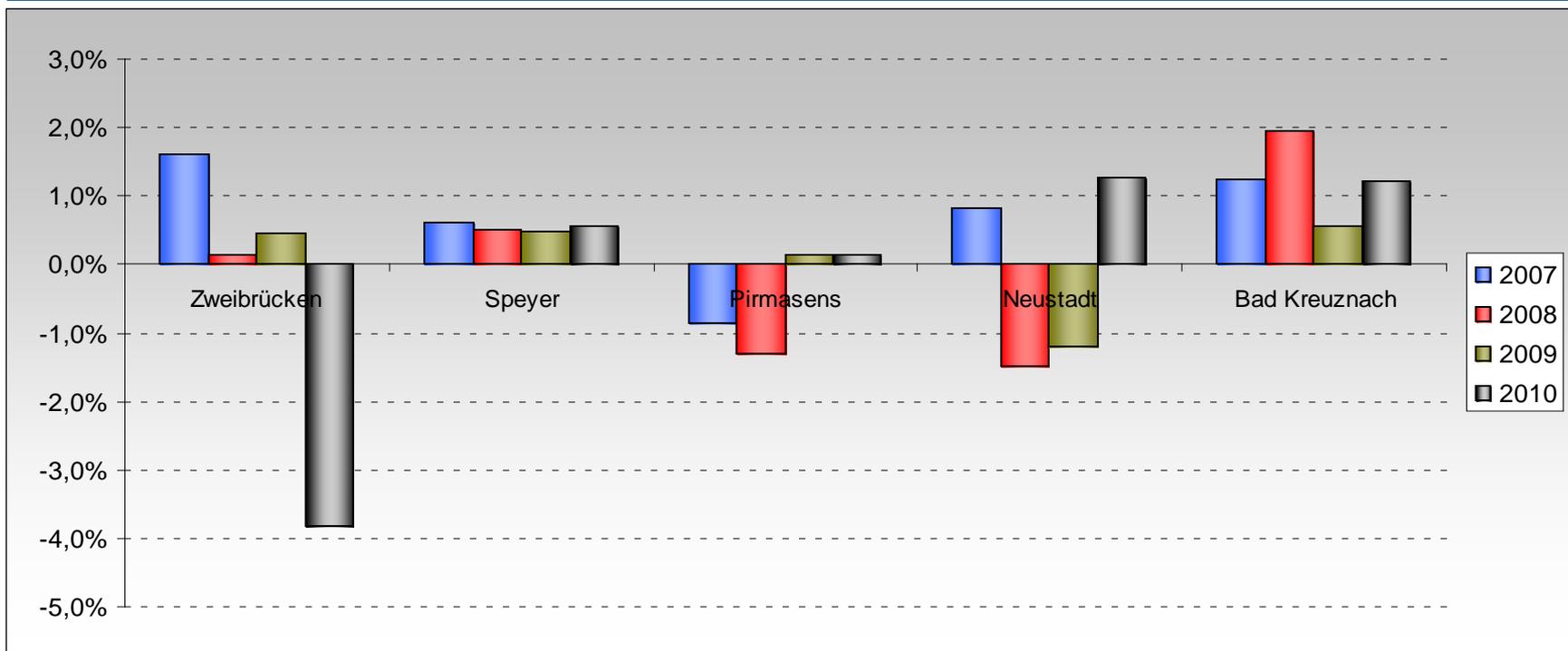
	Maximalwert	Minimalwert
2007	1,6%	-3,3%
2008	2,9%	-29,8%
2009	4,0%	-2,8%
2010	3,6%	-3,8%

Return on Investment - große Unternehmen



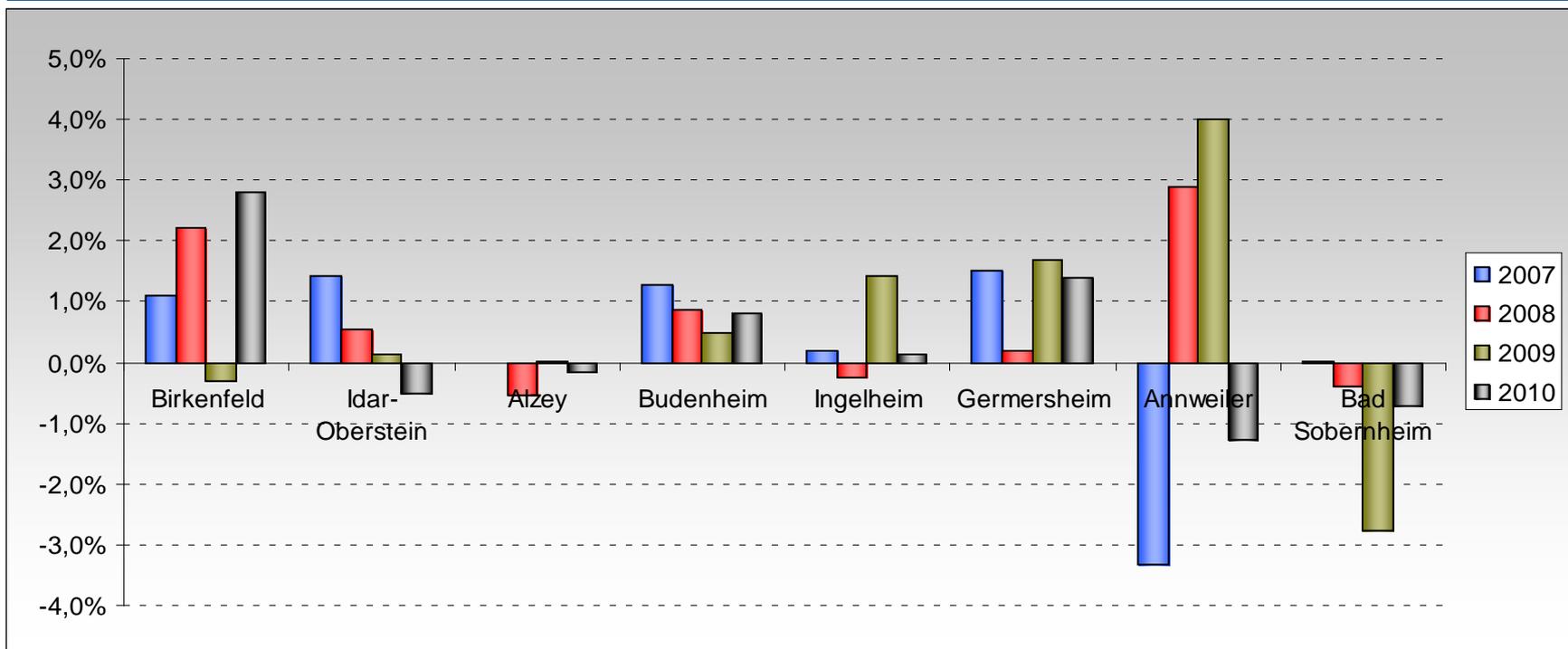
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	-0,2%	0,3%	0,8%	0,3%	0,0%	0,3%
2008	-29,8%	0,4%	0,9%	0,2%	1,9%	0,3%
2009	2,2%	0,1%	1,5%	0,6%	1,4%	0,4%
2010	1,7%	0,3%	1,1%	0,7%	3,6%	0,3%

Return on Investment - mittlere Unternehmen



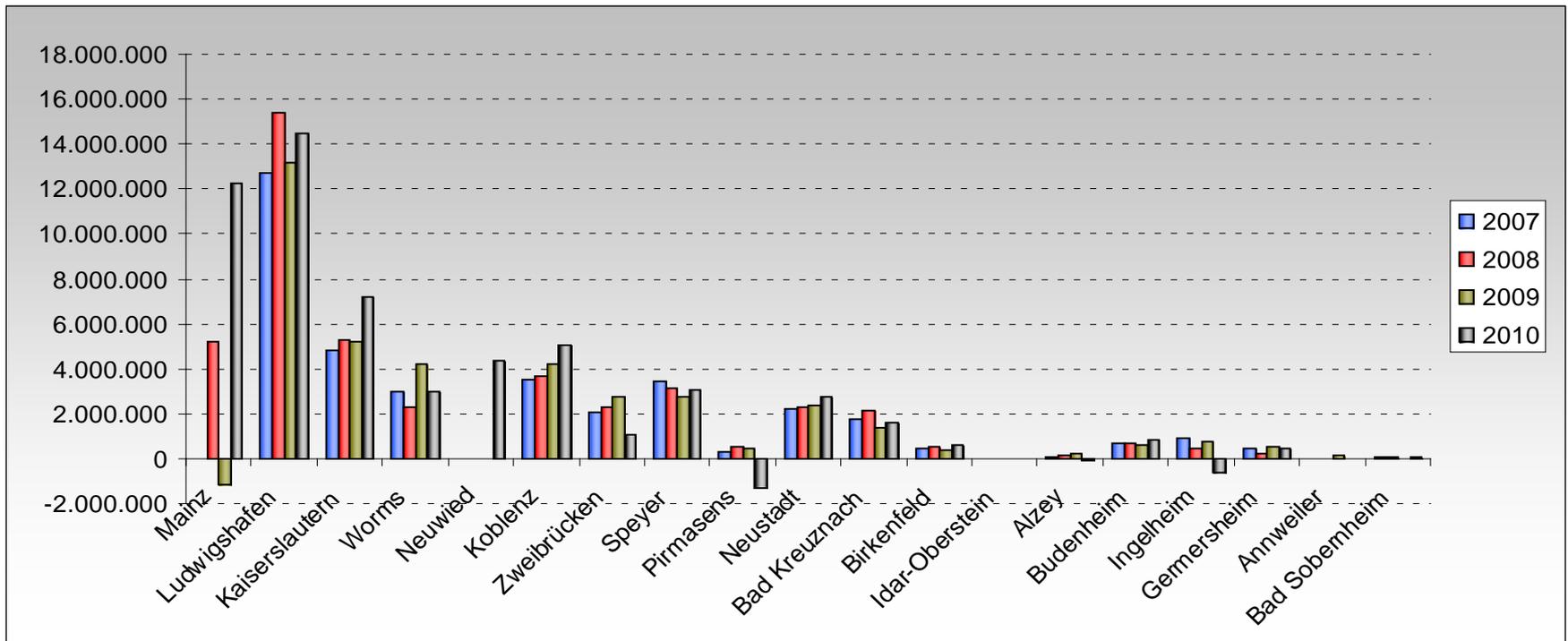
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	1,6%	0,6%	-0,8%	0,8%	1,2%
2008	0,1%	0,5%	-1,3%	-1,5%	2,0%
2009	0,5%	0,5%	0,1%	-1,2%	0,6%
2010	-3,8%	0,6%	0,1%	1,3%	1,2%

Return on Investment - kleine Unternehmen



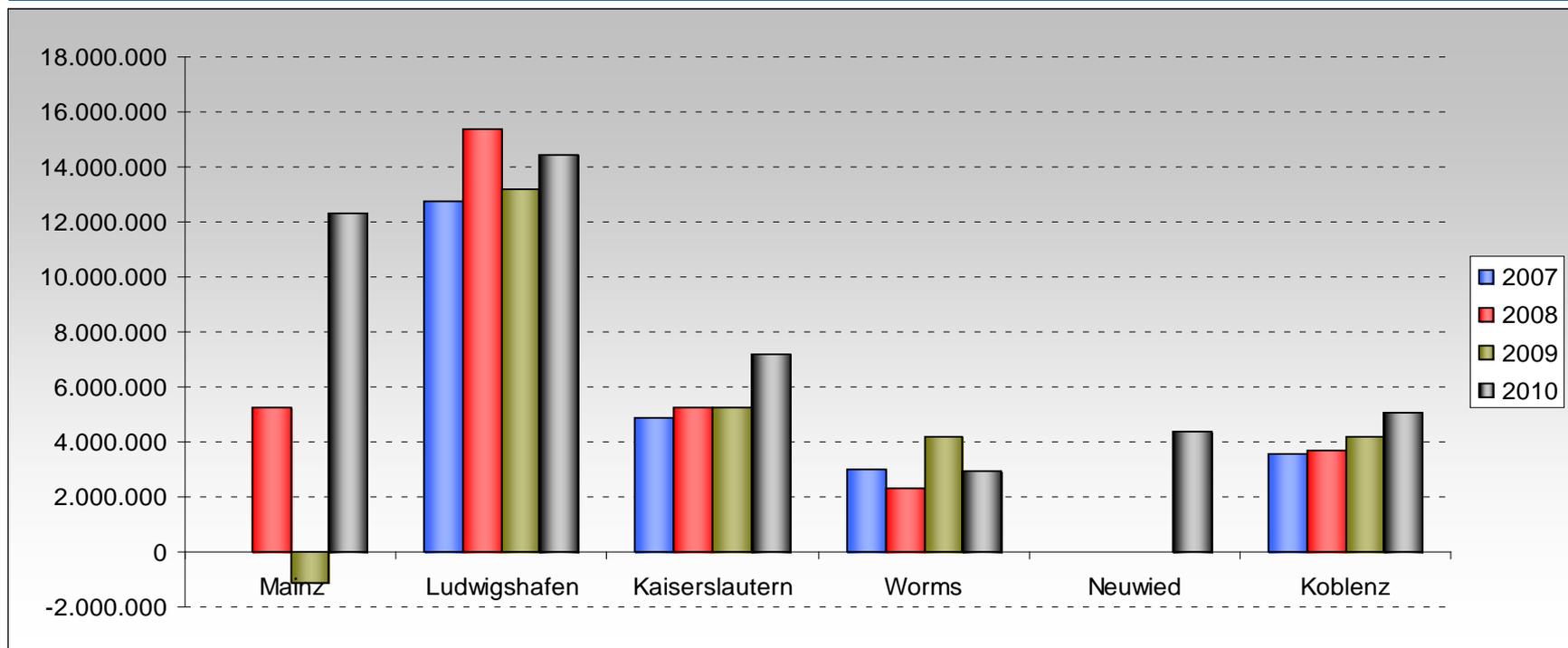
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	1,1%	1,4%	0,0%	1,3%	0,2%	1,5%	-3,3%	0,0%
2008	2,2%	0,5%	-0,5%	0,9%	-0,2%	0,2%	2,9%	-0,4%
2009	-0,3%	0,1%	0,0%	0,5%	1,4%	1,7%	4,0%	-2,8%
2010	2,8%	-0,5%	-0,1%	0,8%	0,1%	1,4%	-1,3%	-0,7%

Cashflow nach DVFA/SG (€)



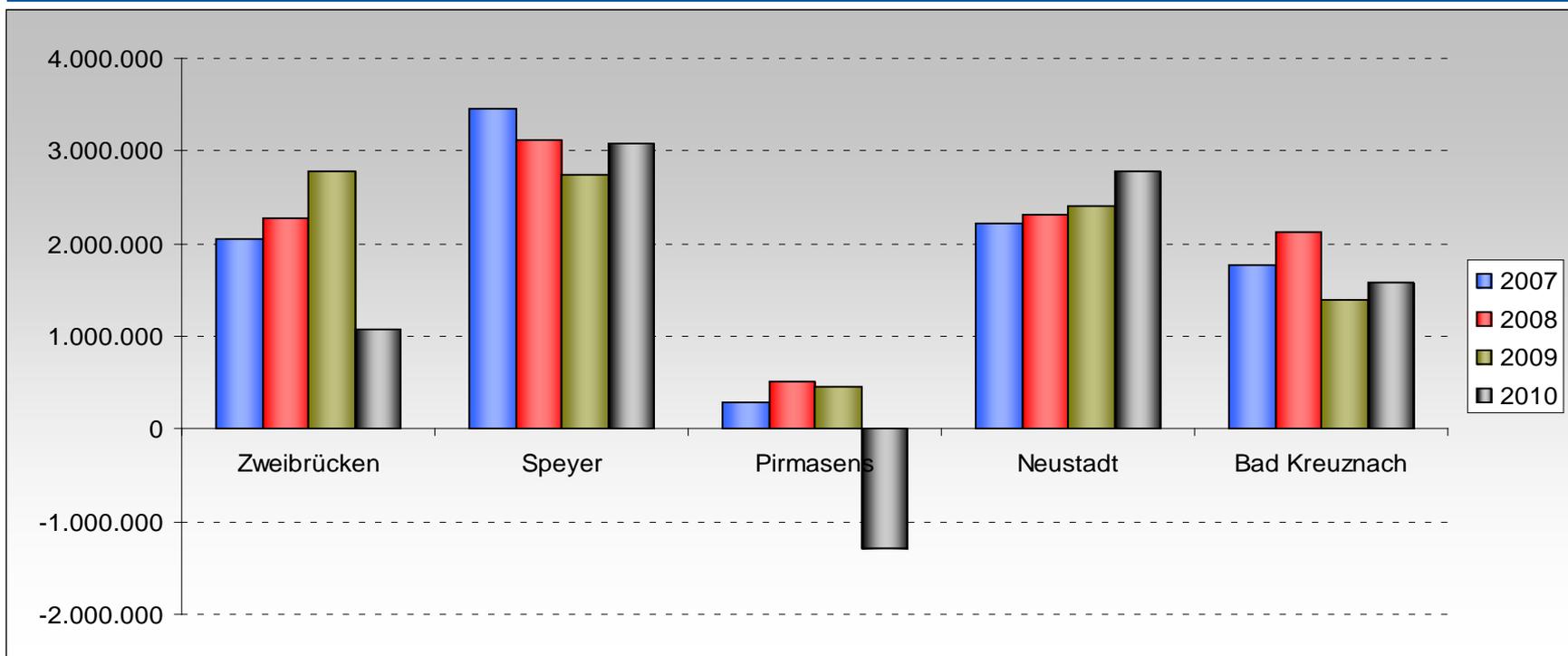
	Maximalwert	Minimalwert
2007	12.743.000	-28.600
2008	15.387.000	-11.500
2009	13.168.000	-1.121.000
2010	14.465.000	-1.285.600

Cashflow nach DVFA/SG (€) - große Unternehmen



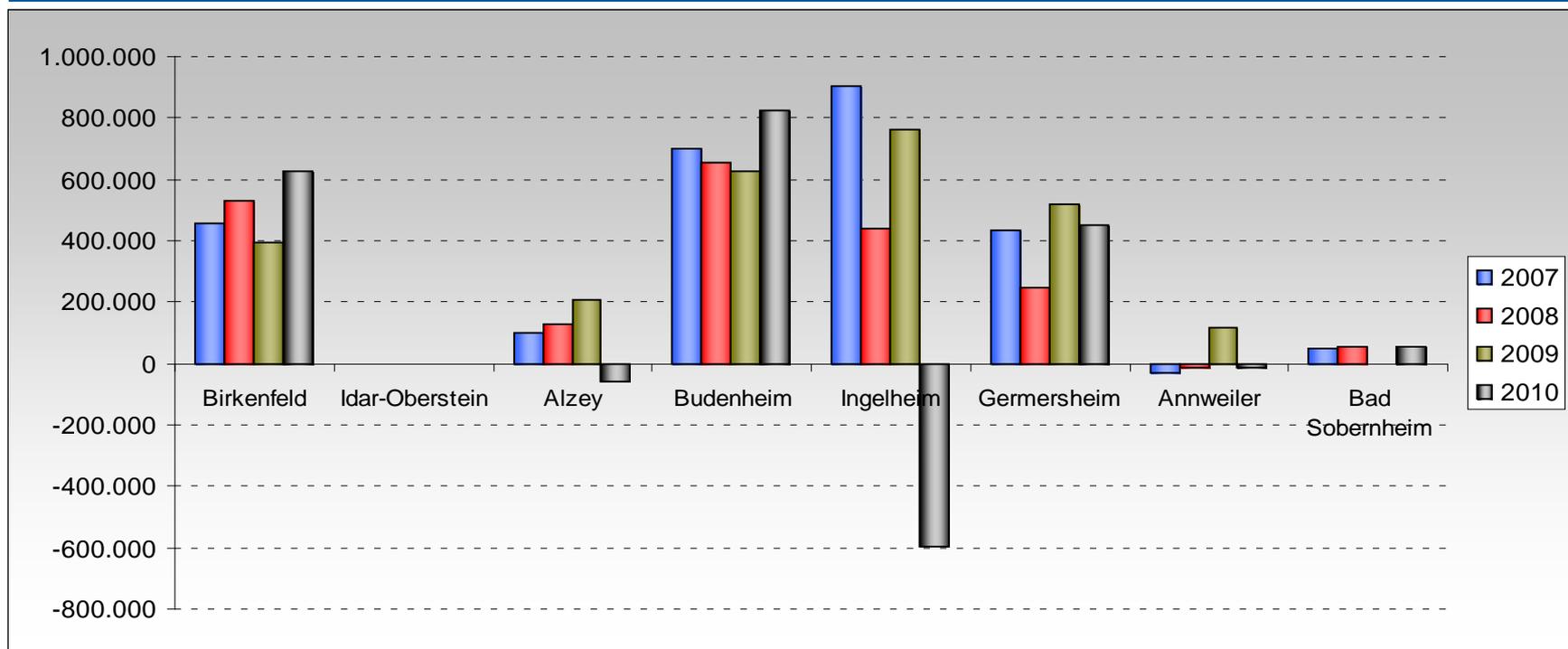
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	-	12.743.000	4.848.563	3.009.300	-	3.536.312
2008	5.231.000	15.387.000	5.260.716	2.328.780	-	3.673.176
2009	-1.121.000	13.168.000	5.234.694	4.216.900	-	4.170.676
2010	12.282.000	14.465.000	7.172.000	2.952.000	4.396.000	5.035.000

Cashflow nach DVFA/SG (€) - mittlere Unternehmen



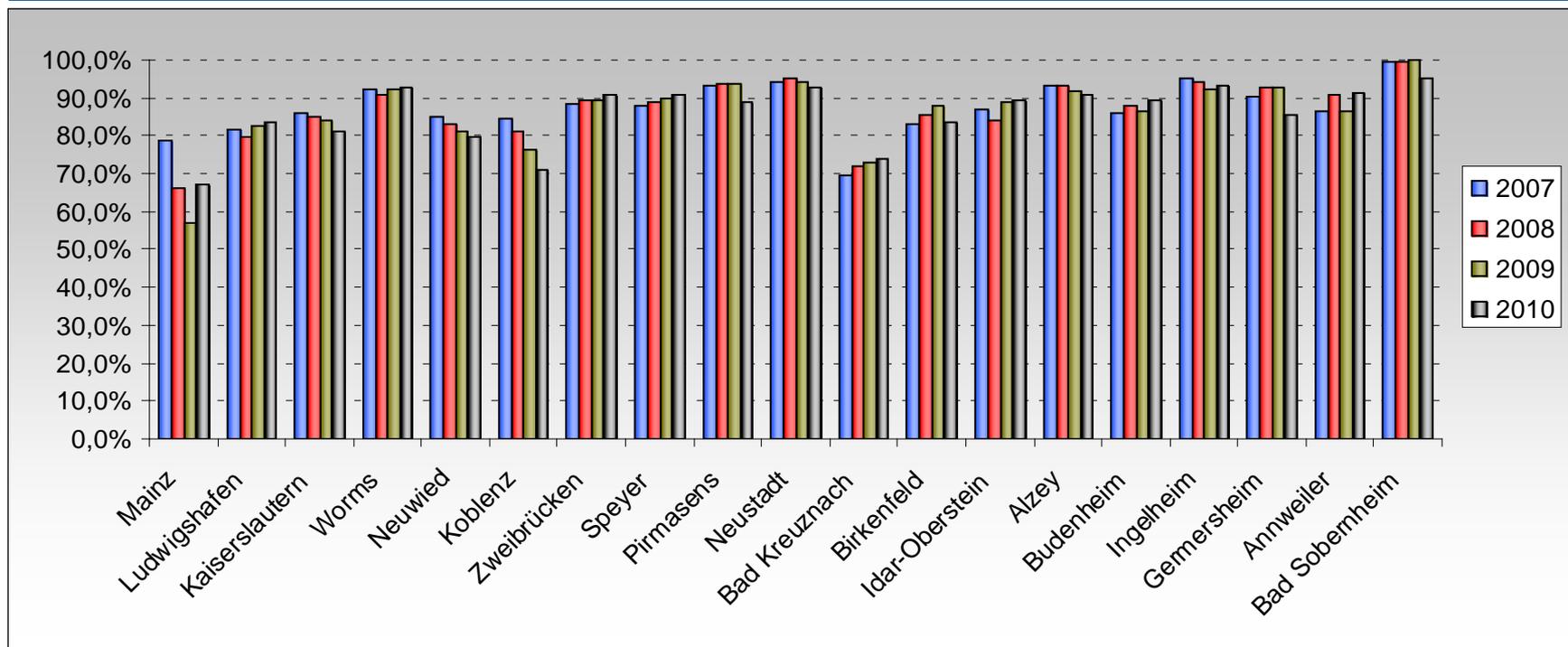
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	2.056.400	3.454.000	283.000	2.210.500	1.773.000
2008	2.279.400	3.111.000	511.000	2.307.000	2.123.000
2009	2.778.500	2.750.000	455.100	2.402.300	1.390.000
2010	1.077.600	3.075.000	-1.285.600	2.788.700	1.588.000

Cashflow nach DVFA/SG (€) - kleine Unternehmen



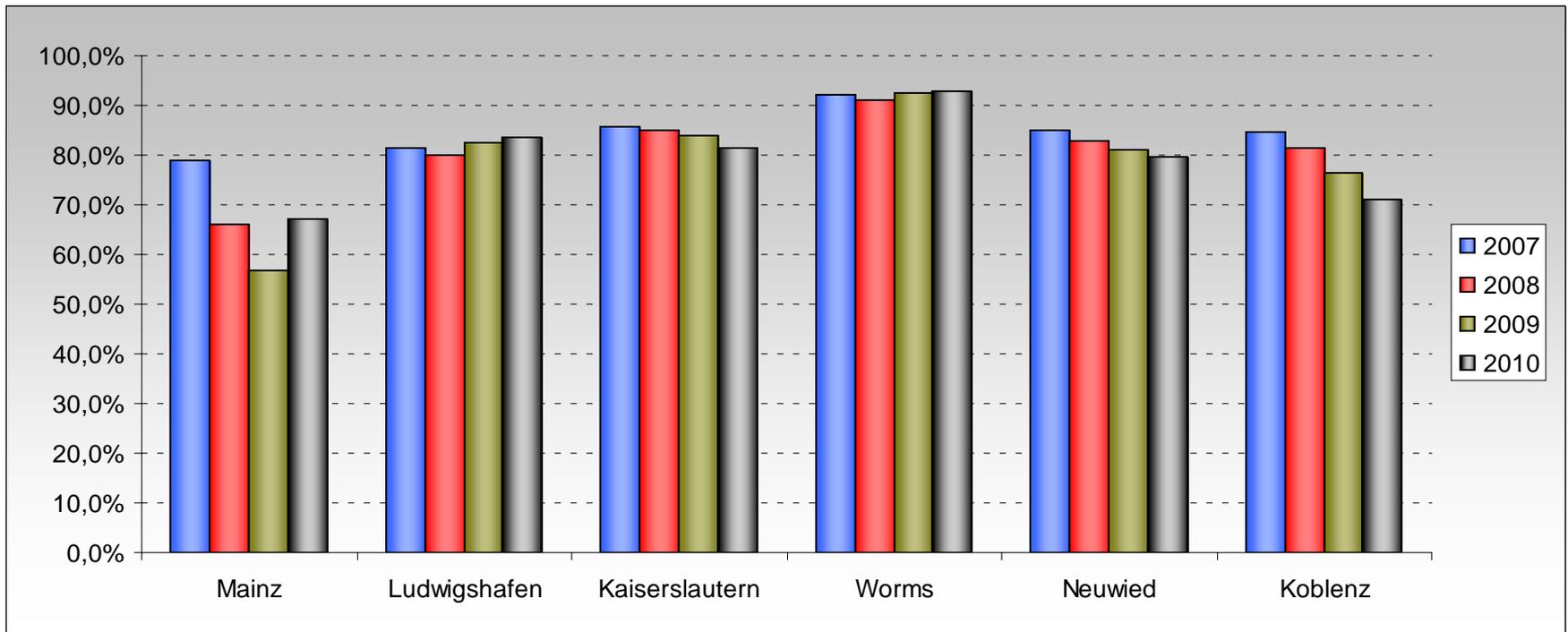
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Gernersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	456.741	-	100.000	702.000	904.800	433.002	-28.600	50.000
2008	531.377	-	128.000	653.000	437.400	247.690	-11.500	53.000
2009	394.356	-	207.000	626.000	764.600	517.712	118.100	-
2010	626.925	-	-58.000	823.400	-596.883	452.161	-13.200	56.355

Anlagenintensität



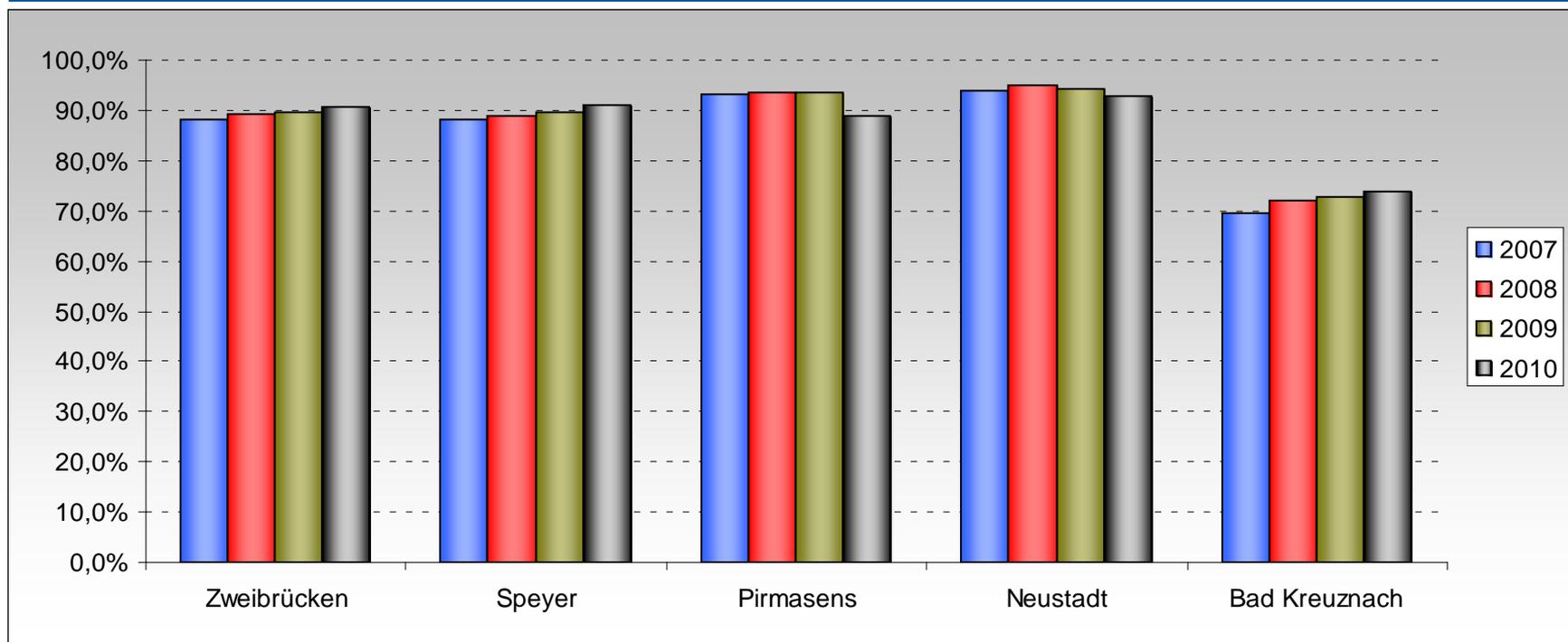
	Maximalwert	Minimalwert
2007	99,5%	69,7%
2008	99,3%	66,1%
2009	99,8%	56,9%
2010	95,2%	67,1%

Anlagenintensität - große Unternehmen



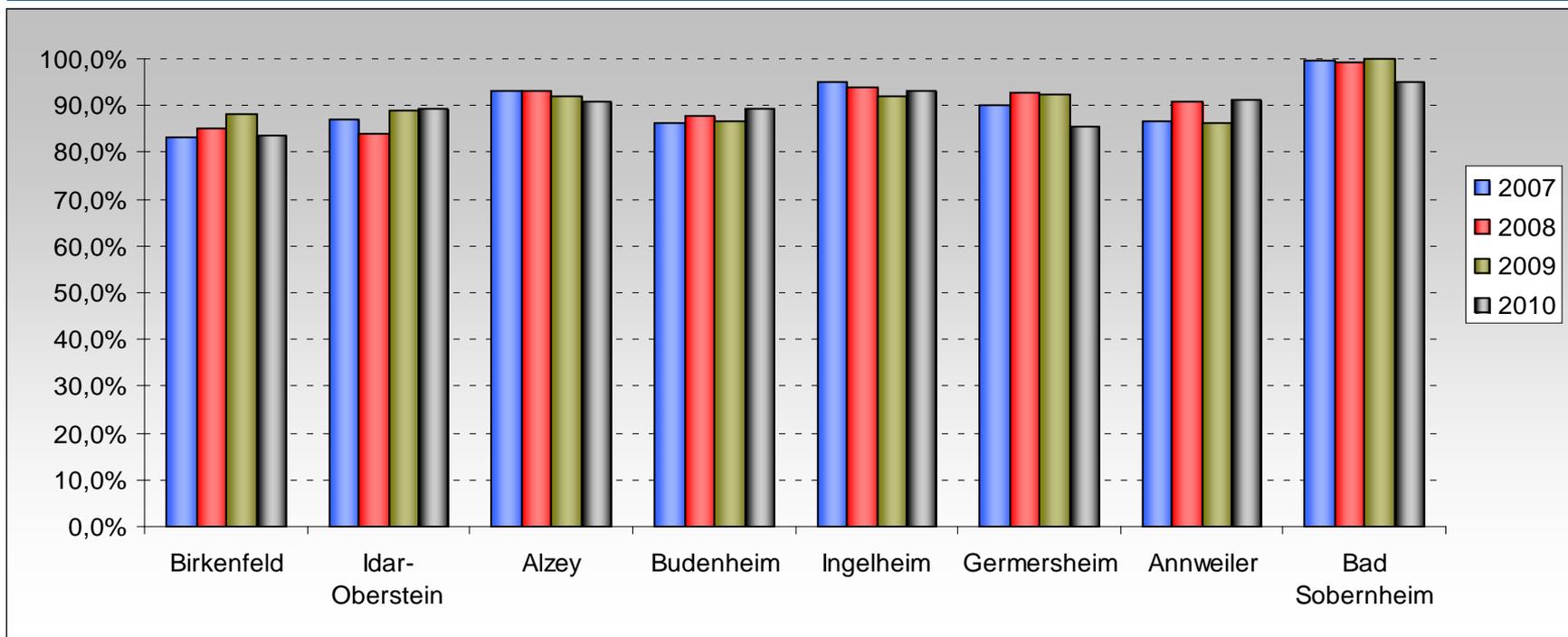
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	79,0%	81,6%	85,8%	92,1%	85,0%	84,7%
2008	66,1%	79,9%	85,0%	91,0%	83,0%	81,4%
2009	56,9%	82,5%	84,0%	92,4%	81,0%	76,3%
2010	67,1%	83,7%	81,3%	92,9%	79,5%	70,9%

Anlagenintensität - mittlere Unternehmen



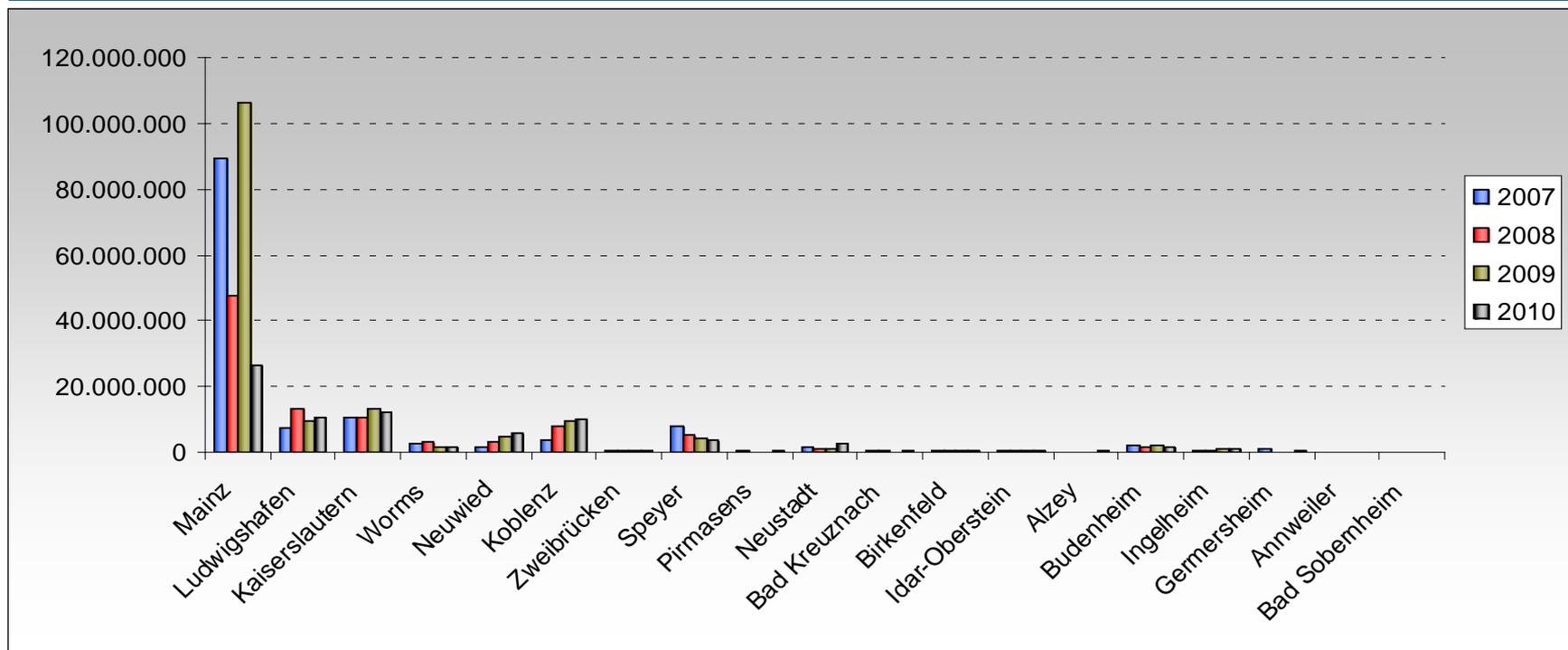
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	88,3%	88,0%	93,3%	94,0%	69,7%
2008	89,2%	89,0%	93,7%	94,9%	71,9%
2009	89,6%	89,8%	93,6%	94,3%	72,9%
2010	90,6%	90,9%	88,8%	92,8%	73,8%

Anlagenintensität - kleine Unternehmen



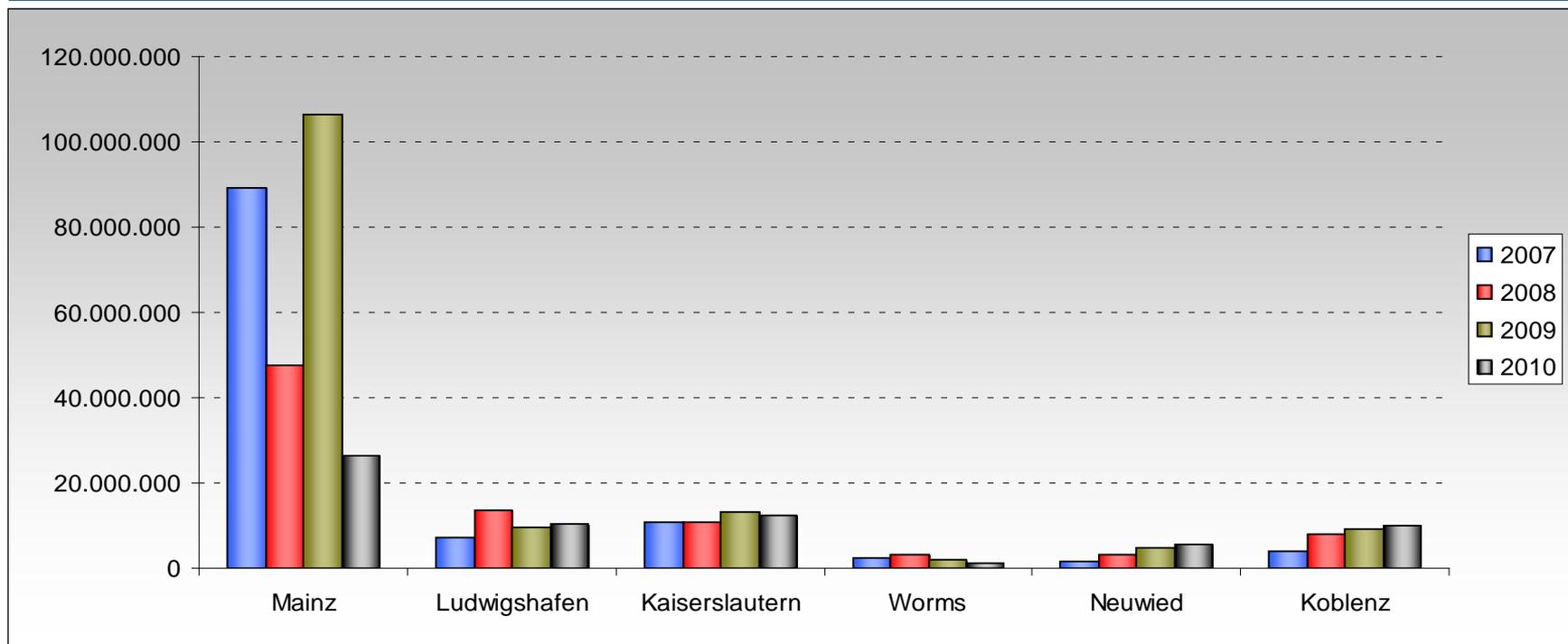
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	83,3%	87,1%	93,3%	86,2%	95,0%	90,2%	86,6%	99,5%
2008	85,3%	84,0%	93,0%	87,8%	94,0%	92,6%	90,9%	99,3%
2009	88,1%	88,9%	92,0%	86,6%	92,1%	92,6%	86,3%	99,8%
2010	83,4%	89,4%	91,0%	89,2%	93,2%	85,3%	91,2%	95,2%

Liquide Mittel (€)



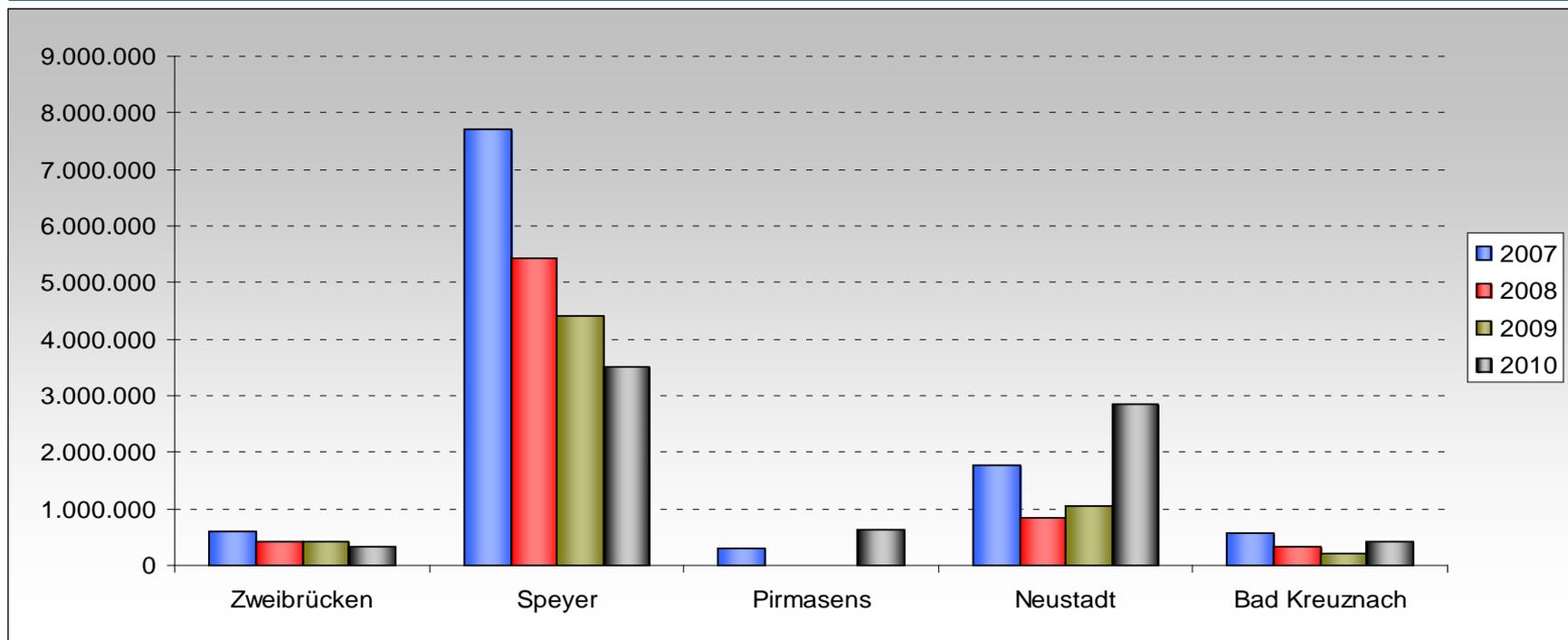
	Maximalwert	Minimalwert
2007	89.365.234	0
2008	47.505.117	0
2009	106.370.108	0
2010	26.335.569	8.767

Liquide Mittel (€) - große Unternehmen



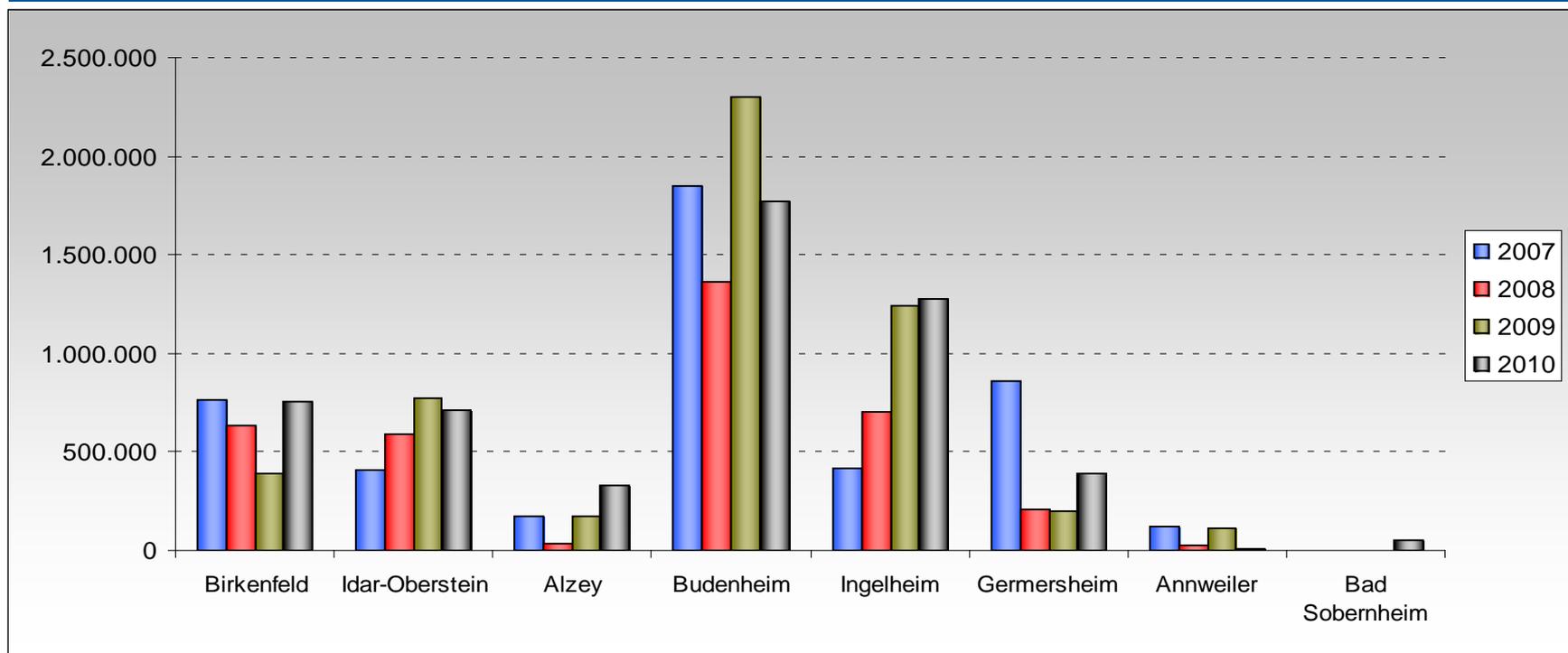
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	89.365.234	7.309.370	10.692.964	2.416.255	1.724.700	3.826.552
2008	47.505.117	13.470.742	10.685.589	3.224.168	3.162.266	8.034.419
2009	106.370.108	9.422.724	13.035.770	1.800.581	4.873.651	9.380.612
2010	26.335.569	10.497.859	12.305.467	1.351.261	5.751.498	10.183.592

Liquide Mittel (€) - mittlere Unternehmen



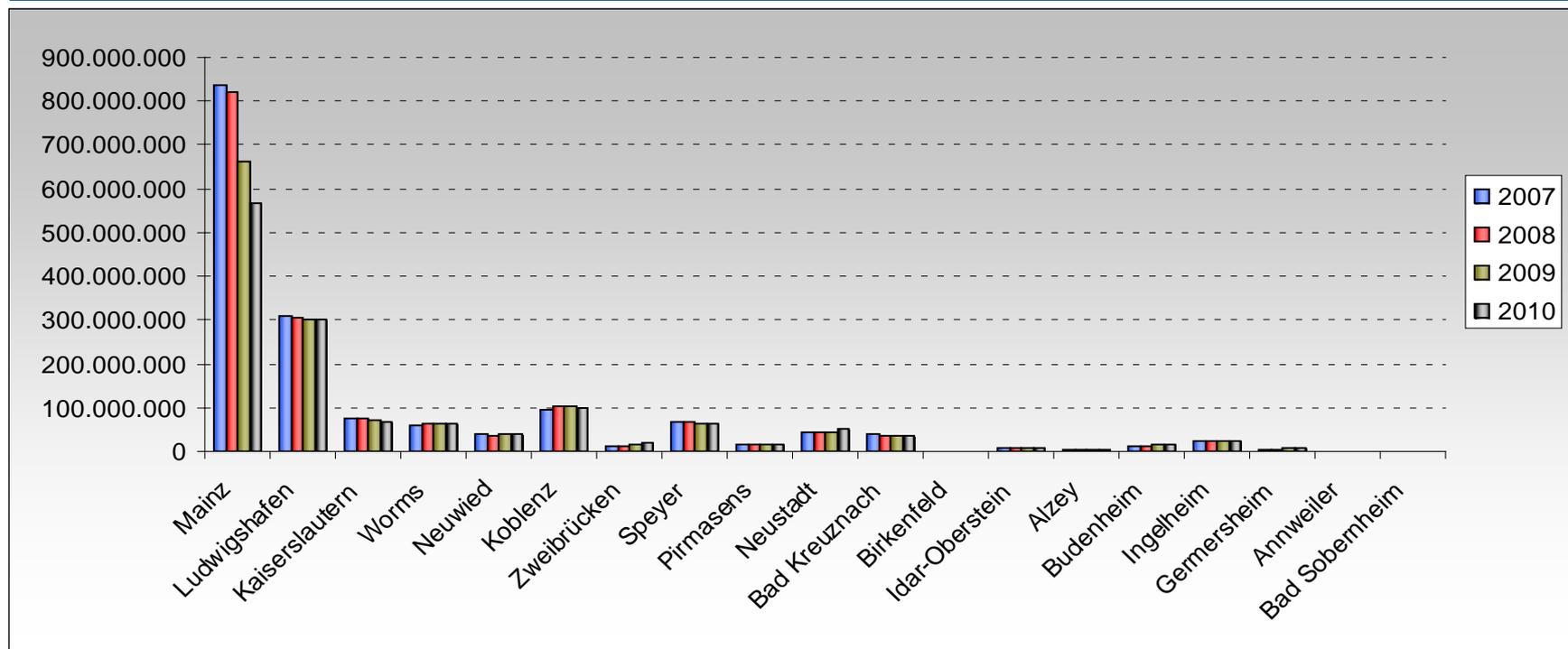
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	604.108	7.723.976	299.927	1.759.245	579.582
2008	415.140	5.426.668	0	839.188	329.144
2009	421.086	4.403.499	0	1.048.051	216.202
2010	344.956	3.514.436	637.002	2.857.996	417.390

Liquide Mittel (€) - kleine Unternehmen



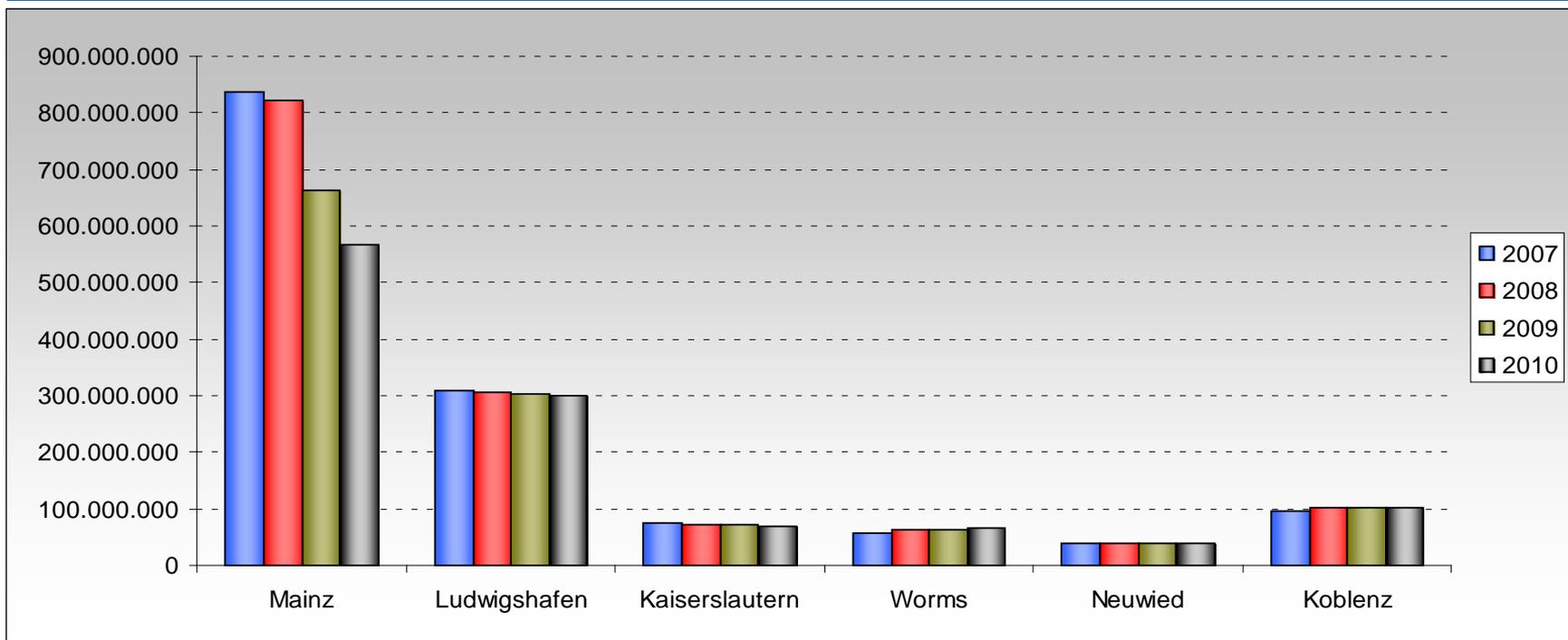
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	762.325	405.861	174.376	1.851.214	418.628	862.393	124.945	0
2008	637.576	593.477	35.423	1.366.638	705.607	209.398	23.432	0
2009	394.168	770.422	174.991	2.298.127	1.243.860	200.576	115.570	0
2010	758.094	711.897	333.294	1.768.270	1.273.515	394.657	8.767	48.206

Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (€)



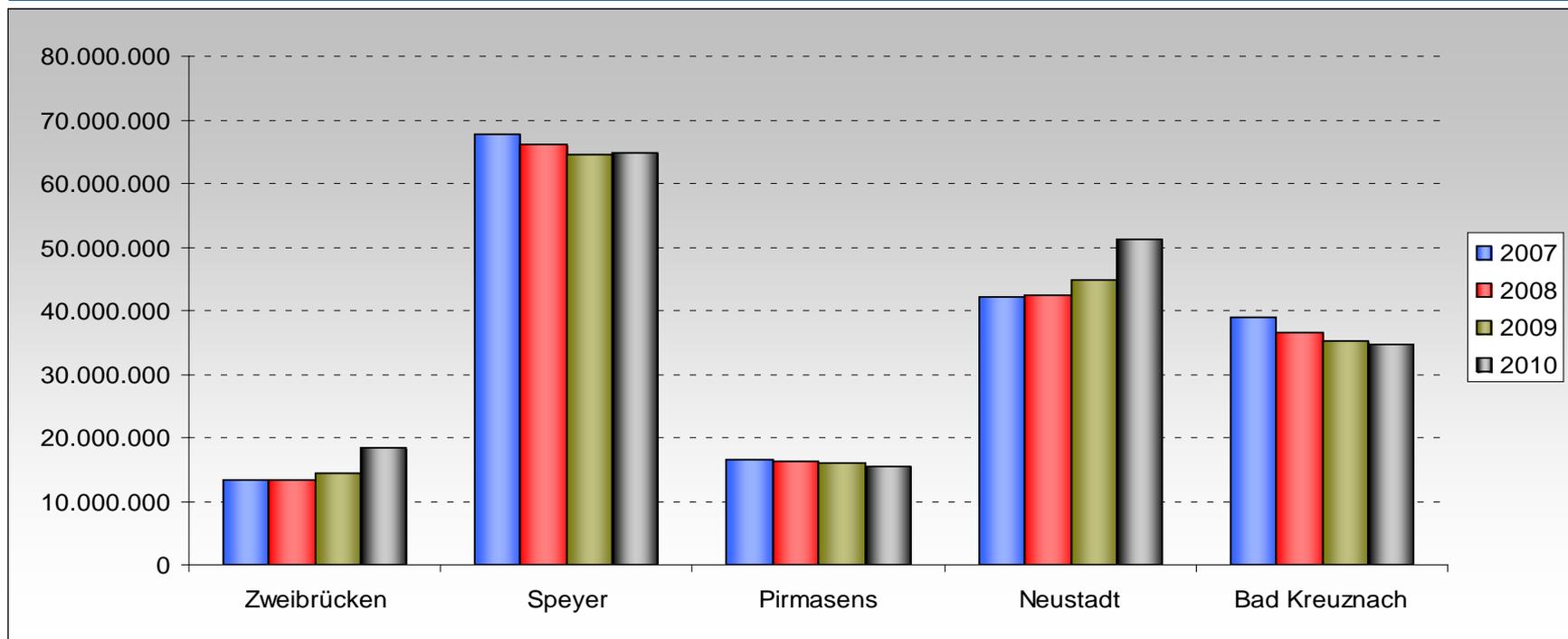
	Maximalwert	Minimalwert
2007	838.331.724	389.490
2008	822.390.090	340.108
2009	662.134.062	318.396
2010	567.167.423	295.796

Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (€) - große Unternehmen



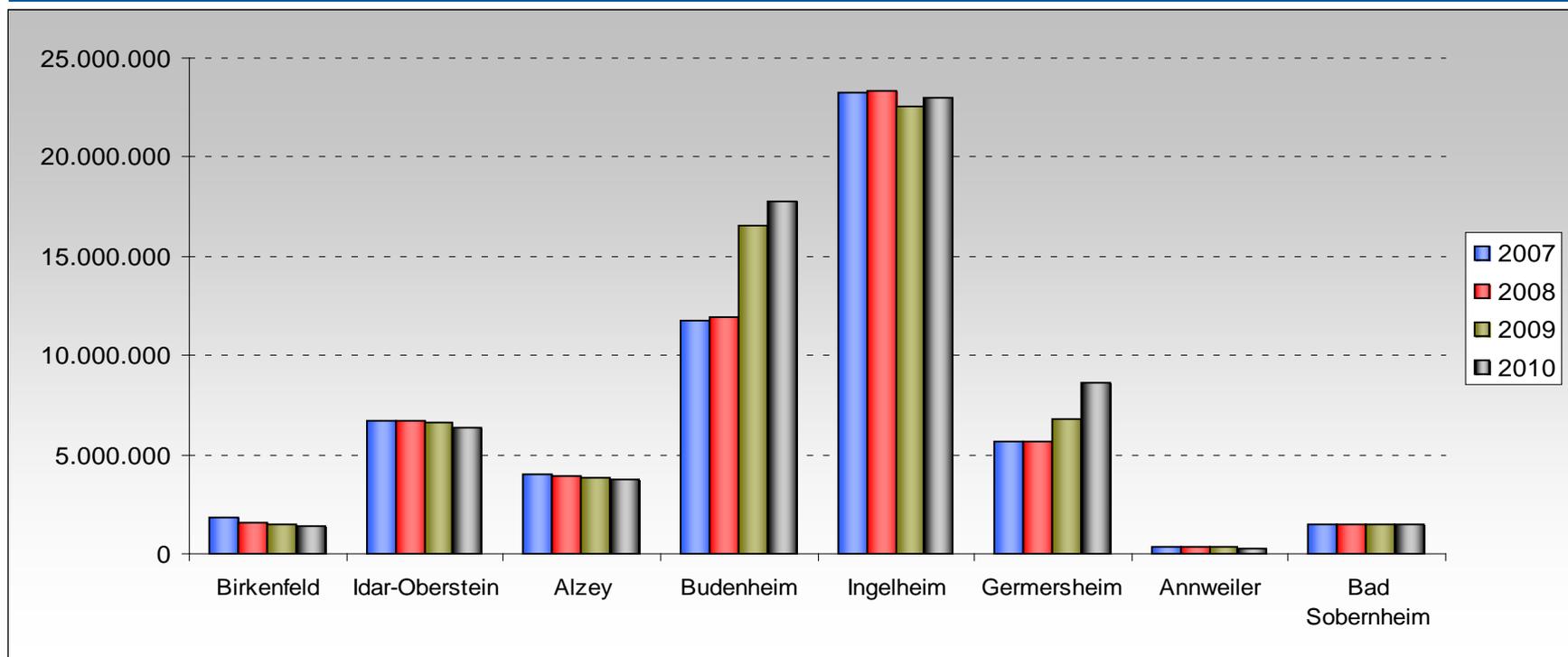
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	838.331.724	308.973.482	76.220.043	57.714.325	37.868.500	95.049.635
2008	822.390.090	306.991.885	73.396.346	63.040.044	37.558.515	101.649.611
2009	662.134.062	302.604.286	70.604.518	63.297.733	39.192.648	102.404.543
2010	567.167.423	299.749.553	67.611.328	64.627.230	39.458.871	100.880.171

Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (€) - mittlere Unternehmen



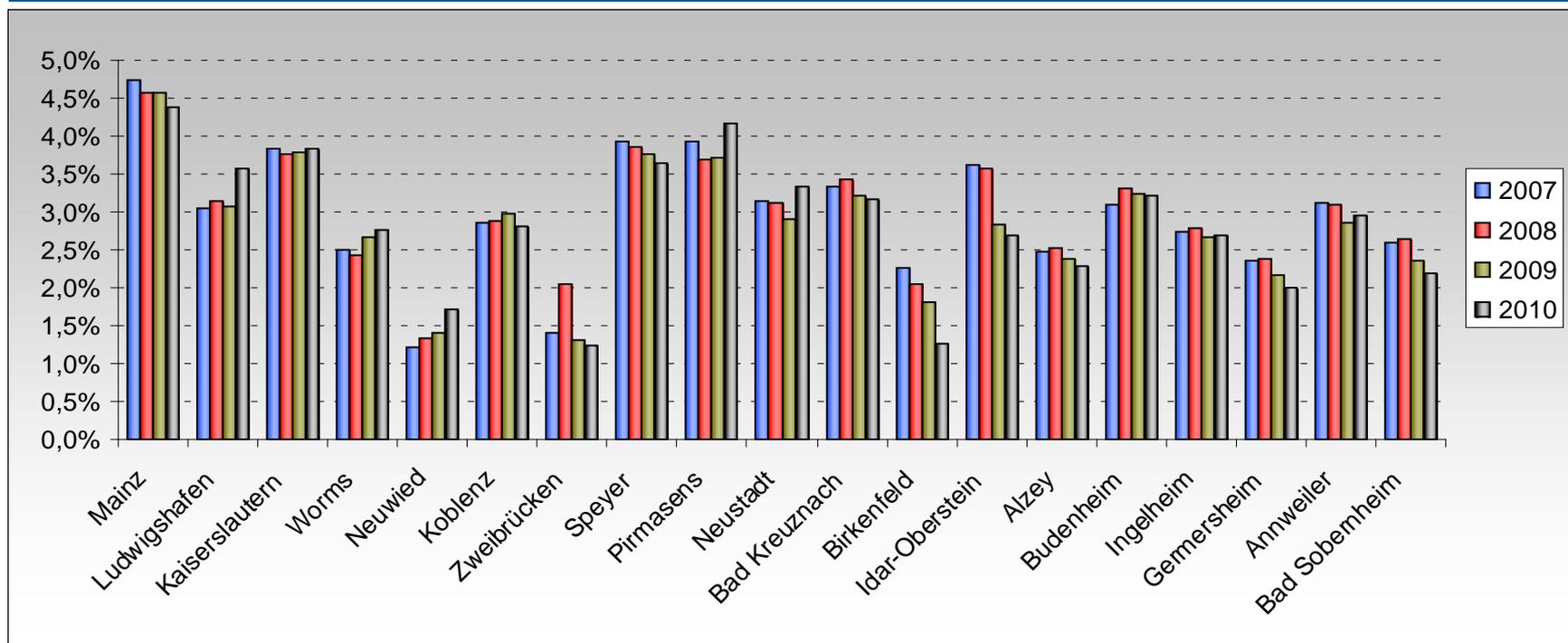
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	13.211.820	67.628.975	16.406.886	42.191.964	38.992.150
2008	13.252.511	66.004.417	16.382.526	42.532.483	36.501.559
2009	14.407.822	64.532.448	15.924.754	44.691.071	35.202.313
2010	18.352.817	64.732.520	15.471.451	51.256.015	34.629.174

Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (€) - kleine Unternehmen



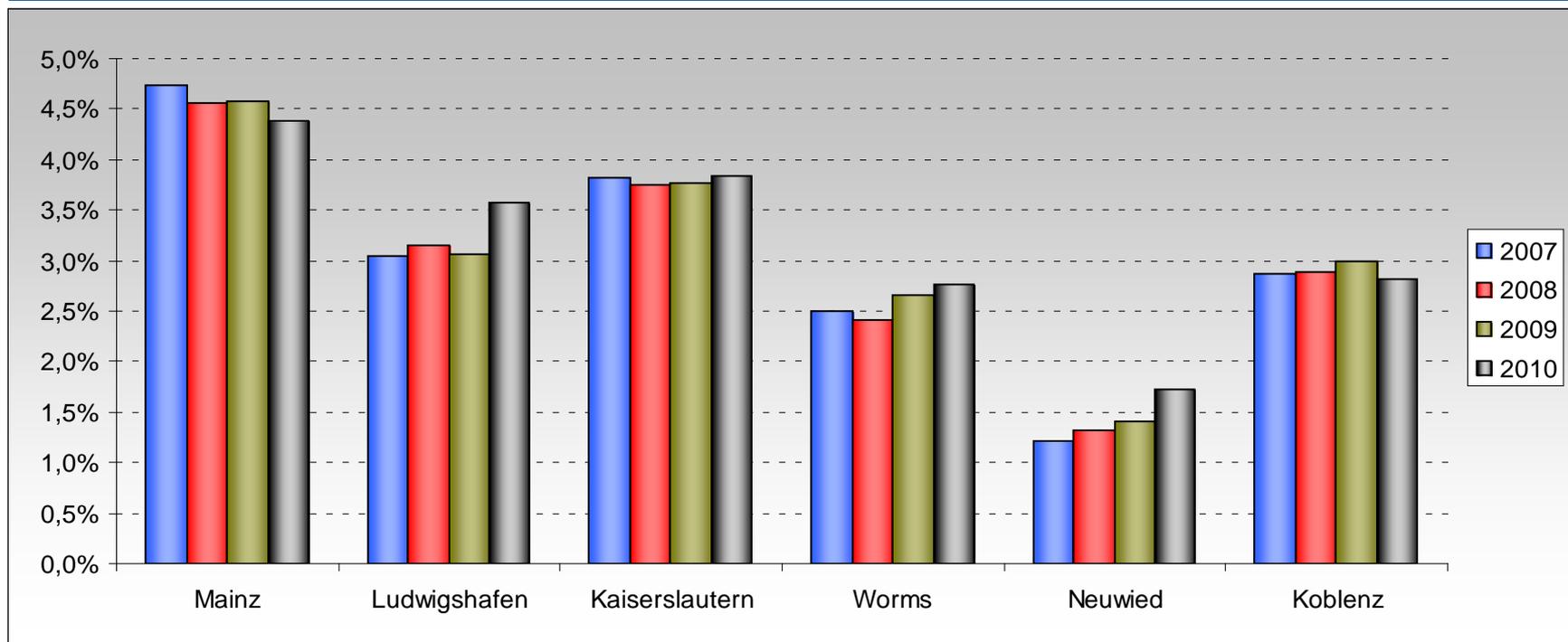
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Gernersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	1.797.693	6.721.169	4.048.881	11.795.748	23.220.594	5.678.367	389.490	1.497.029
2008	1.596.056	6.728.911	3.917.830	11.948.434	23.340.244	5.695.179	340.108	1.478.171
2009	1.516.431	6.601.442	3.816.024	16.570.557	22.550.096	6.773.236	318.396	1.480.879
2010	1.432.659	6.370.108	3.710.206	17.794.856	23.034.446	8.630.368	295.796	1.440.887

