



196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
nach dem Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung  
kommunaler Körperschaften in Hessen (ÜPKKG)

im Auftrag  
des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs

Schlussbericht  
für die  
Stadt Hofheim am Taunus

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

Stand: 27. April 2018

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>Ansichtenverzeichnis</b> .....	<b>VI</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>XI</b>
<b>Glossar</b> .....	<b>XIII</b>
<b>Anlagenverzeichnis</b> .....	<b>XVI</b>
<b>1. Zusammenfassung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Prüfungsvolumen.....	1
1.2 Ergebnisverbesserungspotenziale (EVP) sowie Ausschüttungspotenzial.....	2
1.3 Rückstände.....	5
1.4 Rechtliche Feststellungen.....	5
1.5 Trägerbezogene Feststellungen.....	7
1.6 Wohnungswirtschaftliche Feststellungen.....	9
1.7 Vergleichende Feststellungen.....	13
<b>2. Auftrag und Prüfungsverlauf</b> .....	<b>17</b>
<b>3. Zusammenfassender Bericht</b> .....	<b>19</b>
<b>4. Rechtliche Rahmenbedingungen und Methoden</b> .....	<b>20</b>
4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	20
4.2 Methoden.....	25
<b>4.2.1 Vergleich der wohnungswirtschaftlichen             Kennzahlen</b> .....	<b>25</b>
<b>4.2.2 Herleitung der Ergebnisverbesserungspotenziale und             des Ausschüttungspotenzials</b> .....	<b>25</b>
<b>4.2.3 Haushaltsergebnisse</b> .....	<b>26</b>
<b>4.2.4 Risiko-Quick-Check</b> .....	<b>27</b>
<b>4.2.5 Auswertung der Energieausweise von Wohngebäuden             zur Beurteilung der baulichen Substanz</b> .....	<b>28</b>
<b>5. Überblick über die Kommune als Siedlungsraum,     Wirtschaftsraum und Lebensraum</b> .....	<b>30</b>
5.1 Siedlungsraum.....	30
5.2 Wirtschaftsraum.....	31
5.3 Lebensraum.....	33
5.4 Zusammenfassung und Ergebnis.....	36
<b>6. Trägerbezogene Feststellungen</b> .....	<b>37</b>

6.1	Beurteilung der Haushaltslage.....	37
6.1.1	<b>Kapitalerhaltung .....</b>	<b>37</b>
6.1.2	<b>Substanzerhaltung .....</b>	<b>39</b>
6.1.3	<b>Haushalts- und Wirtschaftsführung.....</b>	<b>40</b>
6.1.4	<b>Zusammenfassende Bewertung der Haushaltslage zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen .....</b>	<b>41</b>
6.2	Beurteilung der Organisation der Beteiligungsverwaltung und des -managements der Städte im Bezug auf die wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen .....	43
6.2.1	<b>Darstellung des Portfolios der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen .....</b>	<b>43</b>
6.2.2	<b>Prüfung der Rechtmäßigkeit, Sachgerechtheit und Angemessenheit der städtischen Wohnungsbauunternehmen .....</b>	<b>45</b>
6.2.3	<b>Einflussnahme der Stadt auf ihre Wohnungsbauunternehmen .....</b>	<b>48</b>
6.2.4	<b>Organisationsmodell der kommunalen Beteiligungsverwaltung .....</b>	<b>50</b>
6.2.5	<b>Analyse der Aufgaben und der personellen Kapazitäten der kommunalen Beteiligungsverwaltung .....</b>	<b>52</b>
6.2.6	<b>Steuerungsinstrumente der kommunalen Beteiligungsverwaltung .....</b>	<b>60</b>
6.3	Wohnungsverwaltung im Kernhaushalt.....	63
<b>7.</b>	<b>Untersuchung der städtischen Wohnungsbauunternehmen .....</b>	<b>65</b>
7.1	Vergleichende Aufgabenanalyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	65
7.2	Wirtschaftliche Lage und Wirtschaftlichkeit auf Basis der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der wesentlichen städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	66
7.3	Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen des eigenen Bestands .	68
7.4	Vergleich der Wohnungsbauunternehmen auf Ebene der Stadt Hofheim am Taunus .....	71
7.5	Controllinginstrumente ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen .....	75
7.6	Analyse des Personalbereichs der städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	76
7.7	Strategische Ausrichtung sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	78

<b>8. Analyse und Prüfung des baulichen Anlagevermögens</b> .....	<b>80</b>
8.1 Analyse von durchgeführten Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen.....	80
8.2 Analyse der Energieausweise der städtischen Wohnungsbauunternehmen und der Kernverwaltung .....	83
<b>9. Zusammenfassende Analyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen und ausgewiesene Ergebnisverbesserungspotenziale</b> .....	<b>88</b>
<b>10. Beihilfe</b> .....	<b>91</b>
10.1 Zuschüsse, Darlehensgewährung und Bürgschaften .....	92
10.2 Unternehmensverträge, Patronatserklärungen und Konsortialverträge.....	99
10.3 Beurteilung der finanziellen Verflechtungen zwischen Kommune und ihren Beteiligungen sowie der Ausschüttungspotenziale	100
<b>11. Verdachtsunabhängige Prüfung auf dolose Handlungen</b> .....	<b>104</b>
<b>12. Analyse des kommunalen und regionalen Wohnungsmarkts unter Berücksichtigung besonderer Aspekte</b> .....	<b>107</b>
12.1 Wohnungsversorgung in Deutschland und Hessen.....	107
<b>12.1.1 Eigentümer des Wohnungsbestands</b> .....	<b>107</b>
<b>12.1.2 Struktur des Wohnungsbestands</b> .....	<b>109</b>
<b>12.1.3 Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung</b> .....	<b>110</b>
<b>12.1.4 Bevölkerungsentwicklung</b> .....	<b>111</b>
<b>12.1.5 Wohnungsbau und Wohnungsbestand</b> .....	<b>114</b>
12.2 Entwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus bis zum Jahr 2016 .....	116
<b>12.2.1 Vorliegende Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen in der Stadt Hofheim am Taunus</b> .....	<b>117</b>
<b>12.2.2 Bevölkerung</b> .....	<b>117</b>
<b>12.2.3 Beschäftigung</b> .....	<b>118</b>
<b>12.2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand einschließlich der Berücksichtigung von Sonderthemen</b> .....	<b>120</b>
<b>12.2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation</b> ....	<b>129</b>
<b>12.2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in der Stadt Hofheim am Taunus</b> .....	<b>131</b>
<b>12.2.7 Spezielle Bedarfe</b> .....	<b>132</b>

12.2.8	<b>Bedeutung des kommunalen Wohnungsbauunternehmens für die Wohnungsversorgung in der Stadt Hofheim am Taunus .....</b>	<b>133</b>
12.2.9	<b>Expertenbefragung .....</b>	<b>134</b>
12.2.10	<b>Fazit der bisherigen Entwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus .....</b>	<b>136</b>
12.3	<b>Projektion der Entwicklung bis 2035 .....</b>	<b>136</b>
12.3.1	<b>Vorliegende Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen.....</b>	<b>136</b>
12.3.2	<b>Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage .....</b>	<b>137</b>
12.3.3	<b>Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Hofheim am Taunus .....</b>	<b>137</b>
12.3.4	<b>Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus .....</b>	<b>137</b>
12.3.5	<b>Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus .....</b>	<b>142</b>
12.3.6	<b>Benötigte Wohnungsarten in der Stadt Hofheim am Taunus .....</b>	<b>145</b>
12.3.7	<b>Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Hofheim am Taunus .....</b>	<b>146</b>
12.3.8	<b>Bedeutung des kommunalen Wohnungsbauunternehmens für die künftige Wohnungsversorgung in der Stadt Hofheim am Taunus .....</b>	<b>149</b>
13.	<b>Schlussbemerkungen .....</b>	<b>151</b>

## Ansichtenverzeichnis

Ansicht 1: Prüfungsvolumina der Vergleichskommunen im Überblick .....	2
Ansicht 2: Ergebnisverbesserungspotenziale auf Ebene des städtischen Wohnungsbauunternehmens.....	3
Ansicht 3: Ergebnisverbesserungspotenziale auf Ebene der Stadt Hofheim am Taunus .....	4
Ansicht 4: Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus mit einer Beteiligungsquote von mindestens 20 Prozent.....	8
Ansicht 5: Balanced Scorecard für die Stadt Hofheim am Taunus .....	16
Ansicht 6: Bewertungsbeispiel Risiko-Quick-Check .....	28
Ansicht 7: Daten zu Einwohnern, Zahl der Stadtteile und zur Gesamtfläche der Stadt Hofheim am Taunus 2015 .....	30
Ansicht 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen der Stadt Hofheim am Taunus zum 30. Juni 2015.....	31
Ansicht 9: Wohnungsbestand und Pendlerdaten in der Stadt Hofheim am Taunus 2015 .....	32
Ansicht 10: Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigungs- und Pendlerdaten in der Stadt Hofheim am Taunus 2006 bis 2015 .....	33
Ansicht 11: Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Hofheim am Taunus 2006 bis 2015 .....	34
Ansicht 12: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Hofheim am Taunus 2015 .....	35
Ansicht 13: Entwicklung des ordentlichen Ergebnisses 2012 bis 2016 .....	38
Ansicht 14: Innenfinanzierungspotenzial der Jahre 2012 bis 2016.....	39
Ansicht 15: Fristgerechte Aufstellung Jahresabschluss .....	40
Ansicht 16: Zusammenfassende Beurteilung der Haushaltsstabilität ....	41
Ansicht 17: Mehrkomponentenmodell zur Beurteilung der Haushaltslage der Stadt Hofheim am Taunus in den Jahren 2012 bis 2016 .....	42
Ansicht 18: Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus mit einer Beteiligungsquote von mindestens 20 Prozent.....	44
Ansicht 19: Rechtliche Struktur und Zahl der Geschäftsführer und Vorstände der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016 .....	44
Ansicht 20: Kommunale Beteiligungsstruktur der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016.....	45
Ansicht 21: Eingeräumte Unterrichts- und Prüfungsrechte des städtischen Wohnungsbauunternehmens.....	49
Ansicht 22: Besetzung und Zahl der Sitzungen der Aufsichtsräte des städtischen Wohnungsbauunternehmens 2016 .....	49
Ansicht 23: Überblick über die Organisation der Beteiligungsverwaltung der Stadt Hofheim am Taunus.....	51

Ansicht 24: Organisationsmodelle der kommunalen Beteiligungsverwaltungen im Vergleich .....	52
Ansicht 25: Bei der Beteiligungsverwaltung vorliegende Unterlagen der städtischen Wohnungsbauunternehmen im Überblick .....	54
Ansicht 26: Eingesetzte Steuerungsinstrumente des Beteiligungscontrollings städtischer Wohnungsbauunternehmen im Vergleich.....	56
Ansicht 27: Mandatsträgervorbereitung von Aufsichtsratsmitgliedern städtischer Wohnungsbauunternehmen durch die Beteiligungsverwaltung .....	58
Ansicht 28: Personelle Besetzung der Beteiligungsverwaltung und den davon auf die Beteiligungsverwaltung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen entfallenden Anteil an VZÄ sowie Bilanzsumme der städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	59
Ansicht 29: Mindestangaben im Beteiligungsbericht gem. § 123 a HGO im Jahr 2015 .....	61
Ansicht 30: Organisation der Beteiligungsverwaltung im Überblick.....	63
Ansicht 31: Vergleichende Aufgabenanalyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	65
Ansicht 32: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (HWB) .....	67
Ansicht 33: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (HWB) .....	69
Ansicht 34: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (HWB) .....	70
Ansicht 35: Vergleich: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2012 – 2016 (Durchschnittswerte).....	72
Ansicht 36: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen im Vergleich.....	74
Ansicht 37: Eingesetzte Controllinginstrumente ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen .....	75
Ansicht 38: Personalkennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	76
Ansicht 39: Bestandteile von Arbeitsverträgen der Geschäftsführungen .....	77
Ansicht 40: Beurteilung der Risikofrüherkennungssystematik der HWB	78
Ansicht 41: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (HWB).....	80
Ansicht 42: Vergleich: Durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen (über Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche gewichtete Durchschnittswerte).....	82
Ansicht 43: Vergleich: Durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen in öffentlich geförderten Wohnungen (Durchschnittswerte) .....	83
Ansicht 44: In die Auswertung der Energieausweisung eingegangene Objekte, Wohnungen und Nutzfläche .....	84

Ansicht 45: Energieverbrauchskennwerte für Raumwärme und Warmwasser von Mehrfamilienhäusern nach Baualtersklassen im bundesweiten Durchschnitt und bei nicht modernisierten Gebäuden im Vergleich zu den Wohnungsbeständen der HWB .....	85
Ansicht 46: Vergleich: Energieverbrauchskennwerte nach Baualtersklassen .....	86
Ansicht 47: Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2012 – 2016 (Durchschnittswerte) .....	89
Ansicht 48: Ausgezählte Zuschüsse 2012 bis 2016 .....	94
Ansicht 49: Ausgezählte Zuschüsse 2012 bis 2016 .....	95
Ansicht 50: Förderprogramme der Kommunen .....	96
Ansicht 51: Restschuld der laufenden Darlehen zum 31. Dezember 2016 .....	97
Ansicht 52: Restschuld der laufenden Bürgschaften zum 31. Dezember 2016 .....	98
Ansicht 53: Im Prüfungszeitraum eingegangene finanzielle Verflechtungen der Kommunen mit den städtischen Wohnungsbauunternehmen .....	101
Ansicht 54: Zusammensetzung des Eigenkapitals der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen .....	102
Ansicht 55: Auswirkung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen auf das ordentliche Ergebnis .....	102
Ansicht 56: Vergleich der durchschnittlichen Jahresergebnisse vor Steuern, Eigenkapitalquote und Eigenkapitalrentabilität der Wohnungsbauunternehmen der einbezogenen Städte .....	103
Ansicht 57: Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung der Körperschaften .....	104
Ansicht 58: Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen .....	105
Ansicht 59: Wohnungen nach Eigentümern zum Zeitpunkt des Zensus 2011 .....	108
Ansicht 60: Nutzung der Wohnungen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 .....	108
Ansicht 61: Wohnungen nach Größenklassen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 .....	109
Ansicht 62: Wohnungen nach der Raumzahl zum Zeitpunkt des Zensus 2011 .....	109
Ansicht 63: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 2011 bis 2016 .....	111
Ansicht 64: Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2005 bis 2015.....	112
Ansicht 65: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten von 2005 bis 2015 in Prozent.....	113
Ansicht 66: Entwicklung der Bevölkerung in Hessen von 2011 bis 2016 .....	114

Ansicht 67: Entwicklung des Wohnungsbestands in Deutschland und Hessen von 2011 bis 2016.....	114
Ansicht 68: Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2015 .....	116
Ansicht 69: Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Hofheim am Taunus von 2011 bis 2016 .....	118
Ansicht 70: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und der Erwerbsfähigen in der Stadt Hofheim am Taunus von 2003 bis 2016 .....	119
Ansicht 71: Wohnungsbau in der Stadt Hofheim am Taunus von 1980 bis 2016 .....	120
Ansicht 72: Wohnungsbestand und Wohnungsbau in der Stadt Hofheim am Taunus von 2011 bis 2016 .....	121
Ansicht 73: Wohnungen nach Baualtersklassen im bundesweiten und hessischen Durchschnitt im Vergleich zum Wohnungsbestand der zehn hessischen Städte.....	122
Ansicht 74: Entwicklung der Zahl der Belegrechtswohnungen in der Stadt Hofheim am Taunus von 2012 bis 2016.....	123
Ansicht 75: Vergleich: Anteil der Belegrechtswohnungen am Wohnungsbestand in den Vergleichskommunen per 31. Dezember .2016.....	123
Ansicht 76: Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine durch die Stadt Hofheim am Taunus von 2012 bis 2016.....	124
Ansicht 77: Vergleich Fehlbelegungsabgabe: Anteil der angeschriebenen Mieter von Sozialwohnungen mit ausreichender Antwort und Anteil der Zahler der Fehlbelegungsabgabe an den angeschriebenen Mietern sowie die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe je Monat und je Monat je 10.000 Einwohner .....	125
Ansicht 78: Flüchtlingsunterbringung in Hofheim am Taunus Ende 2016.....	127
Ansicht 79: Vergleich Flüchtlingsunterbringung: Zahl der untergebrachten Flüchtlinge insgesamt und je 1.000 Einwohner sowie die Zahl und der Anteil der in Wohnungen untergebrachten Flüchtlinge .....	127
Ansicht 80: Kontingent und Inanspruchnahme von KIP-Mitteln.....	128
Ansicht 81: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2011 bis 2016 in der Stadt Hofheim am Taunus.....	130
Ansicht 82: Arbeitslose im Jahresdurchschnitt von 2011 bis 2016 in Hessen und der Stadt Hofheim am Taunus.....	132
Ansicht 83: Wanderungssalden der Stadt Hofheim am Taunus für vier Vergangenheitszeiträume und Ansätze in den Szenarien	139
Ansicht 84: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus in Szenario A.....	140
Ansicht 85: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus in Szenario B.....	140

Ansicht 86: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus in Szenario C.....	141
Ansicht 87: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Hofheim am Taunus 2016 und in Szenario A 2035.....	141
Ansicht 88: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Hofheim am Taunus 2015 und in Szenario C 2035.....	142
Ansicht 89: Entwicklung der Haushaltszahl in der Stadt Hofheim am Taunus bis 2035 in den drei Szenarien bei unterschiedlichen Annahmen zur Singularisierung.....	143
Ansicht 90: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Hofheim am Taunus 2015 und im Szenario A 2035).....	144
Ansicht 91: Wohnungsbedarf in der Stadt Hofheim am Taunus bis zum Jahr 2035 in den Szenarien mit unterschiedlichen Ansätzen zur Bevölkerungsentwicklung und Singularisierung .....	145
Ansicht 92: Vergleich: Wohnungsbestände der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen .....	148

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AG	Aktiengesellschaft
AGVO	Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung
allg.	allgemein
AR	Aufsichtsrat
Art.	Artikel
AV	Anlagevermögen
BayVerfGH	Bayerischer Verfassungsgerichtshof
BayVerfGHE	Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts
d.h.	das heißt
d.J.	des Jahres
DAWI	Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse
e.V.	eingetragener Verein
ebd.	ebenda
eG	eingetragene Genossenschaft
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EVP	Ergebnisverbesserungspotenzial
f.	folgende
GAZ	Genossenschaftliche Allgemeine Zeitung
GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
GemHVO	Gemeindehaushaltsverordnung
GF	Geschäftsführer/-in / Geschäftsführung
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HEAE	Hessische Erstaufnahmeeinrichtung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
HH	Haushalt
HWB	Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
ISP	Eduard Pestel Institut für Systemforschung
JA	Jahresabschluss
KIP	Kommunalinvestitionsprogramm

Mio.	Millionen
n.a.	nicht anwendbar
n.v.	nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbaunternehmen , anders als andere geprüfte Wohnungsbaunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
qm	Quadratmeter
RP	Regierungspräsidium
S.	Seite
sog.	sogenannt
StAnz.	Staatsanzeiger
StVV	Stadtverordnetenversammlung
UN	Vereinte Nationen
ÜPKK	Überörtliche Prüfung kommunaler Körperschaften
ÜPKKG	Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung kommunaler Körperschaften in Hessen
Veränder.	Veränderung
vgl.	vergleiche
VZÄ	Vollzeitäquivalent
WE	Wohneinheiten = Wohnungen (synonym verwandt)

## Glossar

Armutsgefährdungsquote	Indikator zur Messung relativer Einkommensarmut, nach EU-Standard Anteil der Personen mit weniger als 60 % des Medians der Äquivalenzeinkommen
Belegrechtswohnung	Wohnung mit dem Recht zur Bestimmung der Wohnberechtigten
Betreuungsquote	Zahl der verwalteten Wohnungen je Mitarbeiter/in. Dabei spielt es keine Rolle, ob in den einbezogenen Personalangaben solche enthalten waren, die über die Nebenkostenabrechnung abgerechnet werden können oder nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die individuelle Entscheidung eines Wohnungsbauunternehmens, wohnungswirtschaftliche Tätigkeiten an Dritte auszulagern, zu Verschiebungen im Vergleich der Betreuungsquoten kommen kann.
Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Bilanzsumme
Eigenkapitalrentabilität	Jahresergebnis vor Ertragsteuern / Eigenkapital
Erlösschmälerungen	Minderung der erzielten Erlöse durch Erlösberichtigungen, -minderungen und -korrekturen
Fluktuationsquote	Mieterwechsel je Wohneinheit im Jahr / Zahl der Wohneinheiten
Fremdkapitalquote	Fremdkapital / Bilanzsumme
Gebäudenutzfläche	Die Gebäudenutzfläche $A_N$ in $m^2$ wird bei Wohngebäuden wie folgt ermittelt (vgl. Anlage 3.1.1 zur Energieeinsparverordnung – EnEV): $A_N = 0,32 \text{ m}^{-1} \cdot V_e$ mit $A_N$ Gebäudenutzfläche in $m^2$ $V_e$ beheiztes Gebäudevolumen in $m^3$ . Beträgt die durchschnittliche Geschosshöhe $h_G$ eines Wohngebäudes, gemessen von der Oberfläche des Fußbodens zur Oberfläche des Fußbodens des darüber liegenden Geschosses, mehr als 3m oder weniger als 2,5m, so ist die Gebäudenutzfläche $A_N$ abweichend von Satz 1 wie folgt zu ermitteln: $A_N = ( 1 / h_G - 0,04 \text{ m}^{-1} ) \cdot V_e$ mit $A_N$ Gebäudenutzfläche in $m^2$ $h_G$ Geschossdeckenhöhe in m $V_e$ beheiztes Gebäudevolumen in $m^3$ .  Der Begriff wird, in Abgrenzung zur Nutzfläche im eigenen Bestand, ausschließlich in Verbindung mit der EnEV und somit im Zusammenhang mit den Energieausweisen genutzt (Kapitel 8.2).
Gesamtkapitalrentabilität	(Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen) / Bilanzsumme
Gewichteter Mittelwert	Lässt man die einzelnen Werte einer Stichprobe $x \dots n$ unterschiedlich stark in die Berechnung des Mittelwertes einfließen, so spricht man von einem gewichteten Mittelwert.

Instandhaltung	vorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden sowie zur Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes
Leerstandsquote	Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag / Zahl der Wohneinheiten
Modernisierung	bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Räume oder Gebäude
Natürlicher Saldo Nichtvermietung	Geburten abzüglich Sterbefälle Ungeplanter Leerstand, d.h. Leerstand, der nicht aus geplanter Modernisierung, Instandhaltung, Abriss, Verkauf resultierte
Nutzfläche	Nutzfläche von Gebäuden gemäß DIN 277: Mit der Nutzfläche, wird der Teil der Gebäudegrundfläche bezeichnet, der gemäß der jeweiligen Zweckbestimmung genutzt werden kann. Funktionsflächen wie Heizungsräume, technische Betriebsräume oder Maschinenräume werden ebenso wenig zur Nutzfläche gezählt wie Verkehrsflächen. Zu letzteren gehören beispielsweise Treppenräume, Eingänge, Flure oder Aufzüge. Die Nutzflächen werden nach folgenden Nutzungen unterteilt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen und Aufenthalt</li> <li>- Büroarbeit</li> <li>- Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente</li> <li>- Lagern, Verteilen und Verkaufen</li> <li>- Bildung, Unterricht und Kultur</li> <li>- Heilen und Pflegen</li> <li>- Sonstige Nutzungen.</li> </ul> Die Angaben wurden, soweit sie dort aufgeführt waren, den Jahresabschlüssen entnommen.
Öffentlich geförderte Wohnung	Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung, für die noch ein Belegungsrecht oder ein Benennungsrecht besteht. Nach Hessischem Wohnraumförderungsgesetz § 4 Ziffer 8 ist „Ein allgemeines Belegungsrecht ... das Recht der zuständigen Stelle, von dem Verfügungsberechtigten zu fordern, einer wohnungssuchenden Person eine Wohnung nur nach Maßgabe von § 17 zu überlassen.“ Das Benennungsrecht ist nach Ziffer 9 „das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen.“
Sachanlagenintensität Sollmiete	Sachanlagenvermögen / Bilanzsumme im Mietvertrag vereinbarte Kaltmiete (ohne Nebenkosten)
städtische Wohnungs- bauunternehmen	Wohnungsbauunternehmen, an denen die Stadt direkte oder indirekte mit einem Anteil von mindestens 20 Prozent beteiligt ist
statistische Differenz	natürlicher Saldo zuzüglich Wanderungssaldo abzüglich Bevölkerungsveränderung

Wanderungssaldo	Zuzüge abzüglich Fortzüge
Vermietungsan- schlussquote	Zahl Neuvermietungen / Zahl Kündigungen
Wohneinheit	nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken be- stimmte, in der Regel zusammen liegende Räume in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, die die Führung eines eigenen Haus- halts ermöglichen (Wohnung)
Wohnfläche	Summe der nach den Vorschriften der Wohnflä- chenverordnung (erlassen am 25. November 2003; BGBl. I S. 2346) anrechenbaren Grundflächen der zur Wohnung gehörenden Räume
wohnungswirtschaftli- che Beteiligungen	alle Beteiligungen der Stadt im Bereich Wohnungs- wirtschaft, unabhängig von der städtischen Beteili- gungsquote
wohnungswirtschaftli- che Mehrheitsbeteili- gungen	Beteiligungen der Stadt im Bereich Wohnungswirt- schaft, mit einem direkten oder indirekten Anteil von über 50 Prozent

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Kennzahldefinition .....	152
Anlage 2: Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigungs- und Pendlerdaten in der Stadt Hofheim am Taunus 2006-2015 .....	152
Anlage 3: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (HWB) .....	154
Anlage 4: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (HWB) .....	155
Anlage 5: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (HWB) .....	156
Anlage 6: Merkmale einer Beihilfe im Einzelnen .....	157

## Redaktionelle Hinweise

Grundsätzlich werden für die herangezogenen Rechtsquellen die jeweils aktuellen Fassungen in den Fußnoten dargestellt. In Einzelfällen werden die im jeweiligen Prüfungszeitraum oder zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen gültigen Vorschriften angegeben.

Im Allgemeinen wurde für die Darstellung der Tabellen und Zahlen das Tabellenkalkulationsprogramm MS-Excel verwendet. Hieraus können Rundungsabweichungen resultieren.

Zur besseren Lesbarkeit wurde darauf verzichtet, die weibliche und die männliche Bezeichnung zu verwenden (so Bürgermeisterin und Bürgermeister). Mit dem männlichen Begriff sind die weibliche und männliche Person gemeint.

In Kennzahlenvergleichen verwenden wir als Vergleichsgrößen die Werte des Medians oder des besseren Quintils. Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert in der Statistik und ein Lagewert. Ein Wert heißt Median, wenn mindestens 50 Prozent aller Beobachtungswerte kleiner oder gleich und mindestens 50 Prozent aller Beobachtungswerte größer oder gleich sind. Durch Quintile (Fünftelwerte) wird die Menge der Werte der Verteilung in fünf umfangsgleiche Teile zerlegt. Unterhalb des ersten (unteren) Quintils liegen 20 Prozent, oberhalb des vierten Quintils 80 Prozent. Das bessere Quintil kann in Abhängigkeit der Kennzahl sowohl das obere (z.B. bei der Betreuungsquote) als auch das untere Quintil (z.B. bei der Leerstandsquote) sein.

## 1. Zusammenfassung

In der folgenden Zusammenfassung greifen wir wesentliche Ergebnisse der 196. Vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ auf. Dabei gehen wir auf folgende Aspekte ein:

- Prüfungsvolumen
- Ergebnisverbesserungspotenziale
- Rückstände
- Rechtliche Feststellungen
- Trägerbezogene Feststellungen
- Wohnungswirtschaftliche Feststellungen
- Vergleichende Feststellungen
- Balanced Scorecard

### 1.1 Prüfungsvolumen

Als Kriterium zur Bemessung des Prüfungsvolumens in der 196. Vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ haben wir die anteiligen Aufwendungen 2016, bestehend aus Materialaufwand, Personalaufwand, Abschreibungen, sonstige betriebliche Aufwendungen sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen des ausgewählten Wohnungsbauunternehmens der Stadt Hofheim am Taunus die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB) herangezogen.

Demnach betrug das Prüfungsvolumen in der Stadt Hofheim am Taunus 12.938.255 Euro.

Prüfungsvolumen

Ansicht 1 zeigt die Prüfungsvolumina der Vergleichskommunen im Überblick.

Prüfungsvolumina der Vergleichskommunen im Überblick	
Kommune	Prüfungsvolumen 2016
Gießen	39.489.315 €
Frankfurt <sup>1)</sup>	430.257.878 €
Bad Nauheim	12.235.422 €
Darmstadt	122.498.287 €
Hanau	28.747.019 €
Hattersheim	12.595.471 €
Hofheim	12.938.255 €
Idstein	4.332.724 €

Prüfungsvolumina der Vergleichskommunen im Überblick	
Kommune	Prüfungsvolumen 2016
Rüsselsheim	44.932.470 €
Wiesbaden	129.266.106 €
Summe	837.292.947 €

<sup>1)</sup> Wert der KEG 2015, ohne Nassauische Heimstätte  
Quelle: Jahresabschlüsse der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016; eigene Darstellung

Ansicht 1: Prüfungsvolumina der Vergleichskommunen im Überblick

## 1.2 Ergebnisverbesserungspotenziale (EVP) sowie Ausschüttungspotenzial

EVP können sich aus dem Vergleich von Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen mit denen anderer Benchmarks, so des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ergeben. Darüber hinaus bietet sich der Vergleich zwischen den in die Prüfung einbezogenen städtischen Wohnungsbauunternehmen zur Ermittlung von EVP an. Diese werden mittels eines Vergleichs mit dem besseren Quintil der Kennzahlen der Vergleichsgesellschaften ermittelt.

Ansicht 2 und Ansicht 3 zeigen die EVP aus folgenden Bereichen:

- Verminderung leerstandsbedingter Erlösschmälerungen
- Erhöhung der Betreuungsquote verwalteter Wohnungen je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent)
- Verminderung von Forderungsausfällen
- Ausschüttungspotenzial der Wohnungsbauunternehmen
- Anpassung der Sollmieten auf Mindestmieten für Wohnungen einfachen Standards
- Erhebung von Provisionen und Bearbeitungsentgelten für die Gewährung von Bürgschaften

EVP auf Ebene des städtischen Wohnungsbauunternehmens			
Städtisches Wohnungsbauunternehmen	Mittelwert der Kennzahl im Prüfungszeitraum	Referenzwert (oberes/ unteres Quintil, Median oder Benchmark)	EVP städtisches Wohnungsbauunternehmen
<b>Verminderung leerstandsbedingter Erlösschmälerungen der städtischen Wohnungsbauunternehmen [Prozent der Erlösschmälerungen an den Sollmieten] <sup>1)</sup></b>			
HWB (100 %)	3,6 %	2,1 % (Median) <sup>2)</sup>	110.031 €
<b>Erhöhung der Betreuungsquote verwalteter Wohneinheiten je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalente)</b>			
HWB (100 %)	73,7	122,1 (oberes Quintil)	459.170 €
<b>Verminderung von Forderungsausfällen</b>			
HWB (100 %)	0,2 %	0,2 % (unteres Quintil)	0 €
<b>Erhöhung der Sollmieten je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche sowie je Monat auf die Mindestmiete für Wohnungen einfachen Standards</b>			
HWB (100 %)	6,09 €	7,10 € (Bundesagentur für Arbeit) <sup>3)</sup>	114.487 €
<p><sup>1)</sup> Die Leerstandsquote, aus der sich das Ergebnisverbesserungspotenzial berechnet, enthält sowohl ungewollten als auch gewollten, so sanierungsbedingten, Leerstand.</p> <p><sup>2)</sup> Abweichend von der sonstigen Berücksichtigung bei der Berechnung der EVP haben wir uns bei der Ermittlung dieses EVP am Median orientiert. Die Berechnung auf Basis des unteren Quintils hätte dazu geführt, dass ein Ansatz von 0,1 Prozent als Maßstab benutzt worden wäre. Dies obwohl Untersuchungen des Pestel Instituts eine Leerstandsquote zwischen zwei und drei Prozent als „natürliche“ Leerstandsquote bewerten.</p> <p><sup>3)</sup> Bei der Miete handelt es sich um den arithmetischen Mittelwert (2012 bis 2016, jeweils Juni des Jahres) der tatsächlichen Kosten der Unterkunft je Quadratmeter nach der Bundesagentur für Arbeit (<a href="https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=process-Form&amp;resourceId=210368&amp;input_=&amp;pageLocale=de&amp;topicId=1023396&amp;year month=201606&amp;year month.GROUP=1&amp;search=Suchen">https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=process-Form&amp;resourceId=210368&amp;input_=&amp;pageLocale=de&amp;topicId=1023396&amp;year month=201606&amp;year month.GROUP=1&amp;search=Suchen</a>; abgerufen am 12. Dezember 2017)</p> <p>Quelle: Eigene Darstellung, örtliche Erhebungen, Jahresabschlüsse</p>			

Ansicht 2: Ergebnisverbesserungspotenziale auf Ebene des städtischen Wohnungsbauunternehmens

EVP und Ausschüttungspotenziale auf Ebene der Stadt Hofheim am Taunus						
Kennzahlen/ städtische Woh- nungsbauunterneh- men	Mittelwert der Kennzahl im Prü- fungszeitraum	Referenzwert (oberes/ unteres Quartil, Median bzw. Bench- mark städtischer Wohnungs- bauunternehmen			Ausschüttungspoten- zial städtisches Woh- nungsbauunternehmen an Stadt	
<b>Veränderte Ausschüttungspolitik</b>						
HWB	28,5 %	28,7 % (Median)			0 €	
<b>Provision und Bearbeitungsentgelt für die Gewährung von Bürgschaften</b>						
Kommune	Städt. Wert der Bürg- schaftsprovi- sion	Referenz- wert der Bürg- schaftsprovi- sion <sup>1)</sup>	EVP bei An- passung auf Vergleichs- wert	Städt, Wert des Bear- beitungs- entgelts	Referenz- wert des Bearbei- tungsent- gelts <sup>2)</sup>	EVP bei An- passung auf Vergleichs- wert
Hofheim	0,0 %	0,5 % <sup>4)</sup>	12.900 €	0,0 %	0,5 % <sup>4)</sup>	12.900 € <sup>3)</sup>
Gesamt			12.900 €			12.900 €
1) Jährliche Provision für die jeweilige Restschuld der Bürgschaft 2) Einmaliges Entgelt für den Nominalbetrag der Bürgschaft 3) Die Stadt Frankfurt am Main vergab im Prüfungszeitraum keine neuen Bürgschaften; deshalb bestand für die Stadt Frankfurt am Main diesbezüglich kein EVP 4) Vergleichswert resultiert aus Kommunalbericht 2013, S. 219 Quelle: Eigene Darstellung, örtliche Erhebungen, Jahresabschlüsse						

Ansicht 3: Ergebnisverbesserungspotenziale auf Ebene der Stadt Hofheim am Taunus

Für das im Vergleich betrachtete Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus – die HWB – ermittelten wir ein EVP aus der Verminderung leerstandsbedingter Erlösschmälerungen. Bei Anpassung auf den Median des Vergleichs rings belief sich dieses auf 110.031 Euro.

Aus der Erhöhung der Betreuungsquote (verwaltete Wohnung je Vollzeitäquivalent) auf das bessere Quintil des Vergleichs ergab sich für die HWB ein EVP von 459.170 Euro.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Das ermittelte EVP aus der Betreuungsquote berechneten wir aus dem Vergleich der Betreuungsquoten der einbezogenen Wohnungsbauunternehmen. Es bezieht sich auf den Gesamtpersonalbestand der mit der Betreuung und Verwaltung der eigenen Wohnungsbestände befassten Mitarbeiter im Vergleich. Nicht berücksichtigt wurde Personal dessen Zuständigkeit ausschließlich im Bereich Neubau und Architektenleistungen angesiedelt war.

Dabei spielt es keine Rolle, ob in den einbezogenen Personalangaben solche enthalten waren, die über die Nebenkostenabrechnung abgerechnet werden können oder nicht. Dies betraf alle in den Vergleich einbezogenen Wohnungsbauunternehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die individuelle Entscheidung eines Wohnungsbaunternehmens, wohnungswirtschaftliche Tätigkeiten an Dritte auszulagern, zu Verschiebungen im Vergleich der Betreuungsquoten kommen kann. Dies stellt aber unsererseits nicht die grundsätzliche Vergleichbarkeit infrage. Konkret in Bezug auf die HWB wird ergänzend verwiesen auf Seite 90 Fußnote 51.

Die Quote von Abschreibungen auf Mietforderungen zu Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung nach Erlösschmälerungen lag bei der HWB durchschnittlich leicht unter dem Wert des besseren Quintils. Aus der Verminderung von Forderungsausfällen bestand deshalb kein EVP.

Aus der Erhöhung der Sollmiete auf die Mindestmiete für Wohnungen einfachen Standards, die in Hofheim am Taunus bei 7,10 Euro lag, ergab sich ein EVP von 114.487 Euro.

Wir verweisen diesbezüglich auch auf die Ausführungen in Kapitel 9.

Die Eigenkapitalquote der HWB lag mit 28,5 Prozent knapp unterhalb des Werts des Medians des Vergleichsrings von 28,7 Prozent. Ein EVP bezogen auf eine veränderte Ausschüttungspolitik ermittelten wir deshalb nicht.

Wir verweisen diesbezüglich auch auf die Ausführungen in Kapitel 10.3.

Durch die Erhebung eines Bearbeitungsentgeltes sowie einer Bürgerschaftsprovision für die Ausgabe von Bürgerschaften können – bei unverändertem Bürgerschaftsvolumen – Ergebnisverbesserungen in Höhe von 25.800 Euro erzielt werden. Wir empfehlen der Stadt Hofheim am Taunus die einmalige Erhebung eines Bearbeitungsentgeltes sowie einer jährlichen Bürgerschaftsprovision in Höhe von je 0,5 Prozent für jede zukünftig neu zu gewährende Bürgerschaft, so auch für betraute Gesellschaften. Wir verweisen diesbezüglich auch auf die Ausführungen in Kapitel 10.1.

Insgesamt ergaben sich damit Ergebnisverbesserungspotenziale in Höhe von rund 595.000 Euro je Jahr. Zusätzlich bestanden monatliche Ergebnisverbesserungspotenziale aus der Erhöhung der Sollmieten von 114.487 Euro.

### 1.3 Rückstände

In unserer Prüfung haben wir keine Rückstände bei der Stadt Hofheim am Taunus und ihrem Wohnungsbauunternehmen festgestellt.

### 1.4 Rechtliche Feststellungen

Der Jahresabschluss ist innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres aufzustellen (§ 112 Absatz 9 HGO) und umgehend an das Rechnungsprüfungsamt weiterzuleiten. Die Stadt Hofheim am Taunus stellte die Jahresabschlüsse der Jahre 2012 bis 2016 nicht innerhalb der gesetzlichen Frist nach § 112 Abs. 9 HGO<sup>2</sup> zum 30. April des Folgejahres auf. Die Jahresabschlüsse 2012 bis 2014 waren aufgestellt, aber noch nicht durch die Revision des Main-Taunus-Kreises als für die Stadt Hofheim am Taunus zuständiges Rechnungsprüfungsamt geprüft. Die Abschlüsse der Jahre 2015 und 2016 waren zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen nicht aufgestellt. Wir erwarten,

Aufstellung  
Jahresabschlüsse

---

<sup>2</sup> § 112 Abs. 9 HGO: Der Gemeindevorstand soll den Jahresabschluss der Gemeinde innerhalb von vier Monaten, den zusammengefassten Jahresabschluss und den Gesamtabschluss innerhalb von neun Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres aufstellen und die Gemeindevertretung unverzüglich über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlüsse unterrichten.

dass die Stadt Hofheim am Taunus bei der Aufstellung der Jahresabschlüsse durch den Magistrat zukünftig den hierfür gültigen Stichtag 30. April einhält. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.1.3.

Die Stadt Hofheim am Taunus führte die Prüfung der wirtschaftlichen Betätigungen nach § 121 Abs. 7 HGO letztmalig im Jahr 2011 durch (Magistratsvorlage 2011/002). Stichtag der Überprüfung war der Magistratsbeschluss vom 5. Januar 2011. Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss stimmte der vorgenannten Vorlage am 15. Februar 2011, die StVV am 23. Februar 2011 zu. Damit hatte die Stadt Hofheim am Taunus zwar innerhalb der vorangegangenen Wahlzeit eine Prüfung durchgeführt, jedoch noch nicht eine Periode innerhalb der vorangegangenen Wahlzeit (März 2010 bis März 2016) geprüft. Wir empfehlen, in der aktuellen Wahlzeit eine Periode aus der vorangegangenen Wahlzeit zu prüfen. Zusätzlich empfehlen wir, dass bei der Prüfung in einer Wahlzeit eine Periode in der Wahlzeit geprüft wird. Die Prüfperiode sollte bei der Prüfung angegeben werden. Die Stadt Hofheim am Taunus dokumentierte die Prüfungsergebnisse, nicht jedoch die Prüfungsgrundlagen und -kriterien. Wir empfehlen bei künftigen Prüfungen die Prüfungsgrundlagen und -kriterien eindeutig zu benennen. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.2.

Die HWB wurde in der Rechtsform der GmbH und somit einer haftungsbeschränkten Rechtsformen gegründet. Im Ergebnis war die Beteiligung der Stadt Hofheim am Taunus an der HWB rechtmäßig, sachgerecht und angemessen. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.2.

Mindestangaben  
Beteiligungs-  
bericht

Eine wesentliche Grundlage für die Einflussnahme der Städte auf ihre Wohnungsbauunternehmen stellen die Unterrichts- und Prüfungsrechte dar. Diese sind, sofern eingeräumt, mehrheitlich Bestandteile der jeweiligen Satzungen und Gesellschaftsverträge der städtischen Wohnungsbauunternehmen. Darüber hinaus sind aber auch weitergehende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Kommune und ihren Wohnungsbauunternehmen denkbar, in denen diese Rechte verankert sind. Darüber hinaus üben die Kommunen wesentlichen Einfluss über die Besetzung der Überwachungsorgane, so Aufsichtsräte, auf die städtischen Wohnungsbauunternehmen aus. Wir haben geprüft, bei welchen wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen die vorgesehenen Unterrichts- und Prüfungsrechte eingeräumt wurden (123 HGO)<sup>3</sup>. Gehören einer Stadt die Mehrheit der Anteile eines privatrechtlichen Unternehmens oder ge-

---

### 3 § 123 HGO – Unterrichts- und Prüfungsrechte

- (1) Ist die Gemeinde an einem Unternehmen in dem in § 53 des Haushaltsgrundsatzgesetzes in der Fassung vom 19. August 1969 (BGBl. I S. 1273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2013 (BGBl. I S. 2398), bezeichneten Umfang beteiligt, so hat sie die Rechte nach § 53 Abs. 1 des Haushaltsgrundsatzgesetzes auszuüben, sicherzustellen, dass ihr und dem für sie zuständigen überörtlichen Prüfungsorgan die in § 54 des Haushaltsgrundsatzgesetzes vorgesehenen Befugnisse eingeräumt werden.
- (2) <sup>1</sup>Ist eine Beteiligung einer Gemeinde an einer Gesellschaft keine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 53 des Haushaltsgrundsatzgesetzes, so soll die Gemeinde darauf hinwirken, dass ihr in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag die Befugnisse nach den § 53 und 54 des Haushaltsgrundsatzgesetzes eingeräumt werden. <sup>2</sup>Bei mittelbaren Beteiligungen gilt dies nur, wenn die Beteiligung den vierten Teil der Anteile übersteigt und einer Gesellschaft zusteht, an der die Gemeinde allein oder zusammen mit anderen Gebietskörperschaften mit Mehrheit im Sinne des § 53 des Haushaltsgrundsatzgesetzes beteiligt ist.

hört ihr mindestens der vierte Teil der Anteile und steht ihr zusammen mit anderen Gebietskörperschaften die Mehrheit der Anteile zu, so hat die Stadt darauf hinzuwirken, dass ihr in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag die Befugnisse nach §§ 53, 54, HGrG und der Überörtlichen Prüfung die Befugnisse nach § 54 eingeräumt werden. Sie soll auch dann hierauf hinwirken, wenn keine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 53 HGrG vorliegt (§ 123 Abs. 2 HGO). Die eingeräumten Unterrichts- und Prüfungsrechte der HWB waren vollständig. Gemäß § 24 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags der HWB vom 7. September 2011 nahm die Revision des Main-Taunus-Kreises für die Stadt Hofheim am Taunus alle Rechte für Prüfungen wahr, die sich aus der HGO und dem HGrG ergeben. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.3.

Die HGO regelt in § 123a HGO<sup>4</sup> die Mindestangaben von Beteiligungsberichten. Die Stadt Hofheim am Taunus verfügte zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen nicht über Beteiligungsberichte für die Jahre 2014, 2015 und 2016. Zudem waren die Beteiligungsberichte der Jahre 2012 und 2013 zusammengefasst. Der Beteiligungsbericht 2012 enthielt keine Vergleichswerte für das Jahr 2011 und verfügte somit nicht über die erforderlichen Mindestangaben. Damit verstieß die Stadt Hofheim am Taunus gegen die Bestimmungen der HGO, jährlich einen Beteiligungsbericht zu erstellen. Wir erwarten von der Stadt Hofheim am Taunus, dass sie in künftigen Beteiligungsberichten die gemäß § 123a HGO geforderten Mindestangaben erfüllt und ihrer Verpflichtung zur Erstellung eines jährlichen Beteiligungsberichts nachkommt. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.6.

## 1.5 Trägerbezogene Feststellungen

Die Stadt Hofheim am Taunus weist für die Haushaltsjahre 2012 bis 2014 jeweils sowohl ein negatives ordentliches Ergebnis als auch ein negatives Innenfinanzierungspotenzial aus, für 2015 und 2016 waren noch keine Jahresabschlüsse aufgestellt. Die Kassenkredite überstiegen die liquiden Mittel in allen untersuchten Jahren. Im Ergebnis war die Haushaltslage für alle Jahre des Prüfungszeitraums als „instabil“ einzustufen.

Haushalt der Stadt  
Hofheim am Taunus  
im Prüfungszeitraum  
„konsolidierungs-  
bedürftig“

---

4 § 123a HGO – Beteiligungsbericht und Offenlegung

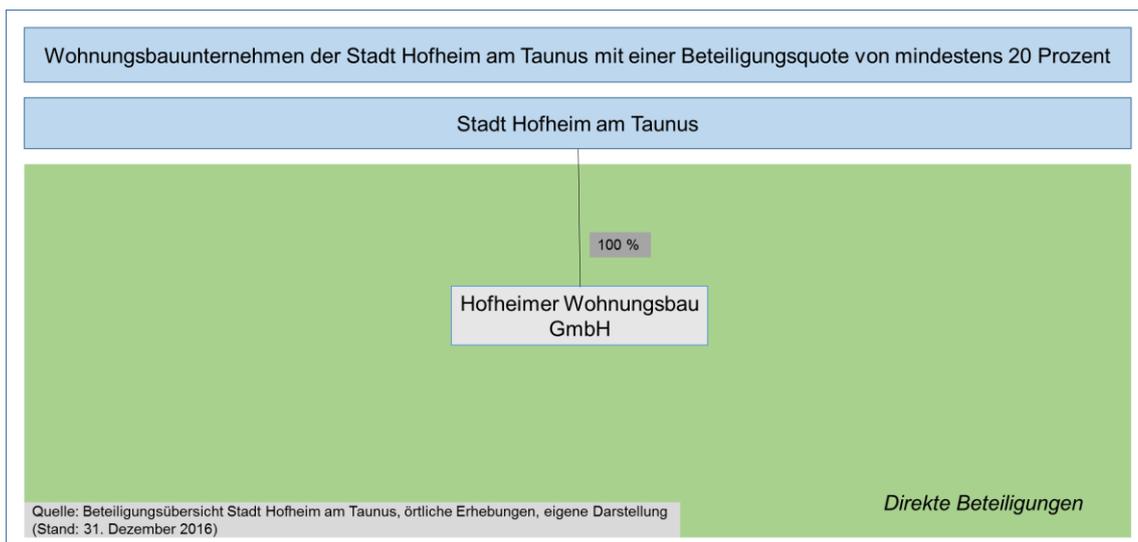
(1) Die Gemeinde hat zur Information der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen, an denen sie mit mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

(2) <sup>1</sup>Der Beteiligungsbericht soll mindestens Angaben enthalten über den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens, den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen, die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Ertragslage des Unternehmens, die Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft, die Kreditaufnahmen, die von der Gemeinde gewährten Sicherheiten, das Vorliegen der Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 für das Unternehmen.

Mit dieser 196. Vergleichenden Prüfung wird die Feststellung getroffen, dass der Haushalt der Stadt Hofheim am Taunus über den Prüfungszeitraum „konsolidierungsbedürftig“ war. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.1.4.

Portfolio  
Wohnungsbau-  
unternehmen der  
Stadt Hofheim am  
Taunus

Ansicht 4 zeigt das Portfolio der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus per 31. Dezember 2016 mit einer direkten oder indirekten Beteiligungsquote von mindestens 20 Prozent.



Ansicht 4: Wohnungsbauproduktion der Stadt Hofheim am Taunus mit einer Beteiligungsquote von mindestens 20 Prozent

Mandatsträger-  
vorbereitung

Damit die Mitglieder von Aufsichtsräten ihre Kontroll- und Überwachungsrechte und -pflichten hinreichend wahrnehmen können, hat die Beteiligungsverwaltung eine ausreichende Sitzungsvorbereitung und Entscheidungsbegleitung für die städtischen Mandatsträger im Aufsichtsrat zu gewährleisten.<sup>5</sup> Hierzu gehören Kurzzusammenfassungen, Analysen und Plausibilitätsbetrachtungen der Sitzungsvorlagen sowie ein Vorschlag zum Votum (Mandatsträgervorbereitung im Rahmen der Mandatsträgerbetreuung).

In der Stadt Hofheim am Taunus fand eine regelmäßige mündliche Mandatsträgervorbereitung der AR-Vorsitzenden (Bürgermeisterin) statt. Zusätzlich fanden zweimal jährlich zwischen der Beteiligungsverwaltung und der Bürgermeisterin nicht protokollierte Sitzungen zur Vorbereitung auf den Abschluss der Wirtschaftsplanung, den Jahresabschluss und besondere Projekte der HWB statt.

Wir empfehlen, durch die Erarbeitung von schriftlichen Stellungnahmen zu ausgewählten Tagesordnungspunkten der Sitzungen der Überwachungsorgane eine umfassende Vorbereitung aller städtischen Vertreter in den Überwachungsorganen parteiübergreifend sicherzustellen. Die Stellungnahmen sollten auch Beschlussempfehlungen enthalten. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass

<sup>5</sup> Vgl. Eibelshäuser, in: Prof. Dr. Christoph Brüning (Hrsg.), Prüfungskompetenzen der Rechnungshöfe bei ausgegliederter Aufgabenwahrnehmung, Dokumentation einer Vortrags- und Diskussionsveranstaltung des Lorenz-von-Stern-Instituts für Verwaltungswissenschaften, Kiel 2012, S. 27-49 (S. 35).

mit den Beschlussempfehlungen keine Weisungsrechte gegenüber den Mitgliedern der Überwachungsorgane verbunden sind.

Eine sachgerechte Mandatsträgervorbereitung fand in den Großstädten Darmstadt, Frankfurt am Main und Wiesbaden statt. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.5.

Die wesentlichen inhaltlichen Aufgaben der Organisationseinheit Beteiligungsverwaltung sind erfahrungsgemäß die Beteiligungsverwaltung, das Beteiligungscontrolling und die Mandatsträgerbetreuung.

Aufgaben der kommunalen Beteiligungsverwaltung

Die Aufgaben des wohnungswirtschaftlichen Beteiligungscontrollings wurden durch die Organisationseinheit Beteiligungsverwaltung (Stabsstelle Steuerungsunterstützung, Allgemeines Management) zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen nicht vollständig und kontinuierlich wahrgenommen. Sie beschränkten sich auf Tätigkeiten, die im Zuge der Erstellung des jährlichen Beteiligungsberichts erforderlich waren, wie die Anforderung und tabellarische Aufbereitung von Daten zur wirtschaftlichen Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen und Analysen der Lageberichte.

Ein institutionalisiertes unterjähriges Finanz- und Leistungscontrolling mit kommunalen Vorgaben für die HWB fand durch die Beteiligungsverwaltung der Stadt Hofheim am Taunus nicht laufend statt. Analysen basierten auf den durch die HWB gelieferten Quartalsberichten. Die Quartalsberichte wurden in regelmäßigen, nicht protokollierten Gesprächsrunden zwischen der Bürgermeisterin und der für Beteiligungsverwaltung zuständigen Stabsstelle erörtert.

Wir empfehlen der Stadt Hofheim am Taunus zur Verbesserung der Steuerung der HWB den Abschluss von Zielvereinbarungen zwischen dem AR und der GF der HWB. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.5.

## 1.6 Wohnungswirtschaftliche Feststellungen

Das Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus verfügte mit 1.615 eigenen Wohnungen nach Idstein und Bad Nauheim über den drittkleinsten Bestand aller in den Vergleich einbezogenen städtischen Wohnungsbauunternehmen in der jeweiligen Stadt. Davon waren 754 Wohnungen öffentlich gefördert. Dies entsprach 46,7 Prozent des Wohnungsbestands der HWB (Median 30,5 Prozent). Der Anteil des Wohnungsbestands der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Hofheim am Taunus betrug 9,0 Prozent im Jahr 2016 (siehe Kapitel 12.3.7). Der Anteil der Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand erreichte damit vor Bad Nauheim (7,5 Prozent) und Idstein (7,9 Prozent) den drittniedrigsten Wert unter den Vergleichskommunen.

Der Anteil der Belegrechtswohnungen am gesamten Wohnungsbestand einer Kommune verdeutlicht den Bestand an geförderten und somit einen wichtigen Teil des bezahlbaren Wohnungsbestands der Kommunen. Der Anteil der Belegrechtswohnungen betrug 2016 in der Stadt Hofheim am Taunus 4,0 Prozent des gesamten Wohnungsbestands.

Wir empfehlen der Stadt Hofheim am Taunus, zur Entlastung des Wohnungsmarktes Wohnbaulandflächen auszuweisen und den Bestand an Wohnungen im öffentlichen Eigentum aufzustocken. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 12.3.7.

Im Folgenden konzentrierte sich die Darstellung unserer Analysen für die Stadt Hofheim am Taunus auf das einzige Wohnungsbauunternehmen, die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB). Die HWB verfügte im Prüfungszeitraum mit durchschnittlich 1.615 eigenen Wohnungen über einen kleinen Bestand im Verhältnis zu allen anderen in den Vergleich einbezogenen städtischen Wohnungsbauunternehmen. Das Eigenkapital der HWB entwickelte sich im Berichtszeitraum von rund 22,20 Millionen Euro (29,4 Prozent Eigenkapitalquote) im Jahr 2012 auf rund 25,97 Millionen Euro (27,9 Prozent Eigenkapitalquote) in 2016. Die durchschnittliche Eigenkapitalquote (EK-Quote) HWB im Prüfungszeitraum betrug 28,5 Prozent. Der Median der einbezogenen Wohnungsbauunternehmen lag bei 28,7 Prozent. Die Eigenkapitalquote der HWB bewerteten wir als solide. Die Gesellschaft hat eine solide Eigenkapitalbasis für zukünftige Investitionen in ihren wohnungswirtschaftlichen Bestand sowie in geplante Neubaulprojekte. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.4.

Die durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität betrug 3,5 Prozent. Damit lag die Kennzahl im Schnitt unterhalb des oberen Quintils (6,1 Prozent) des Vergleichs. Damit fiel die Eigenkapitalrentabilität der HWB vergleichsweise niedrig aus. Eine hohe Eigenkapitalrendite ist ein Hinweis für die erfolgreiche Bewirtschaftung des wohnungswirtschaftlichen Portfolios einer Gesellschaft. Dabei wird die Eigenkapitalrentabilität unter anderem auch durch Vorgaben und Aufgabenstellungen des Gesellschafters geprägt.

Die HWB als dem in dieser Vergleichenden Prüfung untersuchten Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus wies eine Sachanlagenintensität von 94,3 Prozent aus und lag damit oberhalb des oberen Quintils des Vergleichs von 93,3 Prozent.

Die HWB erwirtschaftete über den gesamten Betrachtungszeitraum Jahresüberschüsse. Der Jahresüberschuss vor Steuern lag im Prüfungszeitraum im Durchschnitt bei rund 854.350 Euro (der Vorsteuerwert entspricht dem Nachsteuerwert). Er schwankte zwischen 520.716 Euro im Jahr 2012 und 974.468 Euro in 2013. Insgesamt erwirtschaftete die HWB im Prüfungszeitraum Jahresüberschüsse vor Steuern von insgesamt rund 4,3 Millionen Euro.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von durchschnittlich 3,5 Millionen Euro lag deutlich unterhalb des oberen Quintils des Vergleichs in Höhe von 23,0 Millionen Euro. Der negative durchschnittliche Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 5,2 Millionen Euro lag unterhalb des unteren Quintils von 24,1 Millionen Euro. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 1,8 Millionen Euro lag unterhalb des oberen Quintils von 12,5 Millionen Euro. Die Cashflow-Analyse ist Bestandteil der Liquiditätsanalyse und liefert Informationen für die Ertragskraft und die Fähigkeit eines Unternehmens, sich aus dem operativen Geschäft zu finanzieren. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit der HWB bildete keine ausreichende finanzielle Grundlage, um die Investitionstätigkeit finanzieren zu können. Für die Finanzierung von Investitionen in das Sachanlagevermögen nahm die HWB zusätzlich Kredite auf. Die HWB verfügte im Prüfungszeitraum über eine ausreichende Liquidität. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.2.

Die HWB erzielte Sollmieten in Höhe von 8,3 Millionen Euro, davon entfielen 3,1 Millionen Euro auf öffentlich geförderte Wohnungen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete lag bei 6,09 Euro pro Quadratmeter und damit unterhalb des oberen Quintils des Vergleichs von 6,79 Euro. Bezogen auf die öffentlich

geförderten Wohnungen lag die durchschnittliche monatliche Sollmiete je Quadratmeter mit 5,10 Euro für die insgesamt durchschnittlich 754 geförderten Wohnungen der HWB unterhalb des oberen Quintils von 5,50 Euro. Die HWB könnte ihre Ertragslage durch weitere Mieterhöhungen der geförderten<sup>6</sup> und frei finanzierten Wohnungen verbessern. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.4.

Die Abschreibungen pro Monat und Quadratmeter betragen durchschnittlich 1,37 Euro und lagen unter dem oberen Quintil von 1,47 Euro. Die durchschnittlichen Erlösschmälerungen betragen 0,22 Euro pro Quadratmeter und lagen über dem besseren unteren Quintil von 0,18 Euro. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.4.

Die durchschnittlichen Betriebskosten der HWB lagen mit 2,38 Euro je Quadratmeter und Monat oberhalb des besseren unteren Quintils des Vergleichs von 2,01 Euro. Die HWB sollte Maßnahmen zur Reduzierung der vergleichsweise hohen Betriebskosten einleiten. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.4.

Die Verwaltungskosten lagen mit 0,63 Euro je Quadratmeter und Monat oberhalb des unteren Quintils von 0,42 Euro. Bezogen auf das obere Quintil der Wohnungsbauunternehmen des Vergleichs lag die Betreuungsquote mit 73,7 verwalteten Wohnungen je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent) unterhalb des oberen Quintils von 122,1 Wohnungen je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent). Wir empfehlen der HWB weitergehende Maßnahmen einzuleiten, um die Verwaltungskosten, so durch eine Erhöhung der Betreuungsquote, zu vermindern. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.4.

Die Fluktuationsquote der HWB erreichte mit 5,2 Prozent einen Wert unterhalb des besseren unteren Quintils von 6,2 Prozent. Die Leerstandsquote lag bei 3,6 Prozent und überstieg den Median von 2,8 Prozent. Er war zu 1,5 Prozentpunkten durch Nichtvermietung verursacht, zu 1,4 Prozentpunkten modernisierungsbedingt und zu 0,7 Prozentpunkten verkaufs- oder abrissbedingt. Die Vermietungsanschlussquote, die das Verhältnis von Neuvermietungen zu Kündigungen widerspiegelt, lag mit 146 Prozent oberhalb des besseren oberen Quintils von 125,0 Prozent. Sie war die höchste des Vergleichs. Eine Vermietungsanschlussquote von über 100 Prozent innerhalb des Prüfungszeitraums ist positiv hervorzuheben. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.4.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzins lag mit 2,4 Prozent geringfügig oberhalb des unteren Quintils von 2,3 Prozent. Vergleichsweise höhere Fremdkapitalzinsen verursachen im Vergleich zu den anderen Wohnungsbauunternehmen höheren Aufwand und einen damit einhergehenden höheren Liquiditätsabfluss. Höhere Fremdkapitalzinsen können bei Aufrechterhaltung der Eigenkapitalrentabilität höhere Mieten bedingen. Vor diesem Hintergrund war der leicht höhere Fremdkapitalzins der HWB tendenziell negativ zu bewerten. Die durchschnittliche Verschuldung je Quadratmeter Wohnfläche erreichte mit 579 Euro einen

---

<sup>6</sup> Mieterhöhungen sind unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, so § 10 Wohnungsbindungsgesetz, grundsätzlich auch bei geförderten Wohnungen, sofern nicht vertraglich ausgeschlossen, möglich.

Wert oberhalb des unteren Quintils des Vergleichs von 414 Euro. Die vergleichsweise hohe Verschuldung bei gleichzeitig tendenziell höheren Fremdkapitalzinsen stellt einen Wettbewerbsnachteil im Vergleich mit anderen Wohnungsbauunternehmen dar. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.4.

Der energetische Zustand des Gebäudebestands stellt einen Hilfsindikator zur Beurteilung des gesamten Gebäudebestands dar. Wenn energetische Modernisierungen durchgeführt werden, ist dies ein Signal zur langfristig geplanten Nutzung des Gebäudes. Dies erfordert die Anpassung auch der übrigen Gebäudekomponenten (Bäder, Elektroausstattung, Balkone, Außenbereich) an den aktuellen Standard. Der Vergleich (Ansicht 46) zeigt, dass die Energieverbrauchskenwerte in der Stadt Hofheim am Taunus mit 118,0 Kilowattstunden je Jahr und Quadratmeter höher als in der Stadt mit den niedrigsten Werten in Rüsselsheim am Main mit 95,2 Kilowattstunden je Jahr und Quadratmeter waren. Dies resultierte in der Stadt Hofheim am Taunus aus einer über den gesamten Bestand bereits weit vorangeschrittenen Sanierung und dem Fehlen von Altbauten. Die Werte der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der Stadt Hofheim am Taunus lagen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Hinter Rüsselsheim am Main, Bad Nauheim und Wiesbaden wies Hofheim am Taunus den niedrigsten spezifischen Energiebedarf auf. Eine Verstärkung der energetischen Modernisierung vor allem in den Beständen der 1950er und 1980er Jahre erscheint angezeigt. Ob die Bestände der 1950er Jahre wirtschaftlich saniert werden können oder ob ein Abriss mit anschließendem Neubau wirtschaftlich attraktiver ist, kann nur vor Ort vom Unternehmen entschieden werden. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 8.2.

Zur langfristigen Werterhaltung des wohnungswirtschaftlichen Sachanlagevermögens ist es erforderlich, die Abschreibungen durch Modernisierungskosten sowie Investitionen zu kompensieren. In Hofheim am Taunus überstieg die Summe aus Modernisierungskosten und Investitionen mit 44,85 Euro je Quadratmeter (oberes Quintil: 48,08 Euro je Quadratmeter) die Abschreibungen von 16,48 Euro je Quadratmeter (oberes Quintil: 17,67 Euro je Quadratmeter). Im öffentlich geförderten Wohnungsbau überstieg die Summe aus Modernisierungskosten und Investitionen mit 38,75 Euro je Quadratmeter die Abschreibungen von 14,17 Euro je Quadratmeter. Dies ist aus Sicht der Werterhaltung positiv hervorzuheben. Wir verweisen unsere Anmerkungen in Kapitel 8.1.

Zur Beurteilung des Risikomanagementsystems der HWB standen uns das Risikomanagement Handbuch der Gesellschaft (Stand: 2016) sowie der jährlich erstellte „Risikomanagement Fragebogen“ der mit den jährlichen Risikoeinschätzungen der Abteilungsleiter zur Verfügung. Bei der HWB bestanden Verbesserungspotenziale, so in der Risiko-Steuerung, -Bewertung und -Kommunikation. Aktuelle Risiken beinhalten unter anderem Mietausfälle und das Risiko einer Zinsänderung. Trotz der bestehenden Verbesserungspotenziale beurteilen wir das Risikomanagementsystem als ausreichend und geeignet, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Wir empfehlen dennoch, die vorgenannten Verbesserungspotenziale des Risikomanagementsystems umzusetzen. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 7.7.

Gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrags der HWB vom 7. September 2011 besteht der AR aus insgesamt 13 Mitgliedern. Nach § 6 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den AR der HWB vom 23. Juni 2010 besteht der AR aus elf Mitgliedern. Wir empfehlen die Geschäftsordnung für den AR zu überarbeiten und an die

Regelungen des Gesellschaftsvertrags anzupassen. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 6.2.3.

## 1.7 Vergleichende Feststellungen

Die Balanced Scorecard fasst die Ergebnisse der Prüfung in einem Bewertungsprofil zusammen. Sie vergleicht die Werte des in den Vergleich einbezogenen Wohnungsbauunternehmens der Stadt Hofheim am Taunus sowie der Stadt selbst mit den anderen städtischen Wohnungsbauunternehmen auf Basis der Kommunen. Dies bedeutet, dass wir für Kommunen mit mehreren städtischen Wohnungsbauunternehmen gewichtete Mittelwerte bildeten, die die Größe der jeweiligen Wohnungsbauunternehmen berücksichtigten. Für die Stadt Hofheim am Taunus stellten wir die Zahlen der HWB den Zahlen der anderen Städte gegenüber.<sup>7</sup>

Die Einteilung in fünf Intervalle orientiert sich an den Minimal-, Quintils-, Median- und Maximalwerten des Vergleichs der Städte und ihrer Wohnungsbauunternehmen. Die Zuordnung zu den Grenzpunkten ("--" und "++") entspricht einem Wert, der zwischen den äußeren Quintilswerten (erster oder vierter Quintilswert) und dem Maximal- oder Minimalwert lag. Lag der Wert für eine Stadt zwischen dem äußeren Quintil und dem inneren Quintil (dem zweiten oder dritten Quintilswert) des Vergleichs, so werden Punkte in Form von "-" und "+" vergeben. Den Medianwert (und Werte zwischen dem zweiten und dritten Quintilswert) stellten wir neutral mit "o" dar. Die aus betriebswirtschaftlicher Perspektive negativen Aspekte im Vergleich der geprüften Städte stellten wir dabei mit "--" und "--" dar. Korrespondierend kennzeichneten wir die positiven Werte mit "+" und "++".

Balanced Scorecard für die Stadt Hofheim										
Bereich	Indikator	Wert	Vergleichsstädte			Profil der Stadt Hofheim und ihres Wohnungsbauunternehmens				
			Minimum	besseres Quintil	Maximum	--	-	o	+	++
<b>Struktur der Körperschaft</b>										
Einwohnerflächenquote	Einwohner je km <sup>2</sup>	675	299	1.406	2.859	keine Bewertung				
Entwicklung der Einwohnerzahl	Veränderung 2006 bis 2016	3,8%	2,0%	12,1%	17,0%					
Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnggebäuden	Anzahl	18.303	11.669	90.143	374.680					
Arbeitsplätze i.d. Stadt	Soz.vers.pfl. Beschäftigte/Einwohner	32%	19%	56%	73%					
Pendlersaldo	Einpendler zu Auspendlern	-2.296	-5.453	29.478	261.837					

<sup>7</sup> Ohne die KEG, ohne die Nassauischen Heimstätten und ohne die Wohnungen in der Kernverwaltung

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Hofheim am Taunus

Balanced Scorecard für die Stadt Hofheim										
Bereich	Indikator	Wert	Vergleichsstädte			Profil der Stadt Hofheim und ihres Wohnungsbaunternehmens				
			Minimum	besseres Quintil	Maximum	--	-	o	+	++
<b>Haushaltsstabilität</b>										
Ordentliches Ergebnis	€ je Einwohner	-69 €	-358 €	62 €	291 €			X		
Innenfinanzierungspotenzial	€ je Einwohner	-21 €	-358 €	10 €	124 €				X	
<b>Jahresabschlusskennzahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften</b>										
Sachanlagenintensität	(Sachanlagevermögen / Bilanzsumme) x 100	94,3%	68,4%	93,3%	96,1%					X
Eigenkapitalquote	(Eigenkapital / Bilanzsumme) x 100	28,5%	15,6%	31,2%	41,9%			X		
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	€	854.350	376.230	11.679.737	82.477.873		X			
Eigenkapitalrentabilität	(Jahresüberschuss / Eigenkapital) x 100	3,5%	1,6%	6,1%	11,1%		X			
durchschnittlicher Fremdkapitalzins <sup>u)</sup>	(Zinsen und ähnliche Aufwendungen / Fremdkapital) x 100	2,4%	1,8%	2,3%	3,1%				X	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	In Tausend €	3.540,4	3.101,0	22.955,8	126.510,6		X			
Cashflow aus Investitionstätigkeit <sup>u)</sup>	In Tausend €	-5.247,1	-157.627,3	-24.124,5	-1.132,4		X			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	In Tausend €	1.809,5	-2.332,4	12.506,9	20.354,5		X			
Finanzmittelfond am Ende der Periode	In Tausend €	-267,9	-267,9	34.955,3	59.340,2	X				
<b>Kennzahlen zum Wohnungsbestand (Kernverwaltung und städtische Wohnungsbaugesellschaften)</b>										
Bestand an eigenen Wohnungen	Anzahl	1.615	1.170	12.010	50.663	X				
davon öffentlich geförderten Wohnungen	Anzahl	754	344	4.576	15.880		X			
Anteil öffentlich geförderte Wohnungen	Zahl öffentlich geförderte Wohnungen / Zahl an eigenen Wohnungen	46,7%	25,3%	38,5%	48,4%					X
Wohnfläche im eigenen Bestand	m <sup>2</sup>	104.886	79.365	775.924	3.114.609		X			
Nutzfläche im eigenen Bestand	m <sup>2</sup>	8.224	4.552	96.121	254.871		X			
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	(m <sup>2</sup> / Anzahl)	64,9	61,5	66,1	67,9			X		
Durchschnittlicher Wert Anlagevermögen je Wohnung	Sachanlagevermögen in € / Wohnungsbestand insgesamt	49.545	28.769	44.958	105.058					X
Durchschnittlicher Energiebedarf <sup>u)</sup>	kWh / m <sup>2</sup> und Jahr	118,0	95,2	116,0	175,2				X	
Durchschnittliches Alter der Wohnungen <sup>u)</sup>	Jahre	47,0	46,4	47,2	55,0					X
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (Kernverwaltung und städtische Wohnungsbaugesellschaften)</b>										
Durchschnittliche Sollmiete	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	6,09	4,89	6,79	7,67			X		
- Davon öffentlich gefördert	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	5,10	4,49	5,50	5,78		X			
Durchschnittlicher Höchstbetrag der anerkannten Kosten der Unterkunft (ARGE)	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	7,10	5,73	7,10	7,52				X	

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Hofheim am Taunus

Balanced Scorecard für die Stadt Hofheim										
Bereich	Indikator	Wert	Vergleichsstädte			Profil der Stadt Hofheim und ihres Wohnungsbaunternehmens				
			Minimum	besseres Quintil	Maximum	--	-	o	+	++
Instandhaltungskosten	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,28	0,57	2,27	2,79		X			
Betriebskosten <sup>u)</sup>	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	2,38	1,43	2,01	2,57		X			
Abschreibungen	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,37	1,08	1,47	2,27		X			
Erlösschmälerungen <sup>u)</sup>	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,22	0,15	0,18	0,48			X		
Verwaltungskosten <sup>u)</sup>	(€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,63	0,11	0,42	1,46				X	
Fluktuationsquote <sup>u)</sup>	%	5,2%	4,9%	6,2%	9,9%					X
Leerstandsquote <sup>u)</sup>	%	3,6%	1,3%	1,8%	6,6%		X			
Vermietungsanschlussquote	(Zahl Neuvermietungen/Zahl Kündigungen)	146%	98%	125%	146%					X
Durchschnittliche Verschuldung <sup>u)</sup>	€ Verschuldung / m <sup>2</sup> Wohnfläche	579	388	414	1.295		X			
<b>Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (Kernverwaltung und städtische Wohnungsbaugesellschaften)</b>										
Instandhaltungskosten	(je m <sup>2</sup> )	15,39	6,90	27,20	33,45		X			
Modernisierungskosten	(je m <sup>2</sup> )	10,01	4,85	31,02	44,86		X			
Modernisierungskosten	(je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	459,38	33,00	1.202,24	1.613,99			X		
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen	(je m <sup>2</sup> )	60,24	31,49	68,91	102,75			X		
<b>Personalausstattung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften</b>										
Personalaufwandsquote <sup>u)</sup>	(Personalaufwand / Gesamtleistung) x 100)	16,5%	7,9%	9,6%	16,5%	X				
Personalaufwand je Verwaltungseinheit <sup>u)</sup>	€ je Verwaltungseinheit	1.212	639	662	1.212	X				
Anzahl der verwalteten Wohnungen je Mitarbeiter	(Verwaltete Wohnungen / Vollzeitäquivalent)	73,7	56,5	112,1	134,6	X				
<b>Auswirkungen der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen auf das ordentliche Ergebnis</b>										
Finanzerträge von wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen	(Bspw. Ausschüttungen oder Dividende)	0,00	0,00	473.113	4.526.443	X				
Finanzaufwendungen für wohnungswirtschaftliche Beteiligungen <sup>u)</sup>	(Bspw. Verlustübernahmen)	0,00	0,00	0,00	0,00					X
<b>Analyse kommunaler und regionaler Wohnungsmarkt</b>										
Seniorenquote 2016 <sup>u)</sup>	(Bevölkerung 67 Jahre und älter / Gesamtbevölkerung) x 100	18%	13%	16%	22%			X		
Erwerbsfähigenquote 2016	(Bevölkerung 18 bis unter 67 Jahre / Gesamtbevölkerung) x 100	64%	62%	68%	72%	X				
Bevölkerung im Ausbildungsalter 2016	(Bevölkerung 18 bis unter 25 Jahre / Gesamtbevölkerung) x 100	7%	7%	8%	16%	X				

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Hofheim am Taunus

Balanced Scorecard für die Stadt Hofheim										
Bereich	Indikator	Wert	Vergleichsstädte			Profil der Stadt Hofheim und ihres Wohnungsbaunternehmens				
			Minimum	besseres Quintil	Maximum	--	-	o	+	++
Sterberelation <sup>u)</sup>	(Sterbefälle 2011 bis 2016 / Geburten 2011 bis 2016)	101%	72%	88%	197%		<b>X</b>			
Wohnungen je 1.000 Einwohner	((Wohnungsbestand - Leerwohnungen)/Einwohner) x 1.000	461,9	453,7	494,7	518,4		<b>X</b>			
verfügbare Wohnfläche je Einwohner 1987, 2011 und 2016	m <sup>2</sup> Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäude / Einwohner	1987: 38,5 2011: 46,1 2016: 48,6				keine Bewertung				
Leerstandsquote 2011 <sup>1) u)</sup>	(Wohnungsleerstand / Wohnungsbestand 2011) x 100	2,9%	2,5%	2,6%	3,8%		<b>X</b>			
Leerstandsquote 2016 <sup>1) u)</sup>	(Wohnungsleerstand / Wohnungsbestand 2016) x 100	1,2%	0,7%	1,0%	2,1%			<b>X</b>		
Beschäftigtenentwicklung 1995 bis 2016	(sozialversicherungspflichtig Beschäftigte AO 2016 / sozialversicherungspflichtig Beschäftigte AO 1995) x 100	119,4%	85,2%	122,5%	141,4%				<b>X</b>	

<sup>1)</sup> Modellrechnung des Pestel Instituts auf der Basis der Daten des Zensus und der vom statistischen Landesamt fortgeschriebenen Werte zur Bevölkerungszahl und zum Wohnungsbestand  
<sup>u)</sup> Bei den gekennzeichneten Kennzahlen handelt es sich bei dem besseren Quintil um das untere Quintil, bei allen anderen Kennzahlen um das obere Quintil.  
Zahlen sind, sofern nicht anders angegeben, Durchschnittswerte des Prüfungszeitraums 2012 bis 2016. Bei der Prüfung von mehreren städtischen Wohnungsbaunternehmen handelt es sich um gewichtete Mittelwerte, so nach Bilanzvolumen oder Quadratmetern.  
Ist in der Spalte "Wert" keine Zahl, sondern ein Strich vermerkt, konnte kein Wert berechnet werden, da die Stadt keine Werte vorlegen konnte.

Ansicht 5: Balanced Scorecard für die Stadt Hofheim am Taunus

## 2. Auftrag und Prüfungsverlauf

Der Präsident des Hessischen Rechnungshofs – Überörtliche Prüfung kommunaler Körperschaften – hat uns beauftragt, gemäß dem Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung kommunaler Körperschaften in Hessen (ÜPKKG) vom 22. Dezember 1993 (GVBl. I S. 708) die 196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ bei den Städten Bad Nauheim, Darmstadt, Frankfurt am Main, Gießen, Hanau, Hattersheim am Main, Hofheim am Taunus, Idstein, Rüsselsheim am Main und Wiesbaden vorzunehmen. Im Einvernehmen mit dem Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs unterstützte uns bei der Analyse der kommunalen und regionalen Wohnungsmärkte sowie der Energieausweise das ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V., Hannover.

Inhalte der Prüfung waren die Analyse der Organisation der Beteiligungsverwaltung und des -managements der Städte in Bezug auf die städtischen Wohnungsbauunternehmen, die Untersuchung der städtischen Wohnungsbauunternehmen, die Analyse und Prüfung des Anlagevermögens, die Analyse des kommunalen und regionalen Wohnungsmarkts sowie Prüfung von Sonderthemen, Feststellungen zur Haushaltsstabilität, Auswirkungen städtischer Wohnungsbauunternehmen auf das ordentliche Ergebnis sowie die Prüfung des Themas Beihilfe und verdachtsunabhängige Untersuchung auf dolose Handlungen mit besonderem Schwerpunkt auf der Untersuchung der städtischen Wohnungsbauunternehmen und der Analyse der kommunalen und regionalen Wohnungsmärkte im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2016.

Der Stadt Hofheim am Taunus wurde die Prüfungsanmeldung unter dem 7. November 2016 zugeleitet. Die Eingangsbesprechung, in der die Stadt über Prüfungsinhalte und Prüfungsverfahren informiert wurde, fand am 17. Juli 2017 statt. Wir prüften vor Ort die Stadt Hofheim am Taunus in der Zeit vom 17. Juli 2017 bis zum 21. Juli 2017. Nacherhebungen fanden nicht statt.

Als Prüfungsunterlagen standen der BDO die Bücher, Belege, Akten und Schriftstücke der Stadt Hofheim am Taunus geordnet und prüffähig zur Verfügung.

Bei der Wahrnehmung unserer Aufgaben wurden wir von den für die Zusammenarbeit bestimmten Personen bereitwillig unterstützt. Gesteuert wurde die praktische Arbeit der Prüfung von den Projektleitern

- der Überörtlichen Prüfung Herr Forstoberrat Becker
- der Stadt Hofheim am Taunus Herr Hauschild (Stabsstelle Steuerungsunterstützung, Allgemeines Management)
- des Prüfungsbeauftragten, BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Herr Diplom-Kaufmann Eilenfeld, Herr Diplom-Volkswirt / Steuerberater Willett

Mit der Prüfungsanmeldung wurde die Stadt aufgefordert, die Tatsachen zu benennen, von denen sie glaubte, dass sie sich als spezifisches Unterscheidungsmerkmal von den übrigen in die Prüfung einbezogenen kommunalen Körperschaften eigneten. Die Stadt Hofheim am Taunus nahm diese Möglichkeit der Stellungnahme nicht wahr. Die Vergleichbarkeit der Stadt war gegeben.

Der Projektleiter der Stadt Hofheim am Taunus, Herr Hauschild, bestätigte uns schriftlich die Vollständigkeit und Richtigkeit der Auskünfte und Nachweise.

Den Umfang unserer formellen und materiellen Prüfungshandlungen haben wir in Arbeitspapieren festgehalten.

Der Präsident des Hessischen Rechnungshofs hat uns beauftragt, die Grunddaten aller an der 196. Vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ beteiligten Körperschaften in einem Anlagenband aufzunehmen.

Die Erörterungsbesprechung fand am 21. Juli 2017 statt. Die Vorläufigen Prüfungsfeststellungen des Vergleichs erhielt die Stadt Hofheim am Taunus mit Schreiben vom 11. Dezember 2017. Die Interimbekprechung fand am 19. Januar 2018 statt. Die Prüfungsfeststellungen wurden unter dem 7. März 2018 mit Frist zur Stellungnahme bis 6. April 2018 zugeleitet. Die Stadt Hofheim am Taunus nahm dazu unter dem 6. April 2018 Stellung. Die Schlussbesprechung fand am 27. April 2018 statt. Über deren Ergebnis wurde ein Protokoll gefertigt, das von der Überörtlichen Prüfung, der Stadt Hofheim am Taunus und dem Prüfungsbeauftragten unterzeichnet wurde.

### **3. Zusammenfassender Bericht**

Die Ergebnisse der 196. Vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ werden voraussichtlich in den 31. Zusammenfassenden Bericht an den Hessischen Landtag im Jahr 2018 aufgenommen (§ 6 Absatz 3 Satz 1 ÜPKKG). Der Bericht soll im Herbst 2018 erscheinen. Er wird im Internet unter <https://rechnungshof.hessen.de> veröffentlicht.

## 4. Rechtliche Rahmenbedingungen und Methoden

In den folgenden Kapiteln stellen wir die wesentlichen rechtlichen Rahmenbedingungen des kommunalen Wohnungsbaus sowie die in unserer Untersuchung angewandten Methoden dar.

### 4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im folgenden Kapitel werden die rechtlichen Rahmenbedingungen dargelegt, die für oder gegen eine Einstufung des kommunalen Wohnungsbaus als Pflicht- oder freiwillige Aufgabe im Rahmen der Daseinsvorsorge einer Kommune sprechen.

Unter dem Begriff der Daseinsvorsorge wird die grundlegende Versorgung der Bevölkerung mit wesentlichen Gütern und Dienstleistungen durch den Staat und/oder von der öffentlichen Hand geförderten Organisationen verstanden. Als klassische Aufgaben der Daseinsvorsorge werden häufig Aufgaben der Abfallbeseitigung, Wasserversorgung, Energieversorgung und der Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs genannt. Die Frage, welche Güter und Dienstleistungen von staatlicher Seite aus erbracht oder gewährleistet werden sollen, ist ebenso wie der Begriff als solcher - Gegenstand kontroverser Diskussionen, die gesellschaftlichen Wandlungsprozessen unterliegen.<sup>8</sup>

Die kommunale Daseinsvorsorge ist verfassungsrechtlich im Sozialstaatsprinzip gemäß Artikel 20 Abs. 1 des Grundgesetzes<sup>9</sup> verankert. Die Bereitstellung von Wohnraum als Existenzgut für alle wird dem staatlichen Aufgabenbereich der Daseinsvorsorge zugerechnet. Über Inhalt, Abgrenzung und Zuständigkeit dieser Aufgabe der Daseinsvorsorge gibt es keine einheitlichen Ansichten und Meinungen.<sup>10</sup>

Wohnungswirtschaftliche Beteiligungen werden bei der Bereitstellung von Wohnraum als wichtige Partner der Städte und Gemeinden angesehen. Sie sind Garanten einer nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik und nicht einseitig auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern fühlen sich dem Ziel einer kompakten Stadtentwicklung verpflichtet und tragen zur Vermeidung disperser (zersiedelter) Siedlungsstrukturen bei. Bei ihren Maßnahmen steht insbesondere die Stärkung der Zentren und Ortskerne im Mittelpunkt. In diesem Sinne sind die wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen Bestandhalter und setzen nicht auf kurzfristige Rendite. Mit einer zurückhaltenden Mietenpolitik tra-

---

<sup>8</sup> Vgl. Springer Gabler Verlag (Herausgeber), Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Daseinsvorsorge, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/2120/daseinsvorsorge-v7.html>; Abrufdatum: 18. März 2017

<sup>9</sup> Artikel 20

(1) Die Bundesrepublik Deutschland ist ein demokratischer und sozialer Bundesstaat.

<sup>10</sup> <http://www.schader-stiftung.de/themen/gemeinwohl-und-verantwortung/fokus/oeffentliche-daseinsvorsorge/artikel/die-versorgung-mit-wohnraum-als-aufgabe-der-daseinsvorsorge/>; Abrufdatum: 6. März 2017

gen sie maßgeblich zu einer moderaten Mietentwicklung in Städten und Gemeinden bei. Sie nehmen eine besondere Rolle für eine nachhaltige Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ein.<sup>11</sup>

Vor dem Hintergrund der dargestellten Aufgaben zählt nach unserer Ansicht nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit „sozialem“ Wohnungsbau zu den wesentlichen Aufgaben wohnungswirtschaftlicher Beteiligungen. Da die wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen als für das Land und den Bund wichtige Partner bei der Umsetzung der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sind, übernehmen sie auch die Aufgabe einer umfassenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen. Diese Aufgabe setzen sie unseres Erachtens im Einklang mit Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes um. Dies schließt explizit auch die Versorgung und Bereitstellung von frei finanziertem Wohnraum ein.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) fasst den Begriff der Daseinsvorsorge sehr eng und definiert ihn als

„Leistung, deren der Bürger zur Sicherung einer menschenwürdigen Existenz unumgänglich bedarf“<sup>12</sup>.

Dem gegenüber wird der Begriff ebenfalls verwendet, um Leistungen und Güter zu bezeichnen, deren Bereitstellung aus politischen Gründen erwünscht oder angebracht ist. Die Gemeindeordnungen verbinden den Begriff der wirtschaftlichen Betätigung nicht mit der „Daseinsvorsorge“, sondern mit dem des „Öffentlichen Zwecks“, so auch die §§ 121 ff. Hessische Gemeindeordnung (HGO). Jedes hoheitliche Handeln bedingt die Erfüllung eines öffentlichen Zwecks. Eine eindeutige Abgrenzung des öffentlichen Zwecks zur Daseinsvorsorge ist nicht möglich, zumindest stellt diese aber einen öffentlichen Zweck dar.<sup>13</sup>

Die HGO definiert den Begriff der wirtschaftlichen Betätigung nicht. In § 121 HGO<sup>14</sup> gibt sie jedoch Kriterien vor, die erfüllt sein müssen, damit eine Kommune sich wirtschaftlich betätigen darf.

---

11 10 Leitlinien des Deutschen Städte- und Gemeindebundes zur Wohnungspolitik; Der Ausschuss für Städtebau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 6. Mai 2013 in Tuttingen die Leitlinien zur Wohnungspolitik einstimmig beschlossen.

12 Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE) 66, S. 248, 258 vom 25. Januar 1984.

13 <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/-2046533076/oeffentlicher-zweck-v1.html>; Abrufdatum: 28. März 2017

14 § 121 HGO – Wirtschaftliche Betätigung

(1) <sup>1</sup>Gemeinde darf sich wirtschaftlich betätigen, wenn

der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,

die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und

der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

<sup>2</sup>Soweit Tätigkeiten vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden, sind sie ohne die in Satz 1 Nr. 3 genannten Einschränkungen zulässig.

(1a) <sup>1</sup>Abweichend von Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Nr. 1 und § 122 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 dürfen Gemeinden sich ausschließlich auf dem Gebiet der Erzeugung, Speicherung und Einspeisung und des Vertriebs von Strom, Wärme und Gas aus erneuerbaren Energien sowie der Verteilung von elektrischer und thermischer Energie bis zum Hausanschluss wirtschaftlich betätigen, wenn die Betätigung innerhalb des Gemeindegebietes oder im regionalen Umfeld in den

Formen interkommunaler Zusammenarbeit erfolgt. <sup>2</sup>Die wirtschaftliche Beteiligung der Einwohner soll ermöglicht werden. <sup>3</sup>Die wirtschaftliche Betätigung nach dieser Vorschrift ist in besonderer Weise dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu unterwerfen. <sup>4</sup>Die wirtschaftlichen Ergebnisse dieser Betätigung sind einmal jährlich der Gemeindevertretung vorzulegen.

(1b) <sup>1</sup>Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 1a dienen auch dem Schutz privater Dritter, soweit sie sich entsprechend wirtschaftlich betätigen oder betätigen wollen. <sup>2</sup>Betätigungen nach § 121 Abs. 1 Satz 2 bleiben hiervon unberührt.

(2) <sup>1</sup>Als wirtschaftliche Betätigung gelten nicht Tätigkeiten zu denen die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist, auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung, der Breitbandversorgung sowie zur Deckung des Eigenbedarfs.

<sup>2</sup>Auch diese Unternehmen und Einrichtungen sind, soweit es mit ihrem öffentlichen Zweck vereinbar ist, nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verwalten und können entsprechend den Vorschriften über die Eigenbetriebe geführt werden.

(3) Die für das Kommunalrecht zuständige Ministerin oder der hierfür zuständige Minister kann durch Rechtsverordnung bestimmen, dass Unternehmen und Einrichtungen, die Tätigkeiten nach Abs. 2 wahrnehmen und die nach Art und Umfang eine selbstständige Verwaltung und Wirtschaftsführung erfordern, ganz oder teilweise nach den für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften zu führen sind; hierbei können auch Regelungen getroffen werden, die von einzelnen für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften abweichen.

(4) Ist eine Betätigung zulässig, sind verbundene Tätigkeiten, die üblicherweise im Wettbewerb zusammen mit der Haupttätigkeit erbracht werden, ebenfalls zulässig; mit der Ausführung dieser Tätigkeiten sollen private Dritte beauftragt werden, soweit das nicht unwirtschaftlich ist.

(5) Die Betätigung außerhalb des Gemeindegebietes ist zulässig, wenn bei wirtschaftlicher Betätigung die Voraussetzungen des Abs. 1 vorliegen und die berechtigten Interessen der betroffenen kommunalen Gebietskörperschaften gewahrt sind. Bei gesetzlich liberalisierten Tätigkeiten gelten nur die Interessen als berechtigt, die nach den maßgeblichen Vorschriften eine Einschränkung des Wettbewerbs zulassen.

(6) <sup>1</sup>Vor der Entscheidung über die Errichtung, Übernahme oder wesentliche Erweiterung von wirtschaftlichen Unternehmen sowie über eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung ist die Gemeindevertretung auf der Grundlage einer Markterkundung umfassend über die Chancen und Risiken der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung sowie über deren zu erwartende Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu unterrichten. <sup>2</sup>Vor der Befassung in der Gemeindevertretung ist den örtlichen Handwerkskammern, Industrie- und Handelskammern sowie Verbänden Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, soweit ihr Geschäftsbereich betroffen ist. <sup>3</sup>Die Stellungnahmen sind der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben.

(7) Die Gemeinden haben mindestens einmal in jeder Wahlzeit zu prüfen, inwieweit ihre wirtschaftliche Betätigung noch die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt und inwieweit die Tätigkeiten privaten Dritten übertragen werden können.

(8) <sup>1</sup>Wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde sind so zu führen, dass sie einen Überschuss für den Haushalt der Gemeinde abwerfen, soweit dies mit der Erfüllung des öffentlichen Zwecks in Einklang zu bringen ist. <sup>2</sup>Die Erträge jedes Unternehmens sollen mindestens so hoch sein, dass

alle Aufwendungen und kalkulatorischen Kosten gedeckt werden, die Zuführungen zum Eigenkapital (Rücklagen) ermöglicht werden, die zur Erhaltung des Vermögens des Unternehmens sowie zu seiner technischen und wirtschaftlichen Fortentwicklung notwendig sind und eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals erzielt wird.

<sup>3</sup>Lieferungen und Leistungen von anderen Unternehmen und Verwaltungszweigen der Gemeinde an das Unternehmen sowie Lieferungen und Leistungen des Unternehmens an andere Unternehmen und Verwaltungszweige der Gemeinde sind kostendeckend zu vergüten.

(9) <sup>1</sup>Bankunternehmen darf die Gemeinde nicht errichten, übernehmen oder betreiben. <sup>2</sup>Für das öffentliche Sparkassenwesen verbleibt es bei den besonderen Vorschriften.

Mit der HGO-Novelle 2005 modifizierte der Gesetzgeber § 121 Abs. 1 Satz 1 HGO dahingehend, dass das Tatbestandsmerkmal der Norm in der neuen Fassung, die „wirtschaftliche Betätigung“ den Bezugspunkt der älteren Fassung, das „wirtschaftliche Unternehmen“ ablöste. Dabei umfasste der Begriff „Unternehmen“ verselbständigte Wirtschafts- und Rechtssubjekte und der weitergehende Begriff der „Betätigung“ jegliche Tätigkeiten der Gemeinde. Damit verfolgte der Gesetzgeber die Absicht, jede kommunalwirtschaftliche Betätigung in den Geltungsbereich der §§ 121 ff. einzubeziehen<sup>15</sup>

Da der Gesetzgeber den Begriff der wirtschaftlichen Betätigung nicht definierte greift man bis zum heutigen Tage auf die Definition zu wirtschaftlichen Unternehmen nach der „Popitzformel“ zurück. Demnach waren wirtschaftliche Unternehmen solche, die auch von einem privaten Unternehmer, mit der Absicht der Gewinnerzielung betrieben werden konnten.<sup>16</sup> Gemäß eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE) kommt es dabei nicht darauf an, ob das konkrete Unternehmen Gewinn erzielen kann, sondern ob die Tätigkeit typischerweise dazu geeignet ist.<sup>17</sup> Nach einer Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (BayVerfGHE)<sup>18</sup> ist die wirtschaftliche Betätigung einer Gemeinde diejenige Tätigkeit, die in ihrem Zweck darauf ausgerichtet ist, an dem vom Wettbewerb geprägten Wirtschaftsleben teilzunehmen und dabei Gewinne zu erzielen.

Die Frage, welche Ansichten den öffentlichen Zweck des Betriebs eines wirtschaftlichen Unternehmens durch die Gemeinde rechtfertigen können, geht relativ weit auseinander. Insofern ist der Ausgangspunkt der rechtlichen Wertung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs, dass das Grundgesetz eine bestimmte Wirtschaftsordnung nicht vorschreibt. Demnach ist in Art. 28 Abs. 2 GG das kommunale Selbstverwaltungsrecht, welches den Kommunen garantiert, dass sie alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft unter Beachtung der geltenden Gesetze in eigener Verantwortung regeln können. Dazu zählt nach dem Grundsatz der Allzuständigkeit auch der Betrieb von wirtschaftlichen Unternehmen.<sup>19</sup>

Als weitere Zulässigkeitsschranke für die wirtschaftliche Betätigung ist die Forderung gemäß § 121 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HGO<sup>20</sup>, nach dem die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit und zum voraussichtlichen Bedarf der Kommune stehen muss, zu prüfen. Da bei vielen kommunalen Engagements ein finanzieller Gewinn nicht zu erzielen

---

15 Vgl. Schneider/Dreßler/Rauber/Risch: Hessische Gemeindeordnung – Kommentar, 24. Lieferung Engelhardt, S. 6, Randnummern 9 und 10.

16 Ebenda, Randnummer 10.

17 Ebenda, Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urteil vom 22. Februar 1972, in Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts (BVerfGE Band 39 S. 329 ff.)

18 Ebenda, Bayerischer Verfassungsgerichtshof (BayVerfGH), Urteil vom 23. Dezember 1957, in BayVerfGHE BY 4, 112; Verweis auf das Urteil in Bayern in Ermangelung einer diesbezüglich vergleichbaren richterlichen Entscheidung in Hessen.

19 Ebenda, Randnummer 20.

20 Siehe Fußnote 14.

ist, muss die Kommune in Teilbereichen die Verluste auf einen Teil begrenzen, der die dauerhafte Leistungsfähigkeit der Kommune nicht übersteigt.<sup>21</sup>

Der hessische Gesetzgeber hat in § 121 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HGO eine Subsidiaritätsklausel geschaffen. Damit sollen die Kommunen vor überflüssigen wirtschaftlichen Risiken bewahrt und gleichzeitig die Privatwirtschaft vor einer Beeinträchtigung ihrer berechtigten Interessen geschützt werden.<sup>22</sup>

Die vorgenannte Subsidiaritätsklausel ist gemäß § 121 Abs. 1 Satz 2 HGO nicht für Tätigkeiten anwendbar, die vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden. Für diese Tätigkeiten besteht Bestandsschutz.<sup>23</sup> Vor diesem Hintergrund sowie unter Beachtung der vorgenannten Zielstellung der Novelle 2005 ist nach unserer Ansicht bei der Beurteilung, ob eine Tätigkeit dem Bestandsschutz unterliegt, tatsächlich der Beginn der Tätigkeitsaufnahme entscheidend. Dies bedeutet, dass nicht das jeweilige Gründungsdatum einer Beteiligung als ausschlaggebendes Kriterium zur Beurteilung der Zulässigkeit der Betätigung und der Gültigkeit des Bestandsschutzes heranzuziehen sind. Sofern eine Tätigkeit unter den Bestandsschutz fällt, kann die Kommune unseres Erachtens auch weitere Beteiligungen unter dem Schutz des Bestandsschutzes gründen.

Vor diesem Hintergrund ist die Frage zu klären, ob ein städtisches Wohnungsbauunternehmen gegründet werden darf, dessen Tätigkeit sich nicht auf Maßnahmen beschränkt, die den sozialen Wohnungsbau betreffen.

In einer Entscheidung beschloss der VGH Mannheim, dass die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zulässig war, deren Tätigkeit sich nicht auf Maßnahmen beschränkte, die den sozialen Wohnungsbau oder Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz betreffen.<sup>24</sup>

Wohnungsunternehmen haben die „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist“ anzuwenden.<sup>25</sup>

---

21 Vgl. Schneider/Dreßler/Rauber/Risch: Hessische Gemeindeordnung – Kommentar, 24. Lieferung Engelhardt, S. 6, Randnummern 26.

22 Ebenda Randnummer 30.

23 Ebenda Randnummer 36.

24 Beschluss des VGH Mannheim vom 21. Juli 1982 – AktZ.: 1 s 746/82 (weitere Fundstellen: NJW 1984, S. 251 f.): Verschiedene freie Wohnungsbauunternehmen wandten sich mit einem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung dagegen, dass die Stadt S. eine städtische Wohnungsbaugesellschaft gegründet hatte, deren Tätigkeit sich nicht auf Maßnahmen beschränkt, die den sozialen Wohnungsbau oder Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz betreffen. Mit ihrem Antrag blieben sie vor dem VG und dem VGH erfolglos.

Verweis auf das Urteil in Baden-Württemberg in Ermangelung einer vergleichbaren Entscheidung eines Hessischen Gerichts.

25 Vgl. <https://www.gesetze-im-internet.de/jabschlwuv/JAbschlWUV.pdf> (abgerufen am 25. Oktober 2017).

## 4.2 Methoden

In unserer Prüfung setzen wir unterschiedliche Methoden ein. Hierzu zählten Kennzahlenanalysen sowie Methoden zur Beurteilung der Haushaltslage der Städte und des Risiko-Management-Systems mittels eines Risiko-Quick-Checks ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen. Im Folgenden erläutern wir diese Methoden detailliert.

### 4.2.1 Vergleich der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen

Wir verwendeten in unserer Prüfung Daten und Kennzahlen der ABG HOLDING Konzern auf Ebene vorhandener Konzerndaten. Bei den weiteren in die Untersuchung einbezogenen städtischen Wohnungsbauunternehmen verwendeten wir Daten und Kennzahlen bezogen auf die einzelnen städtischen Wohnungsbauunternehmen.

### 4.2.2 Herleitung der Ergebnisverbesserungspotenziale und des Ausschüttungspotenzials

Ergebnisverbesserungspotenziale analysieren wir auf der Ebene der städtischen Wohnungsbauunternehmen und verdichten sie anschließend auf Ebene der Kommune. Dabei weisen wir, sofern vorhanden, folgende Potenziale der städtischen Wohnungsbauunternehmen aus:

- Ergebnisverbesserungspotenzial aus der Verminderung der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen
- Ergebnisverbesserungspotenzial durch die Erhöhung der Betreuungsquote verwalteter Wohneinheiten je Mitarbeiter
- Ergebnisverbesserungspotenzial durch Verminderung von Forderungsausfällen

Die vorgenannten Ergebnisverbesserungspotenziale ermittelten wir auf Basis eines Vergleichs der individuellen Werte des jeweiligen städtischen Wohnungsbauunternehmens mit dem durchschnittlichen Wert (Mittelwert), dem besseren Quintil des Vergleichsrings sowie den, soweit vorhandenen, Benchmarks des GdW.

- Anpassung der Sollmieten auf Mindestmieten für Wohnungen einfachen Standards

Die Mindestmieten haben wir aus den akzeptierten Wohnkosten innerhalb der Grundsicherung nach SGB II hergeleitet. Hierzu haben wir die veröffentlichten Daten der Bundesagentur für Arbeit für den Prüfungszeitraum herangezogen und einen Durchschnittswert für die Jahre 2012 bis 2016 gebildet.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Bei der Miete handelt es sich um den arithmetischen Mittelwert (2012 bis 2016, jeweils Juni des Jahres) der tatsächlichen Kosten der Unterkunft je Quadratmeter nach der Bundesagentur für Arbeit ([https://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche\\_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input\\_=&pageLocale=de&topicId=1023396&year\\_month=201606&year\\_month.GROUP=1&search=Suchen](https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input_=&pageLocale=de&topicId=1023396&year_month=201606&year_month.GROUP=1&search=Suchen;); abgerufen am 12. Dezember 2017)

Auf Ebene der Kommune ermittelten wir:

- Auf Basis einer potenziell veränderten Ausschüttungspolitik der städtischen Wohnungsbauunternehmen das Ausschüttungspotenzial der Wohnungsbauunternehmen an den städtischen Haushalt

Basis der Beurteilung dieses Potenzials ist die Zugrundelegung einer Eigenkapitalquote in Höhe des Medians des Vergleichsringes. Bei Überschreiten dieses Wertes haben wir unterstellt, dass mindestens ein Drittel des Jahresüberschusses an die Kommune ausgeschüttet werden kann.