Fremdkapitalkosten



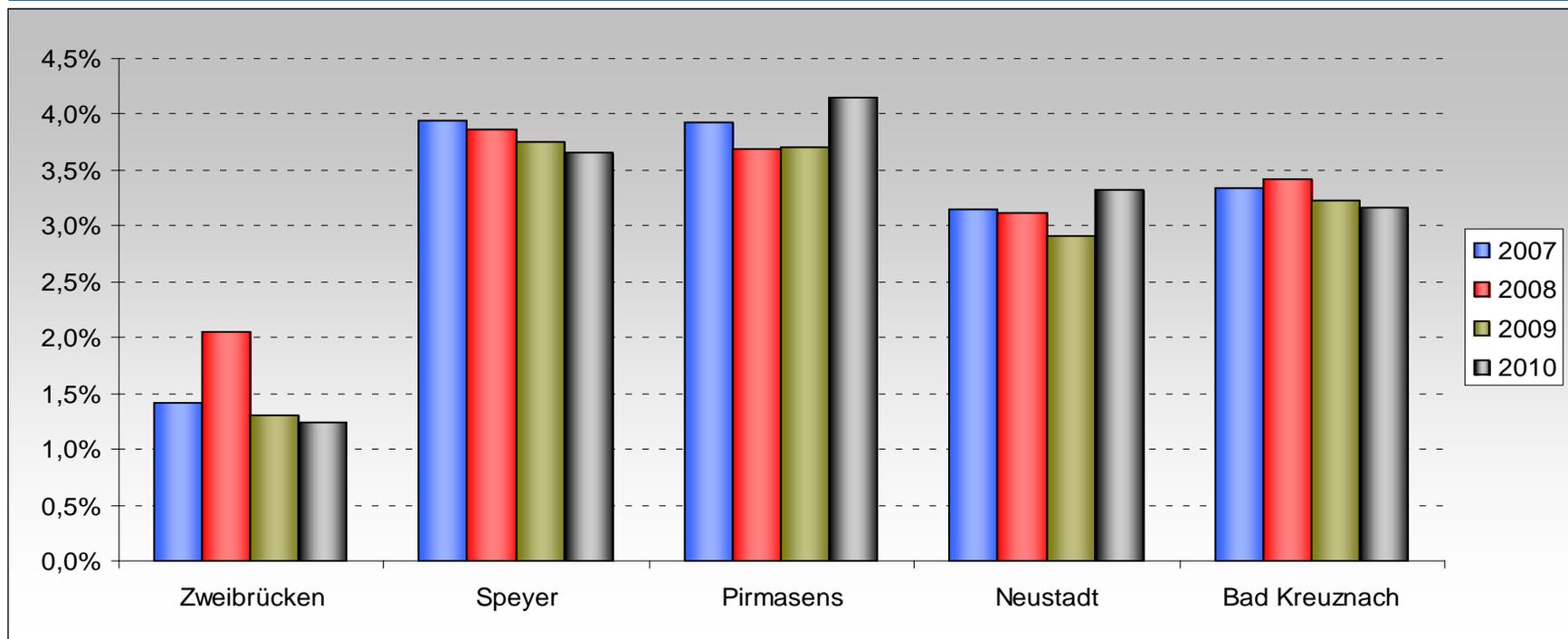
	Maximalwert	Minimalwert
2007	4,7%	1,2%
2008	4,6%	1,3%
2009	4,6%	1,3%
2010	4,4%	1,2%

Fremdkapitalkosten - große Unternehmen



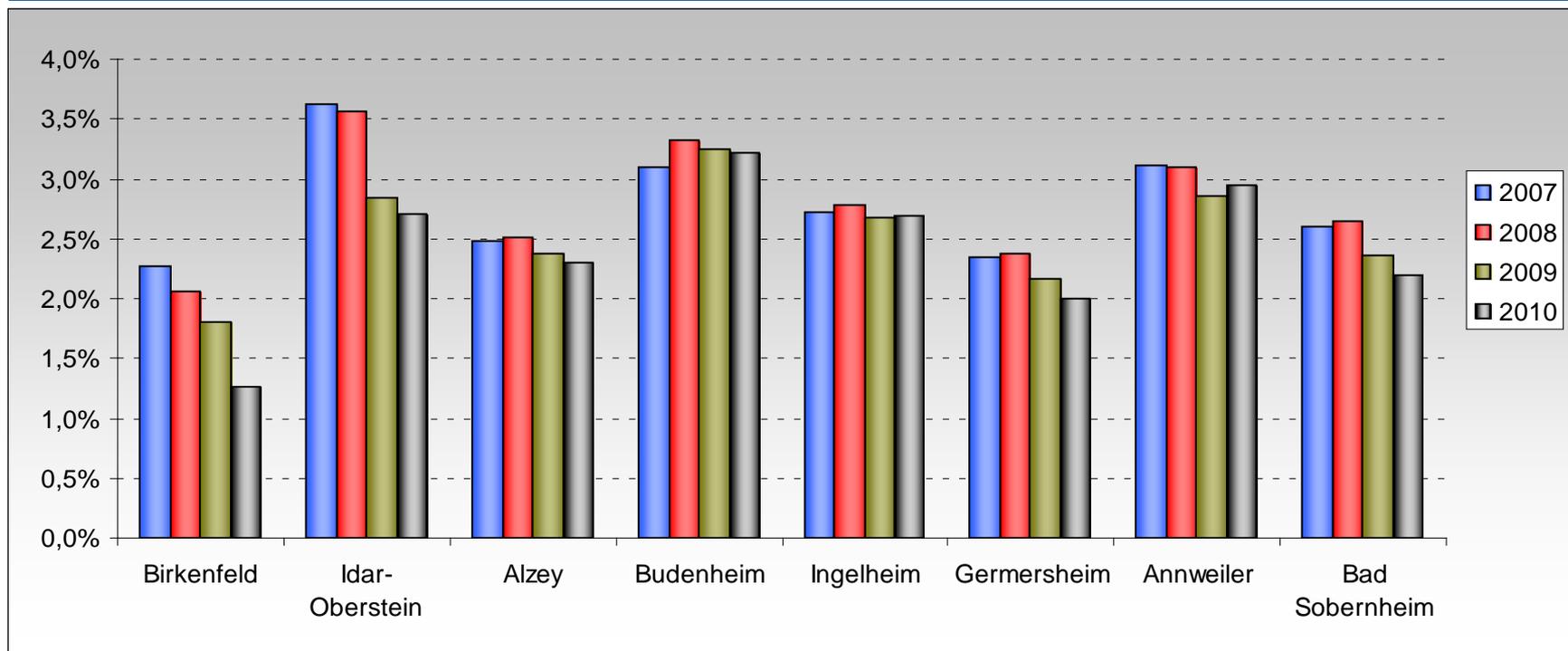
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	4,7%	3,0%	3,8%	2,5%	1,2%	2,9%
2008	4,6%	3,1%	3,8%	2,4%	1,3%	2,9%
2009	4,6%	3,1%	3,8%	2,7%	1,4%	3,0%
2010	4,4%	3,6%	3,8%	2,8%	1,7%	2,8%

Fremdkapitalkosten - mittlere Unternehmen



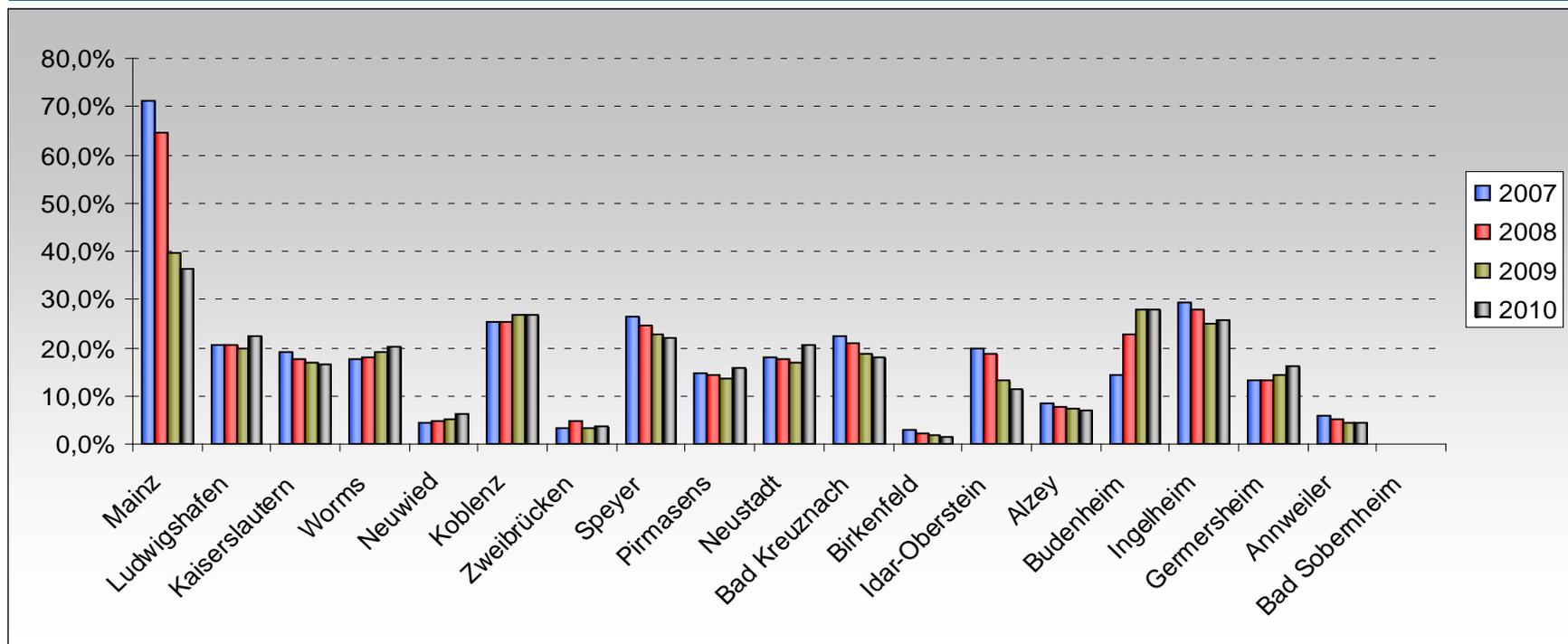
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	1,4%	3,9%	3,9%	3,1%	3,3%
2008	2,1%	3,9%	3,7%	3,1%	3,4%
2009	1,3%	3,8%	3,7%	2,9%	3,2%
2010	1,2%	3,7%	4,2%	3,3%	3,2%

Fremdkapitalkosten - kleine Unternehmen



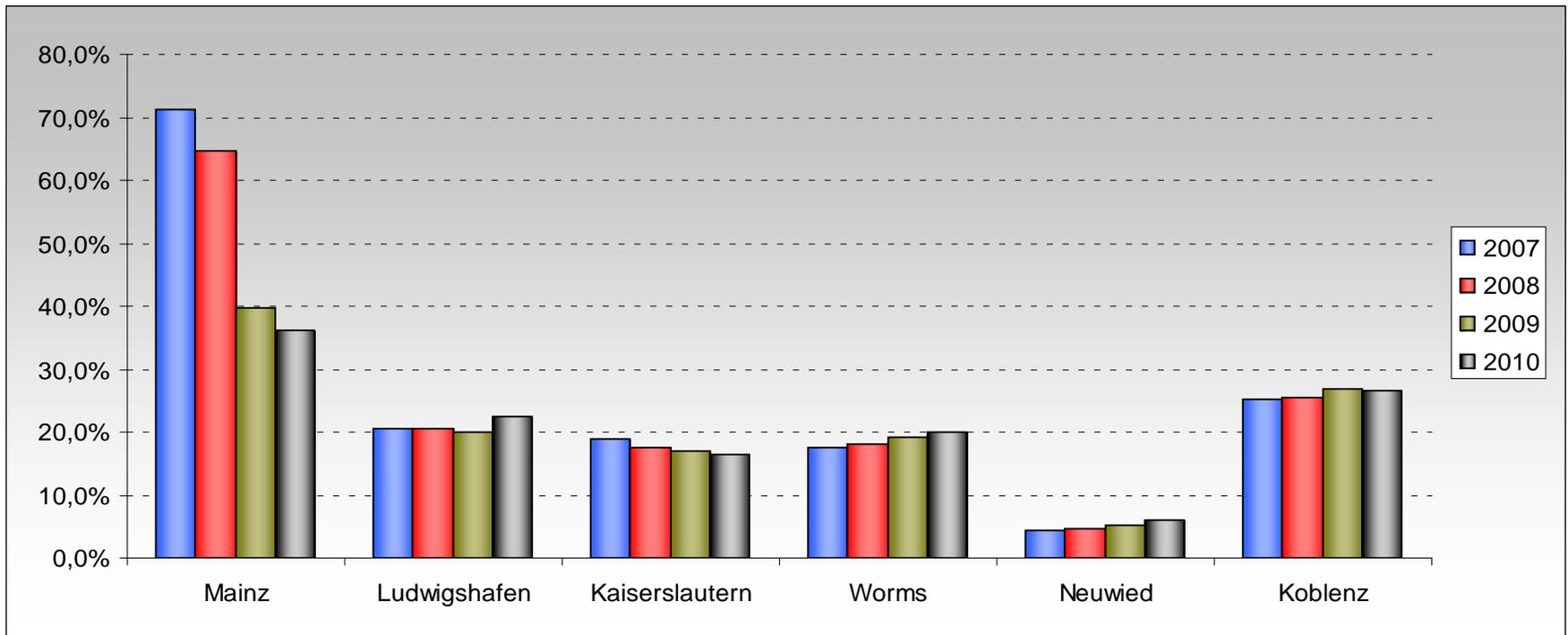
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	2,3%	3,6%	2,5%	3,1%	2,7%	2,4%	3,1%	2,6%
2008	2,1%	3,6%	2,5%	3,3%	2,8%	2,4%	3,1%	2,6%
2009	1,8%	2,8%	2,4%	3,2%	2,7%	2,2%	2,9%	2,4%
2010	1,3%	2,7%	2,3%	3,2%	2,7%	2,0%	2,9%	2,2%

Kapitaldienstdeckung



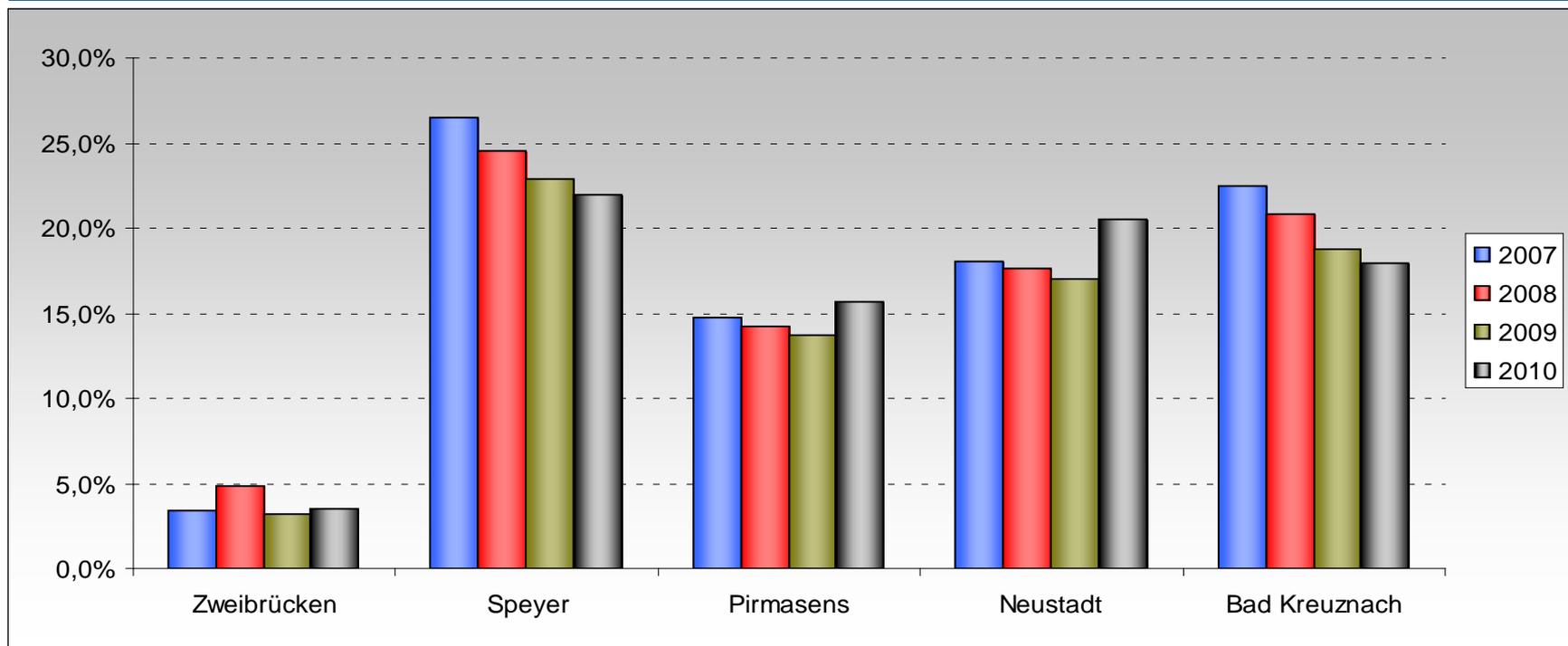
	Maximalwert	Minimalwert
2007	71,2%	2,8%
2008	64,7%	2,3%
2009	39,8%	1,8%
2010	36,2%	1,3%

Kapitaldienstdeckung - große Unternehmen



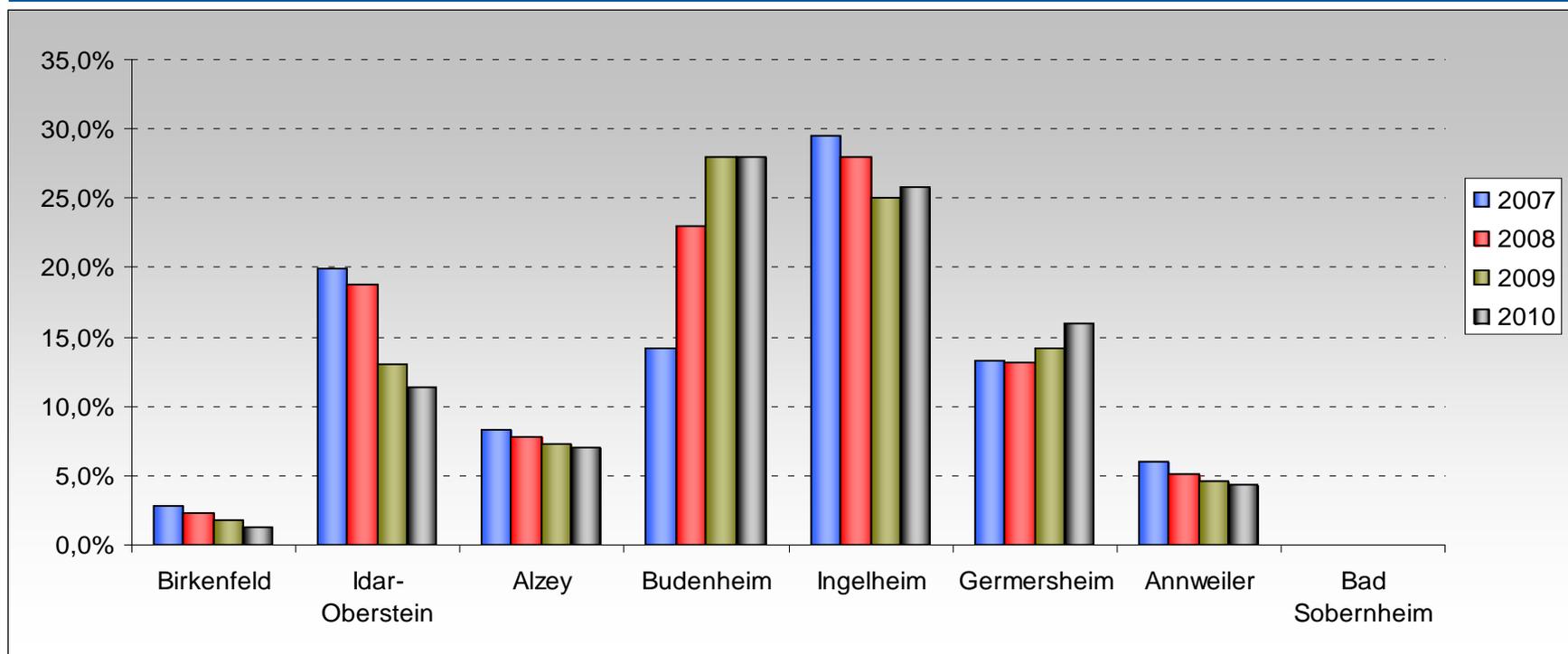
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	71,2%	20,6%	18,9%	17,5%	4,3%	25,2%
2008	64,7%	20,5%	17,6%	18,0%	4,6%	25,4%
2009	39,8%	19,9%	16,9%	19,2%	5,1%	26,8%
2010	36,2%	22,4%	16,4%	20,1%	6,1%	26,6%

Kapitaldienstdeckung - mittlere Unternehmen



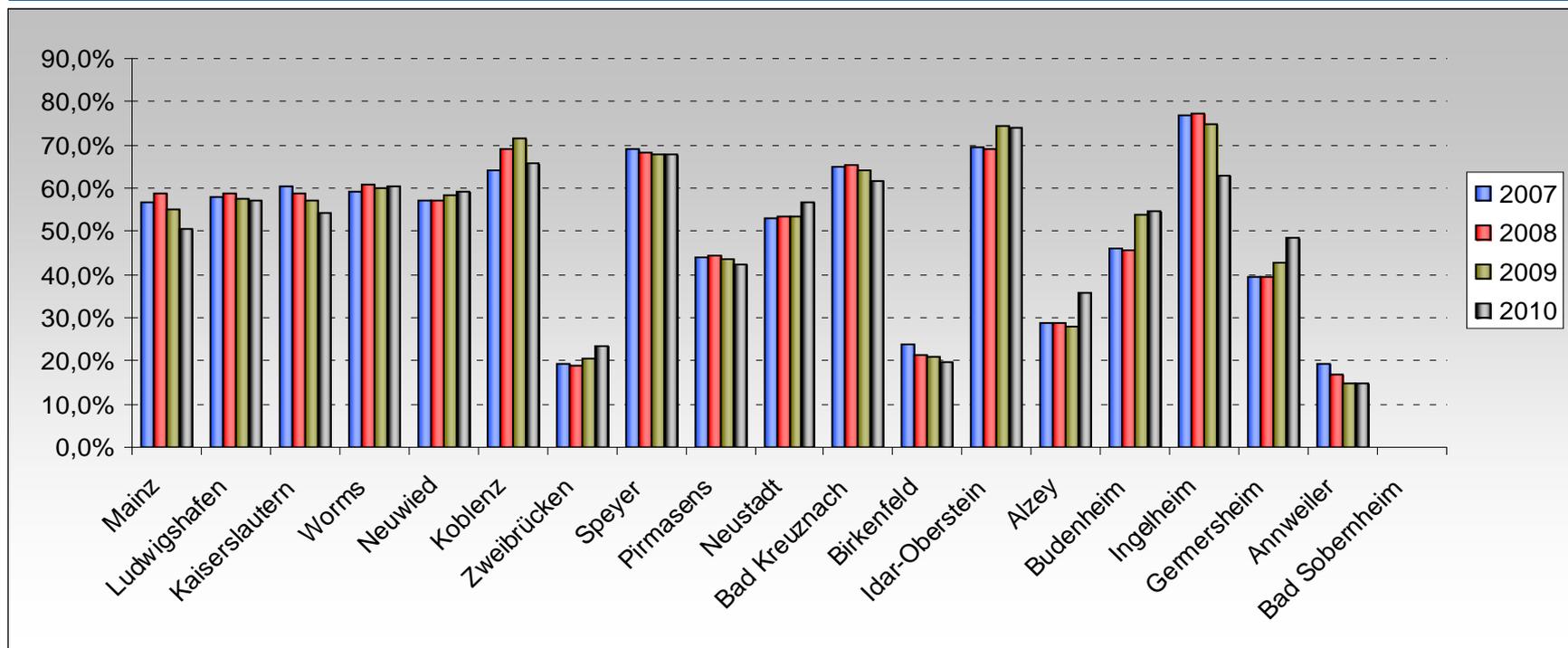
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	3,4%	26,5%	14,8%	18,1%	22,5%
2008	4,8%	24,6%	14,2%	17,6%	20,9%
2009	3,2%	22,8%	13,7%	17,0%	18,7%
2010	3,5%	21,9%	15,7%	20,5%	18,0%

Kapitaldienstdeckung - kleine Unternehmen



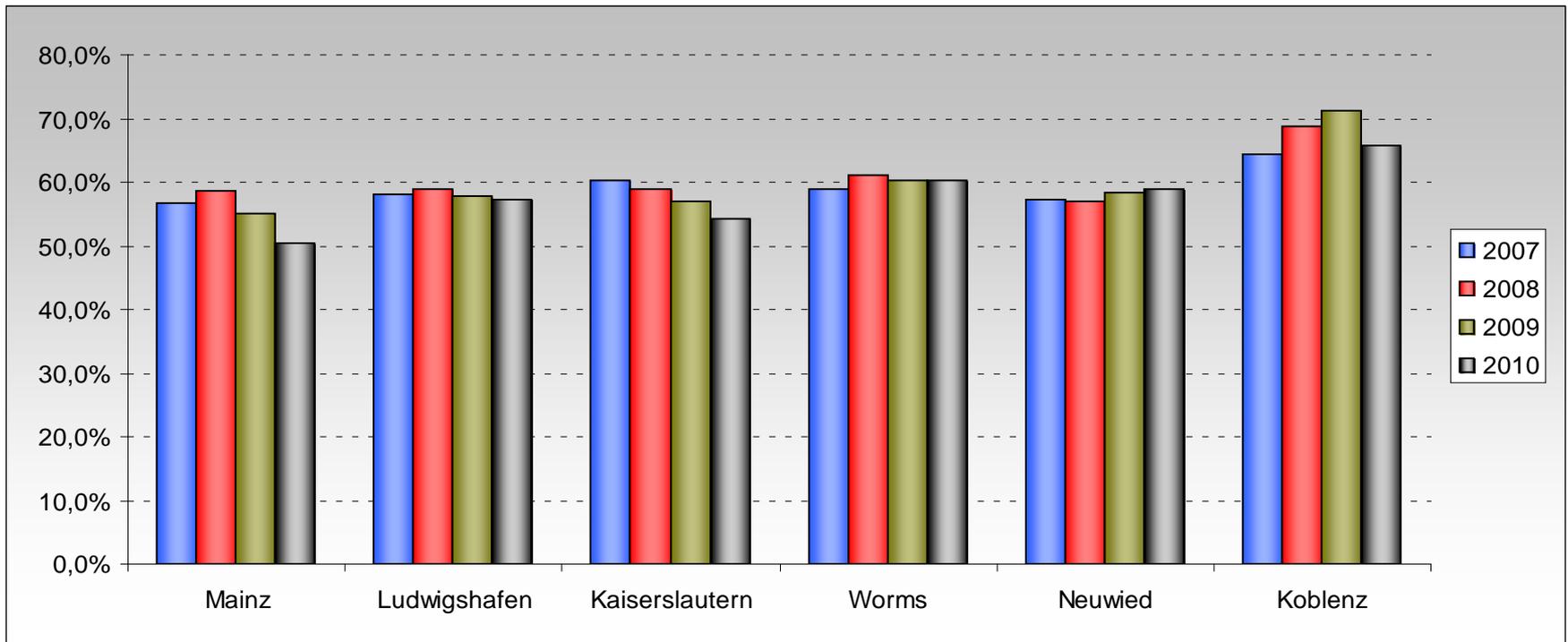
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	2,8%	19,9%	8,3%	14,1%	29,4%	13,3%	6,0%	-
2008	2,3%	18,8%	7,7%	22,9%	28,0%	13,1%	5,1%	-
2009	1,8%	13,0%	7,3%	28,0%	25,1%	14,2%	4,5%	-
2010	1,3%	11,3%	7,1%	28,0%	25,8%	16,0%	4,3%	-

Langfristiger Fremdkapitalanteil



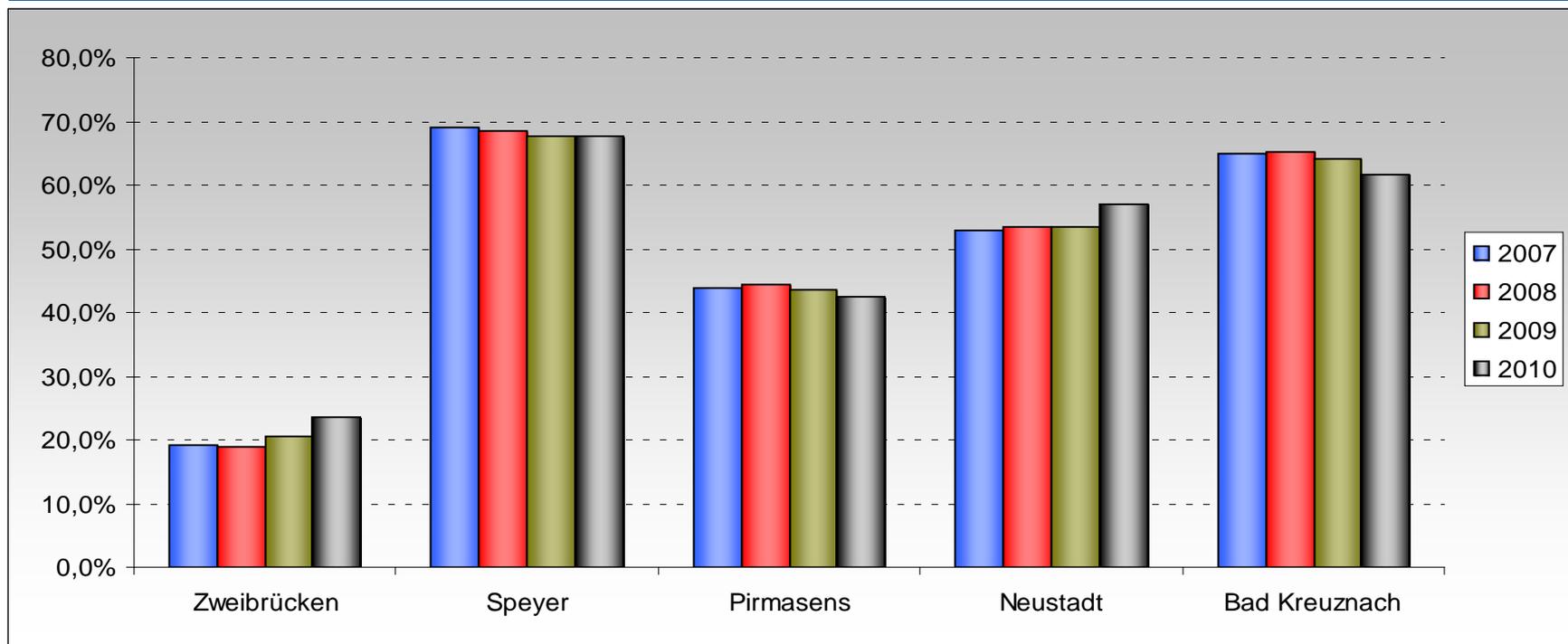
	Maximalwert	Minimalwert
2007	77,0%	19,2%
2008	77,1%	16,8%
2009	74,9%	14,6%
2010	73,9%	14,7%

Langfristiger Fremdkapitalanteil - große Unternehmen



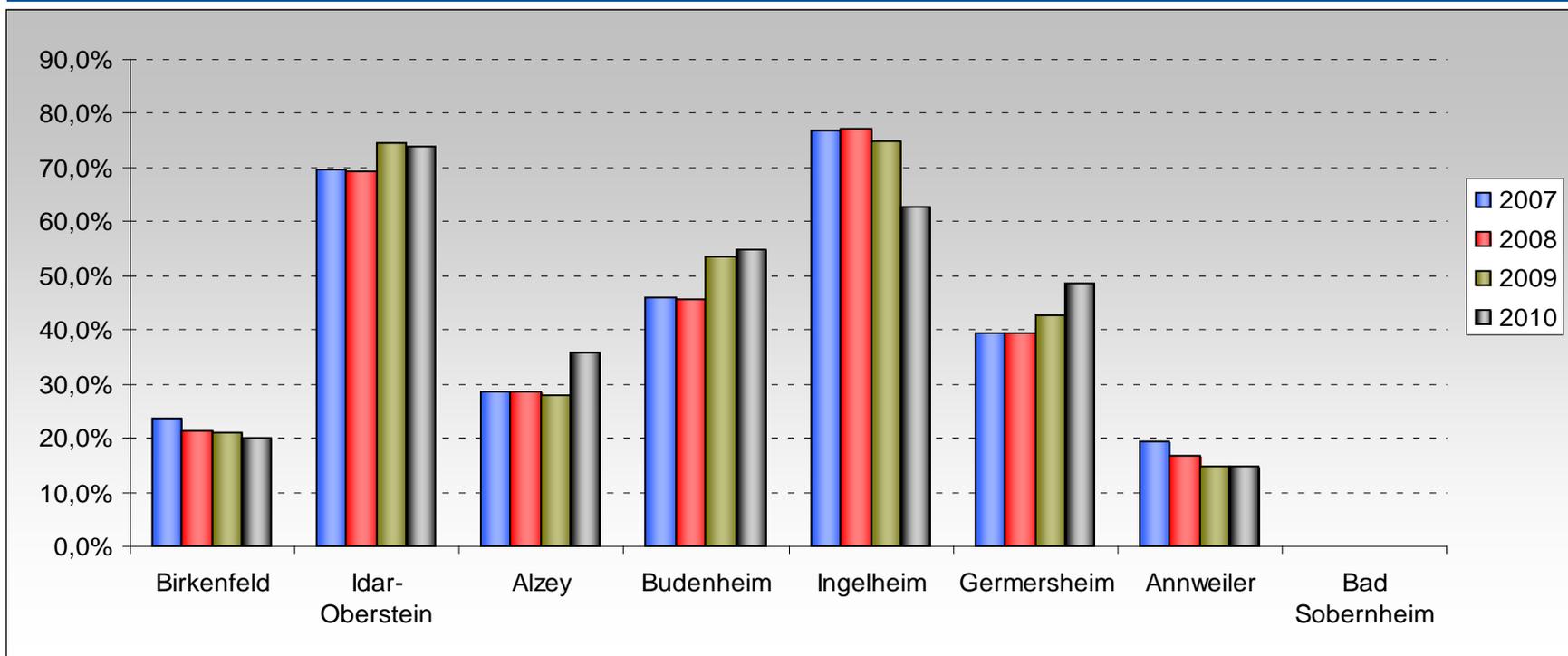
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	56,8%	58,1%	60,2%	59,0%	57,3%	64,3%
2008	58,6%	58,9%	58,9%	61,0%	57,1%	68,8%
2009	55,1%	57,7%	57,1%	60,2%	58,3%	71,3%
2010	50,4%	57,2%	54,2%	60,2%	59,0%	65,8%

Langfristiger Fremdkapitalanteil - mittlere Unternehmen



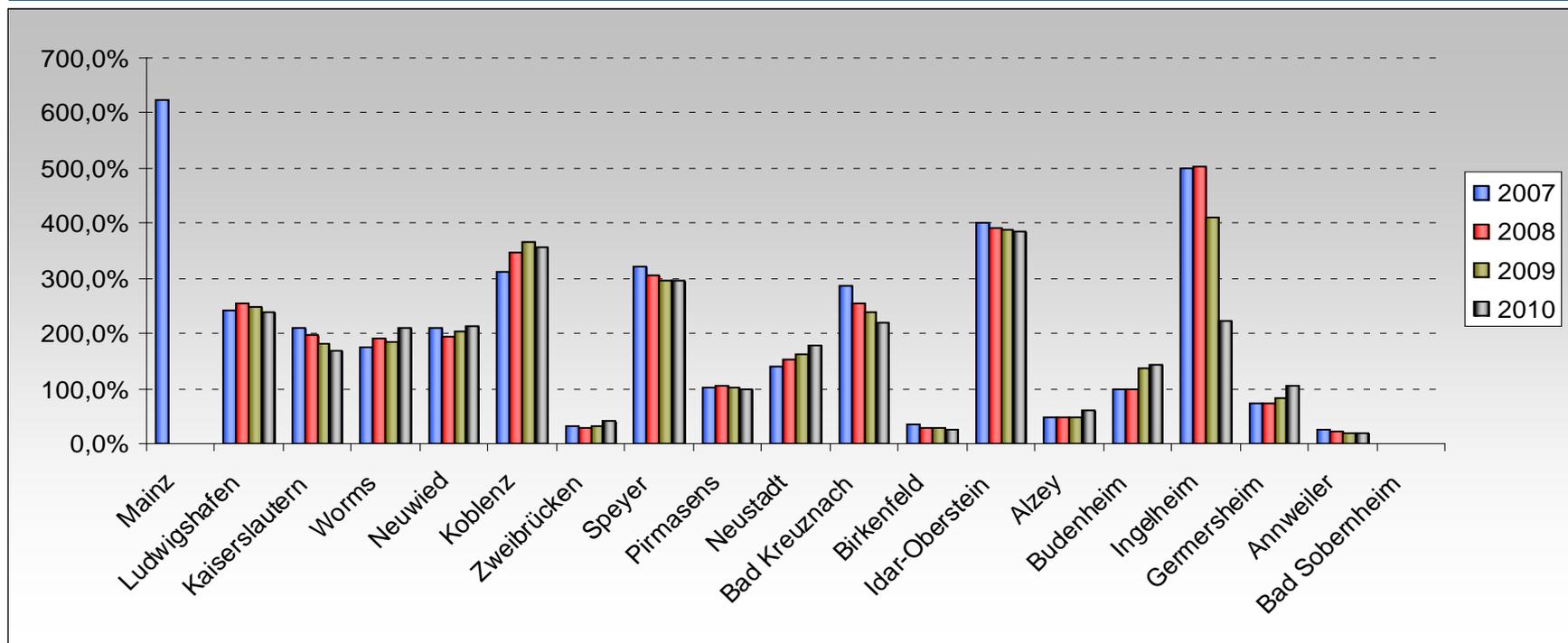
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	19,2%	69,1%	43,8%	52,9%	65,0%
2008	18,9%	68,4%	44,3%	53,4%	65,3%
2009	20,4%	67,7%	43,7%	53,5%	64,0%
2010	23,6%	67,8%	42,4%	56,9%	61,7%

Langfristiger Fremdkapitalanteil - kleine Unternehmen



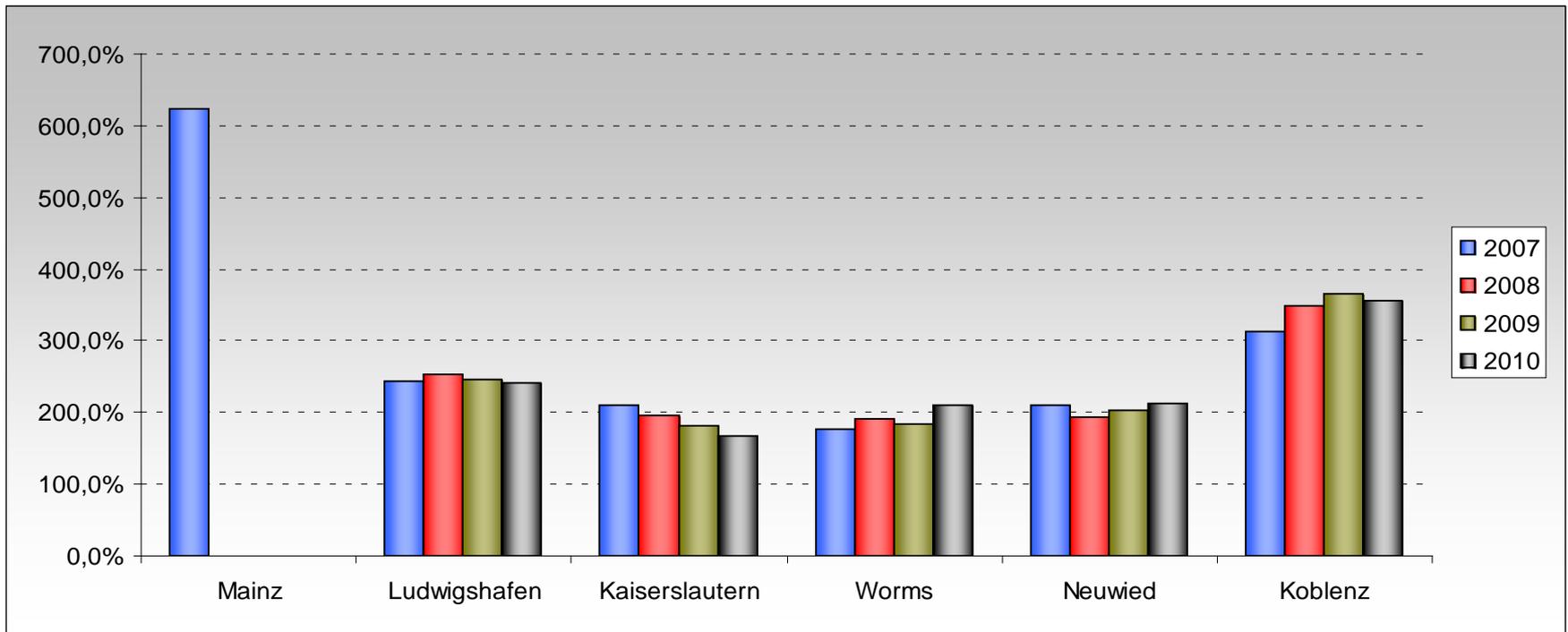
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	23,8%	69,6%	28,6%	46,0%	77,0%	39,6%	19,5%	-
2008	21,4%	69,2%	28,6%	45,7%	77,1%	39,4%	16,8%	-
2009	21,1%	74,4%	28,0%	53,7%	74,9%	42,7%	14,6%	-
2010	19,9%	73,9%	35,9%	54,7%	62,8%	48,5%	14,7%	-

Langfristiger Verschuldungsgrad



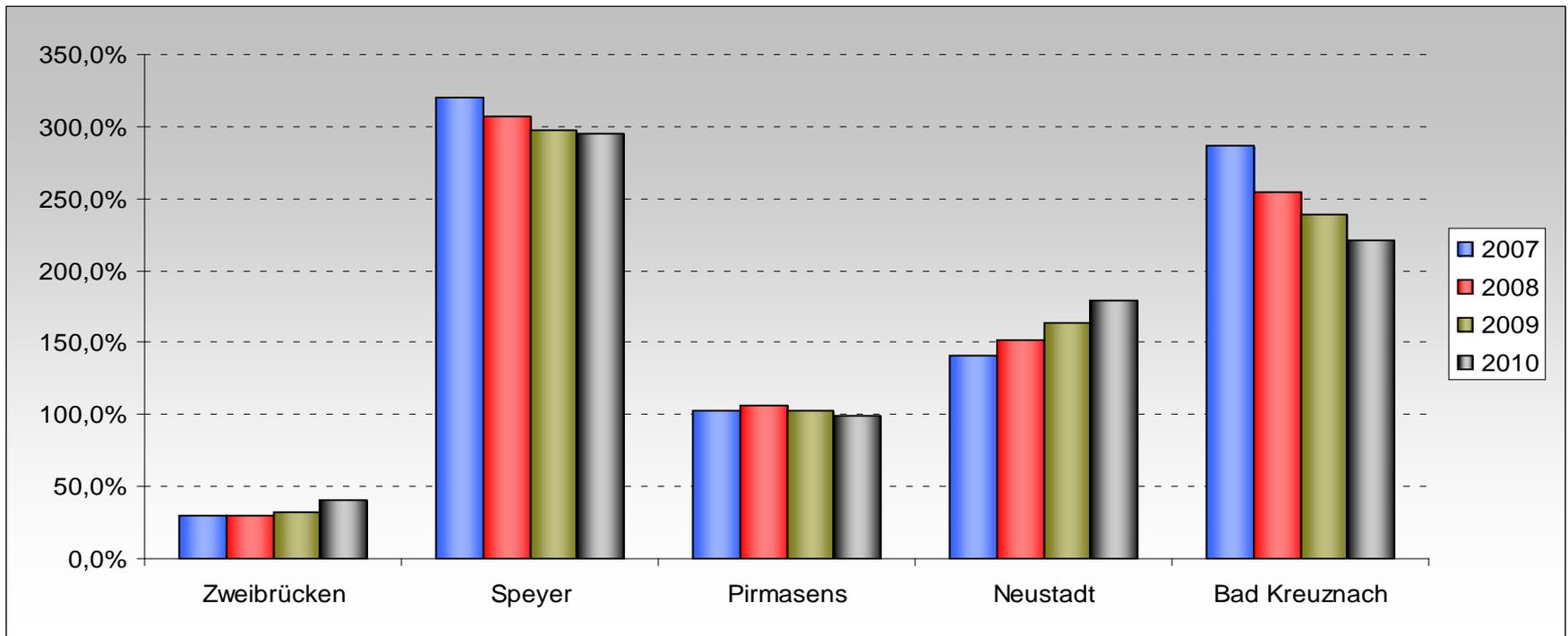
	Maximalwert	Minimalwert
2007	623,0%	26,6%
2008	502,0%	22,1%
2009	409,8%	18,9%
2010	384,4%	18,7%

Langfristiger Verschuldungsgrad - große Unternehmen



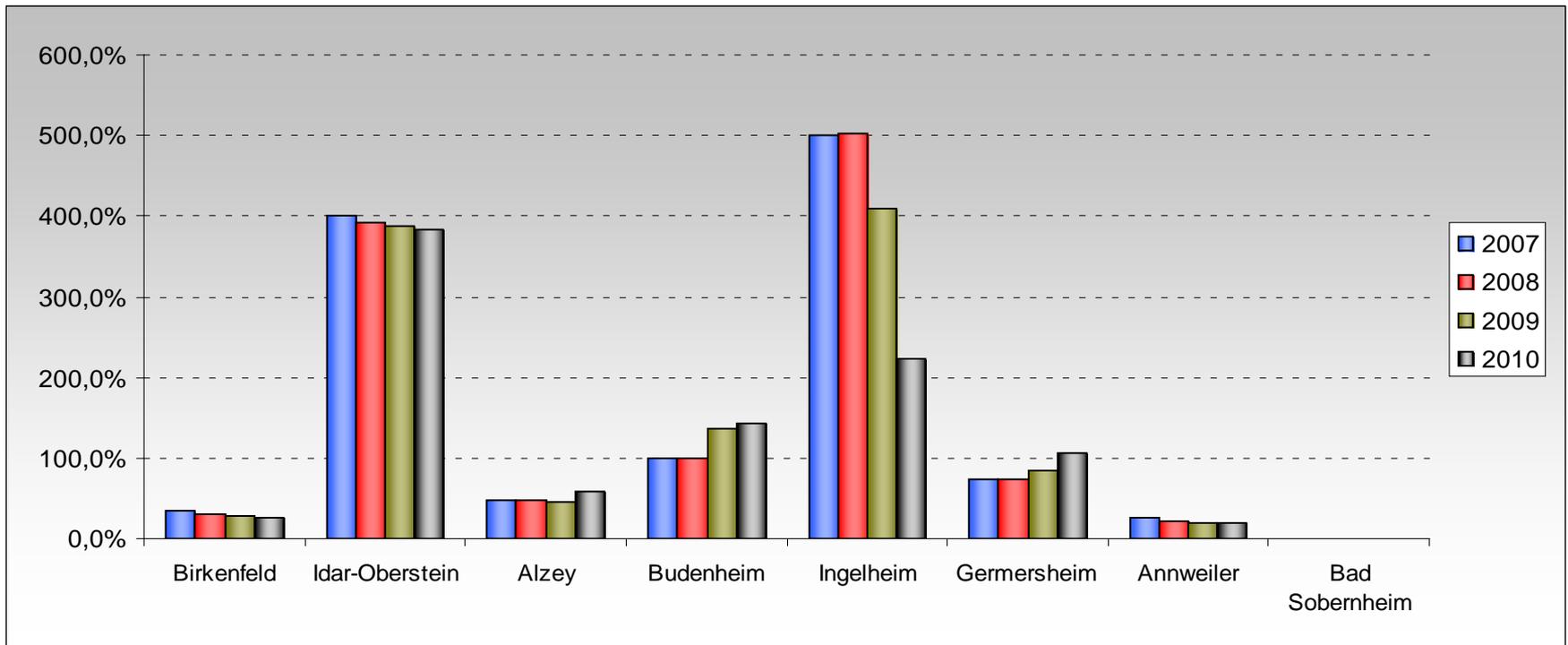
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	623,0%	242,5%	210,3%	175,6%	209,6%	312,3%
2008	-	253,0%	196,7%	191,9%	194,1%	348,2%
2009	-	247,0%	180,4%	185,1%	204,0%	364,6%
2010	-	240,2%	167,1%	210,8%	211,7%	356,7%

Langfristiger Verschuldungsgrad - mittlere Unternehmen



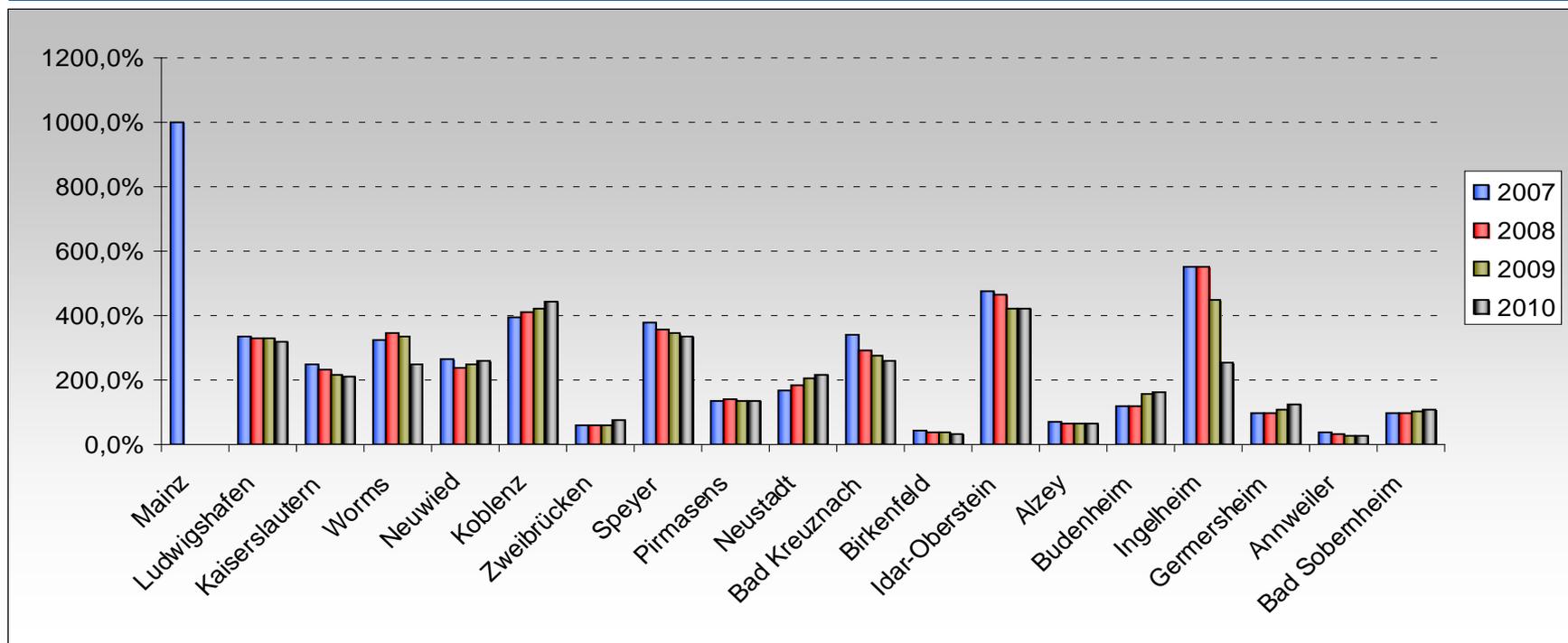
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	30,4%	320,2%	102,7%	141,5%	286,2%
2008	29,8%	307,0%	106,6%	151,4%	254,6%
2009	32,8%	297,1%	102,3%	163,2%	239,4%
2010	40,9%	294,7%	98,8%	178,8%	220,8%

Langfristiger Verschuldungsgrad - kleine Unternehmen



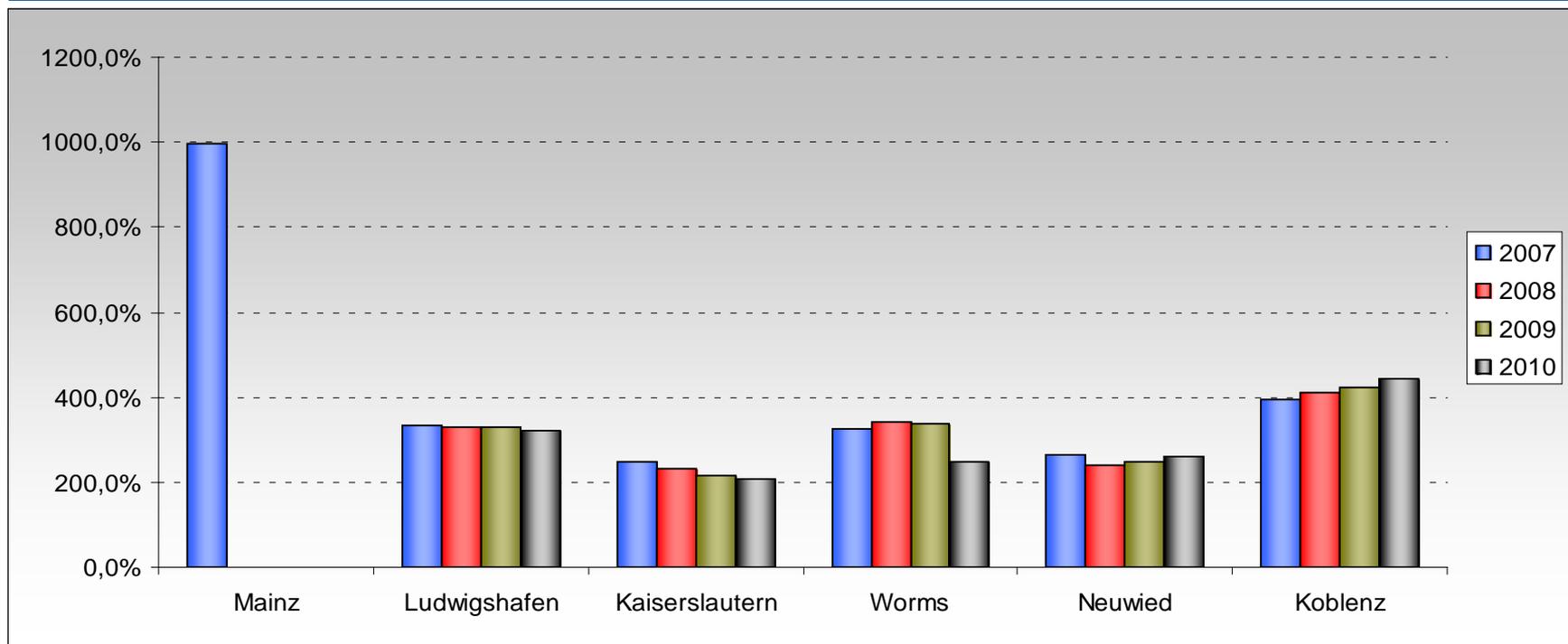
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Gernersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	34,2%	401,4%	48,3%	99,9%	499,6%	72,6%	26,6%	-
2008	29,7%	392,5%	47,6%	99,4%	502,0%	72,7%	22,1%	-
2009	28,5%	387,5%	46,3%	136,7%	409,8%	83,9%	18,9%	-
2010	26,9%	384,4%	59,1%	143,7%	222,8%	105,1%	18,7%	-

Verschuldungsgrad



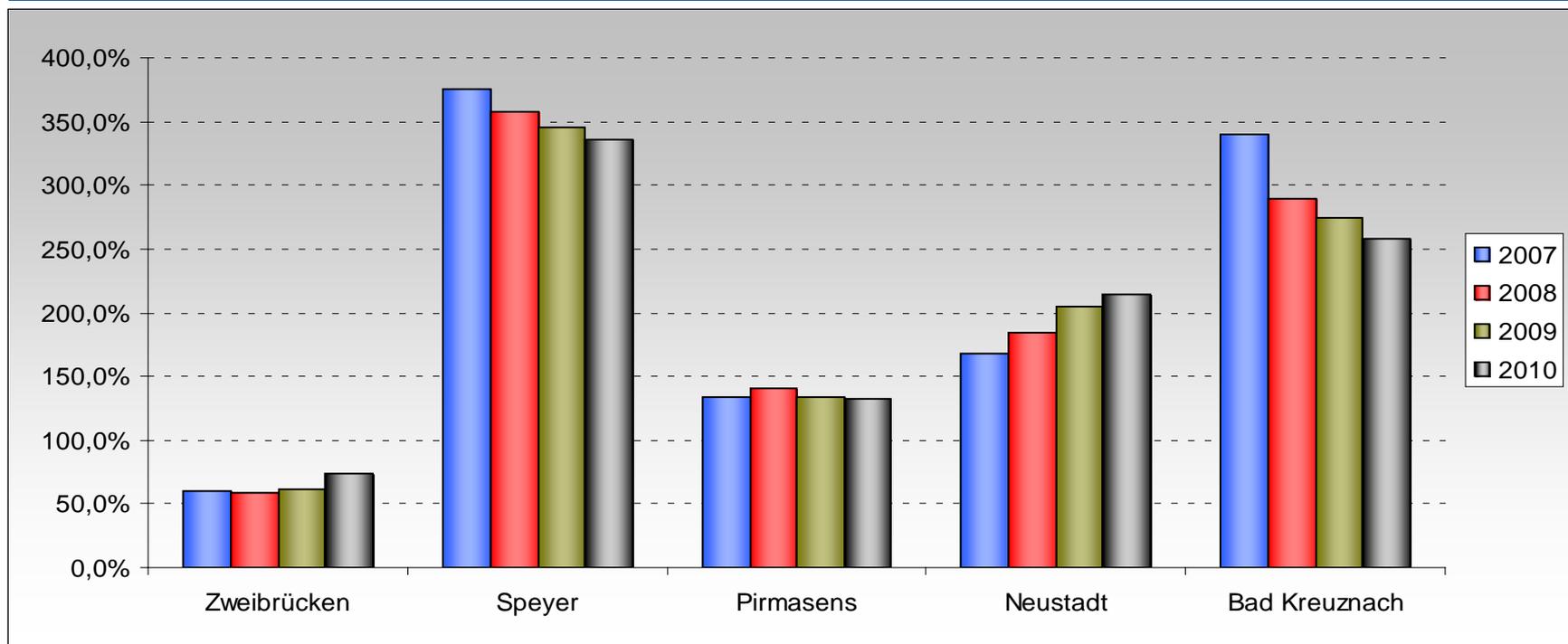
	Maximalwert	Minimalwert
2007	997,4%	36,6%
2008	551,3%	31,1%
2009	446,9%	28,8%
2010	442,3%	27,4%

Verschuldungsgrad - große Unternehmen



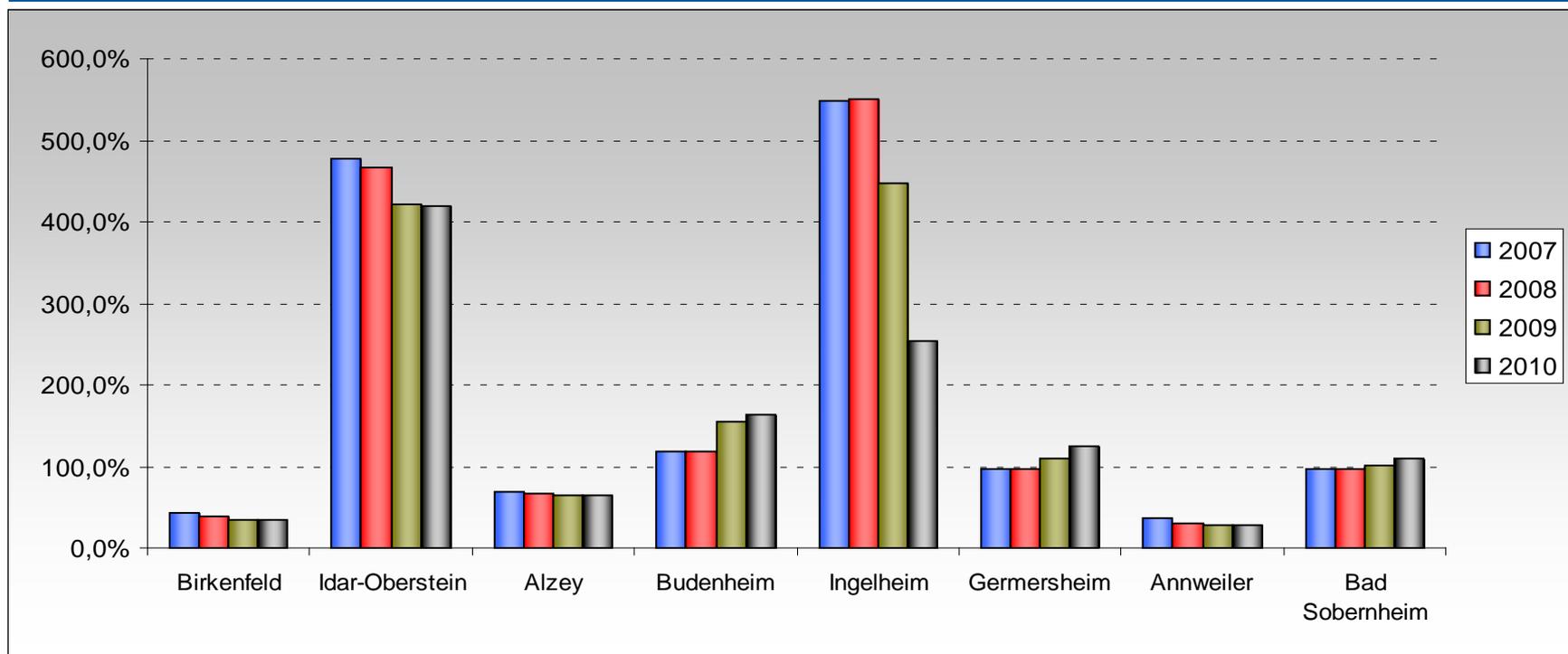
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	997,4%	334,6%	249,2%	324,8%	265,8%	395,0%
2008	-	329,2%	233,7%	343,5%	240,0%	412,6%
2009	-	328,0%	216,0%	337,4%	249,7%	424,2%
2010	-	320,2%	208,4%	249,8%	258,7%	442,3%

Verschuldungsgrad - mittlere Unternehmen



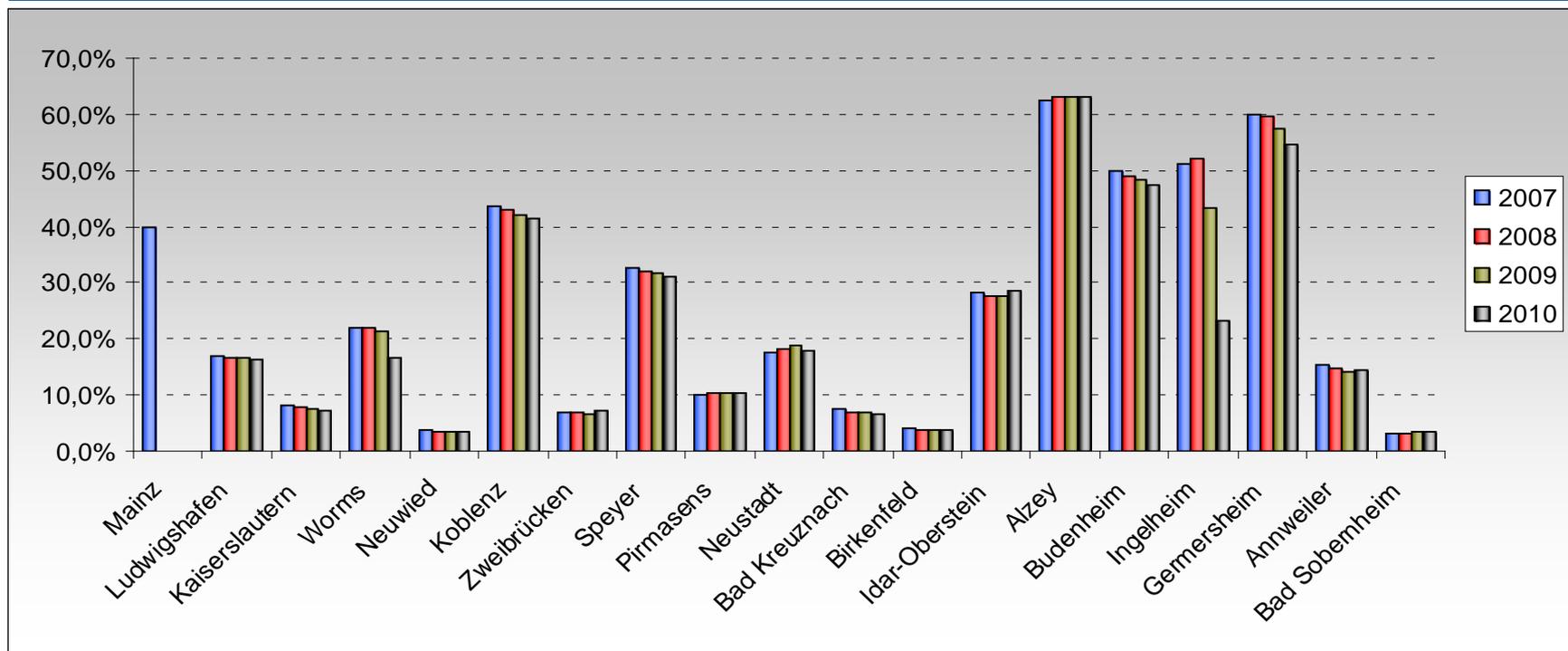
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	59,7%	375,9%	134,4%	167,4%	339,9%
2008	58,4%	357,3%	140,8%	183,7%	289,6%
2009	61,5%	344,8%	134,3%	205,3%	274,0%
2010	73,5%	336,5%	133,0%	214,5%	257,9%

Verschuldungsgrad - kleine Unternehmen



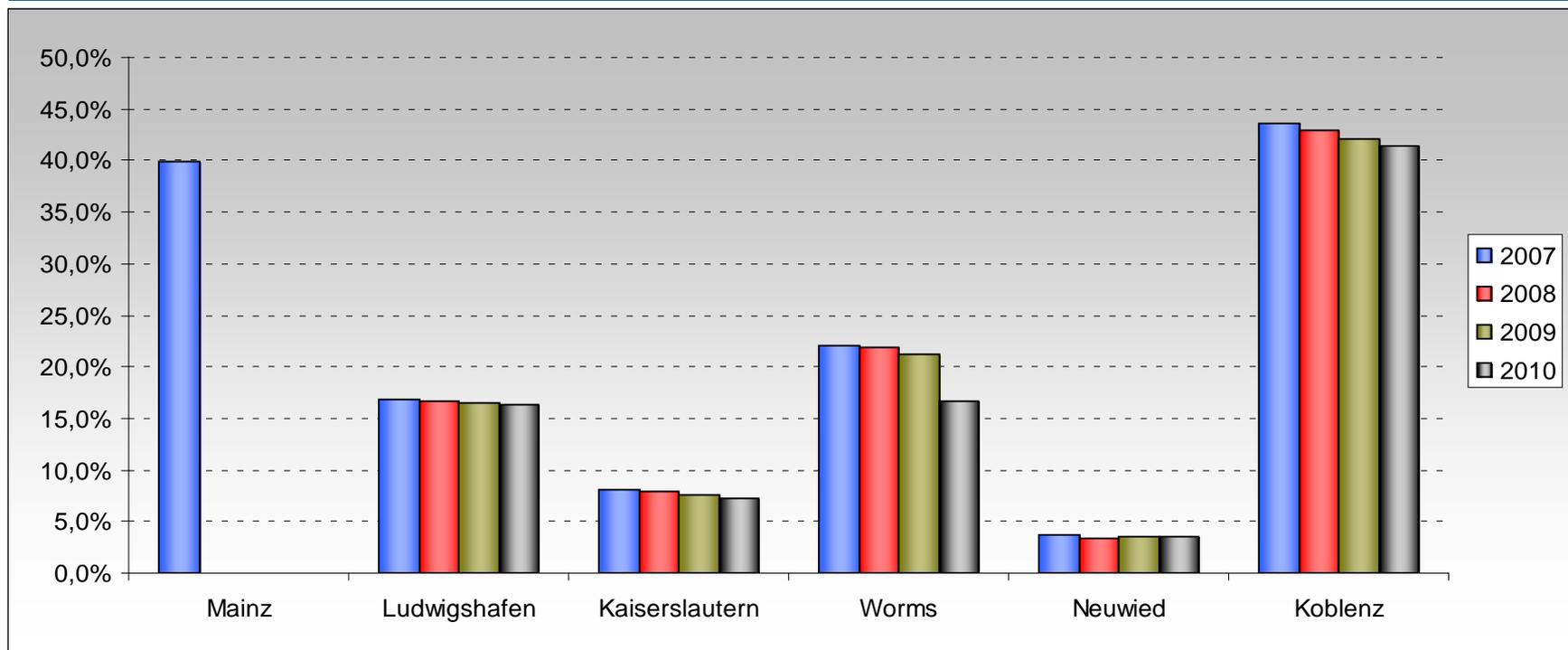
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Gernersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	43,6%	476,6%	69,1%	117,2%	549,0%	97,1%	36,6%	97,7%
2008	38,5%	467,2%	66,5%	117,7%	551,3%	97,0%	31,1%	97,1%
2009	35,3%	420,9%	65,1%	154,5%	446,9%	109,8%	28,8%	101,8%
2010	35,0%	420,3%	64,8%	162,6%	254,7%	124,9%	27,4%	109,2%