- Erhebung von Bearbeitungsgebühren und Provisionen bei Bürgerschaftsvergabe

Basis der Beurteilung dieses Potenzials ist die Zugrundelegung einer jährlichen Provision für die jeweilige Restschuld der Bürgerschaft in Höhe von 0,5 Prozent sowie die einmalige Erhebung eines auf dem Nominalbetrag der Bürgerschaft basierenden Bearbeitungsentgelts in Höhe von 0,5 Prozent. Das Potenzial berechneten wir, bezogen auf die im Prüfungszeitraum 2012 bis 2016 neu vergebenen Bürgschaften.

Die jeweiligen Ergebnisverbesserungspotenziale werden auf kommunaler Ebene aggregiert und ausgewiesen.

#### 4.2.3 Haushaltsergebnisse

Für jedes Jahr des Prüfungszeitraums (fünf Jahre) beurteilten wir zusammenfassend die Haushaltslage. Dabei bewerteten wir jeweils Kennzahlen. Die Haushaltslage ist für das jeweilige Haushaltsjahr als stabil zu werten, wenn die (Eigen-)Kapitalerhaltung und die Substanzerhaltung gesichert sind. Diese Beurteilung der Haushaltslage nahmen wir nach dem folgenden Mehrkomponentenmodell mit drei Beurteilungsebenen vor:

- Beurteilungsebene: Kapitalerhaltung

Entwicklung der ordentlichen Ergebnisse unter Berücksichtigung der Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses.

- 2. Beurteilungsebene: Substanzerhaltung

Zum einen analysierten wir den Mittelfluss aus laufender Verwaltungstätigkeit abzüglich der Auszahlungen für Tilgungen von Investitionskrediten. Zum anderen ermittelten wir den Stand der liquiden Mittel abzüglich der Kassenkredite zum Ende des jeweils betrachteten Haushaltsjahres.

- 3. Beurteilungsebene: Haushalts- und Wirtschaftsführung

Nachrichtlich erhoben wir, inwiefern die Stadt die Aufstellung und Beschlussfassung der Jahresabschlüsse im Prüfungszeitraum fristgerecht vornahm. Zudem ermittelten wir, ob gemäß der mittelfristigen Ergebnisplanung im fünfjährigen Planungszeitraum kumuliert ein Fehlbedarf zu erwarten war.

#### 4.2.4 Risiko-Quick-Check

In unserer Prüfung wendeten wir einen Quick-Check zur Beurteilung des Risiko-Managementsystems und dessen Umsetzungsstands bei ausgewählten städtischen Wohnungsbauunternehmen an. Der Quick-Check bestand aus insgesamt 52 Fragen, die eine Beurteilung des Erfüllungsstands der folgenden Kategorien des Risikomanagementsystems ermöglichte. Die Fragen des Quick-Checks orientierten sich am Standard Nr. 2 des DIIR Deutschen Instituts für Interne Revision:

- Risiko-Strategie
- Aufbauorganisation
- Risiko-Identifikation
- Risiko-Bewertung
- Risiko-Steuerung
- Risiko-Kommunikation
- Dokumentation
- Risikofrüherkennung

Ansicht 6 zeigt zur Veranschaulichung beispielhaft die Bewertungssystematik für ein fiktives Unternehmen auf Basis des Kriterienbereichs „Risikobewertung“.

Bewertungsbeispiel Risiko-Quick-Check				
Kriterienbereich	Erfüllt	Leichte Verbesserungspotenziale	Deutliche Verbesserungspotenziale	Nicht erfüllt
Gewichtung	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
<b>Ablauforganisation – Risikobewertung</b>				
Erfolgt die Risikobewertung anhand eines (oder mehrerer) einheitlichen Bewertungsmaßstabs (so Jahresüberschuss, Eigenkapital, Liquidität)?		✓		
Ist ein einheitlicher Betrachtungszeitraum für die Risikobewertung festgelegt (so 12 oder 24 Monate)?		✓		
Erfolgt für jedes Einzelrisiko die Beurteilung der Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit anhand des definierten Bewertungsmaßstabs (inklusive verbaler Begründung)?			✓	
Erfolgt für jedes Einzelrisiko die Bewertung nach der Brutto- und/oder Nettomethode? Ggf. weitere Unterscheidung zwischen Netto-Ist und Netto-Soll?			✓	
Werden Korrelationen (Wechselwirkungen) zwischen Risiken berücksichtigt?				✓
Erfolgt eine Ermittlung des Gesamtrisikoumfangs (Risiko-Aggregation)? Welche Methode kommt zur Anwendung (z.B. Monte-Carlo-Simulation)?				✓
Zahl der Bewertungen	0	2	2	2
Summe Punktzahl Auswertungsbeispiel	Max.: 18	4	2	0
Erfüllungsgrad bezogen auf den Maximalwert	33,33 %			
Quelle: Eigene Darstellung				

Ansicht 6: Bewertungsbeispiel Risiko-Quick-Check

Der Bewertung lag ein Punktbewertungssystem zugrunde. Erfüllte Anforderungen bewerteten wir mit drei Punkten, leichte Verbesserungspotenziale mit zwei Punkten und deutliche Verbesserungspotenziale mit einem Punkt. Der ausgewiesene Erfüllungsgrad bemaß sich am Verhältnis zwischen den erreichten und den maximal möglichen Punkten einer jeden Bewertungskategorie.

#### 4.2.5 Auswertung der Energieausweise von Wohngebäuden zur Beurteilung der baulichen Substanz

Im Rahmen der Arbeiten war die bauliche Substanz der städtischen Wohnungsbauunternehmen und der im Kernhaushalt bewirtschafteten Wohnungen zu beurteilen.

Für alle vermieteten Wohngebäude mit Ausnahme denkmalgeschützter Gebäude<sup>27</sup> müssen Energieausweise ausgestellt sein. Neben der laufenden Instandsetzung aller Gebäude werden nur die Gebäude modernisiert, deren langfristige Nutzung geplant ist. Die langfristige Vermietung erfordert neben der energetischen Sanierung auch die Anpassung der übrigen Gebäudekomponenten (Bäder, Elektroausstattung, Balkone, Außenbereich) an den aktuellen Standard. Deshalb kann der energetische Zustand als Hilfsindikator zur Beurteilung des Modernisierungszustandes und damit der baulichen Substanz herangezogen werden. Ist der Energieverbrauchskennwert besser als der bundesweite Durchschnitt, so kann von einem höheren Modernisierungsgrad ausgegangen werden und umgekehrt. Da zum bundesweiten Durchschnitt Vergleichswerte nach Baualtersklassen und der Gebäudeart vorlagen, nahmen wir einen differenzierten Vergleich vor.

---

<sup>27</sup> § 24 Abs. 1 EnEV 2014 - Soweit bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen werden.

## 5. Überblick über die Kommune als Siedlungsraum, Wirtschaftsraum und Lebensraum

In den folgenden Kapiteln haben wir den Siedlungsraum, Wirtschaftsraum und Lebensraum der Stadt Hofheim am Taunus untersucht und vergleichend analysiert.

### 5.1 Siedlungsraum

Neben den Entscheidungen, die die Stadt Hofheim am Taunus bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben selbst trifft, gibt es Faktoren, die sich auf die Haushaltsstabilität auswirken, sich aber nur schwer von der Stadt beeinflussen lassen. Die Zentralität, also der Grad, in dem die Stadt neben örtlichen auch überörtliche Funktionen wahrnimmt, die Struktur der Bevölkerung sowie die Funktion als Wohn- und Arbeitsstätte beeinflussen die Höhe, die Struktur und den Zeitverlauf der Einnahmen und Ausgaben. Sie bergen Chancen und Risiken für die Entwicklung der Stadt. Im Folgenden stellen wir in diesem Sinne ausgewählte Grunddaten und Kennzahlen zur Siedlungsstruktur dar. Diese können der Komplexität der Verhältnisse der unterschiedlichen Städte nicht gerecht werden. Sie geben jedoch eine erste Orientierung und helfen bei der Beurteilung von Einnahmen und Ausgaben.

Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur ist für die Infrastrukturbereitstellung (Kindertagesstätten, Feuerwehr, Straßen, Kanäle) von Bedeutung. Je größer die Verteilung der Bevölkerung im Gemeindegebiet ist, desto schwieriger kann es sein, die notwendige und von den Bürgern gewünschte Infrastruktur bereitzustellen. Dabei ist der finanzielle Aufwand einer Stadt tendenziell umso höher, je verstreuter die zu versorgende Bevölkerung wohnt.

Als Indikatoren der Siedlungsstruktur einer Stadt verwendeten wir die Bevölkerungsdichte (Einwohner je Quadratkilometer).

Ansicht 7 zeigt Daten zur Siedlungsstruktur der Stadt Hofheim am Taunus 2015.

Daten zu Einwohnern, Zahl der Stadtteile und zur Gesamtfläche der Stadt Hofheim am Taunus 2015

	Hofheim am Taunus	Minimum	Median	Maximum
Einwohner	39.476	24.108	73.743	732.688
Zahl der Stadtteile	7	3	8	46
Gesamtfläche in km <sup>2</sup>	57,38	15,81	74,52	248,31
davon Siedlungs- und Verkehrsfläche <sup>1)</sup> in km <sup>2</sup>	14,14	6,57	25,39	142,30
Einwohner je km <sup>2</sup> Gesamtfläche	688	303	1.188	2.951

<sup>1)</sup> Definition gemäß Statistischem Bundesamt. Beinhaltet Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche (ohne Abbauland), Erholungsfläche, Friedhof und Verkehrsfläche.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017); eigene Berechnungen

Ansicht 7: Daten zu Einwohnern, Zahl der Stadtteile und zur Gesamtfläche der Stadt Hofheim am Taunus 2015

Die Städte des Vergleichs verfügten zum 31. Dezember 2015 über Einwohnerzahlen zwischen 24.108 und 732.688. Die Einwohnerzahl der Stadt Hofheim

am Taunus lag mit 39.476 Einwohnern unter dem Median der Vergleichskommunen.

Die Gesamtfläche der Stadt Hofheim am Taunus betrug 57,38 Quadratkilometer. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche der Stadt Hofheim am Taunus betrug 14,14 Quadratkilometer. Beide Flächen lagen unterhalb des Medians der Vergleichskommunen.

Gesamtfläche

Mit sieben Stadtteilen und wies die Stadt Hofheim am Taunus einen Wert unter dem Median des Vergleichs rings aus. Die Bevölkerungsdichte lag mit 688 Einwohnern je Quadratkilometer ebenfalls unter dem Median von 1.188 Einwohnern je Quadratkilometer.

## 5.2 Wirtschaftsraum

Ansicht 8 zeigt Daten zu den versicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen der Stadt Hofheim am Taunus 2015.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen der Stadt Hofheim am Taunus zum 30. Juni 2015					
Wirtschaftszweige	Anteil in %	Zahl	Minimum in %	Median in %	Maximum in %
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,5	65	0,0	0,1	1,0
Produzierendes Gewerbe	18,7	2.475	7,7	17,4	52,1
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	35,1	4.635	11,8	20,3	35,1
Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister	16,5	2.187	16,5	21,2	43,6
Öffentliche und private Dienstleister	29,2	3.861	17,6	29,2	52,8
Gesamt	100	13.223			

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017); örtliche Erhebungen; eigene Berechnungen

Ansicht 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen der Stadt Hofheim am Taunus zum 30. Juni 2015

Zum 30. Juni 2015 verfügte die Stadt Hofheim am Taunus über 13.223 und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort der Vergleichskommunen. Der Wert lag unter dem Median der Vergleichskommunen von 39.016 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Hattersheim am Main wies mit 5.485 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den geringsten, Frankfurt am Main wies mit 541.708 den höchsten Wert der Vergleichskommunen aus.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Der größte Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entfiel in der Stadt Hofheim am Taunus mit 35,1 Prozent auf den Wirtschaftszweig „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“. Der Anteil der in diesem Wirtschaftszweig tätigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stellte das Maximum der Vergleichskommunen dar.

Pendlerströme

Mittels Pendlerströmen kann die Attraktivität der Stadt als Arbeits- und Ausbildungsstandort beurteilt werden. Ein Pendlersaldo von über 100 Prozent (Pendlerüberschuss) zeigt an, dass mehr Arbeitskräfte von ihrem Wohnort in die Stadt pendeln, als Einwohner der Stadt zu einem Arbeitsort außerhalb der Stadt. Er ist ein Indikator für eine gute Wirtschaftskraft der Stadt.

Ansicht 9 zeigt Daten zum Wohnungsbestand und zu den Pendlern in der Stadt Hofheim am Taunus sowie in den Vergleichskommunen im Jahr 2015.

Wohnungsbestand und Pendlerdaten in der Stadt Hofheim am Taunus 2015				
	2015	Minimum	Median	Maximum
Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude (je 31. Dezember)	18.382	11.709	36.633	380.510
Einpendler	10.222	4.004	28.955	350.412
Auspendler	12.126	7.059	14.404	84.712
Pendlersaldo (Einpendler zu Auspendlern)	-1.904	-5.357	11.192	265.700
Pendlersaldo (%)	84,3	42,8	159,1	413,7
Pendlerquote (Einpendler zu Einwohnern)	25,9	14,9	30,6	47,8
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017)				

Ansicht 9: Wohnungsbestand und Pendlerdaten in der Stadt Hofheim am Taunus 2015

Wohnungsbestand

Zum 31. Dezember 2015 wies die Stadt Hofheim am Taunus mit 18.382 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einen Wert unter dem Median von 36.633 Wohnungen aus. Die Stadt Idstein verfügte per Ende 2015 mit 11.709 Wohnungen über den geringsten, Frankfurt am Main mit 380.510 Wohnungen über den größten Wohnungsbestand der Vergleichskommunen.

In der Stadt Hofheim am Taunus überstieg in 2015 die Zahl der Auspendler die der Einpendler um 1.904 Pendler. Der Pendlersaldo lag mit 84,3 Prozent unterhalb des Medians der Vergleichskommunen.

Ansicht 10 zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestands, der Beschäftigungs- und Pendlerdaten im Zeitraum 2006 bis 2015 in der Stadt Hofheim am Taunus sowie in den Vergleichskommunen.

**Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigungs- und Pendlerdaten in der Stadt Hofheim am Taunus 2006 bis 2015**

	Hofheim am Taunus 2006	Hofheim am Taunus 2015	Hofheim am Taunus Veränderung 2006 bis 2015	Veränderungen 2006 bis 2015 Minimum	Veränderung 2006 bis 2015 Median	Veränderung 2006 bis 2015 Maximum
Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude (je 31. Dezember)	17.444	18.382	5,4 %	1,4 %	6,3 %	16,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	11.565	13.223	14,3 %	3,2 %	13,8 %	33,3 %
Einpendler	8.966	10.222	14,0 %	0,4 %	13,3 %	42,2 %
Auspendler	10.455	12.126	16,0 %	16,0 %	28,1 %	39,4 %
Pendlersaldo (Einpendler abzgl. Auspendlern)	-1.489	-1.904	27,9 %	-20,1 %	4,2 %	2.563,6 %
Pendlersaldo (%; Veränderung in %-Punkte)	85,8	84,3	-1,5 %-Punkte	-89,2 %-Punkte	-27,1 %-Punkte	7,3 %-Punkte
Pendlerquote (Einpendler zu Einwohnern)	23,5	25,9	2,4 %-Punkte	-5,3 %-Punkte	1,9 %-Punkte	4,3 %-Punkte

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017)

Ansicht 10: Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigungs- und Pendlerdaten in der Stadt Hofheim am Taunus 2006 bis 2015

Im Zeitraum 2006 bis 2015 erhöhte sich der Wohnungsbestand in der Stadt Hofheim am Taunus um 5,4 Prozent auf 18.382 Wohnungen. Der Anstieg lag unter dem Median des Vergleichsringes.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stieg im Zeitraum 2006 bis 2015 um 14,3 Prozent, was einem Wert über dem Median der Vergleichskommunen entsprach.

Der Pendlersaldo hat sich zwischen 2006 und 2015 von 85,8 Prozent um 1,5 Prozentpunkte auf 84,3 Prozent verringert.

Die Pendlerquote, welche die Einpendler je Einwohner anzeigt, erhöhte sich im Betrachtungszeitraum um 2,4 Prozentpunkte auf 25,9 Prozent. Der Wert lag oberhalb des Medians der Vergleichskommunen von 1,9 Prozentpunkten.

### 5.3 Lebensraum

Die Wachstumsdynamik einer Stadt spielt eine große Rolle bei der Bemessung der unter anderem durch die Einwohnerzahl bestimmten Schlüsselzuweisungen (weniger Einwohner bedeuten weniger Schlüsselzuweisungen). Wir haben deshalb die Bevölkerungsentwicklung als Indikator für die Wachstumsdynamik gewählt.

Ansicht 11 zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Hofheim am Taunus 2006 bis 2015.

Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Hofheim am Taunus 2006 bis 2015				
	Hofheim am Taunus	Minimum	Median	Maximum
Veränderung der Einwohnerzahl 2006 bis 2015	3,7 %	0,2 %	6,0 %	14,2 %
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017); Eigene Berechnungen				

Ansicht 11: Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Hofheim am Taunus 2006 bis 2015

Zwischen 2006 und 2015 stieg die Zahl der Einwohner der Stadt Hofheim am Taunus von 38.085 auf 39.476 an. Dies entsprach einem Anstieg um 3,7 Prozent, welcher unter dem Median der Vergleichskommunen von 6,0 Prozent lag.

#### Altersstruktur

Neben der Bevölkerungsentwicklung spielt auch die Altersstruktur der Einwohner und die mit dem Alter einhergehende Lebenssituation eine wichtige Rolle für die Städte und Gemeinden. So ist neben der Betreuung von unter Dreijährigen in den Kindergärten auch die Ausweitung von Angeboten für Senioren vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von Bedeutung. Die verschiedenen Lebenssituationen in Abhängigkeit vom Alter lassen sich wie folgt beschreiben. Demnach ist die Phase bis vor der Vollendung des sechsten Lebensjahrs hauptsächlich durch den Besuch des Kindergartens gekennzeichnet. Zwischen dem sechsten und dem 20. Lebensjahr verläuft die Schulzeit. In dieser Phase wohnen die Schüler i.d.R. bei ihren Eltern. Die Phase zwischen dem 20. und 30. Lebensjahr ist gekennzeichnet durch Ausbildung, Studium und den Beginn der Erwerbsphase. In dieser Phase findet i.d.R. die Haushaltsbildung durch Bezug von Mietwohnungen statt. Zwischen dem 30. und dem 65. Lebensjahr findet die Erwerbsphase statt. Diese geht einher mit einer Eigentumsbildungsphase (i.d.R. bis zum 45. Lebensjahr) und einer Konsolidierungsphase (zwischen dem 45. und 60. Lebensjahr). Mit dem Ende der Erwerbsphase und dem Beginn des Ruhestands beginnen zunehmend erste Umzüge in spezielle Wohnformen für Senioren. Ab dem 75. Lebensjahr schließen sich verstärkt Umzüge in Pflegeheime an.

Ansicht 12 zeigt die Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Hofheim am Taunus im Jahr 2015 im Vergleich.

Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Hofheim am Taunus 2015					
	Zahl	Anteil in %	Minimum	Median	Maximum
Unter 3 Jahre	1.093	2,8	2,4	3,0	3,3
3 bis 5 Jahre	1.136	2,9	2,4	2,9	3,1
6 bis 9 Jahre	1.630	4,1	3,0	3,7	4,1
10 bis 14 Jahre	2.034	5,2	3,7	4,6	5,2
15 bis 17 Jahre	1.291	3,3	2,4	2,8	3,6
18 bis 19 Jahre	864	2,2	1,7	2,2	3,2
20 bis 24 Jahre	1.910	4,8	4,7	5,7	14,0
25 bis 29 Jahre	1.904	4,8	4,8	6,7	13,2
30 bis 34 Jahre	2.221	5,6	5,6	6,7	9,4
35 bis 39 Jahre	2.374	6,0	5,5	6,6	8,4
40 bis 44 Jahre	2.752	7,0	4,9	6,5	7,5
45 bis 49 Jahre	3.742	9,5	5,8	8,0	9,5
50 bis 54 Jahre	3.631	9,2	6,1	7,9	9,4
55 bis 59 Jahre	2.730	6,9	5,4	6,6	7,7
60 bis 64 Jahre	2.219	5,6	4,6	5,5	6,4
65 bis 74 Jahre	4.037	10,2	6,9	9,8	11,5
Über 75 Jahre	3.908	9,9	7,5	9,7	13,2
<b>Gesamt</b>	<b>39.476</b>	<b>100,0</b>			

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017)

Ansicht 12: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Hofheim am Taunus 2015

Bei der Analyse der Altersgruppen der Stadt Hofheim am Taunus entfällt der größte Anteil der Bevölkerung auf die Altersgruppen der Fünfundsechzig- bis Vierundsiebzigjährigen mit 10,2 Prozent, gefolgt von den über Fünfundsiebzigjährigen mit 9,9 Prozent und den Fünfundvierzig- bis Neunundvierzigjährigen mit 9,5 Prozent.

Im Vergleich ist festzustellen, dass der Anteil in den Altersgruppen der sechs- bis neunjährigen und der zehn- bis vierzehnjährigen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung der Stadt Hofheim am Taunus 2015 jeweils dem Maximum des Vergleichs entspricht. Auch der Anteil der fünfundvierzig- bis neunundvierzigjährigen entspricht dem höchsten Wert der Vergleichskommunen. Dagegen entsprechen die Anteile der Fünfundzwanzig- bis Neunundzwanzigjährigen und der Dreißig- bis Vierunddreißigjährigen jeweils dem Minimum des Vergleichs.

#### 5.4 Zusammenfassung und Ergebnis

Im Zeitraum 2006 bis 2015 verzeichnete die Stadt Hofheim am Taunus mit 3,7 Prozent einen Anstieg der Einwohnerzahlen unter dem Median der Vergleichskommunen. Die Stadt Wiesbaden wies mit 0,2 Prozent den geringsten Einwohneranstieg der Vergleichskommunen aus.

Die Bevölkerungsdichte in Hofheim am Taunus 2015 lag mit 688 Einwohnern je Quadratkilometer Gesamtfläche unterhalb des Medians der Vergleichskommunen.

Der Anteil in den beiden Altersgruppen der bis Sechs- bis Vierzehnjährigen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Hofheim am Taunus 2015 entsprach jeweils dem Maximum der Vergleichskommunen. Hingegen verzeichnete die Stadt bei den Altersgruppen der Fünfundzwanzig- bis Neunundzwanzigjährigen und der Dreißig- bis Vierunddreißigjährigen jeweils den niedrigsten Wert des Vergleichs. Dies deutete darauf hin, dass jüngere Personen Hofheim am Taunus zu Ausbildungs- und Studienzwecken verlassen.

Bezogen auf den Zeitraum 2006 bis 2015 wies die Stadt Hofheim am Taunus einen Anstieg an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 14,3 Prozent aus, welcher über dem Median der Vergleichskommunen lag. Dies deutet darauf hin, dass die Bedeutung der Stadt Hofheim am Main im Betrachtungszeitraum gestiegen ist.

Der Anstieg der Auspendler in Hofheim am Taunus im vorgenannten Zeitraum betrug 16,0 Prozent und entsprach dem Minimum der Vergleichskommunen. Mit 39,4 Prozent wies die Stadt Frankfurt am Main den höchsten Wert aus. Der Anstieg der Einpendler betrug 14,0 Prozent und lag über dem Median des Vergleichsrings. Hofheim am Taunus verzeichnete im genannten Zeitraum einen Anstieg des absoluten Pendlersaldos um 27,9 Prozent.

Der unter dem Median liegende Anstieg an Wohnungen im Zeitraum zwischen 2006 und 2015 korreliert mit dem unter dem Median liegenden Anstieg der Bevölkerung.

## 6. Trägerbezogene Feststellungen

Ausgehend von der Beurteilung der Haushaltslage der Städte haben wir im Rahmen der 196. Vergleichenden Prüfung die Organisation der Beteiligungsverwaltung und des -managements der Städte im Bezug auf die wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen sowie die Wohnungsverwaltung der Stadt im Kernhaushalt untersucht.

### 6.1 Beurteilung der Haushaltslage

Städte sind gesetzlich verpflichtet, ihr Vermögen und ihre Einkünfte so zu verwalten, dass die Finanzen gesund bleiben.<sup>28</sup> Ihnen obliegt nach § 92 Abs. 1 HGO<sup>29</sup> die gesetzliche Verpflichtung, ihre Aufgaben stetig zu erfüllen. Beiden gesetzlichen Verpflichtungen werden die Gemeinden nur dann nachkommen können, wenn sie dauerhaft über die Einzahlungen und Erträge verfügen, die sie zur Deckung ihrer für die stetige Aufgabenerfüllung notwendigen Auszahlungen und Aufwendungen leisten müssen. Zur Messung der Haushaltsstabilität haben wir daher die Kapital- und Substanzerhaltung sowie nachrichtlich die Haushalts- und Wirtschaftsführung herangezogen.

#### 6.1.1 Kapitalerhaltung

Der Ergebnishaushalt gilt als ausgeglichen, wenn das ordentliche Ergebnis des jeweiligen Jahres nicht negativ ist. Soweit sich trotz Nutzung aller Ertrags- und Einsparmöglichkeiten kein Haushaltsausgleich erzielen lässt (Fehlbetrag), ist zunächst die in Vorjahren gebildete Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses zu verwenden (§ 24 Abs. 2 GemHVO)<sup>30</sup>. Soweit sich trotz Nutzung aller Ertrags- und Einsparmöglichkeiten kein Haushaltsausgleich erzielen lässt (Fehlbedarf), ist zunächst die in Vorjahren gebildete Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses zu verwenden (§ 24 Abs. 2

---

<sup>28</sup> § 10 HGO Vermögen und Einkünfte

Die Gemeinde hat ihr Vermögen und ihre Einkünfte so zu verwalten, dass die Gemeindefinanzen gesund bleiben. Auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Abgabepflichtigen ist Rücksicht zu nehmen.

<sup>29</sup> § 92 HGO – Allgemeine Haushaltsgrundsätze

(1) <sup>1</sup>Die Gemeinde hat ihre Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist. <sup>2</sup>Dabei ist den Erfordernissen des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts Rechnung zu tragen.

<sup>30</sup> § 24 GemHVO – Haushaltsausgleich – Abs. 2

(2) <sup>1</sup>Übersteigt der Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen und der Zins- und sonstigen Finanzaufwendungen den Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge und der Zins- und sonstigen Finanzerträge, darf der Unterschiedsbetrag [...] als Fehlbetrag ausgewiesen werden, sofern [...] alle Einsparungsmöglichkeiten genutzt und alle Ertragsmöglichkeiten ausgeschöpft worden sind. <sup>2</sup>Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, darf bei der Aufstellung des Jahresabschlusses [...] der Fehlbetrag mit Mitteln aus der aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses [...] gebildeten Rücklage ausgeglichen werden.

GemHVO)<sup>31</sup>. Soweit dies nicht möglich ist, dürfen Überschüsse aus dem außerordentlichen Ergebnis und der in Vorjahren gebildeten entsprechenden Rücklage für den Haushaltsausgleich verwendet werden (§ 24 Abs. 3 GemHVO)<sup>32</sup>.

Ansicht 13 zeigt die Entwicklung des ordentlichen Ergebnisses der Stadt Hofheim am Taunus im Prüfungszeitraum.

Entwicklung des ordentlichen Ergebnisses 2012 bis 2016					
	2012	2013	2014	2015	2016
Ordentliches Ergebnis	-5.241.400 €	-3.662.481 €	-4.490.240 €	n.v.	n.v.
Außerordentliches Ergebnis	995.136 €	235.211 €	1.296.360 €	n.v.	n.v.
Jahresergebnis	-4.246.263 €	-3.427.270 €	-3.193.880 €	n.v.	n.v.
Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses	0 €	0 €	0 €	n.v.	n.v.
Einzelbeurteilung Kapitalerhaltung <sup>1)</sup>	Instabil	Instabil	Instabil	n.v.	n.v.

<sup>1)</sup> Die Kapitalerhaltung haben wir als „stabil“ eingestuft, sofern das ordentliche Ergebnis unter Berücksichtigung ggf. bestehender Rücklagen mindestens ausgeglichen war.

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte die Stadt, anders als andere geprüfte Städte, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen

Quelle: Aufgestellte Jahresabschlüsse 2012 bis 2014 (ungeprüft)

Ansicht 13: Entwicklung des ordentlichen Ergebnisses 2012 bis 2016

#### Ordentliches Ergebnis

Die Stadt Hofheim am Taunus wies für die Jahre 2012 bis 2014 jeweils negative ordentliche Ergebnisse aus. Diese schwankten zwischen -5,2 Millionen Euro (2012) und -3,7 Millionen Euro (2013).

Die Bilanzen der Jahresabschlüsse 2012 bis 2014 der Stadt Hofheim am Taunus wiesen im Eigenkapital keine Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses auf. Laut dem noch ungeprüften Jahresabschluss 2014 betrug das Eigenkapital zum 31. Dezember 2014 insgesamt 94,8 Millionen Euro und setzte sich zusammen aus der Nettosition in Höhe von 126,8 Millionen Euro, Sonderrücklagen von 1,5 Millionen Euro, dem Ergebnisvortrag von -30,4 Millionen Euro (davon ordentliche Ergebnisse aus Vorjahren -32,6 Millionen Euro und kumulierte, nicht verwendete außerordentliche Ergebnisse 2,2 Millionen Euro) sowie dem Jahresfehlbetrag 2014 von -3,2 Millionen Euro.

<sup>31</sup> § 24 Abs. 2 GemHVO

(2) Übersteigt der Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen den Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge (Fehlbedarf), sind Mittel aus der aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses des Ergebnishaushalts gebildeten Rücklage zum Haushaltsausgleich zu verwenden, sofern bei den Aufwendungen alle Einsparmöglichkeiten genutzt und alle Ertragsmöglichkeiten ausgeschöpft worden sind.

<sup>32</sup> § 24 Abs. 3 GemHVO

(3) Ist ein Haushaltsausgleich des ordentlichen Ergebnisses nach Abs. 2 nicht möglich, dürfen Mittel aus dem außerordentlichen Ergebnis des Ergebnishaushalts und der aus Überschüssen des außerordentlichen Ergebnisses der Vorjahre gebildeten Rücklage zum Ausgleich verwendet werden, soweit diese Mittel nicht für die Finanzierung von unabweisbaren Investitionen oder zur vordringlichen außerordentlichen Tilgung von Krediten benötigt werden.

Für die Haushaltsjahre 2015 und 2016 hatte die Stadt Hofheim am Taunus zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen noch keine Jahresabschlüsse aufgestellt. Nach den vorläufigen Zahlen der Finanzbuchhaltung betrug das ordentliche Ergebnis 2015 -2,9 Millionen Euro, nach einem positiven außerordentlichen Ergebnis von 1,8 Millionen Euro verblieb ein Jahresfehlbetrag von -1,1 Millionen Euro. Für das Jahr 2016 ergaben sich - ebenfalls vorläufig - ein positives ordentliches Ergebnis in Höhe von 3,1 Millionen Euro, ein außerordentliches Ergebnis von 0,3 Millionen Euro und mit 3,4 Millionen Euro ein Jahresüberschuss.

### 6.1.2 Substanzerhaltung

Um eine dauerhafte Aufgabenerfüllung sicherzustellen, ist es für die Kommunen wichtig, das hierzu notwendige Anlagevermögen in seiner Substanz zu erhalten. Die Substanz des kommunalen Vermögens wird in dieser Betrachtung erhalten, wenn die Investitionen mindestens so hoch sind wie die Abschreibungen. In einer weitergehenden Analyse müsste noch betrachtet werden, ob es sich um Ersatz- oder um Erweiterungsinvestitionen handelt.

Der Mittelfluss aus laufender Verwaltungstätigkeit abzüglich der Auszahlungen für Tilgungen von Investitionskrediten (d.h. ohne Kassenkredite) gibt Auskunft darüber, ob ein „Mittelüberschuss“ nach Bedienung des ordentlichen Aufwands einschließlich der Zinsen und Tilgungen verbleibt.

Wird diese Messzahl ins Verhältnis zu den verfügbaren Allgemeinen Deckungsmitteln gesetzt, gibt diese Kennzahl als Innenfinanzierungspotenzial an, welcher Anteil der verfügbaren Allgemeinen Deckungsmittel im Haushaltsjahr nach Bedienung des ordentlichen Aufwands einschließlich der Zinsen und Tilgungen verbleibt.

Die nachfolgende Ansicht 14 zeigt das Innenfinanzierungspotenzial der Stadt Hofheim am Taunus für die Jahre 2012 bis 2016.

Innenfinanzierungspotenzial der Jahre 2012 bis 2016					
	2012	2013	2014	2015	2016
Finanzmittelfluss aus laufender Verwaltungstätigkeit	-414.848 €	-1.600.797 €	1.550.783 €	n.v.	n.v.
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und inneren Darlehen für Investitionen und Begebung von Anleihen.	1.725.660 €	1.793.462 €	2.420.419 €	n.v.	n.v.
= Innenfinanzierungspotenzial <sup>1)</sup>	-2.140.508 €	-3.394.260 €	-869.636 €	n.v.	n.v.
Liquide Mittel abzüglich Kassenkredite	-25.302.167 €	-35.169.030 €	-35.786.766 €	n.v.	n.v.
Einzelbeurteilung Substanzerhaltung <sup>2)</sup>	Instabil	Instabil	Instabil	n.v.	n.v.

<sup>1)</sup> Ein ausreichendes Innenfinanzierungspotenzial liegt vor, wenn der Finanzmittelfluss aus laufender Verwaltungstätigkeit abzüglich Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und inneren Darlehen für Investitionen und Begebung von Anleihen einen Wert größer oder gleich null erreicht.

<sup>2)</sup> Die Substanzerhaltung haben wir als „stabil“ eingestuft, sofern mindestens eine der beiden Komponenten „Innenfinanzierungspotenzial“ oder „Liquide Mittel abzüglich Kassenkredite“ einen positiven Wert aufwies. n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte die Stadt, anders als andere geprüfte Städte, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen

Quelle: Aufgestellte Jahresabschlüsse 2012 bis 2014 (ungeprüft)

Ansicht 14: Innenfinanzierungspotenzial der Jahre 2012 bis 2016

Die Stadt Hofheim am Taunus verfügte in keinem der Jahre 2012 bis 2014 über ein ausreichendes Innenfinanzierungspotenzial. Nach den vorläufigen Zahlen der Finanzbuchhaltung für 2015 und 2016 war das Innenfinanzierungspotenzial 2015 erneut negativ, für 2016 positiv. Die Kassenkredite überstiegen die liquiden Mittel in allen untersuchten Jahren.

### 6.1.3 Haushalts- und Wirtschaftsführung

#### Jahresabschluss

Der Jahresabschluss ist innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres aufzustellen (§ 112 Absatz 9 HGO) und umgehend an das Rechnungsprüfungsamt weiterzuleiten.

Ansicht 15 zeigt den Zeitpunkt der Aufstellung der Jahresabschlüsse.

Fristgerechte Aufstellung Jahresabschluss					
	2012	2013	2014	2015	2016
Frist zur Aufstellung des Jahresabschluss	30. April 2013	30. April 2014	30. April 2015	30. April 2016	30. April 2017
Aufstellung Jahresabschluss durch den Magistrat	27. Mai 2015	19. April 2017	26. April 2017	Zusicherungsbeschluss: 31. Dezember 2017 <sup>1)</sup>	Zusicherungsbeschluss: 31. Dezember 2017 <sup>1)</sup>
Abweichung in Tagen	757	1.085	727	n.v.	n.v.
Prüfung Jahresabschluss durch Revisionsamt	noch nicht erfolgt	noch nicht erfolgt	noch nicht erfolgt	n.v.	n.v.
Qualität des Testates	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Feststellung der Jahresabschlüsse durch Stadtverordnetenversammlung (Entlastung Magistrat)	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.

<sup>1)</sup> Im Nachgang zur Interimbekprechung vom 19. Januar 2018 stellte die Stadt Hofheim am Taunus die Magistratsbeschlüsse zur Aufstellung der Jahresabschlüsse 2015 (Magistratsbeschluss vom 13. Dezember 2017) und 2016 (Magistratsbeschluss vom 20. Dezember 2017) zur Verfügung.

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte die Stadt, anders als andere geprüfte Städte, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen

Quelle: Örtliche Erhebungen, Beschlüsse StVV/Magistrat, Prüfungsberichte Revisionsamt

#### Ansicht 15: Fristgerechte Aufstellung Jahresabschluss

Die Stadt Hofheim am Taunus stellte ihre Jahresabschlüsse für 2012 bis 2016 nicht innerhalb der gesetzlichen Frist nach § 112 Abs. 9 HGO<sup>33</sup> zum 30. April des jeweiligen Folgejahres auf. Die Jahresabschlüsse für 2012 bis 2014 waren

<sup>33</sup> § 112 Abs. 9 HGO: Der Gemeindevorstand soll den Jahresabschluss der Gemeinde innerhalb von vier Monaten, den zusammengefassten Jahresabschluss und den Gesamtabschluss innerhalb von neun Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres aufstellen und die Gemeindevertretung unverzüglich über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlüsse unterrichten.

aufgestellt, aber noch nicht durch die Revision des Main-Taunus-Kreises geprüft, die Abschlüsse für die Jahre 2015 und 2016 waren zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen noch nicht aufgestellt.

Wir erwarten, dass die Stadt Hofheim am Taunus bei der Aufstellung der Jahresabschlüsse durch den Magistrat zukünftig den hierfür gültigen Stichtag 30. April einhält.

#### 6.1.4 Zusammenfassende Bewertung der Haushaltslage zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen

Der Haushalt eines Jahres wird insgesamt als „stabil“ bezeichnet, sofern die Einzelbeurteilungen der Kapital- und der Substanzerhaltung für dieses Jahr beide „stabil“ lauten. Wenn ein Jahresabschluss bis zum Zeitpunkt unserer Erhebungen nicht aufgestellt war, wird aus Vorsichtsgründen der Haushalt dieses Jahres mit „instabil“ bewertet. Die Haushaltsstabilität über den gesamten fünfjährigen Prüfungszeitraum haben wir zusammenfassend bewertet. Dabei haben wir die Wertungen „stabil“, „hinreichend stabil“, „noch stabil“, „fragil“ und „konsolidierungsbedürftig“ verwendet und die in Ansicht 16 dargestellte Vorgehensweise gewählt:

Haushaltslage

Zusammenfassende Beurteilung der Haushaltsstabilität	
Haushaltslage	Ergebnis
stabil	mindestens vier Jahre stabil <sup>1)</sup> (das instabile Jahr darf nicht das letzte Jahr sein)
hinreichend stabil	drei der fünf Jahre stabil (dabei darf nicht eines der letzten beiden Jahre als instabil bewertet sein)
noch stabil	die ersten drei der fünf Jahre stabil (dabei ist eines der letzten beiden Jahre als instabil bewertet)
fragil	drei Jahre instabil, zwei Jahre stabil (dabei darf das instabile Jahr nicht das letzte Jahr sein)
konsolidierungsbedürftig	mindestens vier Jahre instabil (dabei darf das stabile Jahr nicht das letzte Jahr sein)
<sup>1)</sup> stabil = positives ordentliches Ergebnis und positive Innenfinanzierungskraft vor der Warn- grenze Quelle:	

Ansicht 16: Zusammenfassende Beurteilung der Haushaltsstabilität

Ansicht 17 zeigt die Anwendung dieses Beurteilungsschemas auf die Haushaltsentwicklung der Stadt Hofheim am Taunus und führt zu folgenden Kennzahlen und Beurteilungen:

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Hofheim am Taunus

Mehrkostenmodell zur Beurteilung der Haushaltslage der Stadt Hofheim am Taunus in den Jahren 2012 bis 2016					
in T€	2012	2013	2014	2015	2016
<b>1. Beurteilungsebene – Kapitalerhaltung</b>					
Komponente 1 – ordentl. Ergebnis	-5.241 T€	-3.662 T€	-4.490 T€	n.v.	n.v.
Komponente 2 – Rücklagen aus Überschüssen des ordentl. Ergebnisses <sup>1)</sup>	0 T€	0 T€	0 T€	n.v.	n.v.
Saldo der Komponenten 1 und 2	-5.241 T€	-3.662 T€	-4.490 T€	n.v.	n.v.
Einzelbeurteilung Kapitalerhaltung	Instabil	Instabil	Instabil	n.v.	n.v.
<b>2. Beurteilungsebene – Substanzerhaltung</b>					
Komponente 3 – Innenfinanzierungspotenzial <sup>2)</sup>	-2.141 T€	-3.394 T€	-870 T€	n.v.	n.v.
Komponente 4 – Liquidität <sup>3)</sup>	-25.302 T€	-35.169 T€	-35.787 T€	n.v.	n.v.
Einzelbeurteilung Substanzerhaltung	Instabil	Instabil	Instabil	n.v.	n.v.
<b>3. Beurteilungsebene – Haushalts- und Wirtschaftsführung (nachrichtlich)</b>					
Komponente 5 – Fristgerechte Aufstellung (A) und Beschlussfassung (B) der Jahresabschlüsse <sup>4)</sup>	A: Nein B: Nein	A: Nein B: Nein	A: Nein B: Nein	A: Nein B: Nein	A: Nein B: Nein
Komponente 6 – Nachhaltiger Haushaltsausgleich gemäß Ergebnisplanung <sup>5)</sup>	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja
Beurteilung der Haushaltslage <sup>6)</sup>	Instabil	Instabil	Instabil	Instabil	Instabil
Bewertung	konsolidierungsbedürftig				

<sup>1)</sup> Rücklagen nach § 49 Abs. 4 Zf. 1.2.1 GemHVO, Stand der Rücklage zum Stichtag 31. Dezember jeweils vor Berücksichtigung der Zuführung oder Inanspruchnahme der Verwendung des ordentlichen Ergebnisses.

<sup>2)</sup> Mittelfluss aus laufender Verwaltungstätigkeit abzüglich der Auszahlungen für Tilgungen von Investitionskrediten.

<sup>3)</sup> Stand der liquiden Mittel abzüglich der Kassenkredite zum Stichtag 31. Dezember des jeweiligen Haushaltsjahres.

<sup>4)</sup> Der Jahresabschluss ist nach § 112 Abs. 9 HGO bis zum 30. April des folgenden Haushaltsjahres aufzustellen und nach § 114 HGO bis zum 31. Dezember des nächsten folgenden Haushaltsjahres durch die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

<sup>5)</sup> Ein nachhaltiger Haushaltsausgleich liegt vor, wenn nach der mittelfristigen Ergebnisplanung im fünfjährigen Planungszeitraum kumuliert keine Fehlbedarfe erwartet werden.

<sup>6)</sup> Den Haushalt haben wir als „stabil“ eingestuft, sofern auf der ersten Beurteilungsebene das ordentliche Ergebnis unter Berücksichtigung ggf. bestehender Rücklagen mindestens ausgeglichen war und auf der zweiten Beurteilungsebene mindestens eine Komponente einen positiven Wert aufwies. Die dritte Beurteilungsebene hat nachrichtlichen Charakter.

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte die Stadt, anders als andere geprüfte Städte, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen

Quelle: Eigene Berechnungen, Jahresabschlüsse (ungeprüft), Haushaltspläne

Ansicht 17: Mehrkostenmodell zur Beurteilung der Haushaltslage der Stadt Hofheim am Taunus in den Jahren 2012 bis 2016

Bei der Stadt Hofheim am Taunus waren in den Jahresabschlüssen 2012 bis 2014 sowohl das ordentliche Ergebnis als auch das Innenfinanzierungspotenzial jeweils negativ bzw. nicht ausreichend. Die Kassenkredite überstiegen zu

den Bilanzstichtagen dieser drei Haushaltsjahre die liquiden Mittel. Die Haushaltslage war zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen für die Jahre 2012 bis 2014 als „instabil“ zu beurteilen.

Für 2015 und 2016 lagen zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen noch keine Abschlüsse vor. Im Ergebnis war damit die Haushaltslage der Stadt Hofheim am Taunus nach den festgelegten Kriterien für alle Jahre des Prüfungszeitraums „instabil“.

Mit dieser 196. Vergleichenden Prüfung wird die Feststellung getroffen, dass der Haushalt der Stadt Hofheim am Taunus über den Prüfungszeitraum „konsolidierungsbedürftig“ war.

## 6.2 Beurteilung der Organisation der Beteiligungsverwaltung und des -managements der Städte im Bezug auf die wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen

In den folgenden Kapiteln haben wir das wohnungswirtschaftliche Beteiligungsportfolio der Stadt Hofheim am Taunus analysiert, die Rechtmäßigkeit, Sachgerechtigkeit und Angemessenheit der städtischen Wohnungsbauunternehmen beurteilt sowie die Einflussnahme der Städte auf ihre Wohnungsbauunternehmen untersucht. Zudem haben wir das in Hofheim am Taunus angewandte Organisationsmodell der Beteiligungsverwaltung kritisch gewürdigt. Anschließend unterzogen wir die personellen Kapazitäten sowie die Aufgaben der Beteiligungsverwaltung einer vergleichenden Analyse und beurteilten die angewandten Steuerungsinstrumente der Beteiligungsverwaltung der Stadt Hofheim am Taunus.

### 6.2.1 Darstellung des Portfolios der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen

Die Städte dürfen sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben wirtschaftlich betätigen und wirtschaftliche Unternehmen errichten, übernehmen oder wesentlich erweitern.<sup>34</sup> Dafür stehen ihnen sowohl öffentlich-rechtliche Organisationsformen, wie Regie- und Eigenbetriebe, Anstalten des öffentlichen Rechts und Zweckverbände als auch privatrechtliche Gesellschaftsformen wie Gesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktiengesellschaften zur Verfügung. Die Städte sind dabei als Gesellschafter gefordert ihre Beteiligungen mit geeigneten Instrumenten zu Steuern und zu kontrollieren.

Die Stadt Hofheim am Taunus war per 31. Dezember 2016 an einem Wohnungsbauunternehmen direkt oder indirekt mit mindestens 20,0 Prozent beteiligt. Dabei war die Stadt Hofheim am Taunus mit einer direkten Beteiligung von 100 Prozent Alleingesellschafterin der HWB.

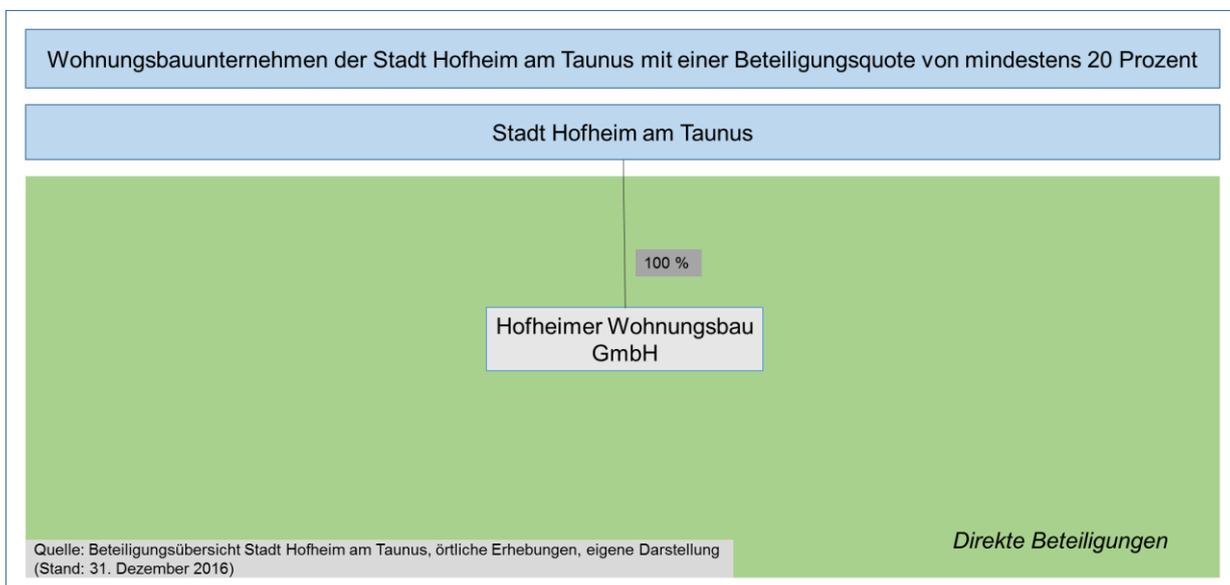
Zudem hielt die Stadt Hofheim am Taunus 0,0009 Prozent an der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (Stand: 31. Dezember 2016). Per 1. März 2017 verringerte sich der Anteil in Folge einer Kapitalerhöhung auf 0,0008 Prozent.

Wohnungswirtschaftliches  
Beteiligungsportfolio

---

34 Vgl. § 121 Abs. 1 bis 3 HGO.

Ansicht 18 zeigt das Portfolio der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus per 31. Dezember 2016 mit einer direkten oder indirekten Beteiligungsquote von mindestens 20 Prozent.



Ansicht 18: Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus mit einer Beteiligungsquote von mindestens 20 Prozent

Ansicht 19 verdeutlicht das Gründungsjahr sowie die rechtliche Struktur und die Zahl der Geschäftsführer und Vorstandsmitglieder der städtischen Wohnungsbauunternehmen.

Gründungsjaar, rechtliche Struktur und Zahl der Geschäftsführer und Vorstände der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016				
	Gründung	Rechtliche Struktur	Kapitalanteil Träger (direkt und indirekt)	Zahl Geschäftsführer/Vorstände
HWB	1926	GmbH	100 %	2

Quelle: Eigene Darstellung. Daten aus Beteiligungsbericht, Jahresabschluss 2016 und örtliche Erhebungen

Ansicht 19: Rechtliche Struktur und Zahl der Geschäftsführer und Vorstände der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016

Die HWB verfügte über die Rechtsform der GmbH. Die Rechtsform der Gesellschaft war nach den Bestimmungen der HGO zulässig.

Die HWB wurde vor dem 1. April 2004 gegründet und verfügten somit über Bestandsschutz. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere Ausführungen in Kapitel 4.1.

Die HWB hatte zwei Geschäftsführer. Die Geschäftsführung des städtischen Wohnungsbauunternehmens war personell angemessen besetzt.

Ansicht 20 gibt einen Überblick über die kommunale Beteiligungsstruktur der städtischen Wohnungsbauunternehmen.

**Kommunale Beteiligungsstruktur der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016**

Kommune	Hold- dingstruk- tur	unmittelbare Be- teiligungen = 100 % (Beteili- gung 1. Grads)	unmittelbare Be- teiligungen < 100 % (Beteili- gung 1. Grads)	mittelbare Be- teiligungen (Beteiligung 2. Grads)	mittelbare Betei- ligungen (Betei- ligung 3. Grads oder höher)
Gießen	nein	1	1	2	1
Frankfurt	ja	0	3	5	4
Bad Nauheim	nein	0	1	0	0
Darmstadt	ja	0	1	1	11
Hanau	ja	0	2	1	0
Hattersheim	nein	1	0	1	0
Hofheim	nein	1	0	0	0
Idstein	nein	0	1	0	0
Rüsselsheim	nein	0	2	1	0
Wiesbaden	ja	1	2	1	3

Quelle: Beteiligungsbericht 2015; eigene Darstellung  
Stand: 2016

Ansicht 20: Kommunale Beteiligungsstruktur der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016

Die Stadt Hofheim am Taunus verfügte nicht über ein städtisches Wohnungs-  
bauunternehmen mit einer Holdingstruktur. Als Alleingesellschafterin der HWB  
bestand für die Stadt Hofheim am Taunus ein übersichtliches und zur Steuerung  
geeignetes wohnungswirtschaftliches Beteiligungsportfolio.

### 6.2.2 Prüfung der Rechtmäßigkeit, Sachgerechtigkeit und Angemessenheit der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Die kommunale Wirtschaftstätigkeit muss durch einen öffentlichen Zweck ge-  
rechtfertigt sein und nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis  
zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf stehen  
(§ 121 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 HGO<sup>35</sup>). Außerdem ist sie nur zulässig,  
wenn die Aufgabe nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Drit-  
ten erfüllt werden kann (§ 121 Abs. 1 Nr. 3 HGO<sup>36</sup>). Diese Voraussetzung wird  
als „striktter Subsidiaritätsvorbehalt“ bezeichnet. Der Subsidiaritätsvorbehalt

35 § 121 HGO – Wirtschaftliche Betätigung

(1) <sup>1</sup>Gemeinde darf sich wirtschaftlich betätigen, wenn  
der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,  
die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit  
der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und  
der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt  
werden kann.

<sup>2</sup>Soweit Tätigkeiten vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden, sind sie ohne die in Satz 1 Nr. 3  
genannten Einschränkungen zulässig.

36 Ebenda

wurde erst durch die Gemeinderechtsnovelle vom 31. Januar 2005 eingeführt. Er gilt aus Gründen des Bestandsschutzes nur für seit dem 1. April 2004 aufgenommene oder erweiterte Tätigkeiten. Wir verweisen auf unsere Anmerkungen in Kapitel 4.1.

Die Gemeinden haben mindestens einmal in jeder Wahlzeit zu prüfen, inwieweit ihre wirtschaftlichen Betätigungen noch die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO erfüllen und inwieweit die Tätigkeiten privaten Dritten übertragen werden können (§ 121 Abs. 7 HGO<sup>37</sup>).

Zusätzlich ist die Entscheidung der Stadt über die Gründung, die Übernahme oder die wesentliche Erweiterung einer bestehenden Beteiligung oder wirtschaftlichen Betätigung der Aufsichtsbehörde spätestens sechs Wochen vor Beginn des Vollzugs schriftlich anzuzeigen (§ 127a HGO<sup>38</sup>). Dies gilt auch für mittelbare Beteiligungen, an denen die Stadt mit mehr als 50 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist (§ 127a Abs. 2 HGO). Im Prüfungszeitraum 2012 bis 2016 gab es keine (wesentlichen) Erweiterungen oder Neuaufnahmen von wirtschaftlichen Beteiligungen an Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus.

Die Stadt Hofheim am Taunus führte die Prüfung der wirtschaftlichen Betätigungen nach § 121 Abs. 7 HGO letztmalig im Jahr 2011 durch (Magistratsvorlage 2011/002). Stichtag der Überprüfung war der Magistratsbeschluss vom 5. Januar 2011. Der Haupt- und Finanzausschuss stimmte der vorgenannten Vorlage am 15. Februar 2011, die StVV am 23. Februar 2011 zu. Damit hatte die Stadt Hofheim am Taunus zwar innerhalb der vorangegangenen Wahlzeit eine Prüfung durchgeführt, jedoch noch nicht eine Periode innerhalb der vorangegangenen Wahlzeit (März 2010 bis März 2016) geprüft. Wir empfehlen, in der aktuellen Wahlzeit eine Periode aus der vorangegangenen Wahlzeit zu prüfen. Zusätzlich empfehlen wir, dass bei der Prüfung in einer Wahlzeit eine Periode in der Wahlzeit geprüft wird. Die Prüfperiode sollte bei der Prüfung angegeben werden.

---

#### 37 § 121 HGO – Wirtschaftliche Betätigung

(7) Die Gemeinden haben mindestens einmal in jeder Wahlzeit zu prüfen, inwieweit ihre wirtschaftliche Betätigung noch die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt und inwieweit die Tätigkeiten privaten Dritten übertragen werden können.

#### 38 § 127a HGO – Anzeige

(1) <sup>1</sup>Entscheidungen der Gemeinde über

die Errichtung, die Übernahme oder die wesentliche Erweiterung eines wirtschaftlichen Unternehmens,

die Gründung einer Gesellschaft, die erstmalige Beteiligung an einer Gesellschaft sowie die wesentliche Erhöhung einer Beteiligung an einer Gesellschaft,

den Erwerb eines Gesellschaftsanteils an einer eingetragenen Genossenschaft, Rechtsgeschäfte im Sinne des § 124 Abs. 1

sind der Aufsichtsbehörde unverzüglich, spätestens sechs Wochen vor Beginn des Vollzugs, schriftlich anzuzeigen. <sup>2</sup>Aus der Anzeige muss zu ersehen sein, ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

(2) Abs. 1 gilt für Entscheidungen über mittelbare Beteiligungen im Sinne von § 122 Abs. 5 entsprechend.

Die Stadt Hofheim am Taunus dokumentierte die Prüfungsergebnisse, nicht jedoch die Prüfungsgrundlagen und –kriterien. Wir empfehlen bei künftigen Prüfungen die Prüfungsgrundlagen und –kriterien eindeutig zu benennen.

Im Ergebnis der Prüfung bestätigte die Stadt Hofheim am Taunus die Rechtmäßigkeit und Sachgerechtigkeit der Beteiligung an der HWB.

Die Gemeinde darf sich wirtschaftlich betätigen, wenn die Betätigung unter anderem nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt und zum voraussichtlichen Bedarf steht (§ 121 Abs. 1 Nr. 2 HGO<sup>39</sup>). Dies ist dann der Fall, wenn die Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus fachlich und wirtschaftlich so leistungsfähig sind, dass eine unangemessene und möglicherweise den Haushaltsausgleich gefährdende Inanspruchnahme des kommunalen Haushalts vermieden wird.

Um das Risiko für die Kommune in vertretbaren Grenzen zu halten ist gemäß § 122 Abs. 1 Nr. 2 HGO die Haftung und die Einzahlungsverpflichtung auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag zu begrenzen.<sup>40</sup>

Vor diesem Hintergrund ist die Beteiligung einer Kommune an Gesellschaften in einer nicht haftungsbegrenzenden Rechtsform unzulässig, so einer BGB-Gesellschaft einer OHG, einer Komplementärin einer KG, einer KGaA und als Genosse einer eingetragenen Genossenschaft mit unbeschränkter Haftung. Die HWB wurde in der Rechtsform der GmbH und somit einer haftungsbeschränkten Rechtsformen gegründet. Zudem nahm die Gesellschaft ihre Tätigkeit vor dem 1. April 2004 und besaß somit Bestandsschutz.

Im Ergebnis war die Beteiligung der Stadt Hofheim am Taunus an der HWB rechtmäßig, sachgerecht und angemessen.

---

<sup>39</sup> § 121 HGO - Wirtschaftliche Betätigung

(1) <sup>1</sup>Gemeinde darf sich wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,

die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und

der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

<sup>2</sup>Soweit Tätigkeiten vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden, sind sie ohne die in Satz 1 Nr. 3 genannten Einschränkungen zulässig.

<sup>40</sup> Vgl. Schneider/Dreßler/Rauber/Risch: Hessische Gemeindeordnung – Kommentar, 14. Lieferung Engelhardt, B-HGO Erläuterung § 122 HGO, S. 12: „Unzulässig ist die Beteiligung der Gemeinde wegen der im Außenverhältnis daher nicht beschränkten Haftung daher an einer BGB-Gesellschaft, einer Offenen Handelsgesellschaft (OHG), als Komplementär an einer Kommanditgesellschaft (KG) und einer Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA), als Genosse einer Genossenschaft mit unbeschränkter Haftung [...] oder einem nicht rechtsfähigen wirtschaftlichen Verein [...].“

Dagegen haben die Gemeinden unter dem Gesichtspunkt der Haftungsbeschränkung grundsätzlich die Befugnis sich an Aktiengesellschaften (AG), Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) oder eGmbH), als Kommanditist an Kommanditgesellschaften (KG oder GmbH & Co. KG), an eingetragenen Genossenschaften (eGen), soweit Haftung und Nachschusspflicht beschränkt sind, an Versicherungsvereinen auf Gegenseitigkeit und an rechtsfähigen wirtschaftlichen oder ideellen Vereinen [...] zu beteiligen.“

### 6.2.3 Einflussnahme der Stadt auf ihre Wohnungsbauunternehmen

Eine wesentliche Grundlage für die Einflussnahme der Städte auf ihre Wohnungsbauunternehmen stellen die Unterrichts- und Prüfungsrechte dar. Diese sind, sofern eingeräumt, mehrheitlich Bestandteile der jeweiligen Satzungen und Gesellschaftsverträge der städtischen Wohnungsbauunternehmen. Darüber hinaus sind aber auch weitergehende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Kommune und ihren Wohnungsbauunternehmen denkbar, in denen diese Rechte verankert sind. Darüber hinaus üben die Kommunen wesentlichen Einfluss über die Besetzung der Überwachungsorgane, so Aufsichtsräte, auf die städtischen Wohnungsbauunternehmen aus.

#### Unterrichtungs- und Prüfrechte

Wir haben geprüft, bei welchen wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen die vorgesehenen Unterrichts- und Prüfungsrechte eingeräumt wurden (123 HGO)<sup>41</sup>. Gehören einer Stadt die Mehrheit der Anteile eines privatrechtlichen Unternehmens oder gehört ihr mindestens der vierte Teil der Anteile und steht ihr zusammen mit anderen Gebietskörperschaften die Mehrheit der Anteile zu, so hat die Stadt darauf hinzuwirken, dass ihr in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag die Befugnisse nach §§ 53, 54, HGrG und der Überörtlichen Prüfung die Befugnisse nach § 54 eingeräumt werden. Sie soll auch dann hierauf hinwirken, wenn keine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 53 HGrG vorliegt (§ 123 Abs. 2 HGO).

Ansicht 21 verdeutlicht die seitens der wohnungswirtschaftlichen Beteiligung der Stadt Hofheim am Taunus eingeräumten Unterrichts- und Prüfungsrechte.

---

#### 41 § 123 HGO – Unterrichts- und Prüfungsrechte

- (1) Ist die Gemeinde an einem Unternehmen in dem in § 53 des Haushaltsgrundsatzgesetzes in der Fassung vom 19. August 1969 (BGBl. I S. 1273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2013 (BGBl. I S. 2398), bezeichneten Umfang beteiligt, so hat sie die Rechte nach § 53 Abs. 1 des Haushaltsgrundsatzgesetzes auszuüben, sicherzustellen, dass ihr und dem für sie zuständigen überörtlichen Prüfungsorgan die in § 54 des Haushaltsgrundsatzgesetzes vorgesehenen Befugnisse eingeräumt werden.
- (2) <sup>1</sup>Ist eine Beteiligung einer Gemeinde an einer Gesellschaft keine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 53 des Haushaltsgrundsatzgesetzes, so soll die Gemeinde darauf hinwirken, dass ihr in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag die Befugnisse nach den § 53 und 54 des Haushaltsgrundsatzgesetzes eingeräumt werden. <sup>2</sup>Bei mittelbaren Beteiligungen gilt dies nur, wenn die Beteiligung den vierten Teil der Anteile übersteigt und einer Gesellschaft zusteht, an der die Gemeinde allein oder zusammen mit anderen Gebietskörperschaften mit Mehrheit im Sinne des § 53 des Haushaltsgrundsatzgesetzes beteiligt ist.

Eingeräumte Unterrichts- und Prüfungsrechte des städtischen Wohnungsbauunternehmens			
	Eingeräumte Rechte		
	nach § 53 HGrG	nach § 54 HGrG für Kommune	nach § 54 HGrG/ § 123 HGO für Überörtl. Prüfung
HWB	✓	✓	✓

Legende: ✓ = ja, ● = nein

Quelle: Gesellschaftsvertrag der HWB

Ansicht 21: Eingeräumte Unterrichts- und Prüfungsrechte des städtischen Wohnungsbauunternehmens

Die eingeräumten Unterrichts- und Prüfungsrechte der HWB waren vollständig. Gemäß § 24 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags der HWB vom 7. September 2011 nahm die Revision des Main-Taunus-Kreises für die Stadt Hofheim am Taunus alle Rechte für Prüfungen wahr, die sich aus der HGO und dem HGrG ergeben.

Ansicht 22 zeigt die Besetzung der Aufsichtsräte sowie die Zahl der Sitzungen der Überwachungsorgane 2016. Aufsichtsräte

Besetzung und Zahl der Sitzungen der Aufsichtsräte des städtischen Wohnungsbauunternehmens 2016			
	Zahl AR-Mitglieder	Davon Zahl der kommunalen Vertreter <sup>1)</sup>	Zahl der AR-Sitzungen
HWB	13	13	6

<sup>1)</sup> Bürgermeister/in, erster Stadtrat/erste Stadträtin und elf weitere von der Gesellschafterversammlung auf Vorschlag der in der Stadtverordnetenversammlung vertretenen Fraktionen

Quelle: Jahresabschluss 2016 HWB

Ansicht 22: Besetzung und Zahl der Sitzungen der Aufsichtsräte des städtischen Wohnungsbauunternehmens 2016

Der AR der HWB war entsprechend den Beteiligungsverhältnissen mit durch die Gesellschafterversammlung gewählten Vertretern besetzt. Die Besetzung des Aufsichtsrats ist unter Berücksichtigung der Gesellschafteranteile angemessen. Die HWB hielt in den Jahren 2012 bis 2016 die gesellschaftsvertraglich geforderte Mindestzahl von sechs Sitzungen des Aufsichtsrats je Geschäftsjahr durchgängig ein. Sie hielt folgende Zahl an Aufsichtsratssitzungen ab:

- 2012: 7 Sitzungen
- 2013: 6 Sitzungen
- 2014: 6 Sitzungen
- 2015: 6 Sitzungen
- 2016: 6 Sitzungen.

Gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrags der HWB vom 7. September 2011 besteht der AR aus insgesamt 13 Mitgliedern. Nach § 6 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den AR der HWB vom 23. Juni 2010 besteht der AR aus elf Mitgliedern. Wir empfehlen die Geschäftsordnung für den AR zu überarbeiten und an die Regelungen des Gesellschaftsvertrags anzupassen.

#### 6.2.4 Organisationsmodell der kommunalen Beteiligungsverwaltung

In Literatur und Praxis existieren keine einheitlichen Definitionen der Begriffe Beteiligungsverwaltung und Beteiligungsmanagement. Aus diesem Grund ist eine Begriffsklärung erforderlich. Danach orientiert sich die hier zugrunde gelegte Definition an der des Deutschen Städtetags. Demnach wird das kommunale Beteiligungsmanagement mittels einer Beteiligungsverwaltung durchgeführt. Diese bezeichnet aus organisatorischer Sicht die Abteilung oder Einheit, die die Verwaltungsleitung und die Entscheidungsträger/innen in ihrer Steuerungsverantwortung unterstützt und eine Überwachung und Unterstützung der Beteiligungen unter einheitlichen fachlichen, wirtschaftlichen und organisatorischen Gesichtspunkten sichert.<sup>42</sup>

Das kommunale Selbstverwaltungsrecht bedingt eine Entscheidungshoheit in Organisationsfragen, sodass die organisatorische Zuordnung und Struktur der Beteiligungsverwaltung unterschiedliche Formen annehmen kann. Bei der Wahl des Organisationsmodells sind Faktoren wie Zahl, Größe und Bedeutung der Beteiligungsunternehmen, die jeweiligen Beteiligungsverhältnisse sowie die personellen Ressourcen, die Größe und Organisationsstruktur der Kommune von Bedeutung.

Das Beteiligungsmanagement der Stadt Hofheim am Taunus führte ein Mitarbeiter der Stabsstelle Steuerungsunterstützung, Allgemeines Management aus. Die Stabsstelle war organisatorisch an das Dezernat I angegliedert. Das Dezernat war direkt der Beteiligungsdezernentin (Bürgermeisterin) zugeordnet.

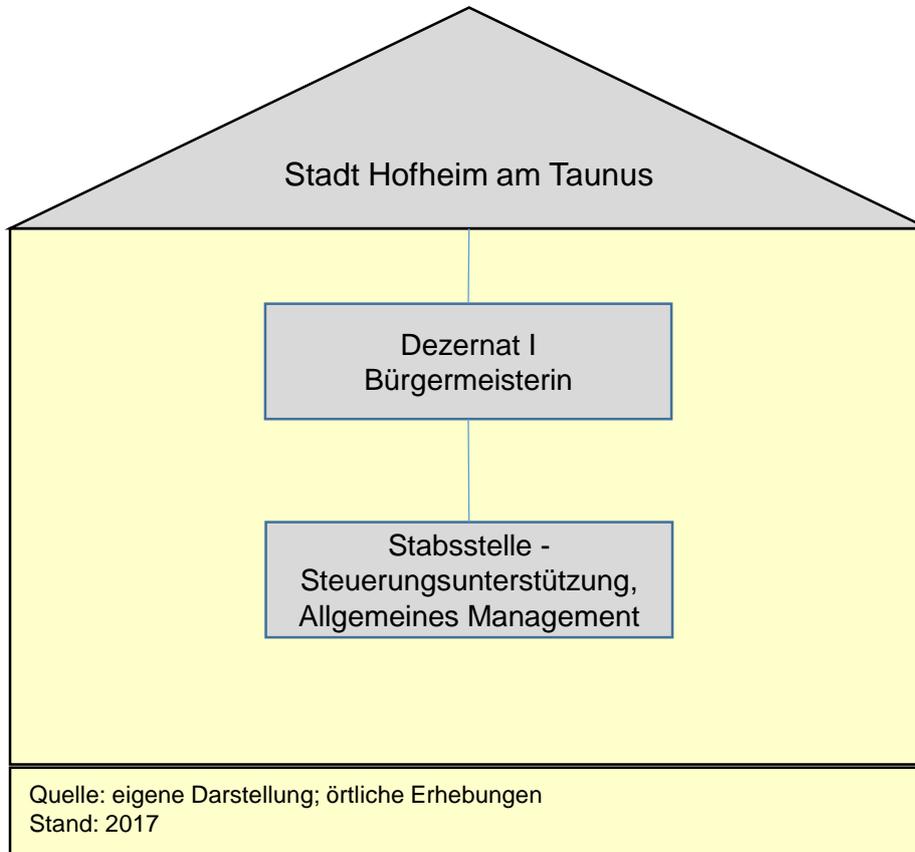
Mit der Anbindung der Beteiligungsverwaltung an die höchste Leitungsebene, wählte die Stadt Hofheim am Taunus eine der beiden nach einer Studie bei Städten am weitesten verbreiteten Organisationsmodelle.<sup>43</sup> Nach den Ergebnissen der vorgenannten Studie liegen mögliche Vorteile dieses verwaltungsinernen Modells in einer höheren Durchsetzungsfähigkeit und eine gemeinsame Beachtung von Finanz- und Leistungszielen durch den strategischen Blickwinkel der Verwaltungsspitze. Weitere potenzielle Vorteile liegen im geringen Abstimmungsaufwand (Steuerung aus einer Hand), kürzeren Entscheidungswegen und der Ressortneutralität. Ein potenzieller Nachteil des Modells wird in der notwendigen Informationszulieferung von anderen Verwaltungsstellen, so der Kämmerei gesehen.

---

<sup>42</sup> Vgl. Arbeitsgemeinschaft Beteiligungspolitik des Deutschen Städtetages, Strategien guter Unternehmensführung – Hinweise und Strategien für die Steuerung städtischer Beteiligungen, Dezember 2009, S. 8 f.

<sup>43</sup> Vgl. Ulf Papenfuß/Marcel Aufenacker, ZöG 34. Jahrgang 1/2011; Organisationsmodelle im Beteiligungsmanagement, Experteninterviews in 75 von 80 Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern in Deutschland.

Ansicht 23 gibt einen Überblick über die Organisation der Beteiligungsverwaltung der Stadt Hofheim am Taunus.



Ansicht 23: Überblick über die Organisation der Beteiligungsverwaltung der Stadt Hofheim am Taunus

Zur Stabsstelle Steuerungsunterstützung, Allgemeines Management gehörten u.a. Mitarbeiter der Beteiligungsverwaltung und der Kämmerei. Die organisatorische Zuordnung der Beteiligungsverwaltung als Stabsstelle zur Bürgermeisterin war angesichts des Umfangs und der Bedeutung der Beteiligungen der Stadt Hofheim am Taunus sachgerecht.

Ansicht 24 zeigt die Organisationsmodelle der kommunalen Beteiligungsverwaltungen der Vergleichskommunen im Überblick.

Organisationsmodelle der kommunalen Beteiligungsverwaltungen im Vergleich			
Vergleichskommunen	Kämmerei/FB Finanzen	Stab höchste Leitungsebene	Managementholdinggesellschaft
Gießen	✓	•	•
Frankfurt	✓	•	•
Bad Nauheim	•	✓	•
Darmstadt	•	✓	✓
Hanau	✓	✓	✓
Hattersheim	•	✓	•
Hofheim	•	✓	•
Idstein	•	•	•
Rüsselsheim	✓	✓	•
Wiesbaden	✓	•	✓

Legende: ✓ = ja, • = nein  
Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 24: Organisationsmodelle der kommunalen Beteiligungsverwaltungen im Vergleich

Die Städte Hattersheim am Main, Bad Nauheim und Hofheim am Taunus nutzen ein Modell mit einer reinen Anbindung an die höchste Leitungsebene. Zwei Kommunen setzten ein Organisationsmodell mit reiner Anbindung an die Kämmerei/den Fachbereich Finanzen um. Drei weitere Kommunen nutzten Organisationsmodelle unter Einbeziehung von Managementholdinggesellschaften. Idstein integrierte als einzige Kommune des Vergleichs die Beteiligungsverwaltung nicht als gesonderte Organisationseinheit im Organigramm der Stadtverwaltung.

#### 6.2.5 Analyse der Aufgaben und der personellen Kapazitäten der kommunalen Beteiligungsverwaltung

Die wesentlichen inhaltlichen Aufgaben der Organisationseinheit Beteiligungsverwaltung sind erfahrungsgemäß die Beteiligungsverwaltung, das Beteiligungscontrolling und die Mandatsträgerbetreuung.

Eine wesentliche Aufgabe innerhalb der Funktion Beteiligungsverwaltung liegt in der, soweit möglich, zentral zu organisierenden Archivierung sämtlicher Unterlagen zu den Beteiligungen. Hierzu zählen insbesondere folgende zur Ausübung der Gesellschafterfunktion notwendige Unterlagen:

- Gesellschaftsverträge und Satzungen
- Unternehmensverträge (Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge)
- Geschäftsführungsverträge sowie Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung

- Wirtschafts- und Mehrjahresplanungen
- Quartalsberichte
- Jahres- und ggf. Konzernabschlüsse
- Beschlussvorlagen und Protokolle der Sitzungen der Überwachungsorgane, Ausschüsse und Gesellschafterversammlungen
- Zusammensetzung der Unternehmensorgane
- Erstellung des Beteiligungsberichts

In Abhängigkeit von der Größe des Beteiligungsportfolios und somit der Vielzahl der zu dokumentierenden und archivierenden Unterlagen bietet sich hier die Unterstützung durch am Markt verfügbare Beteiligungsmanagement-Softwarelösungen an.

Weitere Arbeitsinhalte der Beteiligungsverwaltung liegen in der Überwachung der Einhaltung formaler Anforderungen der HGO sowie der gesellschaftsvertraglichen, satzungs- und gesellschaftsrechtlichen Regelungen. Zusätzlich gehören i.d.R. die Terminüberwachung, die Erstellung des Beteiligungsberichts, die Unterstützung bei der Auswahl von Mitgliedern der Geschäftsführungen, die Ausarbeitung der entsprechenden Verträge, die Vor- und Nachbereitung von Sitzungen der Überwachungsorgane, Ausschüsse und Gesellschafterversammlungen sowie die Erstellung von Regelwerken und Richtlinien zu den wesentlichen Verwaltungsaufgaben. Hierzu gehört auch eine angemessene Dokumentation.

Zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen verfügte die Stadt Hofheim am Taunus über eine schriftliche Richtlinie für das kommunale Beteiligungsmanagement (Stand: 20. Juni 2001, 1. Weiterentwicklung vom 19. Dezember 2007) mit Regelungen zur Konkretisierung des Aufgaben-/ Zuständigkeitsbereichs der Beteiligungsverwaltung.

Die folgende Ansicht 25 verdeutlicht die bei der Beteiligungsverwaltung in Bezug auf die städtischen Wohnungsbauunternehmen vorliegenden Unterlagen im Überblick.

Bei der Beteiligungsverwaltung vorliegende Unterlagen der städtischen Wohnungsbaun- ternehmen im Überblick						
Kommunen	Unterlagen					
	Verträge (Sat- zungen, Ge- sellschaftsver- träge, Unter- nehmensver- träge GF-Ver- träge)	Wirtschafts- und Mehr- jahrespla- nungen	Quar- talsbe- richte	Jahres- und Kon- zernab- schlüsse	Beschlussvorla- gen und Proto- kolle der Sitzun- gen der Überwa- chungsorgane, Ausschüsse und Gesellschafterver- sammlungen	Nutzung einer Soft- warelö- sung
Gießen	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	•
Frankfurt	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bad Nauheim	✓	✓	✓	✓	✓	•
Darmstadt	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hanau <sup>1)</sup>	⊘	✓	⊘	✓	⊘	•
Hattersheim	✓	✓	✓	✓	✓	•
Hofheim	✓	✓	✓	✓	✓	•
Idstein	✓	✓	•	✓	✓	•
Rüsselsheim	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	•
Wiesbaden	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Legende: ✓ = ja, • = nein, ⊘ = nicht vollständig

<sup>1)</sup> „Nicht vollständig“: Angaben der Baugenossenschaft Steinheim eG und der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Klein-Auheim eG fehlten, Unterlagen der Baugesellschaft Hanau GmbH lagen vollständig vor.

Quelle: Örtliche Erhebungen

Stand: 2017

Ansicht 25: Bei der Beteiligungsverwaltung vorliegende Unterlagen der städtischen Wohnungsbaun-  
ternehmen im Überblick

Die vorstehende Ansicht zeigt den Stand der vorliegenden Unterlagen in der Beteiligungsverwaltung Stadt Hofheim am Taunus zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen. Die Unterlagen der HWB lagen vollständig vor.

Bezogen auf die städtischen Wohnungsbaununternehmen lag der Aufgabenschwerpunkt in der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Organisationseinheit in der Tätigkeit der Beteiligungsverwaltung hier insbesondere in der Erstellung des Beteiligungsberichts. Weitere Aufgaben der Beteiligungsverwaltung bestanden in der Vorbereitung und Einbringung der Magistratsvorlagen

und Vorlagen für die StVV sowie die Vor- und Nachbereitung von Sitzungen der Überwachungsorgane, Ausschüsse und Gesellschafterversammlungen sowie die Erstellung von Regelwerken und Richtlinien zu den wesentlichen Verwaltungsaufgaben. Hierzu gehört auch eine angemessene Dokumentation. Die Stadt Hofheim am Taunus setzte keine Beteiligungsmanagement-Softwarelösung ein. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsportfolios halten wir den Einsatz einer gesonderten Softwarelösung nicht für erforderlich.

Das Beteiligungscontrolling hat die vornehmliche Aufgabe, die kommunalen Beteiligungen aktiv zu steuern und Risiken frühzeitig zu erkennen („Risikofrüherkennungsfunktion“). Dabei gilt es, sowohl strategische als auch operative Aspekte des Beteiligungscontrollings zu berücksichtigen.

Beteiligungs-  
controlling

Grundvoraussetzung einer zielgerichteten aktiven Steuerung ist das Vorhandensein abgestimmter strategischer Ziele des kommunalen Gesellschafters bezüglich seiner Beteiligungen. Die strategischen Ziele sind durch den Abschluss von Zielvereinbarungen mit den Geschäftsführungen zu konkretisieren und durch das Beteiligungscontrolling hinsichtlich des Erfüllungsgrads zeitnah zu überwachen.

Auf operativer Ebene hat das Beteiligungscontrolling durch klassisches Finanz- und Leistungscontrolling die Einhaltung der Vorgaben der zuvor beschlossenen Wirtschaftsplanung zu überwachen. Hierbei sollten die von den Beteiligungen eingereichten Quartalsberichte, bei Konzernen entsprechend Konzernquartalsberichte, mittels Kennzahlensystemen analysiert werden. Die Analysen sollten sich neben der Aufdeckung möglicher finanzieller Fehlentwicklungen auch auf die Erfüllung des öffentlichen Zwecks der Beteiligungen beziehen. Die Analyseergebnisse, einschließlich ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen und Handlungsempfehlungen, sollten in Berichten empfängerorientiert für die städtischen Entscheidungsträger aufbereitet werden. Neben den Quartalsberichten sind im Beteiligungscontrolling regelmäßig auch Jahres- und Konzernabschlüsse auszuwerten.

Ansicht 26 zeigt die von der Stadt Hofheim am Taunus eingesetzten Steuerungsinstrumente des Beteiligungscontrollings der städtischen Wohnungsbaunehmen im Vergleich.

Eingesetzte Steuerungsinstrumente des Beteiligungscontrollings städtischer Wohnungsbaunehmen im Vergleich						
Kommunen	Steuerungsinstrumente					
	Explizite schriftliche strategische Zielvorgaben des kommunalen Gesellschafters für städtische Wohnungsbaunehmen	Zielvereinbarungen	Unterjähriges Finanzcontrolling	Unterjähriges Leistungscontrolling	Unterjährige Plan-/Ist-Abweichungsanalysen (Quartalsberichtanalysen)	Unterjährige Kennzahlenanalysen
Gießen	•	•	•	•	•	•
Frankfurt	•	⊖	✓	✓	✓	✓
Bad Nauheim	•	•	⊖	⊖	✓	⊖
Darmstadt	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hanau	✓	•	✓	✓	✓	✓
Hattersheim	⊖	•	⊖	⊖	⊖	⊖
Hofheim	⊖	•	✓	⊖	✓	⊖
Idstein	•	•	⊖	⊖	⊖	⊖
Rüsselsheim	⊖	✓	⊖	⊖	⊖	⊖
Wiesbaden	•	✓	✓	✓	✓	✓

Legende: ✓ = ja, • = nein, ⊖ = nicht vollständig  
Quelle: Örtliche Erhebungen  
Stand: 2017

Ansicht 26: Eingesetzte Steuerungsinstrumente des Beteiligungscontrollings städtischer Wohnungsbaunehmen im Vergleich

Die Aufgaben des wohnungswirtschaftlichen Beteiligungscontrollings wurden durch die Organisationseinheit Beteiligungsverwaltung (Stabsstelle Steuerungsunterstützung, Allgemeines Management) zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen nicht vollständig und kontinuierlich wahrgenommen. Sie beschränkten sich auf Tätigkeiten, die im Zuge der Erstellung des jährlichen Beteiligungsberichts erforderlich waren, wie die Anforderung und tabellarische Aufbereitung von Daten zur wirtschaftlichen Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen und Analysen der Lageberichte.

Zusätzlich erarbeitete die Stabsstelle Beteiligungsverwaltung u.a. Gremiovorlagen, so Magistratsvorlagen) zu folgenden Themen in Bezug auf die HWB:

- Finanzierungsbeteiligungen und Ausfallbürgschaften
- Gewährung von Investitionszuschüssen
- Änderungen des Gesellschaftsvertrages
- Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse
- Gesellschafterversammlungen
- Besetzung der Aufsichtsräte
- Beantwortungen von Anfragen und Anträgen städtischer Gremien

Schriftlich vorformulierte strategische Zielvorgaben des Gesellschafters zur Steuerung der HWB lagen nicht vor. Strategische Steuerung setzte die Stadt Hofheim am Taunus mittels Einflussnahme im AR bezogen bei der mittelfristigen Wirtschaftsplanung um.

Zielvereinbarungen schloss der AR der HWB nicht mit der GF ab.

Ein institutionalisiertes unterjähriges Finanz- und Leistungscontrolling mit kommunalen Vorgaben für die HWB fand durch die Beteiligungsverwaltung der Stadt Hofheim am Taunus nicht laufend statt. Analysen basierten auf den durch die HWB gelieferten Quartalsberichten. Die Quartalsberichte wurde in regelmäßigen, nicht protokollierten Gesprächsrunden zwischen der Bürgermeisterin und der für Beteiligungsverwaltung zuständigen Stabsstelle erörtert.

Wir empfehlen der Stadt Hofheim am Taunus zur Verbesserung der Steuerung der HWB den Abschluss von Zielvereinbarungen zwischen dem AR und der GF der HWB.

Damit die Mitglieder von Aufsichtsräten ihre Kontroll- und Überwachungsrechte und -pflichten hinreichend wahrnehmen können, hat die Beteiligungsverwaltung eine ausreichende Sitzungsvorbereitung und Entscheidungsbegleitung für die städtischen Mandatsträger im Aufsichtsrat zu gewährleisten.<sup>44</sup> Hierzu gehören Kurzzusammenfassungen, Analysen und Plausibilitätsbetrachtungen der Sitzungsvorlagen sowie ein Vorschlag zum Votum (Mandatsträgervorbereitung im Rahmen der Mandatsträgerbetreuung).

Mandatsträger-  
vorbereitung

Ansicht 27 zeigt, für welche Person/-engruppe die Mandatsträgervorbereitung stattfand und ob Mitarbeiter der Beteiligungsverwaltung an Aufsichtsratssitzungen der städtischen Wohnungsbauunternehmen teilnahmen.

---

<sup>44</sup> Vgl. Eibelshäuser, in: Prof. Dr. Christoph Brüning (Hrsg.), Prüfungskompetenzen der Rechnungshöfe bei ausgegliederter Aufgabenwahrnehmung, Dokumentation einer Vortrags- und Diskussionsveranstaltung des Lorenz-von-Stern-Instituts für Verwaltungswissenschaften, Kiel 2012, S. 27-49 (S. 35).

Mandatsträgervorbereitung von Aufsichtsratsmitgliedern städtischer Wohnungsunternehmen durch die participationsverwaltung				
	Regelmäßige Betreuung und Sitzungsvorbereitung des/der AR-Vorsitzenden	Regelmäßige Betreuung und Sitzungsvorbereitung weiterer städtischer AR-Mitglieder	Regelmäßige Teilnahme Mitarbeiter participationsverwaltung an AR-Sitzungen	Gesamtbeurteilung
Gießen	⊖	●	●	●
Frankfurt	✓	✓	✓	✓
Bad Nauheim	⊖	⊖	✓	⊖
Darmstadt	✓	✓	✓	✓
Hanau	✓	✓	⊖	✓
Hattersheim	✓	●	●	⊖
Hofheim	✓	●	⊖	⊖
Idstein	●	●	✓	⊖
Rüsselsheim	⊖	●	●	●
Wiesbaden	✓	✓	✓	✓

Legende: ✓ = ja, ● = nein, ⊖ = nicht vollständig  
Quelle: Örtliche Erhebungen, AR-Protokolle

Ansicht 27: Mandatsträgervorbereitung von Aufsichtsratsmitgliedern städtischer Wohnungsbauunternehmen durch die participationsverwaltung

An den wöchentlich stattfindenden Jours fixes nahmen die Bürgermeisterin sowie Vertreter der participationsverwaltung, der Kämmerei, der Wirtschaftsförderung, des Personalmanagements sowie der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit teil. In der Stadt Hofheim am Taunus fand eine regelmäßige mündliche Mandatsträgervorbereitung der AR-Vorsitzenden (Bürgermeisterin) statt. Zusätzlich fanden zweimal jährlich zwischen der participationsverwaltung und der Bürgermeisterin nicht protokollierte Sitzungen zur Vorbereitung auf den Abschluss der Wirtschaftsplanung, den Jahresabschluss und besondere Projekte der HWB statt.

Wir empfehlen, durch die Erarbeitung von schriftlichen Stellungnahmen zu ausgewählten Tagesordnungspunkten der Sitzungen der Überwachungsorgane eine umfassende Vorbereitung aller städtischen Vertreter in den Überwachungsorganen parteiübergreifend sicherzustellen. Die Stellungnahmen sollten auch Beschlussempfehlungen enthalten. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass mit den Beschlussempfehlungen keine Weisungsrechte gegenüber den Mitgliedern der Überwachungsorgane verbunden sind.

Eine sachgerechte Mandatsträgervorbereitung fand in den Großstädten Darmstadt, Frankfurt am Main und Wiesbaden statt.

Die personelle Ausstattung der Kommunen in der Beteiligungsverwaltung ist ein wesentliches Kriterium zur Beurteilung, welche Aufgaben aktuell durch die Beteiligungsverwaltung tatsächlich umgesetzt werden können und lässt eine Einschätzung zu, welche Bedeutung dem Thema Beteiligungsverwaltung innerhalb der Kommune beigemessen wird.

Personelle  
Kapazitäten

Ansicht 28 zeigt die personelle Besetzung der Beteiligungsverwaltung und den davon auf die Beteiligungsverwaltung der städtischen Wohnungsbauunternehmen entfallenden Anteil an Vollzeitäquivalenten (VZÄ) sowie Bilanzsumme der städtischen Wohnungsbauunternehmen.

**Personelle Besetzung der Beteiligungsverwaltung und den davon auf die Beteiligungsverwaltung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen entfallenden Anteil an VZÄ sowie Bilanzsumme der städtischen Wohnungsbauunternehmen**

	Personelle Besetzung der Beteiligungsverwaltung 2016 (VZÄ)	Davon auf die Beteiligungsverwaltung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen entfallender Anteil 2016 (VZÄ)	Bilanzvolumen der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2016 (€)	Anteil VZÄ wohnungswirtschaftlicher Beteiligungen im Verhältnis zur Bilanzsumme in 100 Mio. €
Gießen	1,05	0,15	256.243.652	0,06
Frankfurt	14,0	1,0	2.419.311.311	0,04
Bad Nauheim	1,21	0,3	125.279.542	0,24
Darmstadt	10,6	2,18	782.991.924	0,28
Hanau	8,1	0,64	237.035.726	0,27
Hattersheim	0,15	0,1	70.956.465	0,14
Hofheim	0,5	0,17	92.952.780	0,18
Idstein	0	0	126.048.060	0,00
Rüsselsheim	1,0	0,2	330.326.821	0,06
Wiesbaden	4,0	0,43	923.296.622	0,05

Quelle: Örtliche Erhebungen, Daten Beteiligungsbericht 2015; Jahres-/Konzernabschlüsse 2016; Stand 31. Dezember 2016

Ansicht 28: Personelle Besetzung der Beteiligungsverwaltung und den davon auf die Beteiligungsverwaltung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen entfallenden Anteil an VZÄ sowie Bilanzsumme der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Die Aufgabe der Organisationseinheit Beteiligungsverwaltung nahmen in der Stadt Hofheim am Taunus 0,5 Vollzeitäquivalente wahr. Der Durchschnitt der betrachteten Kommunen lag hierbei bei 4,06 Vollzeitäquivalenten. Davon entfiel nach eigenen Schätzungen der Mitarbeiter ein Anteil von 0,17 Vollzeitäquivalenten auf die Beteiligungsverwaltung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligung, welcher für alle betrachteten Kommunen im Durchschnitt bei 0,52 Vollzeitäquivalenten lag. Der zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen zuständige Mitarbeiter verfügte über die Berufsabschlüsse Verwaltungsfachangestellter sowie Betriebswirt (B.A.).

Die alleinige Betrachtung der absoluten Zahl der in der Beteiligungsverwaltung beschäftigten VZÄ greift jedoch zu kurz. Aus diesem Grund haben wir die VZÄ in der Beteiligungsverwaltung unter Berücksichtigung des durch diese betreuten Bilanzvolumens bei den städtischen Wohnungsbauunternehmen analysiert. Die Stadt Frankfurt am Main wies mit 14,0 VZÄ die höchste absolute Zahl an VZÄ in der Beteiligungsverwaltung aus.

Unter Berücksichtigung der absoluten personellen Kapazitäten für das Beteiligungsmanagement der städtischen Wohnungsbauunternehmen wiesen die Städte Darmstadt, gefolgt von Hanau und Wiesbaden den höchsten Wert personeller Verfügbarkeit auf. Setzt man die personelle Verfügbarkeit ins Verhältnis zur Bilanzsumme der städtischen Wohnungsbauunternehmen, wiesen Darmstadt, Hanau und Bad Nauheim die besten Werte auf. Die niedrigste relative personelle Verfügbarkeit lag demnach in den Städten Gießen, Wiesbaden und Frankfurt am Main vor. Frankfurt am Main wies den niedrigsten Wert des Verhältnisses personelle Kapazität zur Bilanzsumme auf.

Die personelle Ausstattung des Beteiligungsmanagements der Stadt Hofheim am Taunus und die Qualifikation des eingesetzten Mitarbeiters waren ausreichend.

#### 6.2.6 Steuerungsinstrumente der kommunalen Beteiligungsverwaltung

Die kommunale Beteiligungsverwaltung kann zur Steuerung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen auf ein breites Instrumentarium zurückgreifen. Dazu gehören folgende Instrumente:

- a) Ein standardisiertes Berichtswesen, auf dessen Grundlage die Gesellschaften festgelegte Kennzahlen und Auswertungen der Stadt Hofheim am Taunus zu von ihr definierten Zeitpunkten überlassen. Mit Hilfe einer
- b) Beteiligungscontrolling-Software lassen sich die Kennzahlen für das gesamte kommunale Beteiligungsportfolio adressatengerecht auswerten und betriebswirtschaftliche Risiken erkennen. Zu den Steuerungsinstrumenten gehört des Weiteren
- c) die Möglichkeit, an Gremiensitzungen der Überwachungsorgane der Gesellschaften teilzunehmen. Zudem kann die Stadt
- d) Grundsätze einer guten Unternehmensführung in einem Public Corporate Governance Kodex festlegen und damit einen Rahmen für die Arbeitsweise der städtischen Gesellschaften sowie der Aufgabenbereiche der einzelnen Organe schaffen. Ein weiteres Steuerungsinstrument besteht
- e) in der Vereinbarung unternehmerischer Ziele zwischen den jeweiligen Aufsichtsräten mit ihren Vorständen oder Geschäftsführungen. Denkbar sind auch

Zielvereinbarungen zwischen Mutter- und Tochtergesellschaften. Des Weiteren können die Städte als Gesellschafter daraufhin wirken, dass in den Satzungen und Gesellschafterverträgen der Beteiligungen

f) Zustimmungsvorbehalte der Stadt zu bestimmten Rechtsgeschäften

Zu a): Die Stadt Hofheim am Taunus nutzte im Berichtszeitraum kein standardisiertes Berichtswesen bei ihrer Beteiligung. Die HWB nutzte eigene Reportingstrukturen. Vorgaben des Gesellschafters Stadt Hofheim am Taunus zur Vereinheitlichung des Berichtswesens existierten nicht. Die HWB stellte die zur Steuerung erforderlichen Informationen zu den einzelnen AR-Sitzungen zur Verfügung.

Ansicht 29 zeigt den Stand der Erfüllung der Mindestangaben gemäß § 123a HGO bezüglich der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus.

Mindestangaben im Beteiligungsbericht gem. § 123 a HGO im Jahr 2013	
	HWB
Städtische Wohnungsbauunternehmen über 20 % werden erfasst	ja
Gegenstand des Unternehmens	ja
Beteiligungsverhältnisse	ja
Besetzung der Organe	ja
Beteiligungen des Unternehmens	ja
Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	ja
Grundzüge des Geschäftsverlaufs	ja
Ertragslage	ja
Kapitalzuführungen- und -entnahmen durch Stadt	ja
Auswirkungen auf die Haushaltsstabilität	nein
Kreditaufnahmen	nein
Gewährte Sicherheiten der Stadt	nein
Vorlage Voraussetzungen gem. § 121 Abs. 1 HGO (Regelung, wann sich die Stadt wirtschaftlich betätigen darf)	nein
Geschäftsführungsvergütung	nein
Aufsichtsratsvergütung	ja
Erörterung des Beteiligungsberichts in der Stadtverordnetenversammlung	4. Februar 2015
Unterrichtung der Einwohner über Vorliegen des Beteiligungsberichts	Website der Stadt Hofheim am Taunus
Quelle: Beteiligungsbericht 2013	

Ansicht 29: Mindestangaben im Beteiligungsbericht gem. § 123 a HGO im Jahr 2015

Zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen lag für den Prüfungszeitraum 2012 bis 2016 der Beteiligungsbericht 2013 vor. Dieser enthielt teilweise Angaben zum Jahr 2012, 2013 sowie zum 1. Halbjahr 2014 der HWB.

Die im Beteiligungsbericht enthaltenen Kommentierungen bezogen sich auf das Jahr 2013 und die Entwicklung zwischen 2012 und 2013. Eine Kommentierung der Entwicklung zwischen 2011 und 2012 lag nicht vor.

Somit verfügte die Stadt Hofheim am Taunus zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen nicht über Beteiligungsberichte für die Jahre 2014, 2015 und 2016. Die Angaben im Beteiligungsbericht 2012 waren unvollständig. Damit verstieß die Stadt Hofheim gegen die Bestimmungen der HGO, jährlich einen Beteiligungsbericht zu erstellen.

Zu b): Eine Beteiligungscontrolling-Software wurde im Berichtszeitraum bei der Beteiligungsverwaltung der Stadt Hofheim am Taunus nicht eingesetzt.

Zu c): Die Mitarbeiter der Beteiligungsverwaltung nahmen in Person der Bürgermeisterin und somit der obersten Leitung an den Sitzungen der Überwachungsorgane der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen teil. Der Mitarbeiter der Beteiligungsverwaltung nahm nicht an diesen Sitzungen teil.

Zu d): Die Stadt Hofheim am Taunus hatte im Prüfungszeitraum keinen Public Corporate Governance Kodex erlassen. Die Stadt verfügte über eine Richtlinie für das kommunale Beteiligungsmanagement.

Zu e): Der AR schloss mit den Geschäftsführern der HWB keine Zielvereinbarung ab.

Zu f): Bei der HWB unterlagen u.a. folgende Rechtsgeschäfte der Zustimmung des Aufsichtsrats (§ 12 des Gesellschaftsvertrags vom 7. September 2011):

- Grundsätze für den Erwerb und Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Einstellung in und Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen
- Bestellung von Prokuristen und Festlegung von deren Vergütungen
- Bestellung und Abberufung der Geschäftsführer
- Anstellungsverträge der Geschäftsführer
- Wahl des Abschlussprüfers

Wir erwarten von der Stadt Hofheim am Taunus, dass sie in künftigen Beteiligungsberichten die gemäß § 123a HGO geforderten Mindestangaben erfüllt und ihrer Verpflichtung zur Erstellung eines jährlichen Beteiligungsberichts nachkommt.

Zusammenfassung

Ansicht 30 zeigt die Organisation der Beteiligungsverwaltung der Vergleichskommunen im Überblick.

Organisation der Beteiligungsverwaltung im Überblick				
	Beteiligungsverwaltung außerhalb der Kernverwaltung	Mitwirkung bei Um- und Neustrukturierungen	Controlling und Berichtswesen	Mandatsträgervorbereitung
Gießen	•	⊗	•	⊗
Frankfurt	•	✓	✓	✓
Bad Nauheim	•	⊗	⊗	⊗
Darmstadt	✓	✓	✓	✓
Hanau	⊗	✓	✓	✓
Hattersheim	•	⊗	⊗	⊗
Hofheim	•	⊗	⊗	⊗
Idstein	•	•	•	•
Rüsselsheim	•	⊗	⊗	⊗
Wiesbaden	•	✓	✓	✓

Anmerkung: Für eine Mandatsträgervorbereitung besteht keine gesetzliche Verpflichtung. Diese Ansicht zeigt vergleichend die Arbeitsweise in den Kommunen.

Legende: ✓ = ja, • = nein, ⊗ = nicht vollständig

Quelle: Angaben der Kommunen, örtliche Erhebungen

Ansicht 30: Organisation der Beteiligungsverwaltung im Überblick

Die Aufgaben der Beteiligungsverwaltung waren in Hofheim am Taunus organisatorisch innerhalb der Kernverwaltung eingebunden. Um- und Neustrukturierungen begleitete die Beteiligungsverwaltung der Stadt Hofheim am Taunus in Einzelfällen durch Besprechungen zur Vorbereitung von AR-Sitzungen der HWB mit der Bürgermeisterin.

Ein regelmäßiges schriftliches institutionalisiertes Controlling fand zu den AR-Sitzungen nicht statt, wohl aber ein mündliches. Ein standardisiertes Berichtswesen nach Vorgaben der Beteiligungsverwaltung existierte in der Stadt Hofheim am Taunus zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen nicht. Eine schriftliche Mandatsträgervorbereitung für alle kommunalen Vertreter fand nicht statt.

### 6.3 Wohnungsverwaltung im Kernhaushalt

Die Stadt Hofheim am Taunus selbst verfügte über 21 Dienst-, Mietwohnungen und Einfamilien-Wohnhäuser (Stand 31.12.2016). Die Objekte befanden sich in der Verwaltung der HWB. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der wirtschaftlichen Vermietung der Wohnobjekte im Kernhaushalt der Stadt Hofheim

am Taunus haben wir im Rahmen dieser Vergleichenden Prüfung auf eine detaillierte Analyse dieser Wohnungen verzichtet.

## 7. Untersuchung der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Wir haben die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der städtischen Wohnungsbauunternehmen analysiert und in einem dritten Teil einem Kennzahlenvergleich unterzogen. Wo möglich, haben wir hierbei Daten auf Konzernebene berücksichtigt. Ziel ist die Erstellung einer Gesamtanalyse auf der aggregierten Ebene für die „Gesamtstadt“.

Darüber hinaus haben wir die Controllinginstrumente ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen sowie den Personalbereich analysiert und die strategische Ausrichtung sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung analysiert.

### 7.1 Vergleichende Aufgabenanalyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Aufgrund der Angaben in den Jahresabschlüssen der städtischen Wohnungsbauunternehmen haben wir Kennzahlen erarbeitet, die einen Vergleich erleichtern.

Darüber zeigt Ansicht 31 eine vergleichende Aufgabenanalyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen.

Vergleichende Aufgabenanalyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen				
	Verwaltung des eigenen Bestands	Bewirtschaftung des eigenen Bestands	Planungstätigkeiten durch eigene Architekten und Ingenieure	Hausmeister-, Reparatur-, Winter- und Reinigungsdienstleistungen
HWB	ja	ja	nein	teilweise

Quelle: Örtliche Erhebungen; eigene Darstellung

Ansicht 31: Vergleichende Aufgabenanalyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Der Tätigkeitsschwerpunkt der HWB liegt in der klassischen Verwaltung (Vermietung, Betriebskostenabrechnung) und Bewirtschaftung (Modernisierung, Instandhaltung des eigenen Bestands und Betreuung von Neubauprojekten) des eigenen Wohnungsbestands. Zusätzlich übernahm die HWB Hausmeister- und Reparaturdienstleistungen für den eigenen Bestand. Darüber hinaus betreute die HWB städtische Liegenschaften, so Stadthalle, Bürgerhaus, KiTas, Stadtteiltreff, öffentliche Parkhäuser und -flächen.