Anteil gezeichnetes Kapital am Eigenkapital



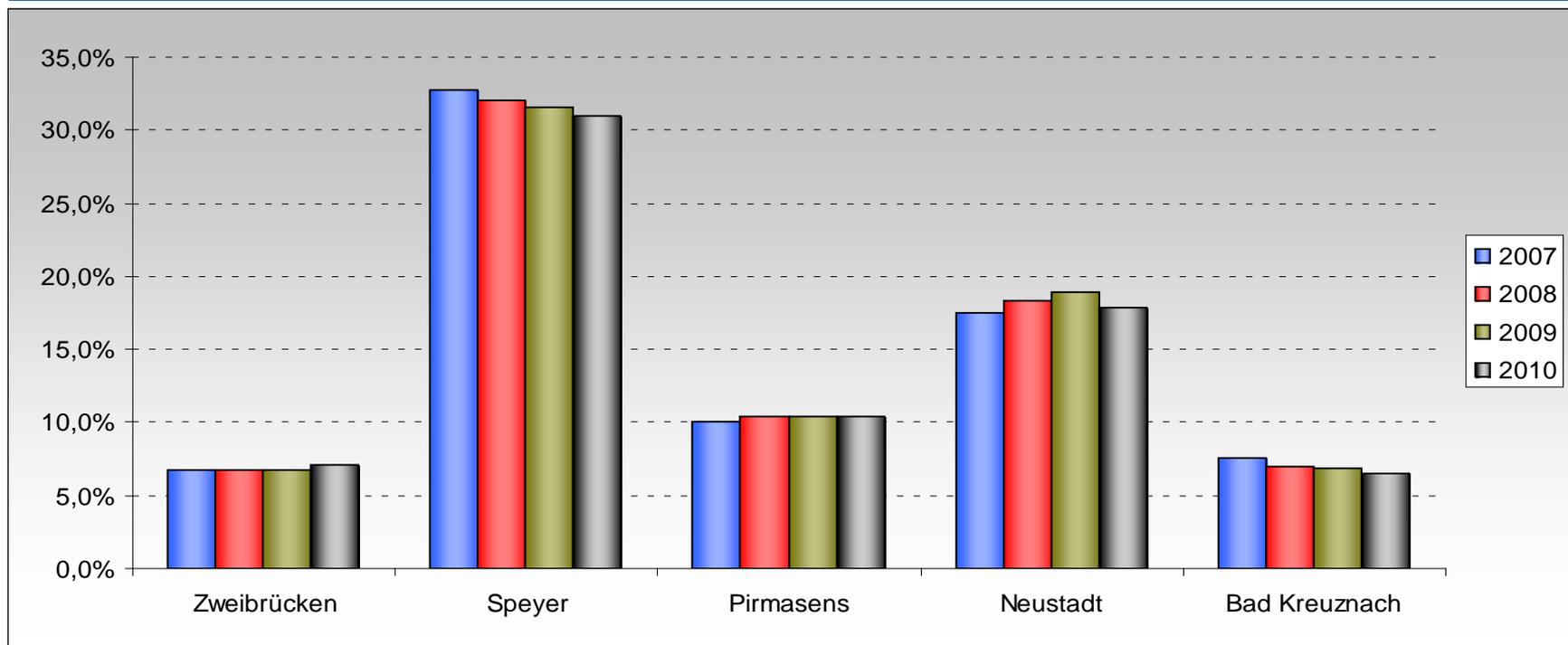
	Maximalwert	Minimalwert
2007	62,5%	3,3%
2008	63,1%	3,3%
2009	63,1%	3,5%
2010	63,2%	3,5%

Anteil gezeichnetes Kapital am Eigenkapital - große Unternehmen



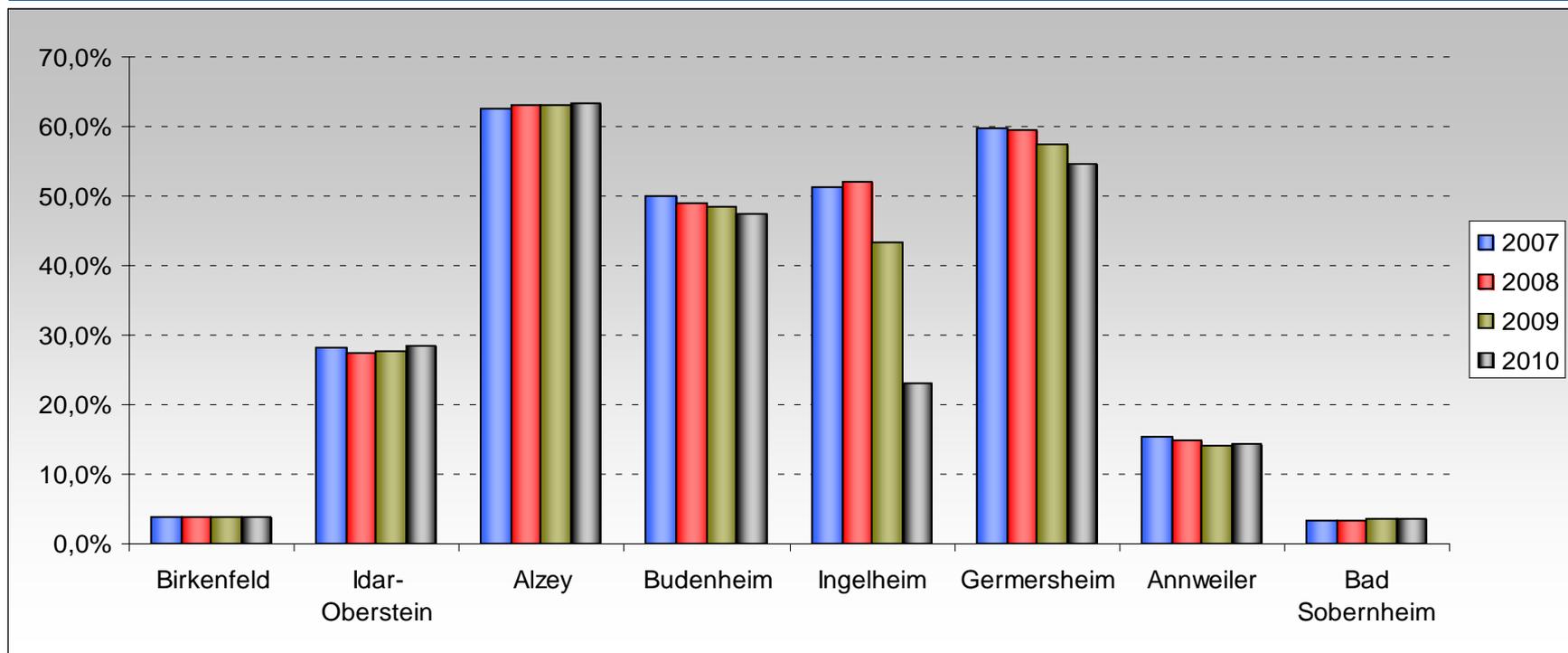
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	40,0%	16,9%	8,1%	22,1%	3,7%	43,6%
2008	-	16,6%	7,9%	21,9%	3,4%	42,9%
2009	-	16,5%	7,5%	21,2%	3,5%	42,1%
2010	-	16,3%	7,3%	16,6%	3,6%	41,4%

Anteil gezeichnetes Kapital am Eigenkapital - mittlere Unternehmen



	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	6,8%	32,8%	10,1%	17,6%	7,6%
2008	6,8%	32,0%	10,4%	18,3%	7,0%
2009	6,7%	31,6%	10,4%	19,0%	6,8%
2010	7,1%	31,0%	10,4%	17,9%	6,5%

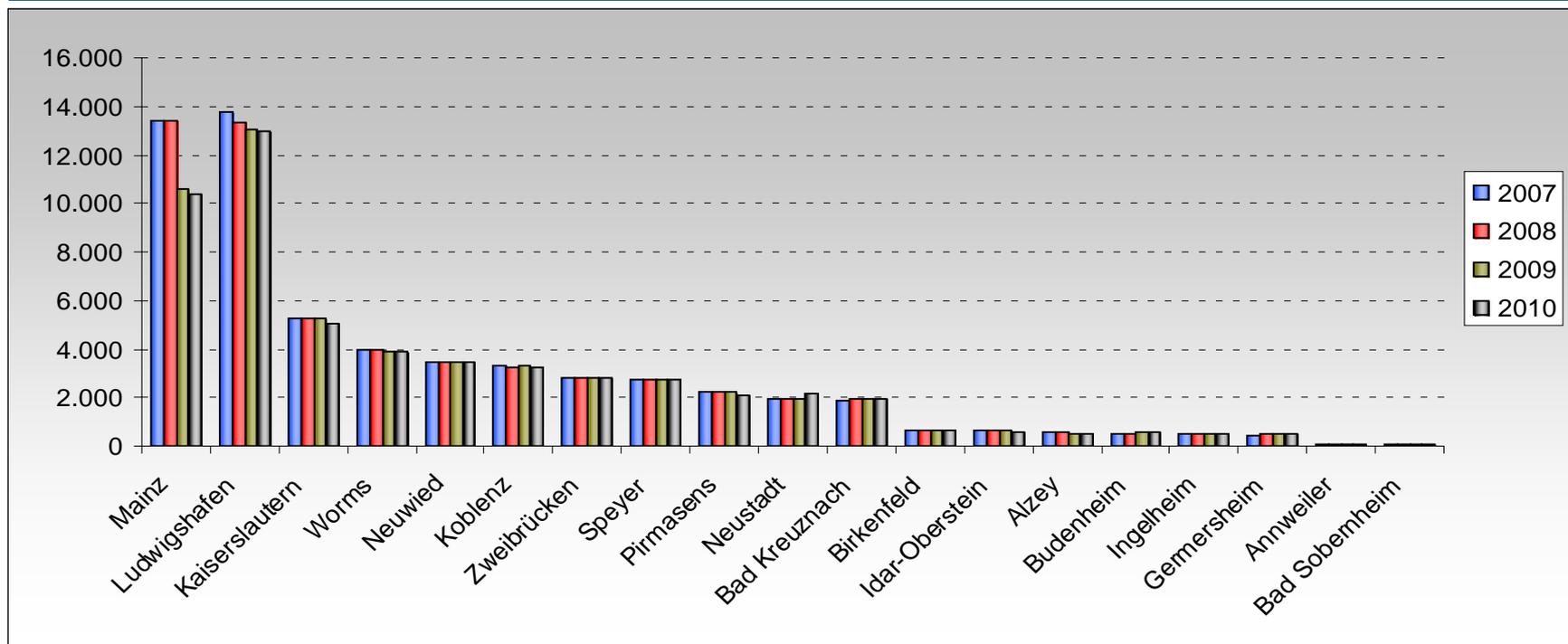
Anteil gezeichnetes Kapital am Eigenkapital - kleine Unternehmen



	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	4,0%	28,1%	62,5%	50,0%	51,3%	59,8%	15,3%	3,3%
2008	3,9%	27,5%	63,1%	49,1%	52,1%	59,6%	14,8%	3,3%
2009	3,9%	27,6%	63,1%	48,5%	43,5%	57,5%	14,2%	3,5%
2010	3,7%	28,6%	63,2%	47,4%	23,2%	54,6%	14,5%	3,5%

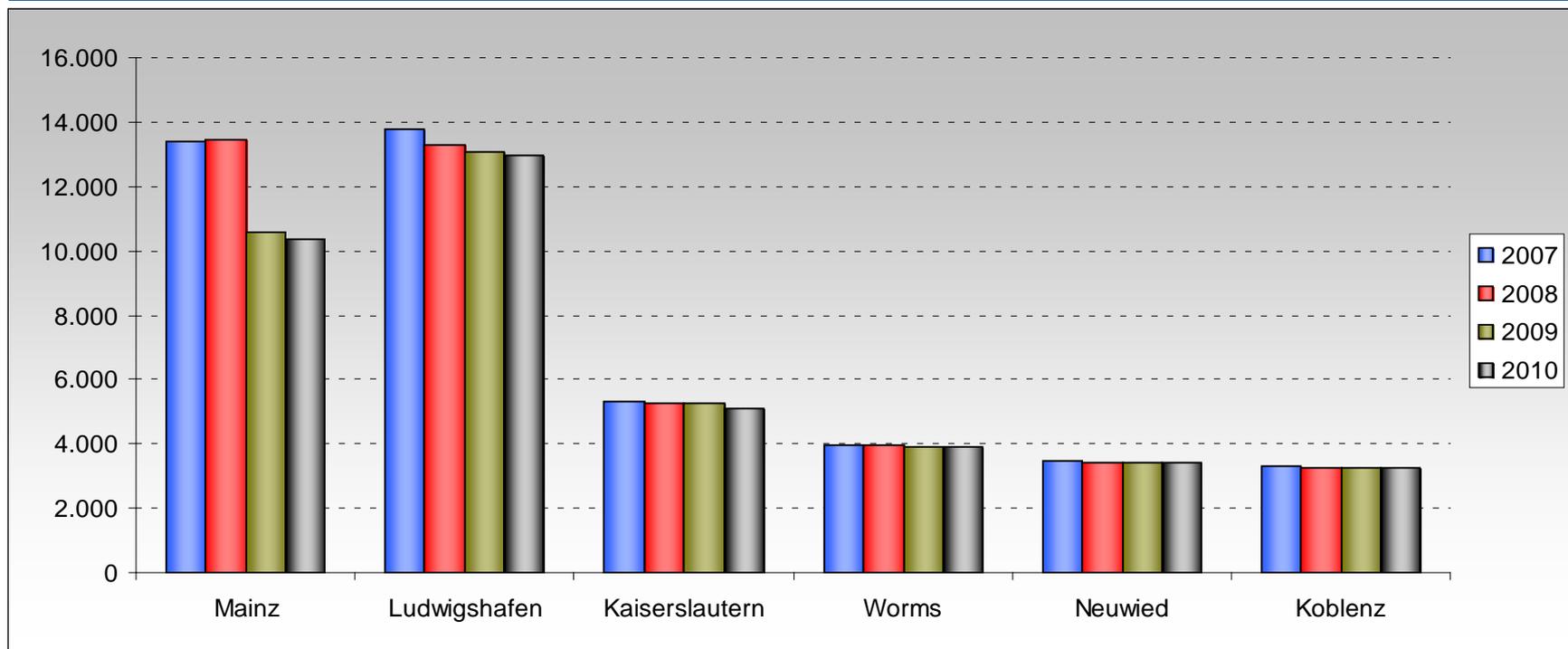
3. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Wohnungsbestand (Eigenbestand)



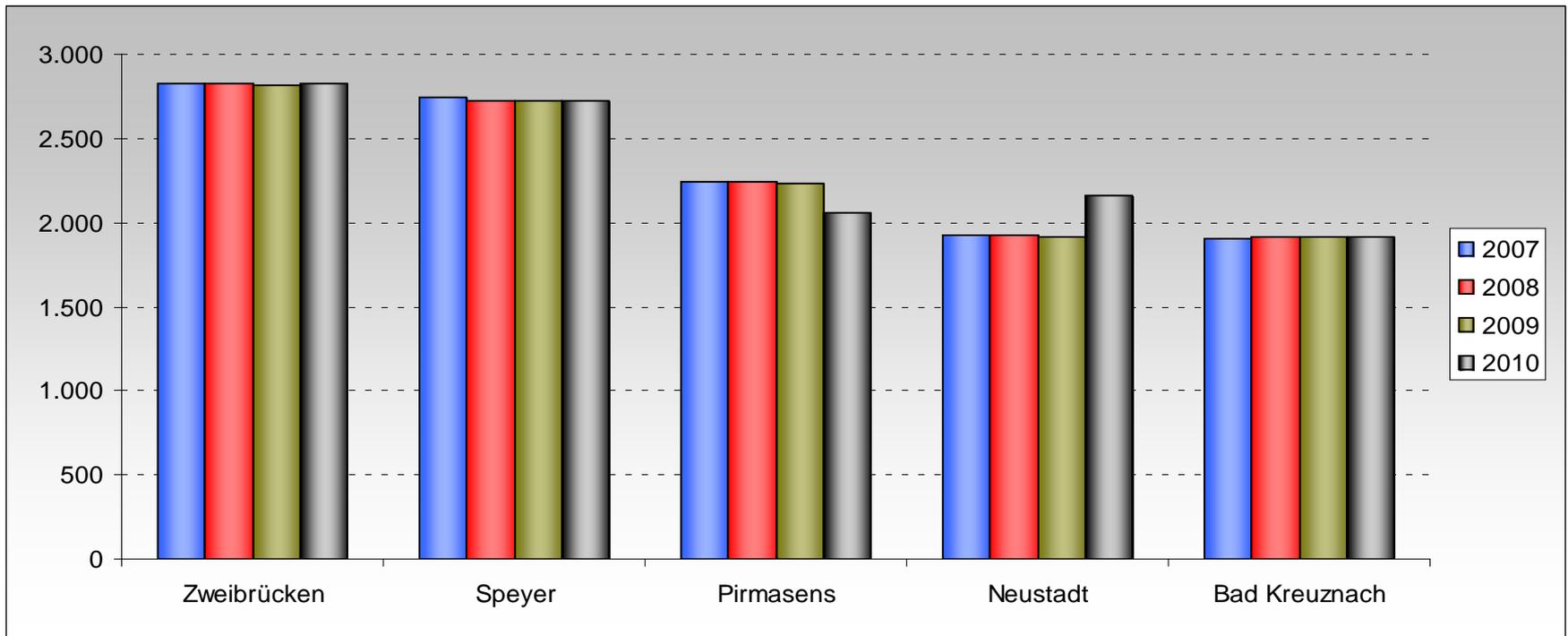
	Maximalwert	Minimalwert
2007	13.750	70
2008	13.432	70
2009	13.071	68
2010	12.959	68

Wohnungsbestand (Eigenbestand) - große Unternehmen



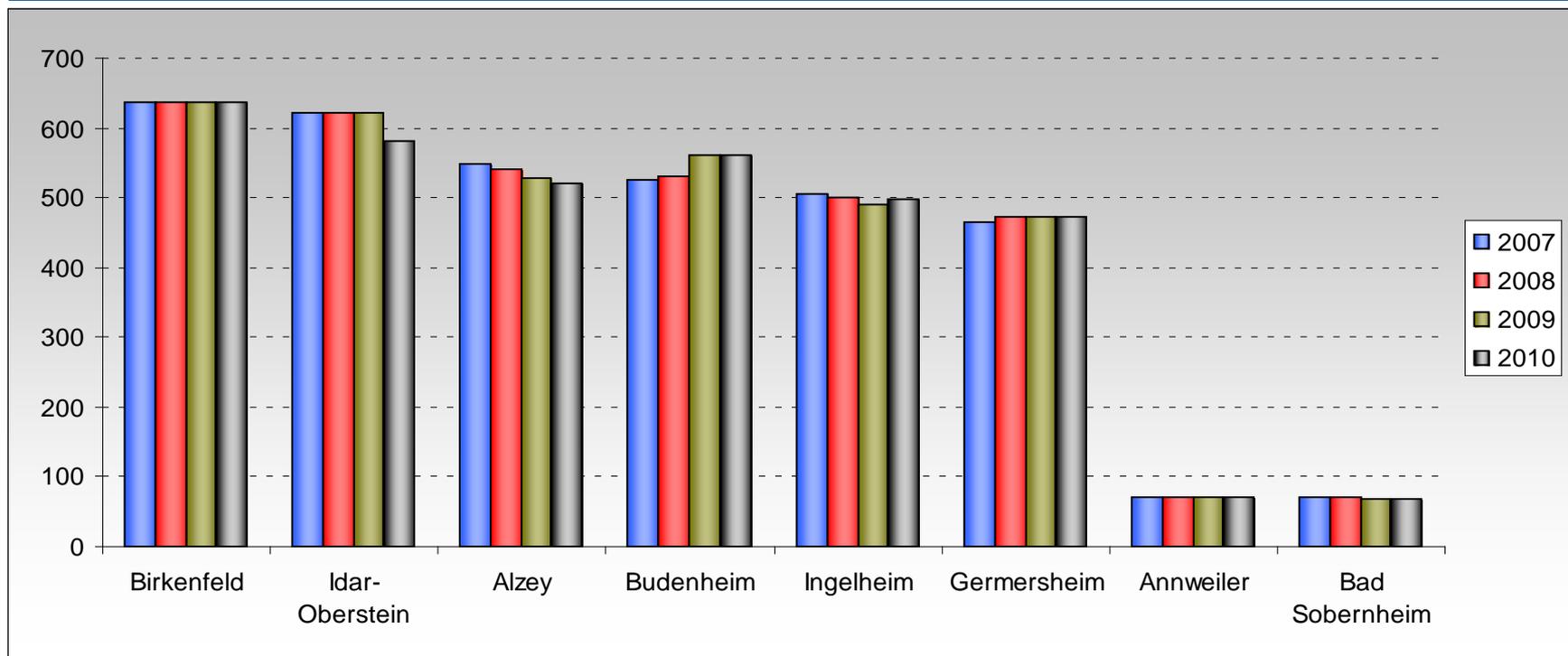
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	13.404	13.750	5.292	3.965	3.452	3.305
2008	13.432	13.306	5.275	3.950	3.444	3.279
2009	10.560	13.071	5.266	3.918	3.440	3.280
2010	10.377	12.959	5.079	3.908	3.428	3.261

Wohnungsbestand (Eigenbestand) - mittlere Unternehmen



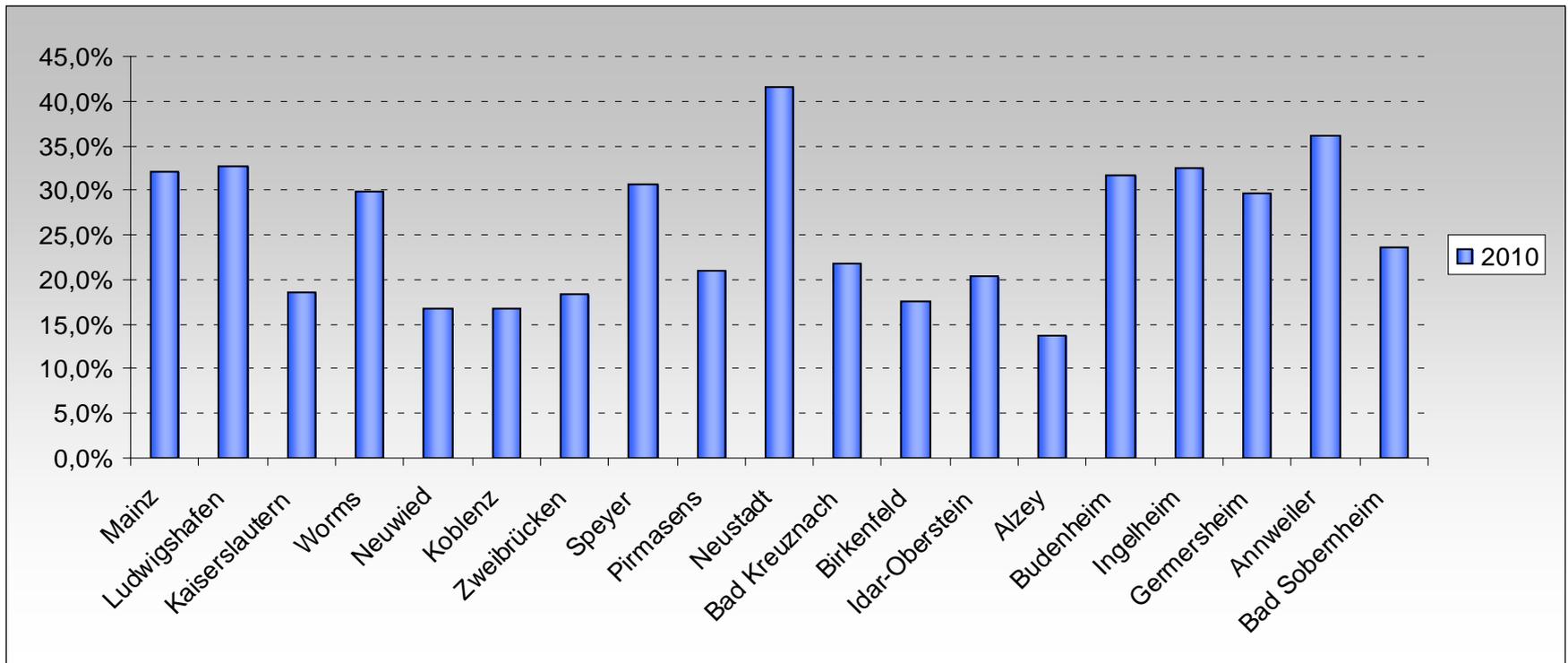
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	2.821	2.748	2.243	1.928	1.906
2008	2.822	2.723	2.238	1.920	1.913
2009	2.820	2.723	2.235	1.917	1.919
2010	2.829	2.723	2.062	2.156	1.919

Wohnungsbestand (Eigenbestand) - kleine Unternehmen



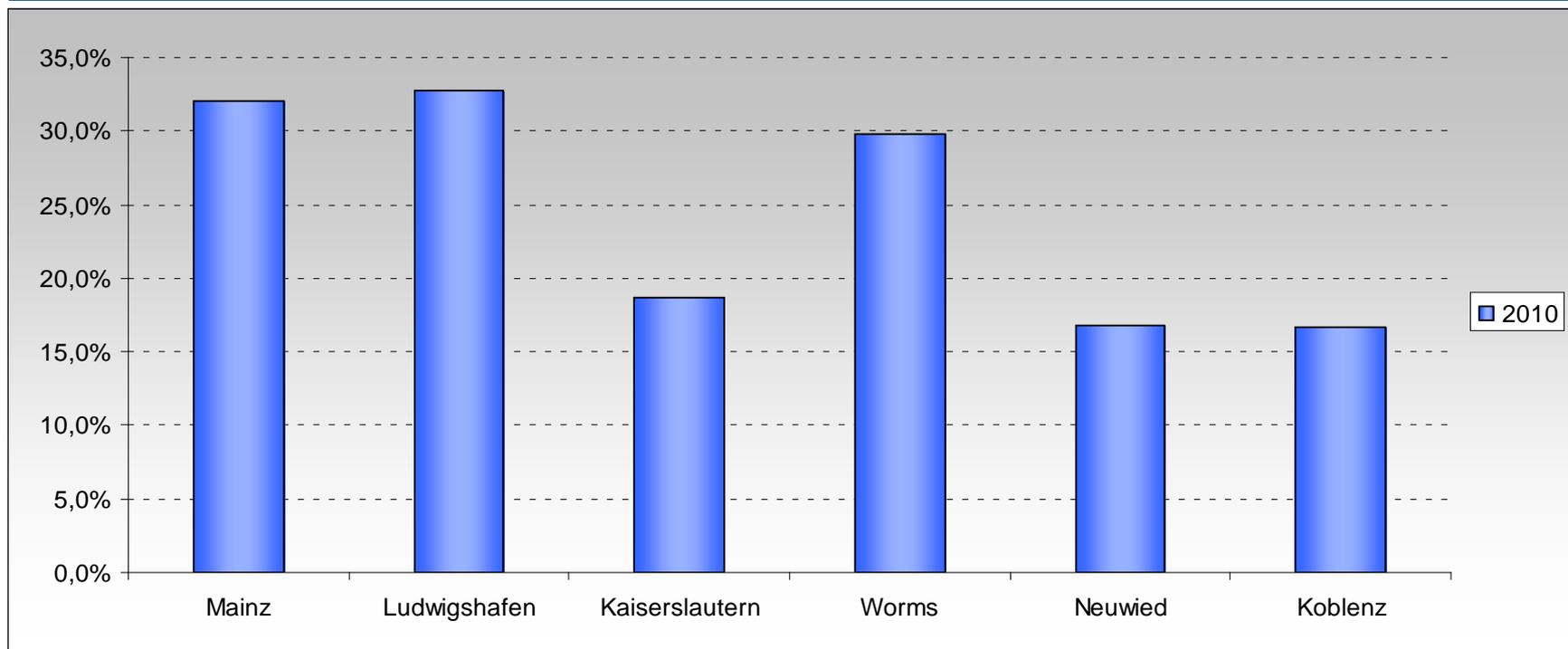
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	636	622	549	525	506	464	72	70
2008	636	622	542	530	500	473	72	70
2009	636	622	529	561	489	473	72	68
2010	636	580	521	561	497	473	72	68

Anteil Preisgebundene Wohneinheiten an Gesamtwohneinheiten



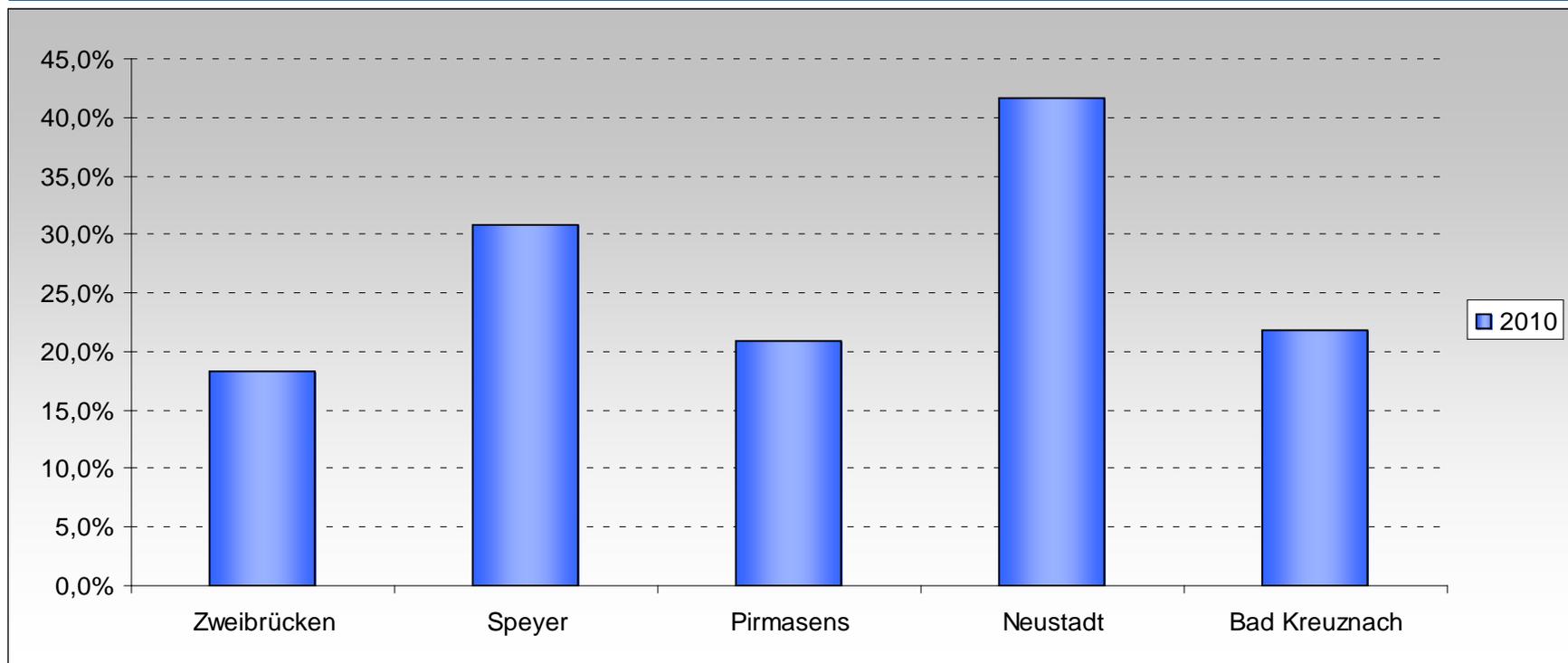
	Maximalwert	Minimalwert
2010	41,7%	13,6%

Anteil Preisgebundene Wohneinheiten an Gesamtwohneinheiten - große Unternehmen



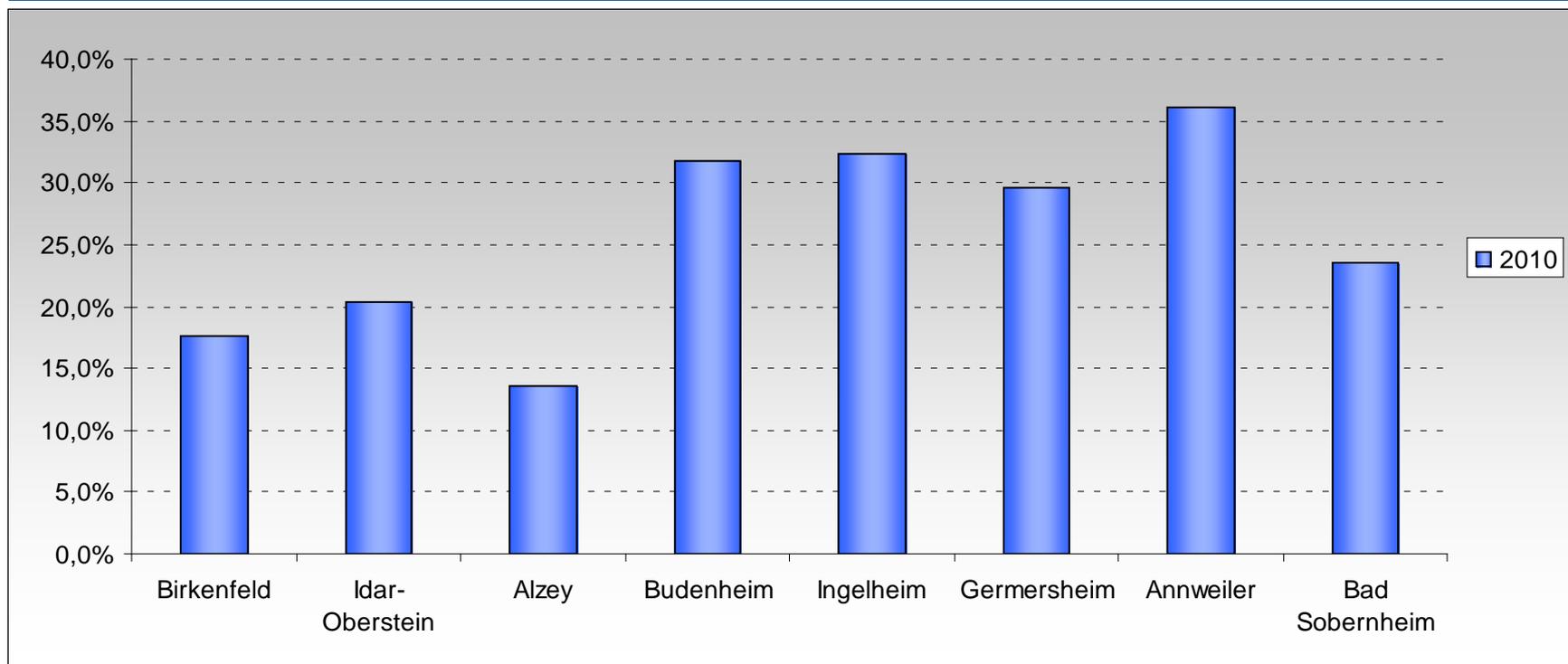
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2010	32,1%	32,8%	18,7%	29,8%	16,7%	16,7%

Anteil Preisgebundene Wohneinheiten an Gesamtwohneinheiten - mittlere Unternehmen



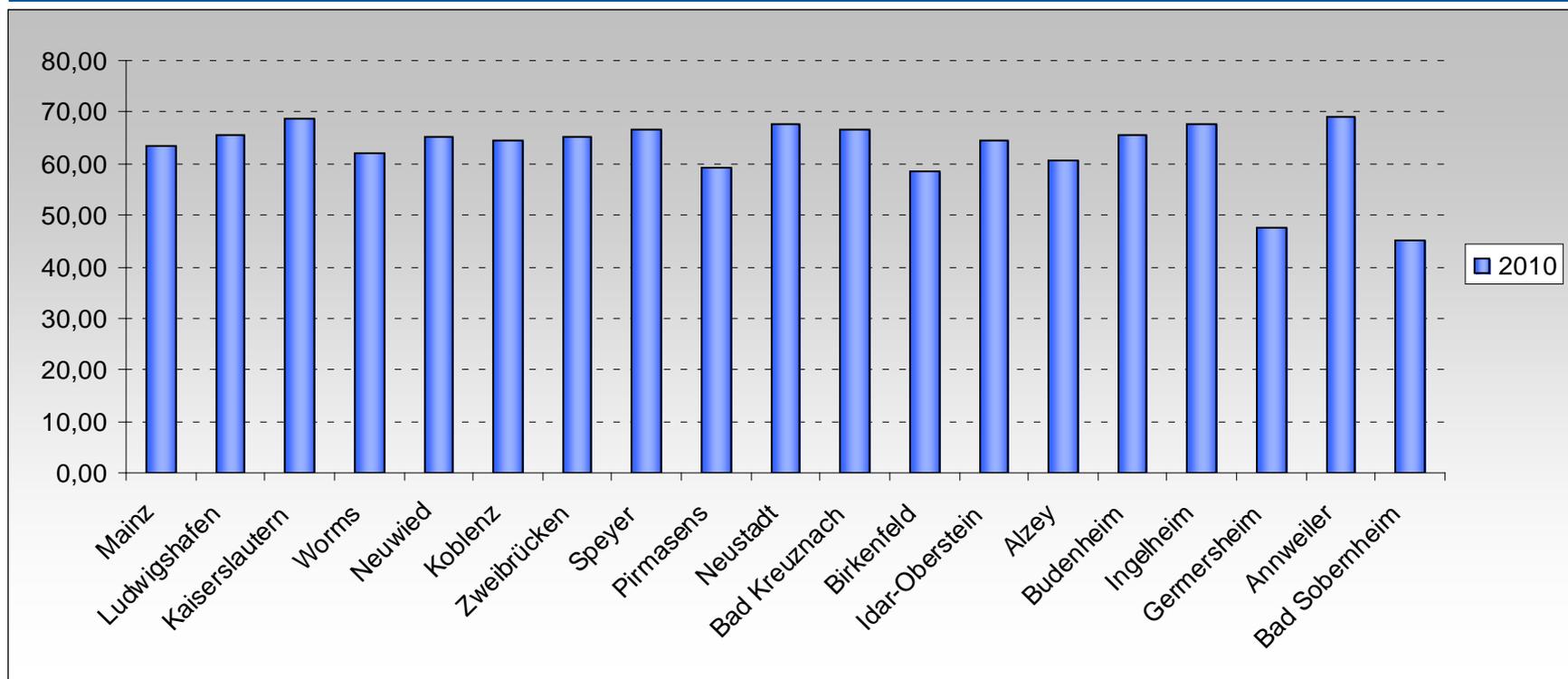
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2010	18,3%	30,7%	21,0%	41,7%	21,8%

Anteil Preisgebundene Wohneinheiten an Gesamtwohneinheiten - kleine Unternehmen



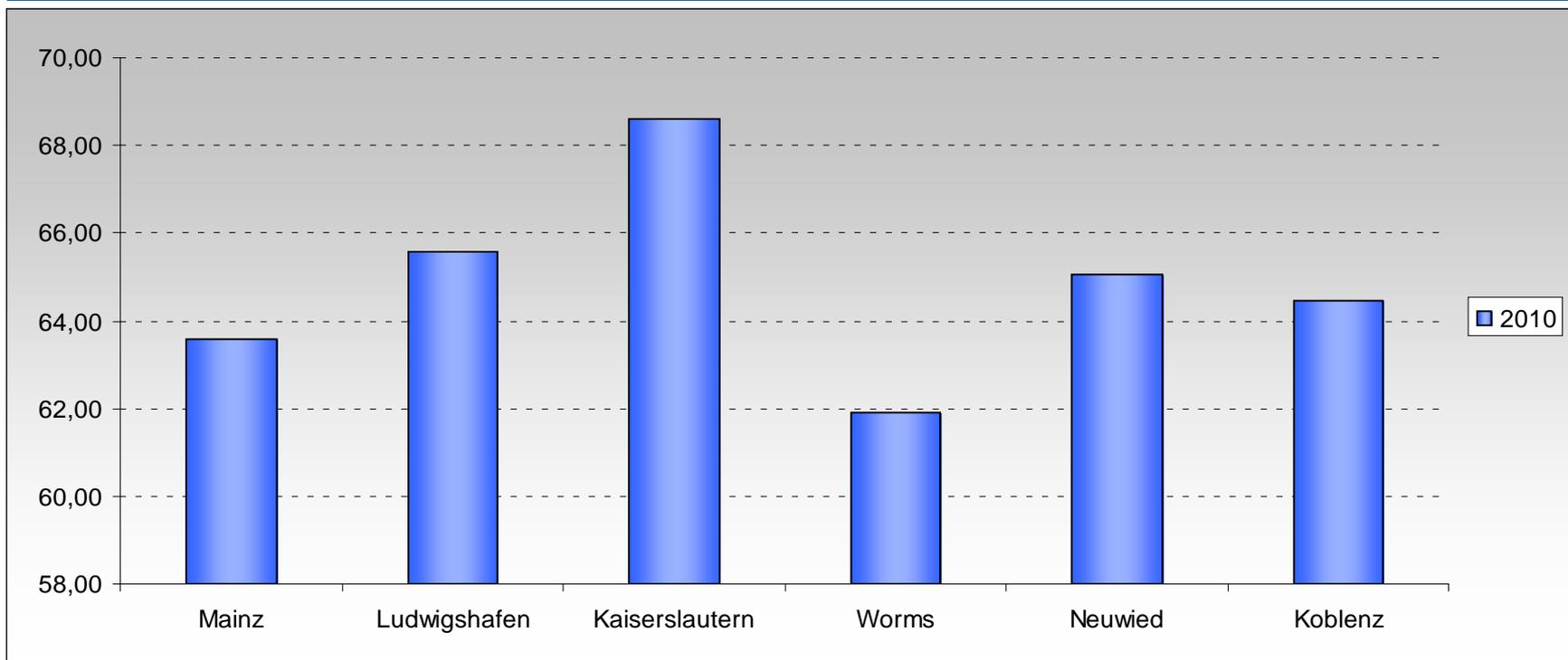
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2010	17,6%	20,3%	13,6%	31,7%	32,4%	29,6%	36,1%	23,5%

Durchschnittsgröße je Wohneinheit (m²)



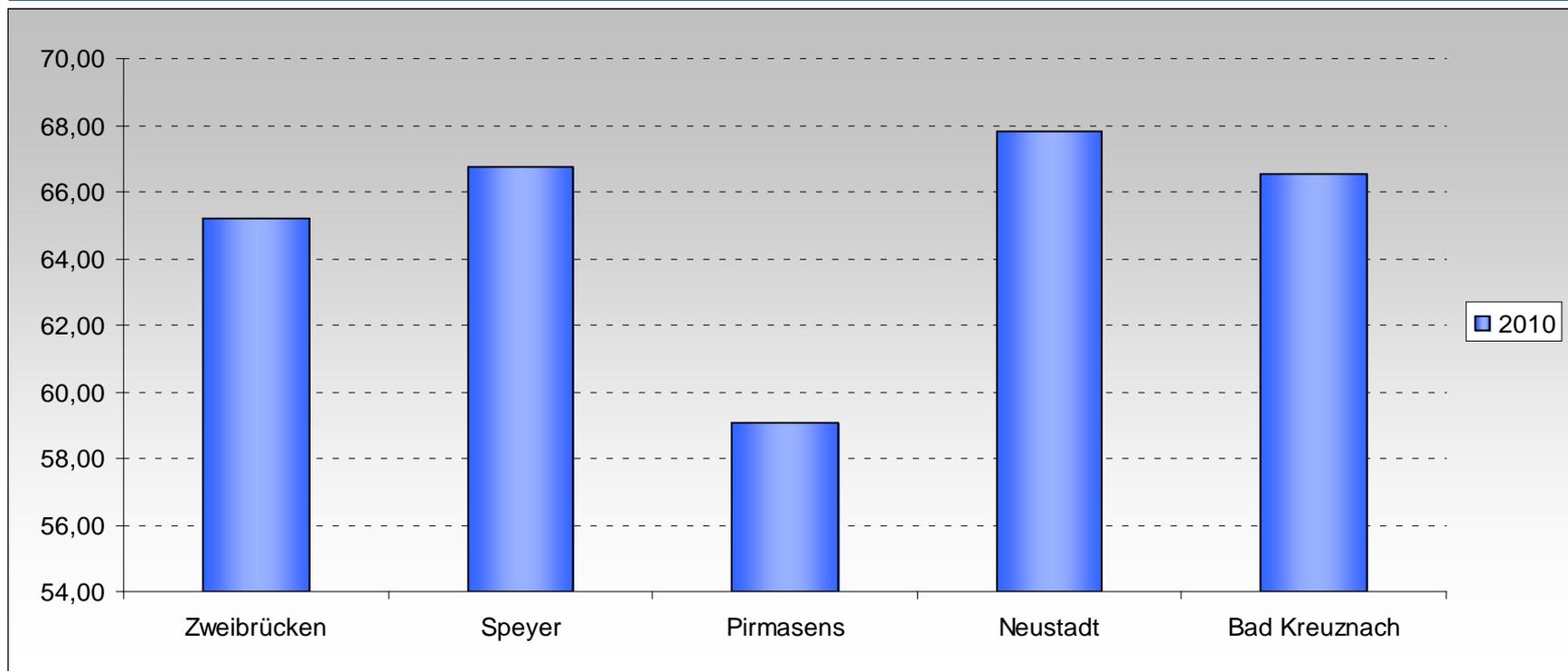
	Maximalwert	Minimalwert
2010	68,96	45,28

Durchschnittsgröße je Wohneinheit (m²) - große Unternehmen



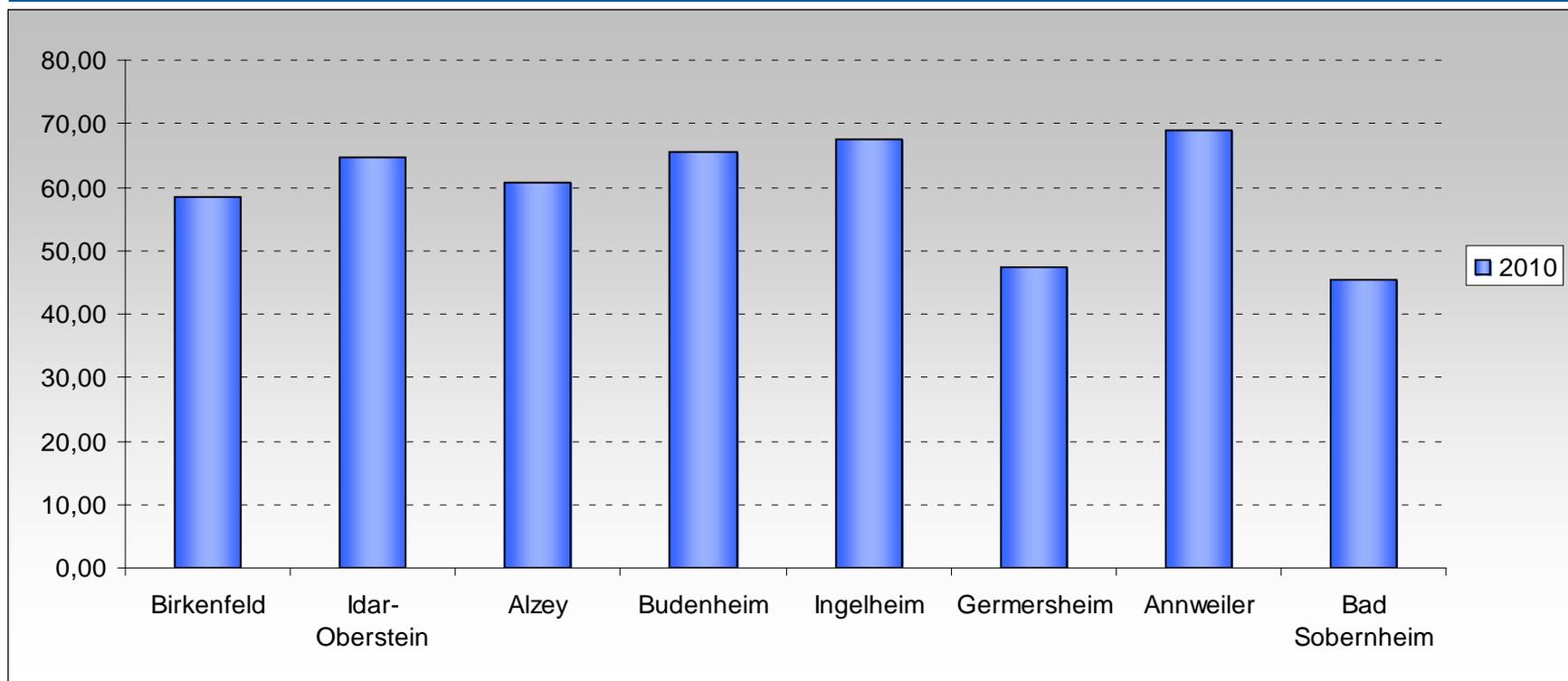
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2010	63,59	65,57	68,59	61,90	65,06	64,44

Durchschnittsgröße je Wohneinheit (m²) - mittlere Unternehmen



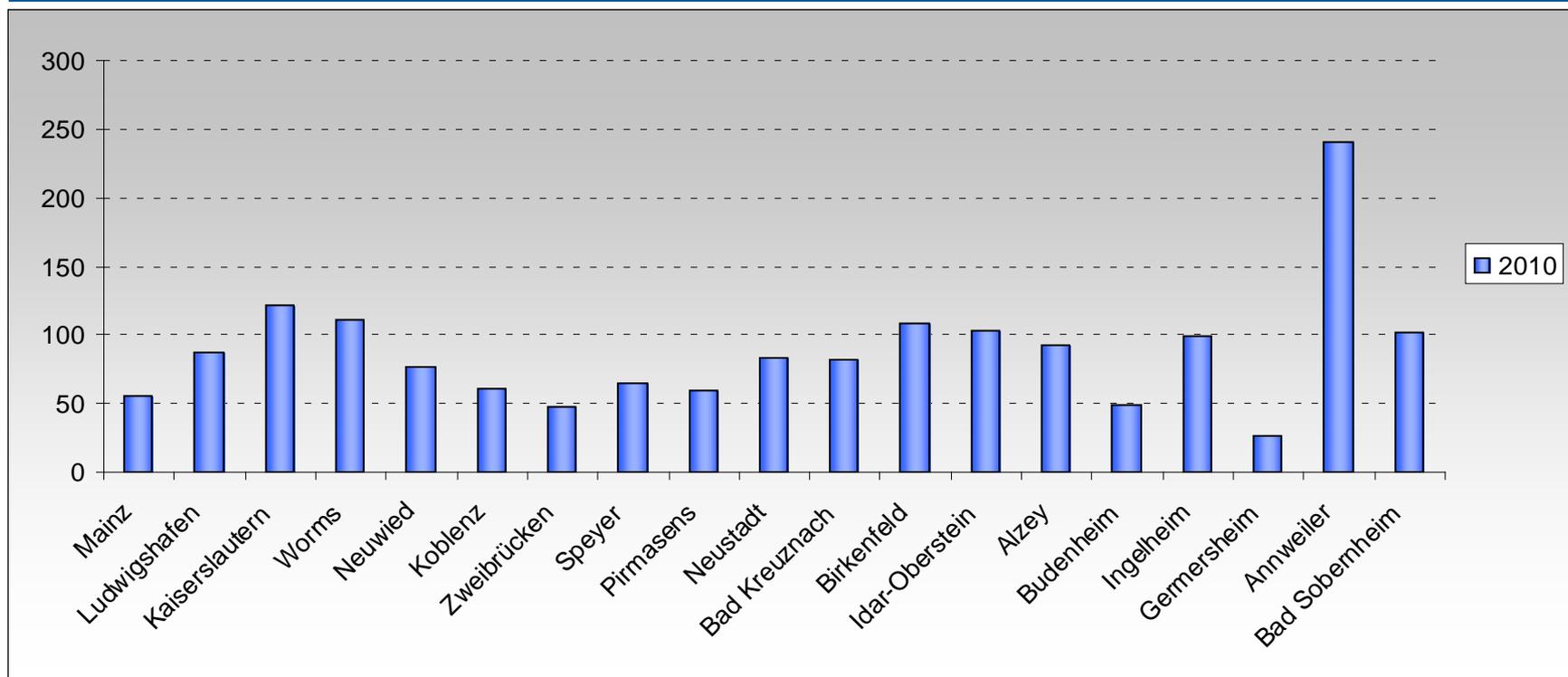
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2010	65,22	66,74	59,04	67,82	66,54

Durchschnittsgröße je Wohneinheit (m²) - kleine Unternehmen



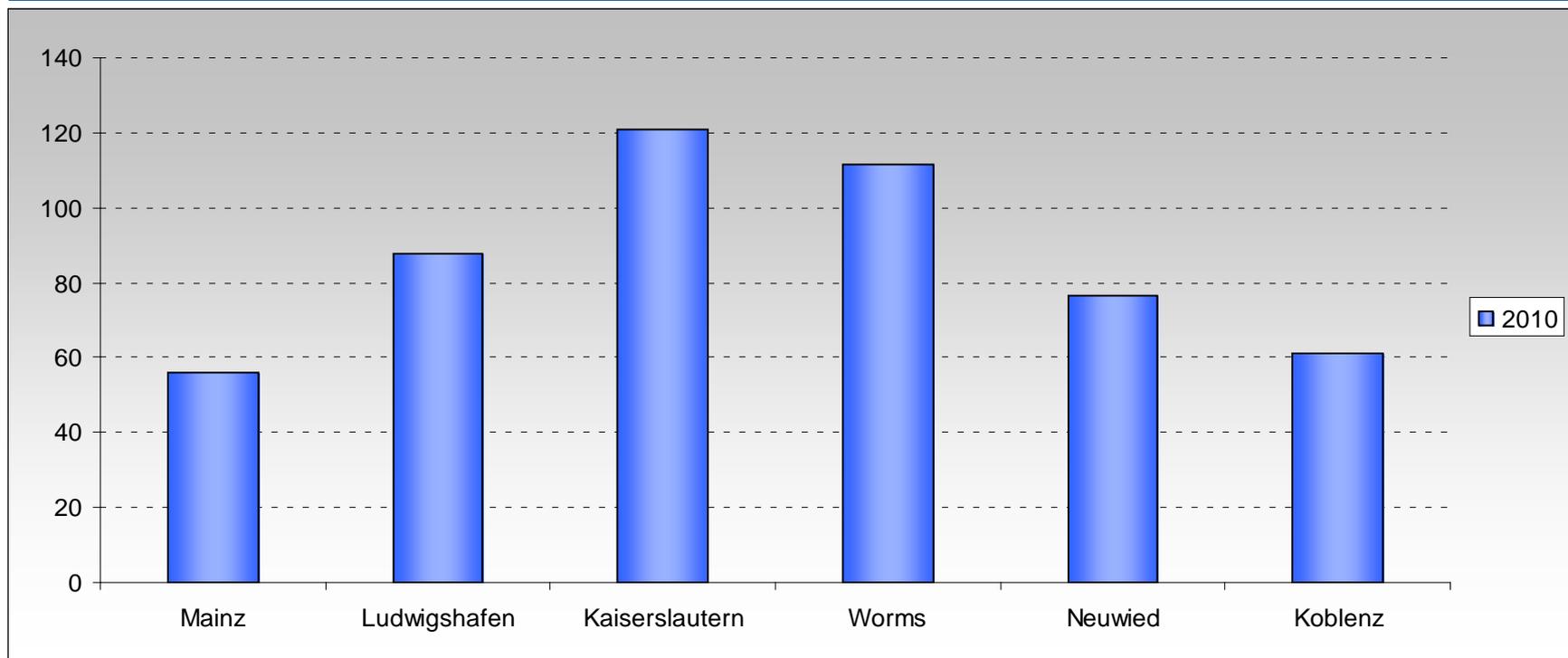
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2010	58,33	64,65	60,78	65,52	67,56	47,51	68,96	45,28

Verwaltete Wohneinheiten je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent)



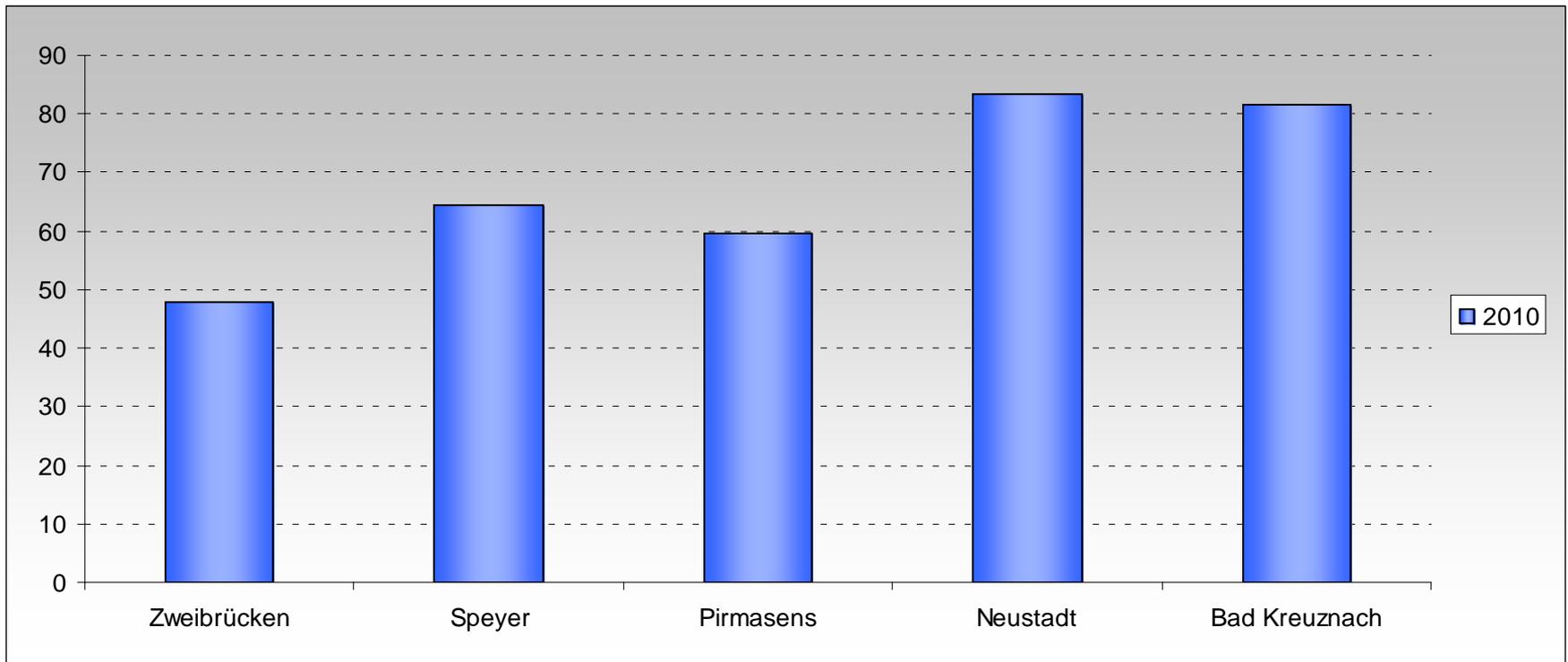
	Maximalwert	Minimalwert
Einh. pro MA	240	27

Verwaltete Wohneinheiten je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent) - große Unternehmen



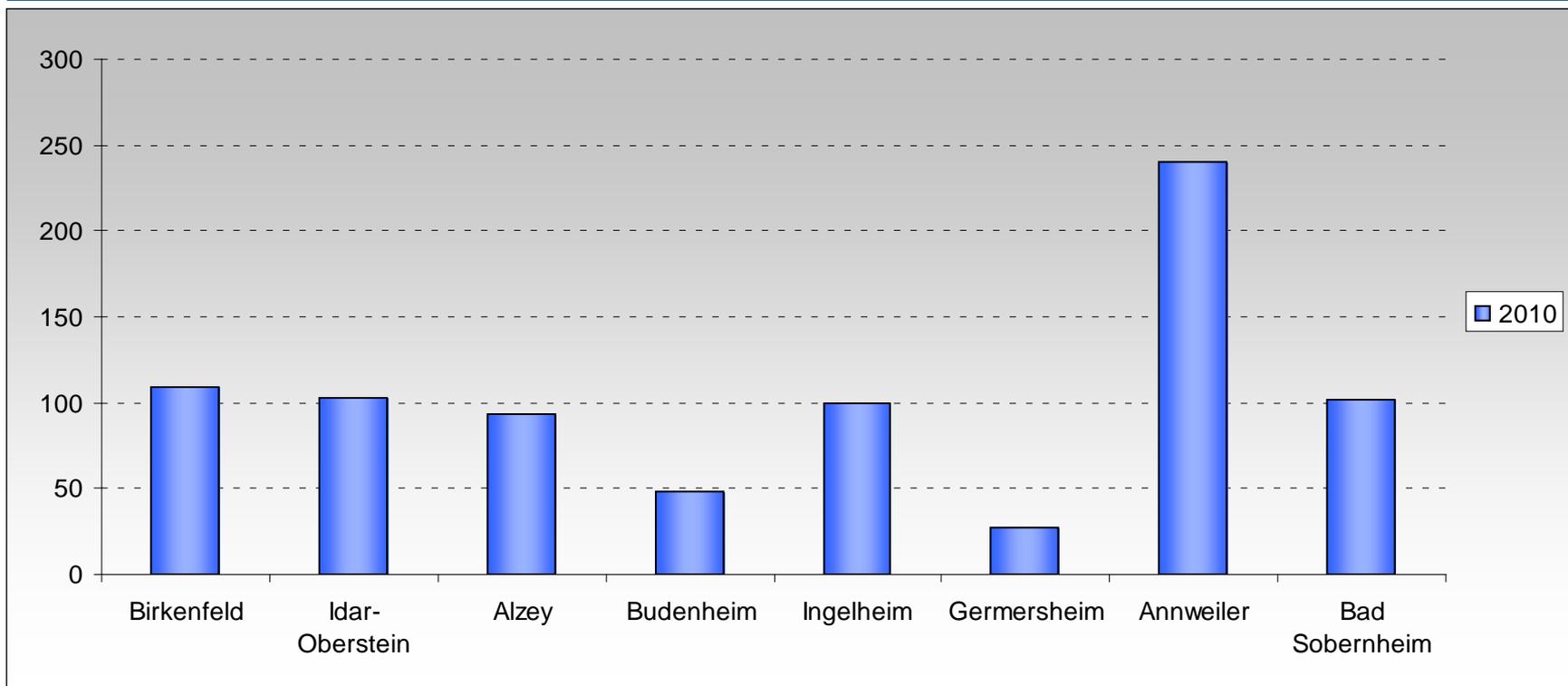
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2010	56	88	121	112	77	61

Verwaltete Wohneinheiten je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent) - mittlere Unternehmen



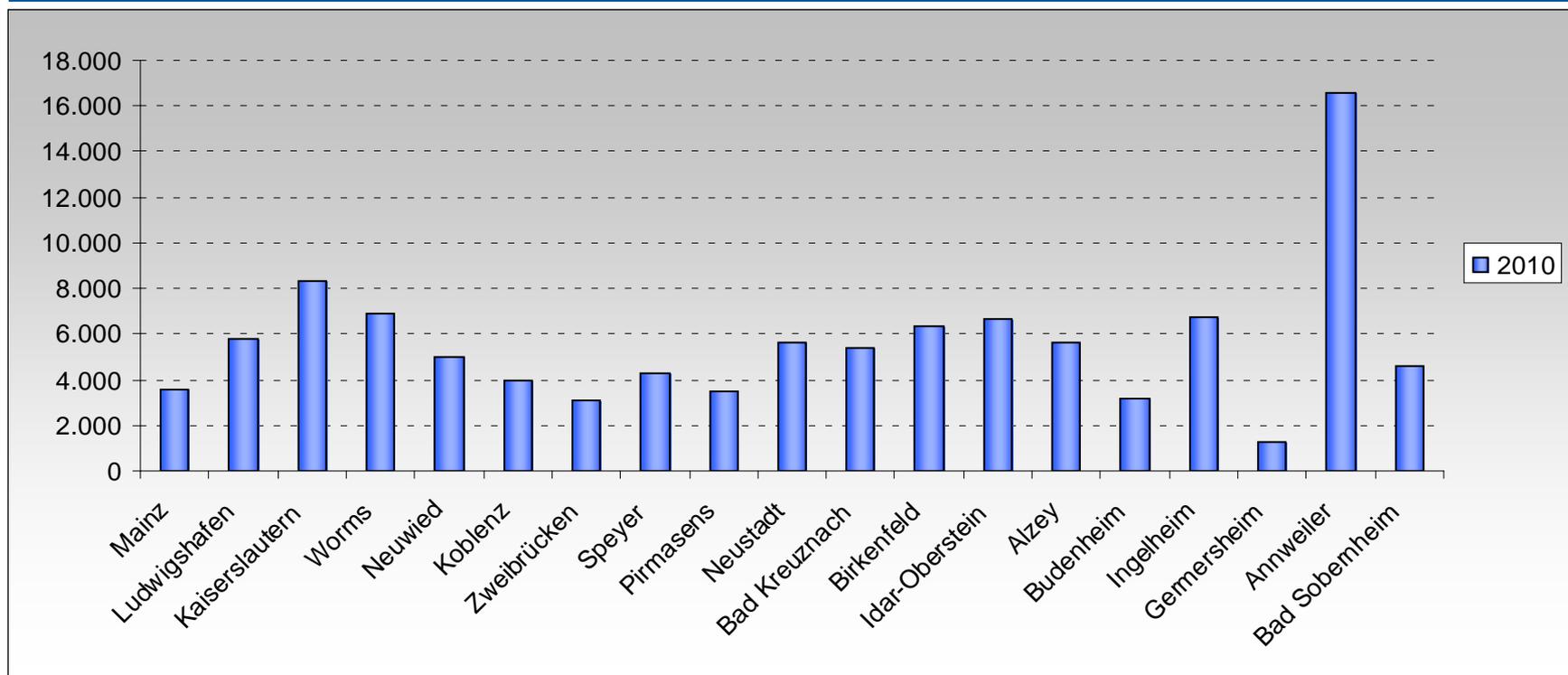
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2010	48	64	60	83	82

Verwaltete Wohneinheiten je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent) - kleine Unternehmen



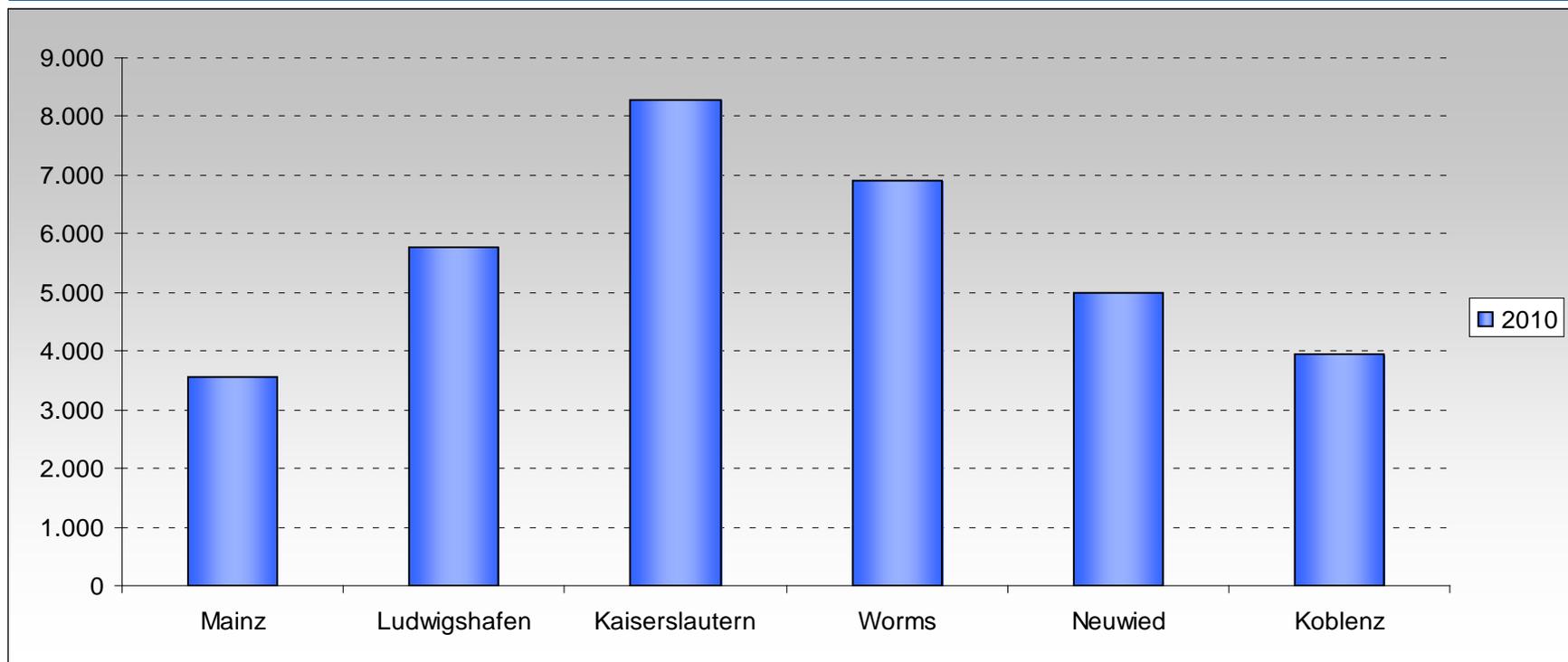
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2010	109	103	93	49	99	27	240	101

Wohnfläche (m²) je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent)



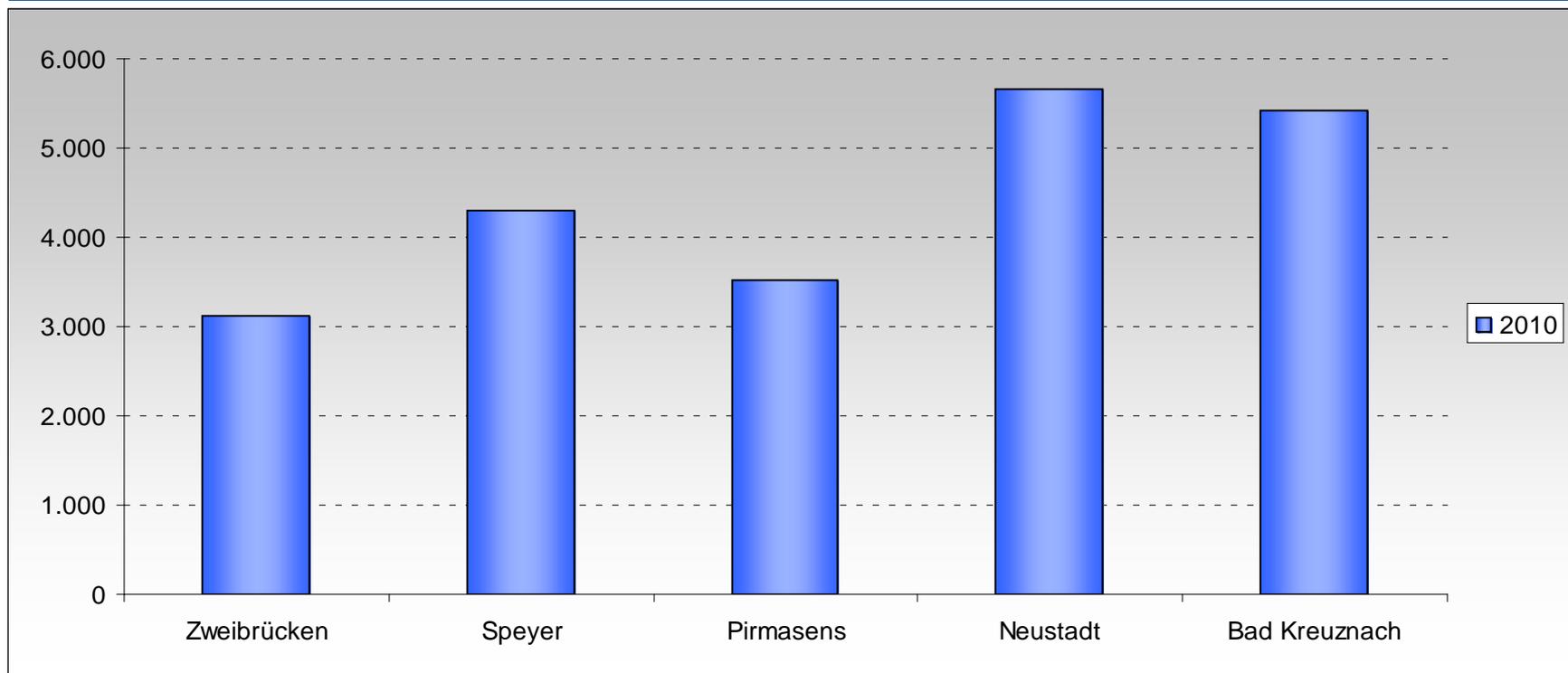
	Maximalwert	Minimalwert
2010	16.550	1.284

Wohnfläche (m²) je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent) - große Unternehmen



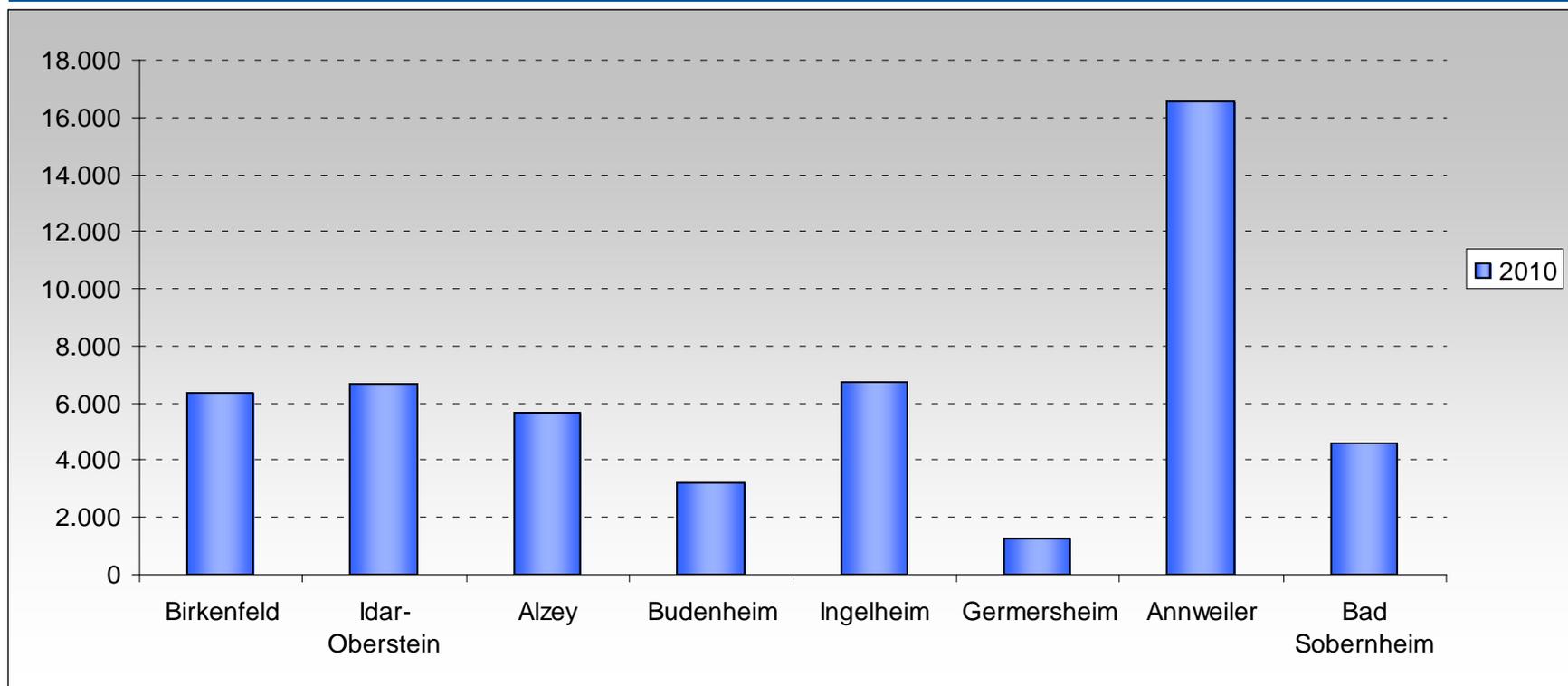
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2010	3.553	5.761	8.294	6.911	4.984	3.955

Wohnfläche (m²) je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent) - mittlere Unternehmen



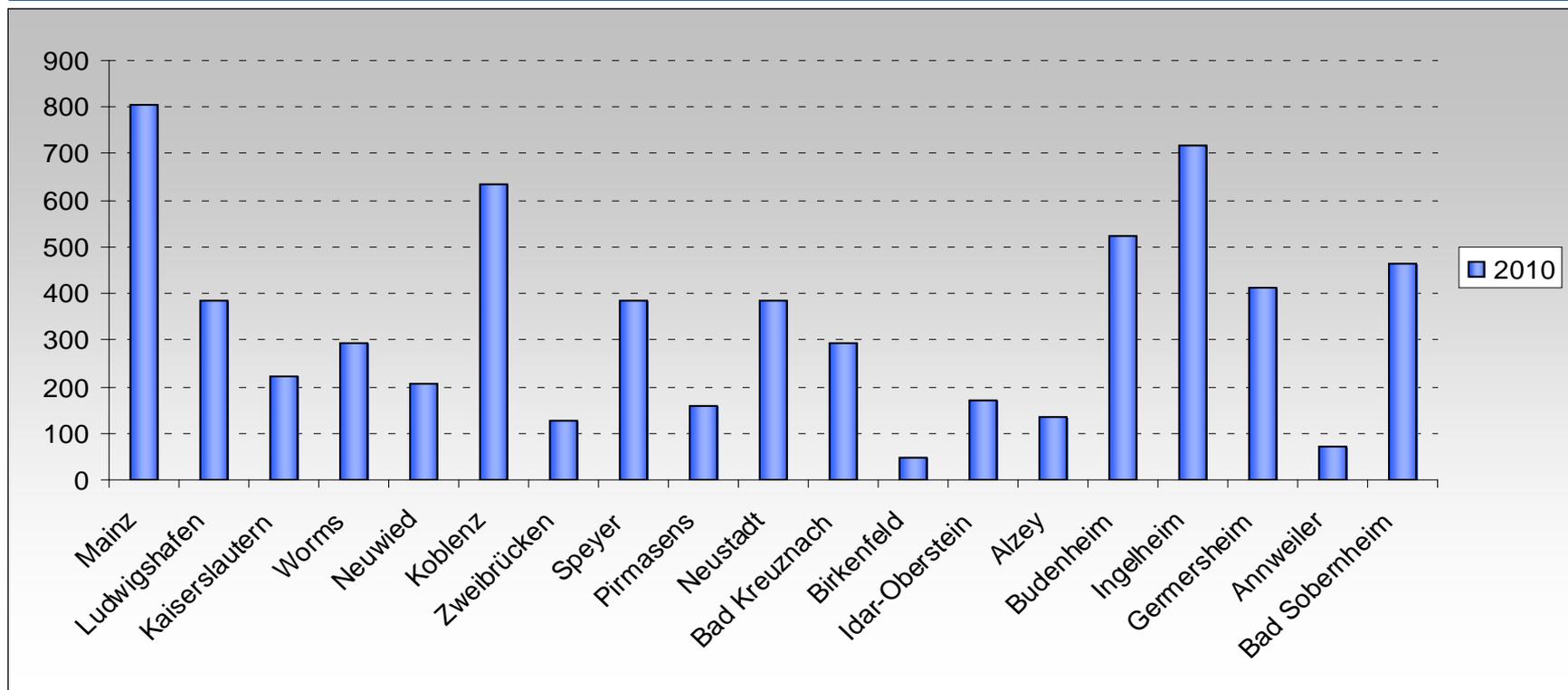
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2010	3.122	4.301	3.522	5.650	5.429

Wohnfläche (m²) je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent) - kleine Unternehmen



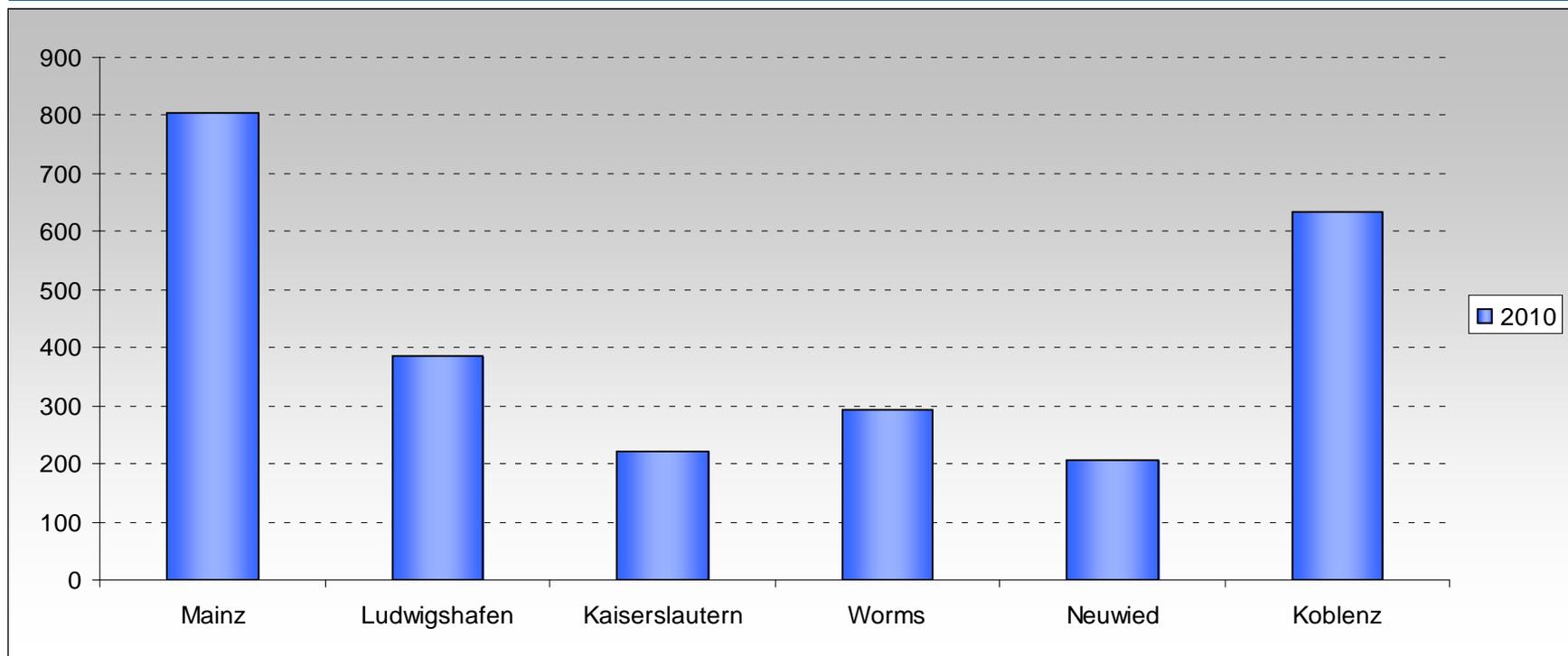
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2010	6.342	6.648	5.655	3.183	6.716	1.284	16.550	4.596

Verschuldung (€) je m² Wohnfläche



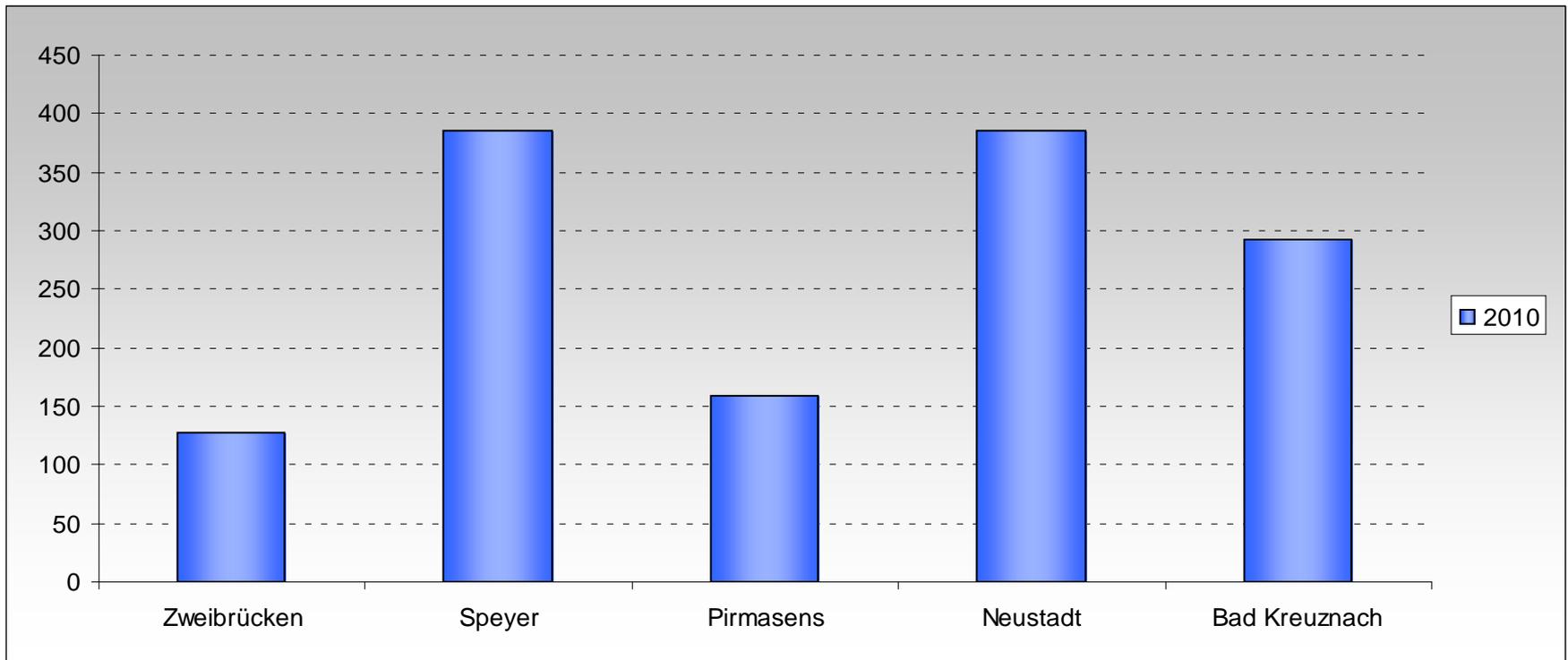
	Maximalwert	Minimalwert
2010	805	49

Verschuldung (€) je m² Wohnfläche - große Unternehmen



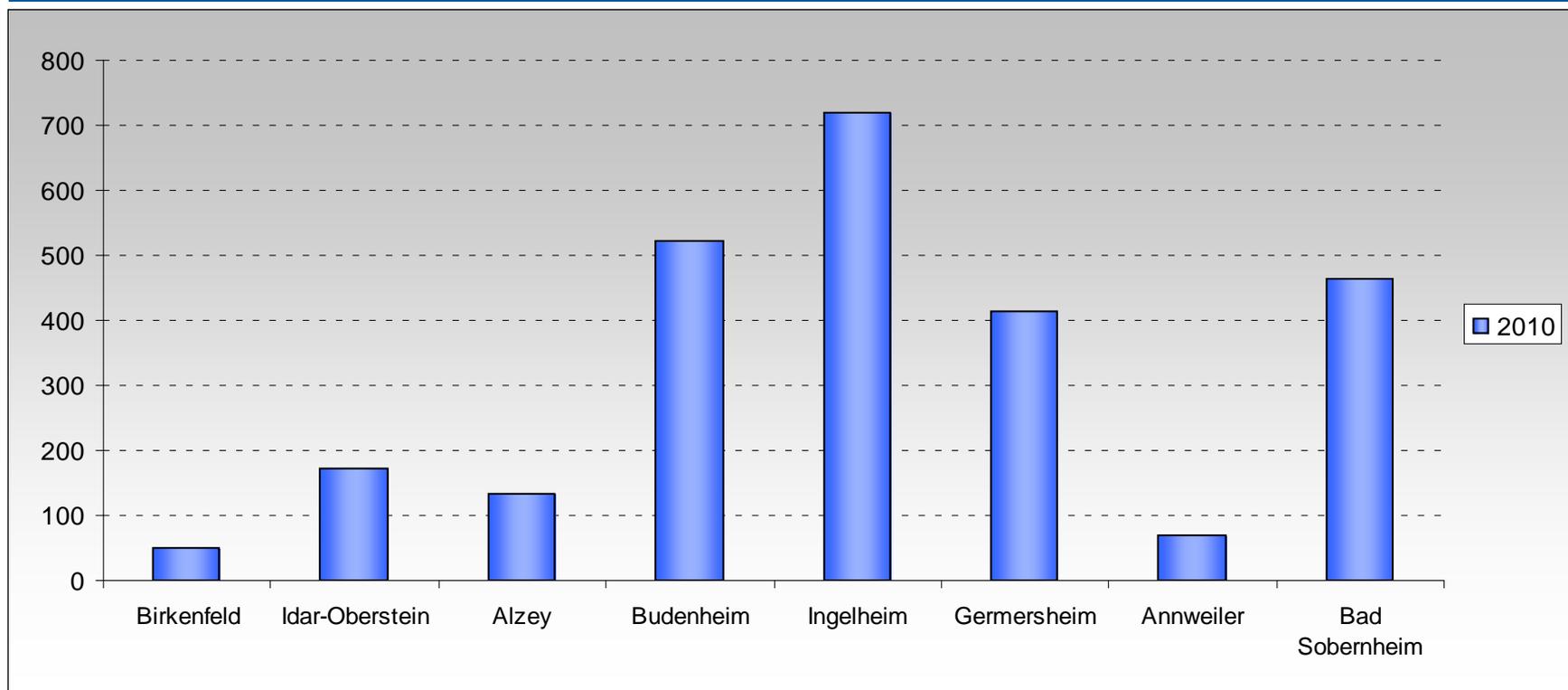
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2010	805	385	222	294	207	633

Verschuldung (€) je m² Wohnfläche - mittlere Unternehmen



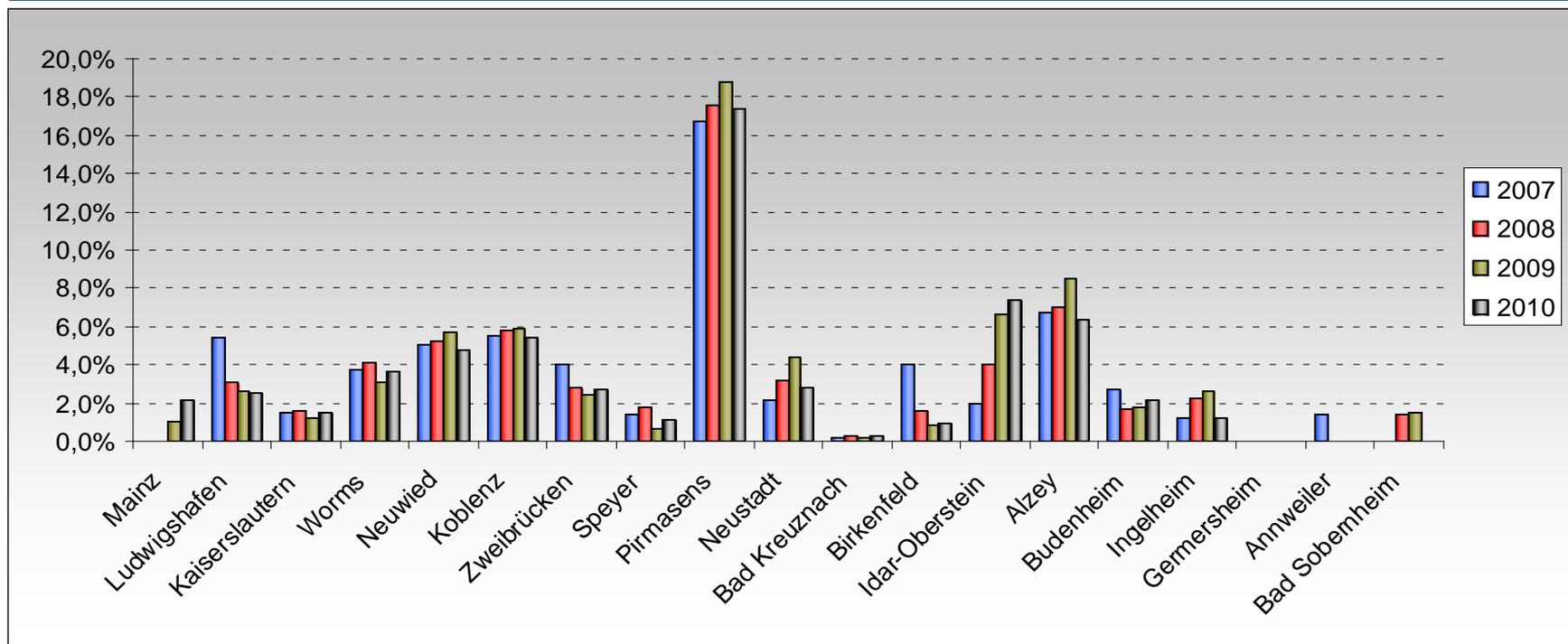
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2010	128	385	159	385	293

Verschuldung (€) je m² Wohnfläche - kleine Unternehmen



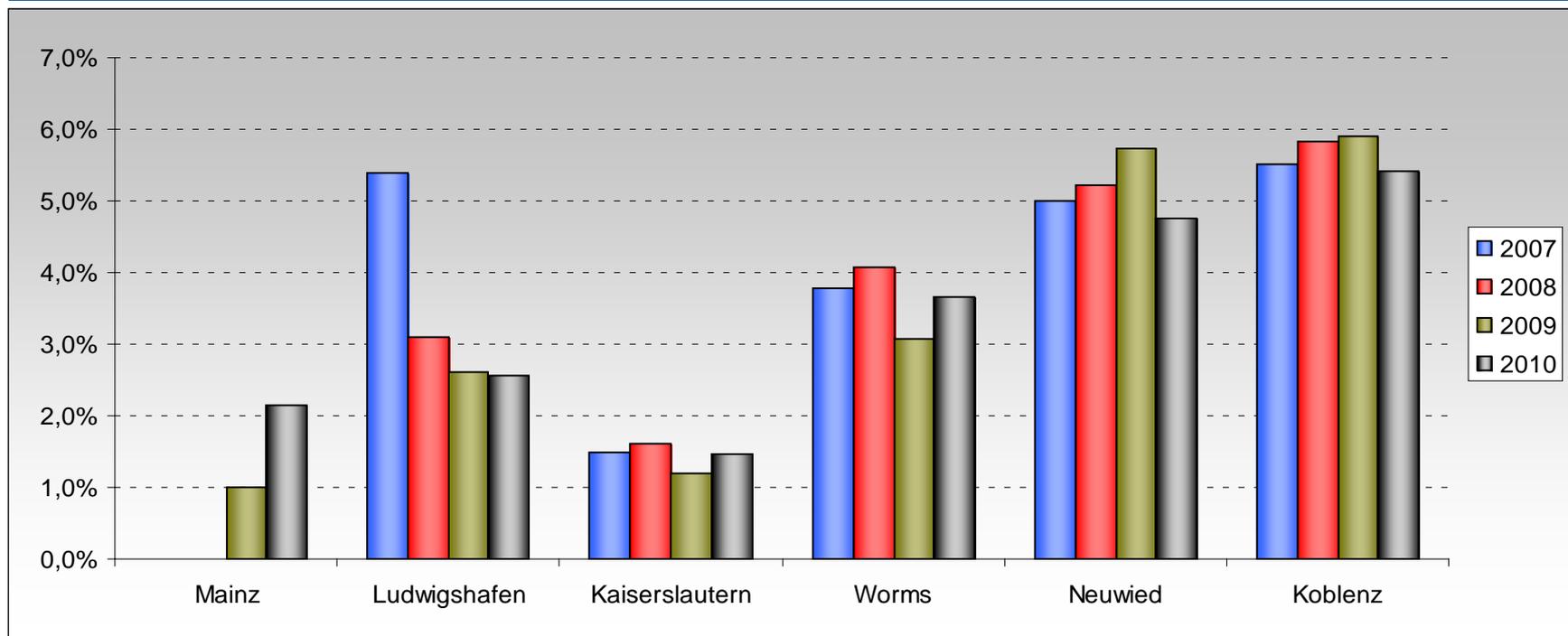
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Gernersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2010	49	171	134	524	719	413	70	464

Leerstandsquote



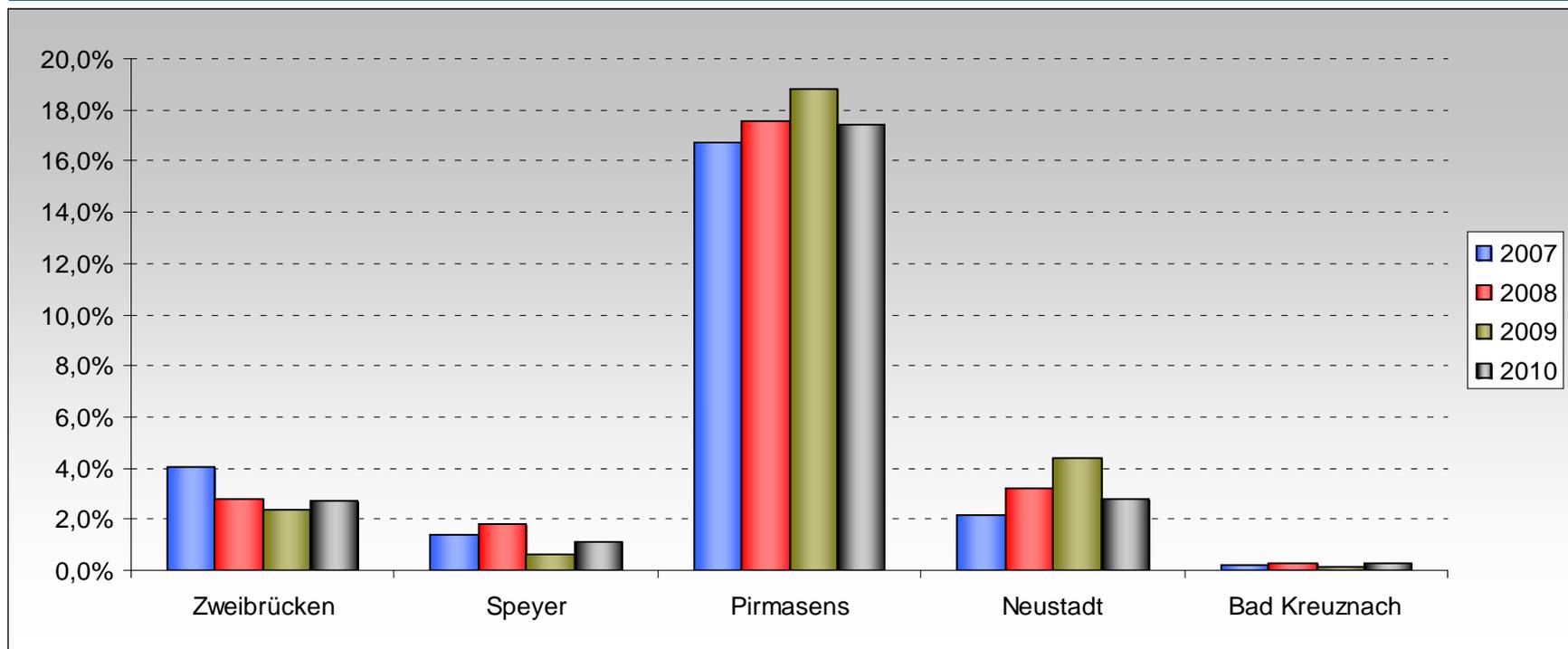
	Maximalwert	Minimalwert
2007	16,7%	0,0%
2008	17,6%	0,0%
2009	18,8%	0,0%
2010	17,4%	0,0%

Leerstandsquote - große Unternehmen



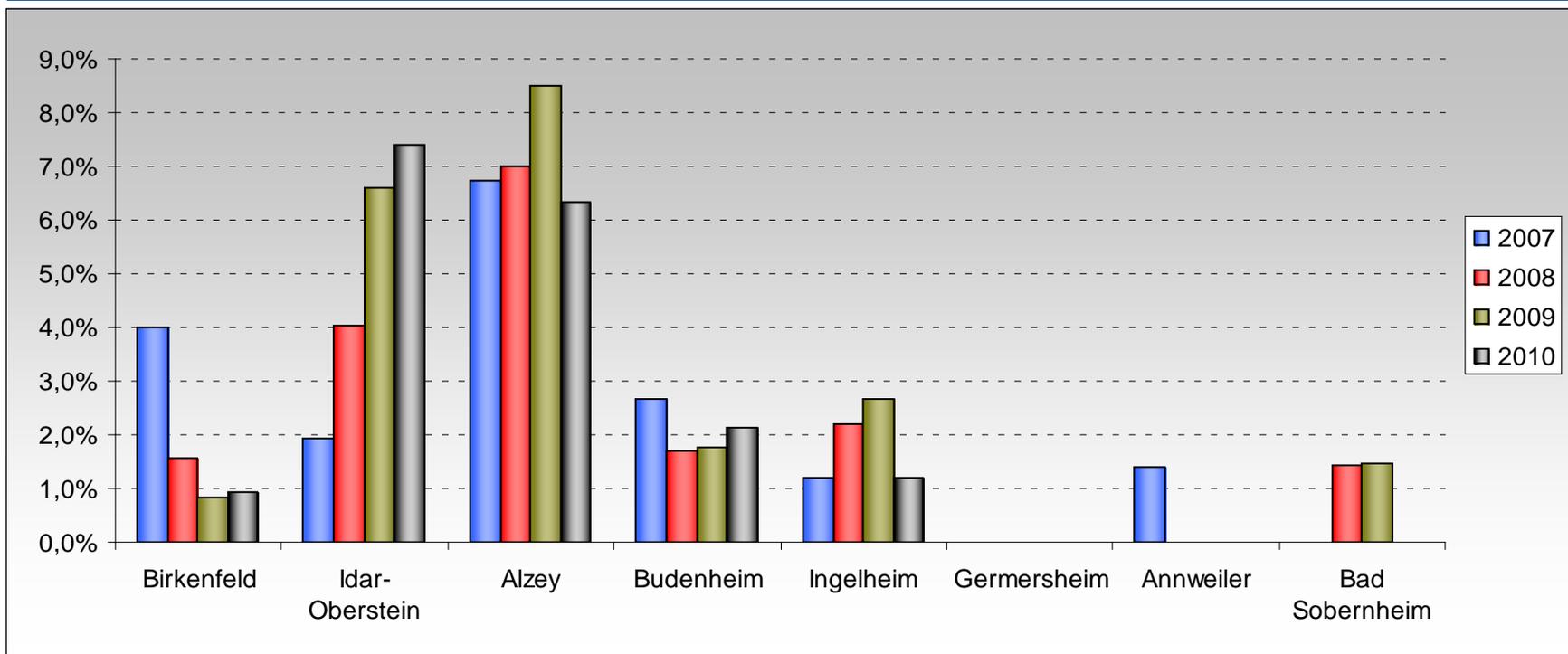
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	-	5,4%	1,5%	3,8%	5,0%	5,5%
2008	-	3,1%	1,6%	4,1%	5,2%	5,8%
2009	1,0%	2,6%	1,2%	3,1%	5,7%	5,9%
2010	2,1%	2,6%	1,5%	3,7%	4,8%	5,4%

Leerstandsquote - mittlere Unternehmen



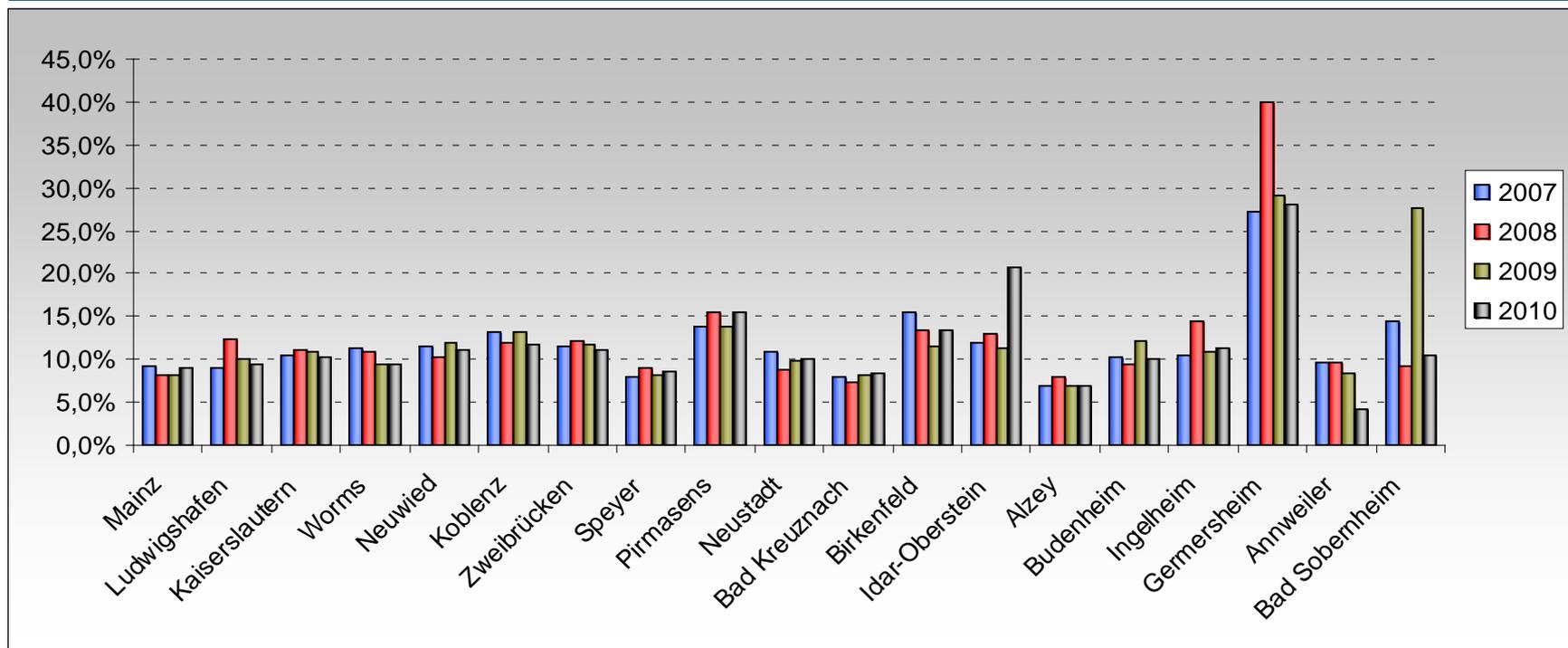
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	4,0%	1,4%	16,7%	2,2%	0,2%
2008	2,8%	1,8%	17,6%	3,2%	0,3%
2009	2,4%	0,6%	18,8%	4,4%	0,2%
2010	2,7%	1,1%	17,4%	2,8%	0,3%

Leerstandsquote - kleine Unternehmen



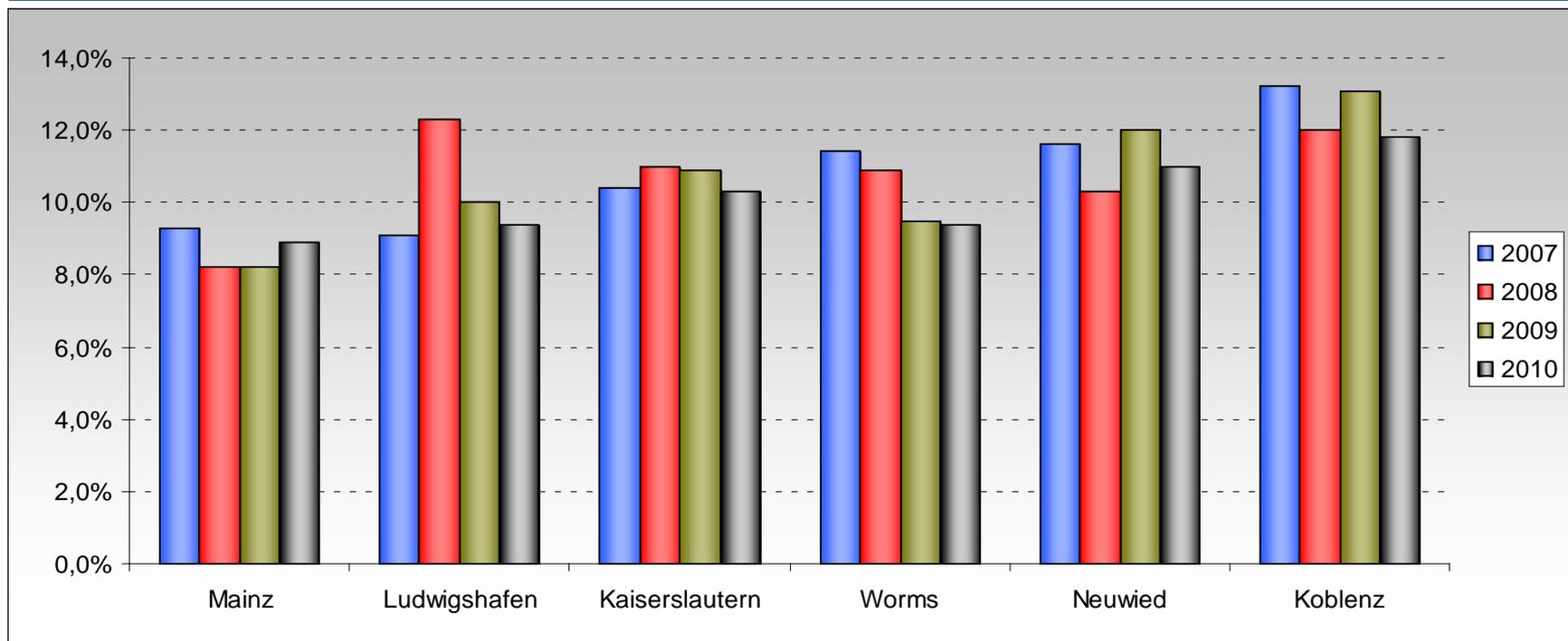
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	4,0%	1,9%	6,7%	2,7%	1,2%	0,0%	1,4%	0,0%
2008	1,6%	4,0%	7,0%	1,7%	2,2%	0,0%	0,0%	1,4%
2009	0,8%	6,6%	8,5%	1,8%	2,7%	0,0%	0,0%	1,5%
2010	0,9%	7,4%	6,3%	2,1%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%

Fluktuationsquote



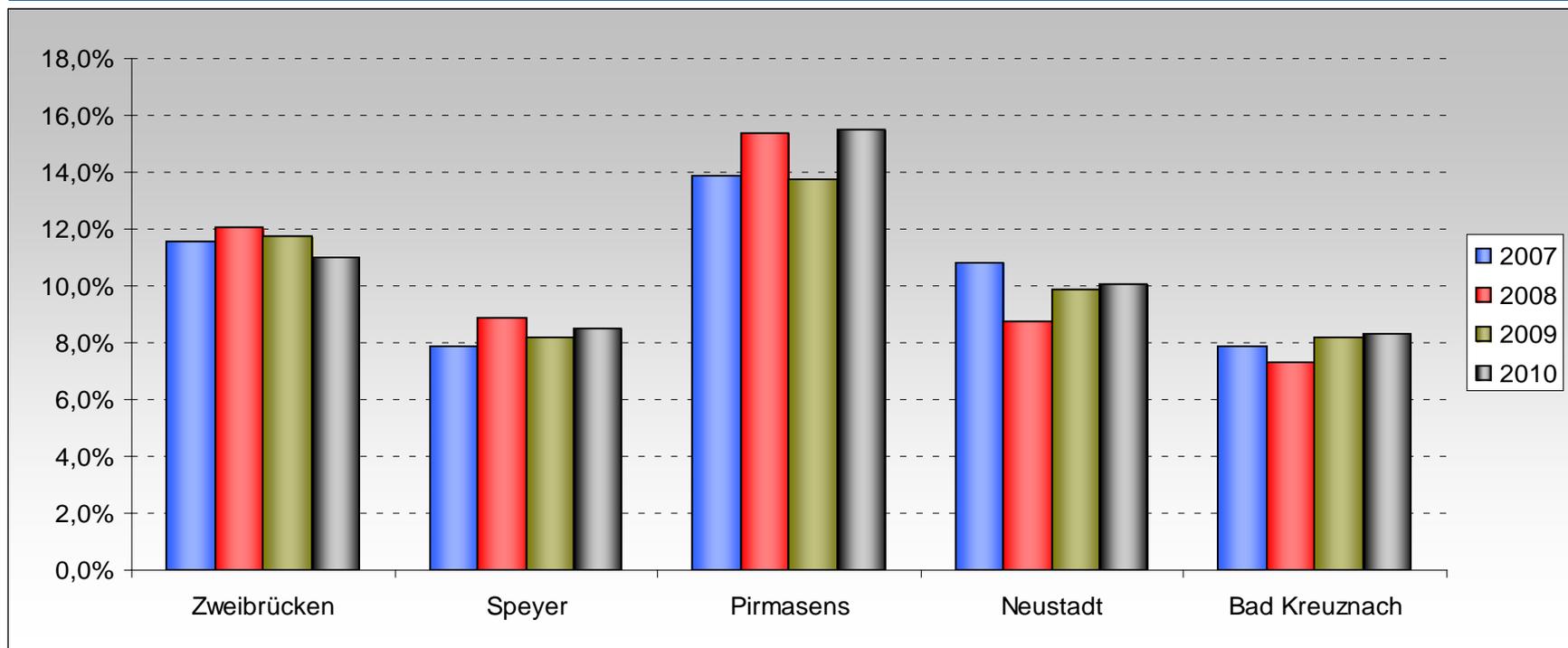
	Maximalwert	Minimalwert
2007	27,3%	7,0%
2008	40,0%	7,3%
2009	29,0%	7,0%
2010	28,0%	4,2%

Fluktuationsquote - große Unternehmen



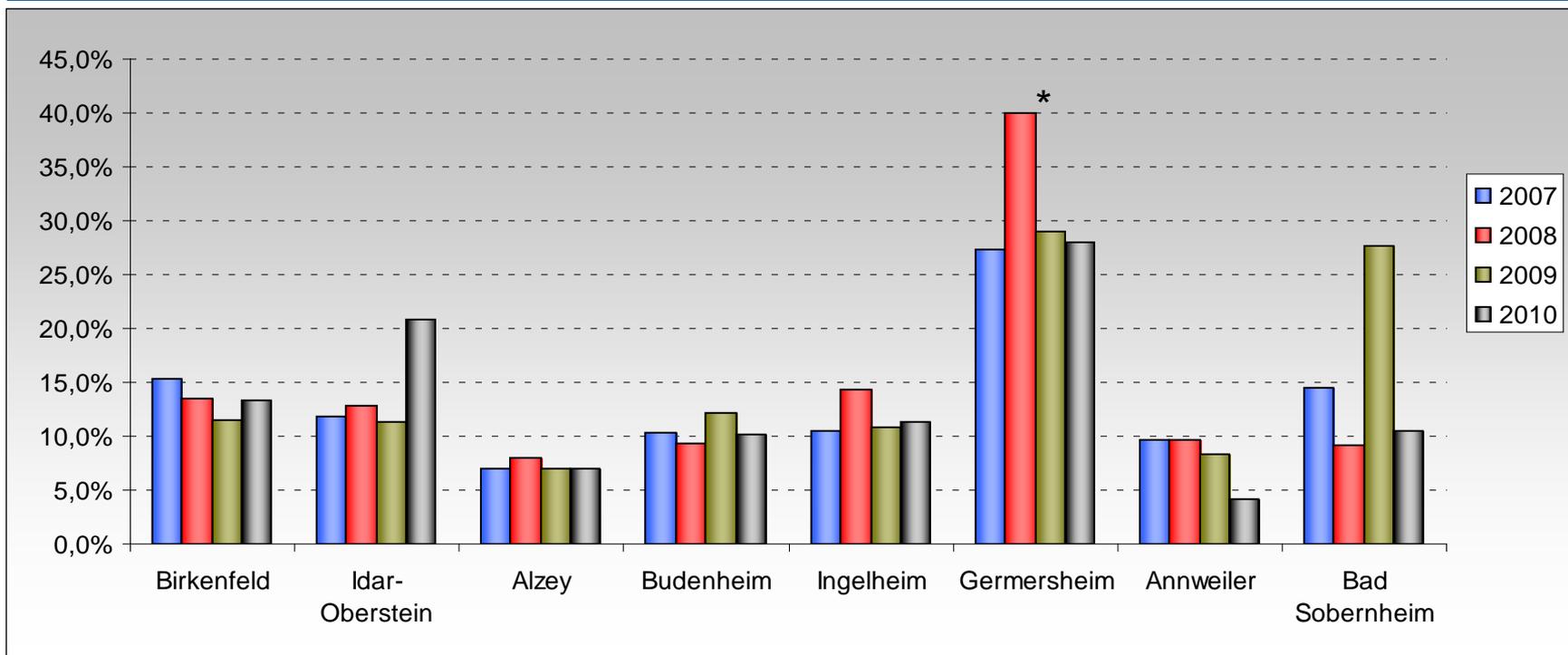
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	9,3%	9,1%	10,4%	11,4%	11,6%	13,2%
2008	8,2%	12,3%	11,0%	10,9%	10,3%	12,0%
2009	8,2%	10,0%	10,9%	9,5%	12,0%	13,1%
2010	8,9%	9,4%	10,3%	9,4%	11,0%	11,8%

Fluktuationsquote - mittlere Unternehmen



	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	11,6%	7,9%	13,9%	10,8%	7,9%
2008	12,1%	8,9%	15,4%	8,8%	7,3%
2009	11,8%	8,2%	13,8%	9,9%	8,2%
2010	11,0%	8,5%	15,5%	10,1%	8,3%

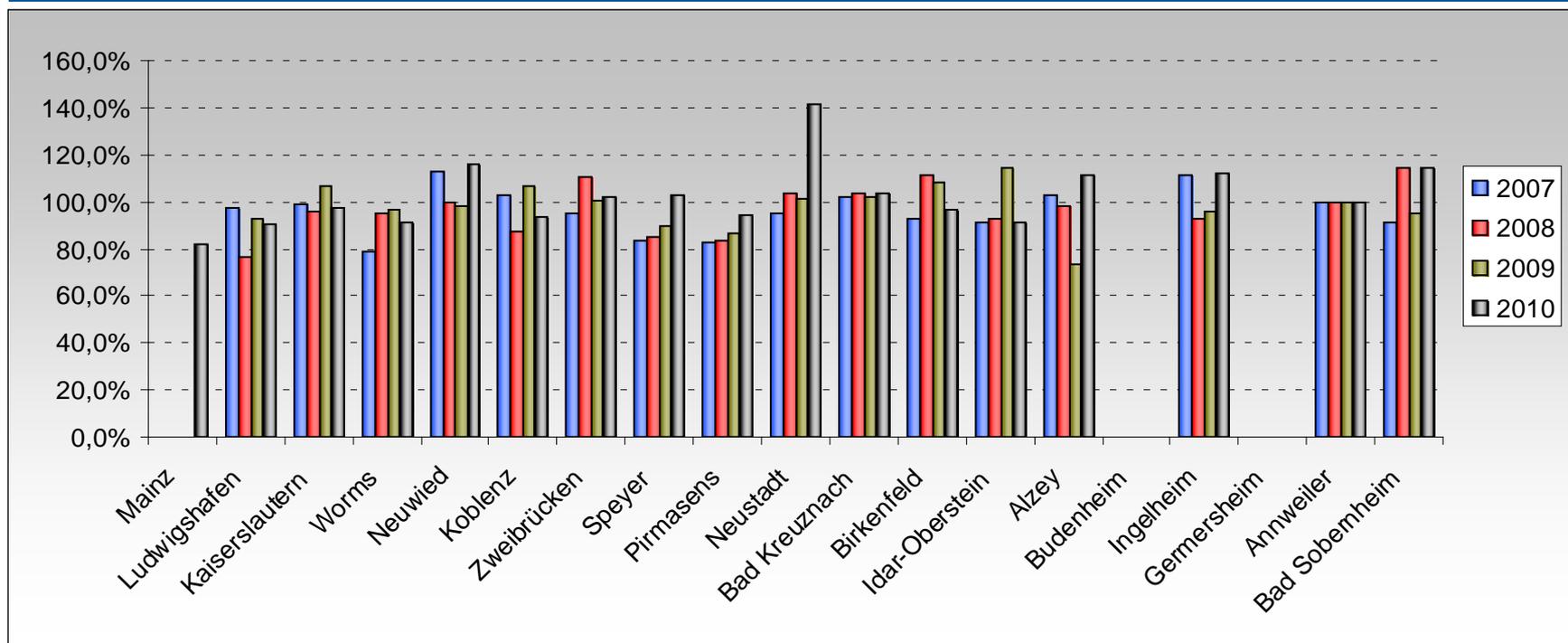
Fluktuationsquote - kleine Unternehmen



	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	15,4%	11,9%	7,0%	10,3%	10,5%	27,3%	9,7%	14,5%
2008	13,5%	12,9%	8,0%	9,4%	14,4%	40,0%	9,7%	9,2%
2009	11,5%	11,3%	7,0%	12,1%	10,8%	29,0%	8,3%	27,6%
2010	13,4%	20,8%	7,0%	10,1%	11,3%	28,0%	4,2%	10,5%

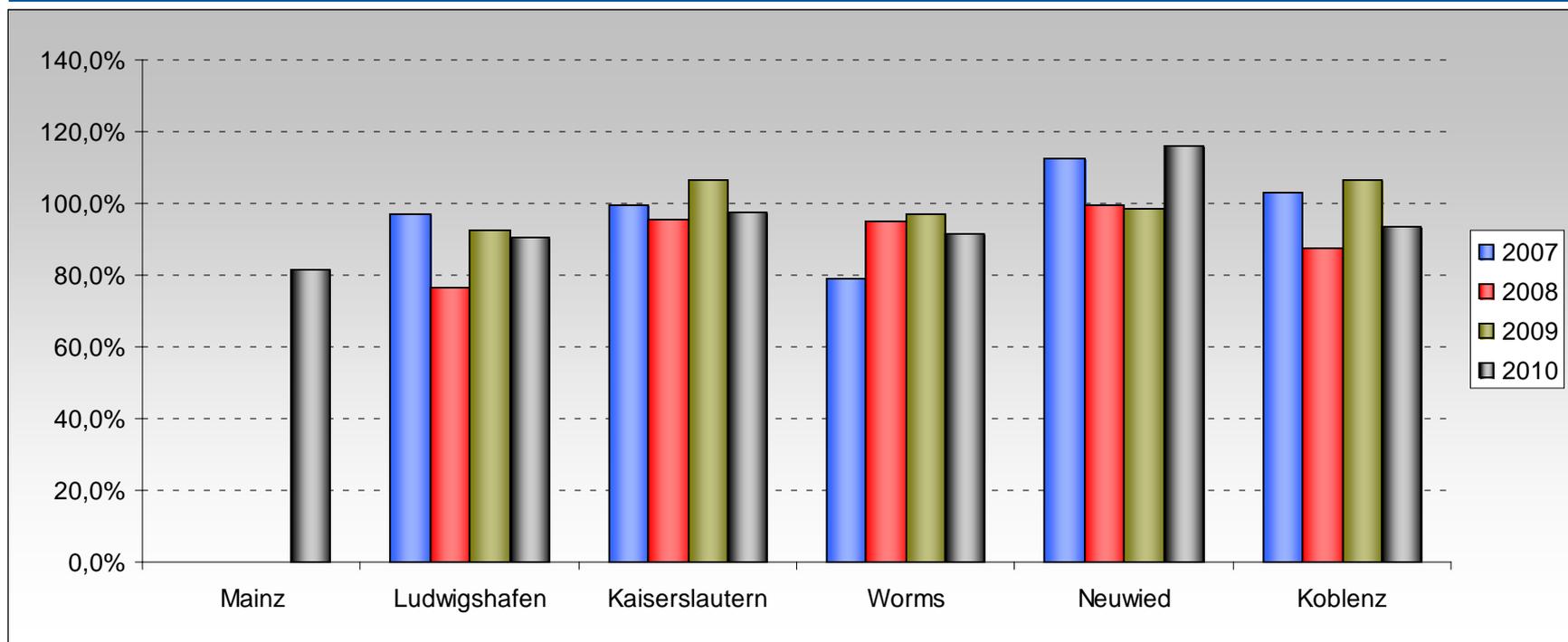
* Hohe Fluktuation wegen Studentenwohnheim

Vermietungsanschlussquote



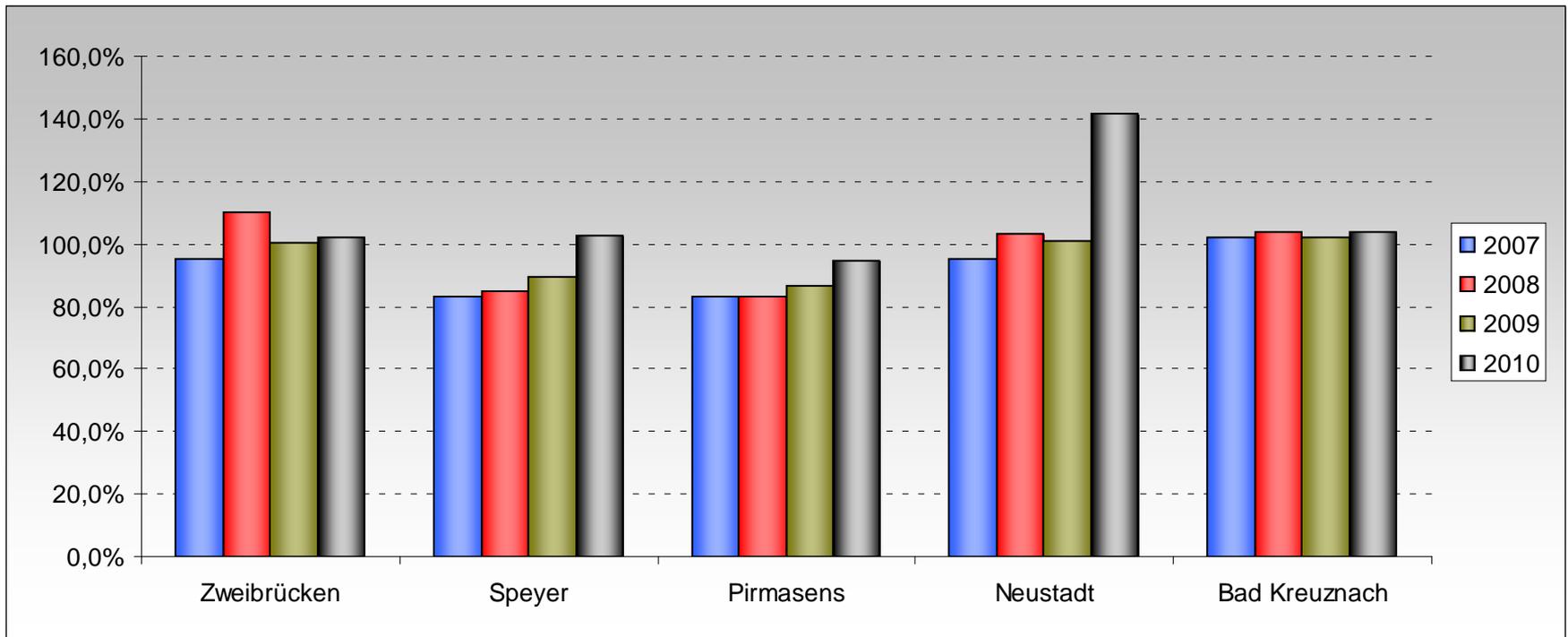
	Maximalwert	Minimalwert
2007	112,5%	78,9%
2008	114,3%	76,7%
2009	114,1%	73,2%
2010	141,5%	81,6%

Vermietungsanschlussquote - große Unternehmen



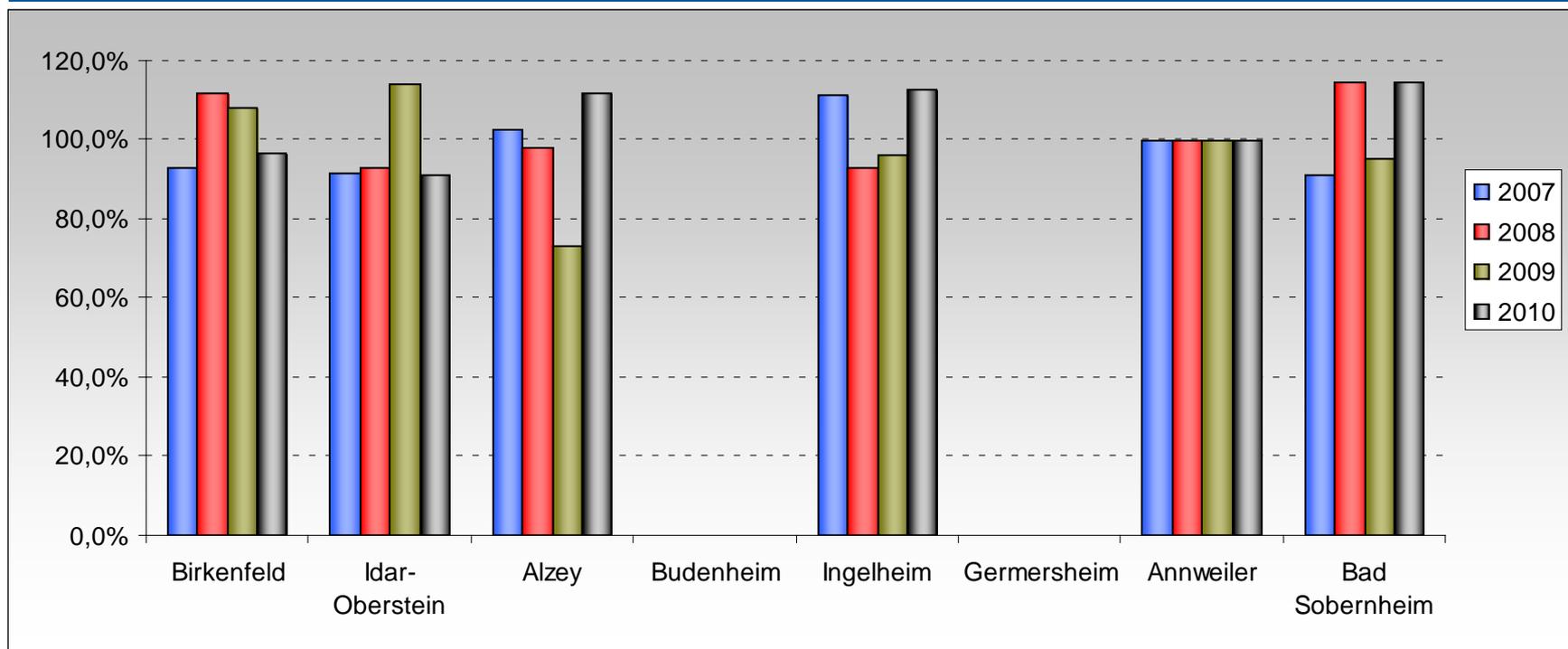
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	-	97,2%	99,3%	78,9%	112,5%	103,0%
2008	-	76,7%	95,5%	94,8%	99,4%	87,6%
2009	-	92,4%	106,6%	97,0%	98,5%	106,6%
2010	81,6%	90,7%	97,5%	91,3%	115,8%	93,7%

Vermietungsanschlussquote - mittlere Unternehmen



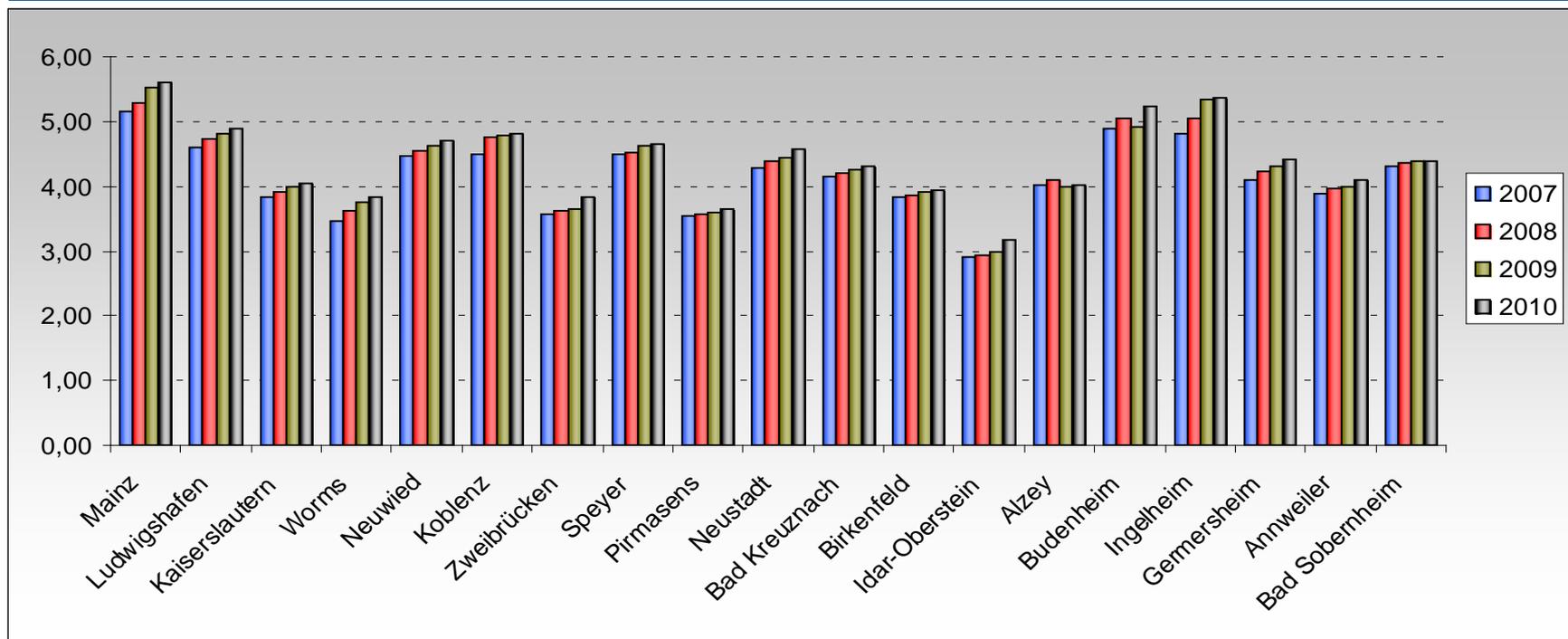
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	95,1%	83,3%	83,0%	95,2%	102,0%
2008	110,2%	85,1%	83,1%	103,5%	103,7%
2009	100,6%	89,3%	86,4%	101,0%	101,9%
2010	101,9%	102,6%	94,4%	141,5%	103,9%

Vermietungsanschlussquote - kleine Unternehmen



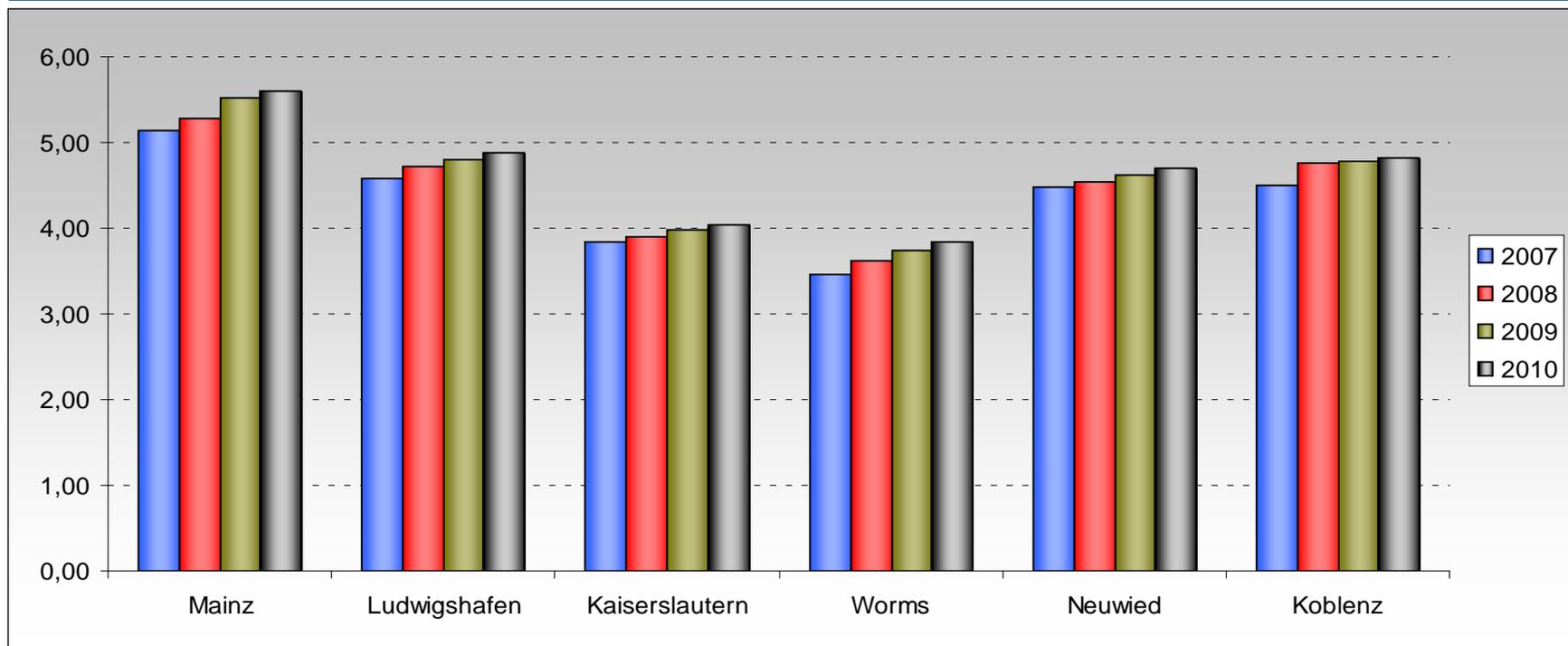
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	92,9%	91,5%	102,5%	-	111,4%	-	100,0%	90,9%
2008	111,6%	92,7%	97,8%	-	93,1%	-	100,0%	114,3%
2009	108,2%	114,1%	73,2%	-	96,2%	-	100,0%	95,2%
2010	96,5%	91,3%	111,6%	-	112,5%	-	100,0%	114,3%

Nettokaltmiete (€/m²)