Im Vergleich der Aufgaben der städtischen Wohnungsbauunternehmen wird deutlich, dass die Mehrheit der Gesellschaften in den klassischen Aufgaben, so der Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Bestands, aktiv sind. Nur in

Ausnahmefällen, so der ABG Holding und deren Konzerntöchter, werden weitergehende Dienstleistungen wie Planungsleistungen durch Architekten und Ingenieure angeboten.<sup>45</sup>

## 7.2 Wirtschaftliche Lage und Wirtschaftlichkeit auf Basis der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der wesentlichen städtischen Wohnungsbauunternehmen

HWB

Die wirtschaftliche Lage der untersuchten städtischen Wohnungsbauunternehmen bewerteten wir auf Basis der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Darüber hinaus beurteilten wir die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen kommunalen Wohnungsbauunternehmens anhand von Kennzahlen. Bei den vorgenannten Analysen berücksichtigten wir Positionen und Kennzahlen aus den Jahres- und Konzernabschlüssen der Gesellschaften. In einem weiteren Schritt verglichen wir die städtischen Wohnungsbauunternehmen anhand des Minimums, Maximums und Medians des Vergleichsringes.

Ansicht 32 zeigt ausgewählte Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HWB für die Jahre 2012 bis 2016.

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
<b>Vermögenslage</b>						
Sachanlagenintensität	94,2 %	93,6 %	94,9 %	94,8 %	94,0 %	94,3 %
Sachanlagevermögen	71.248.510 €	75.050.870 €	79.671.425 €	86.823.879 €	87.376.508 €	80.034.238 €
Davon für geförderte Wohnungen	33.431.887 €	32.147.073 €	37.381.617 €	36.139.682 €	35.089.781 €	34.838.008 €
Buchwert je geförderter Wohnung	43.250 €	43.383 €	48.548 €	48.445 €	47.355 €	46.196 €
Buchwert je nicht geförd. Wohnung	29.092 €	30.475 €	31.744 €	35.987 €	35.840 €	32.627 €
Eigenkapitalquote	29,4 %	28,9 %	28,7 %	27,4 %	27,9 %	28,5 %
Eigenkapitalrentabilität	2,3 %	4,2 %	3,7 %	3,8 %	3,5 %	3,5 %
durchschnittliche Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	3,0 %	2,5 %	2,3 %	2,1 %	2,1 %	2,4 %
<b>Ertragslage</b>						
Gesamtkapitalrentabilität	2,8 %	3,0 %	2,7 %	2,6 %	2,5 %	2,7 %
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	520.716 €	974.468 €	902.176 €	963.444 €	910.948 €	854.350 €
Umsatzerlöse	10.764.058 €	11.252.645 €	11.357.644 €	11.892.110 €	12.374.189 €	11.528.129 €

<sup>45</sup> Diese zusätzlichen Dienstleistungen haben keinen Einfluss auf die Kennzahlenbildung in den folgenden Kapiteln, da wir sie herausrechneten.

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Erlösschmälerungen	340.401 €	259.195 €	309.165 €	327.149 €	249.835 €	297.149 €
Materialaufwand	5.229.555 €	5.029.349 €	4.978.642 €	5.208.072 €	6.093.699 €	5.307.863 €
Personalaufwand	1.743.930 €	1.849.896 €	1.973.448 €	1.974.271 €	2.259.099 €	1.960.129 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	7.526 €	12.720 €	35.401 €	21.906 €	9.920 €	17.495 €
<b>Finanzlage</b>						
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	1.741	4.384	4.236	3.895	3.446	3.540
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (T€)	-444	1.628	2.075	137	391	757
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	-3.065	-5.678	-5.984	-9.095	-2.414	-5.247
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)	1.695	1.766	-1.962	7.326	223	1.810
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (T€)	479	951	-2.759	-633	622	-268

Die detaillierten Grunddaten finden sich in der Anlage dieses Berichts in Anlage 3.

Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 32: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (HWB)

Die HWB wies im Durchschnitt der Geschäftsjahre 2012 bis 2016 eine Sachanlagenintensität von 94,3 Prozent aus, die Eigenkapitalquote betrug 28,5 Prozent. Der durchschnittliche Jahresüberschuss vor Ertragssteuern betrug 854.350 Euro, damit ergaben sich eine Eigenkapitalrentabilität von 3,5 Prozent und eine Gesamtkapitalrentabilität von 2,7 Prozent.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016 3,5 Millionen Euro, nach Tilgungen verblieben hiervon 757.000 Euro. Der negative durchschnittliche Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug 5,2 Millionen Euro, aus der Finanzierungstätigkeit 1,8 Millionen Euro. Der Finanzmittelfonds am Ende der jeweiligen Periode im Untersuchungszeitraum wies einen durchschnittlichen Wert von -268.000 Euro auf. Die Cashflow-Analyse ist Bestandteil der Liquiditätsanalyse und liefert Informationen für die Ertragskraft und die Fähigkeit eines Unternehmens, sich aus dem operativen Geschäft zu finanzieren. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit der HWB bildete keine ausreichende finanzielle Grundlage, um die Investitionstätigkeit finanzieren zu können. Für die Finanzierung von Investitionen in das Sachanlagevermögen nahm die HWB zusätzlich Kredite auf. Die HWB verfügte im Prüfungszeitraum über eine ausreichende Liquidität.

Bei durchschnittlichen Umsatzerlösen in Höhe von 11,5 Millionen Euro wies die HWB Erlösschmälerungen in Höhe von 297.149 Euro aus. Die Umsatzerlöse setzten sich aus Erlösen aus der Hausbewirtschaftung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen zusammen. Wesentliche Bestandteile der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung waren die Sollmieten – abzüglich Erlösschmälerungen – sowie die Erträge aus Gebühren und Umlagen. Die Angaben korrespondierten mit den Angaben in den Jahresabschlüssen. Der Materialaufwand betrug durchschnittlich 5,3 Millionen Euro und der Personalaufwand 2,0 Millionen

Euro. Die Abschreibungen auf Mietforderungen beliefen sich im Durchschnitt auf 17.495 Euro.

### 7.3 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen des eigenen Bestands

Für eine weitergehende Analyse haben wir unter Einbeziehung des Wohnungsbestandes der städtischen Wohnungsbauunternehmen branchenspezifische wohnungswirtschaftliche Kennzahlen gebildet.

HWB

Ansicht 33 zeigt Kennzahlen zum Wohnungsbestand der HWB für die Jahre 2012 bis 2016.

Kennzahlen zum Wohnungsbestand						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Bestand an eigenen Wohnungen	1.588	1.585	1.637	1.634	1.633	1.615
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	773	741	770	746	741	754
- davon sonstige Wohnungen	815	844	867	888	892	861
Wohnfläche im eigenen Bestand	102.870 m <sup>2</sup>	102.762 m <sup>2</sup>	106.305 m <sup>2</sup>	106.198 m <sup>2</sup>	106.296 m <sup>2</sup>	104.886 m <sup>2</sup>
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	52.718 m <sup>2</sup>	50.523 m <sup>2</sup>	52.416 m <sup>2</sup>	50.613 m <sup>2</sup>	50.317 m <sup>2</sup>	51.317 m <sup>2</sup>
- davon sonstige Wohnungen	50.152 m <sup>2</sup>	52.239 m <sup>2</sup>	53.889 m <sup>2</sup>	55.585 m <sup>2</sup>	55.979 m <sup>2</sup>	53.569 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im eigenen Bestand	7.640 m <sup>2</sup>	7.640 m <sup>2</sup>	7.639 m <sup>2</sup>	8.860 m <sup>2</sup>	9.343 m <sup>2</sup>	8.224 m <sup>2</sup>
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	64,78 m <sup>2</sup>	64,83 m <sup>2</sup>	64,94 m <sup>2</sup>	64,99 m <sup>2</sup>	65,09 m <sup>2</sup>	64,93 m <sup>2</sup>

Hinweis: m<sup>2</sup> Angaben beziehen sich auf die Wohnfläche, die detaillierten Grunddaten finden sich in der Anlage dieses Berichts in Anlage 4.  
Quelle: Jahresabschlüsse, Angaben des städtischen Wohnungsbaunternehmens, eigene Erhebungen und Berechnungen

#### Ansicht 33: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (HWB)

Die HWB hatte im Prüfungszeitraum durchschnittlich 1.615 Wohnungen im eigenen Bestand, davon waren 754 nach dem ersten Förderweg<sup>46</sup> öffentlich gefördert. Die Wohnfläche im eigenen Bestand betrug durchschnittlich 104.886 Quadratmeter, die Nutzfläche 8.224 Quadratmeter. Die Durchschnittsgröße der Wohneinheiten des eigenen Bestands betrug 64,9 Quadratmeter.

Ansicht 34 zeigt die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen der HWB für die Jahre 2012 bis 2016.

---

<sup>46</sup> 1. Förderweg: bestimmte Einkommensgrenzen (inzwischen variabel bis auf die kommunale Ebene) dürfen nicht überschritten werden.

2 Förderweg: Die Überschreitung der Einkommensgrenzen des 1. Förderwegs sind bis zu 60 % zulässig.

3 Förderweg (auch vereinbarte Förderung): Es werden Art und Umfang der finanziellen Förderung, Zweckbestimmung und Belegungsbindung vereinbart. Auch die Einkommensgrenzen, sowie die Höhe der Anfangsmieten und Mieterhöhungen werden berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden weitere Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen etabliert. Dazu zählen beispielsweise der von 1989 bis 1995 geltende § 10 e EStG mit einer stark degressiven Abschreibung für private Investoren. Heute werden auch der Ankauf von Belegungsrechten sowie die Modernisierung von Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Die Variation des Subventionswertes geht einher mit einer Variation der Dauer der Preis- und Belegungsbindung der Wohnungen, wobei die Fristen tendenziell verkürzt wurden.

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Hofheim am Taunus

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Sollmieten	7.743.363 €	7.871.842 €	8.201.994 €	8.559.938 €	8.950.415 €	8.265.510 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	3.126.053 €	3.017.931 €	3.143.505 €	3.211.923 €	3.202.810 €	3.140.444 €
Durchschnittliche Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	5,84 €	5,94 €	6,00 €	6,20 €	6,45 €	6,09 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	4,94 €	4,98 €	5,00 €	5,29 €	5,30 €	5,10 €
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,39 €	1,35 €	1,23 €	1,26 €	1,20 €	1,28 €
Betriebskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	2,48 €	2,37 €	2,32 €	2,32 €	2,40 €	2,38 €
Abschreibungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,27 €	1,27 €	1,34 €	1,42 €	1,57 €	1,37 €
Erlösschmälerungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,26 €	0,20 €	0,23 €	0,24 €	0,18 €	0,22 €
Verwaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,56 €	0,54 €	0,59 €	0,73 €	0,73 €	0,63 €
Fluktuationsquote	5,3 %	5,8 %	5,3 %	5,1 %	4,7 %	5,2 %
Leerstandsquote	4,0 %	3,4 %	4,3 %	3,1 %	3,0 %	3,6 %
- davon wegen Nichtvermietung	1,6 %	2,0 %	1,6 %	1,3 %	1,0 %	1,5 %
- davon sanierungs-/modernisierungsbedingt	1,8 %	1,1 %	2,1 %	1,2 %	0,7 %	1,4 %
- davon gewollt (so verkaufs- oder abribsbedingt)	0,7 %	0,3 %	0,5 %	0,6 %	1,2 %	0,7 %
Vermietungsanschlussquote (Zahl Neuvermietungen/Zahl Kündigungen)	166,7 %	114,1 %	151,6 %	150,6 %	146,8 %	146,0 %
Instandhaltungskosten / Sollmiete	23,7 %	22,7 %	20,5 %	20,3 %	18,6 %	21,1 %
Erlösschmälerungen / Sollmiete	4,4 %	3,3 %	3,8 %	3,8 %	2,8 %	3,6 %
Verschuldung / m <sup>2</sup> Wohnfläche	519 €	554 €	563 €	627 €	630 €	579 €

Hinweis: m<sup>2</sup> Angaben beziehen sich auf die Wohn- und Nutzfläche.

Quelle: Jahresrechnungen, -abschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 34: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (HWB)

Die HWB erzielte in der Durchschnittsbetrachtung des Prüfungszeitraums Sollmieten in Höhe von jährlich 8,3 Millionen Euro. Dies entspricht einer durchschnittlichen Sollmiete von 6,09 Euro je Monat und Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Hierauf entfielen Erlösschmälerungen von 0,22 Euro. Je Monat und

Quadratmeter ergaben sich insgesamt im Durchschnitt der fünf Jahre Instandhaltungskosten in Höhe von 1,28 Euro, Betriebskosten von 2,38 Euro, Abschreibungen von 1,37 Euro sowie Verwaltungskosten in Höhe von 0,63 Euro.

Die Fluktuationsquote erreichte im Durchschnitt einen Wert von 5,2 Prozent, die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 3,6 Prozent. Der Leerstand war hauptsächlich durch Nichtvermietung bedingt, zu einem wesentlichen Teil aber auch durch Sanierung bzw. Modernisierung. Die Vermietungsanschlussquote der HWB betrug durchschnittlich 146 Prozent; die Höhe erklärt sich durch Wiedervermietung vieler Wohnungen in energetisch modernisierten Objekten.

Die HWB verwendete im Durchschnitt der untersuchten Jahre 21,1 Prozent ihrer Sollmieten für Instandhaltungen. Die Erlösschmälerungen machten 3,6 Prozent der Sollmieten aus.

Die Verschuldung je Quadratmeter Wohnfläche erreichte einen durchschnittlichen Wert von 579 Euro.

#### 7.4 Vergleich der Wohnungsbauunternehmen auf Ebene der Stadt Hofheim am Taunus

Im Folgenden wird das unter Kapitel 7.2 und 7.3 untersuchte städtische Wohnungsbauunternehmen HWB betrachtet und mit den – ggf. jeweils auf Basis ihrer Durchschnittswerte aggregierten – städtischen Wohnungsbauunternehmen der Vergleichskommunen analysierend dargestellt.

Ansicht 35 vergleicht die Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des städtischen Wohnungsbauunternehmens der Stadt Hofheim am Taunus mit denen der anderen im Rahmen der 196. Vergleichenden Prüfung beteiligten Kommunen.

Vergleich: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2012 – 2016 (Durchschnittswert)

Werte in Prozent / T€	Sachanlagenintensität	Eigenkapitalquote	Eigenkapitalrentabilität	durchschnittliche Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	Jahresüberschuss vor Steuern	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)
Gießen	91,6 %	21,9 %	4,8 %	2,9 %	2.690.357 €	9.018,5	-9.856,3	6.153,7
Frankfurt	85,8 %	35,0 %	11,1 %	1,8 %	82.477.873 €	126.510,6	-157.627,3	20.354,5
Bad Nauheim	96,1 %	16,3 %	4,4 %	3,1 %	933.047 €	4.144,8	-2.910,8	-1.520,8
Darmstadt	68,4 %	41,9 %	6,9 %	2,3 %	23.255.233 €	26.927,1	-21.059,0	3.244,1
Hanau	91,9 %	15,6 %	4,0 %	2,6 %	1.395.848 €	6.746,7	-9.317,3	3.024,1
Hattersheim	85,6 %	28,6 %	1,7 %	2,9 %	376.230 €	3.101,0	-1.132,4	-2.332,4
Hofheim	94,3 %	28,5 %	3,5 %	2,4 %	854.350 €	3.540,4	-5.247,1	1.809,5
Idstein	92,1 %	30,3 %	1,6 %	2,1 %	542.813 €	3.345,6	-8.060,4	5.783,0
Rüsselsheim	93,0 %	24,4 %	2,8 %	2,7 %	2.126.788 €	12.424,7	-18.129,8	12.965,6

Vergleich: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2012 – 2016 (Durchschnittswert)								
Werte in Prozent / T€	Sachanlagenintensität	Eigenkapitalquote	Eigenkapitalrentabilität	durchschnittliche Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	Jahresüberschuss vor Steuern	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)
Wiesbaden	86,7 %	17,5 %	5,9 %	2,7 %	8.785.863 €	21.963,0	-36.386,4	12.392,2
Minimum	68,4 %	15,6 %	1,6 %	1,8 %	376.230 €	3.101,0	-157.627,3	-2.332,4
Maximum	96,1 %	41,9 %	11,1 %	3,1 %	82.477.873 €	126.510,6	-1.132,4	20.354,5
Besseres Quintil	93,3 %	31,2 %	6,1 %	2,3 %	11.679.737 €	22.955,8	-24.124,5	12.506,9

Die detaillierten Grunddaten finden sich in der Anlage dieses Berichts.

Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 35: Vergleich: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2012 – 2016 (Durchschnittswerte)

Das Eigenkapital der HWB entwickelte sich im Berichtszeitraum von rund 22,20 Millionen Euro (29,4 Prozent Eigenkapitalquote) im Jahr 2012 auf rund 25,97 Millionen Euro (27,9 Prozent Eigenkapitalquote) in 2016. Die durchschnittliche Eigenkapitalquote (EK-Quote) HWB im Prüfungszeitraum betrug 28,5 Prozent. Der Median der einbezogenen Wohnungsbauunternehmen lag bei 28,7 Prozent. Die Eigenkapitalquote der HWB bewerteten wir als solide. Die Gesellschaft hat eine solide Eigenkapitalbasis für zukünftige Investitionen in ihren wohnungswirtschaftlichen Bestand sowie in geplante Neubauprojekte.

Die durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität betrug 3,5 Prozent. Damit lag die Kennzahl im Schnitt unterhalb des oberen Quintils (6,1 Prozent) des Vergleichs. Damit fiel die Eigenkapitalrentabilität der HWB vergleichsweise niedrig aus. Eine hohe Eigenkapitalrendite ist ein Hinweis für die erfolgreiche Bewirtschaftung des wohnungswirtschaftlichen Portfolios einer Gesellschaft.

Die HWB als dem in dieser Vergleichenden Prüfung untersuchten Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus wies eine Sachanlagenintensität von 94,3 Prozent aus und lag damit oberhalb des oberen Quintils des Vergleichs rings von 93,3 Prozent.

Die HWB erwirtschaftete über den gesamten Betrachtungszeitraum Jahresüberschüsse. Der Jahresüberschuss vor Steuern lag im Prüfungszeitraum im Durchschnitt bei rund 854.350 Euro (der Vorsteuerwert entspricht dem Nachsteuerwert). Er schwankte zwischen 520.716 Euro im Jahr 2012 und 974.468 Euro in 2013. Insgesamt erwirtschaftete die HWB im Prüfungszeitraum Jahresüberschüsse vor Steuern von insgesamt rund 4,3 Millionen Euro.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von durchschnittlich 3,5 Millionen Euro lag deutlich unterhalb des oberen Quintils des Vergleichs in Höhe von 23,0 Millionen Euro. Der negative durchschnittliche Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 5,2 Millionen Euro lag unterhalb des unteren Quintils von 24,1 Millionen Euro. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 1,8 Millionen Euro lag unterhalb des oberen Quintils von 12,5 Millionen Euro. Die Cashflow-

Analyse ist Bestandteil der Liquiditätsanalyse und liefert Informationen für die Ertragskraft und die Fähigkeit eines Unternehmens, sich aus dem operativen Geschäft zu finanzieren. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit der HWB bildete keine ausreichende finanzielle Grundlage, um die Investitionstätigkeit finanzieren zu können. Für die Finanzierung von Investitionen in das Sachanlagevermögen nahm die HWB zusätzlich Kredite auf. Die HWB verfügte im Prüfungszeitraum über eine ausreichende Liquidität.

Ansicht 36 vergleicht die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen des Wohnungsbauunternehmens der Stadt Hofheim am Taunus, der HWB, anhand des Durchschnitts des Prüfungszeitraums mit ausgewählten Kennzahlen der im Rahmen der 196. Vergleichenden Prüfung betrachteten Kommunen (Minimum, Maximum, besseres Quintil) sowie mit einem externen Benchmark auf Basis des Landes Hessen und der Bundesrepublik.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen im Vergleich					
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	Besseres Quintil	Benchmark
Sollmieten	8.265.510 €	8.265.510 €	294.786.633 €	80.462.944 €	n.v.
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	3.140.444 €	1.402.720 €	61.015.249 €	22.362.532 €	n.v.
Durchschnittliche Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	6,09 €	4,89 €	7,67 €	6,79 €	5,67 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	5,10 €	4,49 €	5,78 €	5,50 €	n.v.
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,28 €	0,57 €	2,79 €	2,27 €	1,83 €
Betriebskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	2,38 €	1,43 €	2,57 €	2,01 €	1,70 €
Abschreibungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	1,37 €	1,08 €	2,27 €	1,47 €	1,12 €
Erlösschmälerungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,22 €	0,15 €	0,48 €	0,18 €	n.v.
Verwaltungskosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,63 €	0,11 €	1,46 €	0,42 €	0,65 €
Fluktuationsquote (%)	5,2 %	4,9 %	9,9 %	6,2 %	7,4 %
Leerstandsquote (%)	3,6 %	1,3 %	6,6 %	1,8 %	1,6 %
- davon wegen Nichtvermietung (%)	1,5 %	0,0 %	5,1 %	0,3 %	0,1 %
- davon sanierungs-/modernisierungsbedingt (%)	1,4 %	0,2 %	4,3 %	0,5 %	0,6 %
- davon gewollt (so verkaufs- oder abrißsbedingt), (%)	0,7 %	0,0 %	4,2 %	0,0 %	0,3 %
Vermietungsanschlussquote (Zahl Neuvermietungen/Zahl Kündigungen), (%)	146,0 %	97,7 %	146,0 %	125,0 %	n.v.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen im Vergleich					
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	Besseres Quintil	Benchmark
Instandhaltungskosten / Sollmiete (%)	21,1 %	7,5 %	38,3 %	35,0 %	32,2 %
Erlösschmälerungen / Sollmiete (%)	3,6 %	2,3 %	8,3 %	2,8 %	n.v.
Verschuldung €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	579 €	388 €	1.295 €	414 €	n.v.

Quadratmeterangaben beziehen sich auf die Wohn- und Nutzfläche, die detaillierten Grunddaten finden sich in der Anlage dieses Berichts.  
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen  
Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 36: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen im Vergleich

Die HWB erzielte Sollmieten in Höhe von 8,3 Millionen Euro, davon entfielen 3,1 Millionen Euro auf öffentlich geförderte Wohnungen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete lag bei 6,09 Euro pro Quadratmeter und damit unterhalb des oberen Quintils des Vergleichs von 6,79 Euro. Bezogen auf die öffentlich geförderten Wohnungen lag die durchschnittliche monatliche Sollmiete je Quadratmeter mit 5,10 Euro für die insgesamt durchschnittlich 754 geförderten Wohnungen der HWB unterhalb des oberen Quintils von 5,50 Euro. Die HWB könnte ihre Ertragslage durch weitere Mieterhöhungen der geförderten<sup>47</sup> und frei finanzierten Wohnungen verbessern.

Die Abschreibungen pro Monat und Quadratmeter betragen durchschnittlich 1,37 Euro und lagen unter dem oberen Quintil von 1,47 Euro. Die durchschnittlichen Erlösschmälerungen betragen 0,22 Euro pro Quadratmeter und lagen über dem besseren unteren Quintil von 0,18 Euro.

Die durchschnittlichen Betriebskosten der HWB lagen mit 2,38 Euro je Quadratmeter und Monat oberhalb des besseren unteren Quintils des Vergleichs von 2,01 Euro. Die HWB sollte Maßnahmen zur Reduzierung der vergleichsweise hohen Betriebskosten einleiten.

Die Verwaltungskosten lagen mit 0,63 Euro je Quadratmeter und Monat oberhalb des unteren Quintils von 0,42 Euro. Bezogen auf das obere Quintil der Wohnungsbauunternehmen des Vergleichs lag die Betreuungsquote mit 73,7 verwalteten Wohnungen je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent) unterhalb des oberen Quintils von 122,1 Wohnungen je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent). Wir empfehlen der HWB weitergehende Maßnahmen einzuleiten, um die Verwaltungskosten, so durch eine Erhöhung der Betreuungsquote, zu vermindern.

Die Fluktuationsquote der HWB erreichte mit 5,2 Prozent einen Wert unterhalb des besseren unteren Quintils von 6,2 Prozent. Die Leerstandsquote lag bei 3,6

<sup>47</sup> Mieterhöhungen sind unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, so § 10 Wohnungsbindingsgesetz, grundsätzlich auch bei geförderten Wohnungen, sofern nicht vertraglich ausgeschlossen, möglich.

Prozent und überstieg den Median von 2,8 Prozent. Er war zu 1,5 Prozentpunkten durch Nichtvermietung verursacht, zu 1,4 Prozentpunkten modernisierungsbedingt und zu 0,7 Prozentpunkten verkaufs- oder abrißbedingt. Die Vermietungsanschlussquote, die das Verhältnis von Neuvermietungen zu Kündigungen widerspiegelt, lag mit 146 Prozent oberhalb des besseren oberen Quintils von 125,0 Prozent. Sie war die höchste des Vergleichs. Eine Vermietungsanschlussquote von über 100 Prozent innerhalb des Prüfungszeitraums ist positiv hervorzuheben.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzins lag mit 2,4 Prozent geringfügig oberhalb des unteren Quintils von 2,3 Prozent. Vergleichsweise höhere Fremdkapitalzinsen verursachen im Vergleich zu den anderen Wohnungsbauunternehmen höheren Aufwand und einen damit einhergehenden höheren Liquiditätsabfluss. Höhere Fremdkapitalzinsen können bei Aufrechterhaltung der Eigenkapitalrentabilität höhere Mieten bedingen. Vor diesem Hintergrund war der leicht höhere Fremdkapitalzins der HWB tendenziell negativ zu bewerten. Die durchschnittliche Verschuldung je Quadratmeter Wohnfläche erreichte mit 579 Euro einen Wert oberhalb des unteren Quintils des Vergleichs von 414 Euro. Die vergleichsweise hohe Verschuldung bei gleichzeitig tendenziell höheren Fremdkapitalzinsen stellt einen Wettbewerbsnachteil im Vergleich mit anderen Wohnungsbauunternehmen dar.

## 7.5 Controllinginstrumente ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen

In unserer Prüfung haben wir bei ausgewählten städtischen Wohnungsbauunternehmen, so der HWB, die eingesetzten Controllinginstrumente analysiert.

Ansicht 37 zeigt die eingesetzten Controllinginstrumente der HWB

Eingesetzte Controllinginstrumente ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen						
	Erstellung von Quartalsberichten	Erstellung von Halbjahresberichten	Berichterstattung zum Jahresabschluss	Beschluss und Berichterstattung zur laufenden Analyse des Wirtschaftsplans	Berichterstattung zur wirtschaftlichen Entwicklung von Tochtergesellschaften	Sonstige
HWB	✓	✓	✓	✓	entfällt	✓

Legende: ✓ = ja, ● = nein, - = entfällt  
Quelle: Quartals- und Halbjahresberichterstattung der städtischen Wohnungsbauunternehmen; örtliche Erhebungen; eigene Darstellung

Ansicht 37: Eingesetzte Controllinginstrumente ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen

Die HWB nutzte darüber hinaus folgende sonstige Controllinginstrumente, die im Risikomanagementhandbuch der HWB dokumentiert waren:

- Jährliche Erstellung eines Investitionsplans

- Quartalsweise Fortschreibung des Instandhaltungs- und Modernisierungsplans
- Fortlaufende Liquiditätsbeobachtung
- Jährliche Prüfung von Mietanpassungsmöglichkeiten, einschließlich quartalsweiser Erläuterungen
- Monatliche Erstellung einer Mietrückstandsliste
- Vierzehntägige und jahresbezogene Erstellung einer Leerstandsliste mit Stichtagsangabe

Durch die vorgenannte Berichterstattung ist unseres Erachtens eine umfassende Information der Mandatsträger hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Risiken und Chancen der Gesellschaft gewährleistet.

### 7.6 Analyse des Personalbereichs der städtischen Wohnungsbauunternehmen

In unserer Prüfung haben wir bei den städtischen Wohnungsbauunternehmen die Personalaufwandsquote, den Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit und die Zahl der je Mitarbeiter/in verwalteten Wohneinheiten verglichen.

Ansicht 38 zeigt die Entwicklung der zuvor genannten Kennziffern im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2016.

Personalkennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Personalaufwandsquote (Personalaufwand/Gesamtleistung *100) in % <sup>1)</sup>						
HWB	15,9 %	16,5 %	17,1 %	16,4 %	16,6 %	16,5 %
Personalaufwand je insgesamt verwaltete eigene Wohnungen in € je Wohnung <sup>2)</sup>						
HWB	1.098	1.167	1.206	1.208	1.383	1.212
Betreuungsquote (Zahl verwalteter Wohnungen je Mitarbeiter - VZÄ) <sup>3)</sup>						
HWB	72	70	73	83	71	73,7

1) Daten zum Personalaufwand und zu den Umsatzerlösen sind Anlage 3 zu entnehmen.  
2) Die Zahl der verwalteten Wohnungen ist der Anlage 4 zu entnehmen (Wohnungsbestand insgesamt)  
3) Werte zur Ermittlung der Betreuungsquote (eigener Bestand und VZÄ) sind der Anlage 4 zu entnehmen

Quelle: Erhebungsbogen; Analyse der Jahresabschlüsse; eigene Darstellung

Ansicht 38: Personalkennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen

Die Personalaufwandsquote hat sich bei der HWB im Betrachtungszeitraum von 15,9 Prozent auf 16,6 Prozent erhöht. Dabei bewegte sie sich zwischen 15,9 Prozent (2012) und 17,1 Prozent (2014). Ursächlich für diese leichten Schwankungen ist, dass sich der – stetig steigende – Personalaufwand und die Gesamtleistung nicht proportional entwickelten.

Die Zahl der zu verwaltenden Wohnungen erhöhte sich im Prüfungszeitraum von 1.588 Wohnungen in 2012 auf 1.633 Wohnungen in 2016 und somit um 2,8

Prozent. Im selben Zeitraum erhöhte sich die Zahl der mit der Betreuung und Verwaltung des eigenen Bestands betrauten Mitarbeiter von 22,2 VZÄ auf 23 VZÄ. Dies entsprach einem Anstieg um 3,6 Prozent. Insgesamt verfügte die HWB im Durchschnitt des Prüfungszeitraums über 27,5 Vollzeitäquivalente.

Der auf die verwalteten Wohnungen umgelegte gesamte Personalaufwand erhöhte sich von 1.098 Euro auf 1.383 Euro und somit um 26,0 Prozent. Der Anstieg resultierte insbesondere aus dem Anstieg des nicht mit der Verwaltung und Betreuung betrauten Personals der HWB im Prüfungszeitraum. Der gesamte Personalbestand (VZÄ) erhöhte sich um 17,3 Prozent.

Die Betreuungsquote der HWB hat sich im Betrachtungszeitraum von 72 auf 71 verringert, wobei die Quote im Jahr 2015 bei 83 lag. Hier hat vor allem die Zahl der mit der Wohnungsverwaltung beschäftigten Mitarbeiter (in Vollzeitäquivalenten) zwischen 2012 und 2016 geschwankt. Damit liegen die Werte der HWB unter dem Median.

Ansicht 39 zeigt einen Überblick über die Zahlung von variablen Vergütungen und deren Bandbreite sowie die Bandbreite der Grundgehälter. Die vorgenannten Angaben basierten auf den Arbeitsverträgen und Zielvereinbarungen der Geschäftsführungen.

Bestandteile von Arbeitsverträgen der Geschäftsführungen										
	Gießen	Frankfurt <sup>2)</sup>	Bad Nauheim	Darmstadt <sup>3)</sup>	Hanau	Hattersheim	Hofheim	Idstein	Rüsselsheim	Wiesbaden
Variable Vergütungen <sup>1)</sup>										
Verbindliche Regelung	●	✓	●	✓	⊙	●	●	●	✓	✓
Bandbreite variabler Vergütungen	zwischen 10.000 € und 110.000 € p.a.									
Bandbreite Grundgehälter Vorstände und Geschäftsführer	zwischen 40.000 € und 240.000 € p.a.									
Legende: ✓ = ja, ● = nein, ⊙ = teilweise										
<sup>1)</sup> Enthält variable Vergütungsbestandteile aus Zielvereinbarungen und Tantiemen										
<sup>2)</sup> Ohne KEG und <sup>3)</sup> ohne Gemeinnützige Baugesellschaft Erbach, da jeweils nur nebenamtliche Geschäftsführungstätigkeit										
Quelle: örtliche Erhebungen; eigene Darstellung										

Ansicht 39: Bestandteile von Arbeitsverträgen der Geschäftsführungen

Nicht alle Vergleichsstädte nutzten zur zielgerichteten Steuerung ihrer Wohnungsbauunternehmen variable Vergütungsbestandteile. Die Städte Frankfurt am Main, Darmstadt, Wiesbaden und Rüsselsheim am Main nutzten dieses Steuerungsinstrument durchgängig bei ihren Wohnungsbauunternehmen. Die Bandbreite der vereinbarten variablen Vergütungsbestandteile lag insgesamt

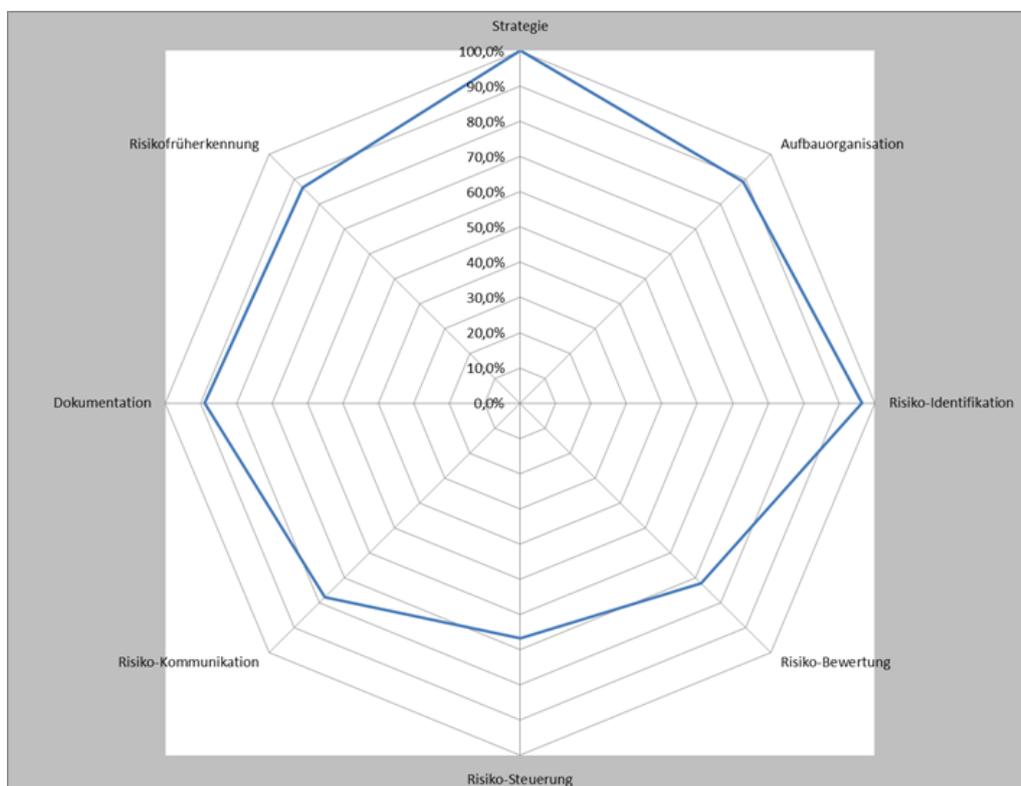
zwischen 10.000 € und 110.000 €. Die Bandbreite der Grundgehälter lag zwischen 40.000 € und 240.000 €. Die Höhe der gezahlten Grundgehälter und variablen Zahlungen war unseres Erachtens grundsätzlich angemessen. Wir empfehlen die Einführung von Vergütungsmodellen mit variablen Bestandteilen bei allen städtischen Wohnungsbauunternehmen. Die Relation zwischen Grundgehalt und variablen Vergütungsbestandteilen hat dabei in einem angemessenen Verhältnis zu stehen. Die tatsächliche Zahlung der variablen Vergütungsbestandteile ist hierbei an möglichst eindeutig messbare Kriterien in schriftlich fixierten Zielvereinbarungen mit den jeweiligen Geschäftsführungen zu knüpfen.

### 7.7 Strategische Ausrichtung sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wir haben das Risikomanagement-/früherkennungssystem der HWB mittels eines an den Prüfungsstandard Nr. 2 des DIIR angelehnten Fragebogens untersucht.

Zur Beurteilung des Risikomanagementsystems der HWB standen uns das Risikomanagement Handbuch der HWB (Stand: 2016) sowie der jährlich erstellte „Risikomanagement Fragebogen“ der HWB mit den jährlichen Risikoeinschätzungen der Abteilungsleiter zur Verfügung.

Ansicht 40 zeigt die Beurteilung des Risikomanagement-/früherkennungssystems der HWB.



Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 40: Beurteilung der Risikofrüherkennungssystematik der HWB

Die vorstehende Ansicht verdeutlicht bestehende Verbesserungspotenziale, so in der Risiko-Steuerung, -Bewertung und -Kommunikation.

Zur Beurteilung der aktuellen Risikolage der HWB haben wir den Prüfbericht zum Jahresabschluss 2016 analysiert. Demnach bestehen aktuell folgende Risiken bei der HWB (die genannten Risiken werden durch die Gesellschaft beobachtet und gesteuert):

- Mittelfristig auftretenden Risikopotenzialen in sozialen Problemgebieten muss durch präventive Maßnahmen entgegengetreten werden, um ausgewogene Mieterstruktur zu erhalten und Mietverträge langfristig zu sichern
- Mietausfälle
- Zinsänderungsrisiko
- Dem gegenüber bestanden bei der HWB folgende Chancen der künftigen Entwicklung:
  - Fortsetzung der Neubautätigkeit für den eigenen Bestand
  - Umsetzung innovativer Wohnprojekte (gemeinschaftliches Wohnen, seniorengerechtes Wohnen, selbstbestimmte ambulant betreute Demenz-Wohngemeinschaft)
  - Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen
  - Zielgerichtete Steuerung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Basis der erfolgten Portfolio-Analyse des gesamten Immobilienbestands der HWB

Der Abschlussprüfer bestätigt die Darstellung der Geschäftsführung im Lagebericht (Risikobericht), wonach keine Risiken erkennbar waren, die die künftige Entwicklung der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen, als realistisch. Tatsachen, die dieser Einschätzung widersprachen, stellten wir in unserer Prüfung nicht fest.

Trotz der bestehenden Verbesserungspotenziale beurteilen wir das Risikomanagementsystem als ausreichend und geeignet, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Wir empfehlen dennoch, die vorgenannten Verbesserungspotenziale des Risikomanagementsystems umzusetzen.

## 8. Analyse und Prüfung des baulichen Anlagevermögens

Zur Analyse des baulichen Anlagevermögens der städtischen Wohnungsbaunternehmen sowie der Kernverwaltung haben wir die durchgeführten Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen betrachtet. Des Weiteren nahmen wir eine Analyse der Energieausweise als Hilfsindikator zur Beurteilung des gesamten Gebäudebestands vor.

### 8.1 Analyse von durchgeführten Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen

Die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand sichert die Substanz der verwalteten Wohneinheiten. Modernisierungen und Investitionen in den Bestand werden in der Regel im Rahmen von Neuvermietungen durchgeführt und bieten grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Überprüfung einer Erhöhung der Mietzinsen.

Ansicht 41 zeigt Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen der HWB für die Jahre 2012 bis 2016.

HWB Hofheimer  
Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH

Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	16,63 €	16,15 €	14,73 €	15,07 €	14,37 €	15,39 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	16,63 €	16,15 €	14,73 €	15,07 €	14,37 €	15,39 €
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	2,26 €	10,47 €	12,12 €	22,54 €	2,67 €	10,01 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	186,62 €	864,00 €	317,81 €	862,25 €	66,21 €	459,38 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	41,05 €	65,19 €	70,88 €	83,78 €	40,29 €	60,24 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	41,67 €	58,78 €	62,98 €	66,34 €	40,92 €	54,14 €
Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )	15,29 €	15,19 €	16,07 €	17,04 €	18,84 €	16,48 €
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	12,66 €	12,99 €	14,37 €	15,36 €	15,49 €	14,17 €
Quadratmeterangaben beziehen sich auf die Summe aus Wohn- und Nutzfläche, die detaillierten Grunddaten finden sich in der Anlage dieses Berichts in Anlage 5. Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Ansicht 41: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (HWB)

Die Instandhaltungskosten der HWB beliefen sich durchschnittlich auf 15,39 Euro je Quadratmeter, die Modernisierungskosten auf 10,01 Euro je

Quadratmeter. Die Modernisierungskosten je Quadratmeter modernisierter Fläche lagen bei durchschnittlich 459,38 Euro. Im Durchschnitt wurden für Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen 60,24 Euro je Quadratmeter aufgewendet, dem standen 16,48 Euro an Abschreibungen gegenüber.

Für die Instandhaltung nur der öffentlich geförderten Wohnungen fielen im Durchschnitt 2012 bis 2016 jährliche Kosten von 15,39 Euro je Quadratmeter an, modernisiert wurden diese Wohnungen im Betrachtungszeitraum auskunftsgemäß nicht. Die Summe der Aufwendungen für Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen belief sich bei den öffentlich geförderten Wohnungen im Durchschnitt auf 54,14 Euro je Quadratmeter, die durchschnittlichen Abschreibungen je Quadratmeter auf diesen Teil der Wohnungen betragen 14,17 Euro.

Ansicht 42 zeigt die Kennzahlen zu durchgeführten Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen im Vergleich der Kommunen (über Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche gewichtete Durchschnittswerte).

[Vergleich der Städte](#)

Vergleich: Durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen (über Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche gewichtete Durchschnittswerte)							
	Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	Investitionen (je m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	Summe aus Modernisierungskosten im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )
Gießen	20,69 €	11,89 €	3,05 €	871 €	35,63 €	14,94 €	12,91 €
Frankfurt	33,45 €	n.v.	n.v.	n.v.	83,05 €	n.v.	16,82 €
Bad Nauheim	6,90 €	4,85 €	31,44 €	386,29 €	43,19 €	36,29 €	27,28 €
Darmstadt	23,03 €	7,67 €	6,88 €	n.v.	37,58 €	14,55 €	17,32 €
Hanau	14,75 €	27,17 €	5,02 €	1.613,99 €	46,94 €	32,19 €	15,31 €
Hattersheim	26,59 €	11,55 €	1,10 €	80,73 €	39,24 €	12,65 €	17,04 €
Hofheim	15,39 €	10,01 €	34,84 €	459,38 €	60,24 €	44,85 €	16,48 €
Idstein	14,95 €	16,01 €	34,42 €	33,00 €	65,38 €	50,43 €	13,65 €
Rüsselsheim	18,66 €	44,86 €	1,65 €	1.285,15 €	65,17 €	46,51 €	19,06 €
Wiesbaden	29,62 €	36,79 €	36,34 €	n.v.	102,75 €	73,13 €	16,90 €
Minimum	6,90 €	4,85 €	1,10 €	33,00 €	35,63 €	12,65 €	12,91 €
Maximum	33,45 €	44,86 €	36,34 €	1.613,99 €	102,75 €	73,13 €	27,28 €
Besseres Quintil	27,20 €	31,02 €	34,59 €	1.202,24 €	68,91 €	48,08 €	17,67 €

<sup>1)</sup> Werte durch Subtraktion ermittelt (Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen abzgl. Instandhaltungskosten abzgl. Modernisierungskosten) Hinweis: Die ausgewiesenen Werte für die Kommunen stellen über Quadratmeter gewichtete Mittelwerte dar, sofern mehrere Wohnungsbauunternehmen der Kommune in die Untersuchung einbezogen wurden  
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen  
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 42: Vergleich: Durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen (über Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche gewichtete Durchschnittswerte)

Der Vergleich zwischen den städtischen Wohnungsbauunternehmen des Vergleichs zeigt, dass die durchschnittlichen Instandhaltungskosten je Quadratmeter in Hofheim am Taunus mit 15,39 Euro unterhalb des besseren Quintils von 27,20 Euro lagen. Die Modernisierungskosten lagen mit 10,01 Euro je Quadratmeter unterhalb des besseren oberen Quintils von 31,02 Euro und die Modernisierungskosten je Quadratmeter modernisierter Fläche mit 459,38 Euro ebenfalls unterhalb des besseren oberen Quintils der Vergleichsgemeinden von 1.202 Euro. Die Summe aus Instandhaltung, Modernisierung und Investitionen je Quadratmeter erreichte entsprechend mit 60,24 Euro einen Wert unterhalb des besseren oberen Quintils der Vergleichskommunen von 68,91 Euro. Dem standen durchschnittliche Abschreibungen in Höhe von 16,48 Euro je Quadratmeter gegenüber, welche unterhalb des besseren oberen Quintils von 17,67 Euro lagen.

Zur langfristigen Werterhaltung des wohnungswirtschaftlichen Sachanlagevermögens ist es erforderlich, die Abschreibungen durch Modernisierungskosten sowie Investitionen zu kompensieren. In Hofheim am Taunus überstieg die Summe aus Modernisierungskosten und Investitionen mit 44,85 Euro je Quadratmeter (oberes Quintil: 48,08 Euro je Quadratmeter) die Abschreibungen von 16,48 Euro je Quadratmeter (oberes Quintil: 17,67 Euro je Quadratmeter).

Ansicht 43 zeigt die Kennzahlen zu durchgeführten Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen in öffentlich geförderten Wohnungen im Vergleich der Kommunen.

**Vergleich: Durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen in öffentlich geförderten Wohnungen (Durchschnittswerte)**

	Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	Investitionen (je m <sup>2</sup> )	Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	Summe aus Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )
Gießen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Frankfurt	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Bad Nauheim	10,82 €	1,13 €	0,00 €	390,40 €	11,95 €	1,13 €	28,57 €
Darmstadt	23,19 €	7,56 €	6,86 €	n.v.	37,61 €	14,42 €	16,73 €
Hanau	15,36 €	16,37 €	17,71 €	1.613,99 €	49,45 €	34,09 €	14,97 €
Hattersheim	15,52 €	6,70 €	13,30 €	77,92 €	35,52 €	20,00 €	14,05 €
Hofheim	15,39 €	0,00 €	38,75 €	0,00 €	54,14 €	38,75 €	14,17 €
Idstein	0,00 €	12,31 €	0,00 €	139,02 €	12,31 €	12,31 €	20,93 €
Rüsselsheim	8,48 €	n.v.	n.v.	n.v.	8,48 €	n.v.	17,66 €
Wiesbaden	33,15 €	n.v.	n.v.	0,00 €	n.v.	n.v.	n.v.

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen

Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 43: Vergleich: Durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungen und Investitionen in öffentlich geförderten Wohnungen (Durchschnittswerte)

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau überstieg die Summe aus Modernisierungskosten und Investitionen mit 38,75 Euro je Quadratmeter die Abschreibungen von 14,17 Euro je Quadratmeter. Dies ist aus Sicht der Werterhaltung positiv hervorzuheben.

## 8.2 Analyse der Energieausweise der städtischen Wohnungsbauunternehmen und der Kernverwaltung

Die Daten der Energieausweise der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH lagen im pdf-Format vor.

Ansicht 44 zeigt eine Übersicht über die ausgewerteten Objekte, Wohnungen und die Gesamtnutzfläche. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Bestand der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist mit 1,6 Prozent ohne Bedeutung.

In die Auswertung der Energieausweisung eingegangene Objekte, Wohnungen, Wohnfläche und Nutzfläche		
Objekte	Zahl	215
Wohnungen	Zahl	1.602
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	126.829
Quelle: Energieausweise der HWB		

Ansicht 44: In die Auswertung der Energieausweisung eingegangene Objekte, Wohnungen und Nutzfläche

Die Gebäudenutzfläche<sup>48</sup> nach der Energieeinsparverordnung liegt gut 20 Prozent über der in Ansicht 32 ausgewiesenen Wohnfläche.

Ansicht 45 zeigt das Ergebnis der Auswertung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt. Beim bundesweiten Durchschnitt wurde der Ist-Stand und der Durchschnitt nicht modernisierter Gebäude<sup>49</sup> ausgewiesen.

---

<sup>48</sup> die hier verwendete Gebäudenutzfläche nach ENEV unterscheidet sich von der zum Beispiel in Jahresabschlüssen angegebene Nutzfläche; vgl. Anlage 3.1.1 und die Definition im Glossar

<sup>49</sup> Walberg, D.: Wohnungsbau in Deutschland; Nicht modernisiert: Seit der Erbauung gab es keine wesentlichen Modernisierungen, d.h. maximal eine Maßnahme an der Gebäudehülle und/oder der Anlagentechnik im Standard nach WSchV 1977/1984 bzw. maximal eine Maßnahme an der Gebäudehülle im Flächenumfang von 50% des Bauteils oder der Anlagentechnik im Standard nach WSchV 1995. (Anmerkung: Bei Instandsetzungen wird jeweils der Einsatz des Standes der Technik unterstellt)

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Hofheim am Taunus

**Energieverbrauchskennwerte von Mehrfamilienhäusern nach Baualtersklassen im bundesweiten Durchschnitt und bei unmodernisierten Gebäuden im Vergleich zum Wohnungsbestand der HWB**

		Baualtersklasse										insgesamt
		vor 1918	1918 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1987	1988 bis 1993	1994 bis 2001	2002 bis 2008	2009 und später	
<b>HWB (Mehrfamilienhäuser)</b>												
Endenergieverbrauch	kWh/m <sup>2</sup> *a	n.v.	200,4	99,4	129,1	118,6	145,7	93,0	133,4	40,6	29,6	118,0
Nutzfläche in Wohngebäuden	1.000 m <sup>2</sup>	n.v.	3,1	8,5	48,9	38,1	9,8	2,1	2,5	6,2	5,1	124,3
Anteil an der Nutzfläche	%	0,0	2,5	6,8	39,4	30,6	7,9	1,7	2,0	5,0	4,1	100,0
<b>HWB (Einfamilienhäuser)</b>												
Endenergieverbrauch	kWh/m <sup>2</sup> *a	n.v.	277,8	n.v.	322,0	372,6	272,8	n.v.	n.v.	n.v.	30,1	261,4
Nutzfläche in Wohngebäuden	1.000 m <sup>2</sup>	n.v.	1,8	n.v.	0,2	0,2	0,3	n.v.	n.v.	n.v.	0,3	2,7
Anteil an der Nutzfläche	%	0,0	67,5	0,0	5,9	5,9	11,0	0,0	0,0	0,0	9,7	100,0
<b>Deutschland (Mehrfamilienhäuser)</b>												
Endenergieverbrauch ist-Stand	kWh/m <sup>2</sup> *a	155,0	159,0	156,8	154,4	147,9	129,6	122,5	115,3	96,1	n.v.	144,8
Endenergieverbrauch unmodernisiert	kWh/m <sup>2</sup> *a	189,4	194,4	193,0	182,6	171,2	140,8	126,3	116,3	96,3	n.v.	n.v.
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen												
Quelle: Walberg, D.: Wohnungsbau in Deutschland - 2011 Modernisierung oder Bestandsersatz, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel 2012; Energieausweise der HWB; eigene Berechnungen												

Ansicht 45: Energieverbrauchskennwerte für Raumwärme und Warmwasser von Mehrfamilienhäusern nach Baualtersklassen im bundesweiten Durchschnitt und bei nicht modernisierten Gebäuden im Vergleich zu den Wohnungsbeständen der HWB

Von den Wohnungen der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH entfielen 38,6 Prozent der Nutzfläche auf die Baualtersklasse „1958 bis 1968“. Es folgen die Baualtersklassen „1969 bis 1978“ mit 30,1 Prozent und „1979 bis 1987“ (7,9 Prozent). Von 1949 bis 1957 errichtete Wohnungen haben einen Anteil von 6,7 Prozent am Bestand und die übrigen 16,6 Prozent verteilen sich auf die übrigen Baualtersklassen mit Ausnahme der Baualtersklasse „bis 1918“.