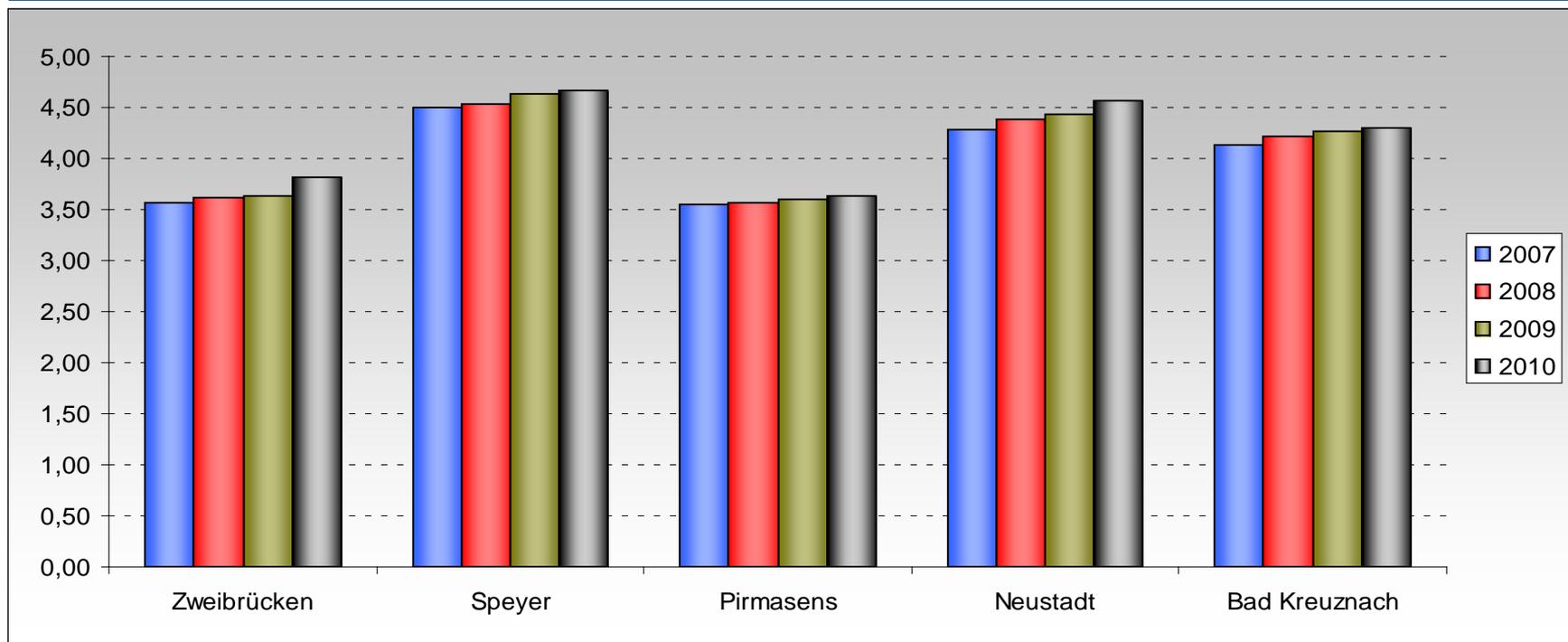
	Maximalwert	Minimalwert
2007	5,15	2,91
2008	5,29	2,93
2009	5,53	3,00
2010	5,61	3,17

Nettokaltmiete (€/m²) - große Unternehmen



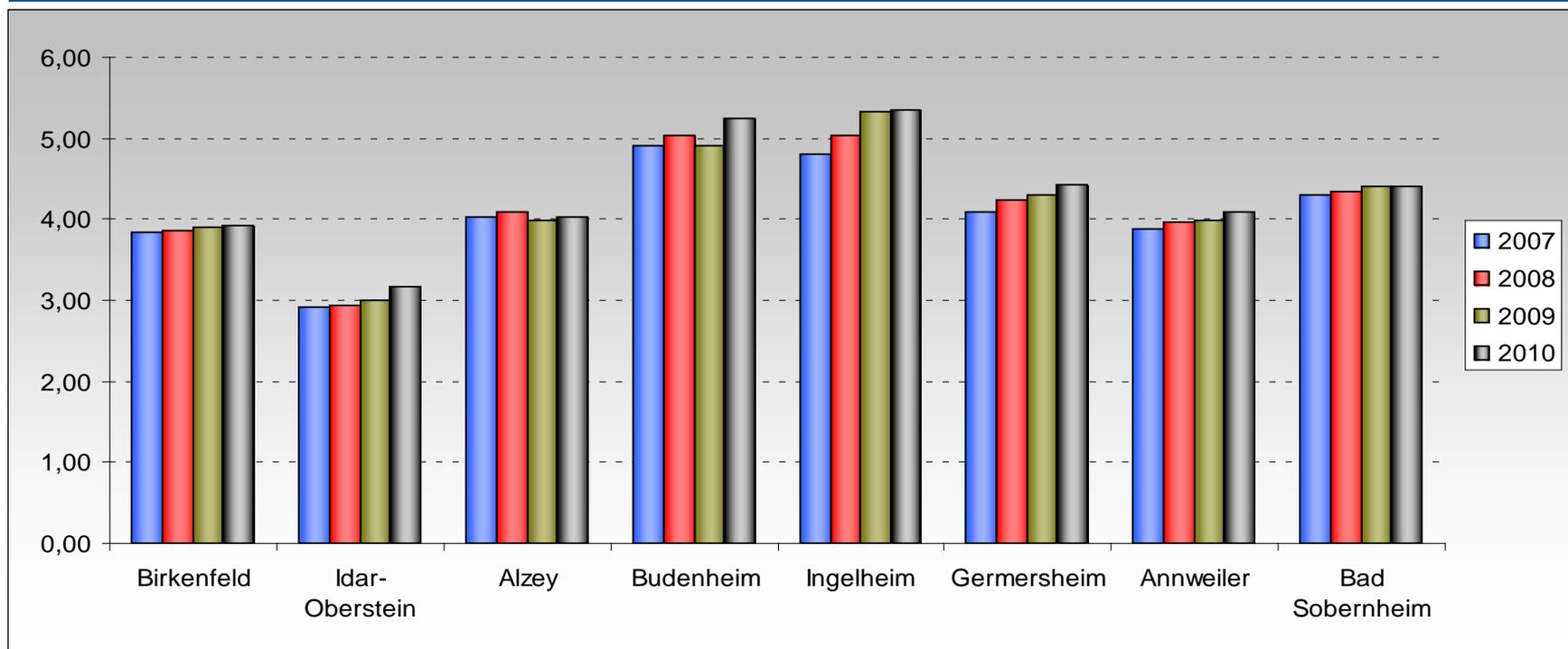
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	5,15	4,59	3,84	3,46	4,48	4,50
2008	5,29	4,72	3,90	3,63	4,54	4,75
2009	5,53	4,80	3,98	3,75	4,62	4,79
2010	5,61	4,88	4,05	3,84	4,70	4,82

Nettokaltmiete (€/m²) - mittlere Unternehmen



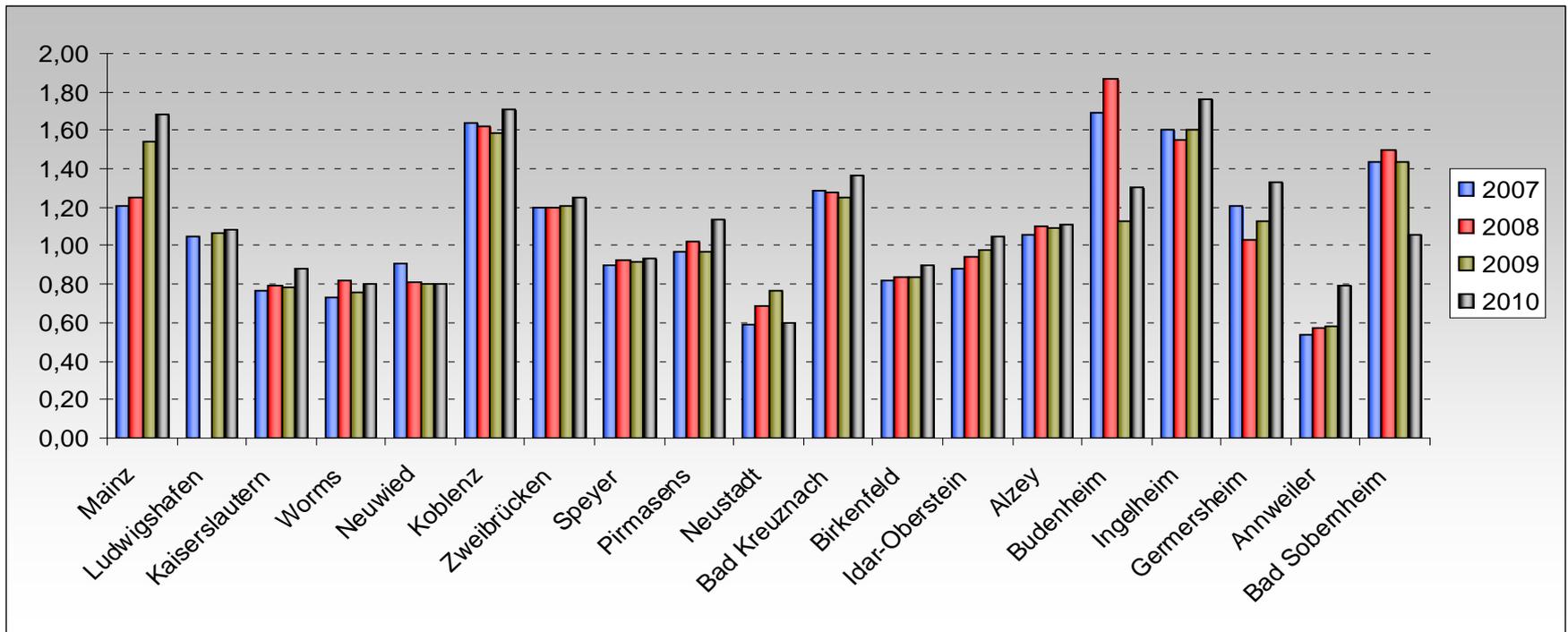
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	3,57	4,50	3,55	4,28	4,14
2008	3,61	4,53	3,58	4,38	4,21
2009	3,64	4,63	3,61	4,43	4,26
2010	3,82	4,66	3,64	4,56	4,30

Nettokaltmiete (€/m²) - kleine Unternehmen



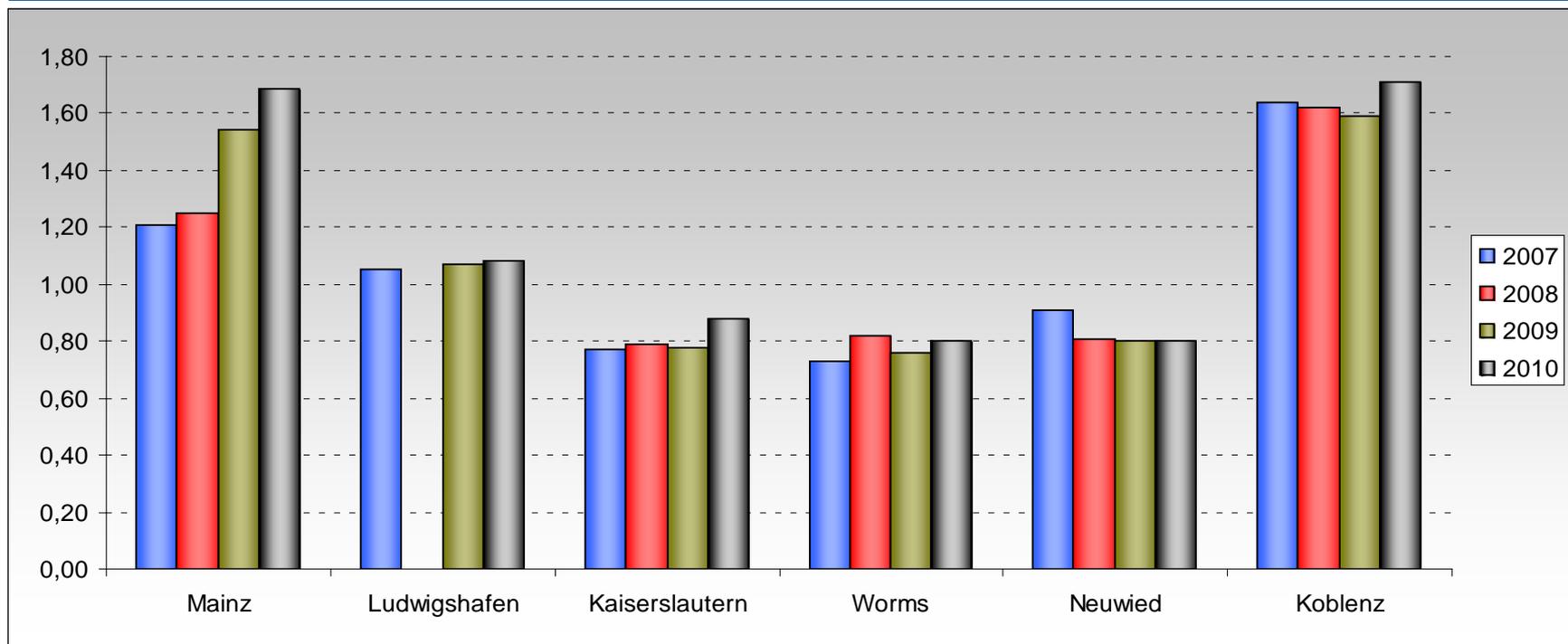
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	3,84	2,91	4,03	4,90	4,80	4,09	3,89	4,30
2008	3,87	2,93	4,10	5,04	5,04	4,23	3,96	4,35
2009	3,90	3,00	3,98	4,91	5,33	4,30	3,98	4,40
2010	3,93	3,17	4,02	5,24	5,36	4,42	4,09	4,40

Betriebskosten kalt (ohne Heizung und Warmwasser) (€/m²)



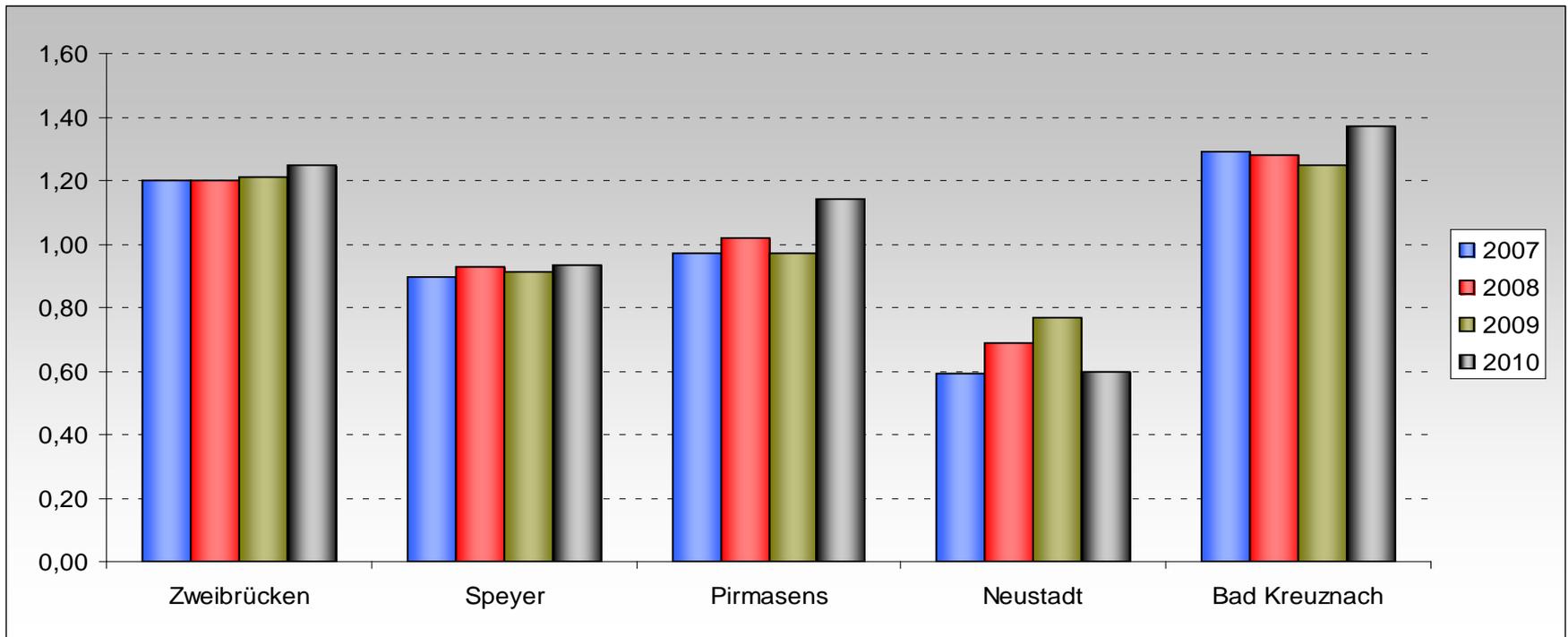
	Maximalwert	Minimalwert
2007	1,69	0,54
2008	1,87	0,57
2009	1,60	0,58
2010	1,76	0,60

Betriebskosten kalt (€/m²) - große Unternehmen



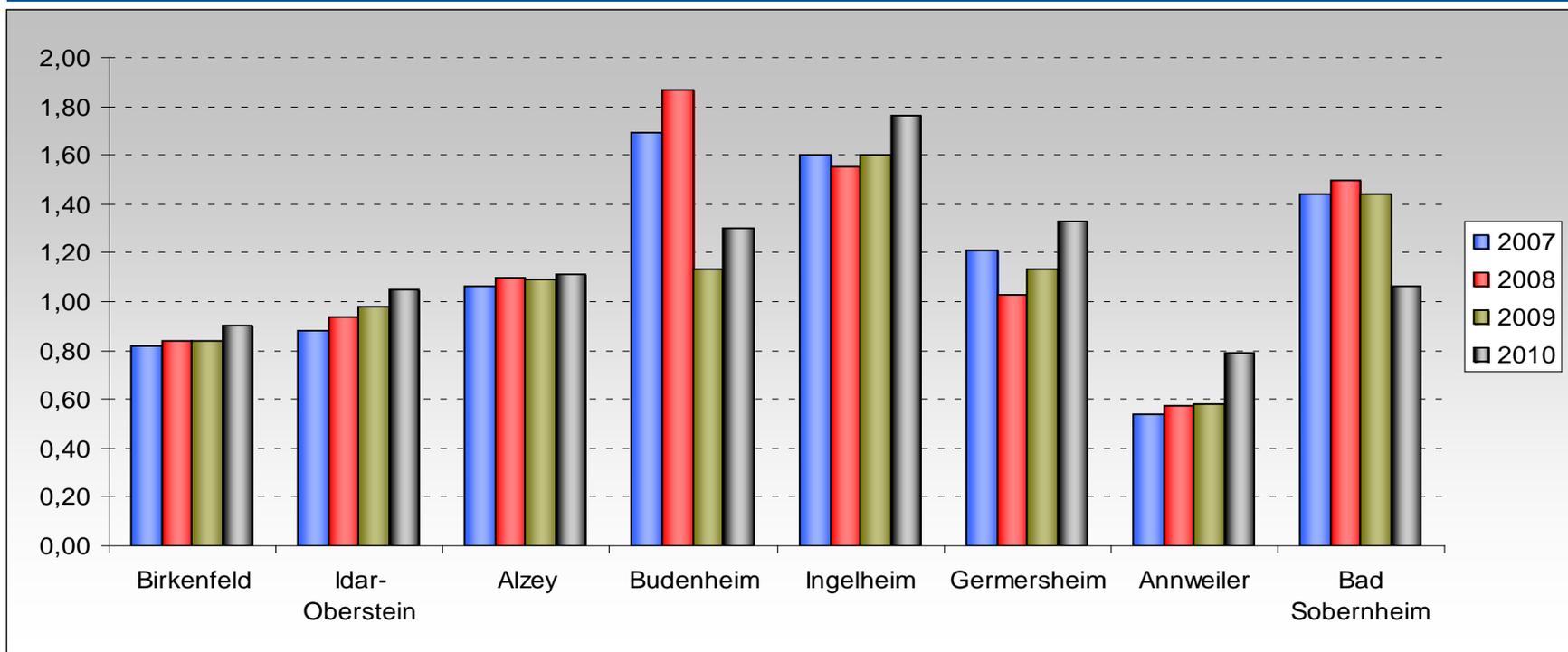
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	1,21	1,05	0,77	0,73	0,91	1,64
2008	1,25	-	0,79	0,82	0,81	1,62
2009	1,54	1,07	0,78	0,76	0,80	1,59
2010	1,69	1,08	0,88	0,80	0,80	1,71

Betriebskosten kalt (€/m²) - mittlere Unternehmen



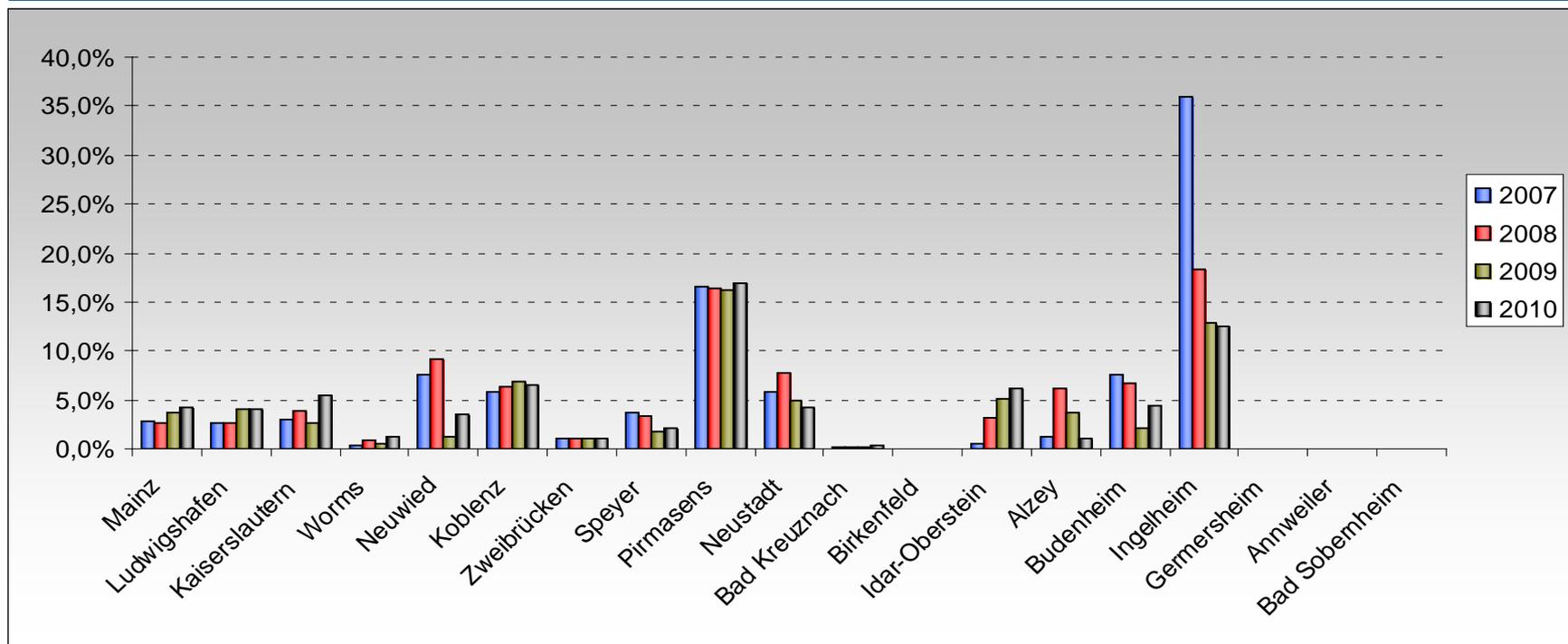
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	1,20	0,89	0,97	0,59	1,29
2008	1,20	0,93	1,02	0,69	1,28
2009	1,21	0,91	0,97	0,77	1,25
2010	1,25	0,93	1,14	0,60	1,37

Betriebskosten kalt (€/m²) - kleine Unternehmen



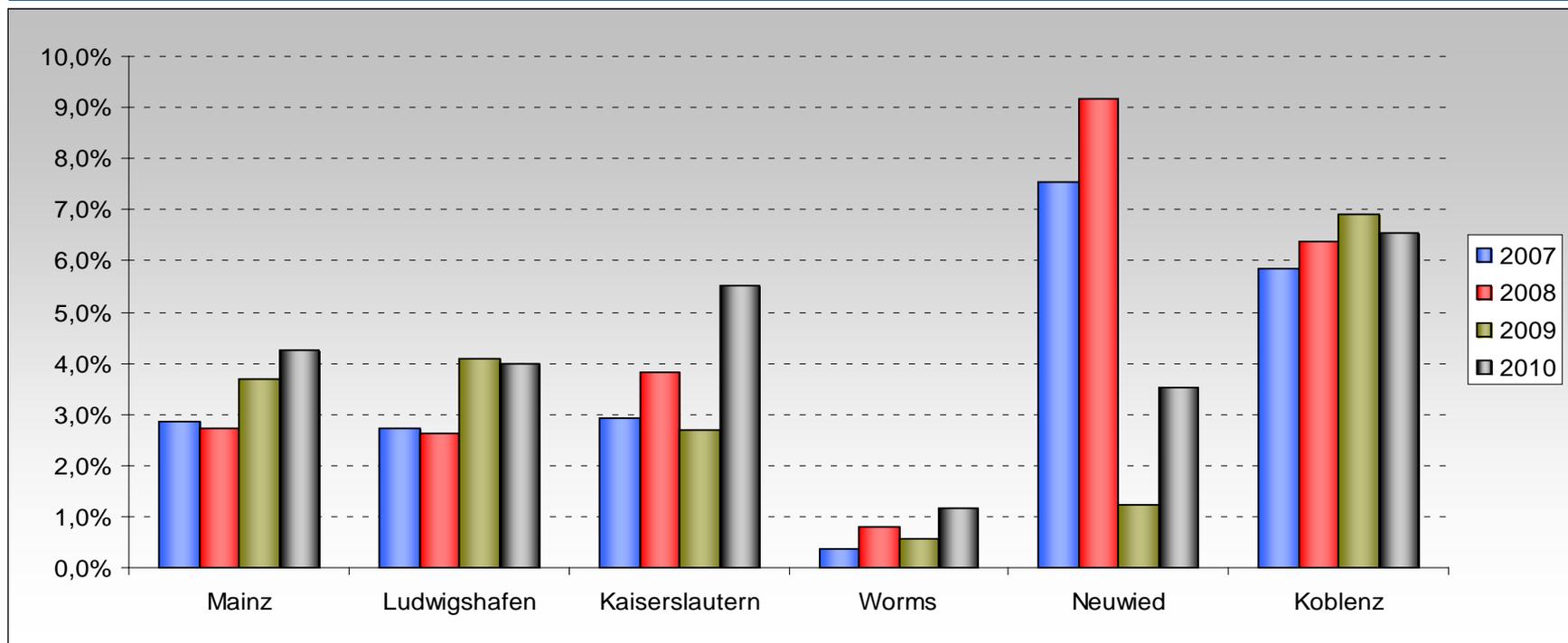
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	0,82	0,88	1,06	1,69	1,60	1,21	0,54	1,44
2008	0,84	0,94	1,10	1,87	1,55	1,03	0,57	1,50
2009	0,84	0,98	1,09	1,13	1,60	1,13	0,58	1,44
2010	0,90	1,05	1,11	1,30	1,76	1,33	0,79	1,06

Anteil nicht umgelegter Betriebskosten



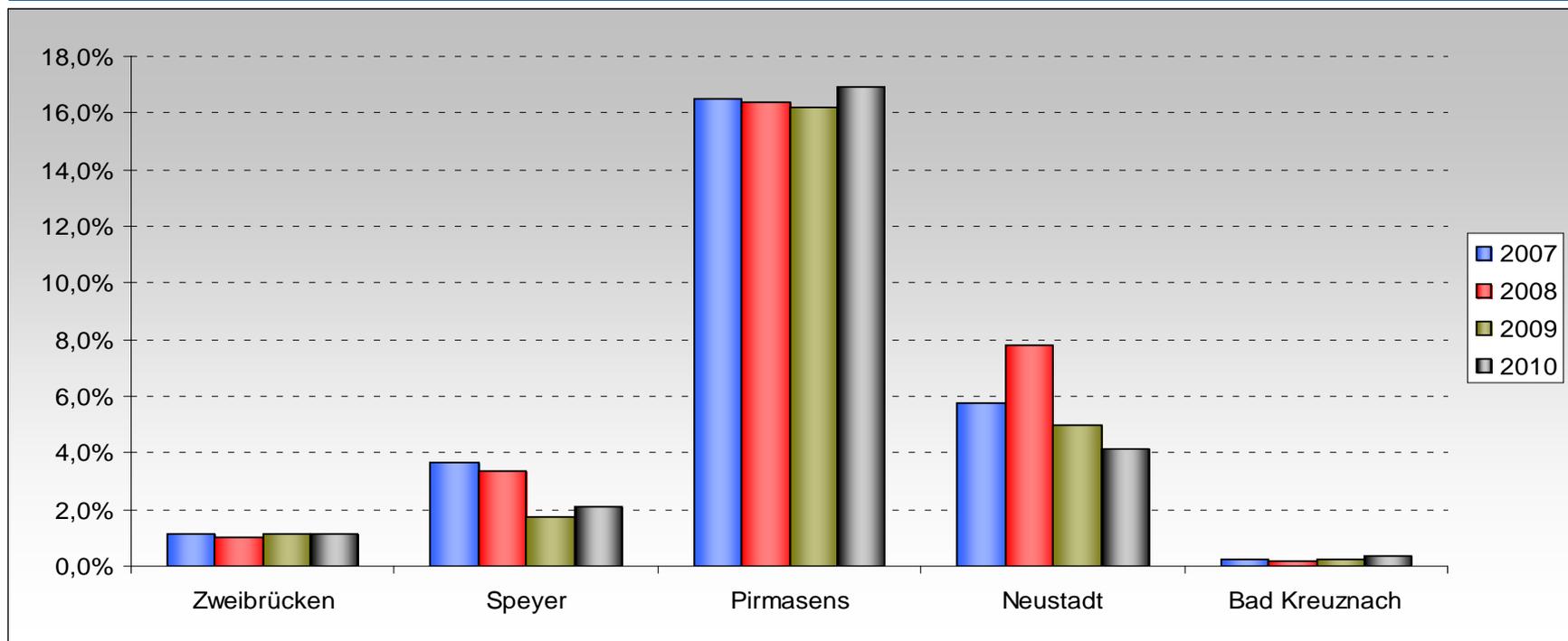
	Maximalwert	Minimalwert
2007	35,9%	0,0%
2008	18,2%	0,0%
2009	16,2%	0,0%
2010	16,9%	0,0%

Anteil nicht umgelegter Betriebskosten - große Unternehmen



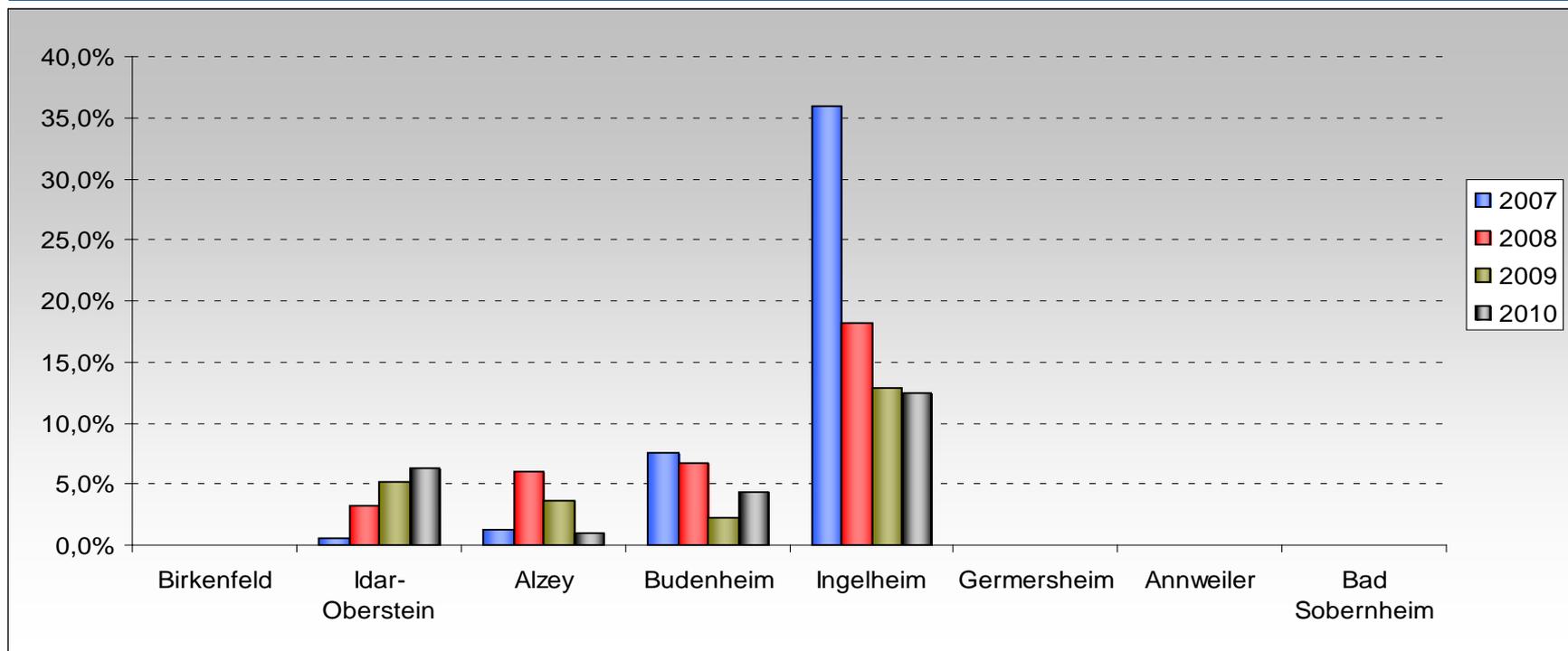
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	2,8%	2,7%	2,9%	0,4%	7,5%	5,8%
2008	2,7%	2,6%	3,8%	0,8%	9,2%	6,4%
2009	3,7%	4,1%	2,7%	0,6%	1,2%	6,9%
2010	4,3%	4,0%	5,5%	1,2%	3,5%	6,6%

Anteil nicht umgelegter Betriebskosten - mittlere Unternehmen



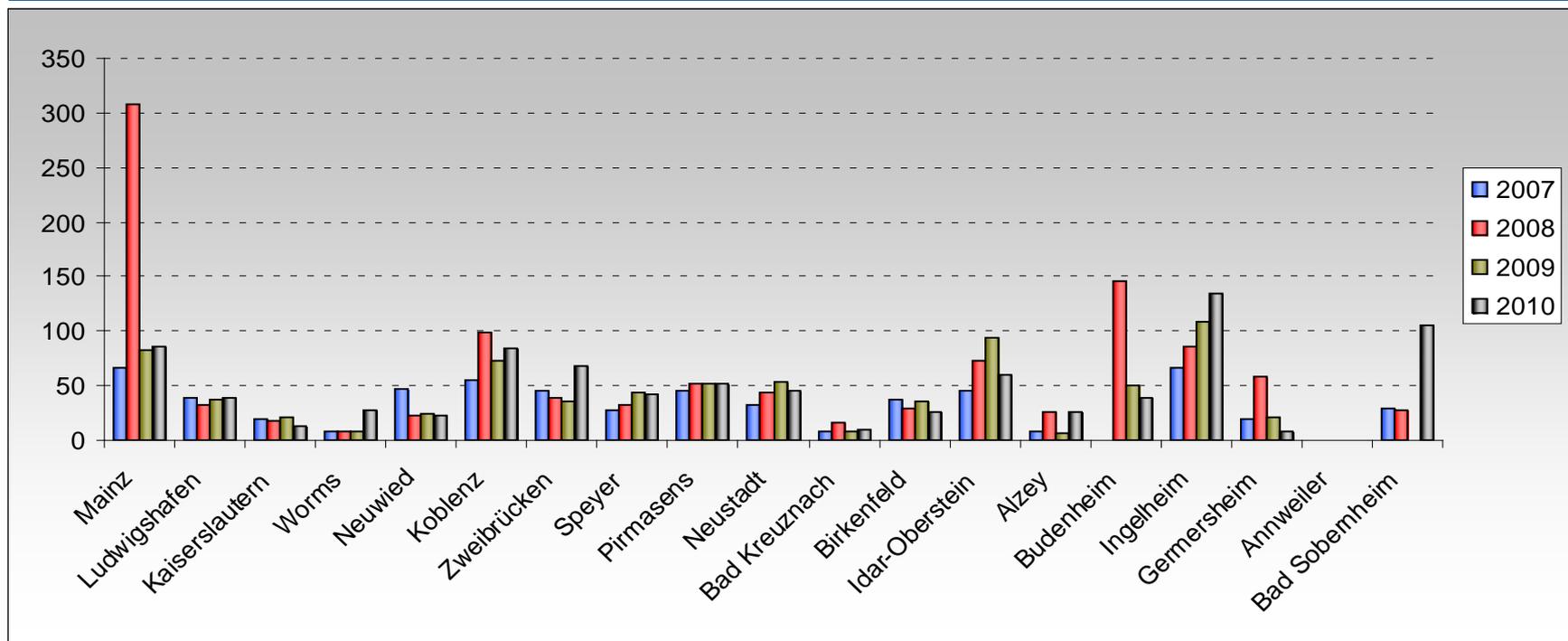
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	1,1%	3,7%	16,5%	5,7%	0,3%
2008	1,0%	3,3%	16,4%	7,8%	0,2%
2009	1,1%	1,7%	16,2%	5,0%	0,3%
2010	1,1%	2,1%	16,9%	4,1%	0,3%

Anteil nicht umgelegter Betriebskosten - kleine Unternehmen



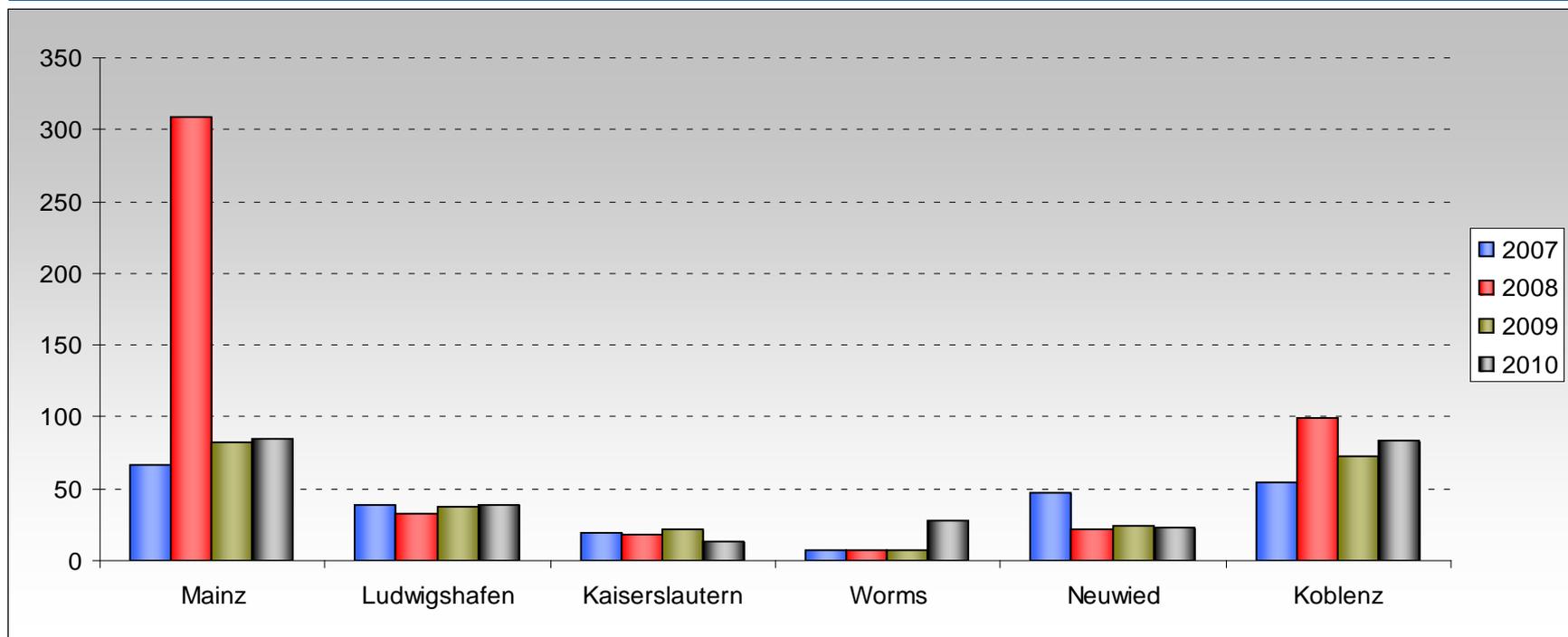
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	0,0%	0,6%	1,2%	7,6%	35,9%	0,0%	-	0,0%
2008	0,0%	3,1%	6,1%	6,7%	18,2%	0,0%	0,0%	0,0%
2009	0,0%	5,1%	3,7%	2,2%	12,9%	0,0%	0,0%	0,0%
2010	0,0%	6,2%	1,0%	4,3%	12,5%	0,0%	0,0%	0,0%

Abschreibungen auf Forderungen je verwalteter Wohneinheit (€)



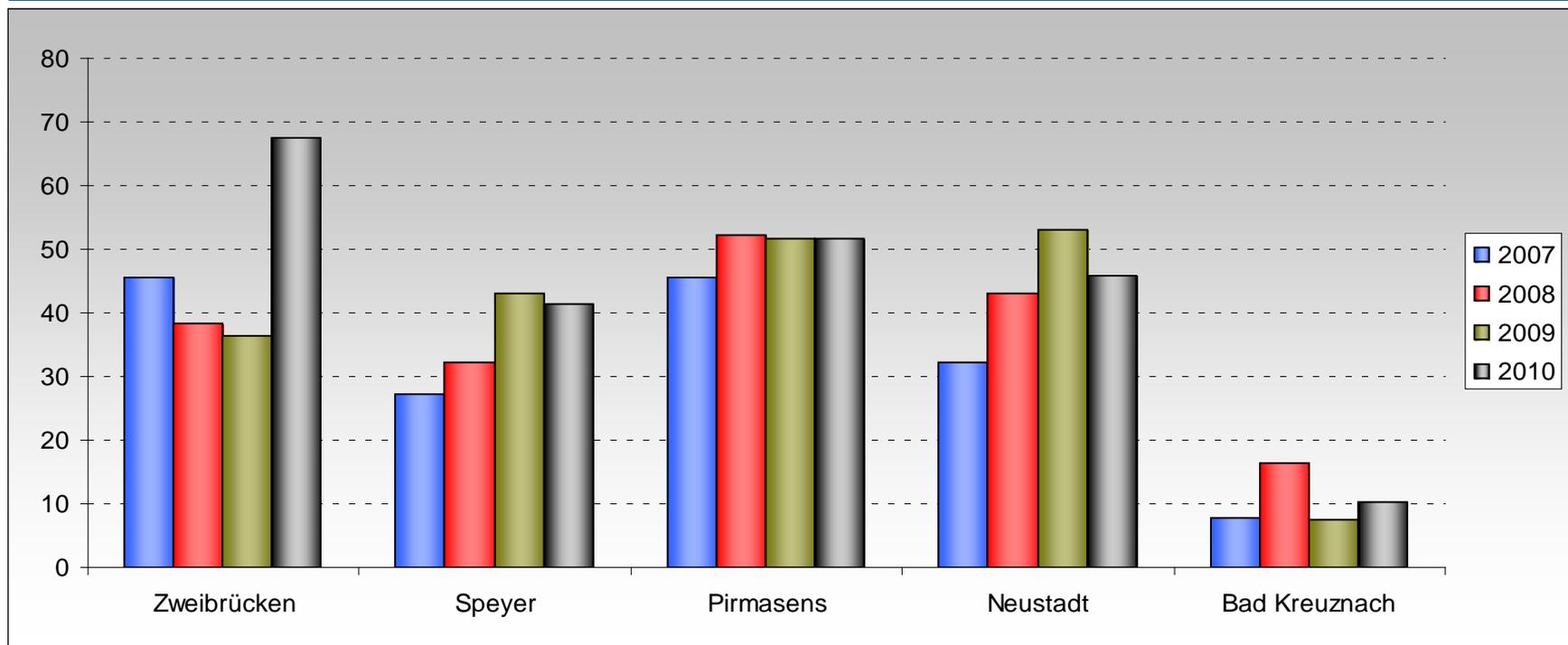
	Maximalwert	Minimalwert
2007	67	8
2008	308	8
2009	109	6
2010	134	8

Abschreibungen auf Forderungen je verwalteter Wohneinheit (€) - große Unternehmen



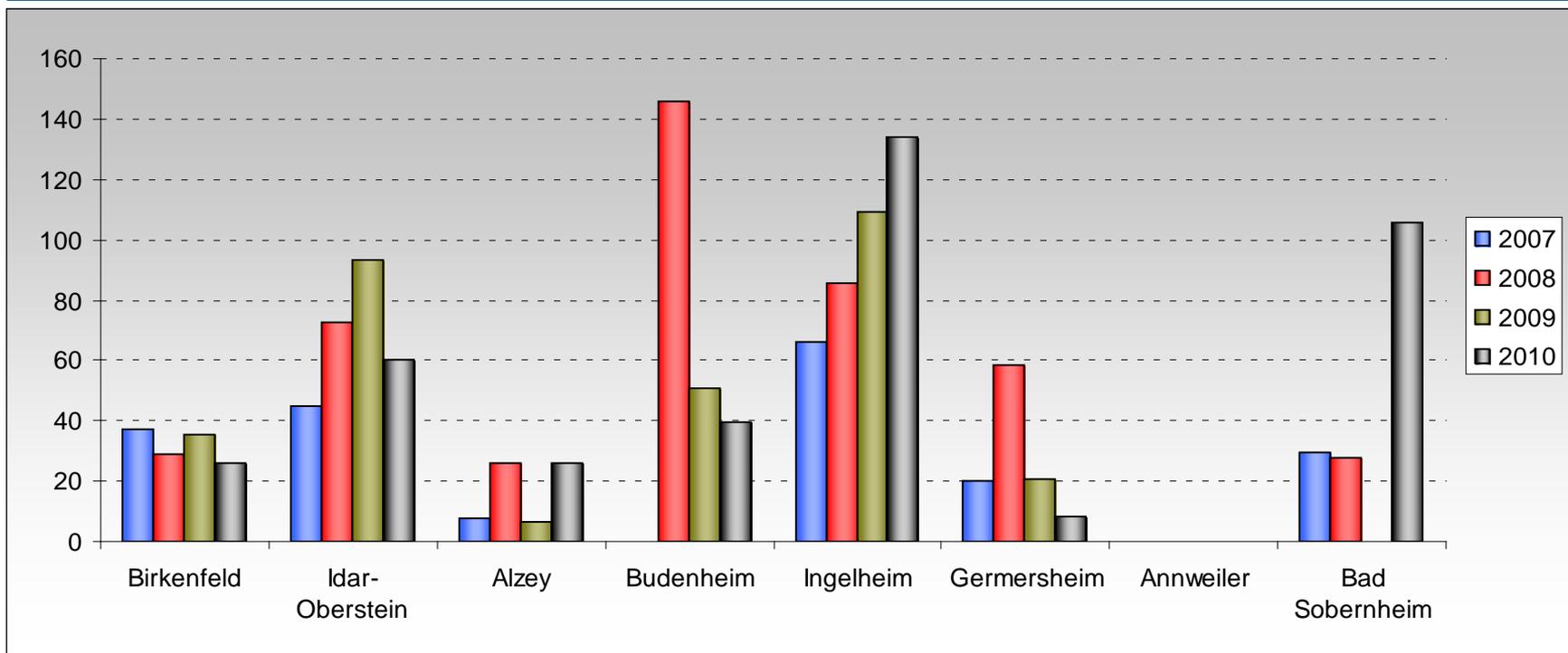
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	67	39	20	8	48	55
2008	308	33	19	8	22	99
2009	82	37	22	8	25	73
2010	85	39	13	28	23	84

Abschreibungen auf Forderungen je verwalteter Wohneinheit (€) - mittlere Unternehmen



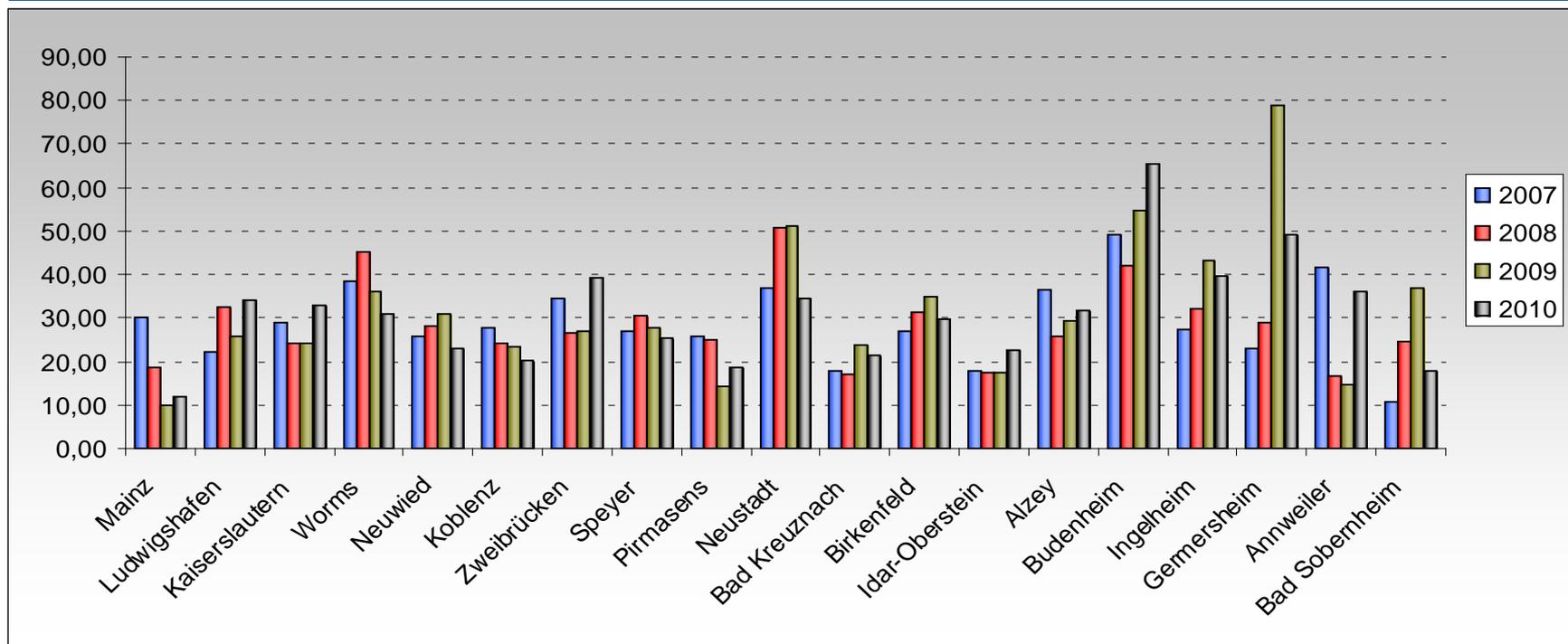
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	46	27	45	32	8
2008	38	32	52	43	16
2009	36	43	52	53	8
2010	68	41	52	46	10

Abschreibungen auf Forderungen je verwalteter Wohneinheit (€) - kleine Unternehmen



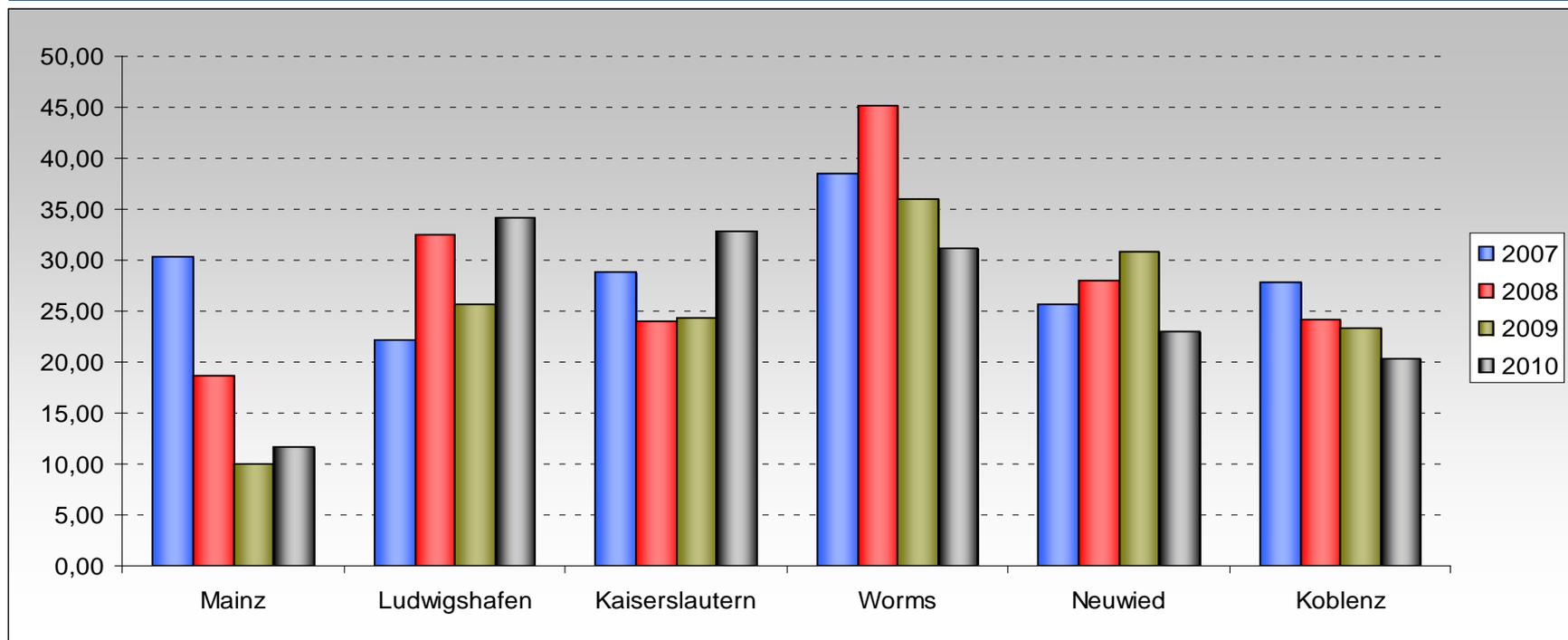
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	37	45	8	-	66	20	-	29
2008	29	72	26	146	86	58	-	28
2009	35	93	6	51	109	21	-	-
2010	26	60	26	39	134	8	-	106

Investitionen im Bestand (€/m²)



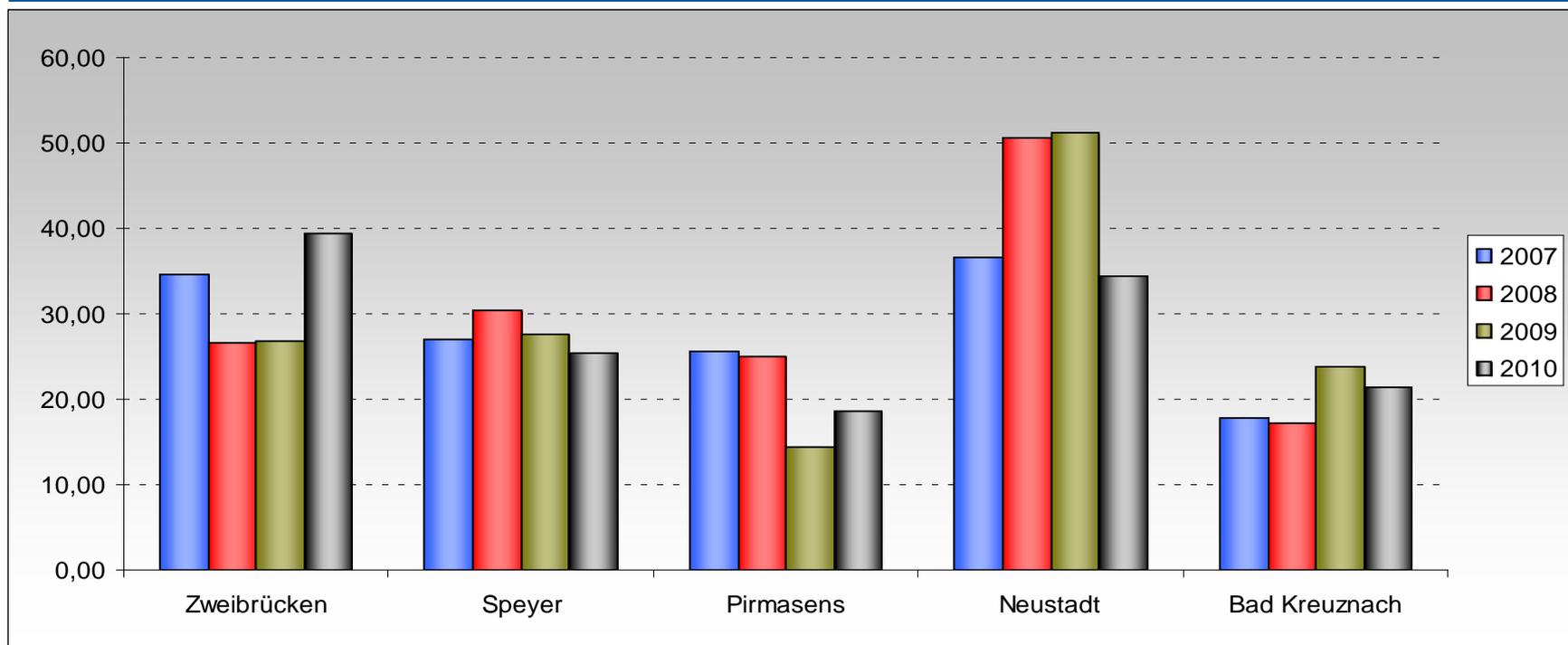
	Maximalwert	Minimalwert
2007	49,35	10,71
2008	50,60	16,80
2009	79,00	9,97
2010	65,60	11,75

Investitionen im Bestand (€/m²) - große Unternehmen



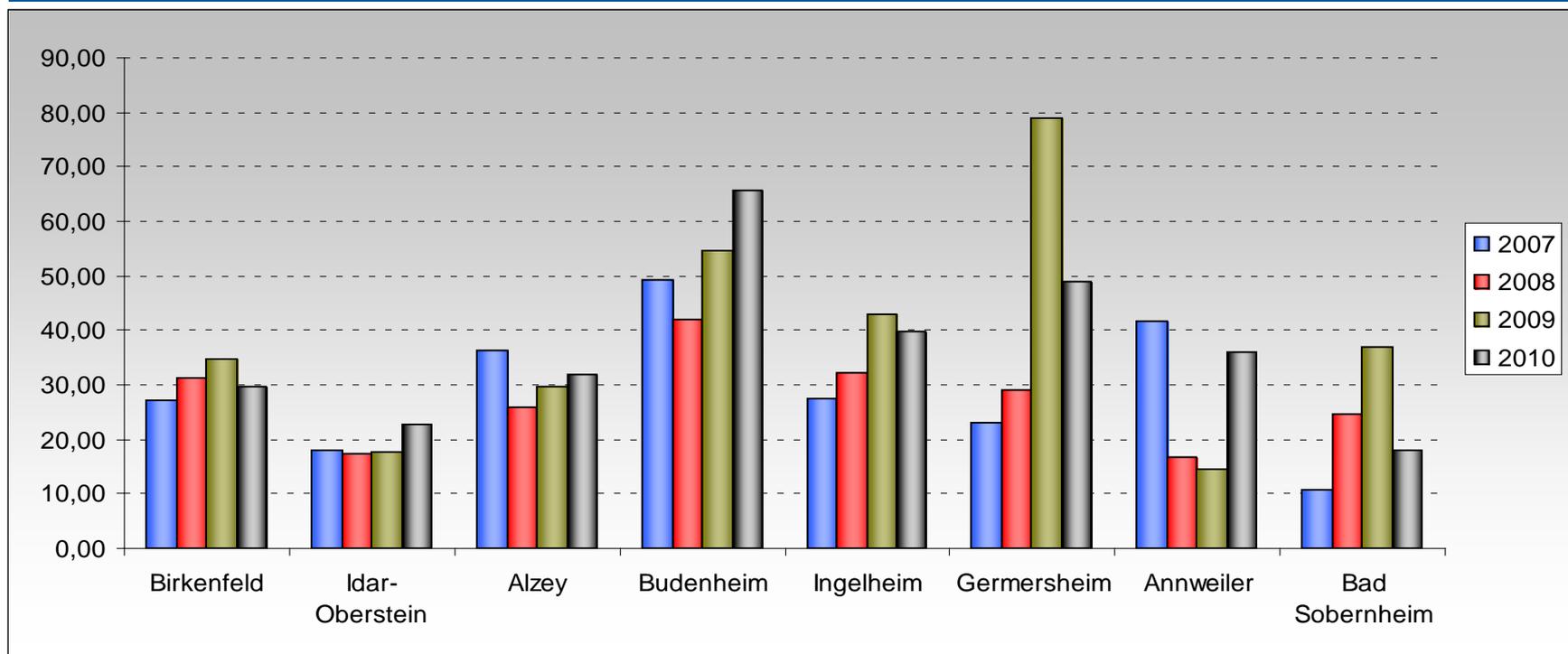
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	30,27	22,09	28,85	38,44	25,63	27,90
2008	18,73	32,43	24,02	45,16	28,05	24,19
2009	9,97	25,67	24,34	36,02	30,91	23,39
2010	11,75	34,16	32,86	31,11	23,06	20,29

Investitionen im Bestand (€/m²) - mittlere Unternehmen



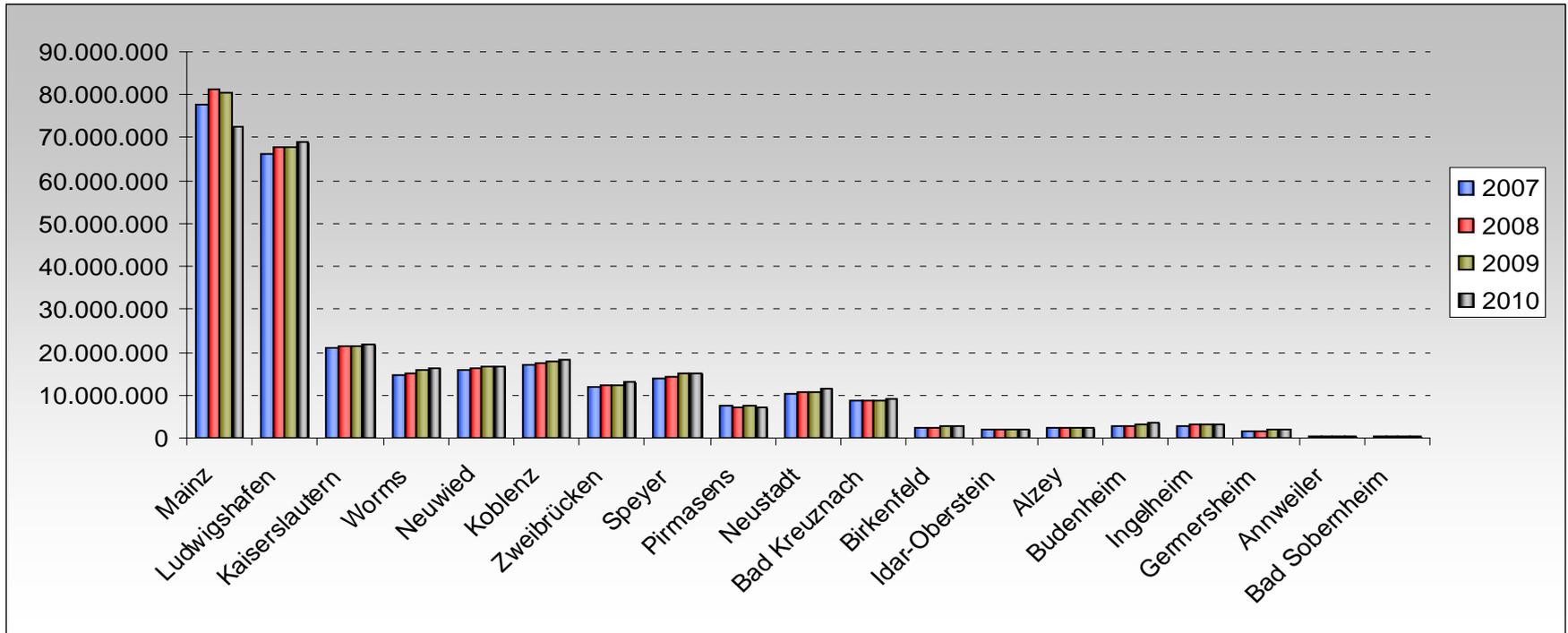
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	34,62	26,95	25,59	36,70	17,76
2008	26,52	30,34	24,95	50,60	17,16
2009	26,87	27,65	14,47	51,29	23,88
2010	39,37	25,46	18,60	34,35	21,36

Investitionen im Bestand (€/m²) - kleine Unternehmen



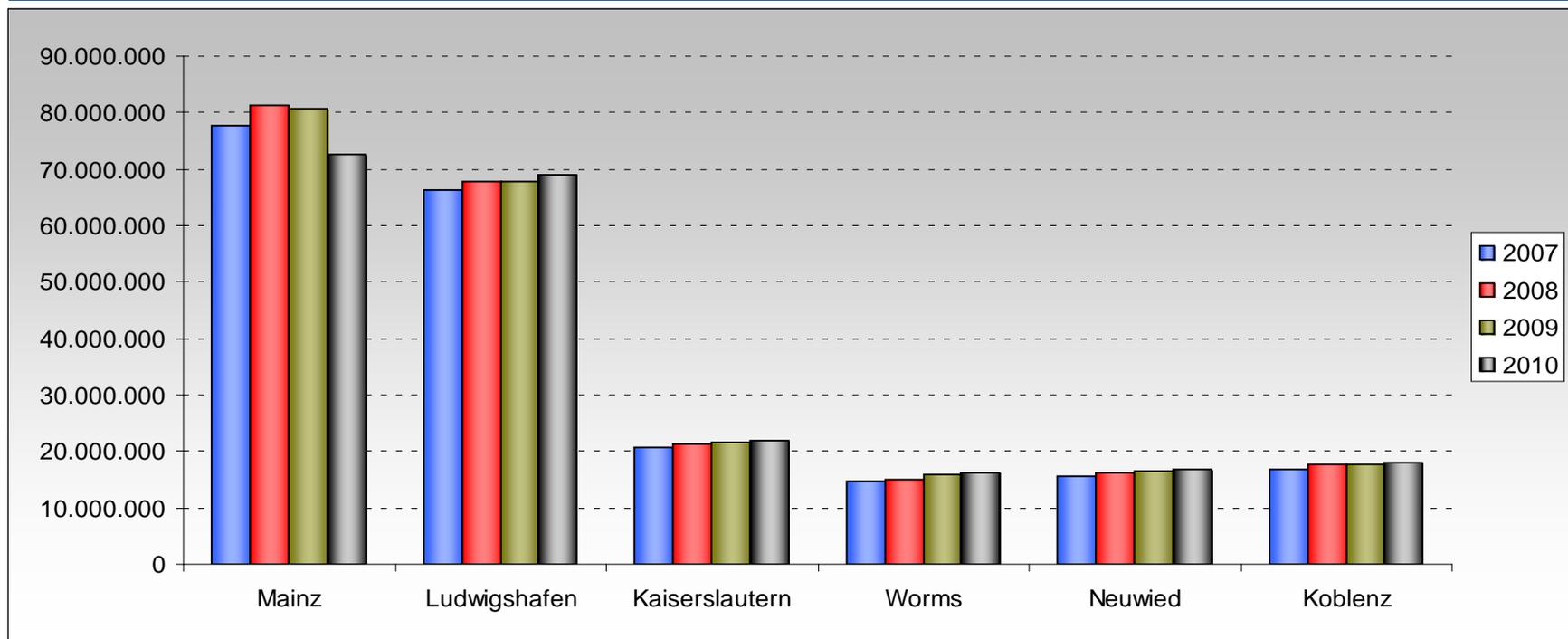
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	27,01	17,90	36,47	49,35	27,54	22,95	41,67	10,71
2008	31,25	17,25	25,92	41,97	32,12	29,00	16,80	24,54
2009	34,89	17,58	29,53	54,60	43,06	79,00	14,54	36,92
2010	29,63	22,74	31,79	65,60	39,64	49,02	36,01	17,99

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (€)



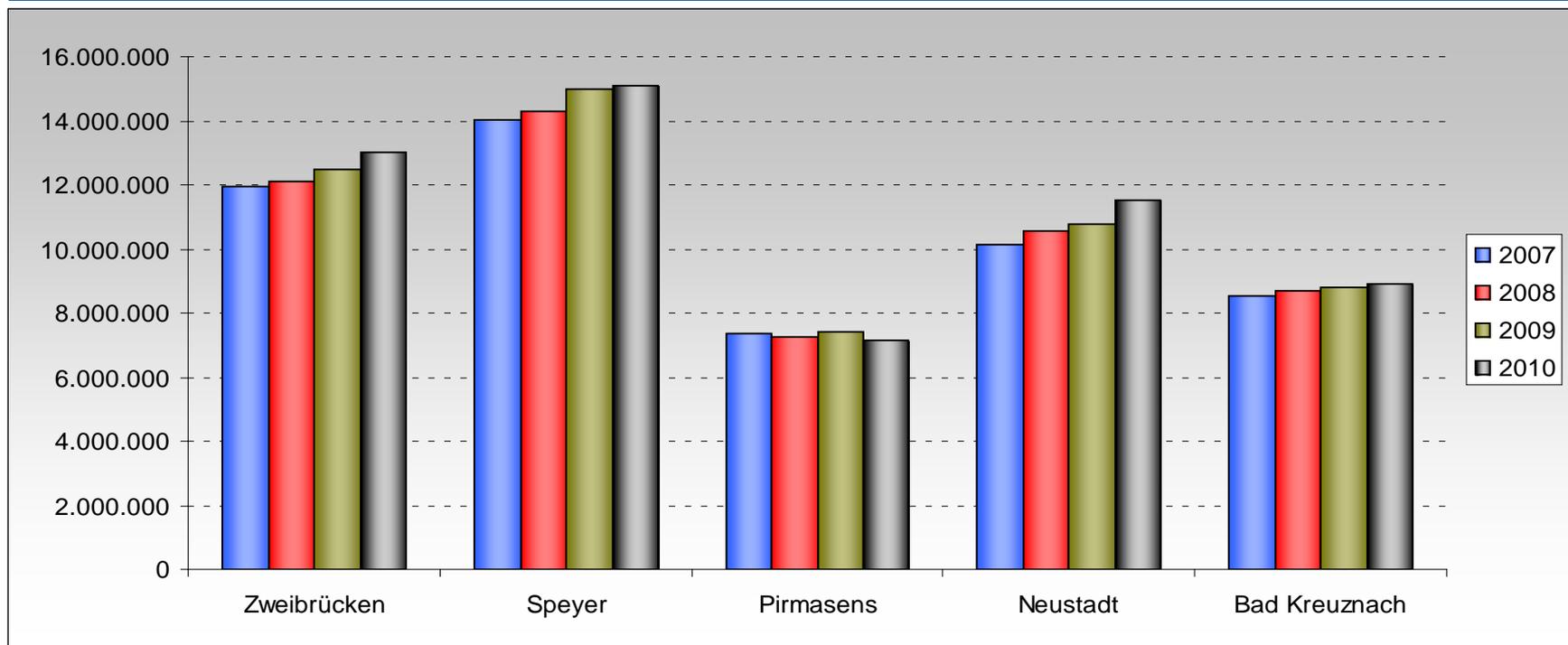
	Maximalwert	Minimalwert
2007	77.674.832	261.457
2008	81.156.322	262.293
2009	80.559.978	288.261
2010	72.634.725	270.557

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (€) - große Unternehmen



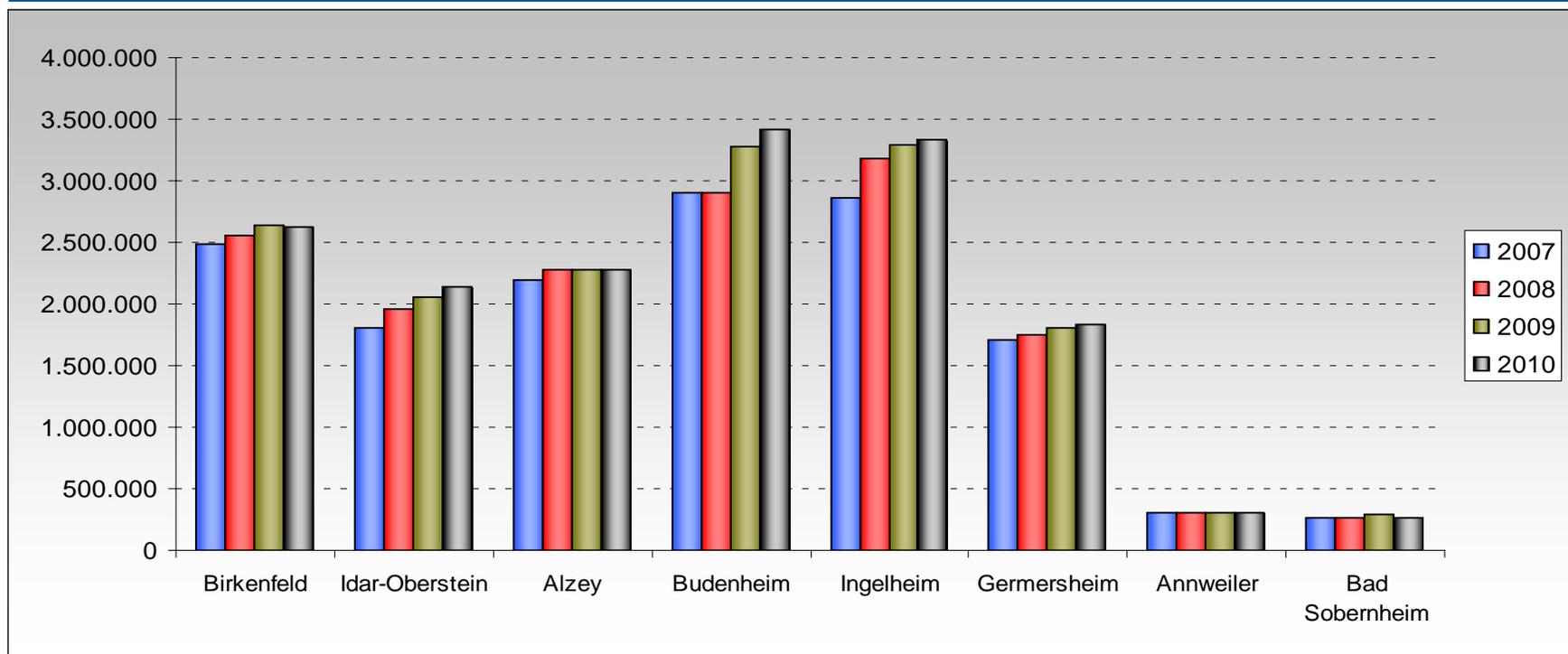
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	77.674.832	66.312.101	20.839.564	14.782.273	15.685.772	16.906.458
2008	81.156.322	67.701.687	21.241.177	15.095.054	16.147.400	17.573.661
2009	80.559.978	67.949.479	21.575.456	15.755.917	16.484.728	17.818.241
2010	72.634.725	69.107.941	21.864.225	16.242.063	16.762.472	18.111.116

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (€) - mittlere Unternehmen



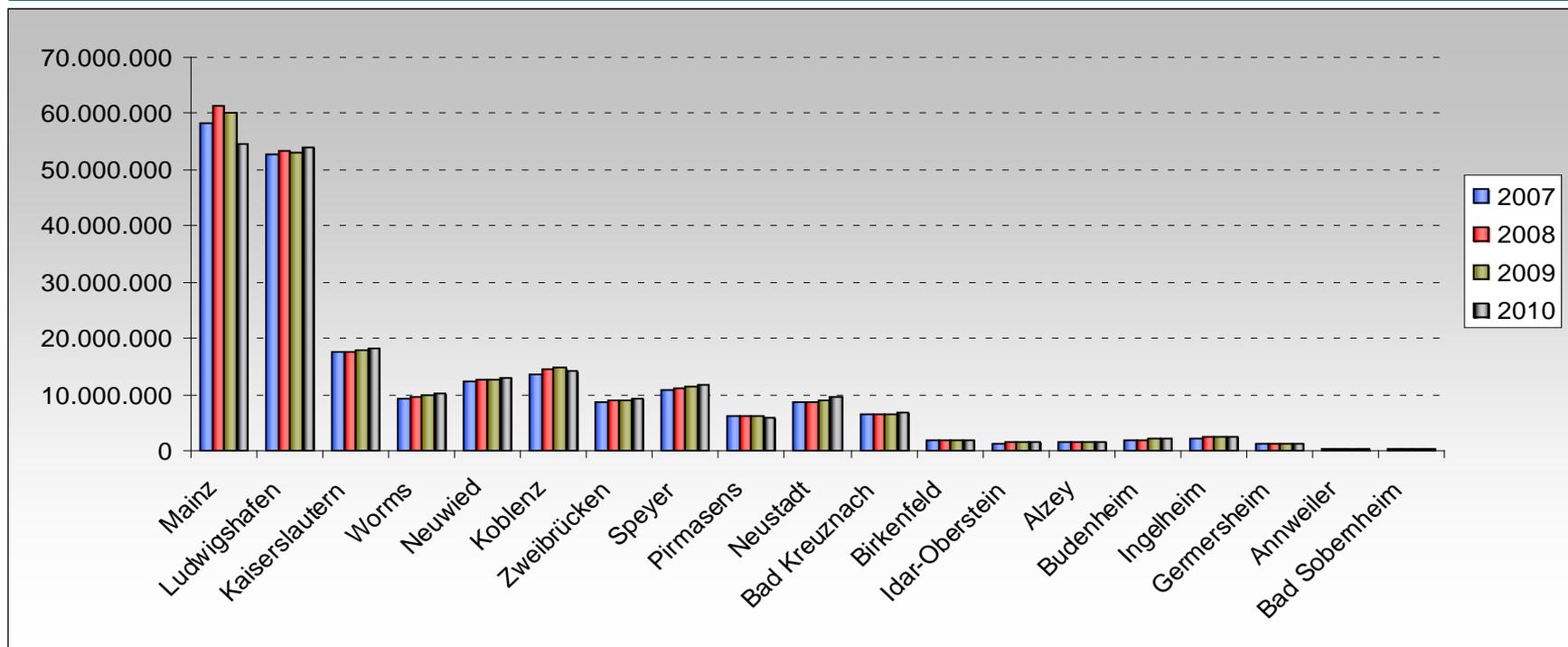
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	11.965.568	14.049.586	7.336.606	10.156.451	8.532.603
2008	12.111.122	14.282.981	7.259.746	10.556.443	8.676.222
2009	12.461.155	14.962.714	7.426.752	10.782.125	8.821.297
2010	12.992.872	15.086.665	7.151.894	11.499.411	8.930.878

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (€) - kleine Unternehmen



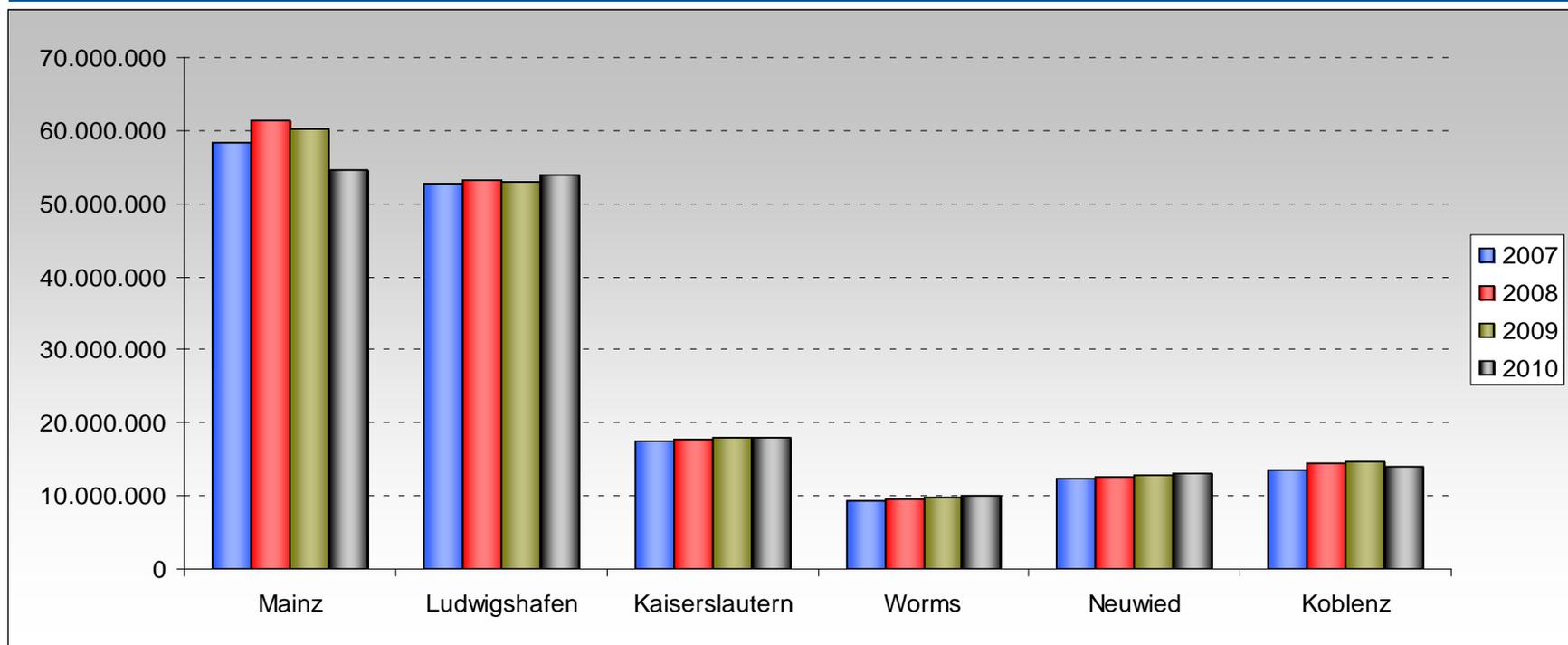
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	2.482.139	1.809.000	2.200.000	2.899.340	2.857.854	1.707.466	301.280	261.457
2008	2.553.448	1.961.000	2.281.259	2.904.332	3.178.923	1.747.401	308.690	262.293
2009	2.635.691	2.058.431	2.283.623	3.279.553	3.293.412	1.809.293	309.775	288.261
2010	2.624.054	2.134.690	2.278.127	3.421.673	3.337.916	1.835.471	311.255	270.557

Umsatzerlöse Sollmieten (€)



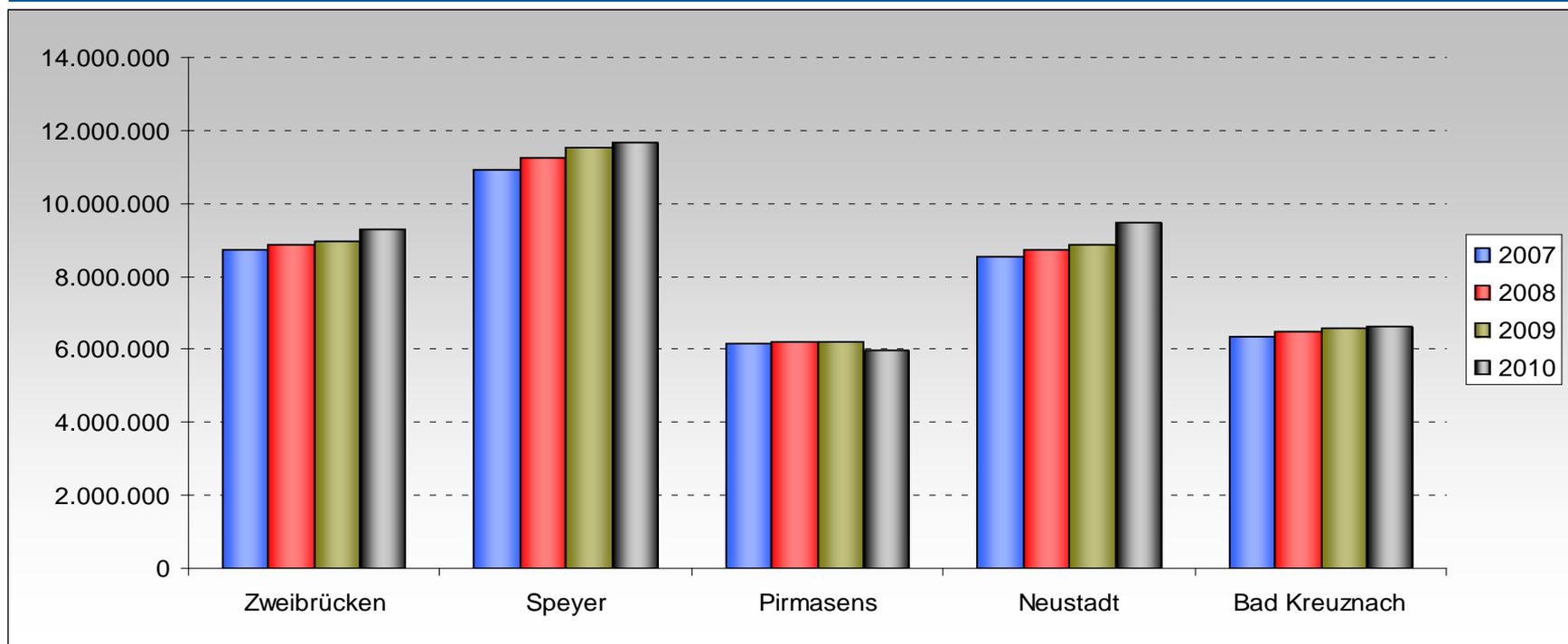
	Maximalwert	Minimalwert
2007	58.273.000	187.357
2008	61.346.000	187.357
2009	60.153.885	198.536
2010	54.711.311	194.224

Umsatzerlöse Sollmieten (€) - große Unternehmen



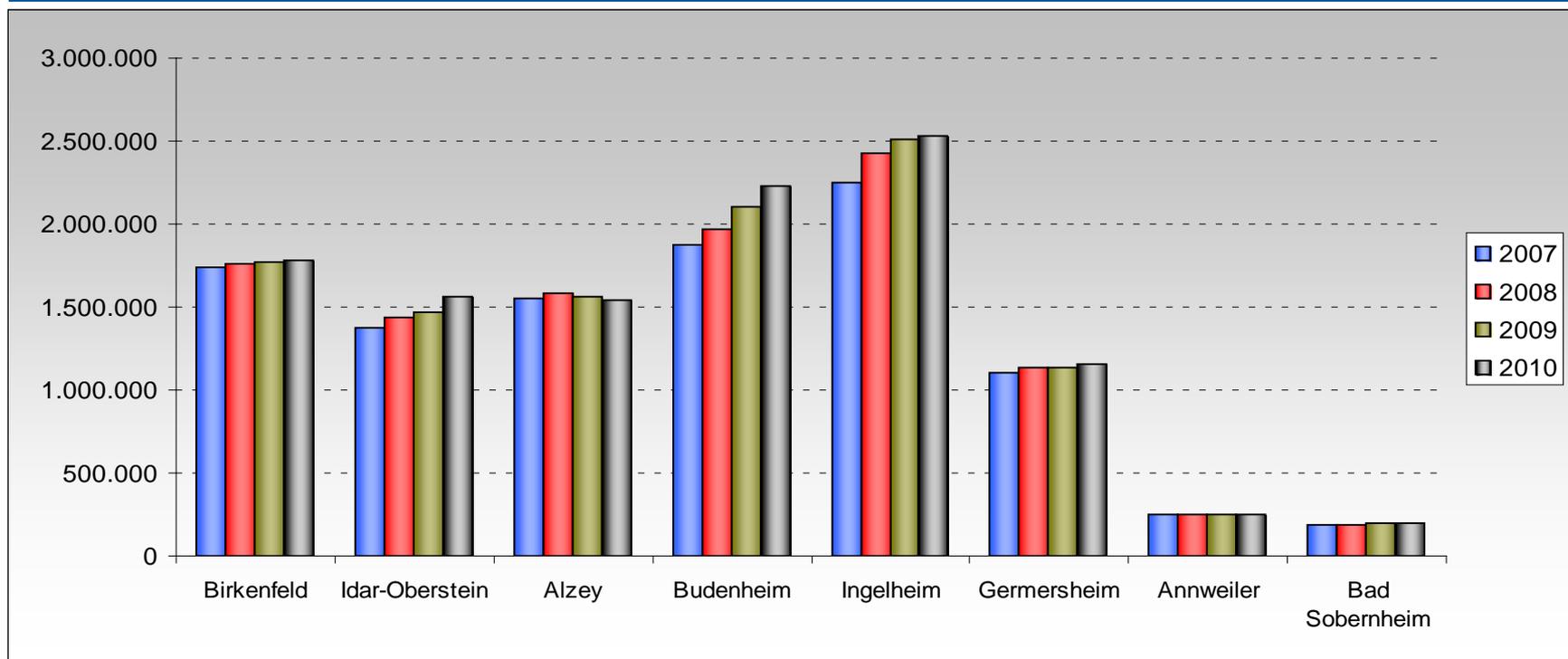
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	58.273.000	52.731.354	17.463.312	9.350.805	12.414.644	13.442.125
2008	61.346.000	53.202.197	17.725.391	9.633.973	12.582.246	14.428.479
2009	60.153.885	52.917.270	18.034.567	9.894.682	12.769.638	14.767.647
2010	54.711.311	53.941.372	18.073.000	10.079.478	13.013.413	14.041.360

Umsatzerlöse Sollmieten (€) - mittlere Unternehmen



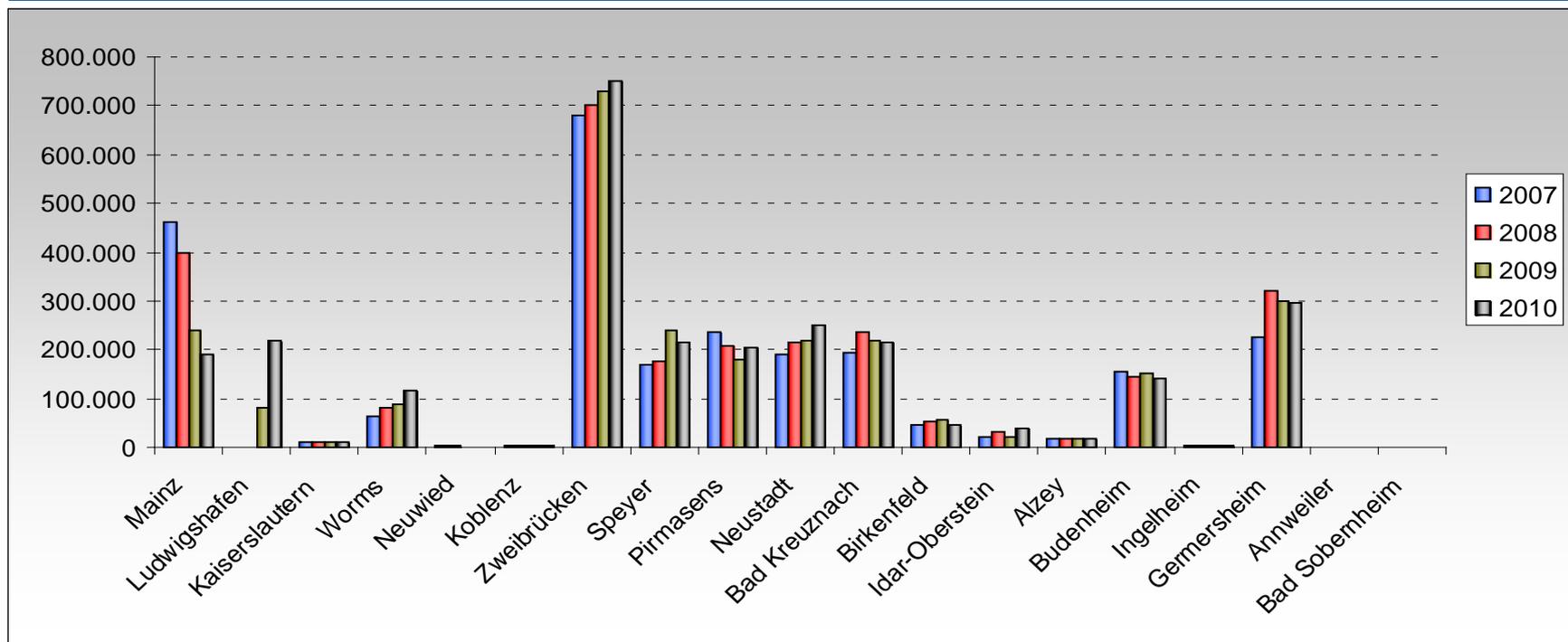
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	8.732.661	10.931.325	6.179.975	8.552.547	6.355.705
2008	8.876.344	11.245.986	6.195.046	8.713.809	6.470.460
2009	8.949.281	11.540.607	6.219.529	8.878.024	6.576.852
2010	9.269.176	11.659.767	5.975.860	9.483.491	6.635.648

Umsatzerlöse Sollmieten (€) - kleine Unternehmen



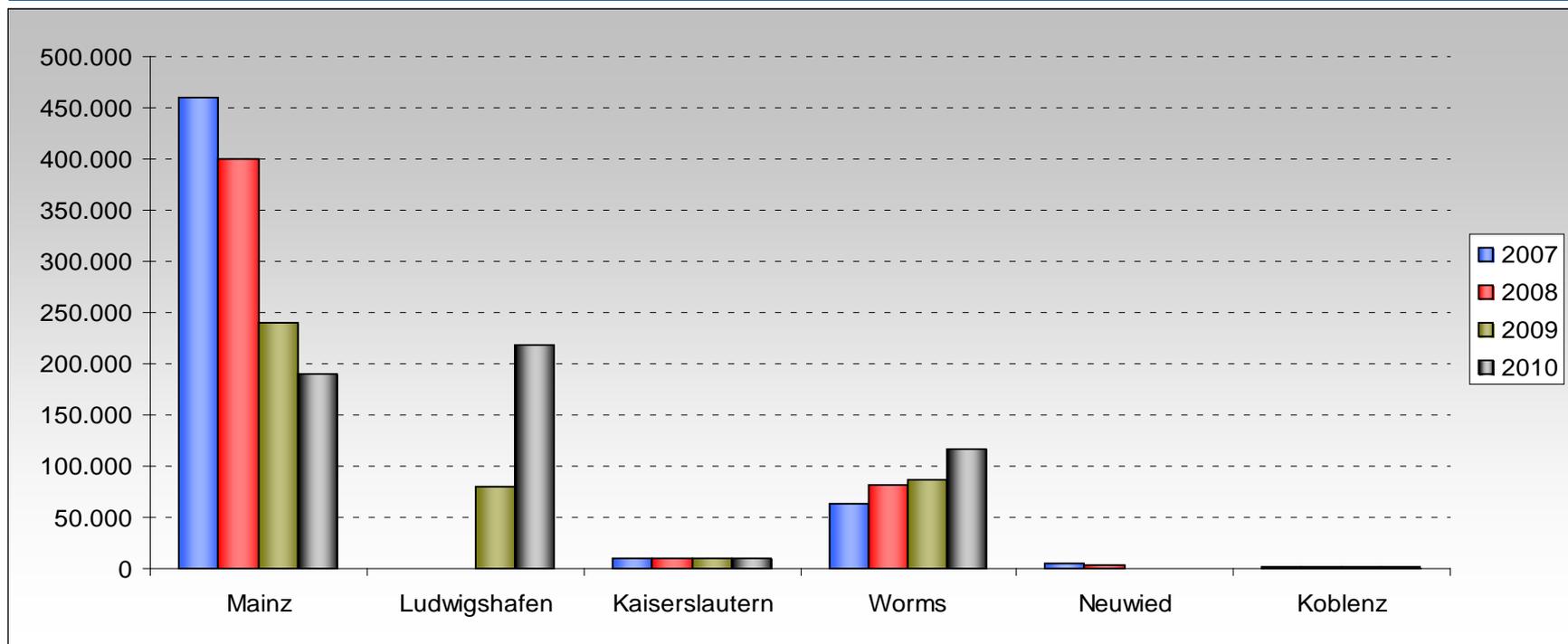
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	1.741.187	1.378.000	1.550.000	1.876.303	2.247.408	1.102.991	247.074	187.357
2008	1.756.560	1.433.000	1.581.627	1.965.317	2.427.626	1.134.199	251.758	187.357
2009	1.769.455	1.470.000	1.561.677	2.103.338	2.511.312	1.135.466	252.582	198.536
2010	1.783.415	1.560.093	1.536.746	2.226.038	2.526.847	1.155.802	251.882	194.224

Bar eingezahlte Mieten (€)



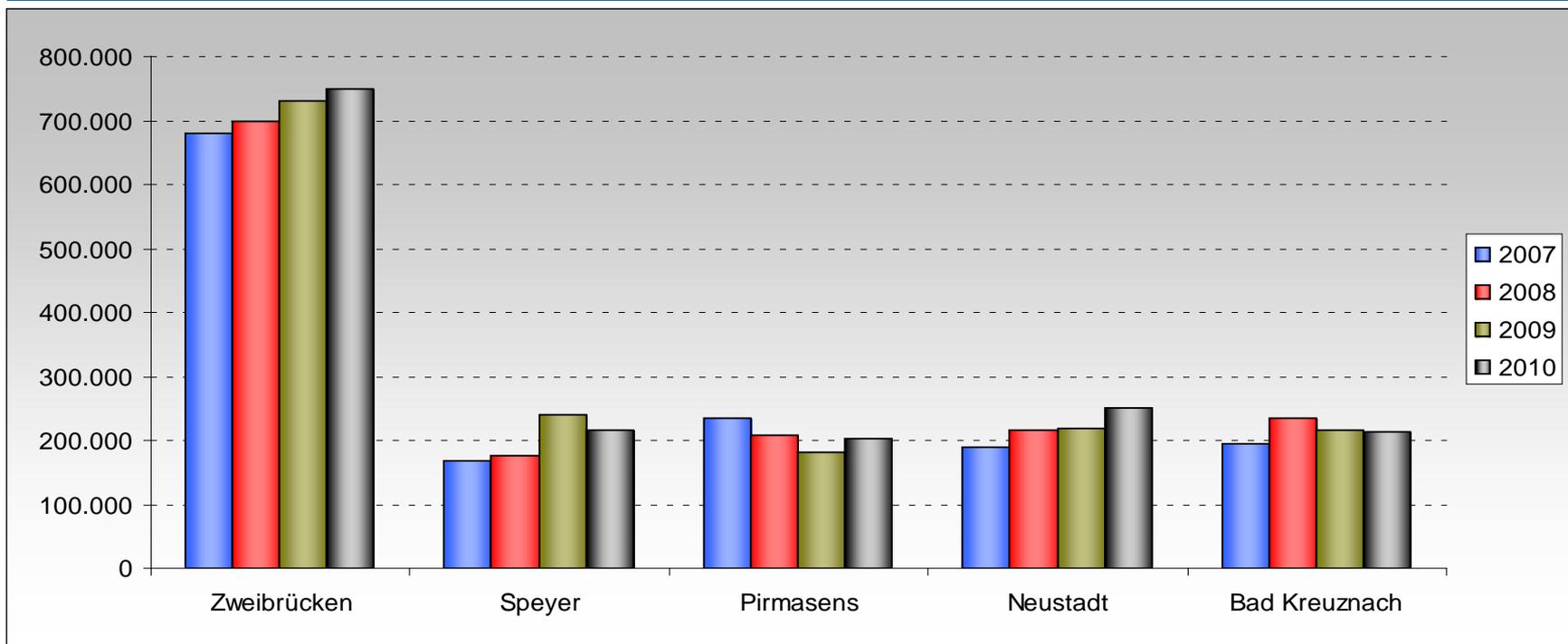
	Maximalwert	Minimalwert
2007	680.000	0
2008	700.000	0
2009	730.000	0
2010	750.000	0

Bar eingezahlte Mieten (€) - große Unternehmen



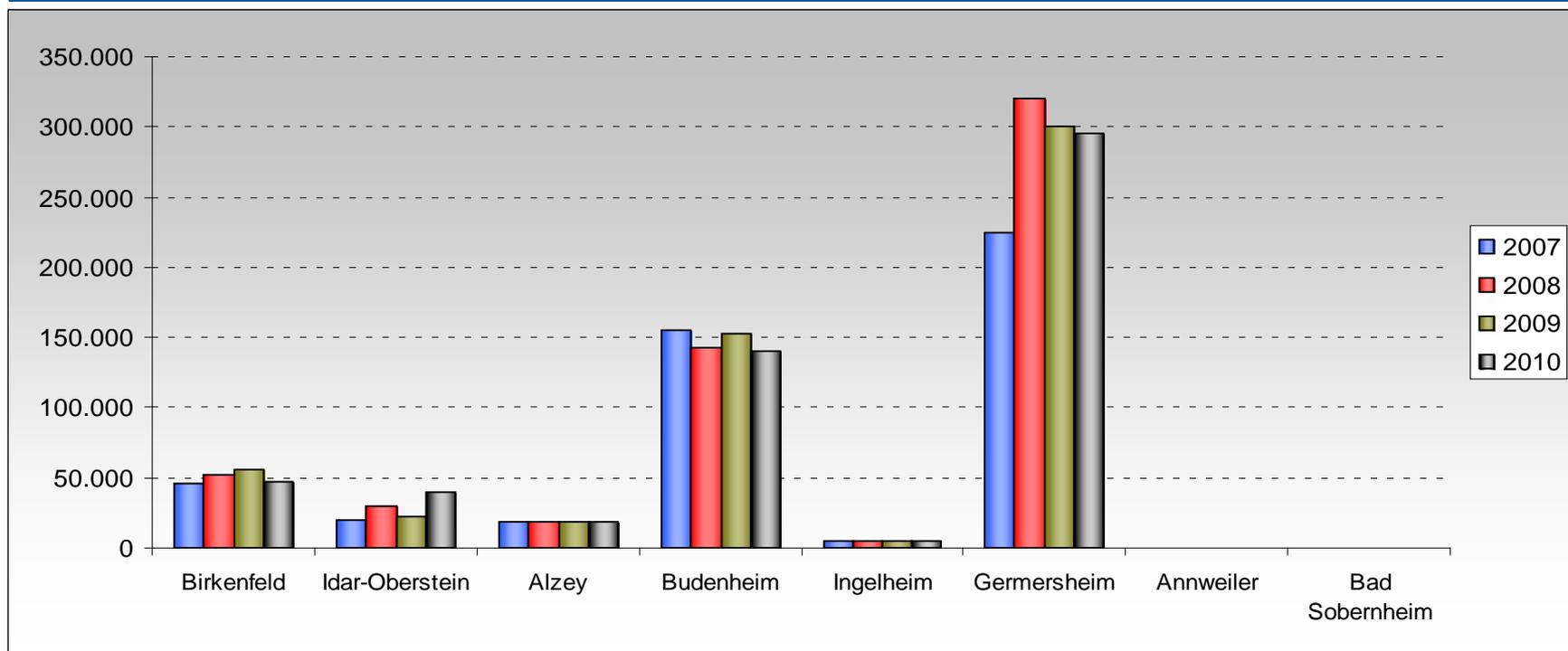
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	460.000	-	10.000	63.000	5.000	2.000
2008	400.000	-	10.000	81.000	3.000	2.000
2009	240.000	80.000	10.000	87.000	0	2.000
2010	190.000	218.000	10.000	116.000	0	1.942

Bar eingezahlte Mieten (€) - mittlere Unternehmen



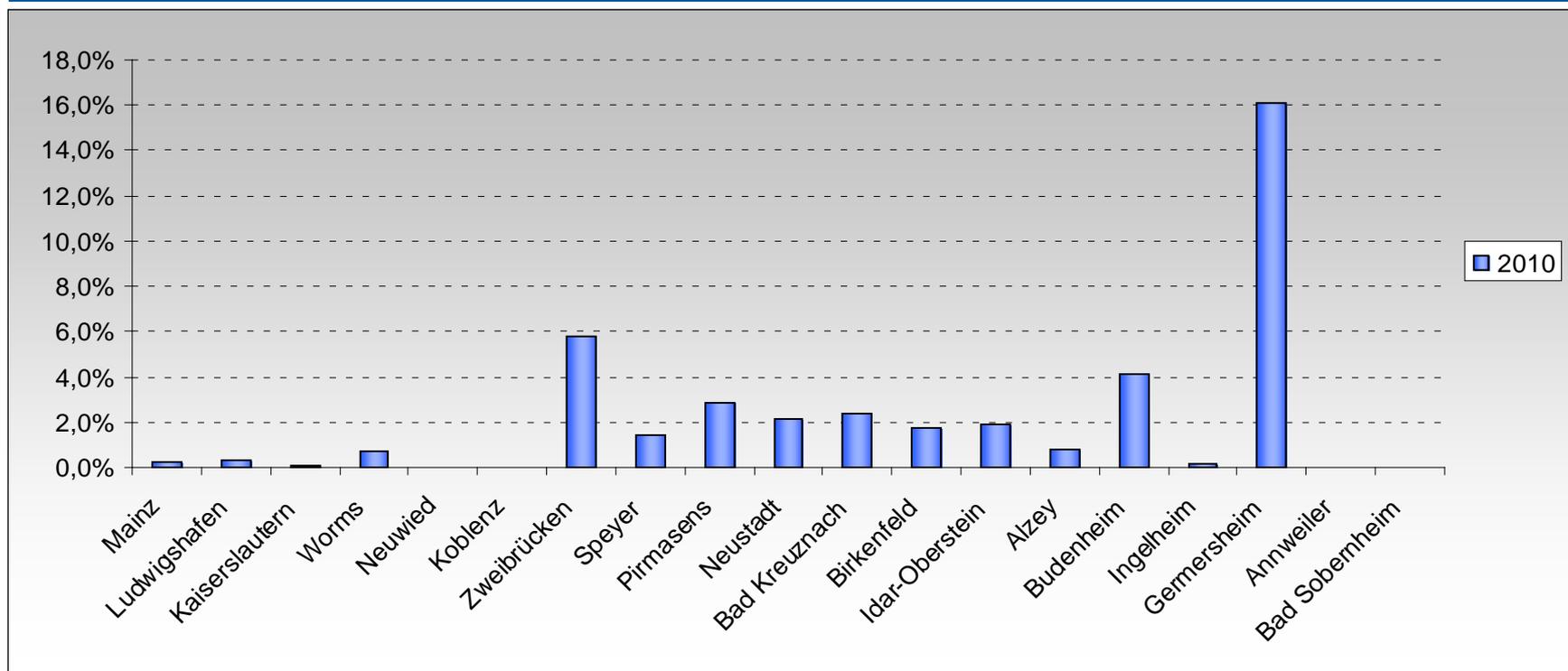
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	680.000	168.713	234.900	190.000	195.000
2008	700.000	176.232	207.400	215.000	235.000
2009	730.000	239.139	180.500	220.000	217.000
2010	750.000	215.536	204.000	250.000	214.000

Bar eingezahlte Mieten (€) - kleine Unternehmen



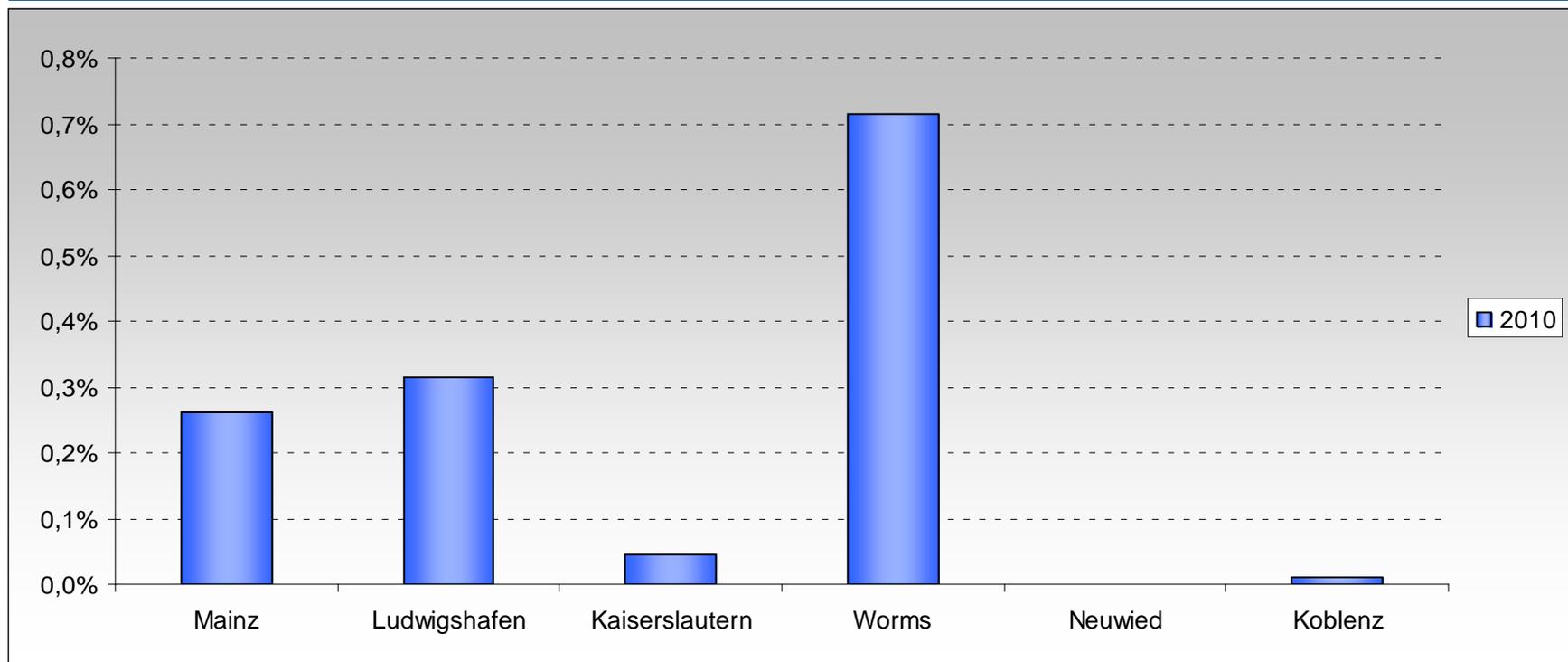
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	46.300	20.000	18.000	154.730	5.000	225.000	0	0
2008	52.000	30.000	18.000	142.974	5.000	320.000	0	0
2009	55.250	22.000	18.000	152.923	5.000	300.000	0	0
2010	46.794	40.000	18.000	140.284	5.000	295.000	0	0

Anteil bar eingezahlter Mieten am Umsatz aus Hausbewirtschaftung



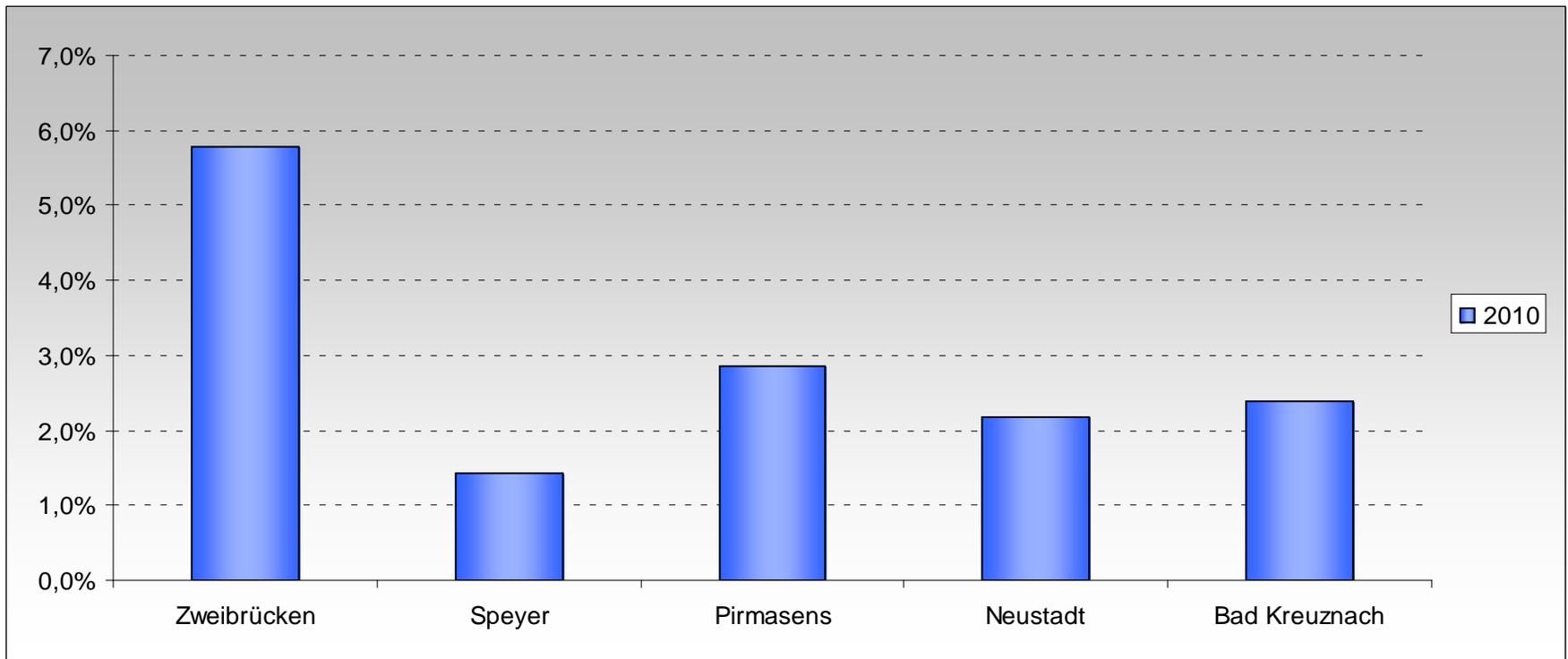
	Maximalwert	Minimalwert
2010	16,1%	0,0%

Anteil bar eingezahlter Mieten am Umsatz aus Hausbewirtschaftung - große Unternehmen



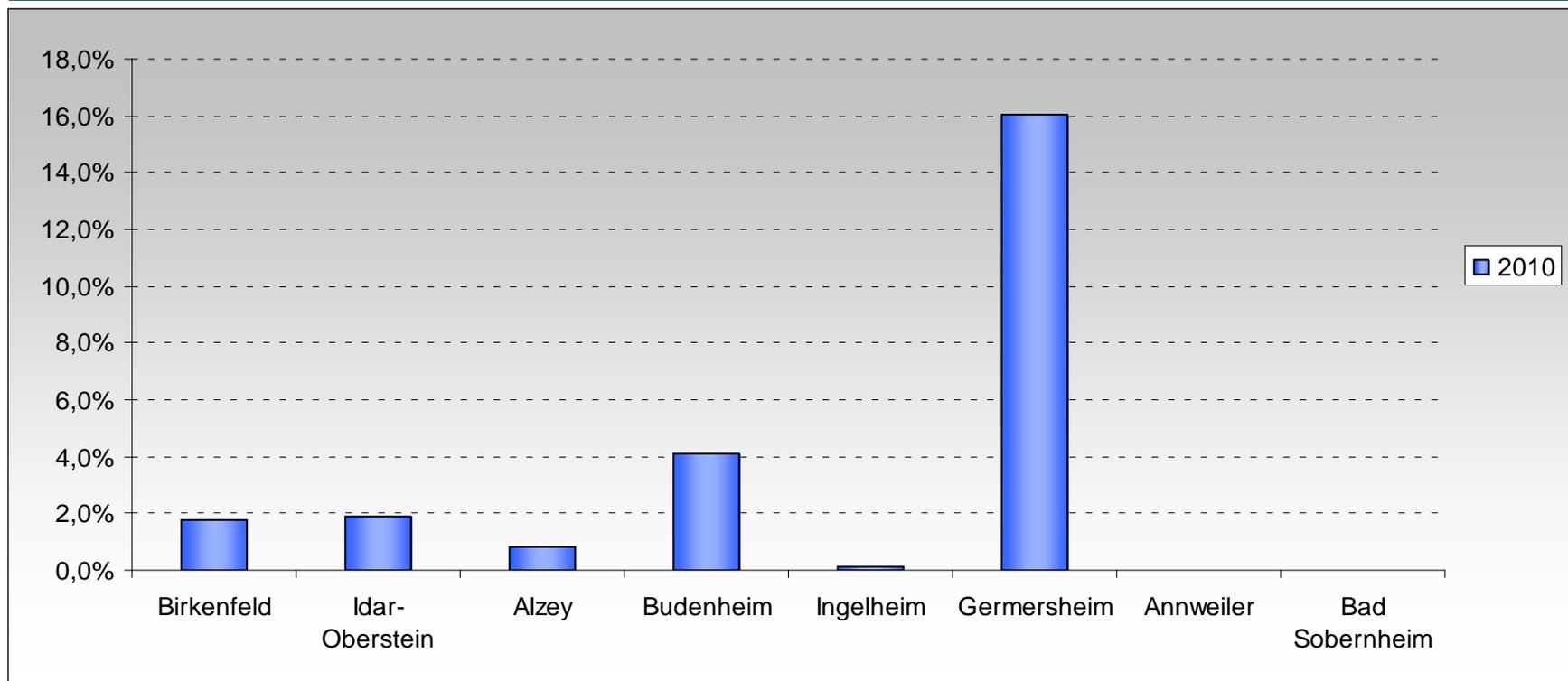
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2010	0,3%	0,3%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%

Anteil bar eingezahlter Mieten am Umsatz aus Hausbewirtschaftung - mittlere Unternehmen



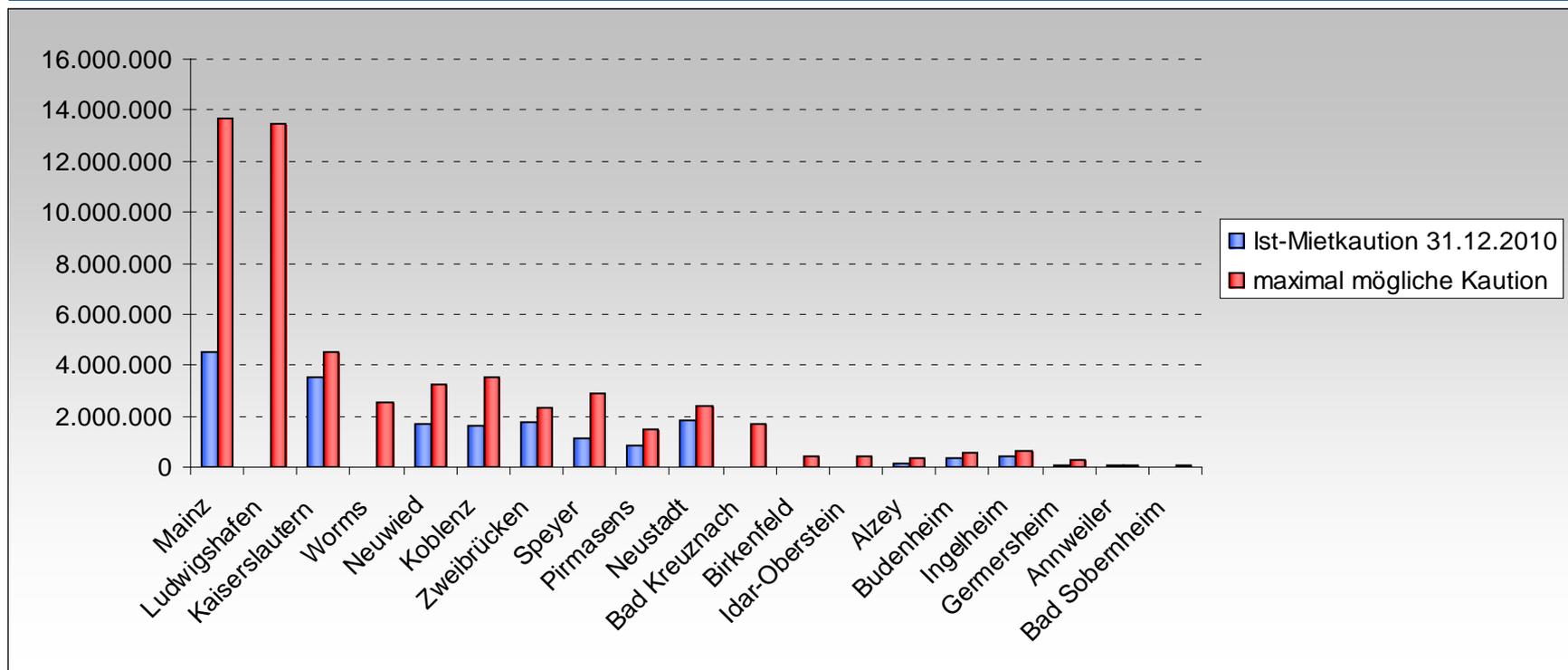
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2010	5,8%	1,4%	2,9%	2,2%	2,4%

Anteil bar eingezahlter Mieten am Umsatz aus Hausbewirtschaftung - kleine Unternehmen



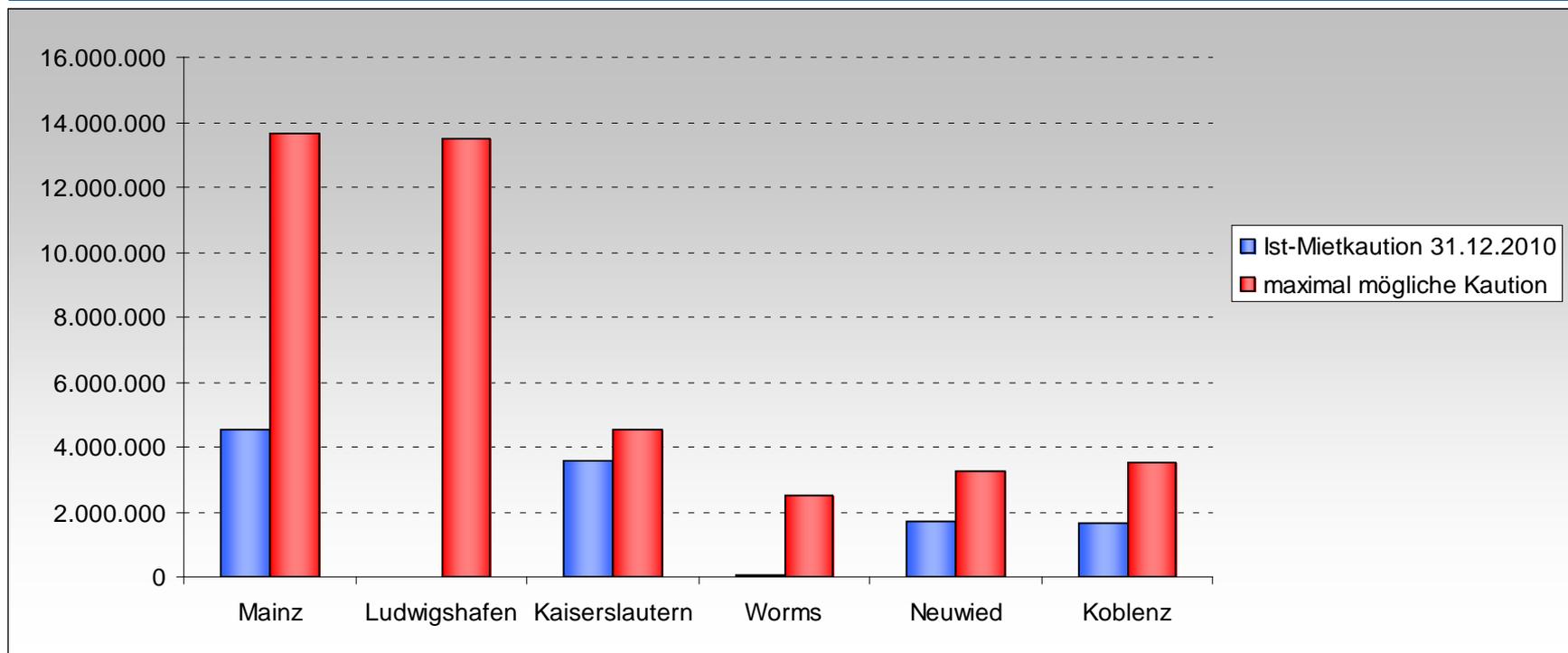
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2010	1,8%	1,9%	0,8%	4,1%	0,1%	16,1%	0,0%	0,0%

Mietkautionen (€)



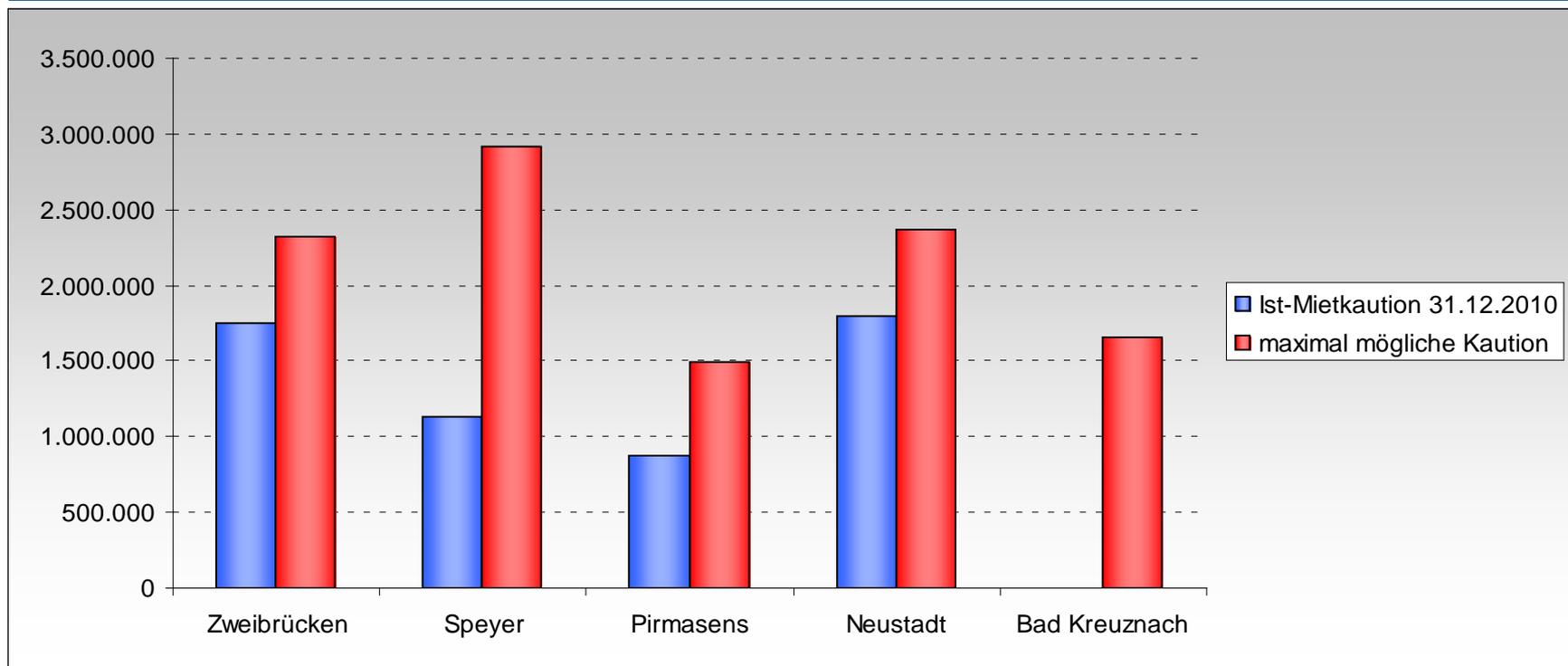
	Maximalwert	Minimalwert
Ist-Kaution	4.526.687	0
mögl. Kaution	13.677.828	48.556

Mietkautionen (€) - große Unternehmen



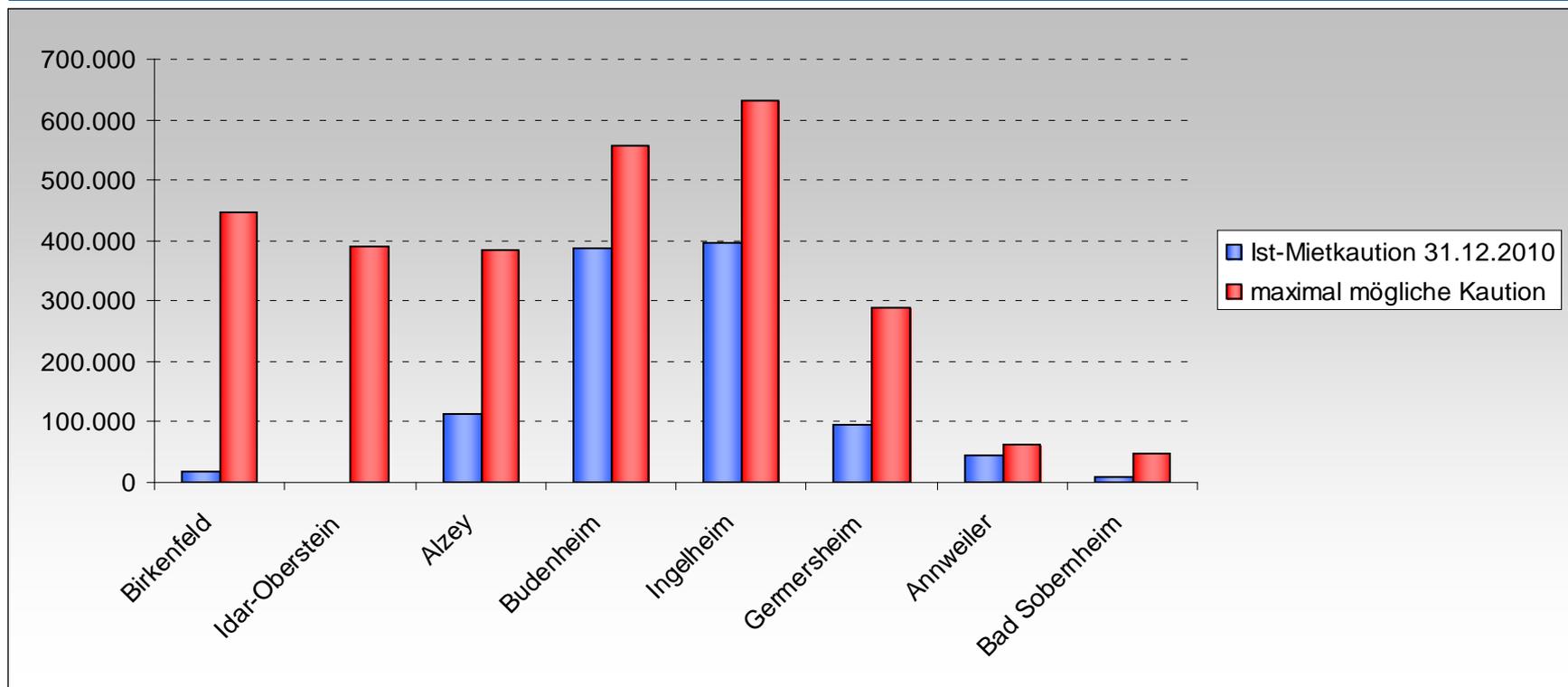
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
Ist-Kautiion	4.526.687	0	3.558.086	31.150	1.724.386	1.637.889
Mögl.. Kautiion	13.677.828	13.485.343	4.518.250	2.519.870	3.253.353	3.510.340

Mietkautionen (€) - mittlere Unternehmen



	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
Ist-Kaution	1.747.315	1.133.165	878.732	1.797.368	0
Mögl.. Kaution	2.317.294	2.914.942	1.493.965	2.370.873	1.658.912

Mietkautionen (€) - kleine Unternehmen

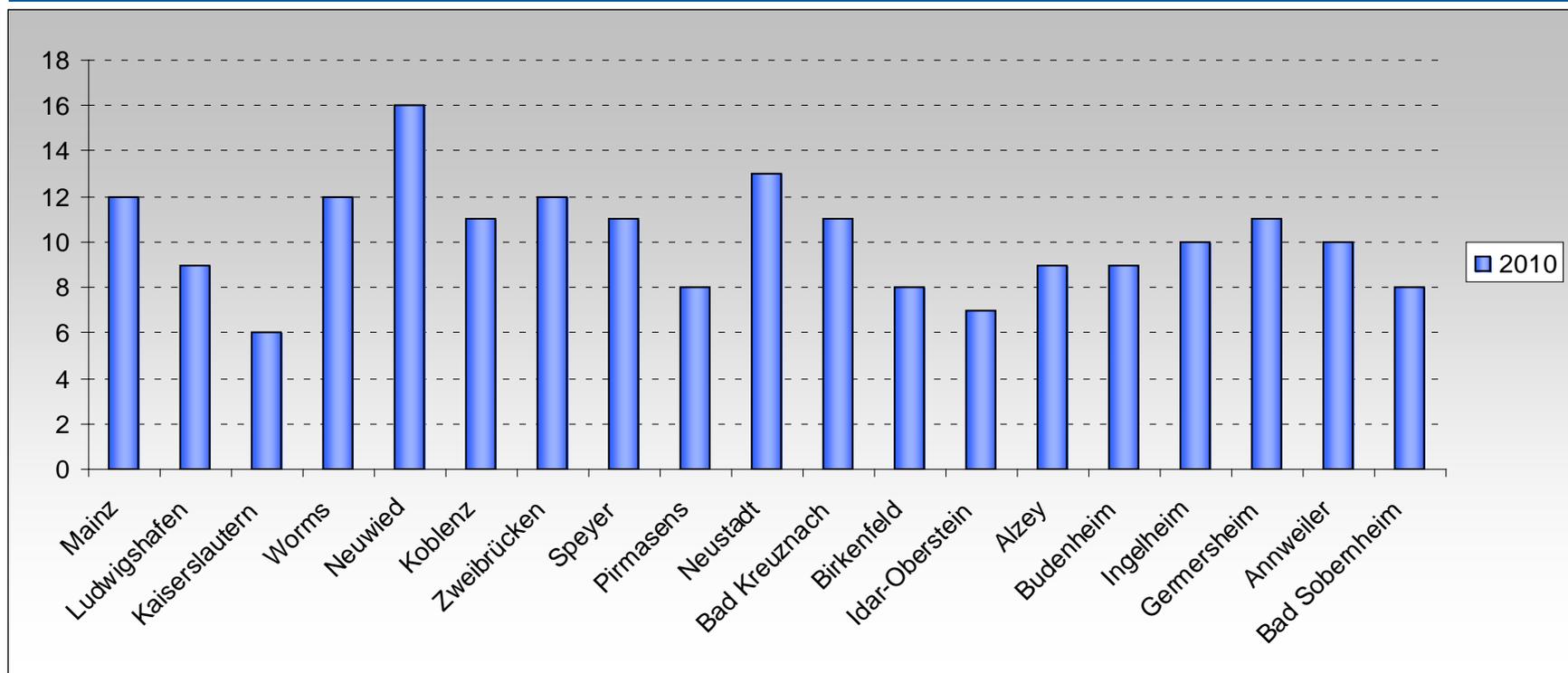


	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Gernersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
Ist-Kaution	19.300	0	113.782	387.331	396.700	95.815	44.215	9.206
Mögl.. Kaution	445.854	390.023	384.187	556.510	631.712	288.951	62.971	48.556