Im Durchschnitt über alle Baualtersklassen lag der spezifische Energieverbrauch der Wohnungen der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH deutlich unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts. Die Betrachtung der einzelnen Baualtersklassen zeigt ein differenziertes Bild. Die von 1949 bis 1978, 1988 bis 1993 und ab 2002 gebauten Wohnungen der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft

schaft mbH wiesen im Vergleich zum Durchschnittswert einen erheblich geringeren spezifischen Energieverbrauch auf. Die Baualtersklassen „1918 bis 1948“ und „1979 bis 1987“ lagen bisher offensichtlich nicht im Fokus der energetischen Sanierungen.

Die Baualtersklassen ab 2002 weisen einen weit unter den gesetzlichen Anforderungen liegenden Energieverbrauch auf.

Der energetische Zustand des Gebäudebestands stellt einen Hilfsindikator zur Beurteilung des gesamten Gebäudebestands<sup>50</sup> dar. Die energetische Modernisierung ist ein Signal zur langfristig geplanten Nutzung des Gebäudes. Dies erfordert die Anpassung auch der übrigen Gebäudekomponenten (Bäder, Elektroausstattung, Balkone, Außenbereich) an den aktuellen Standard.

Ansicht 46 zeigt die Energieverbrauchskennwerte von nach Baualtersklassen der Vergleichskommunen.

Energieverbrauchskennwerte nach Baualtersklassen im bundesweiten Durchschnitt im Vergleich zum Wohnungsbestand der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen von zehn hessischen Städten											
	Baualtersklasse										insgesamt
	vor 1918	1918 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1987	1988 bis 1993	1994 bis 2001	2002 bis 2008	2009 und später	
	kWh/m <sup>2</sup> *a										
Gießen	125,7	142,6	118,8	125,9	117,7	152,1	167,5	74,7	31,5	n.v.	124,5
Frankfurt	217,8	142,0	148,9	141,5	131,3	143,2	139,0	133,6	94,4	36,7	128,4
Bad Nauheim	173,1	156,7	122,9	99,8	81,3	85,3	130,6	103,0	82,1	n.v.	111,7
Darmstadt	214,9	199,7	161,9	157,1	138,8	134,6	131,9	98,3	85,3	37,2	175,2
Hanau	197,5	147,8	144,5	134,4	88,3	85,0	134,0	91,9	73,7	66,0	119,9
Hattersheim	n.v.	n.v.	184,9	132,0	134,0	165,6	202,3	120,4	89,0	39,8	142,7
Hofheim	n.v.	200,4	99,4	129,1	118,6	145,7	93,0	133,4	40,6	29,6	118,0
Idstein	222,0	191,7	188,5	156,6	100,8	127,5	150,6	102,9	85,1	60,4	132,5
Rüsselsheim	n.v.	n.v.	102,2	97,2	98,5	105,1	96,9	65,6	92,1	22,5	95,2
Wiesbaden	126,6	128,7	126,4	123,6	122,8	113,7	119,7	94,4	97,4	34,8	117,5
Bundesdurchschnitt	155,0	159,0	156,8	154,4	147,9	129,6	122,5	115,3	96,1	n.v.	144,8

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen  
Quellen: Walberg, D.: Wohnungsbau in Deutschland - 2011 Modernisierung oder Bestandsersatz, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel 2012; Energieausweise der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der zehn hessischen Vergleichsstädte; eigene Berechnungen

Ansicht 46: Vergleich: Energieverbrauchskennwerte nach Baualtersklassen

<sup>50</sup> Vgl. Methoden Auswertung der Energieausweise von Wohngebäuden zur Beurteilung der baulichen Substanz

Der Vergleich zeigt, dass die Energieverbrauchskennwerte in der Stadt Darmstadt am höchsten und in der Stadt Rüsselsheim am Main am niedrigsten waren. Dies resultierte in der Stadt Rüsselsheim am Main aus der über den gesamten Bestand bereits weit vorangeschrittenen Sanierung und dem Fehlen von Altbauten. In Darmstadt waren es die Altbauten (bis 1948 errichtet) mit einem stark überdurchschnittlichen Energieverbrauch, die zu dem höchsten durchschnittlichen Energieverbrauch insgesamt beitrugen.

Die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH wies hinter Rüsselsheim am Main, Bad Nauheim und Wiesbaden den niedrigsten spezifischen Energiebedarf auf.

## **9. Zusammenfassende Analyse der städtischen Wohnungsbauunternehmen und ausgewiesene Ergebnisverbesserungspotenziale**

Aus Sicht der Stadt Hofheim am Taunus nahmen wir eine zusammenfassende Analyse der städtischen Wohnungswirtschaft auf Basis einer Aggregation der städtischen Wohnungsbauunternehmen (vgl. Kapitel 7) und der Wohnungsverwaltung im Kernhaushalt (vgl. Kapitel 6.3) vor.

Mit der HWB ist nur ein Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus in die Analyse einzubeziehen.

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der wirtschaftlichen Vermietung der Wohnobjekte im Kernhaushalt der Stadt Hofheim am Taunus haben wir im Rahmen dieser Vergleichenden Prüfung auf eine detaillierte Analyse dieser Wohnungen verzichtet.

Dementsprechend ergaben sich bezüglich der wirtschaftlichen Lage sowie der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen keine über die in Kapitel 7 und Kapitel 10 hinausgehenden Erkenntnisse aus Untersuchungen auf der Aggregationsebene der Stadt Hofheim am Taunus.

Die HWB als wohnungswirtschaftliche Beteiligung der Stadt Hofheim am Taunus verwaltete zum 31. Dezember 2016 insgesamt 1.633 Wohnungen im eigenen Bestand und 49 im Rahmen der Geschäftsbesorgung.

Ansicht 47 zeigt die Kennziffern der städtischen Wohnungsbauunternehmen im Überblick.

**Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2012 – 2016 (Durchschnittswerte)**

	Durchschnittliche Jahresergebnisse vor Steuern	Durchschnittliche Eigenkapitalquote	Durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität	Durchschnittliche Leerstandsquote	Durchschnittliche Leerstandsquote wegen Nichtvermietung	Durchschnittliche Bearbeitungsquote	Durchschnittliche Abschreibungen auf Mietforderungen
Gießen	2.690.357 €	21,9 %	4,8 %	4,2 %	0,4 %	108,9	276.139 €
Frankfurt	82.477.873 €	35,0 %	11,1 %	2,1 %	1,1 %	107,5	2.297.688 €
Bad Nauheim	933.047 €	16,3 %	4,4 %	1,3 %	0,7 %	92,1	41.486 €
Darmstadt	23.255.233 €	41,9 %	6,9 %	1,9 %	1,4 %	134,6	1.169.342 €
Hanau	1.395.848 €	15,6 %	4,0 %	3,6 %	0,0 %	89,9	174.918 €
Hattersheim	376.230 €	28,6 %	1,7 %	1,8 %	1,5 %	56,5	91.116 €
Hofheim	854.350 €	28,5 %	3,5 %	3,6 %	1,5 %	73,7	17.495 €
Idstein	542.813 €	30,3 %	1,6 %	6,6 %	5,1 %	86,5	112.551 €
Rüsselsheim	2.126.788 €	24,4 %	2,8 %	1,7 %	0,2 %	79,0	102.145 €
Wiesbaden	8.785.863 €	17,5 %	5,9 %	3,5 %	0,6 %	137,5	669.719 €
Minimum <sup>1)</sup>	376.230 €	15,6 %	1,6 %	1,3 %	0,0 %	56,5	17.495 €
Median <sup>1)</sup>	1.761.318 €	26,4 %	4,2 %	2,8 %	0,9 %	91,0	143.735 €
Maximum <sup>1)</sup>	82.477.873 €	41,9 %	11,1 %	6,6 %	5,1 %	137,5	2.297.688 €
Besseres Quintil <sup>1)</sup>	11.679.737 €	31,2 %	6,1 %	1,8 %	0,3 %	114,0	81.190 €

Quellen: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen

1) Wert bezogen auf den Durchschnitt aller städtischen Wohnungsbauunternehmer der jeweiligen Stadt

Ansicht 47: Kennzahlen der städtischen Wohnungsbauunternehmen 2012 – 2016 (Durchschnittswerte)

Die HWB erzielte in den Jahren 2012 bis 2016 durchschnittlich Jahresüberschüsse vor Steuern in Höhe von 854.350 Euro. Die Eigenkapitalquote betrug im Durchschnitt 28,5 Prozent, die Eigenkapitalrentabilität 3,5 Prozent. Ausschüttungen an die Stadt Hofheim am Taunus gab es im Betrachtungszeitraum nicht.

Zur weitergehenden Untersuchung der Eigenkapitalstruktur und des Ausschüttungsverhaltens verweisen wir auf Kapitel 10.3.

Die HWB wies im Prüfungszeitraum eine durchschnittliche Leerstandsquote von 3,6 Prozent aus, davon 1,5 Prozent wegen Nichtvermietung.

Durch eine Verringerung der Leerstandsquote auf den Median des Vergleichsringes und die damit einhergehende Verminderung leerstandsbedingter Erlösschmälerungen könnten Ergebnisverbesserungen von 110.031 Euro erzielt werden.

Wie in Kapitel 7.6 dargestellt, wies die HWB für die Jahre 2012 bis 2016 eine durchschnittliche Personalaufwandsquote von 16,5 Prozent auf. Der Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit betrug bei der HWB durchschnittlich 1.212

Euro. Die Gesellschaft verwaltete im Durchschnitt des Betrachtungszeitraums 73,7 Wohneinheiten je Mitarbeiter.<sup>51</sup>

Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Betreuungsquote des unteren Quintils der städtischen Wohnungsbauunternehmen, die in diesem Vergleich berücksichtigt sind, ergibt sich bei der HWB ein diesbezügliches EVP i.H.v. 459.170 Euro.<sup>52</sup> Die Ermittlung des EVP basiert auf der unterstellten Anpassung des Personalbedarfs unter Berücksichtigung eines mit 52.386 Euro<sup>53</sup> bewerteten Arbeitsplatzes.

Die durchschnittlichen Abschreibungen auf Mietforderungen im Prüfungszeitraum lagen bei der HWB bei 17.495 Euro. Bezogen auf die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wies die HWB eine Quote von 0,2 Prozent aus. Der Median betrug 0,6 Prozent, das bessere Quintil 0,2 Prozent.

Da die Quote von Abschreibungen auf Mietforderungen zu Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung unterhalb des besseren Quintils der städtischen Wohnungsbauunternehmen, die in diesem Vergleich berücksichtigt sind, lag, ergibt sich für die HWB kein EVP.

---

51 In der Schlussbesprechung am 27. April 2018 wies die HWB darauf hin, dass in den für die Berechnung der Betreuungsquote (siehe Seite 155 Anlage 4) gemeldeten Vollzeitäquivalenten weiterhin auch Architekten, die ausschließlich im Bereich des Neubaus tätig waren, eingerechnet worden seien. Dies konnte zu diesem fortgeschrittenen Zeitpunkt der Prüfung nicht mehr verifiziert werden.

Die im Prüfungszeitraum beschäftigten Vollzeitäquivalente betragen bei der HWB durchschnittlich 27,5. Die in die Berechnung der Betreuungsquote eingeflossenen Vollzeitäquivalente betragen durchschnittlich 22.

52 Das ermittelte EVP aus der Betreuungsquote berechneten wir aus dem Vergleich der Betreuungsquoten der einbezogenen Wohnungsbauunternehmen. Es bezieht sich auf den Gesamtpersonalbestand der mit der Betreuung und Verwaltung der eigenen Wohnungsbestände befassten Mitarbeiter im Vergleich. Nicht berücksichtigt wurde Personal dessen Zuständigkeit ausschließlich im Bereich Neubau und Architektenleistungen angesiedelt war.

Dabei spielt es keine Rolle, ob in den einbezogenen Personalangaben solche enthalten waren, die über die Nebenkostenabrechnung abgerechnet werden können oder nicht. Dies betraf alle in den Vergleich einbezogenen Wohnungsbauunternehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die individuelle Entscheidung eines Wohnungsbauunternehmens, wohnungswirtschaftliche Tätigkeiten an Dritte auszulagern, zu Verschiebungen im Vergleich der Betreuungsquoten kommen kann. Dies stellt aber unsererseits nicht die grundsätzliche Vergleichbarkeit infrage.

53 Für die Berechnung legten wir das Bruttoentgelt des Tarifvertrags für den Öffentlichen Dienst 2017b, Entgeltgruppe E9a, Stufe 3, Tabelle 1.7.2017 – 28.2.2018 zugrunde (Krankenkassensatz 15,5 Prozent).

## 10. Beihilfe

Im Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union ist der Beihilfetatbestand wie folgt geregelt:

„Soweit in den Verträgen nicht etwas anderes bestimmt ist, sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.“<sup>54</sup>

Daraus leitet sich ab, dass eine kommunale Maßnahme sämtliche der folgenden Voraussetzungen erfüllen muss, damit sie eine staatliche Beihilfe darstellt:

Die Maßnahme muss eine Begünstigung bewirken;

- die Begünstigung muss aus staatlichen Mitteln finanziert werden;
- die Maßnahme muss selektiv sein, also bestimmte Unternehmen / Produktionszweige begünstigen;
- die Maßnahme muss dazu angetan sein, den Wettbewerb zu verfälschen und den zwischenstaatlichen Handel zu beeinträchtigen.

Für den Fall, dass eines der vorstehenden Merkmale nicht erfüllt ist, liegt keine Beihilfe vor.

Das Merkmal der Begünstigung ist - vereinfacht gesprochen - dann erfüllt, wenn einem Wirtschaftsteilnehmer eine Leistung gewährt wird, ohne dass er hierfür eine adäquate, marktübliche Gegenleistung entrichtet<sup>55</sup>. Maßgeblich ist allein der Effekt der betreffenden Maßnahme. Insofern beantwortet sich die Frage, ob eine Begünstigung im beihilfenrechtlichen Sinne vorliegt, im Wege eines „Vorher-nachher-Vergleichs“: Der wirtschaftlichen Situation, in der sich das betreffende Unternehmen infolge der in Rede stehenden Maßnahme befindet, steht die wirtschaftliche Situation gegenüber, in der sich das Unternehmen ohne die Maßnahme befände.<sup>56</sup> Dabei ist der Begünstigungsbegriff im Grundsatz weit ausgelegt<sup>57</sup> und erfasst nicht nur „herkömmliche“ Subventionen.

Begünstigung

Aus dem weithin anerkannten Verständnis des Begünstigungsbegriffs folgt, dass Maßnahmen einer öffentlichen Einrichtung oder eines öffentlichen Unternehmens von vornherein keine Beihilfe darstellen, sofern sie zu marktüblichen Bedingungen vorgenommen werden.<sup>58</sup> Maßgeblich für die Identifikation einer (potenziellen) Beihilfe ist daher das Kriterium der Marktüblichkeit.

Bei der Beurteilung, ob Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen, ist gemeinhin eine Parallele zum Handeln privater, marktwirtschaftlichen Regeln unterworfenen Akteure zu ziehen (sogenannter Private Investor-Test). Vereinfacht gesprochen stellt sich dabei folgende

---

54 Artikel 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), Amtsblatt der Europäischen Union Nr. C 326 vom 26. Oktober 2012

55 Vgl. EuGH, Urteil vom 18. Februar 2016, C-446/14; EuGH, Urteil vom 29. April 1999, C-342/96.

56 Vgl. EuGH, Urteil vom 2. Juli 1974, 173/73.

57 Vgl. EuGH, Urteil vom 18. Februar 2016, C-446/14.

58 Vgl. EuGH, Urteil vom 11. Juli 1996, C-39/94.

Grundfrage: Hätte ein unter normalen marktwirtschaftlichen Bedingungen handelnder privater Wirtschaftsteilnehmer von vergleichbarer Größe in ähnlicher Lage zu der fraglichen Maßnahme bewegt werden können.<sup>59</sup> Aus dieser Betrachtungsweise folgt zugleich, dass namentlich (regional-)politische Erwägungen grundsätzlich keine Rolle spielen dürfen und insbesondere nicht dazu angetan sind, eine in marktwirtschaftlicher Hinsicht unübliche Maßnahme dem Zugriff des Beihilfenrechts zu entziehen.<sup>60</sup>

Bei der Anwendung des Private Investor-Tests sind stets die spezifischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, innerhalb derer sich der betreffende Vorgang abspielt.

Das Vorliegen einer Beihilfe setzt nicht zwingend voraus, dass tatsächlich Zahlungen geleistet werden. Eine hinreichende Wahrscheinlichkeit einer künftigen Belastung des kommunalen Haushalts (so gewährte Ausfallbürgschaft) oder eine konkrete Verpflichtung auf künftige Mittelbereitstellung (so Zuwendungsbescheid, harte Patronatserklärung oder Verlustübernahmeverpflichtung) können bereits beihilferelevant sein.

Bei unserer Prüfung haben wir auf Basis eingeforderter Unterlagen und geführter Gespräche mit der Stadt Hofheim am Taunus untersucht, ob folgende Begünstigungstatbestände vorliegen:

- Zuschüsse,
- Darlehen,
- Bürgschaften,
- Unternehmensverträge,
- Patronatserklärungen und
- Konsortialverträge.

### 10.1 Zuschüsse, Darlehensgewährung und Bürgschaften

Die Stadt Hofheim am Taunus hat die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21. Juni 2017 für die Jahre 2017 bis 2026 mit „Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ (DAWI) zur Betätigung von zu sozialen Zwecken dienendem Wohnungsbau sowie zur Erbringung von zu öffentlichem Zweck dienenden Maßnahmen (Daseinsvorsorge) betraut.

Im Betrauungsakt sind Regelungen zur Berechnung der Ausgleichsleistungen und zur Überkompensationskontrolle enthalten. Die Betrauung erfüllt die Anforderungen des Artikels 4 des DAWI-Freistellungsbeschlusses.<sup>61</sup>

---

59 Vgl. EuGH, Urteil vom 5. Juni 2012, C-124/10 P; EuGH, Urteil vom 6. März 2003, T-233/99.

60 Vgl. EuGH, Urteil vom 5. Juni 2012, C-124/10 P.

61 Siehe Abschnitt „Freistellung von DAWI“ der Anlage 6 „Merkmale einer Beihilfe im Einzelnen“

Die Stadt Hofheim am Taunus gewährte der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH im Prüfungszeitraum folgende Zuschüsse:

Einen Investitionszuschuss durch Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe in Höhe von 210.389 Euro als kommunale Kofinanzierung einer Landesförderung nach der „Richtlinie des Landes Hessen zur Sozialen Wohnraumförderung“<sup>62</sup> für das Projekt Kiebitzweg 33-43.

Einen Investitionszuschuss in Höhe von 160.000 Euro als kommunale Kofinanzierung einer Landesförderung nach der „Richtlinie des Landes Hessen zur Sozialen Wohnraumförderung“<sup>63</sup> für das Projekt Frankfurter Str. 80-

Die zuvor genannte Landesrichtlinie regelt in ihren Schlussbestimmungen, dass durch eine Förderung für den jeweiligen Fördernehmer keine Begünstigung vorliegt, da sie „eine Ausgleichsleistung für die Erbringung von DAWI<sup>64</sup> bei der Wohnraumversorgung gering verdienender Haushalte und keine staatliche Beihilfe im Sinne des EU-Beihilferechtes“ darstellt und die sogenannten Altmarkt Trans Kriterien<sup>65</sup> erfüllt. Unter der Voraussetzung, dass diese Wertung zutrifft, haben aufgrund der beschriebenen Verknüpfung mit der Landesrichtlinie die relevanten städtischen Zuschüsse keine Beihilferelevanz.

Weiterleitung von Fördermitteln des Städtebauförderprogrammes „Soziale Stadt“ in Hofheim Nord zur Finanzierung des Kinder- und Familienhauses i.H.v. 1,8 Millionen Euro gemäß vertraglicher Vereinbarung vom 9. August 2010.

Einen Investitionszuschuss für Freiflächenprojekte im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Soziale Stadt“ in Hofheim Nord auf Grundstücken der HWB gemäß vertraglicher Vereinbarung vom 15. Juni 2012 und Nachtrag vom 4. März 2013.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen aus dem „Soziale Stadt“ Projekt orientiert sich die HWB an den Vorgaben der „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE“.<sup>66</sup> Die Regelungen in dieser Richtlinie knüpfen die Weitergabe von Städtebaufördermitteln an eine abzuschließende schriftliche Vereinbarung. Sie beinhaltet jedoch keine expliziten Vorgaben zur Beachtung beihilferechtlicher Anforderungen.<sup>67</sup>

Da die HWB betraut ist, sind diese geleisteten Beihilfen von der Notifizierung bei der Europäischen Kommission befreit.

---

<sup>62</sup> Vgl. Richtlinie „Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau“, Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 4/2009 S. 286 ff.

<sup>63</sup> Ebd.

<sup>64</sup> Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, vgl. Erläuterungen in Anlage 15

<sup>65</sup> Der Europäische Gerichtshof hat in seinem Urteil C-280/00 vom 24. Juli 2003 Grundsätze aufgestellt, nach denen staatliche Zuwendungen an Unternehmen bereits tatbestandlich nicht als Begünstigung und damit auch nicht als Beihilfen einzuordnen sind.

<sup>66</sup> Vgl. Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 30/2008 S. 1906 ff.

<sup>67</sup> Erst die Fassung der Richtlinie aus 2017 fordert auch bei Mittelweitergabe explizit die Beachtung beihilferechtlicher Vorgaben durch Dritte (vgl. „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE“, Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 40/2017 S. 958 ff., geändert durch Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 33/2009, S. 1793 f.).

Ansicht 48 zeigt die Beträge aller zwischen 2012 und 2016 durch die Stadt Hofheim am Taunus an alle städtischen Beteiligungen und an städtische Wohnungsbauunternehmen ausgezahlten Zuschüsse.

Ausgezahlte Zuschüsse 2012 bis 2016						
Werte in €	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Summe der Beträge aller ausgezahlten Zuschüsse	12.145.594	12.290.856	12.644.882	9.697.550	10.424.498	11.440.676
Summe der Beträge aller an städtische Beteiligungen ausgezahlten Zuschüsse	1.952.542	1.202.537	1.044.289	931.999	1.215.067	1.269.287
Summe der Beträge aller an städtische Wohnungsbauunternehmen ausgezahlten Zuschüsse	1.052.542	302.537	144.289	31.999	315.067	369.287
davon: Summe der Beträge aller an städtische Wohnungsbauunternehmen ausgezahlten Investitionszuschüsse	1.052.542	242.389	144.289	31.999	315.067	357.257
davon: Summe der Beträge aller an städtische Wohnungsbauunternehmen ausgezahlten Zinszuschüsse	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
davon: Summe der Beträge aller an städtische Wohnungsbauunternehmen ausgezahlten sonstigen Zuschüsse	n.v.	60.148	n.v.	n.v.	n.v.	12.030
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen						
Quelle: Stabsstelle Stadt Hofheim am Taunus - Finanzmanagement						

Ansicht 48: Ausgezahlte Zuschüsse 2012 bis 2016

Ansicht 49 zeigt die Zuschussbeträge, welche die untersuchten Kommunen zwischen 2012 und 2016 insgesamt an alle städtischen Beteiligungen und an städtische Wohnungsbauunternehmen auszahlten.

Im Prüfungszeitraum insgesamt ausgezahlte Zuschüsse			
Kommune	Summe aller ausgezahlten Zuschüsse der Stadt	Summe der Beträge aller an städtische Beteiligungen ausgezahlten Zuschüsse	Summe der Beträge aller an städtische Wohnungsbaunternehmen ausgezahlten Zuschüsse
Gießen	180.296.402 €	39.523.723 €	1.134.358 €
Frankfurt	3.425.497.963 €	795.264.614 €	10.179.312 €
Bad Nauheim	10.136.224 €	7.522.217 €	0 €
Darmstadt	663.644.664 €	328.095.709 €	7.120.000 €
Hanau	253.460.638 €	223.672.458 €	93.277 €
Hattersheim	20.915.362 €	4.441.198 €	1.076.711 €
Hofheim	57.203.380 €	6.346.434 €	1.846.434 €
Idstein	14.735.110 €	301.855 €	301.855 €
Rüsselsheim	122.659.378 €	70.329.211 €	55.500 €
Wiesbaden	608.679.523 €	138.344.269 €	15.200.734 €

Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 49: Ausgezahlte Zuschüsse 2012 bis 2016

Das Zuschussvolumen der Stadt Hofheim am Taunus für die städtischen Wohnungsbaunternehmen ist im Verhältnis zu den anderen untersuchten Kommunen eher durchschnittlich.

Der Anteil der an die städtischen Wohnungsbaunternehmen ausgezahlten Zuschüsse an den Zuschüssen aller städtischen Beteiligungen im Jahr 2016 betrug 29,1 Prozent.

Die Stadt Hofheim am Taunus zahlte im Prüfungszeitraum keine Zuschüsse zum Ankauf von Belegungsrechten an ihr städtisches Wohnungsbaunternehmen.

Die Stadt Hofheim am Taunus hat im Prüfungszeitraum kein städtisches Förderprogramm zur Wohnraumförderung aufgelegt. Ansicht 50 zeigt die Förderprogramme der Kommunen im Überblick.

Förderprogramme der Kommunen				
	Existenz kommunaler Investitionsprogramme	Volumen der Investitionsprogramme	Zeitraum der Gültigkeit	Geldgeber des Investitionsprogramms
Gießen	ja	1,3 Mio. €	2016 bis 2018	Kommune
Frankfurt	ja	147,7 Mio. €	Sechs Einzelprogramme	Kommune
Bad Nauheim	nein	n.v.	n.v.	n.v.
Darmstadt	ja	2,23 Mio. €/Jahr	2013 bis 2020	Kommune
Hanau	nein	n.v.	n.v.	n.v.
Hattersheim	nein	n.v.	n.v.	n.v.
Hofheim	nein	n.v.	n.v.	n.v.
Idstein	nein	n.v.	n.v.	n.v.
Rüsselsheim	nein	n.v.	n.v.	n.v.
Wiesbaden	ja	8,5 Mio. €	2012 bis 2016	Kommune

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen  
Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 50: Förderprogramme der Kommunen

#### Darlehen

Die Stadt Hofheim am Taunus hat im Prüfungszeitraum keine Darlehen an die städtischen Wohnungsbauunternehmen neu vergeben.

Ansicht 51 zeigt die Restbeträge aller zum 31. Dezember 2016 laufenden Darlehen, welche die Stadt Hofheim am Taunus an städtische Beteiligungen und davon an städtische Wohnungsbauunternehmen vergeben hat.

Restschuld der laufenden Darlehen zum 31. Dezember 2016				
Kommune	Restbeträge aller ausgegebenen Darlehen der Kommune	Davon: Summe der Restbeträge aller an städtische Beteiligungen ausgegebenen Darlehen	Davon: Summe der Restbeträge aller an städtische Wohnungsbaunternehmen ausgegebenen Darlehen	Anteil der städtischen Wohnungsbaunternehmen an allen städtischen Beteiligungen
Gießen	21.714.548 €	19.758.697 €	18.957.759 €	95,9 %
Frankfurt	838.472.887 €	324.350.146 €	310.966.070 €	95,9 %
Bad Nauheim	670.781 €	670.781 €	0 €	0,0 %
Darmstadt	32.154.280 €	19.389.482 €	16.622.397 €	85,7 %
Hanau	254.741.613 €	251.230.679 €	7.276.826 €	2,9 %
Hattersheim	3.158.219 €	2.071.670 €	2.071.670 €	100,0 %
Hofheim	8.358.206 €	3.892.514 €	1 €	0,0 %
Idstein	1.253.406 €	0 €	0 €	0,0 %
Rüsselsheim <sup>1</sup>	32.881.025 €	32.881.025 €	23.661.011 €	72,0 %
Wiesbaden	120.021.640 €	65.413.352 €	64.084.102 €	98,0 %

Quelle: Stabsstelle Stadt Hofheim am Taunus - Finanzmanagement

Ansicht 51: Restschuld der laufenden Darlehen zum 31. Dezember 2016

Ende 2016 betrug der Restwert aller an städtische Wohnungsbaunternehmen ausgegebenen Darlehen 1 Euro.<sup>68</sup> Dabei handelt es sich um zinslose Wohnungsbaudarlehen der Stadt Hofheim am Taunus an die Hofheimer Wohnungsbau GmbH. Aufgrund der Begünstigung handelt es sich hierbei um eine Beihilfe. Da die HWB betraut ist, sind diese geleisteten Beihilfen von der Notifizierung bei der Europäischen Kommission befreit.

Bei der Stadt Hofheim am Taunus gab es keine konkreten Regelungen zur Darlehensvergabe oder eine Beihilferichtlinie, in der eine systematische Verfahrensanweisung geregelt wird. Sie orientiert sich an den Regelungen des Handbuchs Europäisches Beihilferecht des Landes Hessen<sup>69</sup> und am Leitfaden Beihilferecht aus 2015. Sofern sie zukünftig neue Darlehen an die HWB im Rahmen der Betrauung gewährt, sind dabei die beihilferechtlichen Anforderungen berücksichtigt. Eine gesonderte Regelung halten wir in diesem Fall nicht für erforderlich.

Im Prüfungszeitraum gewährte die Stadt Hofheim am Taunus auf Basis entsprechender Stadtverordnetenbeschlüsse zehn neue Bürgschaften zugunsten

Bürgschaften

<sup>68</sup> Die Laufzeiten der Darlehen betragen bis zu 99 Jahre. Wegen der Zinslosigkeit und der langen Laufzeit hat die Stadt Hofheim am Taunus eine Abzinsung vorgenommen. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wurden die Darlehen insgesamt nur noch mit dem Erinnerungswert von 1 Euro angesetzt. Die jährlichen Tilgungsleistungen werden im Ergebnishaushalt als Ertrag vereinnahmt.

<sup>69</sup> Vgl. Handbuch Europäisches Beihilferecht für Kommunen und kommunale Unternehmen des Landes Hessen und der kommunalen Spitzenverbände, Juli 2015

der HWB i.H.v. insgesamt 2,6 Millionen Euro als kommunale Finanzierungsbeihilfe für Landesdarlehen nach der „Richtlinie des Landes Hessen zur Sozialen Wohnraumförderung“<sup>70</sup>. Die Bürgschaften sichern den relevanten Darlehensbetrag zu 100 Prozent ab. Eine Bürgschaftsprovision ist nicht vereinbart. Aufgrund dieser Begünstigung handelt es sich hierbei um eine Beihilfe. Da die HWB betraut ist, sind diese geleisteten Beihilfen von der Notifizierung bei der Europäischen Kommission befreit.

Ansicht 52 zeigt die Restbeträge aller zum 31. Dezember 2016 laufenden Bürgschaften, welche die Stadt Hofheim am Taunus für städtische Beteiligungen und städtische Wohnungsbauunternehmen übernommen hat. Dabei handelt es sich um 24 modifizierte Ausfallbürgschaften zugunsten der HWB.

Restschuld der laufenden Bürgschaften zum 31. Dezember 2016				
Kommune	Summe der Restbeträge aller ausgegebenen Bürgschaften	davon: Summe der Restbeträge aller an städtische Beteiligungen ausgegebenen Bürgschaften	davon: Summe der Restbeträge aller an städtische Wohnungsbauunternehmen ausgegebenen Bürgschaften	Anteil der städtischen Wohnungsbauunternehmen an allen städtischen Beteiligungen
Gießen	110.597.967 €	109.994.708 €	33.912.843 €	30,8 %
Frankfurt	1.166.963.087 €	1.126.393.723 €	48.278.465 €	4,3 %
Bad Nauheim	43.524.226 €	42.865.948 €	41.510.131 €	96,8 %
Darmstadt	406.708.975 €	396.062.380 €	85.063.603 €	21,5 %
Hanau	143.191.394 €	134.987.331 €	32.839.827 €	24,3 %
Hattersheim	13.387.071 €	12.091.707 €	12.091.707 €	100,0 %
Hofheim	10.503.687 €	10.503.687 €	5.982.687 €	57,0 %
Idstein	8.200.000 €	500.000 €	500.000 €	0,0 %
Rüsselsheim	61.220.378 €	61.220.378 €	20.895.096 €	34,1 %
Wiesbaden	595.182.835 €	588.686.470 €	230.536.984 €	39,2 %

Quelle: Stabsstelle Stadt Hofheim am Taunus - Finanzmanagement

Ansicht 52: Restschuld der laufenden Bürgschaften zum 31. Dezember 2016

Der Restwert aller für die städtischen Wohnungsbauunternehmen übernommenen Bürgschaften betrug 6,0 Millionen Euro. Dies stellte 57,0 Prozent des Restwerts laufender Bürgschaften für alle städtischen Beteiligungen dar.

Bei der Stadt Hofheim am Taunus gab es keine konkreten Regelungen zur Bürgschaftsvergabe. Sofern sie zukünftig neue Bürgschaften an die HWB im Rahmen der Betrauung gewährt, sind dabei die beihilferechtlichen Anforderungen berücksichtigt. Eine gesonderte Regelung halten wir in diesem Fall nicht für erforderlich.

---

<sup>70</sup> An Stelle einer finanziellen Beteiligung kann die Stadt auch eine Ausfallbürgschaft für den rang-letzten Teilbetrag des Darlehens gewähren (vgl. Richtlinie „Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau“, Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 4/2009 S. 286 ff.)

## 10.2 Unternehmensverträge, Patronatserklärungen und Konsortialverträge

Wir haben untersucht, ob sich Haftungsrisiken für beihilferechtlich relevante Verlustausgleichszahlungen für die Stadt Hofheim am Taunus und ihre Wohnungsbauunternehmen aus Unternehmensverträgen, Patronatserklärungen und Konsortialverträgen ergeben haben. Diese Verträge können sowohl zwischen der Stadt und ihren städtischen Wohnungsbauunternehmen als auch zwischen den städtischen Wohnungsbauunternehmen abgeschlossen werden. Die aus den vorgenannten Verträgen resultierenden finanziellen Verpflichtungen und Haftungen für die Stadt und ihre Wohnungsbauunternehmen sind gemäß § 122 Abs. 1 Nr. 2<sup>71</sup> zu begrenzen.

Unter den Unternehmensverträgen sind Ergebnisabführungs- und Beherrschungsverträge zu subsumieren. Zu den Ergebnisabführungsverträgen gehören Gewinnabführungs- und Verlustübernahmeverträge.

Unternehmens-  
verträge

Weder schloss die Stadt Hofheim am Taunus mit ihrem städtischen Wohnungsbauunternehmen noch schloss das städtische Wohnungsbauunternehmen mit anderen städtischen Unternehmen im Prüfungszeitraum Ergebnisabführungs- und Beherrschungsverträge ab.

Bei einer Patronatserklärung handelt es sich um ein nicht gesetzlich geregeltes Kreditsicherungsmittel. Sie enthält eine Erklärung der Patronin (so Stadt oder städtisches Wohnungsbauunternehmen), gegenüber einem Dritten (so Kreditinstitut) dafür zu sorgen, dass die Beteiligungsgesellschaft ihre Verbindlichkeiten zurückzahlt. Bei einer harten Patronatserklärung verpflichtet sich die Patronin, die Beteiligung mit hierzu ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten. Im Gegensatz zur harten Patronatserklärung handelt es sich bei einer weichen Erklärung lediglich um eine Good-Will-Erklärung, die keine rechtsgeschäftliche Verpflichtung begründet.

Patronatserklärung

Im Prüfungszeitraum gab die Stadt Hofheim am Taunus keine Patronatserklärung für ihr städtisches Wohnungsbauunternehmen ab.

Konsortialverträge sind per se kein Indiz für eine Beihilferelevanz. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass ein Vertrag einzelne Beihilfeelemente aufweist. Wir haben geprüft, ob vorliegende Konsortialverträge beihilferechtliche Themen enthalten.

Konsortialverträge

---

<sup>71</sup> § 122 HGO – Beteiligung an Gesellschaften

(1) <sup>1</sup>Eine Gemeinde darf eine Gesellschaft, die auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet ist, nur gründen oder sich daran beteiligen, wenn die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 vorliegen, die Haftung und die Einzahlungsverpflichtung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt ist, ...

Sofern eigenständige Gesellschaften sich zur Führung eines gemeinsamen, abgegrenzten Geschäfts zusammenschließen, entsteht ein Konsortium. In einem Konsortialvertrag werden die gegenseitigen Verpflichtungen vereinbart. Hierzu können auch Regelungen zur Haftung zählen. Somit besteht bei Konsortialverträgen die Möglichkeit, dass sich eine Stadt zur uneingeschränkten Haftungsübernahme verpflichtet.

Weder schloss die Stadt Hofheim am Taunus mit ihrem Wohnungsbauunternehmen noch schloss das städtische Wohnungsbauunternehmen mit anderen städtischen Unternehmen Konsortialverträge ab.

### 10.3 Beurteilung der finanziellen Verflechtungen zwischen Kommune und ihren Beteiligungen sowie der Ausschüttungspotenziale

Finanzielle Verflechtungen zwischen der Kommune und ihren Beteiligungen könnten einerseits durch Gewinnausschüttungen und Verlustübernahmen bestehen, andererseits aber auch in Form von Gewährung von Zuschüssen und Darlehen sowie sonstigen Unternehmensverträgen.

Die Städte haben bei ihrer Entscheidung, von ihren Beteiligungen Ausschüttungen zu verlangen, zwischen der finanziellen Entlastung des kommunalen Haushalts und der Schwächung des Innenfinanzierungspotenzials der Beteiligungsgesellschaften abzuwägen. Ein Vorteil von Dividenden gegenüber anderen Einnahmen ergibt sich für die Städte daraus, dass diese Zahlungen nicht im kommunalen Finanzausgleich berücksichtigt werden und die Einnahmen in voller Höhe bei der Stadt verbleiben.

Ansicht 53 zeigt die finanziellen Verflechtungen, die die untersuchten Kommunen im Prüfungszeitraum mit den städtischen Wohnungsbauunternehmen neu eingingen.

Im Prüfungszeitraum eingegangene finanzielle Verflechtungen zwischen den untersuchten Kommunen und den städtischen Wohnungsbauunternehmen						
Kommune	Kommunale Zuschüsse an städtische Wohnungsbauunternehmen	Kommunale Darlehen an städtische Wohnungsbauunternehmen	Kommunale Bürgschaften an städtische Wohnungsbauunternehmen	Unternehmensverträge zwischen Kommune und Wohnungsbauunternehmen	Konsortialverträge zwischen Kommune und Wohnungsbauunternehmen	Patronats-erklärungen der Kommune gegenüber städtischen Wohnungsbauunternehmen
Gießen	ja	ja	nein	nein	nein	nein
Frankfurt	ja	ja	nein	nein	nein	nein
Bad Nauheim	nein	nein	ja	nein	nein	nein
Darmstadt	ja	nein	ja	nein	nein	nein
Hanau	nein	nein	ja	nein	nein	nein
Hattersheim	ja	nein	nein	nein	nein	nein
Hofheim	ja	nein	ja	nein	nein	nein
Idstein	ja	nein	ja	nein	nein	nein
Rüsselsheim	ja	nein	ja	nein	nein	nein
Wiesbaden	ja	ja	ja	nein	nein	nein

Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 53: Im Prüfungszeitraum eingegangene finanzielle Verflechtungen der Kommunen mit den städtischen Wohnungsbauunternehmen

Die Stadt Hofheim am Taunus war im Prüfungszeitraum recht restriktiv in Bezug auf neue finanzielle Verflechtungen mit den städtischen Wohnungsbauunternehmen. Wie einige andere untersuchte Kommunen auch nutzte sie die Instrumente der Zuschüsse und Bürgschaften.

Ansicht 54 zeigt die Eigenkapitalausstattung der Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus.

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Hofheim am Taunus

Zusammensetzung des Eigenkapitals der städtischen Wohnungsbaunternehmen						
Werte in €	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
<b>HWB</b>						
A. Eigenkapital	22.220.603	23.195.071	24.097.248	25.060.691	25.971.639	24.109.050
I. Gezeichnetes Kapital	3.785.610	3.785.610	3.785.610	3.785.610	3.785.610	3.785.610
II. Kapitalrücklage	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
III. Gewinnrücklagen in Summe	17.914.277	18.434.993	19.409.461	20.311.638	21.275.081	19.469.090
1. gesetzliche Rücklage	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.934.400	1.934.400	1.934.400	1.934.400	1.934.400	1.934.400
4. Bauerneuerungsrücklage	4.682.411	4.682.411	4.682.411	4.682.411	4.682.411	4.682.411
5. andere Gewinnrücklagen	11.297.466	11.818.182	12.792.650	13.694.827	14.658.270	12.852.279
IV. Gewinn-/Verlustvortrag	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
V. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	520.716	974.468	902.176	963.444	910.948	854.350
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbaunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbaunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen						
Quelle: Jahresabschlüsse						

Ansicht 54: Zusammensetzung des Eigenkapitals der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen

Die HWB wies im Durchschnitt der Jahre des Betrachtungszeitraums eine Eigenkapitalquote von 28,5 Prozent (vergleiche Kapitel 7.2) bei Gewinnrücklagen in durchschnittlicher Gesamthöhe von 19,5 Millionen Euro aus.

Ansicht 55 zeigt die Beteiligungserträge der Städte aus Dividenden der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen für die Jahre 2012 bis 2016. Die Auszahlung der ausgewiesenen Dividenden und die Buchung im städtischen Haushalt erfolgten in der Regel im Folgejahr.

Auswirkung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen auf das ordentliche Ergebnis						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Finanzerträge	650.870 €	320.035 €	401.364 €	531.497 €	742.747 €	529.303 €
- davon Beteiligungserträge	n.v.	n.v.	n.v.	230.793 €	252.734 €	96.705 €
- davon wohnungswirtschaftliche Beteiligungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Finanzaufwendungen	1.977.491 €	1.838.773 €	2.062.851 €	1.718.417 €	1.493.045 €	1.818.116 €
- davon Verlustübernahmen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
- davon wohnungswirtschaftliche Beteiligungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbaunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbaunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen						
Quelle: (vorläufige) Ergebnisrechnungen, Angaben der Stadt						

Ansicht 55: Auswirkung der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen auf das ordentliche Ergebnis

Die Stadt Hofheim am Taunus erhielt im Betrachtungszeitraum Erträge aus Beteiligungen nur in den Jahren 2015 und 2016. Ausschüttungen von wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen, insbesondere von der HWB, flossen keine an den städtischen Haushalt.

In den Haushaltsjahren 2012 bis 2016 entstanden der Stadt keine Finanzaufwendungen aus Verlustübernahmen.

Ansicht 56 vergleicht die durchschnittlichen Jahresergebnisse vor Steuern, die durchschnittliche Eigenkapitalquote und die durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität des Wohnungsbauunternehmens der Stadt Hofheim am Taunus mit den Vergleichskommunen.

**Vergleich der durchschnittlichen Jahresergebnisse vor Steuern, Eigenkapitalquote und Eigenkapitalrentabilität der Wohnungsbauunternehmen der einbezogenen Städte**

	Durchschnittliche Jahresergebnisse vor Steuern	Durchschnittliche Eigenkapitalquote	Durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität
Gießen	2.690.357 €	21,9 %	4,8 %
Frankfurt	82.477.873 €	35,0 %	11,1 %
Bad Nauheim	933.047 €	16,3 %	4,4 %
Darmstadt	23.255.233 €	41,9 %	6,9 %
Hanau	1.395.848 €	15,6 %	4,0 %
Hattersheim	376.230 €	28,6 %	1,7 %
Hofheim	854.350 €	28,5 %	3,5 %
Idstein	542.813 €	30,3 %	1,6 %
Rüsselsheim	2.126.788 €	24,4 %	2,8 %
Wiesbaden	8.785.863 €	17,5 %	5,9 %
Minimum	376.230 €	15,6 %	1,6 %
Median	1.761.318 €	26,4 %	4,2 %
Maximum	82.477.873 €	41,9 %	11,1 %
Besseres Quintil	11.679.737 €	31,2 %	6,1 %

Ansicht 56: Vergleich der durchschnittlichen Jahresergebnisse vor Steuern, Eigenkapitalquote und Eigenkapitalrentabilität der Wohnungsbauunternehmen der einbezogenen Städte

Die Eigenkapitalquote des Wohnungsbauunternehmens der Stadt Hofheim am Taunus (HWB) lag mit 28,5 Prozent oberhalb des Medians der Vergleichskommunen von 26,4 Prozent.

Bei der Ermittlung des EVP aus veränderter Ausschüttungspolitik berücksichtigten wir jedoch nicht die Durchschnittswerte der Städte, sondern der einzelnen Wohnungsbauunternehmen. Unter Berücksichtigung dieser Methode lag der Median bei der Eigenkapitalquote der Gesellschaften bei 28,7 Prozent. Damit wies das Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus bezüglich ihres Ausschüttungsverhaltens kein Ergebnisverbesserungspotenzial aus.

## 11. Verdachtsunabhängige Prüfung auf dolose Handlungen

In den öffentlichen Verwaltungen und deren Beteiligungen hat in den letzten 20 Jahren ein Umdenken zur Bekämpfung von Kriminalität stattgefunden. Dies zog eine Reihe von Maßnahmen zur Korruptionsvermeidung nach sich. In Hessen ergibt sich die Grundlage der Prüfung von Korruption aus dem Erlass zur Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen.<sup>72</sup> Der Antikorruptionserlass 2009 wurde überarbeitet. Der überarbeitete Erlass trat im Jahr 2015 in Kraft.<sup>73</sup>

Ansicht 57 gibt einen Überblick über die getroffenen Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung in den Vergleichskommunen.

Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung der Körperschaften											
Körperschaft	Bekanntgabe des Erlasses zur Korruptionsvermeidung 2015	Entwicklung eigener Dienstweisungen zur Korruptionsvermeidung	Dienstweisung zum Vergabewesen	Sponsoringverbot für Externe bei Veranstaltungen	Verbot der Annahme von Geschenken	Benennung Anti-Korruptionsbeauftragter	Schulungen für Mitarbeiter	Hinweis auf Konsequenzen bei Verstoß	Nachweise für die Aufklärung / Belehrung von Mitarbeitern	Existenz einer Innenprüfstelle/ Innenrevision	Existenz einer Hotline zur Meldung von Verdachtsfällen
Gießen	✓	●	✓	●	✓	✓	●	✓	●	✓	●
Frankfurt	✓	✓	✓	●	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bad Nauheim	✓	✓	✓	●	✓	●	●	✓	✓	●	●
Darmstadt	●	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hanau	✓	✓	✓	●	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hattersheim	●	✓	✓	●	●	●	●	✓	✓	●	●
Hofheim	✓	●	✓	●	✓	●	✓	✓	✓	✓	●
Idstein	✓	●	✓	●	✓	●	●	✓	✓	●	●
Rüsselsheim	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Wiesbaden	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Legende: ✓ = ja, ● = nein  
Quelle: Eigene Erhebungen auf Grundlage der von den Körperschaften bereitgestellten Daten

Ansicht 57: Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung der Körperschaften

<sup>72</sup> Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport zur Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen vom 15. Dezember 2008, StAnz. 3/2009, S. 132f. (im Folgenden „Antikorruptionserlass 2009“ genannt).

<sup>73</sup> Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport zur Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen StAnz. 24/2015, S. 630f.) ist am 9. Juni 2015 in Kraft getreten (im Folgenden „Antikorruptionserlass 2015“ genannt).

Die Stadt Hofheim am Taunus dokumentierte die Maßnahmen zur Korruptionsvermeidung in folgenden Dienstanweisungen:

- Dienstanweisung 10/2015 – Stand: Juni 2015 (Antikorruption: Bekanntgabe des Erlasses „Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen“)
- Gemeinsame Geschäftsordnung der Städte Hofheim am Taunus, Kelkheim (Taunus) und Eppstein für die Verfahren zur Vergabe von Bau- und Dienstleistungen (GO-Vergabe); Stand: 5. April 2017
- Unterschriebener Nachweis der Mitarbeiter/innen „Empfangsbescheinigung“ über Kenntnisnahme der Dienst- und Geschäftsanweisungen

Es gab keine eigene Dienstanweisung zur Korruptionsvermeidung. Der Inhalt wird jedoch von der Dienstanweisung zum Vergabewesen teilweise abgedeckt.

Bezüglich der Annahme von Geschenken hielt sich die Stadt Hofheim am Taunus an die Wertgrenzen aus dem Erlass zur Korruptionsvermeidung 2015.

Die Stadt Hofheim am Taunus verwies darauf, dass der Main-Taunus-Kreis über einen Antikorruptionsbeauftragten verfügte, bei dem die Möglichkeit bestand, ihn in strittigen Fällen einzuschalten. Die Stadt Hofheim am Taunus verfügte nicht über einen eigenen Antikorruptionsbeauftragten. Auf der Website der Stadt Hofheim am Taunus fanden wir unter der Eingabe der Begriffe „Antikorruptionsbeauftragter“ und „Korruption“ keinen Verweis auf den vorgenannten Antikorruptionsbeauftragten des Main-Taunus-Kreises. Wir empfehlen die diesbezügliche Zusammenarbeit mit dem Kreis zu intensivieren, Zuständigkeiten zu klären und die Emailadresse des Antikorruptionsbeauftragten auf der Homepage der Stadt Hofheim am Taunus zu veröffentlichen.

Ansicht 58 gibt einen Überblick über die getroffenen Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung in der HWB.

Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen											
	Bekanntgabe des Erlasses zur Korruptionsvermeidung 2015	Entwicklung eigener Dienstanweisungen zur Korruptionsvermeidung	Dienstanweisung zum Vergabewesen	Sponsoringverbot für Externe bei Veranstaltungen	Verbot der Annahme von Geschenken	Benennung Anti-Korruptionsbeauftragter	Schulungen für Mitarbeiter	Hinweis auf Konsequenzen bei Verstoß	Nachweise für die Aufklärung / Belehrung von Mitarbeitern	Existenz einer Innenprüfstelle/ Innenrevision	Existenz einer Hotline zur Meldung von Verdachtsfällen
Hofheimer Wohnungsbau GmbH	•	✓	✓	•	✓	✓	•	✓	•	✓	•

Legende: ✓ = ja, • = nein  
Quelle: Eigene Erhebungen auf Grundlage der von dem städtischen Wohnungsbauunternehmen bereitgestellten Daten

Ansicht 58: Maßnahmen zur Korruptionsvorbeugung ausgewählter städtischer Wohnungsbauunternehmen

Die HWB realisierte die aus der vorstehenden Ansicht hervorgehenden umfangreichen Maßnahmen zur Korruptionsvermeidung.

Die HWB gab den Erlass zur Korruptionsvermeidung 2015 nicht bekannt.

Die Erarbeitung einer eigenen Dienstanweisung in der korruptionsrelevante Aspekte, so das Sponsoringverbot zu Gemeinschaftsveranstaltungen der HWB, ein Verbot bzw. die Regelung der Annahme von Geschenken, Hinweise auf strafrechtliche Konsequenzen im Falle eines Verstoßes gegen korruptionsrelevante Sachverhalte und die Benennung eines Compliance-Beauftragten hergehen, befand sich zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebung in der Abstimmung mit dem Betriebsrat. Schulungen für Mitarbeiter sowie Nachweise für die Aufklärung und Belehrung von Mitarbeitern waren zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen angabegemäß ebenfalls in Vorbereitung. Die HWB sollte die noch nicht erfüllten Maßnahmen zur Korruptionsvermeidung zeitnah umsetzen.