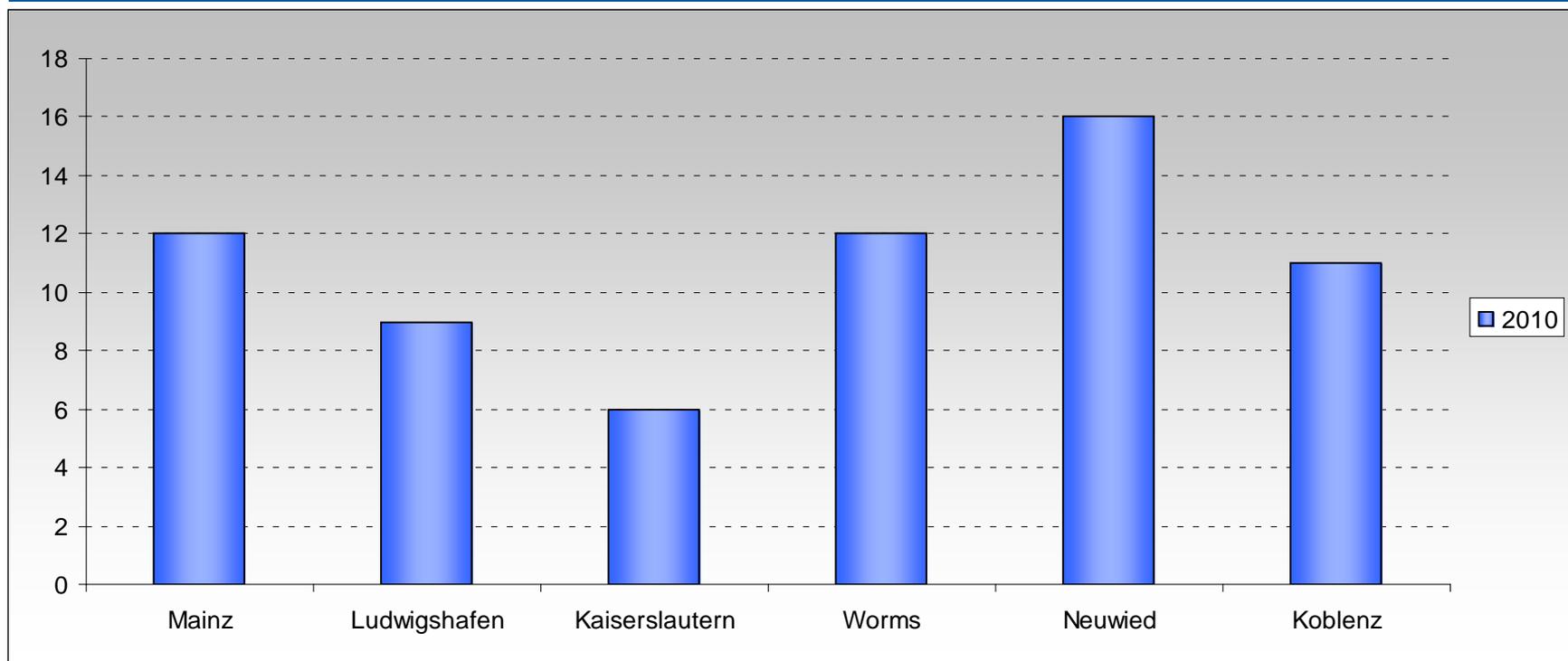
4. Sonstige Kennzahlen

Anzahl Aufsichtsratsmitglieder



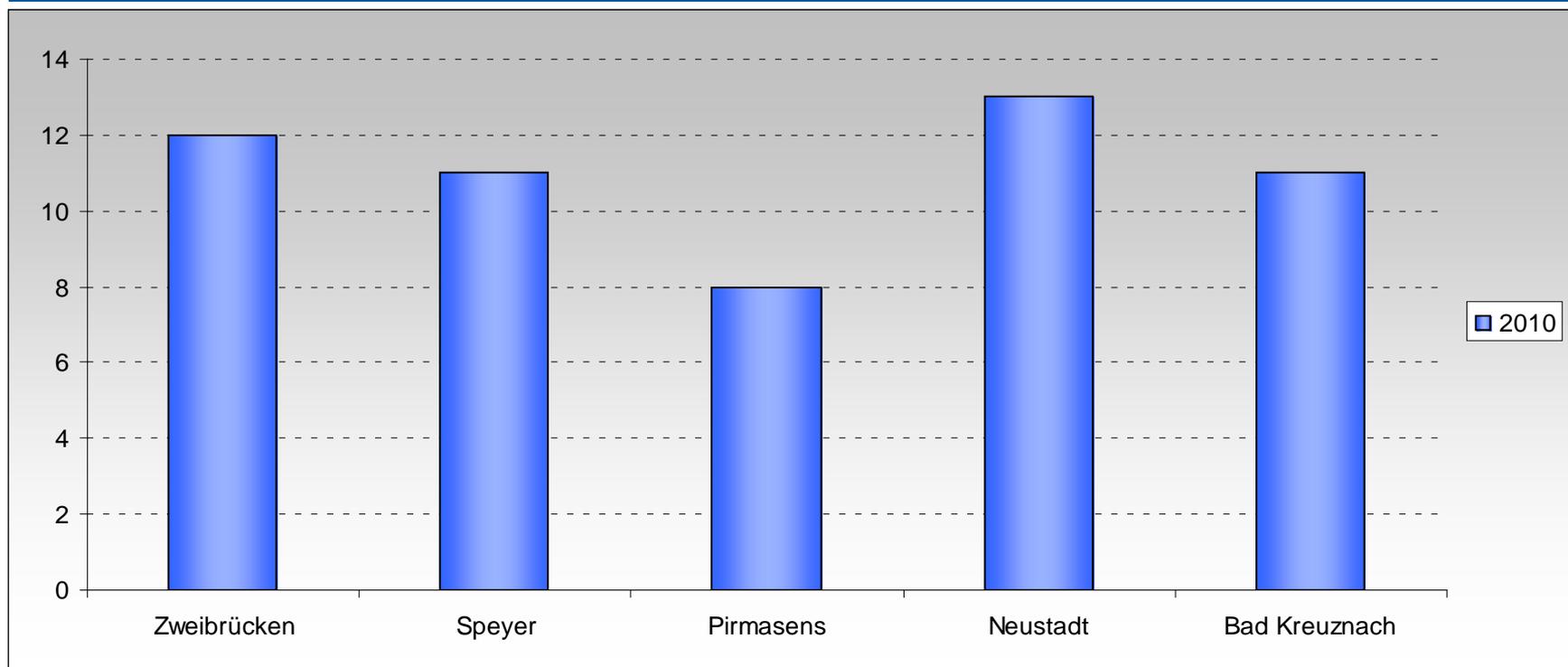
	Maximalwert	Minimalwert
2010	16	6

Anzahl Aufsichtsratsmitglieder - große Unternehmen



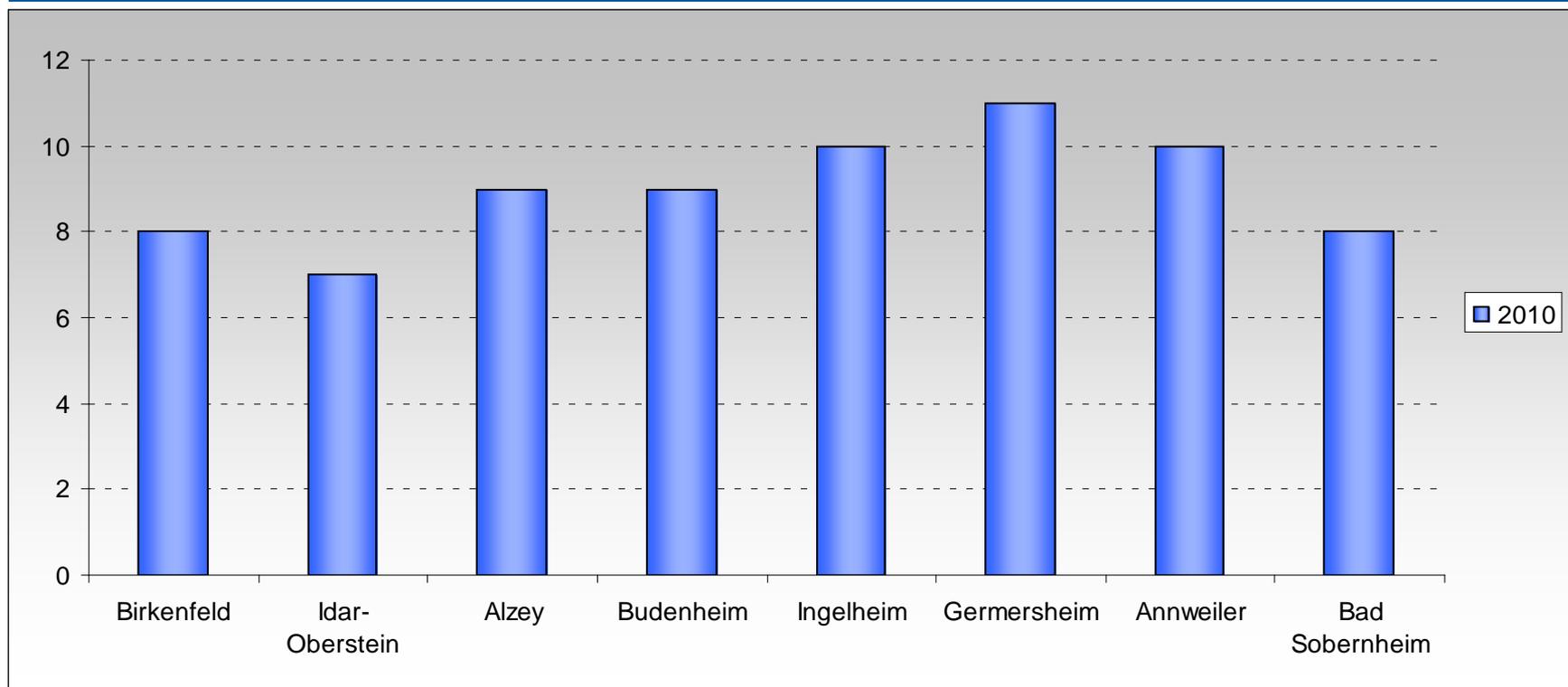
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2010	12	9	6	12	16	11

Anzahl Aufsichtsratsmitglieder - mittlere Unternehmen



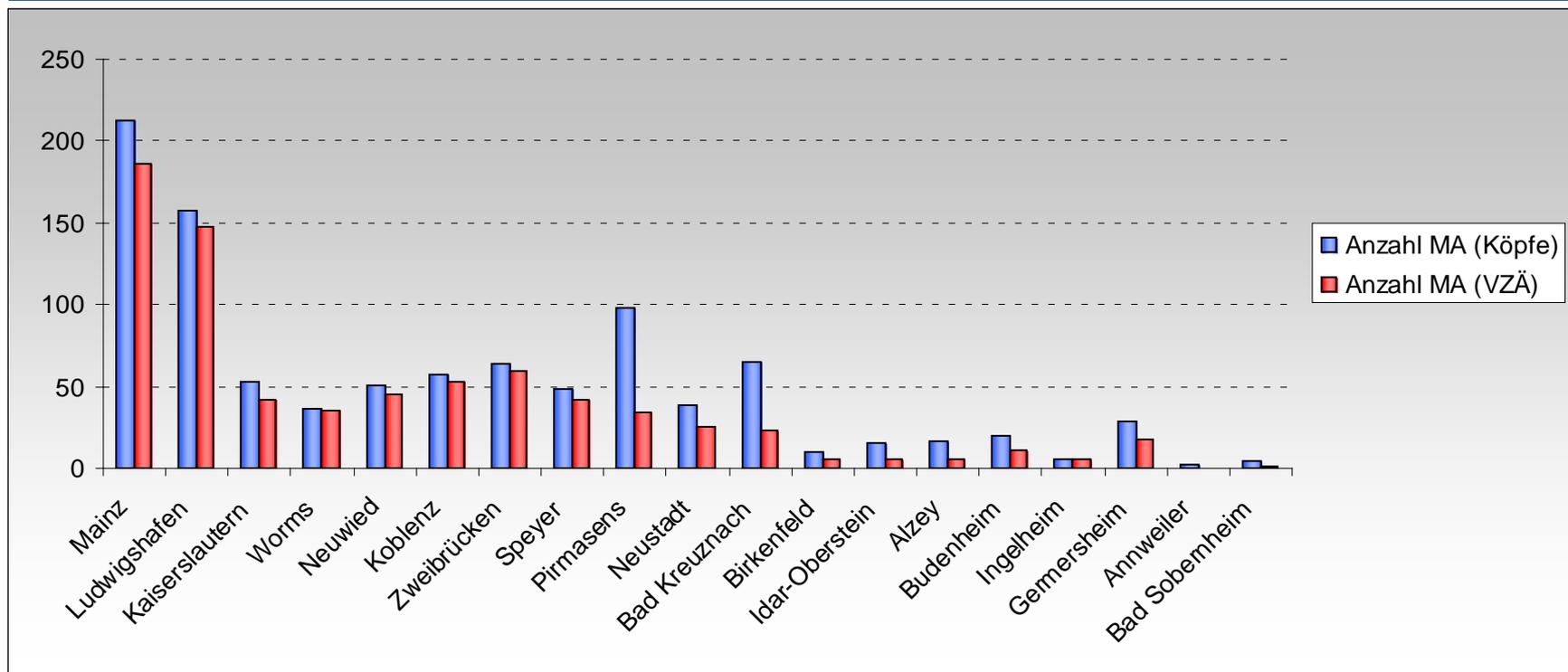
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2010	12	11	8	13	11

Anzahl Aufsichtsratsmitglieder - kleine Unternehmen



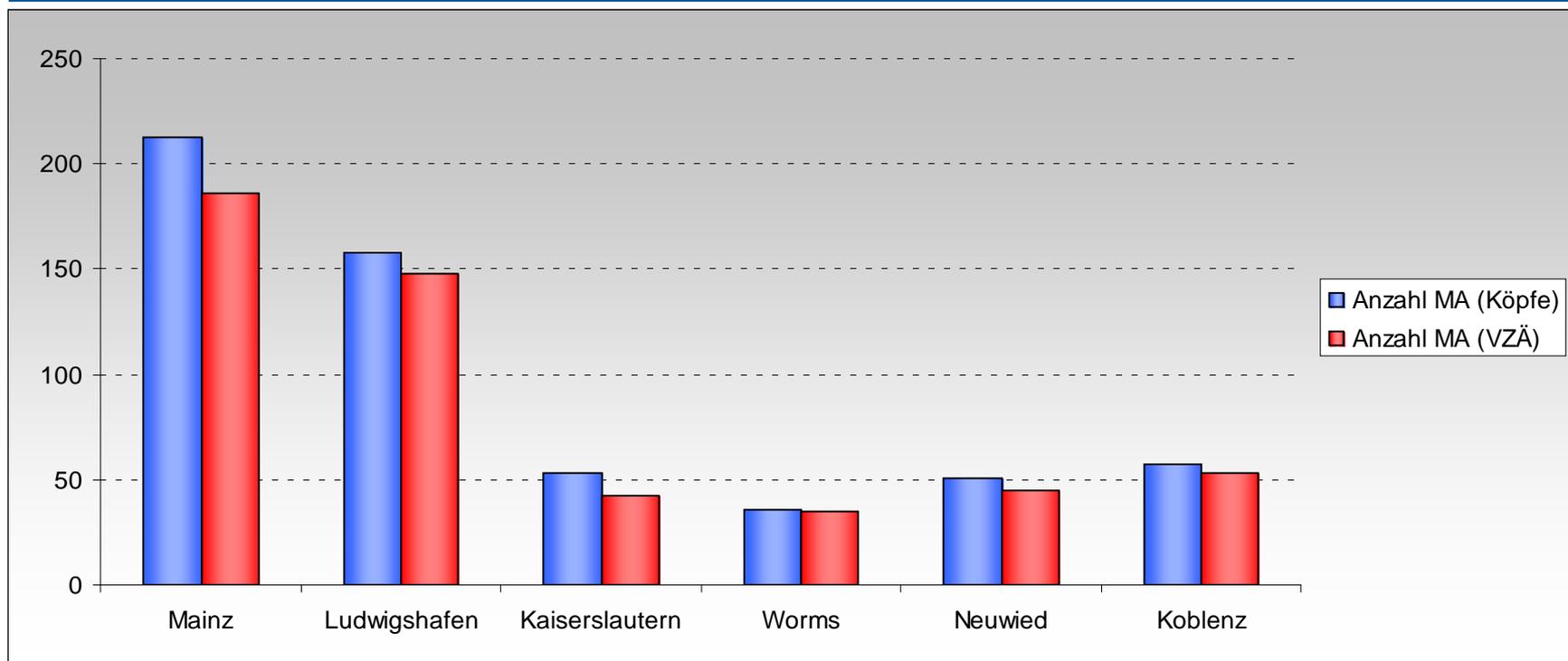
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Gernersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2010	8	7	9	9	10	11	10	8

Anzahl Mitarbeiter 2010



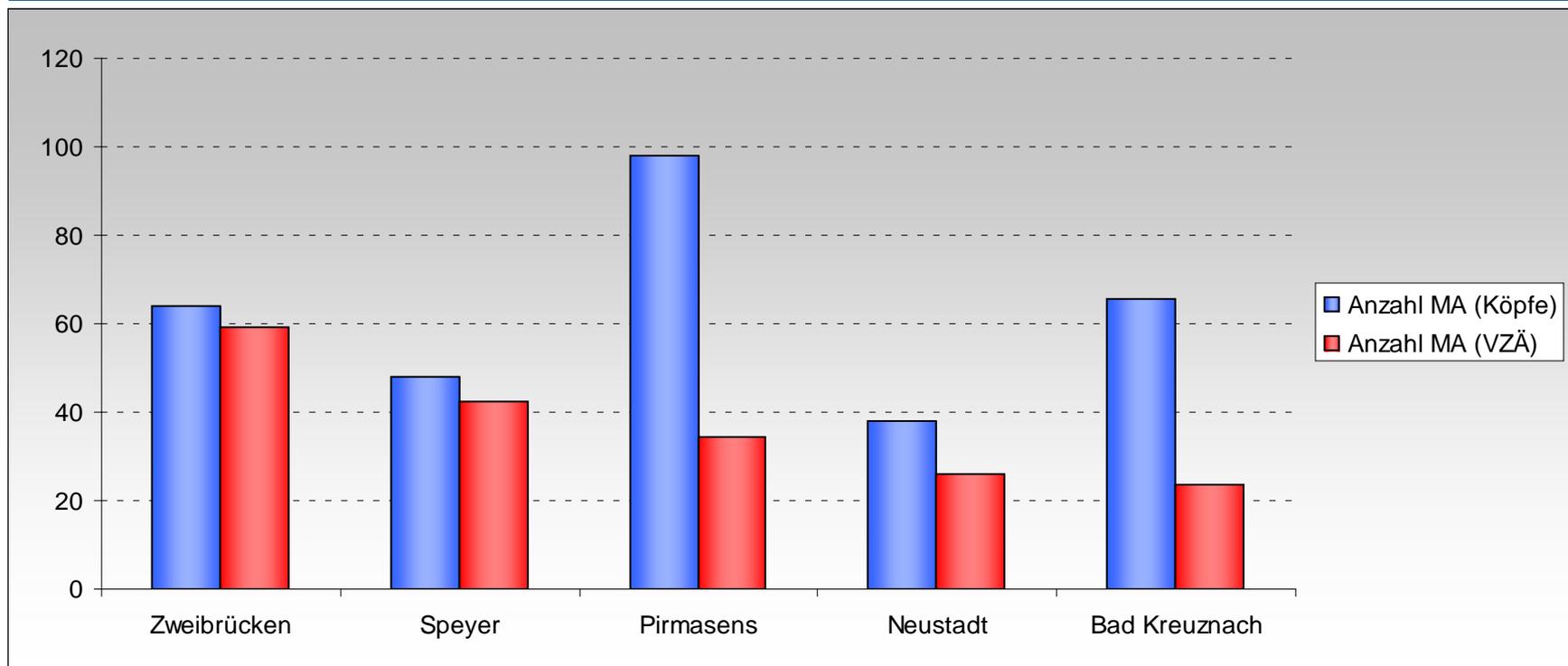
	Maximalwert	Minimalwert
Anzahl Köpfe	213	2
Anzahl VZÄ	185,70	0,30

Anzahl Mitarbeiter 2010 - große Unternehmen



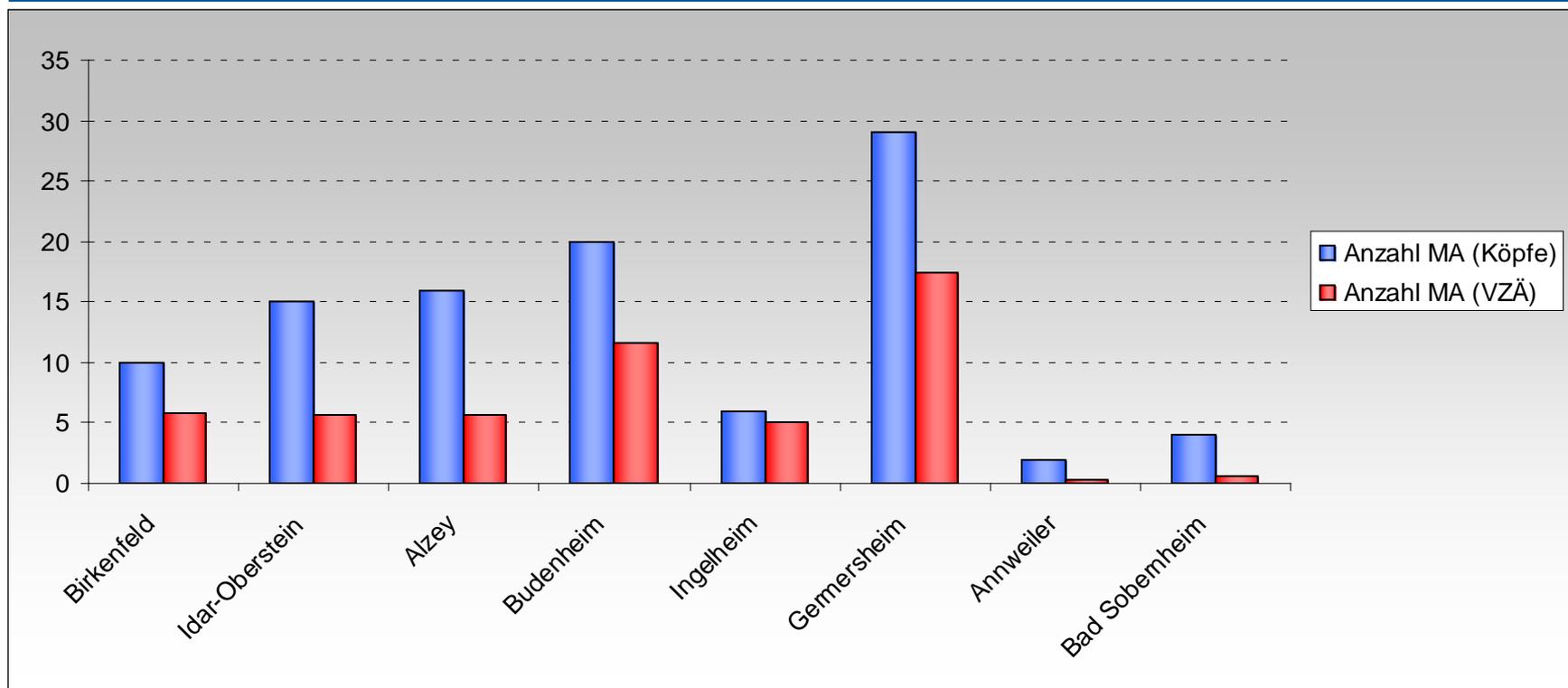
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
Anzahl Köpfe	213	158	53	36	50	57
Anzahl VZÄ	185,70	147,50	42,00	35,00	44,75	53,14

Anzahl Mitarbeiter 2010 - mittlere Unternehmen



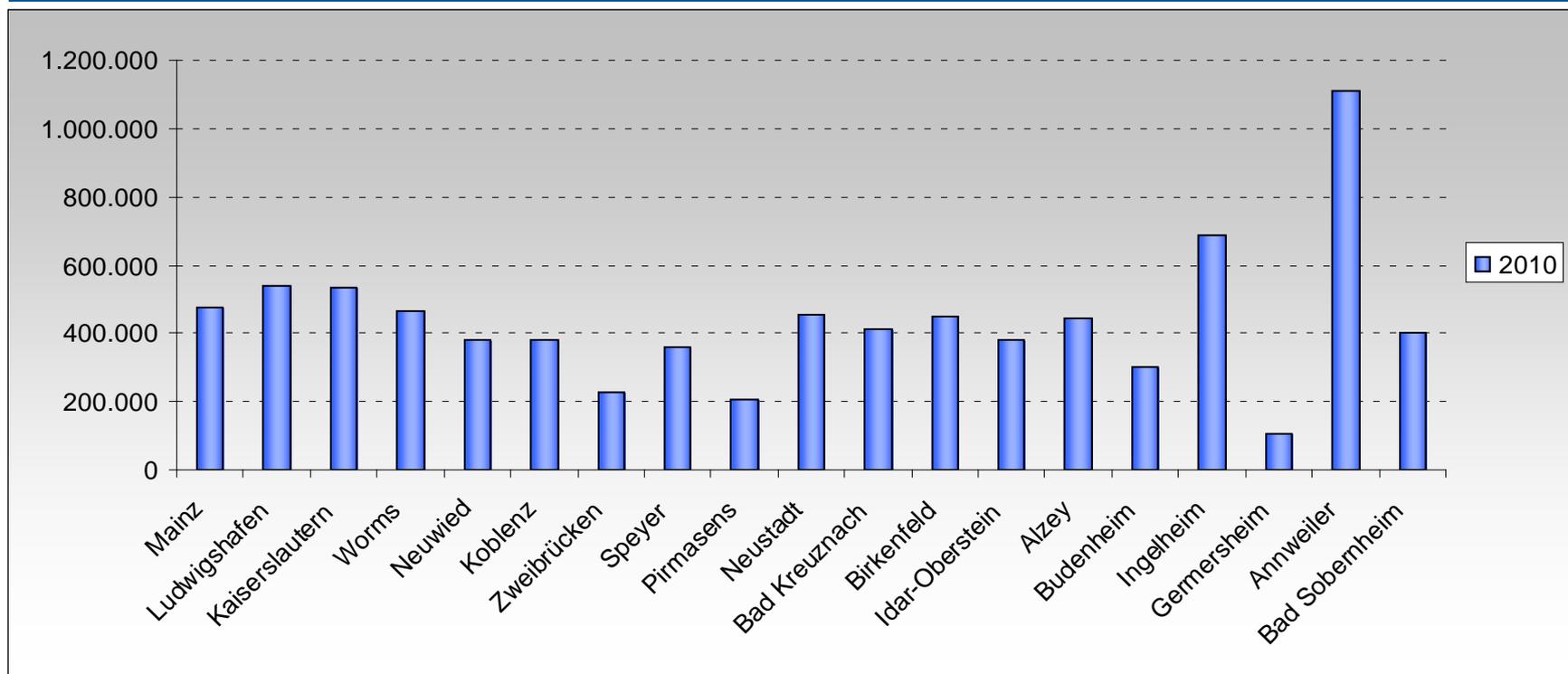
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
Anzahl Köpfe	64	48	98	38	66
Anzahl VZÄ	59,10	42,25	34,57	25,88	23,52

Anzahl Mitarbeiter 2010 - kleine Unternehmen



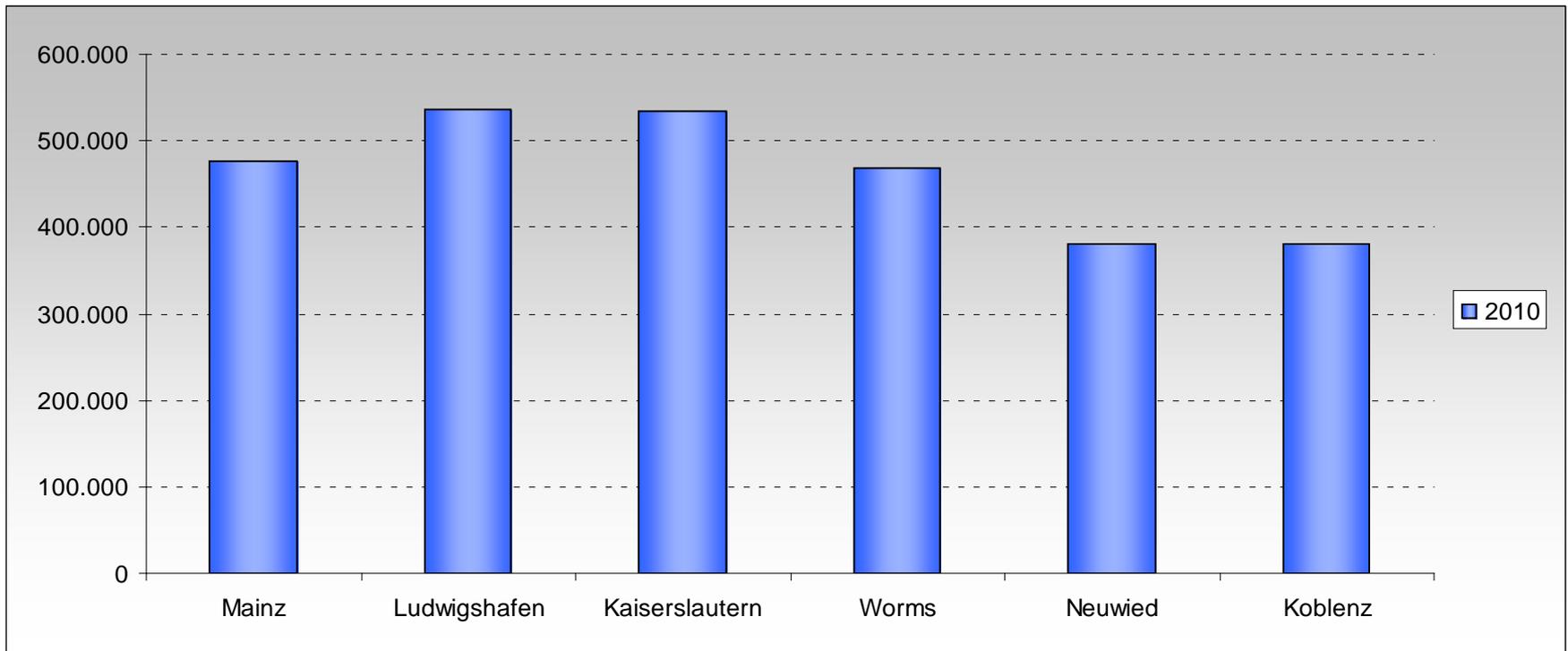
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Gernersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
Anzahl Köpfe	10	15	16	20	6	29	2	4
Anzahl VZÄ	5,85	5,64	5,60	11,55	5,00	17,50	0,30	0,67

Umsatz je Mitarbeiter (VZÄ) in €



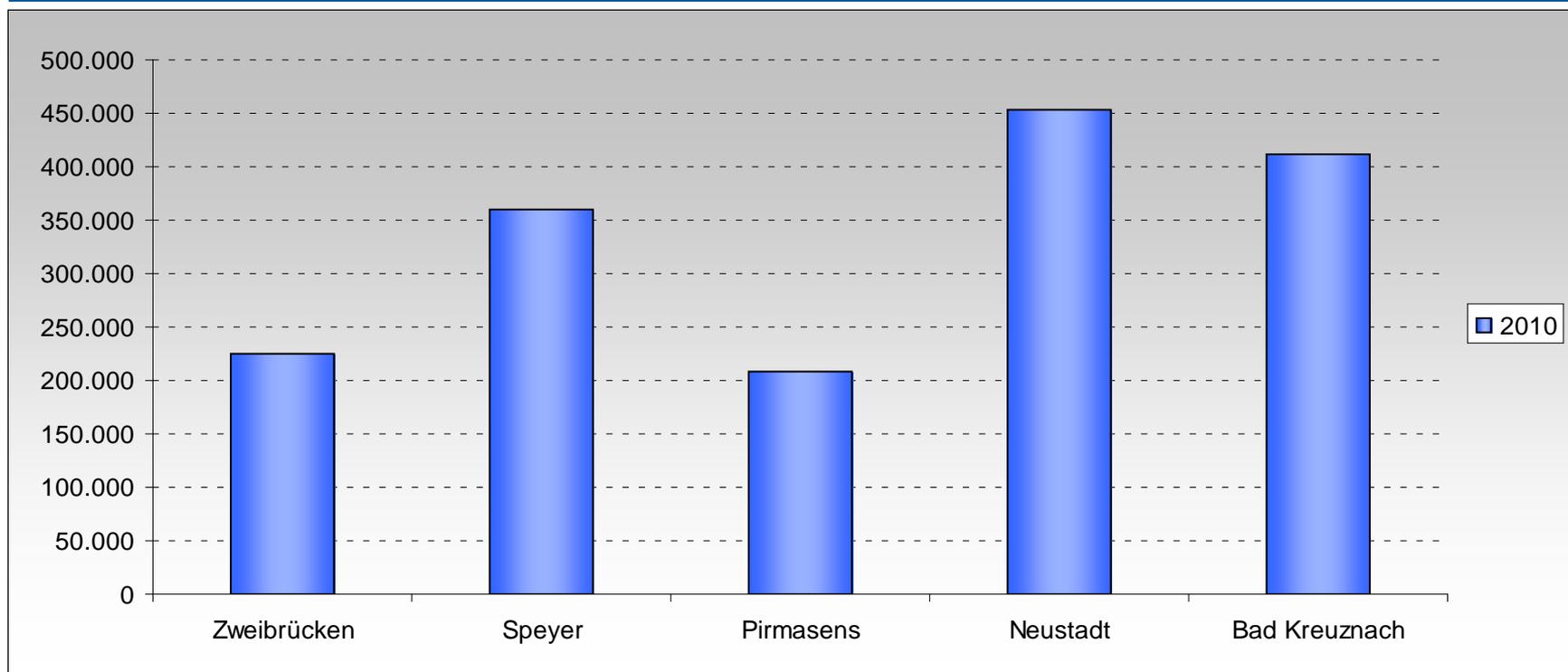
	Maximalwert	Minimalwert
2010	1.108.590	105.731

Umsatz je Mitarbeiter (VZÄ) in €- große Unternehmen



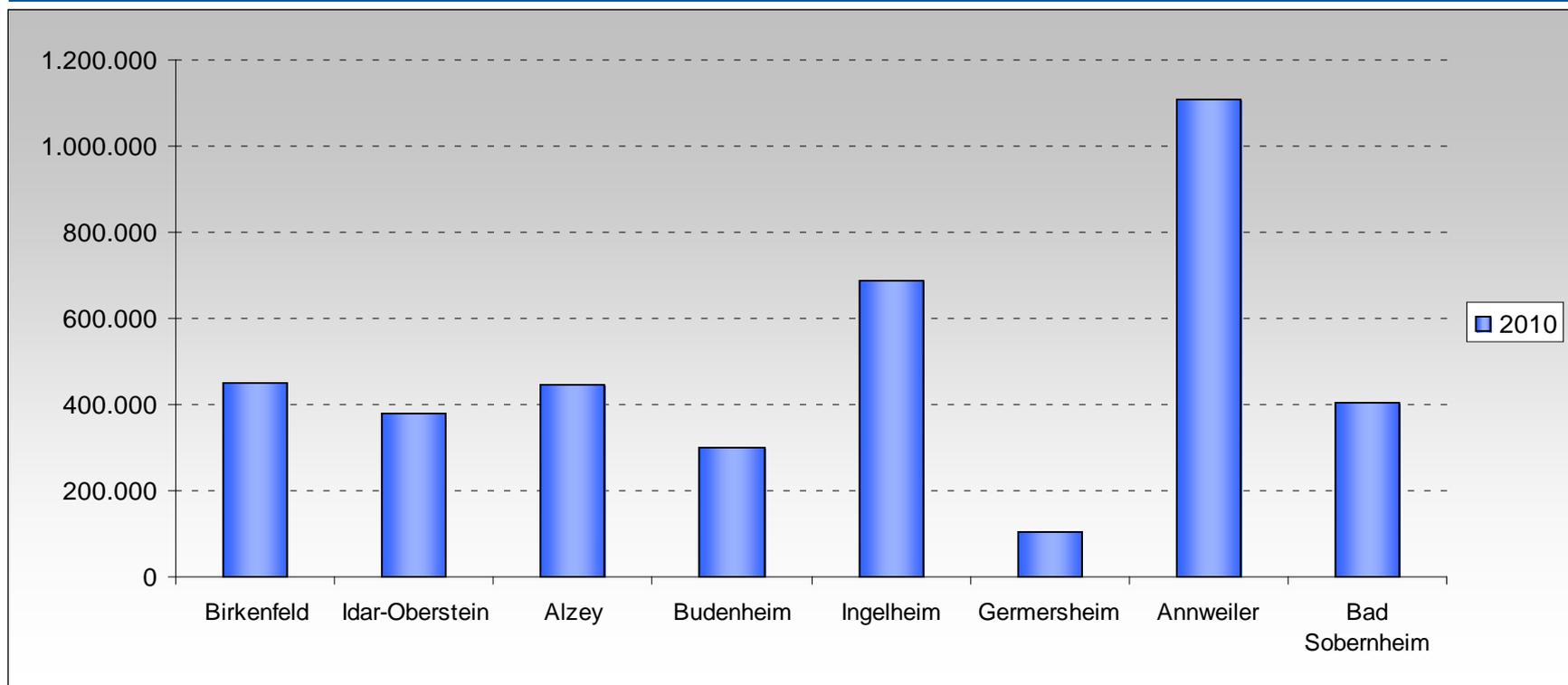
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2010	476.408	537.154	534.881	467.480	380.067	381.534

Umsatz je Mitarbeiter (VZÄ) in €- mittlere Unternehmen



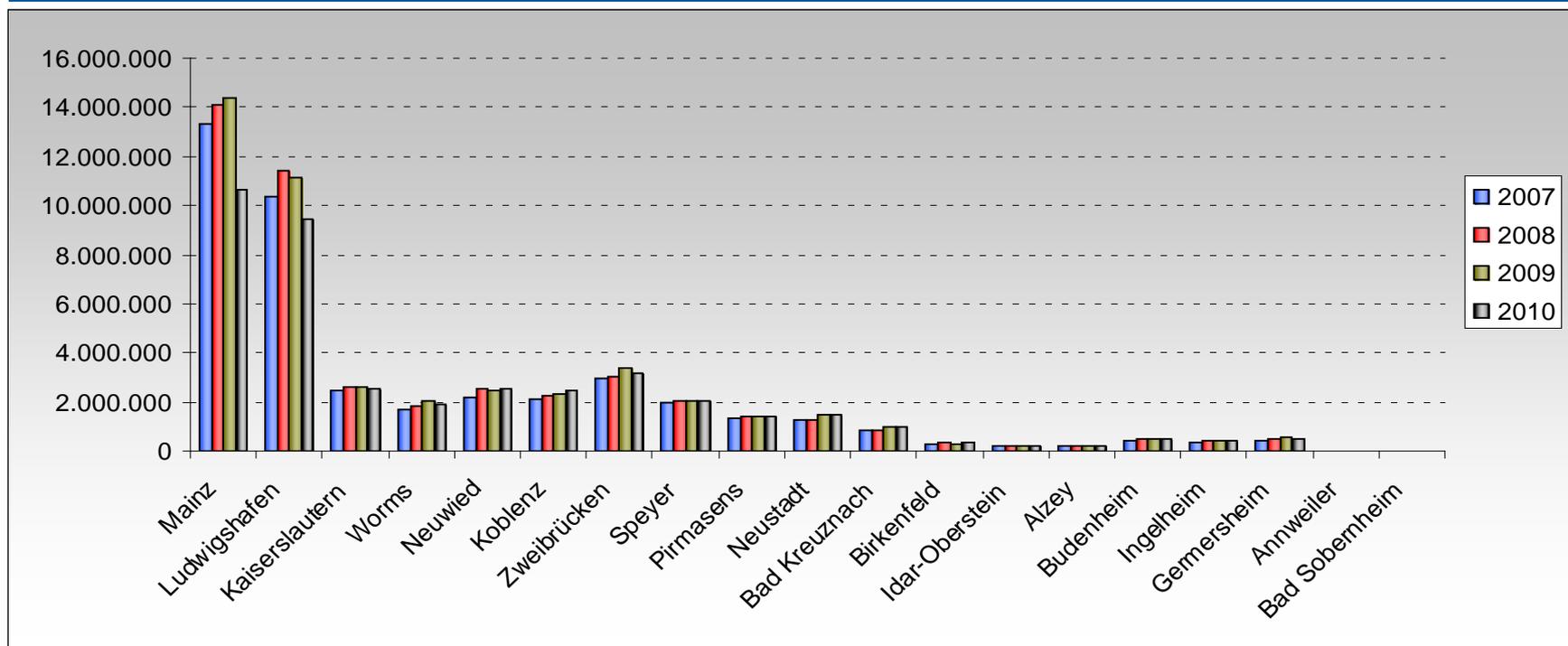
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2010	224.720	360.330	208.318	452.568	412.075

Umsatz je Mitarbeiter (VZÄ) in €- kleine Unternehmen



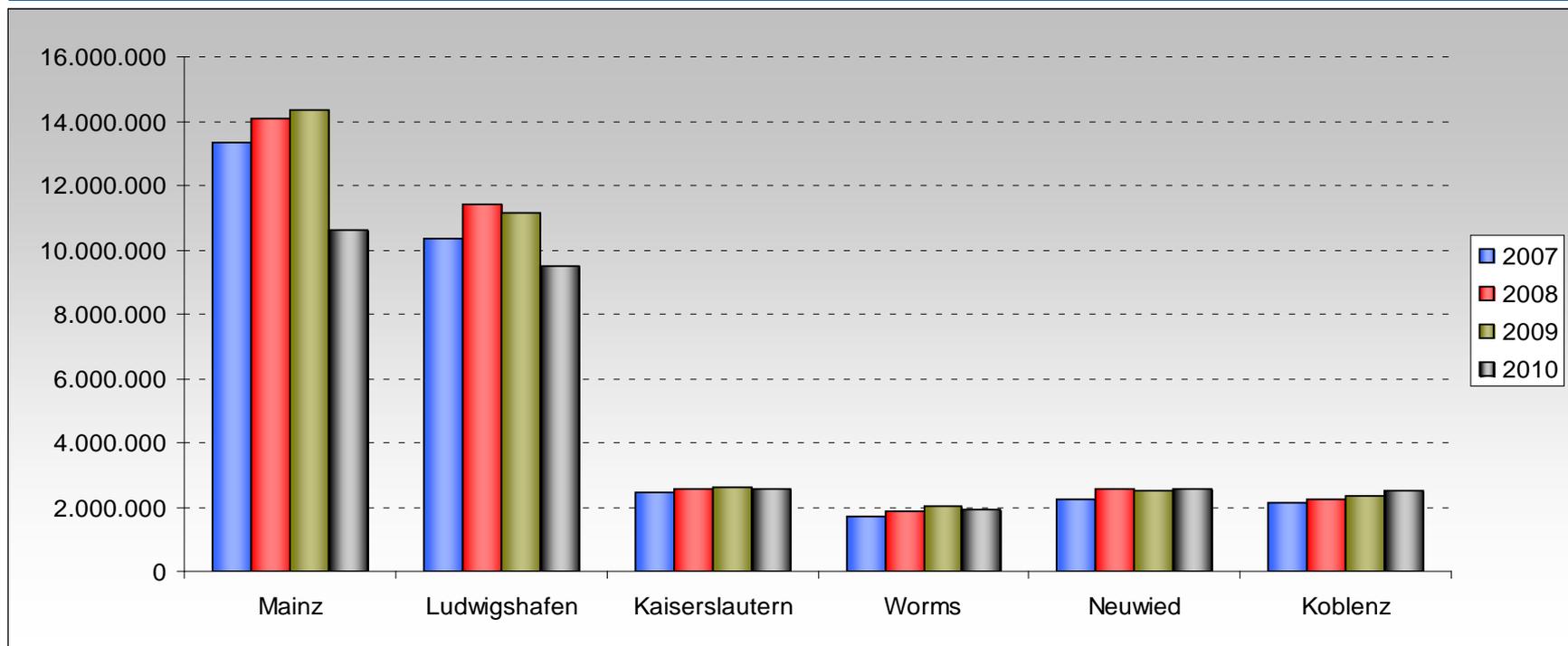
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2010	448.556	378.422	444.457	301.234	685.647	105.731	1.108.590	403.816

Personalaufwand (€)



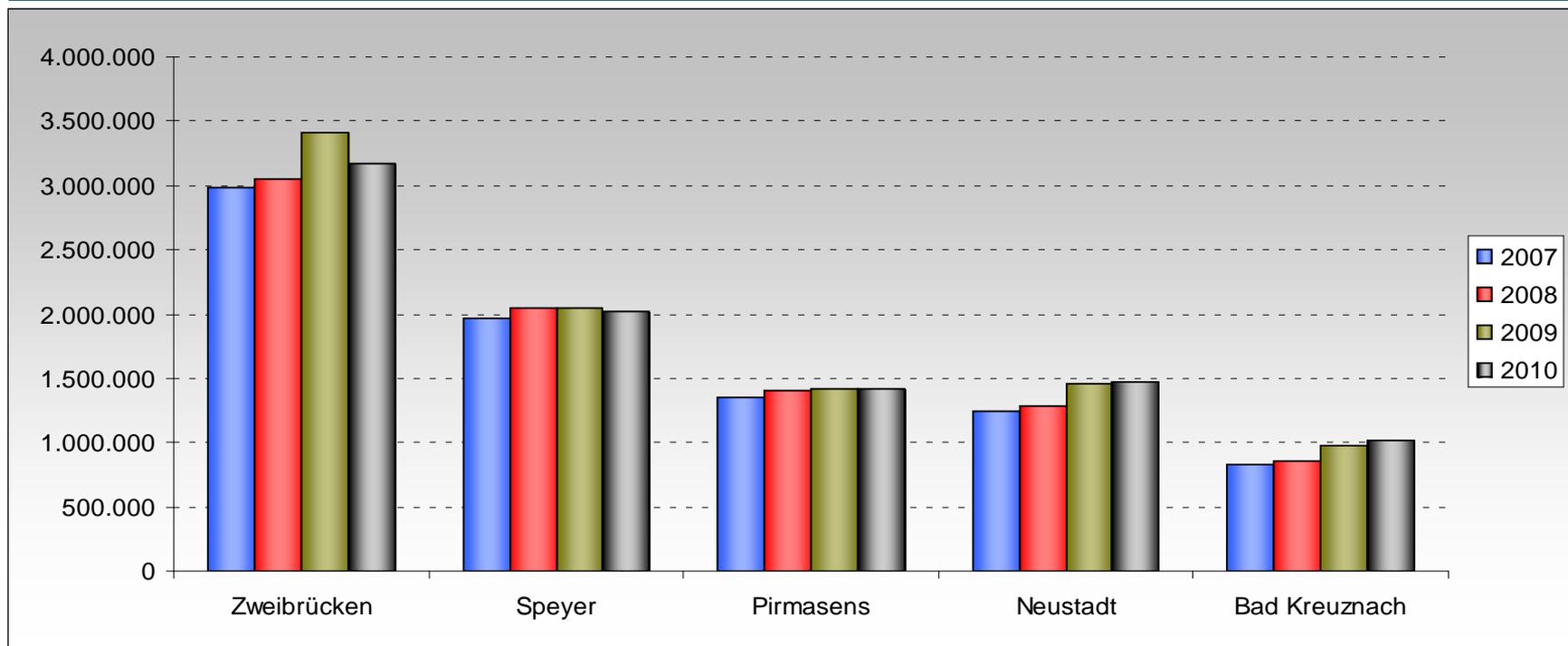
	Maximalwert	Minimalwert
2007	13.315.767	6.652
2008	14.090.745	7.077
2009	14.372.792	7.457
2010	10.623.743	7.482

Personalaufwand (€) - große Unternehmen



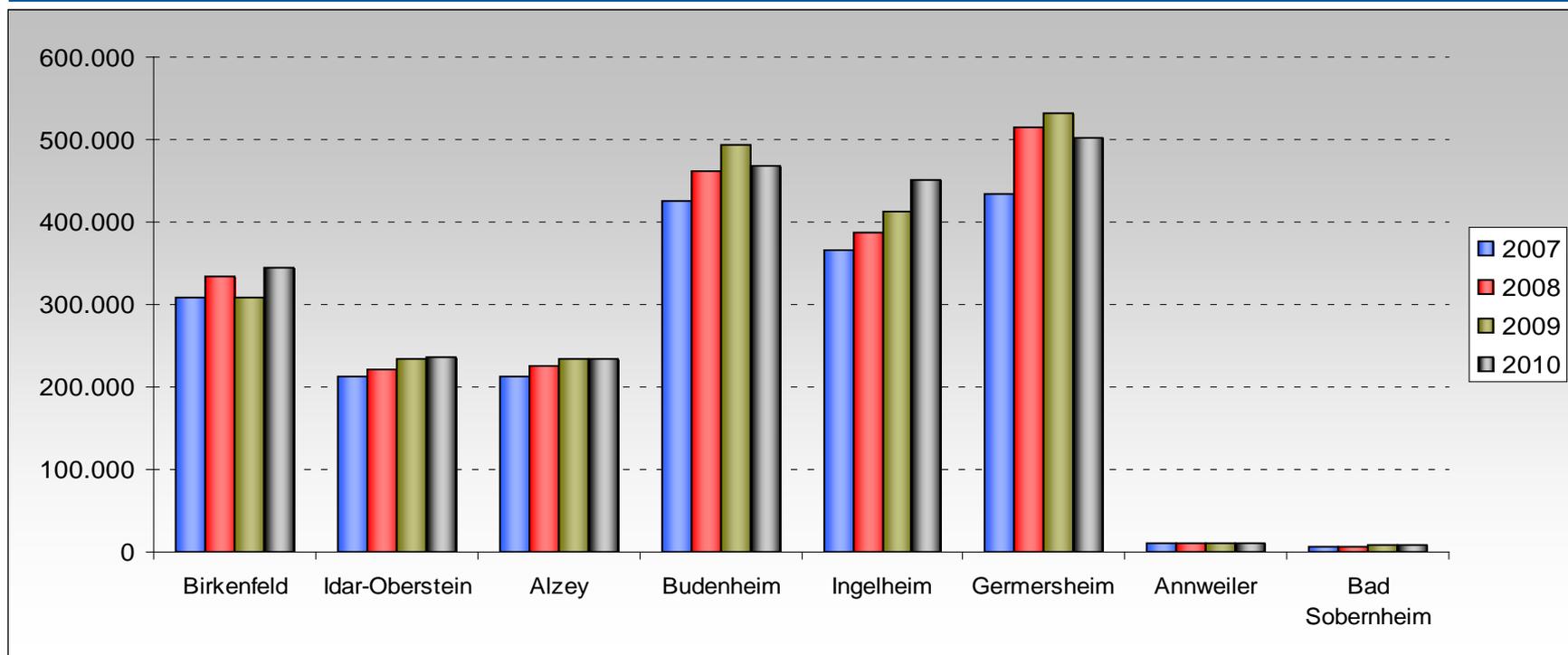
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	13.315.767	10.369.711	2.443.114	1.707.313	2.216.650	2.107.557
2008	14.090.745	11.432.762	2.577.973	1.846.488	2.554.682	2.241.610
2009	14.372.792	11.150.585	2.633.148	2.014.453	2.488.382	2.350.064
2010	10.623.743	9.472.147	2.549.560	1.924.791	2.550.631	2.491.201

Personalaufwand (€) - mittlere Unternehmen



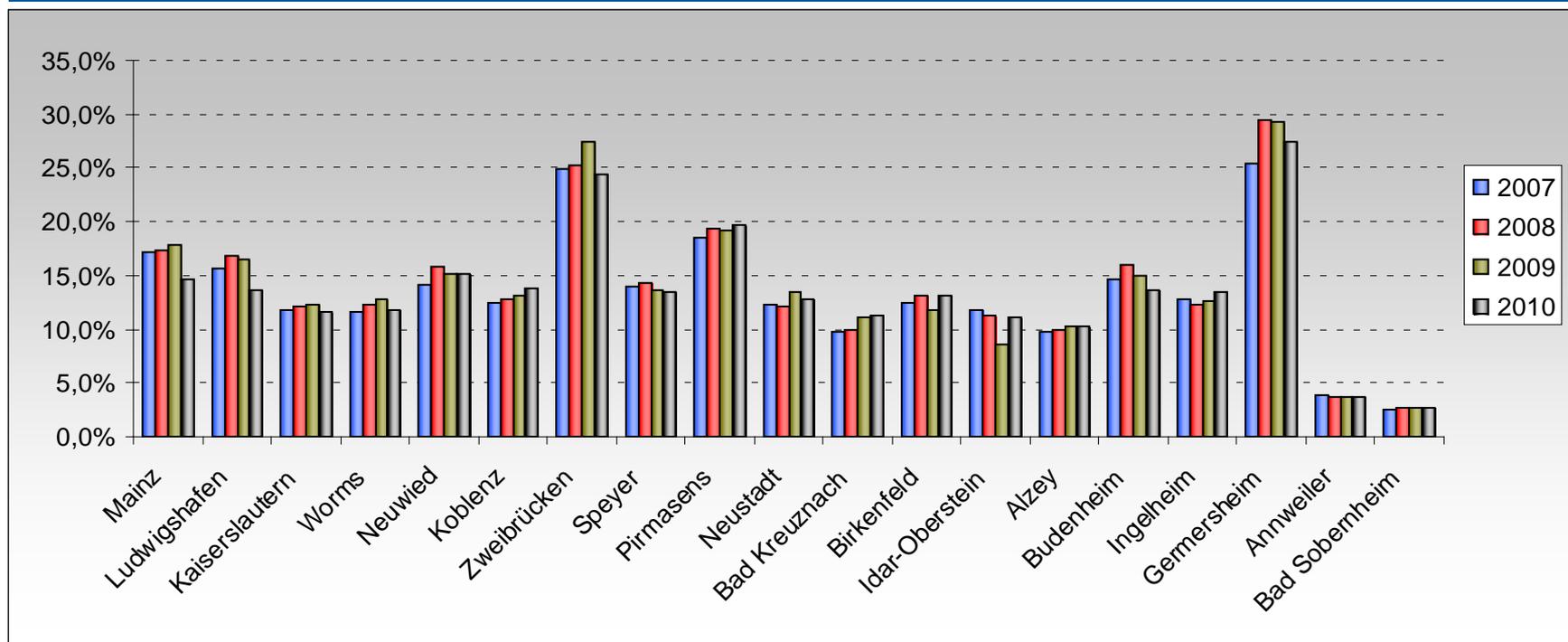
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	2.988.815	1.972.628	1.352.552	1.239.530	834.121
2008	3.050.854	2.043.465	1.400.385	1.285.864	856.768
2009	3.411.396	2.043.478	1.420.738	1.456.762	983.019
2010	3.164.676	2.024.722	1.412.536	1.467.858	1.010.493

Personalaufwand (€) - kleine Unternehmen



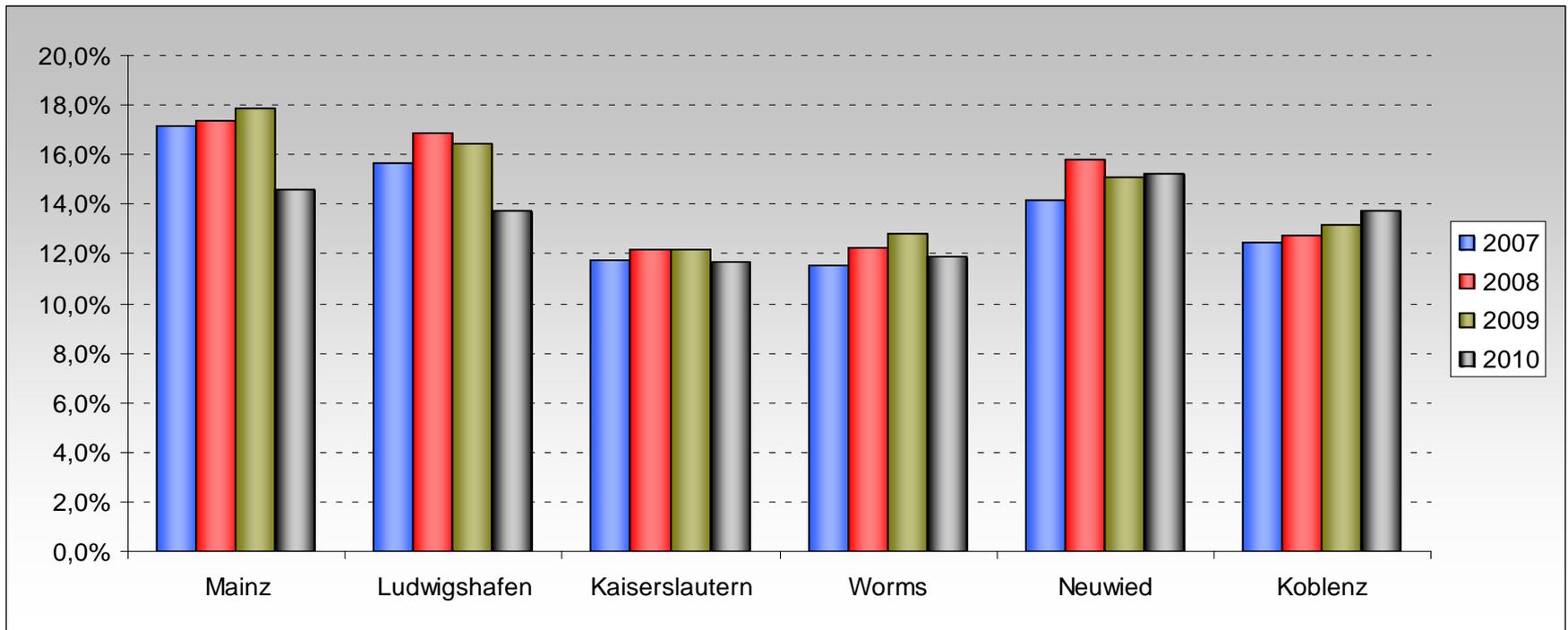
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	307.515	211.942	212.783	425.320	366.758	434.671	11.436	6.652
2008	333.555	220.520	225.060	462.374	387.921	514.306	11.281	7.077
2009	309.129	233.560	235.052	493.278	413.187	531.026	11.328	7.457
2010	343.765	236.330	233.017	468.282	451.450	502.722	11.370	7.482

Personalaufwandsquote



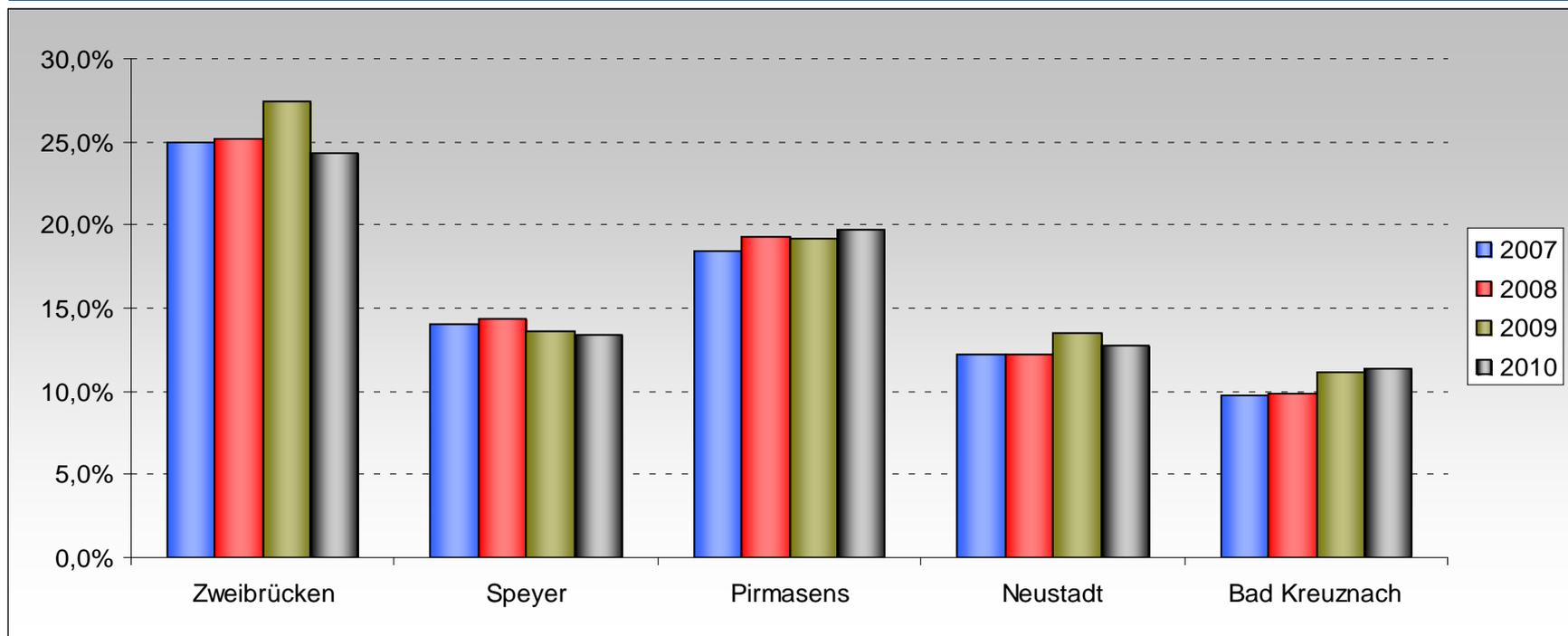
	Maximalwert	Minimalwert
2007	25,5%	2,5%
2008	29,4%	2,7%
2009	29,3%	2,7%
2010	27,4%	2,8%

Personalaufwandsquote - große Unternehmen



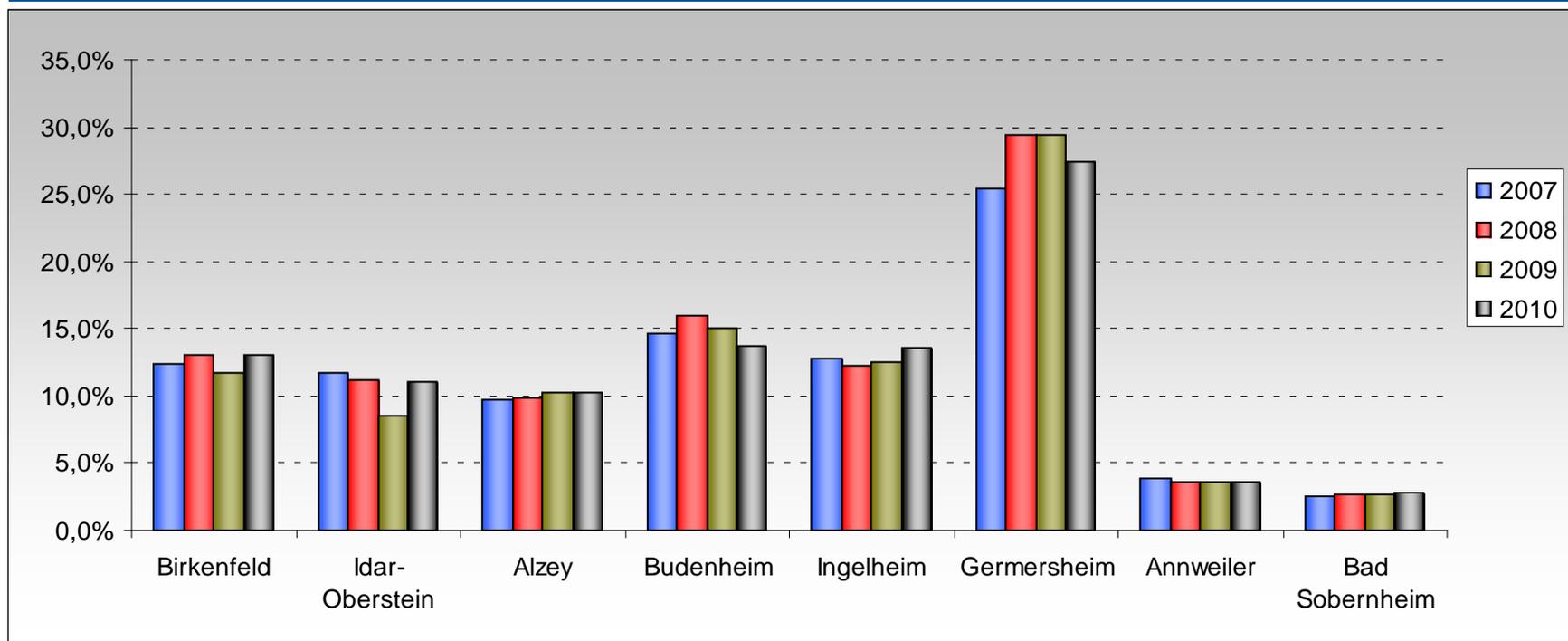
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	17,1%	15,6%	11,7%	11,5%	14,1%	12,5%
2008	17,4%	16,9%	12,1%	12,2%	15,8%	12,8%
2009	17,8%	16,4%	12,2%	12,8%	15,1%	13,2%
2010	14,6%	13,7%	11,7%	11,9%	15,2%	13,8%

Personalaufwandsquote - mittlere Unternehmen



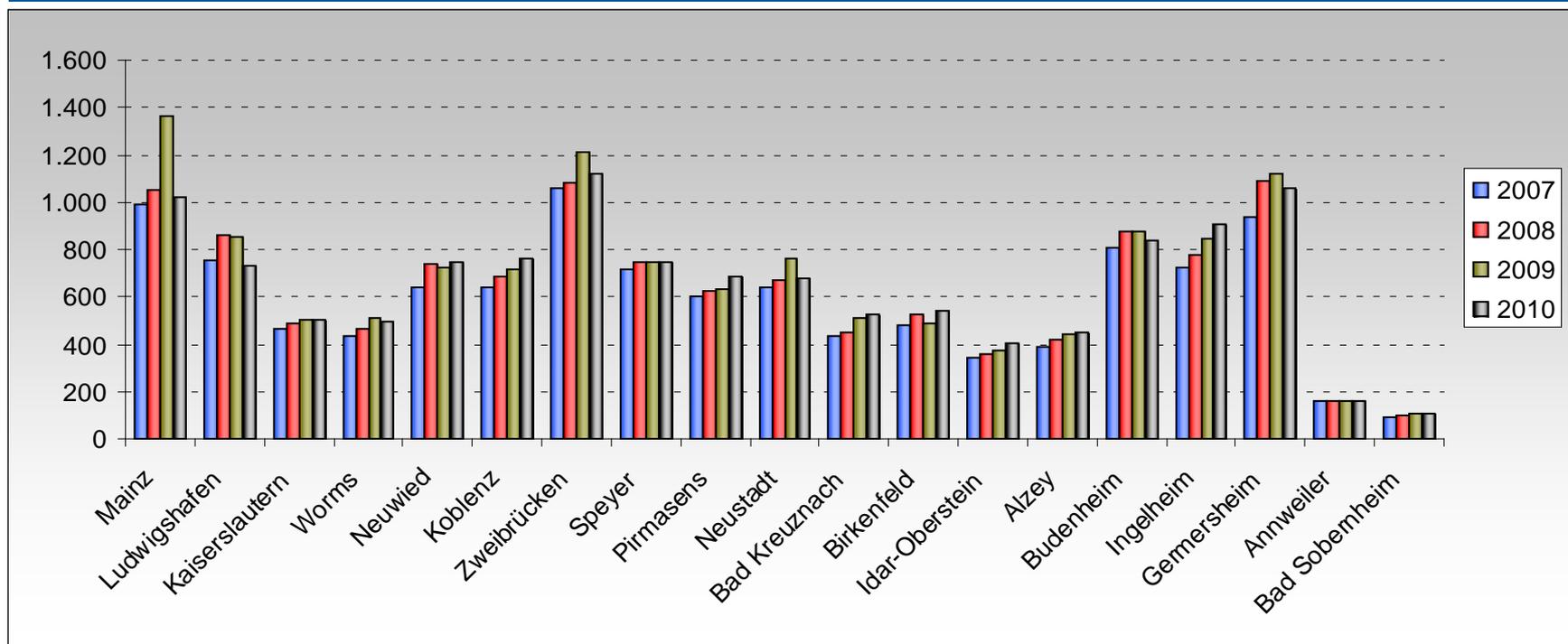
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	25,0%	14,0%	18,4%	12,2%	9,8%
2008	25,2%	14,3%	19,3%	12,2%	9,9%
2009	27,4%	13,7%	19,1%	13,5%	11,1%
2010	24,4%	13,4%	19,8%	12,8%	11,3%

Personalaufwandsquote - kleine Unternehmen



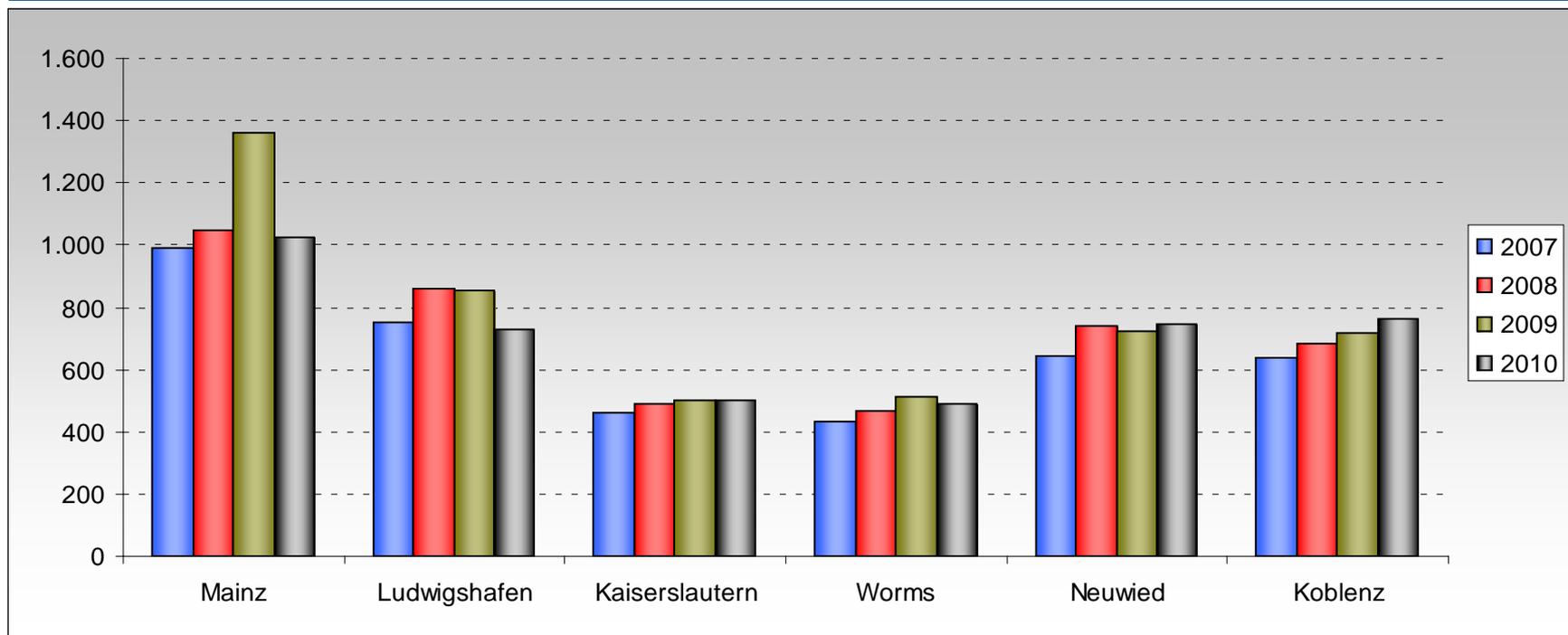
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	12,4%	11,7%	9,7%	14,7%	12,8%	25,5%	3,8%	2,5%
2008	13,1%	11,2%	9,9%	15,9%	12,2%	29,4%	3,7%	2,7%
2009	11,7%	8,6%	10,3%	15,0%	12,5%	29,3%	3,7%	2,7%
2010	13,1%	11,1%	10,2%	13,7%	13,5%	27,4%	3,7%	2,8%

Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit (€)