## 12. Analyse des kommunalen und regionalen Wohnungsmarkts unter Berücksichtigung besonderer Aspekte

### 12.1 Wohnungsversorgung in Deutschland und Hessen

Strukturdaten zum Wohnungsbestand sowie zur Nutzung der Wohnungen stehen auf der Ebene der Länder über die vierjährlich stattfindenden Mikrozensuszusatzhebungen Wohnen zur Verfügung. Auf der Ebene der Städte und Gemeinden werden Daten nur durch Großzählungen ermittelt. Die letzte Gebäude- und Wohnungszählung fand 2011 statt. Seit 2011 hat sich der Wohnungsbestand in Deutschland um 2,6 Prozent und in Hessen um 2,5 Prozent erhöht. Die Strukturdaten können als aktuell betrachtet werden.

Die quantitative Wohnungsversorgung in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahrzehnten verbessert. Die je Einwohner verfügbare Wohnfläche betrug im früheren Bundesgebiet im Jahr 1950 rund 13 Quadratmeter, im Jahr 1970 rund 23 Quadratmeter, im Jahr 1987 rund 37 Quadratmeter und im Jahr 2011 rund 47 Quadratmeter. Bei Wohnungen spaltet sich der relevante Markt regional und qualitativ. Regional markieren Pendlerverflechtungen die Grenzen der Märkte. Auf dieser Basis sind die Raumordnungsregionen des BBSR<sup>74</sup> zusammengestellt. Qualitativ unterscheiden Ausstattung, Energieeffizienz, Größe und Lage die Wohnungsmärkte. Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal stellen Kauf- und Mietangebote dar. So sind trotz der erheblichen Verbesserung der durchschnittlichen Versorgung zeitlich begrenzte Wohnungsknappheiten in einzelnen Regionen und Marktsegmenten eingetreten. Gegenwärtig befindet sich Deutschland in einer solchen Phase. Nach Einschätzung der Hessischen Landesregierung<sup>75</sup> fehlen bis 2020 jährlich 37.000 Wohnungen.

#### 12.1.1 Eigentümer des Wohnungsbestands

Jeweils 5,0 Prozent bis 6,0 Prozent der Wohnungen in Deutschland befanden sich zum Zeitpunkt des Zensus im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften, Kommunen oder kommunalen Wohnungsbauunternehmen sowie privaten Wohnungsbauunternehmen. Andere Unternehmen, der Bund und die Länder sowie Organisationen ohne Erwerbzweck halten 3,2 Prozent des Wohnungsbestandes. Über 80 Prozent des Wohnungsbestandes befanden sich damit direkt oder indirekt über Wohneigentumsgemeinschaften im Eigentum von Privatpersonen. In Hessen war der Anteil von Privatpersonen am Wohnungsbestand mit über 85 Prozent höher als in Deutschland insgesamt (80,6 Prozent).

Der Anteil von Privatpersonen am Mietwohnungsbestand lag bei rund zwei Dritteln bundesweit und 73 Prozent in Hessen. Privatpersonen sind die wichtigsten Investoren in das Wohnungsangebot.

---

<sup>74</sup> Vgl. Raumabgrenzungen des BBSR: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raume Beobachtung/Raumabgrenzungen/Raumordnungsregionen/raumordnungsregionen.html>; abgerufen am 24. Februar 2017

<sup>75</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Pressemitteilung vom 10. September 2016: Land stockt Mittel für sozialen Wohnungsbau auf

Der Wohnungsbestand nach Eigentümern sowie die Art der Wohnungsnutzung für Deutschland und Hessen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 sind in Ansicht 59 und Ansicht 60 dargestellt.

Wohnungen nach Eigentümern zum Zeitpunkt des Zensus 2011				
Parameter	Deutschland		Hessen	
	absolut	in %	absolut	in %
Wohnungsbestand	40.545.317	100,0	2.925.152	100,0
Eigentumsform des Gebäudes				
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	8.956.434	22,1	670.856	22,9
Privatperson/-en	23.728.707	58,5	1.828.049	62,5
Wohnungsgenossenschaft	2.086.456	5,1	72.131	2,5
Kommune oder kommunales Wohnungsbauunternehmen	2.294.244	5,7	152.777	5,2
Privatwirtschaftliches Wohnungsbauunternehmen	2.183.183	5,4	69.320	2,4
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	681.426	1,7	38.995	1,3
Bund oder Land	298.324	0,7	70.796	2,4
Organisation ohne Erwerbszweck	316.543	0,8	22.228	0,8
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen				

Ansicht 59: Wohnungen nach Eigentümern zum Zeitpunkt des Zensus 2011

Nutzung der Wohnungen zum Zeitpunkt des Zensus 2011				
Art der Wohnungsnutzung	Deutschland		Hessen	
	absolut	in %	absolut	in %
Von Eigentümer/-in bewohnt	17.292.029	42,6	1.330.453	45,5
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	21.199.913	52,3	1.472.628	50,3
Ferien- oder Freizeitwohnung	224.529	0,6	11.524	0,4
Leerstehend	1.828.846	4,5	110.547	3,8
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen				

Ansicht 60: Nutzung der Wohnungen zum Zeitpunkt des Zensus 2011

### 12.1.2 Struktur des Wohnungsbestands

Die Wohnungsgrößenklassen sowie die Zahl der Räume je Wohnung in Deutschland und Hessen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 sind in Ansicht 61 und Ansicht 62 dargestellt.

Wohnungen nach Größenklassen zum Zeitpunkt des Zensus 2011				
Fläche in m <sup>2</sup>	Deutschland		Hessen	
	absolut	in %	absolut	in %
unter 40	2.177.061	5,4	135.206	4,6
40 – 59	7.288.734	18,0	431.212	14,7
60 – 79	9.663.142	23,8	650.737	22,2
80 – 99	6.987.435	17,2	531.986	18,2
100 – 119	4.913.194	12,1	372.199	12,7
120 – 139	4.211.779	10,4	329.491	11,3
140 – 159	2.394.089	5,9	202.595	6,9
160 – 179	1.117.240	2,8	100.401	3,4
180 – 199	686.793	1,7	65.539	2,2
200 und mehr	1.105.850	2,7	105.786	3,6

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Ansicht 61: Wohnungen nach Größenklassen zum Zeitpunkt des Zensus 2011

Wohnungen nach der Raumzahl zum Zeitpunkt des Zensus 2011				
Zahl der Räume	Deutschland		Hessen	
	absolut	in %	absolut	in %
1 Raum	1.306.117	3,2	90.242	3,1
2 Räume	3.735.658	9,2	246.963	8,4
3 Räume	8.890.843	21,9	595.191	20,3
4 Räume	10.410.969	25,7	727.605	24,9
5 Räume	6.855.418	16,9	496.542	17,0
6 Räume	4.406.792	10,9	334.675	11,4
7 und mehr Räume	4.939.520	12,2	433.934	14,8

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Ansicht 62: Wohnungen nach der Raumzahl zum Zeitpunkt des Zensus 2011

Bei den Anteilen der verschiedenen Wohnungsgrößenklassen zeigten sich kaum Unterschiede zwischen Deutschland und Hessen. In Hessen war der Anteil der kleinen (bis 60 Quadratmeter) und mittleren (60 Quadratmeter bis 100 Quadratmeter) Wohnungen etwas geringer als in Deutschland. Dies bestätigt die Betrachtung der Wohnungen nach der Raumzahl (vgl. Ansicht 62).

### 12.1.3 Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung

Die Wohnungsversorgung resultiert aus der Wohnungsnachfrage, die zu realisierten Kauf- und Mietvertragsabschlüssen führt. Die Nachfrage ist abhängig von den Einkommen der privaten Haushalte, deren individuellen Präferenzen und dem Preisniveau des Wohnens.

Dementsprechend wird die Wohnungsnachfrage beeinflusst durch

- die Entwicklung der Erwerbseinkommen,
- die Höhe und Verteilung der Nettoeinkommen,
- die Entwicklung der Transfereinkommen und die
- relativen Preise des Wohnens

Da auf den Wohnungsmärkten ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage herbeigeführt wird, müssen auch die Einflüsse auf der Anbieterseite einbezogen werden. Zu nennen sind

- die Kosten der Angebotserstellung einschließlich der Steuern,
- die Abschreibungsmodalitäten,
- die Subventionierung (Investitionszuschüsse oder Darlehen zu Sonderkonditionen),
- die Grunderwerbsteuer und
- das Mietrecht.

Die Nachfrage kann über länger anhaltende Prozesse (Akademisierung der Ausbildung, Ab- oder Aufbau von Arbeitsplätzen) oder kurzfristige Zuwanderungsschübe (Flüchtlinge, Arbeitsmigranten) beeinflusst werden. Wegen der Dauer der Schaffung neuer Angebote ist das aktuelle Angebot starr. Der Neubau in Deutschland 2015 betrug 0,6 Prozent des Wohnungsbestands. Der Marktausgleich erfolgt über den Preis. Bei demografisch induzierter erhöhter Nachfrage werden die Preise theoretisch so lange erhöht, bis sich ausreichend Nachfrager zurückziehen und/oder wegen der höheren Preise eine höhere Belegungsdichte akzeptieren.

Die Wohnungsversorgung ist das Bild des Wohnkonsums unterschiedlicher Gruppen von Haushalten. Aus dem Vergleich der Wohnungsversorgung mit einem normativ definierten Wohnungsbedarf werden Wohnungsdefizite (für Wohnungsarten, für einzelne Bevölkerungsgruppen) und Wohnungsüberhänge abgeleitet.

Der Wohnungsbedarf ist eine normative Größe, zu deren Ermittlung zunächst Bedarfsnormen festgelegt werden müssen. Zu den klassischen Bedarfsnormen ist zu zählen, dass

- jeder Haushalt über eine Wohnung verfügen soll und
- eine ausreichende Fluktuationsreserve einzuhalten ist.

Der Wohnungsbedarf orientiert sich an definierten Bedürfnissen und nicht am Einkommen.

#### 12.1.4 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Deutschland erhöhte sich von 2011 bis 2016 um 2.478.784 Personen (vg l. Ansicht 63).

Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland von 2011 bis 2016

Jahr	Bevölkerung	Geburten	Sterbefälle	nat. Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Wander. saldo	statistische Differenz
2011	80.327.900	-	-	-	-	-	-	-
2012	80.523.746	673.544	869.582	-196.038	1.080.936	711.991	368.945	22.939
2013	80.767.463	682.069	893.825	-211.756	1.226.493	797.886	428.607	26.866
2014	81.197.537	714.927	868.356	-153.429	1.464.724	914.241	550.483	33.020
2015	82.175.684	737.575	925.200	-187.625	2.136.954	997.551	1.139.403	26.369
2016	82.553.684	790.000	910.000	-120.000	n.v.	n.v.	498.000	0
Veränder./ Summe in v.H.	2.225.784 [2,8]	3.598.115 -	4.466.963 -	-868.848 [-1,1]	5.909.107 -	3.421.669 -	2.985.438 [3,7]	109.194 [0,1]

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen  
Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilungen Nr. 408 vom 15 November 2017 und Nr. 019 vom 16 Januar 2018

Ansicht 63: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 2011 bis 2016

Der Sterbeüberschuss von fast 870.000 Personen wurde durch Wanderungsgewinne von 2.985.000 Personen mehr als ausgeglichen. Die Wanderungsgewinne beruhten bis 2015 zu mehr als der Hälfte auf dem Wanderungsaustausch mit den übrigen Ländern der EU. Die positive Beschäftigungssituation in Deutschland löste Zuwanderungen aus Ost- und Südeuropa aus. Die durch den Zuzug von Flüchtlingen erreichte Zuwanderungsspitze betraf die Jahre 2014, 2015 und 2016.

Die steigende Zuwanderung traf die Bundesrepublik unerwartet und verteilte sich nicht gleichmäßig über Deutschland.

Nach der niedrigen Zuwanderung zwischen 2000 und 2010 hatten die Planungen auch für die Zukunft eine Zuwanderung in Höhe von 100.000 Personen je Jahr unterstellt.

Es gab eine gegenläufige Entwicklung zwischen städtischen und ländlichen Regionen. Teilt man die Kreise und kreisfreien Städte entsprechend der Bevölkerungsentwicklung in fünf Gruppen (Quintile) auf, so zeigt sich folgende Entwicklung: in der Gruppe der 80 Kreise und kreisfreien Städte mit den relativ stärksten Einwohnerverlusten (1. Quintil) reicht die Spanne von -14,1 Prozent bis -5,0 Prozent, wobei in dieser Gruppe nur acht kreisfreie Städte enthalten sind. In der Gruppe mit der stärksten Entwicklung (5. Quintil) sind 43 kreisfreie Städte ent-

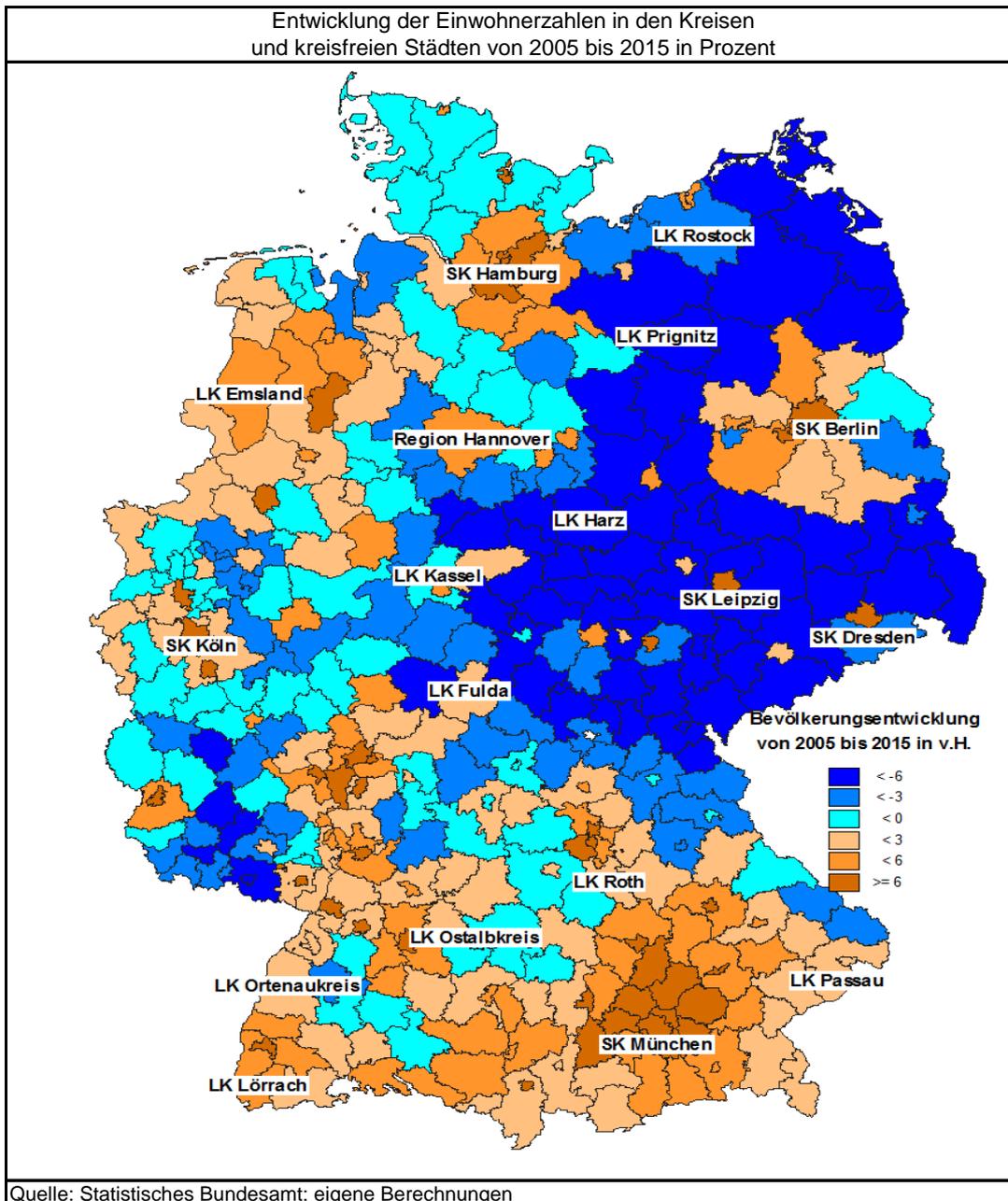
halten. Die Zunahme der Einwohnerzahl reicht von 4,1 Prozent bis 16,1 Prozent. Die Siedlungsdichte weist im 5. Quintil den höchsten Wert auf (vgl. Ansicht 64).

Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2005 bis 2015					
Quintil	Einwohnerzahl		Veränderung		Siedlungsdichte 2014
	2005	2015	absolut	in %	Einwohner/km <sup>2</sup>
1.	11.661.400	10.632.358	-1.029.042	-8,8	100,2
2.	14.026.562	13.599.789	-426.773	-3,0	203,3
3.	16.027.932	16.043.292	15.360	0,1	219,0
4.	17.287.433	17.776.185	488.752	2,8	252,8
5.	22.461.609	24.263.977	1.802.368	8,0	595,2
Summe	81.464.936	82.315.601	850.665	1,0	230,4

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen (Verteilung der Zensusdifferenz auf den Zeitraum 1987 bis 2011)

Ansicht 64: Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2005 bis 2015

Insgesamt bestätigt diese Auswertung die Veränderung des Wanderungsverhaltens. Eine deutlich positive Bevölkerungsbilanz weisen viele kreisfreie Städte und die Regionen mit zunehmenden Arbeitsplatzzahlen, wie in Süddeutschland das Rhein-Main-Gebiet und der Raum Düsseldorf-Köln-Bonn, auf. Eine Entwicklungsachse vom Emsland bis Hamburg und der Großraum Berlin gehören ebenfalls zu den Räumen positiver Bevölkerungsentwicklung (vgl. Ansicht 65).



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Ansicht 65: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten von 2005  
bis 2015 in Prozent

In Hessen war die Bevölkerungssteigerung stärker als in Deutschland insgesamt (vgl. Ansicht 66).

Entwicklung der Bevölkerung in Hessen von 2011 bis 2016								
Jahr	Bevölkerung	Geburten	Sterbefälle	nat. Saldo	Zuzüge <sup>1)</sup>	Fortzüge <sup>1)</sup>	Wander. saldo	statistische Differenz
2011	5.993.771	-	-	-	-	-	-	-
2012	6.016.481	51.607	61.857	-10.250	190.871	160.230	30.641	2.319
2013	6.045.425	52.185	63.893	-11.708	204.551	166.887	37.664	2.988
2014	6.093.888	54.631	61.183	-6.552	227.665	175.143	52.522	2.493
2015	6.176.172	56.889	66.535	-9.646	279.903	189.591	90.312	1.618
2016	6.213.088	60.730	64.060	-3.330	276.432	234.227	42.205	-1.959
Veränder./ Summe in v.H.	219.317 [3,7]	276.042 -	317.528 -	-41.486 [-0,7]	1.179.422 -	926.078 -	253.344 [4,2]	7.459 [0,1]

1) Zu- und Fortgezogene über die Landesgrenze  
Quelle: Statistisches Landesamt Hessen

Ansicht 66: Entwicklung der Bevölkerung in Hessen von 2011 bis 2016

### 12.1.5 Wohnungsbau und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt wegen eines bestehenden Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Ursache kurzfristiger Nachfrageschübe sind erhöhte Zuwanderungen. Die Reaktion des Wohnungsneubaus auf Nachfrageschübe erfolgt mit einer Zeitverzögerung von vier bis fünf Jahren. Es muss Bauland ausgewiesen werden und die Unternehmen müssen ihre Kapazitäten erhöhen. Nach dem Zuwanderungsschub um 1990 (Grenzöffnung in Osteuropa, Wiedervereinigung Deutschlands, hohes Zuwanderungsniveau an Asylbewerbern) war der Höchststand des Wohnungsbaus 1995 erreicht.

Wie Ansicht 67 zeigt, wuchs der Wohnungsbestand in Deutschland und in Hessen seit 2011 langsamer als die Einwohnerzahl.

Entwicklung des Wohnungsbestands in Deutschland und Hessen von 2011 bis 2016		
Jahr	Deutschland	Hessen
2011	40.630.217	2.931.288
2012	40.805.752	2.941.761
2013	40.995.141	2.953.867
2014	41.221.210	2.969.596
2015	41.446.271	2.984.982
2016	41.703.347	3.003.408
Veränderung in v.H. des Bestandes 2011	1.073.130 2,6	72.120 2,5

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

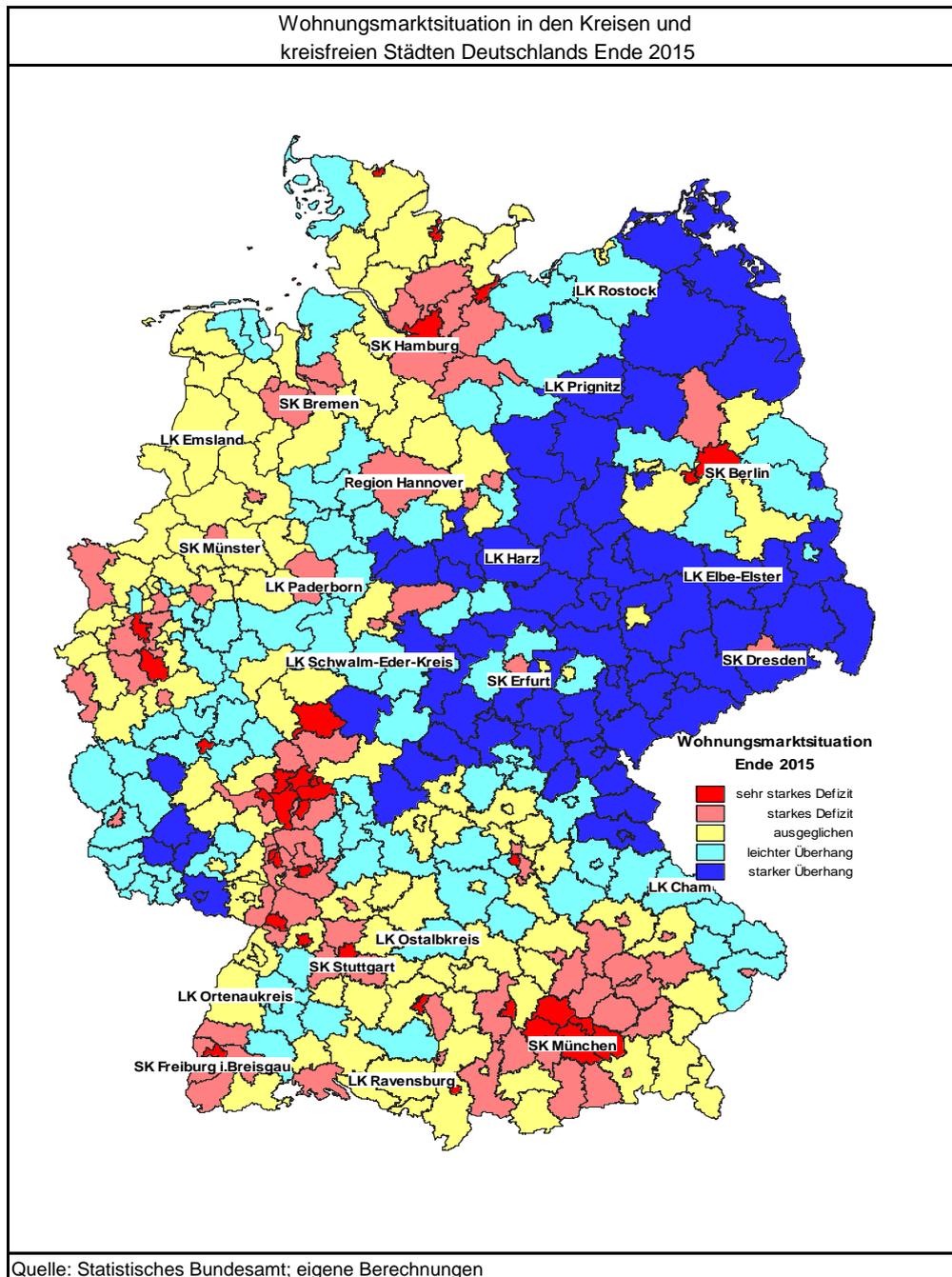
Ansicht 67: Entwicklung des Wohnungsbestands in Deutschland und Hessen von 2011 bis 2016

Die Ausgangslage des Zensus 2011 wies einen Leerstand in Höhe von 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland und 3,8 Prozent in Hessen auf. Die lokalen Leerstandsquoten lagen in Regionen mit länger anhaltenden Bevölkerungsverlusten höher und umgekehrt. Die Nutzung bisher leerstehender Wohnungen zur Versorgung zusätzlicher Haushalte war in den Städten hoher Bevölkerungszuwächse nur begrenzt möglich. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird ein Stichtagsleerstand in Höhe von 3 Prozent des Wohnungsbestandes angesetzt.

Die seit den 1950er Jahren zu beobachtende stetige Verkleinerung der durchschnittlichen Personenzahl in privaten Haushalten kehrte sich seit 2011 um. Dies entspricht der Entwicklung nach 1989. Die Wohnungsversorgungssituation der privaten Haushalte hat sich seit 2011 verschlechtert.<sup>76</sup> Die mit dem integrierten Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktmodell des Pestel Instituts auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte ermittelte Wohnungsmarktsituation zum Jahresende 2015 zeigt Ansicht 68.

---

76 Günther, M.: Kurzstudie - Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs



Ansicht 68: Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2015

## 12.2 Entwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus bis zum Jahr 2016

Es standen seitens des Hessischen Statistischen Landesamts die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2015 zur Verfügung. Eine Rückrechnung bis zum Zeitpunkt der vorherigen Volkszählung 1987 war nicht verfügbar. Die auf der Basis der Volkszählung 1987 fortgeschriebene Einwohnerzahl (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) zum 31. Dezember 2011

lag in Hofheim am Taunus 455 Personen oder 1,2 Prozent über dem auf Basis des Zensus 2011 zum 31. Dezember 2011 ermittelten Fortschreibungswert. Diese Abweichung lag unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 1,9 Prozent. Städte mit einem hohen Anteil studentischer Bevölkerung zeigten weit höhere Abweichungen (zum Beispiel Marburg 11 Prozent, Würzburg 7 Prozent, Flensburg 7,3 Prozent). Das deutsche Melderecht lässt bei Umzügen innerhalb des Landes oder legalen Zuzügen aus dem Ausland kaum Erfassungslücken erkennen; bei als dauerhaft geplanten Fortzügen ins Ausland genießt die Abmeldung am Wohnort aber keine hohe Priorität bei den Fortzüglern. Deshalb waren Groß- und Universitätsstädte mit ihrem überdurchschnittlichen Wanderaustausch mit dem Ausland stärker von der „Zensusdifferenz“ betroffen als Mittelzentren und ländliche Regionen.

Der Wohnungsbestand in Hofheim am Taunus lag gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 beruhenden Fortschreibung zum Jahresende 2011 um 38 Wohnungen (0,2 Prozent) höher. Diese neuen Erkenntnisse zu Einwohnerzahl und Wohnungsbestand ändern allerdings nichts an der realen lokalen Wohnungsmarktkonstellation. Die „mehr“ gezählten Wohnungen waren nicht plötzlich vorhanden und die Einwohnerdifferenz hat sich „schleichend“ über den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 aufgebaut. Für die Modellrechnungen wird die Zensusdifferenz der Einwohnerzahl auf den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 verteilt.

Zur Bevölkerungsentwicklung lagen die auf der Basis des Zensus 2011 vom Hessischen Statistischen Landesamt fortgeschriebenen Daten bis Ende 2015 vor. Zur Bautätigkeit und zum Wohnungsbestand lagen die Fortschreibungsdaten bis Ende 2016 vor. Zur Einschätzung der Entwicklung 2016 griffen wir auf die Bevölkerungsfortschreibung der Stadt Hofheim am Taunus zurück. Das integrierte Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnmarktmodell des Pestel Instituts bildete die Wohnungsmarktentwicklung ab.

#### 12.2.1 Vorliegende Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen in der Stadt Hofheim am Taunus

Für die Stadt Hofheim am Taunus lagen keine aktuellen Untersuchungen vor.

#### 12.2.2 Bevölkerung

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter seit 2011 zeigt für die Stadt Hofheim am Taunus Ansicht 69.

Entwicklung der Bevölkerung <sup>1)</sup> in der Stadt Hofheim am Taunus von 2011 bis 2016								
Jahr	Bevölkerung	Geburten	Sterbefälle	nat. Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Wander. saldo	Statistische Differenz
2011	37.982	-	-	-	-	-	-	-
2012	38.363	322	337	3	2.440	2.051	389	-11
2013	38.556	342	357	4	2.481	2.279	202	-13
2014	38.598	323	348	51	2.402	2.335	67	-76
2015	39.476	388	369	5	3.373	2.514	859	14
2016 <sup>2)</sup>	39.531	346	327	22	-	-	33	0
Veränder./ Summe in v.H.	1.549 [4,1]	1.721 -	1.738 -	85 [0,2]	10.696 -	9.179 -	1.550 [4,1]	-86 [-0,2]
1) Fortschreibung auf der Basis des Zensus 2011								
2) Fortschreibung auf der Basis der Veränderungsdaten der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung der Stadt Hofheim am Taunus; Geburten und Sterbefälle Daten der Stadt Hofheim am Taunus, Wanderungssaldo errechnet								
Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, Stadt Hofheim am Taunus; eigene Berechnungen								

Ansicht 69: Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Hofheim am Taunus von 2011 bis 2016

Für das Jahr 2016 liegen noch keine Daten des Statistischen Landesamts Hessen vor. Hilfsweise wurden die Daten des Meldeamts der Stadt Hofheim am Taunus zur Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Hofheim am Taunus als Entwicklung im Jahr 2016 angesetzt. Der (errechnete) Wanderungsgewinn 2016 erreichte bei Ansatz dieser Werte 33 Personen. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) im Jahr 2016 um 55 Personen. Gegenüber dem Vorjahr (864 Personen) hat sich der Bevölkerungszuwachs stark reduziert. Auch im Vergleich zu den Jahren 2012 bis 2014 (durchschnittlicher Einwohnerzuwachs 205 Personen je Jahr) lag die Bevölkerungszunahme 2016 auf einem geringeren Niveau.

### 12.2.3 Beschäftigung

Für die großräumigen Wanderungsbewegungen sind die Arbeitsmarktsituation und die Ausbildungsmöglichkeiten in einer Region wichtig. Für die Stadt Hofheim am Taunus lassen sich diese Parameter über die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten abbilden. Deren Entwicklung zeigt Ansicht 70.

**Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und der Erwerbsfähigen in der Stadt Hofheim am Taunus von 2003 bis 2016**

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
2003	11.700	8.883	10.619	-1.736	13.436	24.329
2004	11.292	8.584	10.396	-1.812	13.104	24.160
2005	11.717	9.081	10.401	-1.320	13.037	23.787
2006	11.565	8.966	10.455	-1.489	13.054	23.702
2007	11.620	9.025	10.662	-1.637	13.257	23.629
2008	11.492	8.849	10.834	-1.985	13.477	23.399
2009	11.541	8.898	10.954	-2.056	13.597	23.213
2010	11.781	9.117	10.973	-1.856	13.637	23.264
2011	11.842	9.125	11.571	-2.446	14.288	23.415
2012	12.230	9.413	11.850	-2.437	14.667	23.682
2013	12.360	9.527	11.960	-2.433	14.793	23.799
2014	12.537	9.645	12.054	-2.409	14.946	23.760
2015	13.223	10.222	12.126	-1.904	15.127	24.348
2016	13.683	10.678	12.186	-1.508	15.191	24.360
Veränder. seit 2011 in v.H.	1.841 15,5	1.553 17,0	615 5,3	938 -38,3	903 6,3	945 4,0

\*) 18- bis unter 65-Jährige

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Hessen, eigene Berechnungen

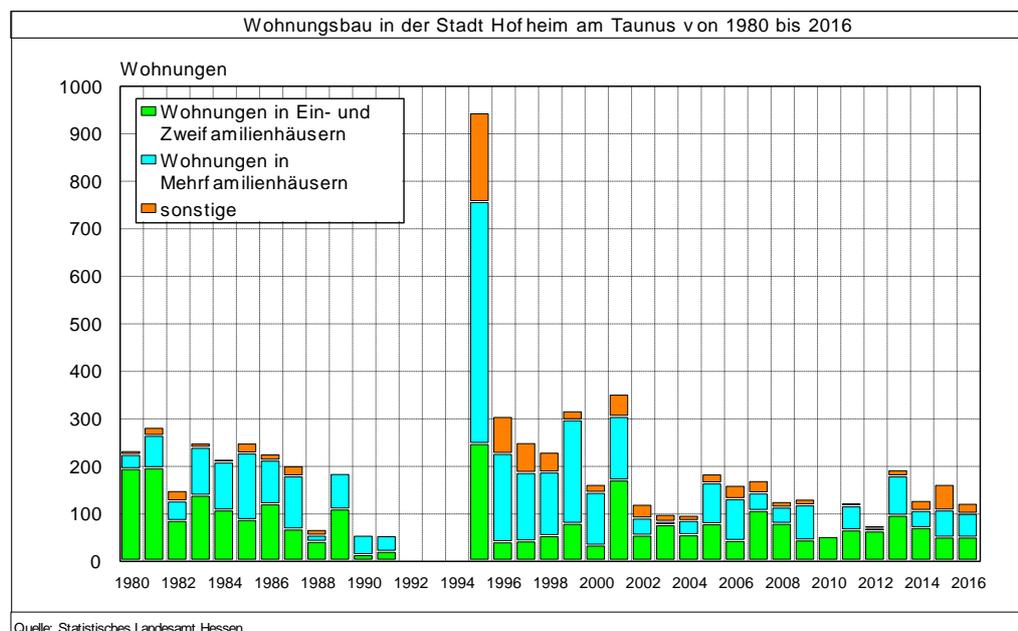
Ansicht 70: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und der Erwerbsfähigen in der Stadt Hofheim am Taunus von 2003 bis 2016

Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nahm von 2011 bis 2016 um 1.841 (15,5 Prozent) zu. Der Auspendlerüberschuss sank in diesem Zeitraum um 38,3 Prozent (938 Personen) und die Zahl der Beschäftigten am Wohnort nahm um 903 Personen (6,3 Prozent) zu. Die Zahl der Erwerbsfähigen stieg um 945 Personen (4 Prozent) an.

#### 12.2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand einschließlich der Berücksichtigung von Sonderthemen

##### Wohnungsbau und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt aufgrund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus von 1980 bis 2016 zeigt Ansicht 71.



Ansicht 71: Wohnungsbau in der Stadt Hofheim am Taunus von 1980 bis 2016

Im Durchschnitt wurden seit 1980 jährlich 179 Wohnungen gebaut. Das „Ausnahmejahr“ 1995 resultiert vermutlich aus Nachmeldungen der Vorjahre. Betrachtet man die Fünfjahreszeiträume ab 1982, so war in der Phase „1997 bis 2002“ mit 260 Wohnungen je Jahr die höchste Wohnungsbautätigkeit festzustellen. Darauf folgen die Phasen „1992 bis 1996“ mit 250 Wohnungen je Jahr und „1982 bis 1986“ mit 215 Wohnungen je Jahr. Die übrigen Zeiträume liegen mit Werten zwischen 110 und 134 Wohnungen je Jahr auf niedrigem Niveau nahe zusammen.

Zum Zeitpunkt des Zensus 2011 lag der Wohnungsleerstand in Hofheim am Taunus bei 307 Wohnungen und mit 2,5 Prozent des Wohnungsbestandes im Rahmen der als notwendig erachteten Leerwohnungsreserve in Höhe von zwei bis drei Prozent des Wohnungsbestandes. Dies zeigt einen insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit Tendenzen zu Knappheit an. Der im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt geringe Wohnungsbau der Phase 2002 bis 2011 war angemessen.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnungsbautätigkeit seit 2011 ist in Ansicht 72 ausgewiesen.

Bautätigkeit und Wohnungsbestand von 2011 bis 2015 in der Stadt Hofheim am Taunus						
Jahr	Wohnungs- bestand	Neubautä- tigkeit	davon:			Wohnungs- abgänge
			Neubau-EZFH	Neubau-MFH	sonstige	
2011	17.969	-	-	-	-	-
2012	18.013	73	62	6	5	-29
2013	18.159	191	95	83	13	-45
2014	18.256	126	69	36	21	-29
2015	18.382	160	49	57	54	-34
2016	18.471	120	49	50	21	-31
Veränder./ Summe in v.H.	502 2,8	670 100,0	324 48,4	232 34,6	114 17,0	-168 -0,9

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Hessen

Ansicht 72: Wohnungsbestand und Wohnungsbau in der Stadt Hofheim am Taunus von 2011 bis 2016

Nach der amtlichen Wohnungsfortschreibung seit dem Zensus stieg der Wohnungsbestand in Hofheim am Taunus bis Ende 2016 um 502 Wohnungen (2,8 Prozent).

Die Verteilung des Wohnungsbestandes auf verschiedene Baualtersklassen zeigt Ansicht 73.

Wohnungen nach Baualtersklassen im bundesweiten und hessischen Durchschnitt im Vergleich zum Wohnungsbestand der zehn hessischen Städte					
Region	Baualtersklasse				
	bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	2001 und später
Anteil am Wohnungsbestand in v. H.					
Darmstadt	21,7	53,4	11,4	8,1	5,4
Frankfurt am Main	30,3	51,2	6,4	6,1	6,0
Wiesbaden	31,2	47,7	9,0	8,0	4,2
Rüsselsheim	14,1	61,8	8,3	10,9	5,0
Hanau	19,7	58,1	7,9	9,0	5,3
Hattersheim am Main	10,6	59,3	10,8	11,4	8,0
Hofheim am Taunus	13,8	49,7	15,4	13,1	8,0
Idstein	13,1	38,8	20,0	17,9	10,2
Bad Nauheim	23,8	46,3	11,7	11,6	6,7
Gießen	19,1	56,9	10,5	9,0	4,5
Durchschnitt	19,7	52,3	11,1	10,5	6,3
Median	19,4	52,3	10,7	9,9	5,7
Hessen	21,4	49,0	12,1	11,7	5,7
Deutschland	24,8	42,9	13,1	13,0	6,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

Ansicht 73: Wohnungen nach Baualtersklassen im bundesweiten und hessischen Durchschnitt im Vergleich zum Wohnungsbestand der zehn hessischen Städte

Es zeigt sich die noch immer hohe Bedeutung der Wohnungsbestände aus der Wiederaufbauphase und den 1970er Jahren. Dagegen sind die Anteile der seit 1991 gebauten Wohnungen vor allem in den kreisfreien Städten des Vergleichs unterdurchschnittlich. Die Baualtersklassen „bis 1948“ und „1949 bis 1978“ hatten in Hofheim am Taunus zusammen einen Anteil von über 60 Prozent am Wohnungsbestand. Dieser Anteil lag unter dem Durchschnitt der 10 Städte und unter dem hessischen Durchschnittswert.

Sozialmietwohnungen  
und  
Wohnberechtigungsscheine

Die Entwicklung der Belegrechtswohnungen von 2012 bis 2016 zeigt Ansicht 74.

**Entwicklung der Zahl der Belegrechtswohnungen in Hofheim am Taunus von 2012 bis 2016**

Jahr	am 31.Dezember des Jahres	Veränderung
2012	773	n.v.
2013	741	-32
2014	770	29
2015	746	-24
2016	741	-5
Summe	n.v.	-32
in v. H.	n.v.	-4,1

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen  
Quelle: Stadt Hofheim am Taunus

Ansicht 74: Entwicklung der Zahl der Belegrechtswohnungen in der Stadt Hofheim am Taunus von 2012 bis 2016

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindungen lag in der Stadt Hofheim am Taunus 2016 bei 741 Wohnungen. Dies waren 4,1 Prozent weniger als 2012. Über den künftigen Auslauf von Mietpreisbindungen und Belegungsrechten liegen der Stadt Hofheim am Taunus keine Daten vor.

Ansicht 75 zeigt den Anteil der Belegrechtswohnungen am Wohnungsbestand in den Vergleichskommunen per 31. Dezember 2016

**Vergleich: Anteil der Belegrechtswohnungen am Wohnungsbestand in den Vergleichskommunen per 31. Dezember 2016**

Stadt	Wohnungsbestand insgesamt	Belegrechtswohnungen in den Städten	
		absolut	in v.H. des Gesamtbestandes
Darmstadt	78.335	5.412	6,9
Frankfurt am Main	384.609	30.321	7,9
Wiesbaden	141.040	8.494	6,0
Rüsselsheim am Main	29.508	2.320	7,9
Hanau	44.109	2.231	5,1
Hattersheim am Main	12.859	613	4,8
Hofheim am Taunus	18.471	741	4,0
Idstein	11.963	413	3,5
Bad Nauheim	15.637	402	2,6
Gießen	44.837	2.855	6,4

Quellen: Statistisches Landesamt Hessen, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 75: Vergleich: Anteil der Belegrechtswohnungen am Wohnungsbestand in den Vergleichskommunen per 31. Dezember .2016

Der Anteil der Belegrechtswohnungen am gesamten Wohnungsbestand einer Kommune zeigt einen wichtigen Teil des bezahlbaren Wohnungsbestands der Kommunen. Der Anteil der Belegrechtswohnungen war in den Städten Frankfurt am Main und Rüsselsheim am Main mit jeweils 7,9 Prozent am gesamten Wohnungsbestand der Kommunen am höchsten. Bad Nauheim mit 2,6 Prozent und Idstein mit 3,5 Prozent wiesen die geringsten Werte aus. Die Stadt Hofheim am Taunus wies mit 4,0 Prozent den drittniedrigsten Wert auf.

Die Zahl der von der Stadt Hofheim am Taunus ausgestellten Wohnberechtigungsscheine von 2012 bis 2016 ist in Ansicht 76 ausgewiesen.

Gesamtzahl der im Jahresverlauf von der Stadt Hofheim am Taunus ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen	
Jahr	Zahl
2012	370
2013	374
2014	452
2015	409
2016	455
Veränderung	85
in v. H.	23,0

Quelle: Stadt Hofheim am Taunus

Ansicht 76: Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine durch die Stadt Hofheim am Taunus von 2012 bis 2016

Nimmt man die Entwicklung der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine als Indikator für die Nachfrageentwicklung, so zeigt sich seit 2012 eine Zunahme der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine um über 20 Prozent, was auf eine zunehmende Anspannung am Wohnungsmarkt hinweist.

#### Fehlbelegungs- abgabe

Im November 2015 wurde in Hessen die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe beschlossen<sup>77</sup>. Mit Verordnungen zur Bestimmung der Höchstbeträge und zur Bestimmung der zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe nicht verpflichteten Gemeinden sowie einer Richtlinie zur Durchführung des Fehlbelegungsabgabengesetzes wurde die Erhebung weiter konkretisiert.<sup>78</sup>

---

77 Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz – FBAG) vom 30. November 2015 (GVBl. S. 525).

78 Verordnung zur Bestimmung der Höchstbeträge nach § 3 Abs. 1 und 2 des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (Höchstbetragsverordnung) vom 15. März 2016 (GVBl. S. 50)  
Verordnung zur Bestimmung der zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe nicht verpflichteten Gemeinden (Nichterhebungsverordnung) vom 21. Juni 2016 (GVBl. S. 77).  
Richtlinie zur Durchführung des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes vom 15. August 2016 (Staatsanzeiger Hessen S. 860).

Die Fehlbelegungsabgabe führt in Hofheim am Taunus seit August 2016 zu Einnahmen. In der Summe der Monate August bis Dezember 2016 beliefen sich die Einnahmen auf gut 42.000 €. Insgesamt wurden 705 Mieter angeschrieben, von denen 505 Mieter (72 Prozent) ausreichend antworteten. Es zahlen 103 Mieter (14,6 Prozent) die Fehlbelegungsabgabe. Gegen den Fehlbelegungsbescheid gingen zwei Widersprüche ein.

Den Vergleich wichtiger Daten zur Fehlbelegungsabgabe zeigt Ansicht 77.

Vergleich Fehlbelegungsabgabe: Anteil der angeschriebenen Mieter von Sozialwohnungen mit ausreichender Antwort und Anteil der Zahler der Fehlbelegungsabgabe an den angeschriebenen Mietern sowie die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe je Monat und je Monat je 10.000 Einwohner

Stadt	ausreichende Antwort in Prozent	Zahler der Fehlbelegungsabgabe in Prozent der angeschriebenen Mieter	Fehlbelegungsabgabe je Monat in €	Fehlbelegungsabgabe je 10.000 Einwohner und Monat in €
Darmstadt	94	8,4	38.833 <sup>1)</sup>	2.459 <sup>1)</sup>
Frankfurt am Main	63	17,7	586.000 <sup>2)</sup>	7.942 <sup>2)</sup>
Wiesbaden	95	9,5	35.231 <sup>1)</sup>	1.253 <sup>1)</sup>
Rüsselsheim	75	11,4	30.417 <sup>3)</sup>	4.730 <sup>3)</sup>
Hanau	80	11,5	13.128 <sup>1)</sup>	1.376 <sup>1)</sup>
Hattersheim am Main	80	10,7	4.780 <sup>4)</sup>	1.750 <sup>4)</sup>
Hofheim am Taunus	72	14,6	8.400 <sup>4)</sup>	2.125 <sup>4)</sup>
Idstein	96	9,6	3.800 <sup>5)</sup>	1.546 <sup>5)</sup>
Bad Nauheim	96	10,4	2.035 <sup>3)</sup>	637 <sup>3)</sup>
Gießen	76	10	k.A	k.A
Durchschnitt	83	11,4	80.292	2.647
Median	80	10,6	13.128	1.750

1) Juli bis Dezember 2016, 2) Forderungen, Juli bis Dezember 2016, 3) November 2016 bis Juli 2017, 4) August bis Dezember 2016, 5) September bis Dezember 2016  
Quelle: Angaben der Städte; Stand Oktober 2017

Ansicht 77: Vergleich Fehlbelegungsabgabe: Anteil der angeschriebenen Mieter von Sozialwohnungen mit ausreichender Antwort und Anteil der Zahler der Fehlbelegungsabgabe an den angeschriebenen Mietern sowie die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe je Monat und je Monat je 10.000 Einwohner

Die Mieter von Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindungen wurden im Rahmen der Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe von den Städten angeschrieben und um Einkommensnachweise gebeten. Die Quote der ausreichend Antwortenden lag zwischen 63 Prozent in Frankfurt am Main und 96 Prozent in den Städten Idstein und Bad Nauheim. Die Haushalte mit unzureichenden Angaben erhielten in der Regel einen Höchstbetragsbescheid und reichten die notwendigen Unterlagen nach. Der Anteil an Mietern, die die Fehlbelegungsabgabe tatsächlich zahlen, lag zwischen 8,4 Prozent in Darmstadt und 17,7 Prozent in Frankfurt am Main. In Hofheim am Taunus lag die Quote der

Mietpreisbremse

Fehlbeleger mit 14,6 Prozent am zweithöchsten. Insgesamt wurden die Belegrechtswohnungen in den einbezogenen Städten zu weit über 80 Prozent von berechtigten Haushalten bewohnt.

Auf Bundesebene wurde die so genannte „Mietpreisbremse“ im April 2015 beschlossen.<sup>79</sup> Die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung folgte im November 2015.<sup>80</sup> Vorgesehen war das Instrument der Mietpreisbremse zur Erhaltung preiswerter Wohnungsbestände. Die Wiedervermietungsmiete wird auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Unabhängig von Fällen, in denen sich Vermieter nicht an diese Vorgabe halten, kann das eigentliche Ziel nicht erreicht werden. Da nicht alle Vermieter ihre Mieterhöhungsspielräume nutzen, sind frei finanzierte Mietwohnungen vor allem bei langjährigen Mietverhältnissen preiswert. Die Erhöhung auf 10 Prozent über ortsüblicher Vergleichsmiete kann eine Erhöhung gegenüber dem Vormietverhältnis um 100 Prozent oder mehr darstellen. Ein Mietpreis, der 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, stellt keine preiswerte Miete mehr dar.

Flüchtlings-  
unterbringung

Die Flüchtlingsunterbringung stellte die Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2015 vor große Herausforderungen. Die Zuzüge sanken im Jahr 2016 stark ab, so dass sich die Situation entspannte. Das Wohnen und die Integration der Flüchtlinge werden auch in den kommenden Jahren eine wichtige Aufgabe auf kommunaler Ebene darstellen. So könnten unabhängig von neuen Flüchtlingsströmen über den Familiennachzug ab dem Jahr 2018 mehrere hunderttausend Menschen nach Deutschland kommen.

Am Jahresende 2016 waren in Hofheim am Taunus 371 Flüchtlinge untergebracht. Die Art der Unterbringung zeigt Ansicht 78.

Flüchtlingsunterbringung in Hofheim am Taunus Ende 2016 <sup>1)</sup>	
Art der Einrichtung	Personen
in Gemeinschaftsunterkünften	163
in Containern	152
in Wohnungen	1
in Wohnwagen	6
in Hotels	49 <sup>2)</sup>
insgesamt	371

1) Datenstand 2.1.2017 (ohne unbegleitete Minderjährige)  
2) unbegleitete Minderjährige (Datenstand 22.9.2016)  
Quelle: Stadt Hofheim am Taunus nach Daten des Main-Taunus-Kreises

---

79 Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG) vom 21. April 2015 (BGBl. S. 610).

80 Hessische Mietenbegrenzungsverordnung (HMietBgV,HE) vom 26. November 2015 (GVBl. S. 397)

Ansicht 78: Flüchtlingsunterbringung in Hofheim am Taunus Ende 2016

In Gemeinschaftsunterkünften lebten 163 und in Containern 152 Personen. Eine Person war in einer Wohnung untergebracht, 6 Personen in Wohnwagen und 49 unbegleitete Minderjährige lebten in Hotels.

Zu freien Plätzen sowie den durchschnittlichen Kosten je Flüchtling und Tag in Hofheim am Taunus lagen keine Informationen vor.

Es gibt kein kommunales Integrationskonzept, jedoch vielfältige integrationsfördernde Projekte und Maßnahmen (Fahrradkurse, Berufsinformationsveranstaltungen, Länderabende etc.). Hofheim am Taunus bietet den Flüchtlingen darüber hinaus bereits umfangreiche Bildungs- und Unterstützungsangebote wie Sprachkurse, Integrationskurse sowie Hilfen bei Behördengängen.

Die Flüchtlingsunterbringung in den Vergleichskommunen zeigt Ansicht 79.