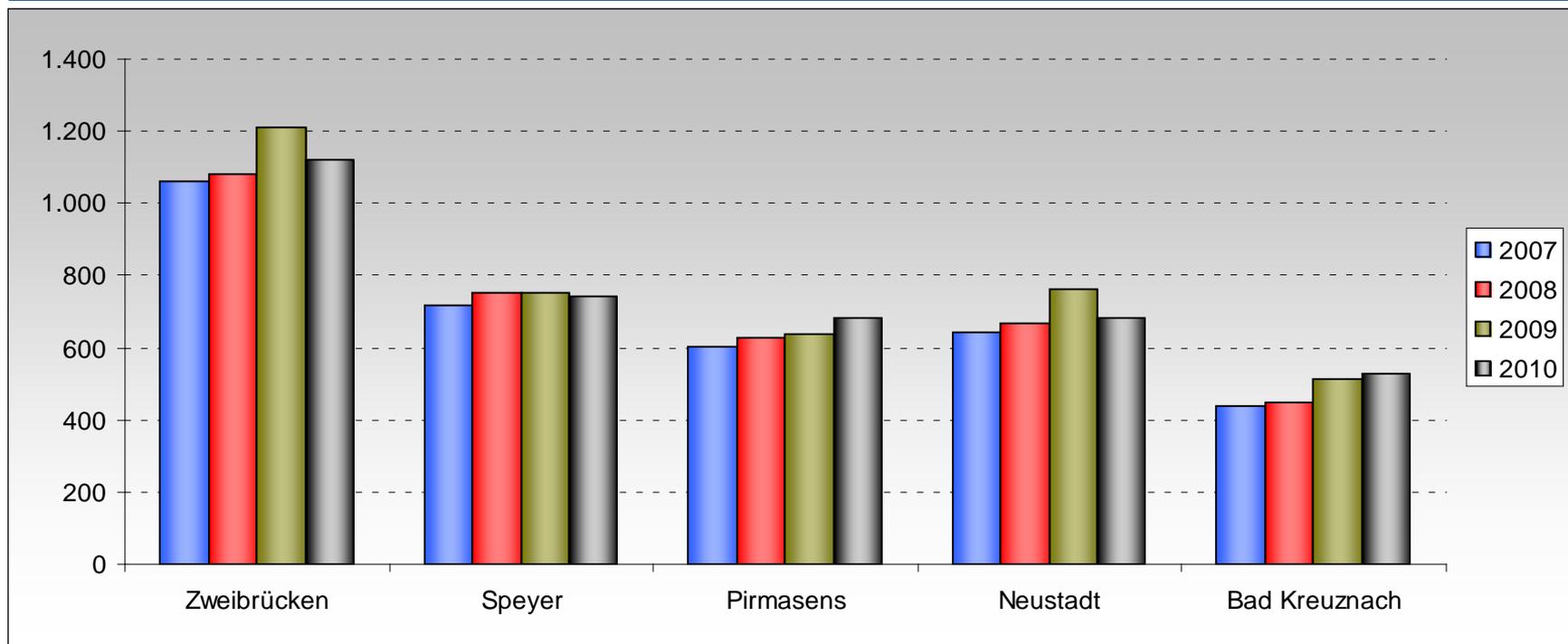
	Maximalwert	Minimalwert
2007	1.059	95
2008	1.087	101
2009	1.361	110
2010	1.119	110

Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit (€) - große Unternehmen



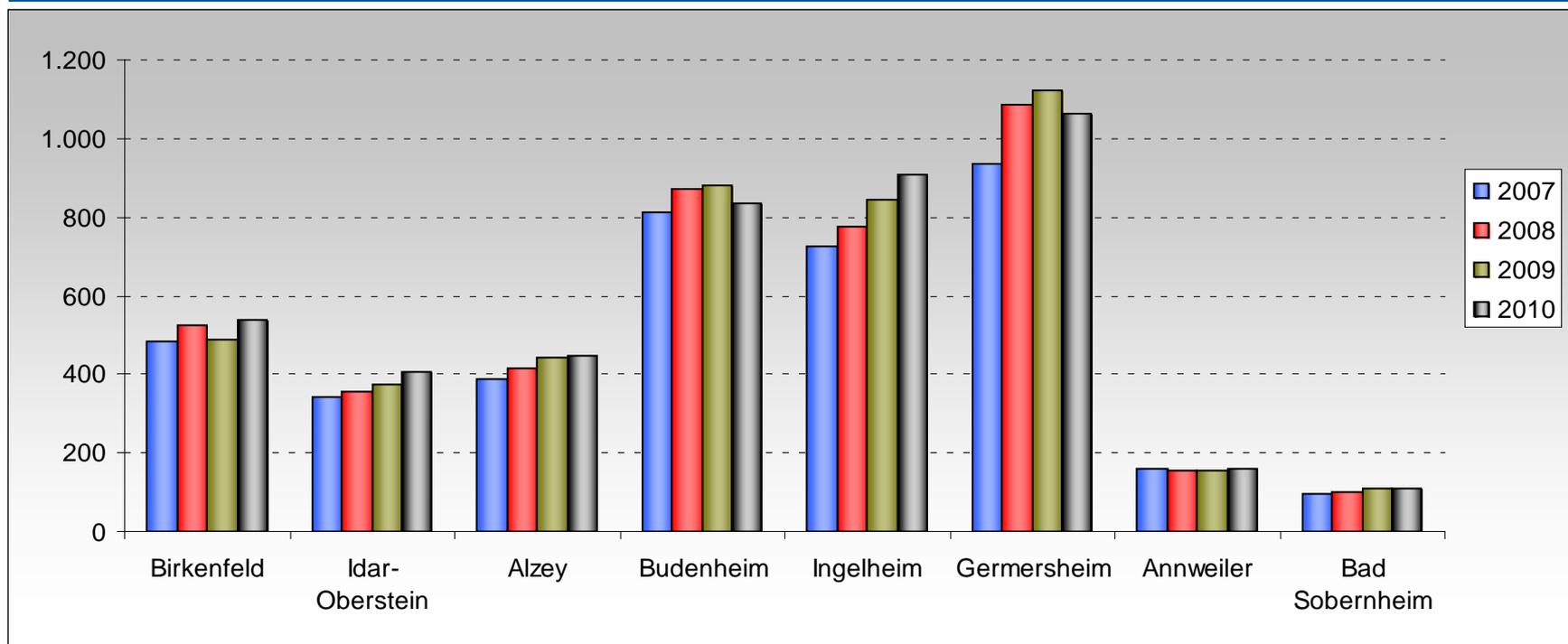
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	993	754	462	431	642	638
2008	1.049	859	489	467	742	684
2009	1.361	853	500	514	723	716
2010	1.024	731	502	493	744	764

Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit (€) - mittlere Unternehmen



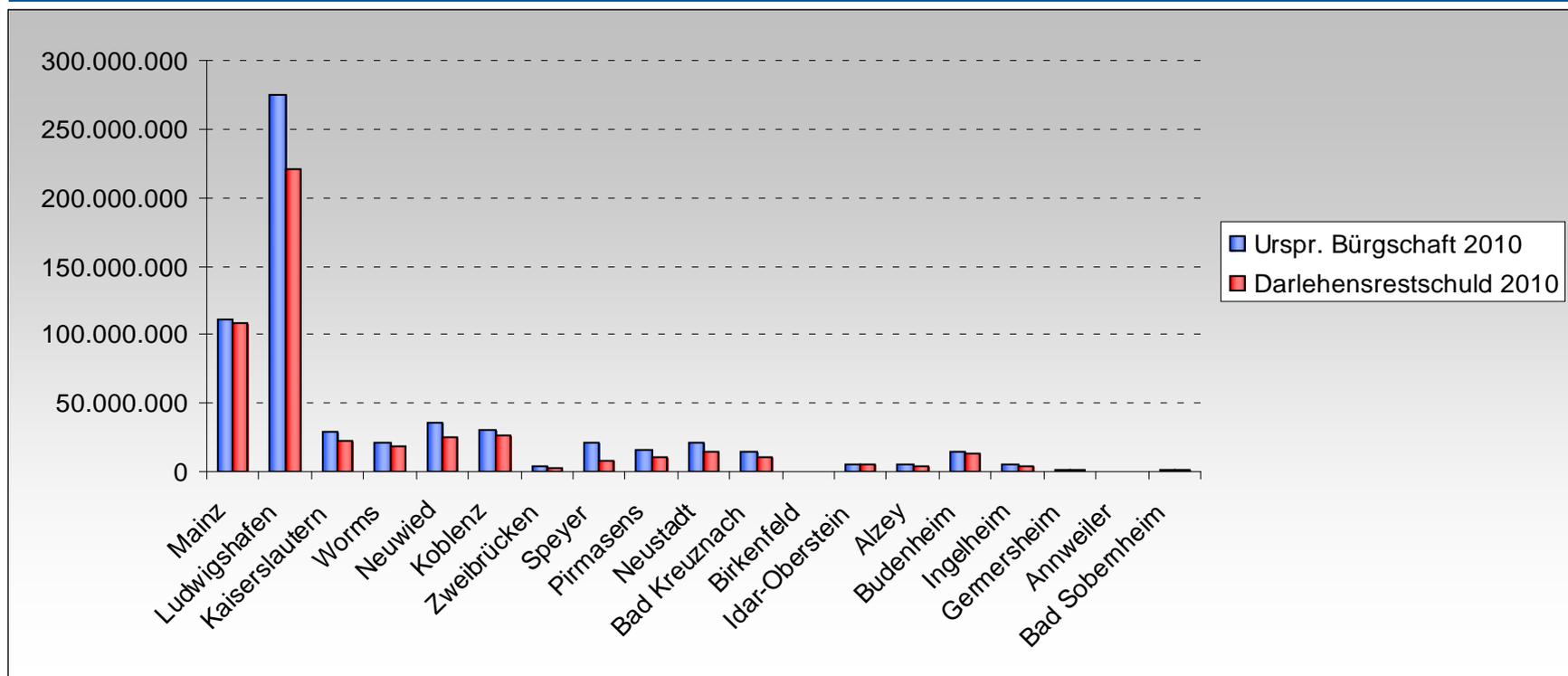
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	1.059	718	603	643	438
2008	1.081	750	626	670	448
2009	1.210	750	636	760	512
2010	1.119	744	685	681	527

Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit (€) - kleine Unternehmen



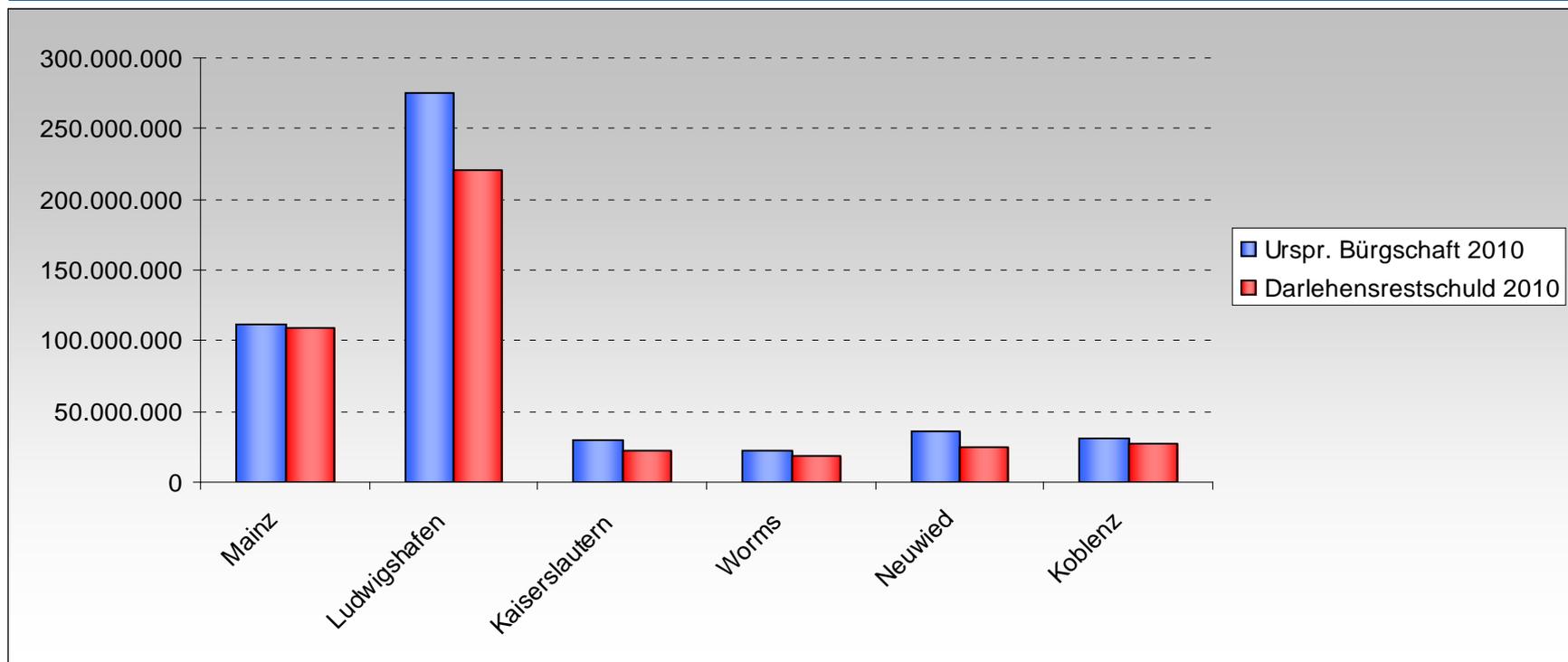
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	484	341	388	810	725	937	159	95
2008	524	355	415	872	776	1.087	157	101
2009	486	375	444	879	845	1.123	157	110
2010	541	407	447	835	908	1.063	158	110

Ausfallbürgschaften (zu Gunsten des Unternehmens) in €



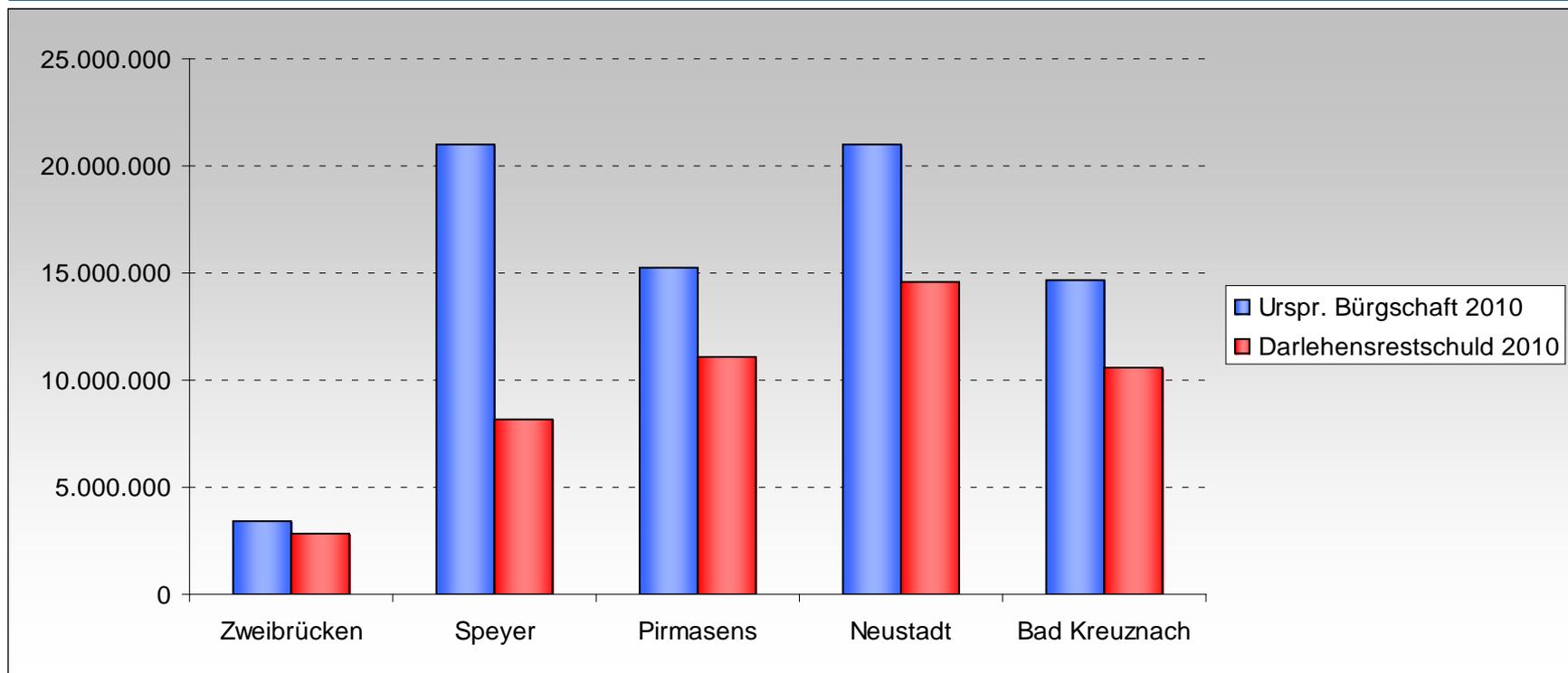
	Maximalwert	Minimalwert
Bürgschaft	274.743.076	0
Darl.-Restschuld	220.740.421	0

Ausfallbürgschaften (zu Gunsten des Unternehmens) in €- große Unternehmen



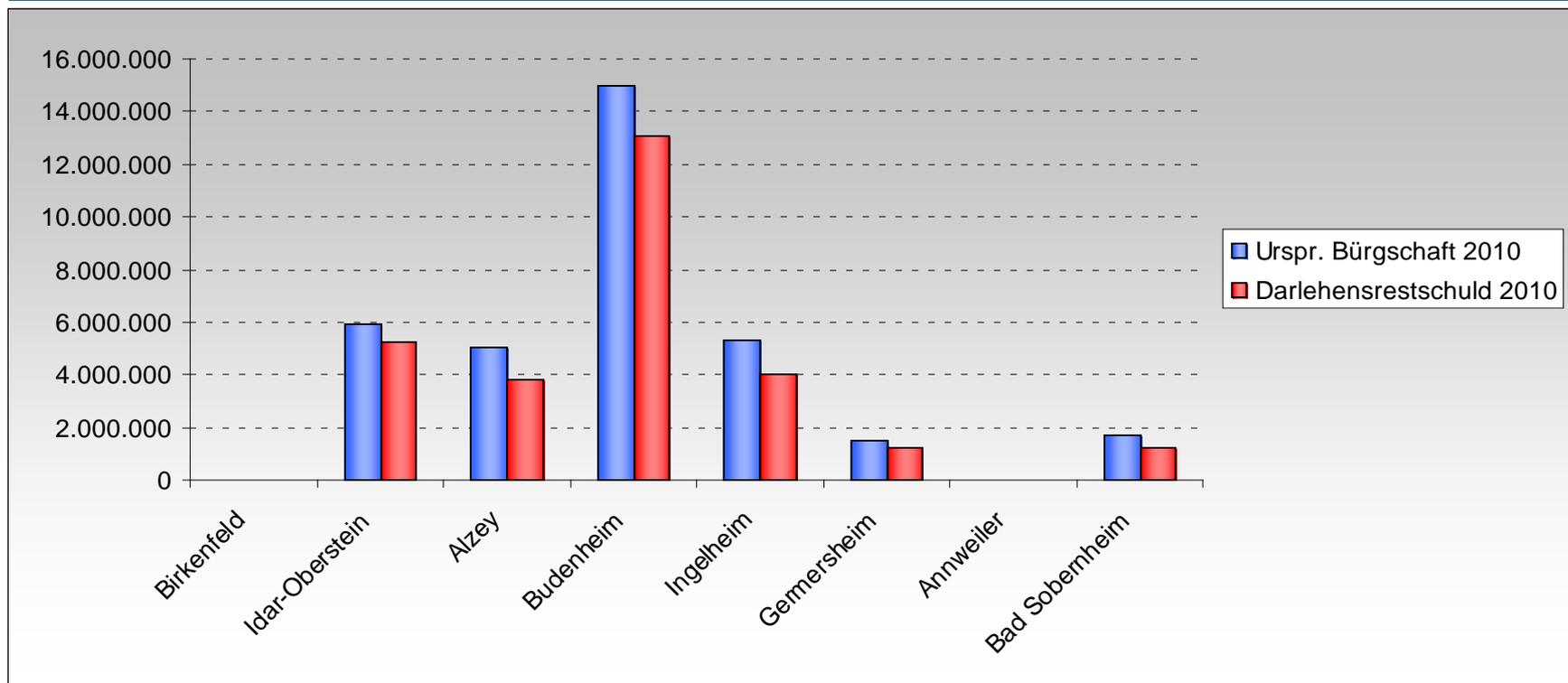
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
Bürgschaft	111.500.000	274.743.076	29.462.930	21.760.264	35.914.208	30.430.543
Darl.-Restschuld	108.800.000	220.740.421	22.530.037	19.026.463	24.924.958	27.081.614

Ausfallbürgschaften (zu Gunsten des Unternehmens) in €- mittlere Unternehmen



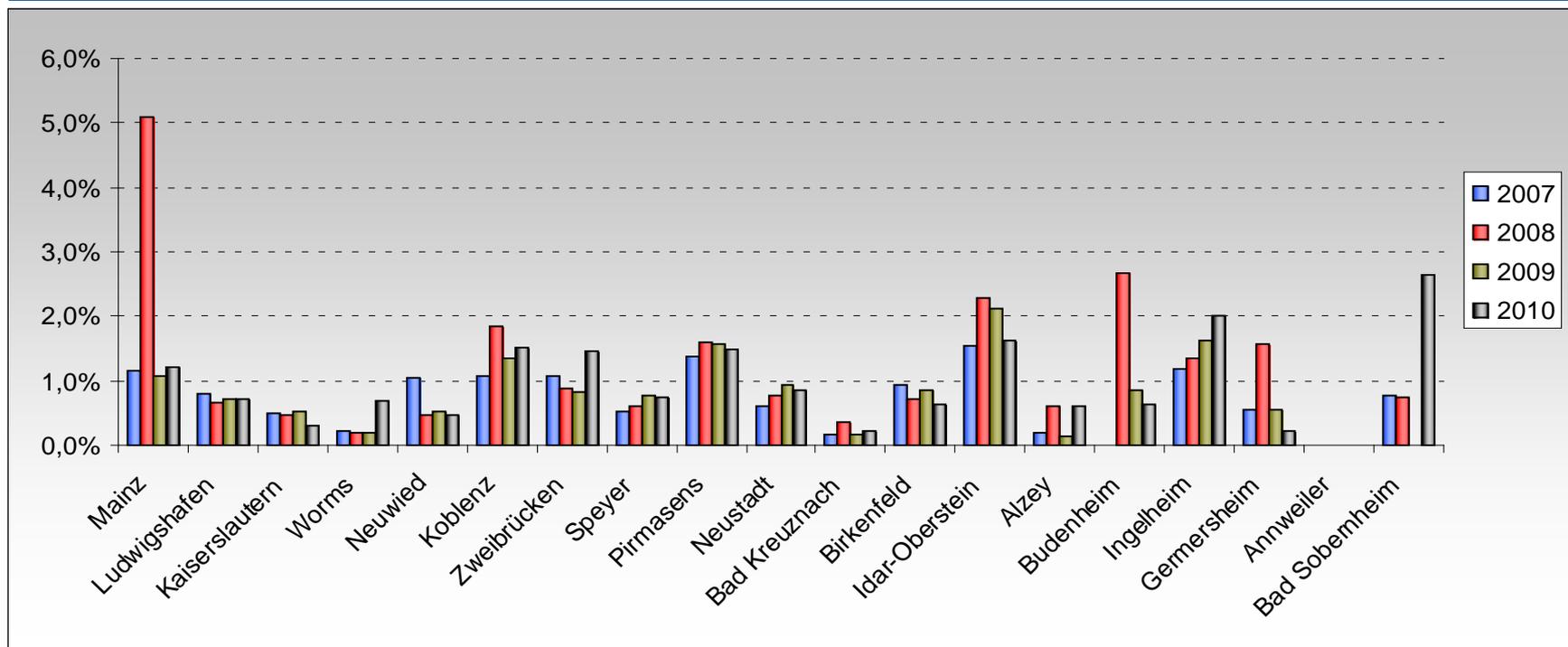
	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
Bürgschaft	3.390.528	20.971.493	15.215.169	21.026.495	14.678.878
Darl.-Restschuld	2.842.723	8.139.992	11.079.212	14.599.162	10.579.946

Ausfallbürgschaften (zu Gunsten des Unternehmens) in €- kleine Unternehmen



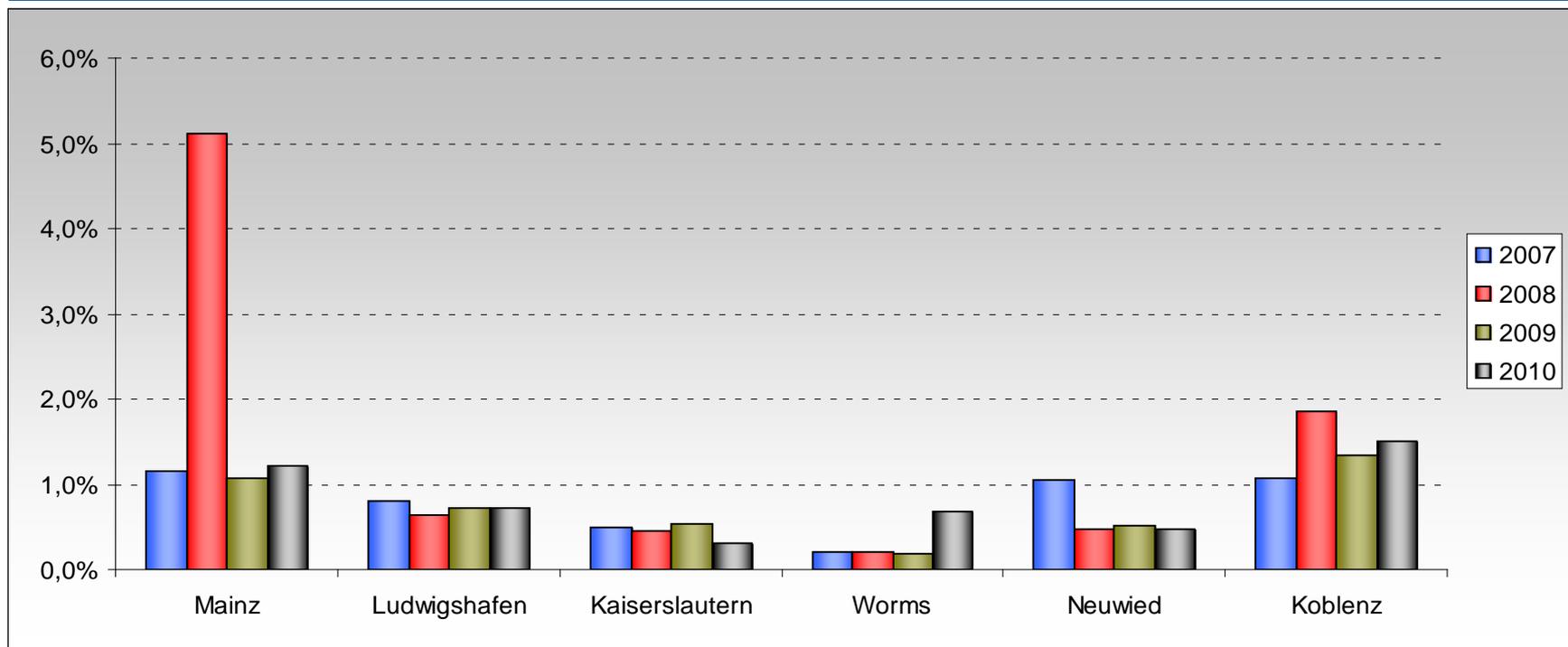
	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
Bürgschaft	0	5.898.000	5.027.270	14.951.240	5.294.590	1.500.000	0	1.706.626
Darl.-Restschuld	0	5.220.153	3.810.198	13.097.357	4.037.534	1.200.970	0	1.234.361

Anteil Forderungsverluste an Umsatzerlösen



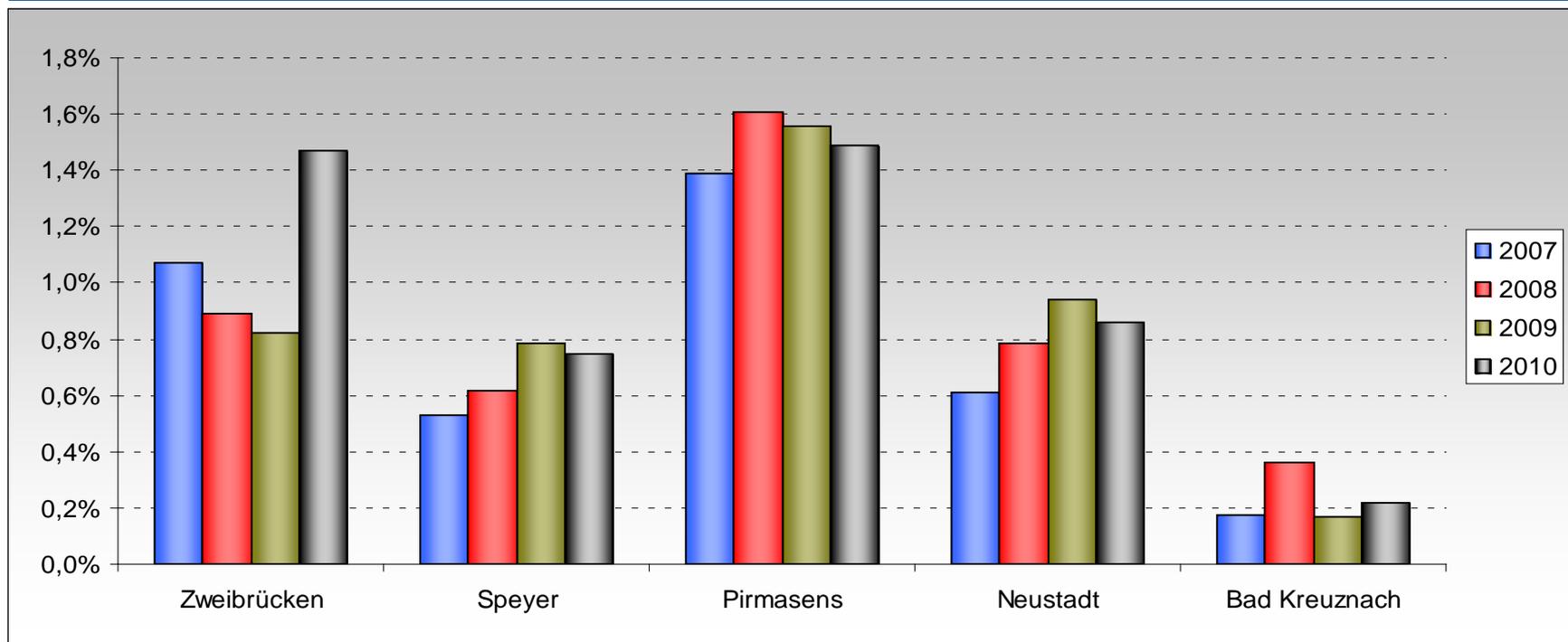
	Maximalwert	Minimalwert
2007	1,5%	0,2%
2008	5,1%	0,2%
2009	2,1%	0,1%
2010	2,7%	0,2%

Anteil Forderungsverluste an Umsatzerlösen - große Unternehmen



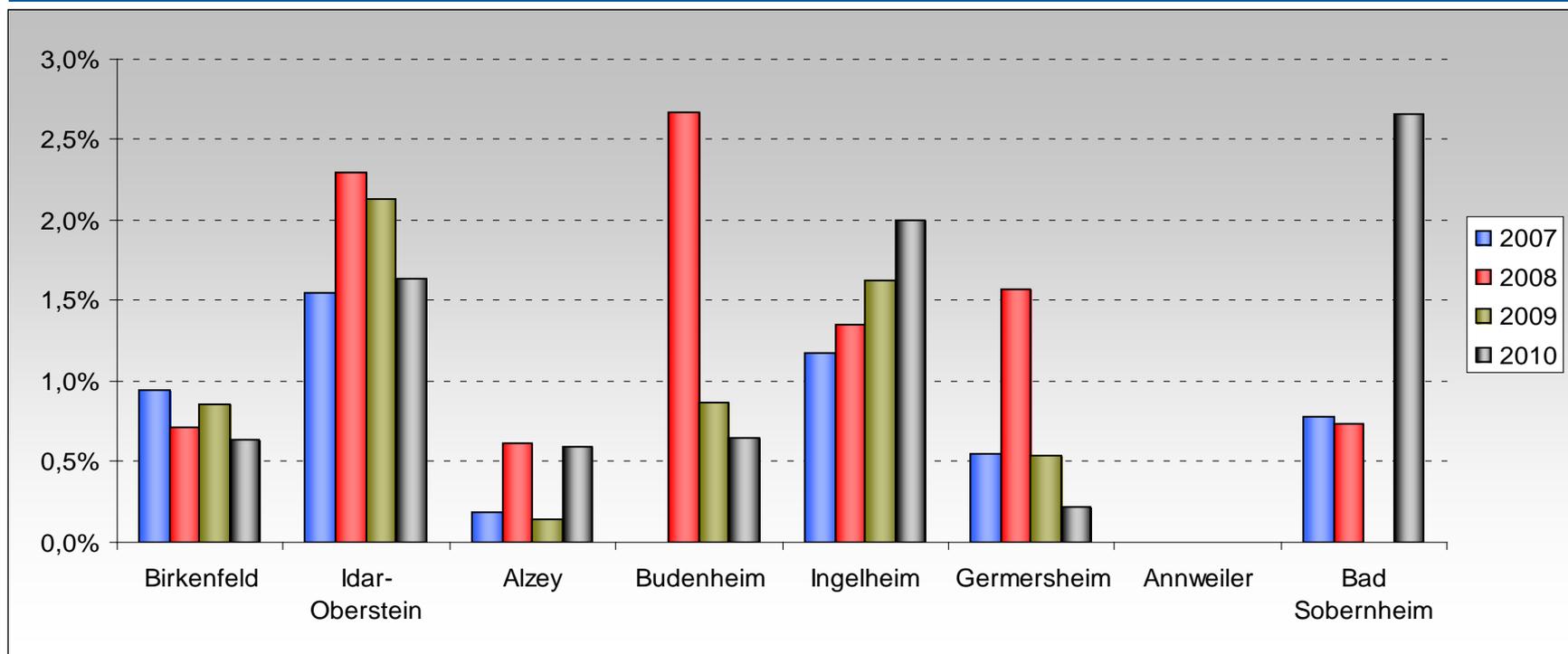
	Mainz	Ludwigshafen	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz
2007	1,2%	0,8%	0,5%	0,2%	1,0%	1,1%
2008	5,1%	0,6%	0,5%	0,2%	0,5%	1,8%
2009	1,1%	0,7%	0,5%	0,2%	0,5%	1,3%
2010	1,2%	0,7%	0,3%	0,7%	0,5%	1,5%

Anteil Forderungsverluste an Umsatzerlösen - mittlere Unternehmen



	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach
2007	1,1%	0,5%	1,4%	0,6%	0,2%
2008	0,9%	0,6%	1,6%	0,8%	0,4%
2009	0,8%	0,8%	1,6%	0,9%	0,2%
2010	1,5%	0,7%	1,5%	0,9%	0,2%

Anteil Forderungsverluste an Umsatzerlösen - kleine Unternehmen



	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
2007	0,9%	1,5%	0,2%	-	1,2%	0,5%	-	0,8%
2008	0,7%	2,3%	0,6%	2,7%	1,3%	1,6%	-	0,7%
2009	0,9%	2,1%	0,1%	0,9%	1,6%	0,5%	-	-
2010	0,6%	1,6%	0,6%	0,6%	2,0%	0,2%	-	2,7%

Kennzahlendefinitionen

Eigenkapitalquote: $\text{Eigenkapital} / \text{Bilanzsumme}$

Eigenkapitalrentabilität: $\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} / \text{Eigenkapital}$

Gesamtkapitalrentabilität: $(\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{FK-Zinsen}) / \text{Bilanzsumme}$

Return on Investment: $\text{Jahresergebnis} / \text{Bilanzsumme}$

Cashflow nach DVFA/SG:

Jahresüberschuss/ -fehlbetrag

+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens

- Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens

+/- Veränderung der Rückstellungen für Pensionen bzw. anderer langfristiger Rückstellungen

+/- Veränderung der Sonderposten mit Rücklageanteil

+/- Latente Ertragssteueraufwendungen bzw. -erträge

+/- Andere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge von wesentlicher Bedeutung

= Cash-Flow

+/- Bereinigung zahlungswirksamer Aufwendungen/Erträge aus Sondereinflüssen

= Cash-Flow nach DVFA/SG

Kennzahlendefinitionen

Anlagenintensität: Anlagevermögen / Bilanzsumme

Liquide Mittel: Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Fremdkapitalkosten: Zinsen und ähnliche Aufwendungen / Verbindlichkeiten

Kapitaldienstdeckung: Zins- und Tilgungsleistung / Erlöse Netto-Kaltmiete

Langfristiger Fremdkapitalanteil: Langfristige Verbindlichkeiten / Bilanzsumme

Langfristiger Verschuldungsgrad: Langfristige Verbindlichkeiten / (Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung)

Verschuldungsgrad: Fremdkapital / Eigenkapital

Vermietungsanschlussquote: Anzahl Neuvermietungen / Anzahl Kündigungen

Investitionen im Bestand je m²: (Instandhaltungskosten + Modernisierungskosten + nachträgliche Herstellungskosten im Bestand) / m² Wohnfläche

Personalaufwandsquote: Personalaufwand / Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Kennzahlen 2010



Finanzwirtschaftliche Daten gemäß Jahresabschluss

2010	Mainz	Ludwigshafen am Rhein	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt an der WeinstraÙe	Bad Kreuznach	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim am Rhein	Germersheim	Anweiler am Triftels	Bad Sobernheim
Bilanzsumme	623.983.485	476.904.826	119.550.599	105.435.816	65.501.091	167.046.578	68.731.880	92.217.525	34.487.609	87.091.670	52.756.918	7.223.841	8.284.693	13.189.664	31.652.841	35.635.439	17.401.233	1.801.494	3.033.605
Anlagevermögen	418.557.963	399.357.803	97.191.018	97.907.009	52.064.667	118.457.503	62.267.997	83.790.755	30.626.633	80.807.725	38.926.155	6.028.143	7.407.219	11.999.204	28.234.597	33.216.947	14.848.172	1.642.923	2.886.879
davon Sachanlagen	418.218.229	396.140.490	97.110.768	97.562.652	52.053.712	118.127.373	62.087.422	83.759.349	30.599.491	79.422.599	38.920.339	5.998.143	7.404.528	11.999.204	28.222.769	33.213.940	14.835.610	1.642.923	2.886.877
Umlaufvermögen	145.852.294	77.418.498	22.082.790	7.528.807	13.306.166	46.228.208	6.301.321	8.302.481	3.788.824	6.197.584	13.829.994	1.195.697	877.293	1.162.896	3.391.539	2.409.493	2.551.319	157.542	146.725
davon Forderungen aus Vermietung	775.887	466.535	160.889	361.539	171.066	83.029	177.197	51.262	31.943	66.644	41.077	13.103	12.930	21.018	40.145	13.463	70.604	1.969	6.844
davon Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	3.870.397	189.693	65.000	0	0	0	0	0	0	0	75.060	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktivierungen aus Modernisierungsmaßnahmen	2.758.048	11.042.328	1.750.000	5.828.369	0	1.134.485	1.351.693	1.266.360	0	876.403	753.000	284.720	81.000	0	2.350.503	377.700	854.260	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	241.551	128.524	276.791	0	130.258	2.360.866	1.096	124.288	72.151	86.360	767	0	180	27.564	26.705	9.000	1.742	1.029	0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	59.331.677	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigenkapital	0	113.493.043	38.761.869	30.139.670	18.259.562	30.802.962	39.622.099	21.126.047	14.801.762	27.693.153	14.739.941	5.349.465	1.592.334	8.001.786	12.053.115	10.046.472	7.736.200	1.413.874	1.449.842
Rückstellungen	19.705.698	33.579.766	3.415.051	4.031.631	1.155.370	1.084.535	927.218	1.109.592	321.557	3.009.664	302.524	40.540	61.084	71.100	162.004	339.548	364.578	16.399	16.900
Verbindlichkeiten	599.601.583	328.063.122	77.331.710	71.069.962	46.077.903	132.984.824	25.420.099	69.981.386	19.364.290	56.297.104	37.714.452	1.833.836	6.538.275	4.730.751	19.393.879	24.150.014	9.277.580	371.220	1.564.485
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	4.676.204	74.980	41.970	194.553	8.255	2.174.256	766.864	500	0	91.750	0	0	0	26.178	43.843	1.099.405	22.875	0	2.378
Umsatzerlöse	88.468.986	79.230.246	22.464.583	16.361.804	17.007.624	20.274.707	13.280.981	15.223.947	7.201.546	11.712.227	9.692.015	2.624.054	2.134.690	2.488.960	3.479.247	3.428.233	1.850.287	332.577	270.557
davon Umsatz aus Hausbewirtschaftung	72.634.725	69.107.941	21.864.225	16.242.063	16.762.472	18.111.116	12.992.872	15.086.665	7.151.894	11.499.411	8.930.878	2.624.054	2.134.690	2.278.127	3.421.673	3.337.916	1.835.471	311.255	270.557
davon Sollmieten	54.711.311	53.941.372	18.073.000	10.079.478	13.013.413	14.041.360	9.269.176	11.659.767	5.975.860	9.483.491	6.635.648	1.783.415	1.560.093	1.536.746	2.226.038	2.526.847	1.155.802	251.882	194.224
davon Umlagen und Gebühren	19.856.291	16.029.557	3.791.000	6.530.511	4.365.016	4.976.700	4.302.293	3.674.255	2.027.542	2.320.967	2.312.960	859.100	681.412	741.381	1.195.635	859.023	679.669	62.324	76.332
davon Erlösschmälerungen	-2.801.058	-1.744.914	312.000	367.927	615.956	1.206.067	578.597	274.219	851.508	418.501	34.588	18.461	106.815	0	0	100.576	0	2.950	5.760
davon Umsatz aus Verwaltertätigkeit	736.683	281.511	17.528	119.741	5.157	61.678	0	110.111	0	19.341	0	0	0	0	45.036	82.593	14.816	4.646	0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.591.618	36.117.109	13.301.961	9.021.609	8.649.814	8.403.243	7.792.929	7.096.625	4.420.232	5.293.327	4.836.355	1.605.724	1.430.816	1.858.096	1.670.241	1.366.718	823.159	239.736	159.686
davon Aufwendungen für Betriebskosten	20.291.652	14.142.794	3.214.000	4.519.816	4.157.309	4.700.276	3.424.106	3.634.714	1.969.394	2.130.013	2.076.563	803.498	643.887	704.433	1.231.837	896.779	543.909	52.050	98.624
davon Aufwendungen für Instandhaltung	3.268.225	17.979.499	10.024.000	4.500.980	4.454.849	3.417.828	4.261.750	3.361.104	2.149.646	3.102.543	2.759.792	801.301	786.928	1.063.566	425.216	432.829	247.778	178.845	61.062
davon für Miet- und Räumungsklagen	17.117	3.888	3.000	813	0	101.083	6.131	46.723	2.122	2.510	0	925	3.065	0	13.188	36	1.903	0	1.595
Wertberichtigungen und Abschreibungen																			
auf Mietforderungen	884.464	500.781	68.000	110.351	79.994	273.790	191.295	112.877	106.528	98.634	19.604	16.627	34.871	13.551	22.106	66.735	3.958	0	7.185
Personalaufwendungen	10.623.743	9.472.147	2.549.560	1.924.791	2.550.631	2.491.201	3.164.676	2.024.722	1.412.536	1.467.858	1.010.492	343.764	236.330	233.017	468.282	451.450	502.722	11.370	7.482
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.873.851	12.271.230	3.962.228	2.665.538	2.248.002	4.355.796	4.053.895	2.876.796	835.677	2.252.870	1.088.283	410.855	291.761	199.117	490.415	771.875	274.227	39.578	77.355
Investitionszahlungen für Neubauten	203.637	10.633.725	16.000	0	0	1.146.274	4.644.765	2.749.792	52.944	708.422	0	0	0	0	0	1.038.600	0	0	0
Fremdkapitalzinsen (ohne Tilgung)	26.317.536	11.748.461	2.966.000	1.962.600	793.926	3.741.289	315.933	2.557.145	804.862	1.874.386	1.192.903	23.077	244.685	108.579	623.384	650.991	185.079	10.930	34.227
Tilgung für Fremdkapital	99.682.791	16.757.947	6.784.000	3.163.819	1.509.343	4.543.112	790.043	3.037.064	694.079	2.055.656	1.249.000	83.772	232.000	105.323	417.242	521.900	173.800	35.000	54.105
davon außerplanmäßige Tilgung	-	1.750.555	3.985.000	1.086.560	478.697	173.334	85.623	3.985.000	0	60.314	765.000	40.549	795.854	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	10.833.462	1.497.020	1.357.971	763.994	2.379.492	533.372	-2.622.282	516.133	45.870	1.110.099	644.034	203.101	-43.354	-19.667	259.656	47.542	243.634	-22.840	-21.600
Ausschüttungen an Gesellschafter	0	0	112.697	0	1.500.000	0	0	180.130	0	0	0	31.640	0	0	0	0	0	8.180	0
Verlustabdeckungen durch Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash-Flow nach DVFA/SG	12.282.000	14.465.000	7.172.000	2.952.000	4.396.000	5.035.000	1.077.600	3.075.000	-1.285.600	2.788.700	1.588.000	626.925	-	-58.000	823.400	-596.883	452.161	-13.200	56.355
Ausfallbürgschaften zugunsten des Unternehmens																			
Ursprüngliche Bürgschaftshöhe	111.500.000	274.743.076	29.462.930	21.760.264	35.914.208	30.430.543	3.390.528	20.971.493	15.215.169	21.026.495	14.678.878	0	5.898.000	5.027.270	14.951.240	5.294.590	1.500.000	0	1.706.626
Darlehensrestschuld zum 31.12.	108.800.000	220.740.421	22.530.037	19.026.463	24.924.958	27.081.614	2.842.723	8.139.992	11.079.212	14.599.162	10.579.946	0	5.220.153	3.810.198	13.097.357	4.037.534	1.200.970	0	1.234.361
Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme)	0,0%	23,8%	32,4%	28,6%	27,9%	18,4%	57,6%	22,9%	42,9%	31,8%	27,9%	74,1%	19,2%	60,7%	38,1%	28,2%	44,5%	78,5%	47,8%
Fremdkapitalquote (Fremdkapital/Bilanzsumme)	100,0%	76,2%	67,6%	71,4%	72,1%	81,6%	42,4%	77,1%	57,1%	68,2%	72,1%	25,9%	80,8%	39,3%	61,9%	71,8%	55,5%	21,5%	52,2%
Anteil Anlagevermögen an der Bilanzsumme	67,1%	83,7%	81,3%	92,9%	79,5%	70,9%	90,6%	90,9%	88,8%	92,8%	73,8%	83,4%	89,4%	91,0%	89,2%	93,2%	85,3%	91,2%	95,2%
Anteil Umlaufvermögen an der Bilanzsumme	23,4%	16,2%	18,5%	7,1%	20,3%	27,7%	9,2%	9,0%	11,0%	7,1%	26,2%	16,6%	10,6%	8,8%	10,7%	6,8%	14,7%	8,7%	4,8%
Personalaufwandsquote (Personalaufwand/Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung)	14,6%	13,7%	11,7%	11,9%	15,2%	13,8%	24,4%	13,4%	19,8%	12,8%	11,3%	13,1%	11,1%	10,2%	13,7%	13,5%	27,4%	3,7%	2,8%
Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit (€)	1.024	731	502	493	744	764	1.119	744	685	681	527	541	407	447	835	908	1.063	158	110
Fremdkapitalkosten (Zinsen und ähnliche Aufwendungen/Verbindlichkeiten)	4,4%	3,6%	3,8%	2,8%	1,7%	2,8%	1,2%	3,7%	4,2%	3,3%	3,2%	1,3%	2,7%	2,3%	3,2%	2,7%	2,0%	2,9%	2,2%
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor Ertragsteuern/Eigenkapital)	-	1,3%	3,6%	2,5%	14,4%	1,8%	-6,6%	2,8%	0,3%	4,0%	4,4%	3,8%	-2,4%	-0,2%	2,2%	0,9%	3,1%	-1,4%	-1,5%
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor Ertragsteuern+FK-Zinsen)/Bilanzsumme	6,0%	2,8%	3,7%	2,6%	5,2%	2,6%	-3,4%	3,4%	2,5%	3,4%	3,5%	3,2%	1,7%	0,7%	2,8%	2,1%	2,5%	-0,5%	0,4%
Return on Investment (Jahresergebnis/Bilanzsumme)	1,7%	0,3%	1,1%	0,7%	3,6%	0,3%	-3,8%	0,6%	0,1%	1,3%	1,2%	2,8%	-0,5%	-0,1%	0,8%	0,1%			

Kennzahlen 2010



Wohnungswirtschaftliche Daten

2010	Mainz	Ludwigshafen am Rhein	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
Anzahl der eigenen Wohneinheiten	10.377	12.959	5.079	3.908	3.428	3.261	2.829	2.723	2.062	2.156	1.919	636	580	521	561	497	473	72	68
davon noch öffentlich gefördert	3.330	4.249	948	1.165	574	545	519	837	432	898	418	112	118	71	178	161	140	26	16
Anteil preisgebundene Wohneinheiten an den eigenen Wohneinheiten	32,1%	32,8%	18,7%	29,8%	16,7%	16,7%	18,3%	30,7%	21,0%	41,7%	21,8%	17,6%	20,3%	13,6%	31,7%	32,4%	29,6%	36,1%	23,5%
Wohnfläche der eigenen Wohneinheiten (m²)	659.878	849.693	348.349	241.901	223.018	210.153	184.516	181.735	121.743	146.226	127.684	37.099	37.499	31.666	36.758	33.579	22.474	4.965	3.079
Durchschnittsgröße der eigenen Wohneinheiten (m²)	64	66	69	62	65	64	65	67	59	68	67	58	65	61	66	68	48	69	45
Altersstruktur des eigenen Wohnungsbestands																			
Baujahr bis 1949	1.712	1.697	967	1.166	635	375	167	48	6	33	213	0	112	65	47	-	6	0	5
Baujahr 1950-1959	2.416	2.047	1.430	815	652	1.255	1.340	891	686	567	295	378	152	143	65	-	6	0	45
Baujahr 1960-1969	2.697	4.294	1.261	529	1.009	674	827	966	891	729	783	146	220	232	243	-	109	46	9
Baujahr 1970-1979	1.316	2.491	520	664	482	409	332	424	417	457	215	72	96	33	121	-	242	26	0
Baujahr 1980-1989	593	1.249	304	304	195	129	97	67	49	92	212	12	0	9	33	-	52	0	0
Baujahr 1990-1999	744	1.163	359	362	391	303	43	315	13	271	188	28	0	25	46	-	58	0	9
Baujahr ab 2000	899	18	238	68	64	116	23	12	0	0	13	0	0	14	6	-	0	0	0
keine Altersangabe vorhanden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	497	0	0	0
Leerstandsquote (%)	2,1%	2,6%	1,5%	3,7%	4,8%	5,4%	2,7%	1,1%	17,4%	2,8%	0,3%	0,9%	7,4%	6,3%	2,1%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Fluktuationsquote (%)	8,9%	9,4%	10,3%	9,4%	11,0%	11,8%	11,0%	8,5%	15,5%	10,1%	8,3%	13,4%	20,8%	7,0%	10,1%	11,3%	28,0%	4,2%	10,5%
Anzahl Neuvermietungen	753	1.107	512	327	433	359	319	237	252	307	161	82	73	48	-	63	-	3	8
Anzahl Kündigungen	923	1.221	525	358	374	383	313	231	267	217	155	85	80	43	-	56	-	3	7
Anzahl der leerstehenden eigenen Einheiten (Stichtag 31.12.)	222	333	94	143	163	226	76	99	366	67	6	3	45	33	13	6	0	0	0
davon ungewollt wegen Nichtvermietung	142	238	2	70	103	207	47	24	116	5	2	0	44	0	13	6	0	0	0
davon bedingt durch Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen	8	54	70	66	46	7	0	24	222	11	2	3	1	9	0	0	0	0	0
davon gewollt wegen Verkauf, Abriss o. ä.	72	41	22	7	14	0	5	25	28	13	2	0	0	24	0	0	0	0	0
Fläche der leerstehenden eigenen Einheiten (m²) (Stichtag 31.12.)	15.524	21.794	6.580	8.293	10.977	15.725	5.225	6.237	20.560	4.258	357	155	2.925	1.550	1.934	389	0	0	0
davon ungewollt wegen Nichtvermietung	11.270	15.706	140	4.054	7.439	14.469	2.203	1.560	7.021	325	111	0	2.865	0	1.123	389	0	0	0
davon bedingt durch Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen	455	3.247	4.900	3.667	3.000	708	0	1.728	12.240	715	137	155	60	630	0	0	0	0	0
davon gewollt wegen Verkauf, Abriss o. ä.	3.799	2.842	1.540	572	538	547	324	1.750	1.299	845	109	0	0	920	0	0	0	0	0
Durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohneinheiten je m² Wohnfläche (ohne Gewerbeeinheiten)	5,61	4,88	4,05	3,84	4,70	4,82	3,82	4,66	3,64	4,56	4,30	3,93	3,17	4,02	5,24	5,36	4,42	4,09	4,40
Durchschnittliche Nettokaltmiete je m² Wohnfläche der frei finanzierten Wohneinheiten	5,79	4,82	4,06	3,63	4,67	4,68	3,89	-	3,53	4,42	4,11	3,90	-	4,04	-	5,25	-	4,15	4,40
Durchschnittliche Nettokaltmiete je m² Wohnfläche der öffentlich geförderten Wohneinheiten	5,21	4,91	4,01	4,25	4,86	5,44	3,21	-	3,91	4,86	4,46	4,04	-	3,99	-	5,43	-	3,99	4,40
Durchschnittliche Betriebskosten je m² Wohnfläche (einschl. Heiz- und Warmwasserkosten)	2,44	1,78	0,88	1,76	1,63	2,44	2,41	1,67	1,57	1,50	2,07	1,93	1,90	1,74	2,57	2,40	1,95	0,99	2,61
davon Heiz- und Warmwasserkosten je m² Wohnfläche	0,75	0,70	-	0,96	0,83	0,73	1,16	0,74	0,43	0,90	0,70	1,03	0,85	0,63	1,27	0,64	0,62	0,20	1,55
Summe Betriebskosten gesamt	21.799.350	14.142.794	3.213.921	5.115.908	4.524.000	5.051.278	4.160.656	3.604.711	2.451.913	2.130.000	2.135.237	803.498	706.000	749.042	1.231.838	960.500	543.909	52.050	71.900
davon umgelegt auf Mieter	20.872.183	13.579.423	3.036.441	5.056.028	4.365.000	4.720.278	4.113.006	3.529.447	2.036.994	2.041.791	2.128.023	803.498	661.947	741.381	1.178.400	840.500	543.909	52.050	71.900
Jährliche Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche (keine Aktivierung)	11,56	21,16	27,97	17,17	20,57	16,09	12,57	11,48	9,65	23,28	12,68	6,95	20,62	17,68	1,09	10,56	11,02	3,00	14,83
Jährliche Modernisierungskosten je m² Wohnfläche (keine Aktivierung)	0,19	0,00	0,00	0,94	0,00	0,00	19,47	7,02	8,95	5,08	8,68	14,65	0,00	12,55	0,00	3,60	0,00	33,01	3,16
Nachträgliche Herstellungskosten je m² Wohnfläche im Bestand (Aktivierungen)	0,00	13,00	4,89	13,00	2,49	4,20	7,33	6,97	0,00	5,99	0,00	8,03	2,12	1,56	64,51	25,48	38,00	0,00	0,00
Summe Instandhaltungen, Modernisierungen und Investitionen im Bestand je m² Wohnfläche	11,75	34,16	32,86	31,11	23,06	20,29	39,37	25,46	18,60	34,35	21,36	29,63	22,74	31,79	65,60	39,64	49,02	36,01	17,99
Summe der bar bei der Gesellschaft eingezahlten Mieten	190.000	218.000	10.000	116.000	0	1.942	750.000	215.536	204.000	250.000	214.000	46.794	40.000	18.000	140.284	5.000	295.000	0	0
Anteil Bareinzahlungen am Umsatz aus Hausbewirtschaftung	0,3%	0,3%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	5,8%	1,4%	2,9%	2,2%	2,4%	1,8%	1,9%	0,8%	4,1%	0,1%	16,1%	0,0%	0,0%
Ist-Höhe der Mietkautionen	4.526.687	0	3.558.086	31.150	1.724.386	1.637.889	1.747.315	1.133.165	878.732	1.797.368	0	19.300	0	113.782	387.331	396.700	95.815	44.215	9.206
Maximal mögliche Mietkautionssumme	13.677.828	13.485.343	4.518.250	2.519.870	3.253.353	3.510.340	2.317.294	2.914.942	1.493.965	2.370.873	1.658.912	445.854	390.023	384.187	556.510	631.712	288.951	62.971	48.556
Verwaltete Wohneinheiten je Mitarbeiter (Stellen)	56	88	121	112	77	61	48	64	60	83	82	109	103	93	49	99	27	240	101
Verwaltete Wohnfläche (m²) je Mitarbeiter (Stellen)	3.553	5.761	8.294	6.911	4.984	3.955	3.122	4.301	3.522	5.650	5.429	6.342	6.648	5.655	3.183	6.716	1.284	16.550	4.596
Anzahl der rückgebauten Einheiten	0	32	0	0	0	7	14	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Anzahl der für Dritte verwalteten Wohneinheiten	3.512	865	103	1	16	192	0	139	0	184	94	0	0	0	31	82	56	25	3
Fläche der für Dritte verwalteten Wohneinheiten (m²)	259.333	-	7.797	112	-	14.453	0	7.806	0	8.751	-	0	0	0	4.289	4.222	3.058	-	172
Anzahl der leerstehenden für Dritte verwalteten Wohneinheiten	37	-	0	1	-	2	0	0	0	27	3	0	0	0	0	8	0	-	0
Fläche der leerstehenden für Dritte verwalteten Wohneinheiten (m²)	2.426	-	0	112	-	145	0	0	0	1.305	191	0	0	0	0	515	0	-	0

Kennzahlen 2010



Personalwirtschaftliche Daten - Anzahl der im Geschäftsjahr 2010 durchschnittlich beschäftigten Personen (Vollzeitäquivalente)

2010	Mainz	Ludwigshafen am Rhein	Kaiserslautern	Worms	Neuwied	Koblenz	Zweibrücken	Speyer	Pirmasens	Neustadt	Bad Kreuznach	Birkenfeld	Idar-Oberstein	Alzey	Budenheim	Ingelheim	Germersheim	Annweiler	Bad Sobernheim
Geschäftsführer/Vorstand	1,68	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	1,00	1,00	1,00	0,10	1,25	1,00	1,00	0,30	0,07
Prokuristen	3,90	3,00	2,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,55	1,00	2,00	2,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kaufmännischer Bereich	84,17	62,00	17,00	16,00	13,19	23,16	17,80	15,00	13,78	10,00	6,78	3,50	1,74	2,00	3,55	2,00	3,50	0,00	0,00
davon Finanz-/Rechnungswesen, Personal, EDV u. ä.	39,39	10,00	6,00	5,50	3,98	18,51	5,30	7,00	6,01	6,00	5,78	1,00	0,64	1,00	0,80	1,00	2,00	0,00	0,00
davon Wohnungsverwaltung	27,08	22,00	11,00	5,50	8,94	4,65	10,00	6,00	7,13	4,00	1,00	2,50	1,00	1,00	2,50	1,00	1,50	0,00	0,00
davon Mitarbeiter mit sonstigen Aufgaben	17,70	30,00	0,00	5,00	0,27	0,00	2,50	2,00	0,64	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Technischer Bereich	74,52	75,50	20,00	14,00	23,58	23,48	33,30	17,00	8,00	11,00	10,25	0,20	2,80	2,50	4,25	2,00	11,50	0,00	0,60
davon Ingenieure/Architekten	10,80	18,50	1,00	2,00	4,00	4,93	6,40	2,00	2,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
davon Hausmeister/Hauswarte	12,67	19,00	6,00	8,00	3,27	8,27	3,00	6,00	0,00	0,00	0,00	0,20	0,80	1,50	1,00	0,00	8,00	0,00	0,10
davon Kräfte mit handwerklichen Aufgaben, z. B. Instandsetzung, Winterdienst, Pflege der Außenanlagen	23,87	14,00	11,00	0,00	10,31	0,00	20,00	4,00	4,00	3,00	6,09	0,00	1,00	0,00	2,25	0,00	2,50	0,00	0,00
davon Mitarbeiter mit sonstigen Aufgaben	27,18	24,00	2,00	4,00	6,00	10,28	3,90	5,00	2,00	7,00	4,16	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	0,50
Reinigungskräfte	1,66	0,00	0,00	0,00	0,81	0,00	2,00	0,70	3,29	0,00	0,49	0,00	0,10	0,00	1,50	0,00	1,50	0,00	0,00
Auszubildende	10,00	6,00	2,00	2,00	2,00	3,50	3,00	3,00	1,00	1,00	3,00	0,15	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Praktikanten	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige	9,77	0,00	0,00	0,00	1,17	0,00	0,00	3,00	6,50	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	185,70	147,50	42,00	35,00	44,75	53,14	59,10	42,25	34,57	25,88	23,52	5,85	5,64	5,60	11,55	5,00	17,50	0,30	0,67

2) Übersicht Versicherungen
Aktueller Status



RECHNUNGSHOF
RHEINLAND-PFALZ

Versicherung (Art)	Vertragsnummer	Versicherungsgesellschaft	Laufzeit		Ausschreibung ja/nein	Versicherungssumme	Selbstbeteiligung € oder %	Beiträge ¹⁾ , Leistungen	2007	2008	2009	2010	2011	Bemerkungen
			Beginn	Ende										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
								Beitrag (€)						
								Vers.-Leistungen (€)						
								Quote Leistung zu Beitrag (%)						
								Beitrag (€)						
								Vers.-Leistungen (€)						
								Quote Leistung zu Beitrag (%)						
								Beitrag (€)						
								Vers.-Leistungen (€)						
								Quote Leistung zu Beitrag (%)						
								Beitrag (€)						
								Vers.-Leistungen (€)						
								Quote Leistung zu Beitrag (%)						
								Beitrag (€)						
								Vers.-Leistungen (€)						
								Quote Leistung zu Beitrag (%)						
								Beitrag (€)						
								Vers.-Leistungen (€)						
								Quote Leistung zu Beitrag (%)						
								Beitrag (€)						
								Vers.-Leistungen (€)						
								Quote Leistung zu Beitrag (%)						
								Beitrag (€)						
								Vers.-Leistungen (€)						
								Quote Leistung zu Beitrag (%)						
								Beitrag (€)						
								Vers.-Leistungen (€)						
								Quote Leistung zu Beitrag (%)						

¹⁾ Beitrag einschließlich Versicherungssteuer abzgl. Beitragsnachlässe.

9) Ergänzende Unterlagen



Folgende Unterlagen bitten wir, nach Möglichkeit im Excel- Format aufzubereiten und zu Prüfungsbeginn bereitzuhalten:

Objektbestandsliste

jeweils zum Stichtag: 31.12.2011, 31.12.2010, 31.12.2009, 31.12.2008, 31.12.2007, 31.12.2006

Objekt-Nr., VE-Nr., Lage der Wohnung (z. B. 1. OG rechts), Anschrift, Mieter, Größe (m²), Anzahl der Räume, Kaltmiete, Zuschläge, BK-Vorauszahlung, Heizkosten-Vorauszahlung, Finanzierungsart, Nutzungsart, Baujahr, Mietspiegelmiete, Höhe Kautions

Mieterhöhungen seit 2006

Objekt-Nr., VE-Nr., alte Kaltmiete, neue Kaltmiete

Betriebskosten 2010

Tatsächliche Betriebskosten, (Fibu und kalk. BK), in Abrechnung übernommene BK, Verteilte und nicht verteilte BK, Aufsplittung jeweils nach Kostenart

Angaben zu Mieterzahlungen

Aufsplittung nach Überweisung, Einzugsermächtigung, Zahlung durch ARGE, Zahlung durch Stadt
(Anzahl pro Monat)

Öffentlich geförderte Wohnungen

Liste mit Kostenmiete, realisierte Miete, Mietspiegelmiete

Zeitreihe seit 2006 nach Monaten

Kündigungen, Neuvermietungen, Leerstände, Wohnungsbewerbungen

Liste aller Aufträge seit 2006

Auftragsnummer, VE-Nr., Erfasser, Zuordnung Regiebetrieb oder Fremdvergabe, Status des Auftrags, Gewerk, Mängeltext, Handwerker, Sachkonto, geschätzte Kosten (Plankosten), tatsächlich angefallene Kosten

Projekte aus Baubuch seit 2006

Bezeichnung der Maßnahme, geplante Kosten, tatsächliche Kosten

Aufstellung Grünflächen

VE, Fläche, Kosten der Pflege

Bankkonten

Auflistung aller Bankkonten der Gesellschaft mit Saldo zum 31.12.2011

Statistik zum Forderungsmanagement/Mahnwesen seit 2006

Anzahl Mahnschreiben, Kündigungen, Zahlungsklagen, Zwangsvollstreckungen, Räumungsklagen, Zwangsräumungen, Freiwillige Auszüge vor Zwangsmaßnahme, Gerichtstermine

Personalaufwand (brutto) für die Geschäftsführer und Vorstände rheinland-pfälzischer Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2010

Gesellschaft	Personalaufwand Geschäftsführer/Vorstand gesamt (€)	Grundvergütung (€)	Leistungsbezogene Zahlungen wie Tantiemen, Prämien oder Provisionen (€)	Zulagen (€)	Weihnachtsgeld (soweit nicht in Grundvergütung enthalten) (€)	Urlaubsgeld (soweit nicht in Grundvergütung enthalten) (€)	Zuschüsse zu Rentenversicherungen und Pensionskassen o. ä. (€)	Zuführung zu Pensionsrückstellungen (€)	Versicherungsbeiträge (ohne AG-Anteil zur Sozialversicherung) (€)	Geldwerter Vorteil private PKW-Nutzung (€)	Sonstige geldwerte Vorteile aus Sachbezügen (€)	Sonstige Zahlungen (€)	Stellen Geschäftsführer	Personalaufwand je Stelle (€)	Personalaufwand je m ² Wohnfläche (€/m ²)	Anteil Personalaufwand Geschäftsführer am Gesamtpersonalaufwand (%)
1	475.586	423.590	0	0	0	0	0	0	0	8.696	0	43.300	1,68	283.087	0,72	4,5%
2	261.381	199.360	0	0	0	0	1.798	0	0	11.500	0	48.723	2,00	130.691	1,17	10,2%
3	243.947	95.682	0	0	5.639	0	10.918	47.161	169	4.376	0	80.002	1,00	243.947	1,32	7,7%
4	217.046	149.033	0	0	0	0	0	42.307	16.538	6.996	0	2.172	1,00	217.046	0,62	8,5%
5	209.600	154.300	37.600	0	0	0	0	11.500	0	6.200	0	0	1,00	209.600	0,25	2,2%
6	151.236	83.077	40.000	0	6.923	0	0	0	2.592	7.129	0	11.515	1,00	151.236	0,63	7,9%
7	150.855	140.041	0	0	0	0	0	0	204	9.012	1.440	158	1,00	150.855	0,83	7,5%
8	122.257	82.096	0	0	6.357	6.357	0	0	0	8.213	0	19.234	1,00	122.257	0,58	4,9%
9	120.488	78.451	0	15.836	5.471	0	0	0	0	0	0	20.731	1,18	102.153	0,82	8,2%
10	101.171	70.800	0	1.800	5.550	2.775	4.612	0	3.589	0	0	12.045	1,25	80.937	2,75	21,6%
11	85.768	77.870	0	0	3.245	0	0	0	0	1.206	0	3.447	1,00	85.768	0,67	8,5%
12	83.691	61.144	900	0	3.057	0	0	0	93	0	0	18.497	1,00	83.691	2,26	24,3%
13	76.476	73.021	0	0	0	0	0	0	0	3.455	0	0	1,00	76.476	2,28	16,9%
14	76.354	69.430	0	0	0	0	0	0	0	6.924	0	0	1,00	76.354	3,40	15,2%
15	75.172	65.000	0	0	0	0	5.674	0	0	4.068	0	430	1,00	75.172	0,62	5,3%
16	52.745	40.422	585	73	3.166	0	0	0	0	0	0	8.498	1,00	52.745	1,41	22,3%
17	16.000	16.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,10	160.000	0,51	6,9%
18	11.280	11.280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,30	37.600	2,27	99,2%
19	4.329	4.329	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,07	61.843	1,41	57,9%

Aufgaben der Wohnungsverwaltung

Laufende Kundenbetreuung:

- Abschluss von Mietverträgen,
- Beratung der Mieter und Erteilung von Auskünften sowie Ausstellen von Bescheinigungen,
- Verstöße gegen die Hausordnung bearbeiten,
- Vertragsangelegenheiten,
- Versicherungsfälle bearbeiten,
- Mietverträge anpassen,
- Mieterhöhungen durchführen,
- Mahn- und Klagewesen,
- Mietverhältnisse beenden,
- Mietfestsetzung bei Neuvermietung,
- Wohnungsübergaben durchführen oder veranlassen.

Neuvermietung:

- Gespräche mit Interessenten führen,
- Bewerberbögen bearbeiten und erfassen,
- Auswertung der Bewerberdatei,
- Vorschläge zur Wohnungsvergabe erarbeiten,
- Mietangebote erstellen
- Kontakte mit Ämtern (z. B. Sozialamt, Jobcenter, Jugendamt) und Verbänden aufnehmen,
- Vereinbarung von Wohnungsbesichtigungsterminen, teilweise auch Durchführung von Wohnungsbesichtigungen,
- Wohnungsübergabe vorbereiten,
- Auskünfte einholen,
- Gespräche mit neuen Mietern zur Mietvertragsunterzeichnung führen,
- Erfassung neuer Mieter.

Betriebskostenabrechnung:

- Betriebskosten erfassen, überprüfen und buchen,
- Betriebskostenabrechnung erstellen,
- Vorauszahlungen anpassen,
- Sachverhalte mit Mietern zur Betriebskostenabrechnung klären.