Vergleich Flüchtlingsunterbringung: Zahl der untergebrachten Flüchtlinge insgesamt und je 1.000 Einwohner sowie die Zahl und der Anteil der in Wohnungen untergebrachten Flüchtlinge

Stadt	untergebrachte Flüchtlinge	davon: in Wohnungen	Anteil Flüchtlinge in Wohnungen in v.H.	Flüchtlinge je 1.000 Einwohner
Darmstadt	2.090	441	21,1	13,2
Frankfurt am Main	4.847	314	6,5	6,6
Wiesbaden	3.500	660	18,9	12,4
Rüsselsheim	1.055	363	34,4	16,4
Hanau	1.233	413	33,5	12,9
Hattersheim am Main	319	40	12,5	11,7
Hofheim am Taunus	420	1	0,2	10,6
Idstein	171	171	100,0	7,0
Bad Nauheim	305	250	82	9,6
Durchschnitt	1.549	295	19,0	9,5
Median	1.055	314	21,1	11,7

Quelle: Angaben der Städte

Ansicht 79: Vergleich Flüchtlingsunterbringung: Zahl der untergebrachten Flüchtlinge insgesamt und je 1.000 Einwohner sowie die Zahl und der Anteil der in Wohnungen untergebrachten Flüchtlinge

Im Durchschnitt wurden 9,5 Flüchtlinge je 1000 Einwohner von den Städten untergebracht. Den höchsten Wert wies Rüsselsheim mit 16,4, den niedrigsten Frankfurt am Main mit 6,6 Flüchtlingen je 1.000 Einwohner auf. Der Anteil der in Wohnungen untergebrachten Flüchtlinge gibt einen Hinweis auf die wohnungspolitische Handlungsfähigkeit der Städte und die Wohnungsmarktsituation in der jeweiligen Stadt. Wenn, wie in Idstein, alle Flüchtlinge in Wohnungen untergebracht werden können, ist die Wohnungsknappheit eher niedrig und die Handlungsfähigkeit der Stadt groß. In Frankfurt zeigt sich trotz einer stark unterdurchschnittlichen Aufnahmequote ein sehr geringer Anteil an in Wohnungen untergebrachten Flüchtlingen. Diese Konstellation deutet darauf hin, dass das Zentrum der Wohnungsknappheit des Rhein-Main-Gebietes in Frankfurt zu verorten ist. In Hofheim am Taunus leben die Flüchtlinge nahezu ausschließlich in

Sonderthema:  
Kommunal-  
investitions-  
programm

Gemeinschaftsunterkünften und Containern, was als Indiz für eine angespannte Wohnungsmarktsituation gewertet werden kann.

Die Stadt Hofheim am Taunus hat innerhalb des Prüfungszeitraums für eine Maßnahme Mittel i.H.v. von 0,98 Millionen Euro aus dem Förderbereich „Sonstige kommunale Infrastrukturinvestitionen – Sporthallen“ des Kommunalinvestitionsprogramms (KIP)<sup>81</sup> beantragt. Dies entspricht 100 Prozent des der Stadt Hofheim am Taunus zustehenden Gesamtkontingents aus dem Landesprogramm im Programmteil kommunale Infrastruktur.<sup>82</sup> Im Dezember 2015 hat sie einen Rahmendarlehensvertrag zu der genehmigten Maßnahme mit der WIBank geschlossen. Aus dem Programmteil Wohnraum<sup>83</sup> hat die Stadt Hofheim am Taunus keine Mittel beantragt.

Ansicht 80 zeigt das zur Verfügung stehende Gesamtkontingent an Mitteln aus dem KIP und deren Inanspruchnahme durch die Kommunen.

**Kontingent und Inanspruchnahme von KIP-Mitteln durch die Kommunen und ihre Wohnungsbauunternehmen zum Stand 31.12.2016**

Kommune	Im Programmteil Infrastruktur zur Verfügung stehendes Gesamtkontingent aus Bundes- und Landesprogramm	Insgesamt beantragte Mittel	Insgesamt beantragte Maßnahmen	Im Programmteil Wohnraum beantragte Mittel
Gießen	12.869.035 €	12.869.035 €	20	0 €
Frankfurt	27.561.589 €	27.561.589 €	5	0 €
Bad Nauheim	3.253.795 €	3.253.795 €	18	0 €
Darmstadt	16.386.782 €	16.386.782 €	11	4.560.000 €
Hanau	9.071.985 €	9.071.985 €	34	0 €
Hattersheim	2.512.145 €	2.512.145 €	4	5.800.000 €
Hofheim	976.452 €	976.452 €	1	0 €
Idstein	767.825 €	767.825 €	3	2.800.000 €
Rüsselsheim	6.322.359 €	6.322.359 €	5	0 €
Wiesbaden	19.641.169 €	19.641.169 €	10	5.600.000 €

Quelle: Örtliche Erhebungen

Ansicht 80: Kontingent und Inanspruchnahme von KIP-Mitteln

Die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat keine Mittel aus dem KIP beantragt, da sich die Landesdarlehen nach den „Richtlinien des Landes Hessen zur Sozialen Wohnraumförderung“<sup>84</sup> bei gleichen Kosten auskunftsgemäß

81 Förderrichtlinie KIP Kommunen, Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 6 vom 8. Februar 2016, S. 167

82 Vgl. „KIP-Liste Kontingente Kommunen A-Z“, Seite 5, abrufbar unter <https://finanzen.hessen.de/finanzen/investitionsprogramm-fuer-kommunen/aktuelles-downloads-zum-kommunalinvestitionsprogramm>; Abrufdatum: 18. April 2017

83 Kommunalinvestitionsprogramm - Programmteil Wohnraum, Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 7 vom 15. Februar 2016, S. 219

84 Vgl. Richtlinie „Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau“, Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 4/2009 S. 286 ff.

besser darstellen. Die Stadt Hofheim am Taunus sieht folgende Nachteile im KIP, die insbesondere die Liquidität belasten:

- Im Gegensatz zum KIP gibt es bei den bestehenden Landesdarlehen zur Wohnraumförderung seit dem Jahr 2016 einen Zuschuss in Höhe von 10 Prozent der Darlehenssumme.
- Der Tilgungssatz ist im KIP in Höhe von 3,33 Prozent festgeschrieben. Bei den Landesprogrammen zur Wohnraumförderung beträgt der Darlehenszins 1 Prozent.

Anhand der mangelnden Resonanz wird deutlich, dass das KIP im Programmteil Wohnraum keinen zusätzlichen Anreiz auf die Investitionstätigkeit der Stadt Hofheim am Taunus und ihres städtischen Wohnungsbauunternehmens gesetzt hat. Es ist anzustreben, über die Erweiterung der Förderbereiche eine bestehende Förderlücke im Land Hessen zu schließen. So können bislang unbefriedigte Förderbedarfe über das KIP abgedeckt werden. Weiterhin könnte eine Erleichterung der Förderbedingungen einen zusätzlichen Anreiz schaffen. Denkbar sind die Erweiterung des Förderzeitraums sowie die Erleichterung des Antrags- und Verwendungsnachweisverfahrens.

#### 12.2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

Die Zahl der privaten Haushalte wird in den laufenden Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes nicht erfasst. Da mit dem Zensus 2011 relativ aktuelle Haushaltszahlen zur Verfügung standen und mit der Volkszählung 1987 ein weiterer gesicherter Stützzeitpunkt vorhanden ist, lässt sich das eingesetzte Modell des Pestel Instituts zur Entwicklung der privaten Haushalte auf der Ebene der Gemeinden justieren. Die Werte zwischen den Zählungen beruhen auf Modellrechnungen, die im Wesentlichen davon ausgehen, dass die festgestellte „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen ein kontinuierlicher Prozess gewesen wäre (was die vierjährigen Stichprobenerhebungen auf Länderebene [ehemals Wohnungstichprobe; heute Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen] bestätigen). Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung der einheimischen Bevölkerung behindert.

Ursächlich für den stetigen Rückgang der durchschnittlichen Zahl an Personen je Haushalt (Singularisierung) sind die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl der Witwenhaushalte durch die höhere Lebenserwartung von Frauen bei zunehmender Seniorenbevölkerung.

Beim Zensus 2011 wurden keine Untermieterhaushalte gezählt. Wohngemeinschaften wurden, wohnungswirtschaftlich korrekt, als Mehrpersonenhaushalte gezählt. Da die Bundesregierung gemeinschaftliches Wohnen propagiert, ist der Verzicht auf die Ausweisung von Untermieterhaushalten sinnvoll, weil aus einer Untermieterzahl kein Wohnungsbedarf abgeleitet werden kann. Für das Modell wurde die Haushaltszahl der Volkszählung 1987 um die damals ausgewiesenen 407 Untermieterhaushalte nach unten korrigiert.

Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Hofheim am Taunus um fast 4.500 (knapp ein Drittel) auf rund 18.200 erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hatte sich von 2,505 Personen 1987 auf

2,180 Personen im Jahr 2014 vermindert. Wie bereits nach dem Jahr 1990 zeigt seit 2015 wieder eine Haushaltsvergrößerung. Bis Ende 2016 ist die durchschnittliche Zahl der Einwohner je Haushalt auf 2,196 Personen gestiegen. Für den Anstieg der Haushaltsgröße könnte neben der Wohnungsknappheit der hohe Anteil der ausländischen Bevölkerung von 84 Prozent an der Bevölkerungszunahme seit 2011 sein, da Haushalte mit nichtdeutscher Bevölkerung im Bundesdurchschnitt eine höhere Haushaltsgröße aufweisen als Haushalte mit deutscher Bezugsperson<sup>85</sup>.

Weitere typische Anpassungsreaktionen der privaten Haushalte auf Wohnungsknappheit finden ihren Ausdruck im längeren Verweilen von Kindern im Haushalt der Eltern und in der verstärkten Bildung von Wohngemeinschaften. Diese Reaktionen haben ebenfalls eine Erhöhung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zur Folge.

Bei hohen Zuwanderungen und unzureichender Bautätigkeit muss von einer beeinträchtigten Haushaltsbildung und dem Aufbau eines deutlichen Wohnungsdefizits ausgegangen werden. Die sich aus dem Modell ergebende Entwicklung des Leerstandes zeigt Ansicht 81.

Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2011 bis 2016 in der Stadt Hofheim am Taunus			
Jahr	Wohnungsleerstand		
	Ist	Soll	Differenz
2011	530	539	9
2012	343	540	197
2013	283	545	262
2014	282	548	266
2015	196	551	355
2016	176	554	378

Quelle: eigene Berechnungen: eigene Berechnungen auf der Basis der fortgeschriebenen Bevölkerungs- und Wohnungsbestandszahlen sowie der Haushaltsmodellrechnung des Pestel Instituts (Haushaltsbegriff des Zensus)

Ansicht 81: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2011 bis 2016 in der Stadt Hofheim am Taunus

Der Leerstand in Hofheim am Taunus ist auf gut 1 Prozent des Wohnungsbestandes abgesunken. Eine weitere Absenkung ist kaum möglich, da bei Haushaltsauflösungen (Tod oder Umzug des letzten Haushaltsmitgliedes in eine Pflegeeinrichtung) und Umzügen temporäre Leerstände nicht zu vermeiden sind. Niedrige Leerstandsquoten beeinträchtigen die Mobilität der Bevölkerung.

#### Wohnungsdefizit

Von Ende 2011 bis Ende 2016 stieg die Einwohnerzahl (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) um 1.549 Personen an. Davon waren 371 Flüchtlinge, von denen eine Person in einer Wohnung lebte. Die übrigen 370 waren in Gemeinschaftsunterkünften, Containern, Wohnwagen und Hotels untergebracht.

---

<sup>85</sup> Statistisches Bundesamt: Fachserie 1 Reihe 3; Bevölkerung und Erwerbstätigkeit; Haushalte und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus 2016

Der Wohnungsbestand hat sich in diesem Zeitraum um gut 500 Wohnungen erhöht. Bei einer Fortschreibung der Singularisierung gemäß dem Durchschnitt der Jahre 1987 bis 2011 (jährlicher Rückgang der Erwachsenenhaushaltsgröße um 0,4 Prozent) wären zum Jahresende 2016 unter Berücksichtigung der 370 anderweitig untergebrachten Flüchtlinge 18.200 Haushalte zu erwarten gewesen. Inklusive einer Fluktuations- und Modernisierungsreserve in Höhe von 3 Prozent wäre zur Versorgung dieser theoretisch ermittelten Haushaltszahl ein Bestand von 18.780 Wohnungen erforderlich. Der tatsächliche Wohnungsbestand betrug aber nur 18.470 Wohnungen. Für das Wohnungsdefizit zum Jahresende 2016 ist somit von einer Größenordnung von 310 Wohnungen zuzüglich etwa 170 Wohnungen für die gegenwärtig in Gemeinschaftsunterkünften und anderen Einrichtungen untergebrachten Flüchtlinge auszugehen. Die durchschnittliche Wohnungsbautätigkeit der vergangenen fünf Jahre betrug 134 Wohnungen, d.h. das Wohnungsdefizit liegt beim 3,6-fachen der jährlichen Bautätigkeit.

Der genannte Faktor „hoher Anteil Nichtdeutscher am Bevölkerungszuwachs“ führt unabhängig von der Wohnungsmarktsituation zu einer leichten Abschwächung der Singularisierung, lässt sich aber nicht quantifizieren. Die Reduzierung des Wohnungsdefizits dürfte aber bei der insgesamt relativ geringen Einwohnerzunahme gering sein, so dass zum Jahresende 2016 von einem Wohnungsdefizit von insgesamt 480 Wohnungen ausgegangen werden kann.

#### 12.2.6 Haushalte mit niedrigem Einkommen in der Stadt Hofheim am Taunus

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf definitorische und empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala umstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung<sup>86</sup>“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb Daten nur auf der Länderebene vor. Insgesamt galten in Hessen 16,5 Prozent der Einwohner im Jahr 2016 als armutsgefährdet. Die Quote war seit dem Jahr 2005 um 1,2 Prozentpunkte gestiegen. Bei den kreisfreien Städten konnte zur Ableitung der lokalen Situation auf die Sozialberichterstattung des Bundes zurückgegriffen werden. Dies ist bei kreisangehörigen Städten nicht möglich. Als Hilfsindikator wird deshalb die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Vergleich zum Land Hessen genommen. Ansicht 82 zeigt die Entwicklung der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt in Hofheim am Taunus im Vergleich zum Land Hessen.

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt von 2011 bis 2016 in Hessen und der Stadt Hofheim am Taunus				
Jahr	Hessen		Hofheim am Taunus	
	absolut	je 100 Einwohner	absolut	je 100 Einwohner
2011	182.534	3	792	2,1

---

86 Die Armutsgefährdungsquote ist ein Indikator zur Messung relativer Einkommensarmut, siehe Glossar und vgl. Pressemitteilung Nr. 334 des Statistischen Bundesamtes vom 22.9.2016

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt von 2011 bis 2016 in Hessen und der Stadt Hofheim am Taunus				
Jahr	Hessen		Hofheim am Taunus	
	absolut	je 100 Einwohner	absolut	je 100 Einwohner
2012	178.320	3	755	2,0
2013	185.607	3,1	786	2,0
2014	184.378	3	764	2,0
2015	177.944	2,9	716	1,8
2016	172.826	2,8	681	1,7
Veränderung	-9.708	-0,2	-111	-0,4
in Prozent	-5,3	-8,1	-14,0	-17,4

Quelle: Statistisches Bundesamt

Ansicht 82: Arbeitslose im Jahresdurchschnitt von 2011 bis 2016 in Hessen und der Stadt Hofheim am Taunus

In Hessen insgesamt war die Zahl der Arbeitslosen seit 2011 um 5,3 Prozent gesunken. In Hofheim am Taunus fiel der Rückgang mit -14 Prozent stärker aus. Der Anteil an der Bevölkerung lag in Hofheim am Taunus 2016 um fast 40 Prozent unter dem Landeswert. Da die Arbeitslosigkeit über die SGB II Bedarfsgemeinschaften den größten Teil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen zur Folge hat, lässt sich aus der gezeigten Entwicklung der Arbeitslosigkeit auf einen im Vergleich zum Land Hessen geringeren Anteil an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Hofheim am Taunus schließen. Übertragen auf die Armutsgefährdung war für 2016 von einem im Vergleich zum Land geringeren Anteil armutsgefährdeter Bevölkerung auszugehen.

### 12.2.7 Spezielle Bedarfe

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Hofheim am Taunus mit 53,4 Prozent über dem hessischen Durchschnitt von 48 Prozent. Bei den reinen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümerquote mit 65,2 Prozent gegenüber dem städtischen Durchschnitt einen höheren Wert und bei den Haushalten mit „Senioren und Jüngeren“, dies sind Paarhaushalte, bei denen ein Partner das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat und klassische Mehrgenerationenhaushalte, lag die Eigentümerquote mit 73,3 Prozent nochmals deutlich höher.

Mehr als 75 Prozent des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben als Mieter oder Eigentümer oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Senioren in Wohnungen lebt, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. Geht man von den bundesweit realisierten Modernisierungsquoten aus, so ist der größte Teil dieser Wohnungen allenfalls teilmodernisiert. Folgt man einem im Auftrage des

damaligen BMVBS erstellten Gutachten<sup>87</sup>, so lebten in 23 Prozent der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 Prozent der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf die Situation in Hofheim am Taunus im Jahr 2016, so muss bei insgesamt rund 5.500 Haushalten mit Senioren von 1.265 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 350 bis 400 Haushalten von einer barrierearmen Wohnung auszugehen. Mit deutlichen lokalen Abweichungen von diesen Durchschnittswerten muss kalkuliert werden. Der Bedarf an barrierearmen, altengerechten Wohnungen in Hofheim am Taunus ist trotz dieser Einschränkungen mit mindestens 600 Wohnungen zu veranschlagen.

Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in die Altersgruppe 65 Jahre und älter wird sich über die kommenden 20 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung der aktuelle Bedarf die Untergrenze für mindestens 30 Jahre markiert.

Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen, weil zunehmend Personen mit so genannten gebrochenen Erwerbsbiographien das Seniorenalter erreichen.

Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen<sup>88</sup>. Beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen. Zum 31. Dezember 2016 war für die Stadt Hofheim am Taunus von insgesamt gut 3.500 Schwerbehinderten auszugehen. Wenn wie im Durchschnitt des Main-Taunus-Kreises fast 61 Prozent der Schwerbehinderten bereits 65 Jahre und älter sind, so gibt es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen. Trotz der Überschneidung ist von einem hohen ungedeckten Bedarf an speziellen Wohnformen für Behinderte auszugehen.

Umsetzung der  
UN-Behinderten-  
rechtskonvention

#### 12.2.8 Bedeutung des kommunalen Wohnungsbauunternehmens für die Wohnungsversorgung in der Stadt Hofheim am Taunus

Der Anteil an Wohnungen im Eigentum des kommunalen Wohnungsbauunternehmens lag beim Zensus in Hofheim am Taunus bei 8,9 Prozent. In Hessen erreichte dieser Anteil 5,2 Prozent und in Deutschland 5,7 Prozent. Der Anteil des kommunalen Wohnungsbauunternehmens am Mietwohnungsmarkt lag in Hofheim am Taunus bei 19 Prozent. Den kommunalen Wohnungsbauunternehmen kommt immer eine hohe Bedeutung für die Wohnungsversorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen zu. Trotz des hohen Marktanteils scheint

---

87 Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

88 Bundesgesetzblatt Jahrgang 2008 Teil II Nr. 35, ausgegeben zu Bonn am 31. Dezember 2008: Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen Vom 21. Dezember 2008

die im Rahmen der Daseinsvorsorge notwendige Wohnungsbereitstellung nicht durchgängig möglich zu sein. Insbesondere die Flüchtlingsunterbringung mit nur einer in einer Wohnung untergebrachten Person deutet auf Versorgungsschwierigkeiten hin. Grundsätzlich sollten die Wohnungen des kommunalen Wohnungsbauunternehmens in Hofheim am Taunus preisdämpfend wirken, da das Unternehmen noch Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellen kann.

Die bundesweit und auch in Hofheim am Taunus starke Zuwanderung in den Jahren 2014 bis 2016 zeigte, dass kommunale Wohnungsbestände ein Instrument der Daseinsvorsorge darstellen. In Städten wie Kiel oder Dresden, die ihre Wohnungsbauunternehmen in der Vergangenheit verkauften, wird die Neugründung kommunaler Wohnungsbauunternehmen diskutiert.

Der Anteil einkommensschwacher Personen an der Bevölkerung liegt in Hofheim am Taunus zwar deutlich unterhalb des Landesdurchschnitts, trifft wegen der unter den Vergleichsstädten höchsten Wohneigentumsquote auf ein insgesamt knappes Mietwohnungsangebot. Der Marktanteil des kommunalen Wohnungsbauunternehmens am Mietwohnungsmarkt sollte in Fällen der Unterbringungspflicht durch die Stadt einen Vorteil darstellen, wenn die freiwerdenden Wohnungen im Zusammenspiel von Stadt und Wohnungsbauunternehmen belegt werden. Dies scheint in Hofheim am Taunus nur begrenzt zu funktionieren.

Soziale und ökologische Verantwortung bedingen den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Die energetische Sanierung der Wohnungsbestände der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH war zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebung weiter vorangeschritten als im Durchschnitt deutscher Mietwohnungsbestände. Im Vergleich mit den anderen neun Städten der Erhebung liegt die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH an vierter Position. Die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH kann auch künftig ein wichtiger Baustein zur Versorgung der einkommensarmen Bevölkerung mit Wohnungen sein, wenn die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens gewahrt wird.

#### 12.2.9 Expertenbefragung

Ergänzend zu den quantitativen Auswertungen der statistischen Daten wurde in Hofheim am Taunus die Sichtweise von Experten eingeholt, deren berufliche Position ein erweitertes Wissen über das Marktgeschehen vor Ort nahelegt. In 15 bis 20-minütigen Telefongesprächen wurden die Einschätzungen von Personen aus Stadtverwaltung, Politik, Immobilienwirtschaft und Mieter-Interessenvertretungen zum Wohnungsmarkt in Hofheim am Taunus anhand von standardisierten, halboffenen Interviewleitfäden eingeholt. Insgesamt wurden in Hofheim am Taunus sechs dieser qualitativen Befragungen durchgeführt. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt sollte anhand vorgegebener Antwortmöglichkeiten eingeschätzt werden (Marktlage entspannt, ausgeglichen, angespannt); die Bereiche Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser wurden in unteres, mittleres und hohes Marktsegment differenziert. Die Antwortmöglichkeiten waren teils vorgegeben, teils frei zu beantworten. Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

In Hofheim am Taunus wurde, wie im in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Hattersheim, der Mietwohnungsmarkt in allen Segmenten als angespannt eingeschätzt. Betont wurde, dass insbesondere preiswerte Wohnungen – also unteres und mittleres Marktsegment – äußerst knapp seien. Bedingt durch die

günstige Verkehrsanbindung der Stadt an Frankfurt am Main suchten gegenwärtig viele junge Familien aus Frankfurt in Hofheim nach größeren Mietwohnungen. Wie in Hattersheim wurde die Marktlage im oberen, gehobenen Marktsegment als weniger angespannt eingeschätzt. Die Quadratmeterkaltmiete im mittleren Marktsegment wurde im Schnitt mit rund 9,50 € angegeben; für die besseren Lagen würden Preise oberhalb von 11 € aufgerufen.

Die Wohnungsmarktsituation für Eigentumswohnungen ist nach Ansicht der befragten Experten gleichfalls angespannt. Bestandsangebote seien in Hofheim derzeit in den unteren Marktlagen kaum zu finden. Mehrfach wurde in diesem Zusammenhang die gute Lage der Stadt hervorgehoben, die in unmittelbarer Konkurrenz mit dem Taunuskreis stünde. Es suchten deshalb auch einkommensstarke Nachfrager nach Wohneigentum in Hofheim. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen sei in der Stadt überdurchschnittlich hoch.

Der Markt für Einfamilienhäuser wurde ebenfalls als angespannt eingeschätzt; ein Experte schätzte diesen Markt als entspannter als die Situation bei Eigentumswohnungen ein. Die Preise seien allerdings hoch und auch für Altbaubestände würden nicht gerechtfertigte Preise aufgerufen.

Das als zu knapp eingeschätzte Angebot an Baugrundstücken und die resultierenden hohen Preise für Bauland – angegeben wurde hier eine Preissteigerung von mehr als 30 Prozent innerhalb von zehn Jahren - wurden mehrfach als mitursächlich für die derzeitige Situation auf dem Wohnungsmarkt angeführt. Aufgrund der hohen Kosten seien Bauträgerprojekte derzeit nur im gehobenen Segment finanzierbar. Investoren müssten, so ein Experte, zudem mit Widerständen aus der Hofheimer Bevölkerung gegenüber Bauprojekten rechnen. Auch der Denkmalschutz sei ein Problem. Kritisiert wurde in Hofheim die langsame Entwicklung von Baugebieten sowie die Verzögerung der Erschließung durch Klagen aus Umweltschutzgründen. Auch kommunale Bauträger bzw. Wohnungsbauunternehmen könnten deshalb nicht die gewünschten Bestandserweiterungen vornehmen. Die Stadtentwicklung sei in der jüngeren Vergangenheit vorsichtig und mit wenig Flächenerweiterungen erfolgt; auf das starke Bevölkerungswachstum sei die Stadt nicht vorbereitet gewesen.

Im Resultat sei eines der Hauptprobleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Hofheim das zu geringe Angebot an angemessen großen und bezahlbaren Wohnungen, was zulasten von Haushalten von Alleinerziehenden, Familien mit Kindern und (alleinstehenden) Senioren gehe, da verfügbares Einkommen und Mietpreise in der Entwicklung der letzten Jahre deutlich auseinanderdrifteten.

Befragt nach den Marktsegmenten mit dem größten Potenzial für die nähere Zukunft ergab sich in Hofheim kein einheitliches Bild. Zwar wurde mehrfach die Forderung nach einem mehr an Geschosswohnungsbau erhoben – gerade im Hinblick auf die Bedarfe jener Personengruppen, die Schwierigkeiten mit der Versorgung mit angemessenem Wohnraum haben. Gefragt seien hier bezahlbare große Wohnungen für Familien und kleinere Einheiten für Seniorenhaushalte. Das seniorengerechte Wohnen galt zwei Befragten zugleich als Marktsegment mit Zukunftspotenzial, wobei hier für die Zukunft ausdrücklich von einem wachsenden Anteil einkommensstarker Seniorenhaushalte ausgegangen wurde.

Bezüglich der Bedeutung des kommunalen Wohnungsbauunternehmens wurde von allen Befragten deren preisdämpfende Funktion sowie ihre Bedeutung für soziale Kohäsion in der Stadt betont. Das Wohnungsbauunternehmen sei ein

wichtiges, politisches Instrument für die konkrete Ausgestaltung der Stadtentwicklung.

#### 12.2.10 Fazit der bisherigen Entwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus

Die Stadt Hofheim am Taunus hatte in den vergangenen Jahren eine stark positive Wanderungsbilanz (vgl. Ansicht 69) bei einer noch stärkeren Zunahme der Arbeitsplatzzahl (vgl. Ansicht 70). Der Auspendlerüberschuss ist seit 2011 gesunken.

Wohnungen waren in Hofheim am Taunus mindestens seit der Volkszählung 1987 durchgehend knapp. Die Leerstandsquoten in den Jahren 2008 bis 2011 dürften die höchsten Werte der vergangene 30 Jahre darstellen. Der Zuzug in die Stadt Hofheim am Taunus war immer durch den Wohnungsbau limitiert. Seit 2011 hat sich durch den verstärkten Zuzug das Wohnungsdefizit wieder verstärkt. Die Größenordnung liegt nach den Modellrechnungen bei 480 Wohnungen. Bei einer Bautätigkeit von 134 Wohnungen je Jahr liegt das Defizit bei mehr als der dreieinhalbfachen Jahresproduktion an Wohnungen. Ein kurzfristiger Abbau des Defizits ist durch zusätzlichen Wohnungsbau kaum möglich, da der Zuwanderungsdruck wegen des Wohnungsmangels in der gesamten Region und der günstigen Lage der Stadt Hofheim am Taunus erhalten bleibt. Eine Entspannung am Wohnungsmarkt kann keine im Vergleich zur Region kleine Stadt für ihr Gebiet allein erreichen.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf den Wohnungsmärkten in Hofheim am Taunus und der Region Rhein-Main bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung (vgl. Abschnitt 12.2.7).

Die Wohnungsbestände im Eigentum der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH leisten wichtige Beiträge zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung in Hofheim am Taunus und sind ein geeignetes Instrument der Daseinsvorsorge.

### 12.3 Projektion der Entwicklung bis 2035

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass Prognosen der Bevölkerungsentwicklung nicht möglich sind. Es handelt sich immer um Modellrechnungen mit verschiedenen Annahmen. Eine Eintrittswahrscheinlichkeit lässt sich nicht berechnen. Wanderungsströme über die Bundesgrenze sind abhängig von der wirtschaftlichen Lage in Deutschland, von der EU-weiten Zuwanderungspolitik und von internationalen Krisen-/Kriegsereignissen. Die kleinräumige Entwicklung in Deutschland selbst ist stark von wirtschaftlichen Faktoren (Arbeitsplätze, Einkommensniveau, Wohnkosten, etc.) und Ausbildungsmöglichkeiten (Hochschulen) abhängig. Die Kommunalpolitiken der Städte und Gemeinden in einer Region können kleinräumige Wanderungsbewegungen beeinflussen.

Ziel von Modellrechnungen ist die Darstellung möglicher Zukünfte. Wohnungswirtschaftlich muss die Frage beantwortet werden, ob es bei unsicherer Zukunft möglich ist, die aktuelle Wohnungsversorgung zu sichern ohne langfristige wirtschaftliche Verluste zu riskieren.

#### 12.3.1 Vorliegende Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen

Es lagen keine aktuellen Untersuchungen vor.

### 12.3.2 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Der Wohnungsbedarf ist eine normative Größe zu deren Ermittlung zunächst Bedarfsnormen festgelegt werden müssen. Zu den klassischen Bedarfsnormen ist zu zählen, dass

- jeder Haushalt über eine Wohnung verfügen soll und
- eine ausreichende Fluktuationsreserve einzuhalten ist.

Wohnungsbedarf orientiert sich an definierten Bedürfnissen und nicht am Einkommen.

Demgegenüber steht die Wohnungsnachfrage, die zu realisierten Kauf- und Mietvertragsabschlüssen führt. Die Nachfrage ist abhängig von den Einkommen der privaten Haushalte, deren individuellen Präferenzen und dem Preisniveau des Wohnens.

Bei Fragen des Wohnens einkommensarmer Haushalte sowie des Wohnens im Rahmen der Daseinsvorsorge steht nicht die Nachfrage, sondern der Versorgungsaspekt<sup>89</sup> und der Wohnungsbedarf im Vordergrund.

### 12.3.3 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Hofheim am Taunus

Seit 2011 hat sich in der Stadt Hofheim am Taunus ein Wohnungsdefizit in einer Größenordnung von 480 Wohnungen (Berechnungen des Pestel Instituts) aufgebaut.

Hinzu kommen qualitative Anforderungen durch die UN-Behindertenrechtskonvention und die alternde Bevölkerung (barrierearme Wohnungen) sowie den Klimaschutz (Energieeffizienz), die der gegenwärtig vorhandene Wohnungsbestand nicht vollumfänglich erfüllen kann.

Die Szenarien zum Wohnungsbedarf konzentrieren sich auf den demografischen Neubaubedarf. Zusätzlich zu klärende Fragen, ob etwa die qualitativen Anforderungen an den Bestand durch Modernisierungen erfüllt werden können oder ob ein verstärkter Abriss von Wohnungen mit anschließendem Neubau die Anforderungen wirtschaftlicher erfüllen kann, sind nur von den Eigentümern und Investoren zu beantworten.

### 12.3.4 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Hofheim am Taunus sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und die Wohnungsangebote (Qualität und Preise) zu betrachten.

---

89 § 2 HWoFG – Ziele und Zielgruppe (1) Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind, ... Mietwohnraum für Haushalte bereitzustellen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, ...

Die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung folgt vor allem der Attraktivität des Wohnungsbestandsangebotes sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauland basierenden Neubauangeboten. Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien

- Belastung des Nettoeinkommens durch Miete oder Zinsaufwendungen (nach Steuern),
- Nähe zum Arbeitsplatz (meist des Haushaltsvorstands) und
- Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.).

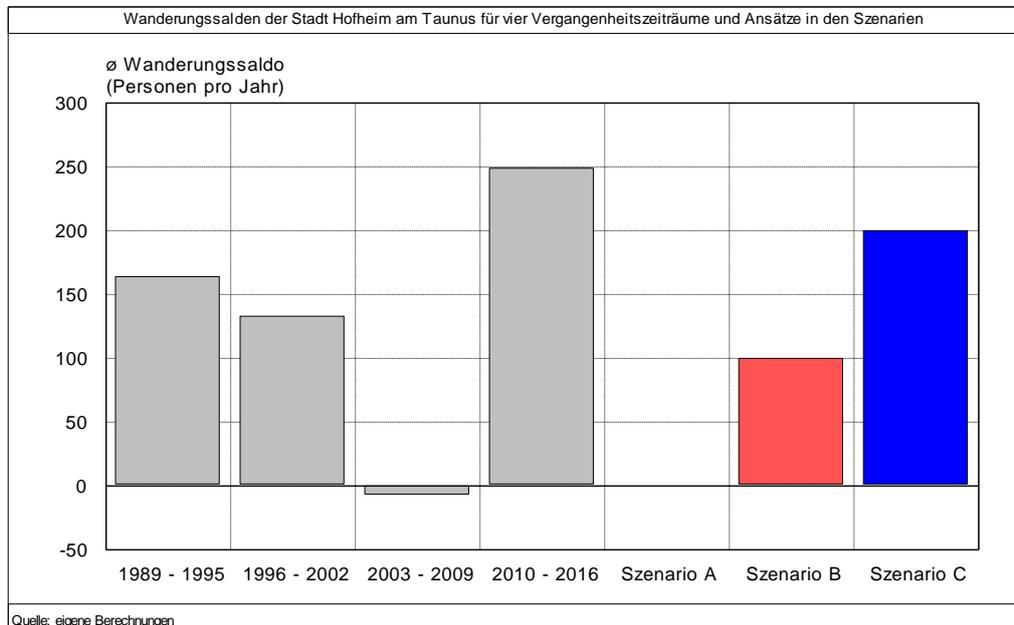
Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung wird immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht. Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hat sich bei den privaten Haushalten in den vergangenen etwa 15 Jahren ein grundlegender Wandel vollzogen. Früher dominierte der Wohnwunsch – vor allem bei Familien nach dem Einfamilienhaus – die Entscheidung. Eher gegen das Einfamilienhaus auf dem Land sprechende Argumente wie die Beschwerden und der finanzielle Aufwand des Pendelns oder die geringere Infrastruktur im ländlichen Raum wurden überspielt. Heute verbleiben die jungen Familien zunehmend in den Städten. Die Gründe hierfür sind:

- Viele junge Menschen bekommen zunächst nur einen Zeitvertrag, der zudem finanziell schlechter dotiert ist als bei ihren Vorgängern vor 10 oder 15 Jahren.
- Durch den Ölpreisschub 2007/2008 müssen die Mobilitätskosten heute wesentlich stärker berücksichtigt werden als früher.
- Die von jungen Erwerbstätigen geforderte nahezu grenzenlose räumliche Mobilität im Beruf spricht eindeutig gegen den Erwerb von Wohneigentum.
- Die Werthaltigkeit von Immobilien gerade im ländlichen Raum ist nicht gegeben.

Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen wieder zu erkennen sind.

In der Vergangenheit wurden bei lokalen Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in der Regel nur die Wanderungsannahmen variiert. Die Geburten- und Sterbefallzahlen der Modellrechnungen ergaben sich aufgrund des vor Ort vorgefundenen Niveaus der Geburtenhäufigkeit und eines Szenarios zur Sterblichkeit, das von einer weiteren Steigerung der Lebenserwartung ausgeht. Obwohl die Geburtenhäufigkeit in den Jahren 2014 und 2015 in einem außerhalb der Zufallsschwankungen liegenden Ausmaß angestiegen ist, variieren wir bei den Bevölkerungsmodellrechnungen für die Stadt Hofheim am Taunus nur die Wanderungsannahmen.

Die durchschnittlichen Wanderungssalden für vier Vergangenheitszeiträume und die Ansätze für die Szenarien bis 2035 zeigt Ansicht 83.



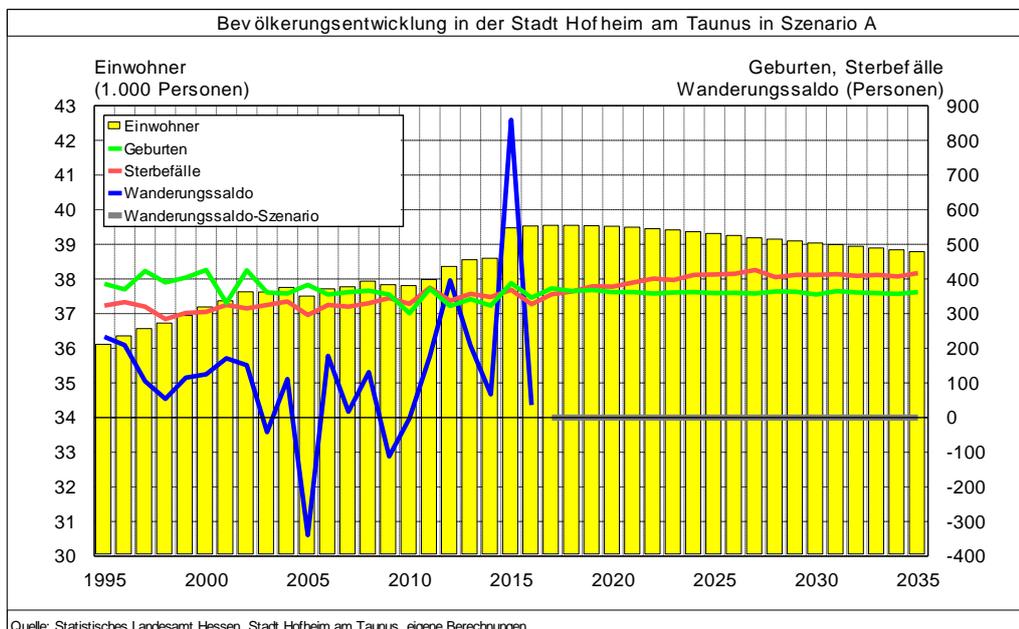
Ansicht 83: Wanderungssalden der Stadt Hofheim am Taunus für vier Vergangenheitszeiträume und Ansätze in den Szenarien

Ein durchschnittlicher Wanderungsgewinn von 250 Personen je Jahr über einen Zeitraum von fast 20 Jahren stellt kein realistisches Szenario da.

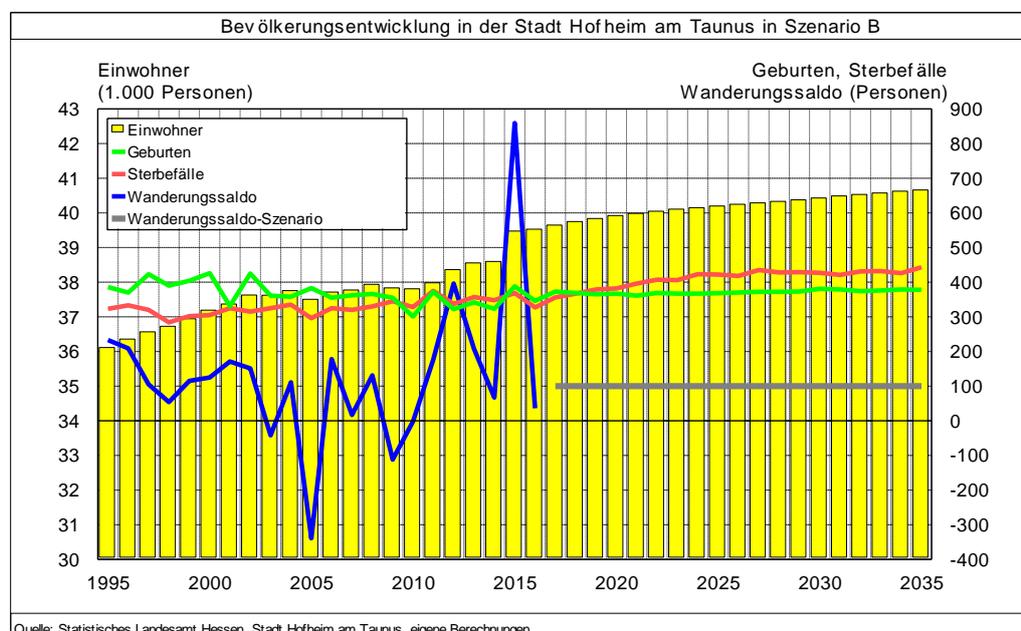
Die Salden der anderen drei Zeiträume zeigen mit +164 Personen (in der Phase der deutschen Wiedervereinigung und starker Zuwanderungen), +133 Personen in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre (Rückkehr von ehemaligen Flüchtlingen in die jugoslawischen Nachfolgestaaten) und -8 Personen je Jahr von 2003 bis 2009 (insgesamt geringe Zuwanderung nach Deutschland) eine geringere Bandbreite.

Die Szenarien orientieren sich an diesen in der Vergangenheit beobachteten Werten und an unseren Erwartungen zur künftigen Auslandszuwanderung. Wegen der wirtschaftlichen Stärke Deutschlands innerhalb der EU gehen wir von einer weiteren Arbeitsmigration in einer Größenordnung um 300.000 Personen je Jahr aus Ost- und Südeuropa aus. Damit bleibt der Zuwanderungsdruck auf die großen Zentren erhalten und die Bevölkerung wird sich ihren Wohnstandort auch im Umfeld dieser Zentren, und damit auch in Hofheim am Taunus, suchen. Szenario A geht von einer ausgeglichenen Wanderungsbilanz aus. In Szenario B ist ein positiver Wanderungssaldo von 100 Personen je Jahr und in Szenario C wird ein Wanderungsüberschuss in Höhe von jährlich 200 Personen unterstellt. Diese Ansätze bedeuten nicht, dass diese Werte in der Zukunft nicht dauerhaft über- oder unterschritten werden können, die Wahrscheinlichkeit dafür erscheint aber eher gering. Der jüngste Zuwanderungsschub an Flüchtlingen - noch vor wenigen Monaten erwartete die Bundesregierung 3,3 Millionen Flüchtlinge bis zum Jahr 2020 - scheint durch die Blockade der mazedonischen Grenze vorläufig gestoppt zu sein. Andererseits können der Familiennachzug und die Arbeitsmigration aus der übrigen EU für längerfristig hohe Zuwanderungsüberschüsse sorgen.

Zur Klarstellung sei an dieser Stelle nochmals betont: dies sind Szenarien, die Realität wird von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region, der Kommunalpolitik sowie der übergeordneten Zuwanderungspolitik des Bundes bestimmt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis zum Jahr 2035 zeigen Ansicht 84 bis Ansicht 86.

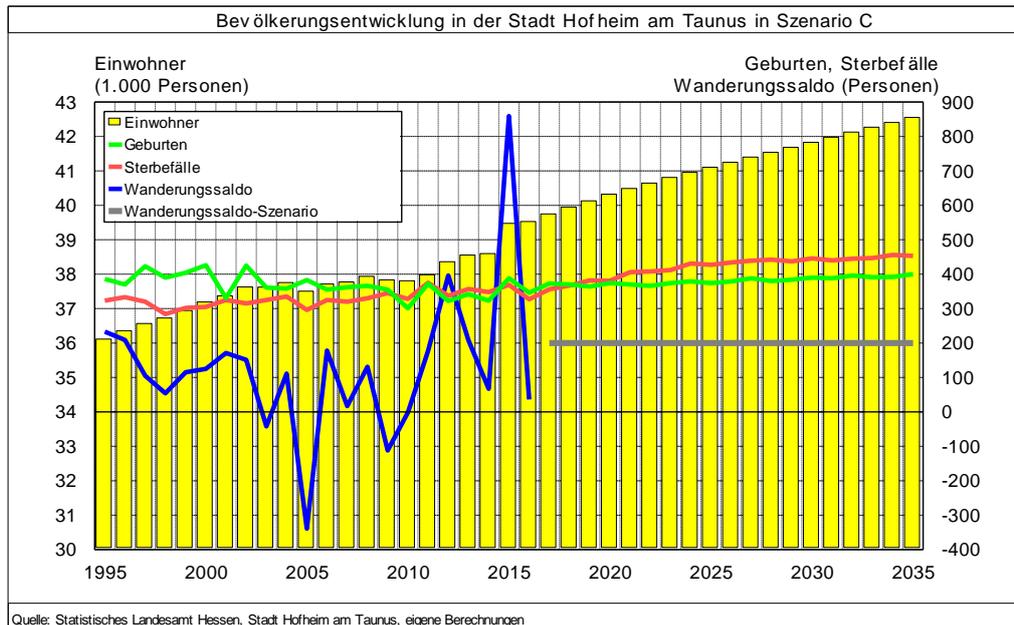


Ansicht 84: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus in Szenario A



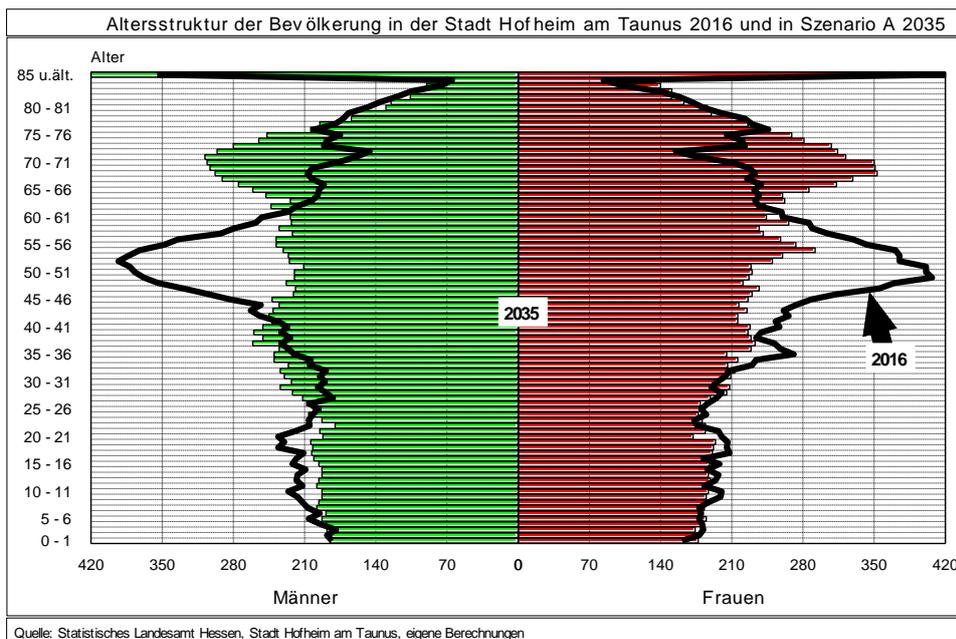
Ansicht 85: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus in Szenario B

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
 im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
 Schlussbericht für die Stadt Hofheim am Taunus

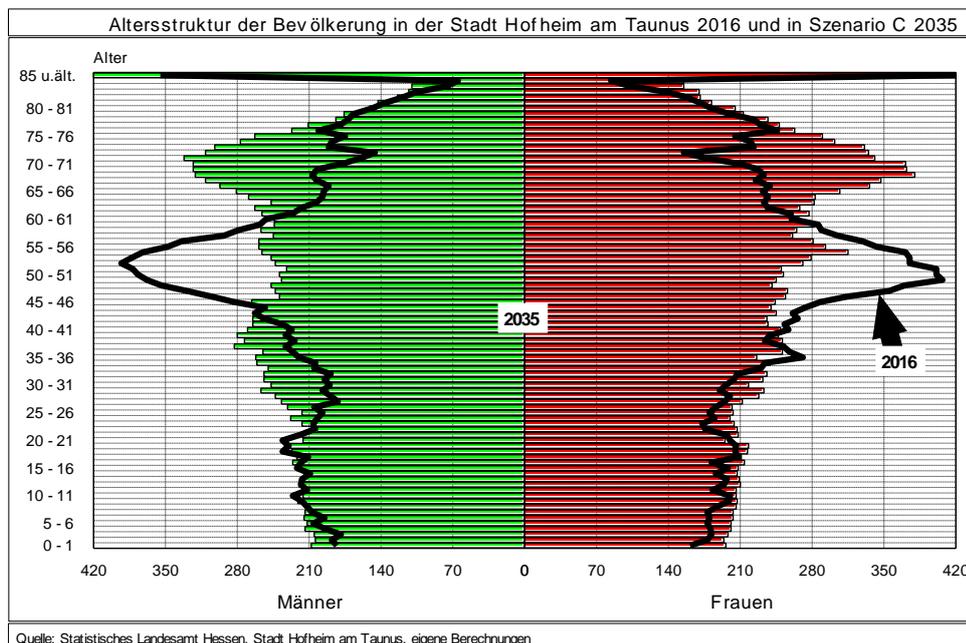


Ansicht 86: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus in Szenario C

In Szenario A sinkt die Einwohnerzahl bei ausgeglichenem Wanderungssaldo und schwach negativem natürlichem Saldo um 1,7 Prozent auf 37.800 Personen im Jahr 2035 ab. In den Szenarien B und C steigt die Einwohnerzahl, weil der negativ natürliche Saldo durch Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen wird. Die Einwohnerzahl des Jahres 2035 erreicht 40.700 Personen in Szenario B und 42.500 Personen in Szenario C. Die Altersstruktur des Jahres 2035 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2016 zeigen Ansicht 87 und Ansicht 88 für die Szenarien A und C.



Ansicht 87: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Hofheim am Taunus 2016 und in Szenario A 2035



Ansicht 88: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Hofheim am Taunus 2015 und in Szenario C 2035

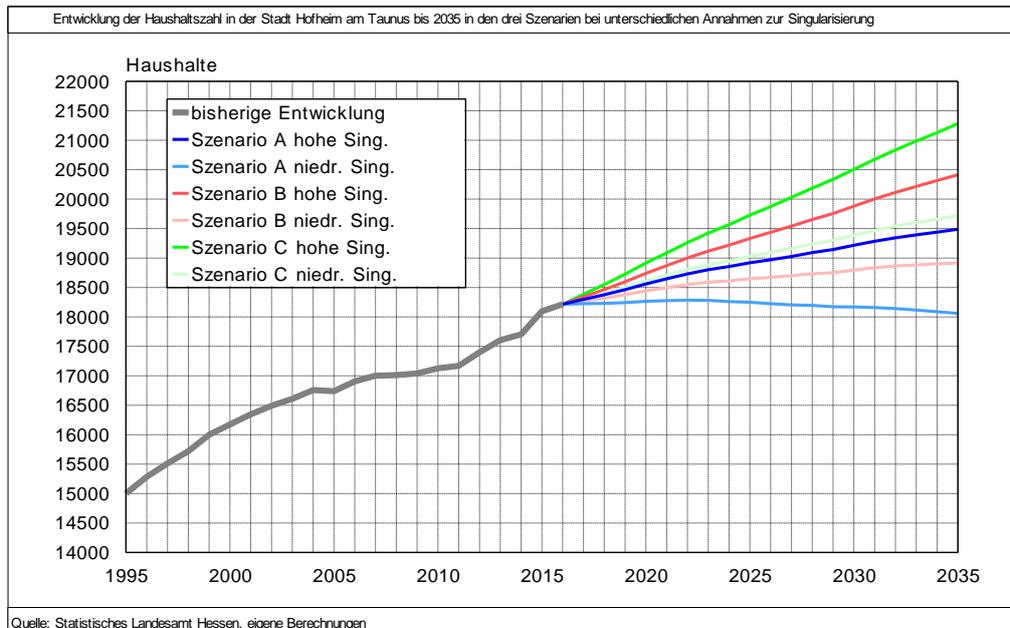
### 12.3.5 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Hofheim am Taunus

Bisher gingen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wurde unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird. Eine Verbilligung des Wohnens ist nahezu auszuschließen, da die Anforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz und der Barrierearmut den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. So wird bezüglich der jüngsten Verschärfung der Energieeinsparverordnung von einer Kostensteigerung im Neubau von etwa 6 Prozent ausgegangen, der keine entsprechende Einsparung bei der Beheizung gegenübersteht<sup>90</sup>. Nun soll nicht nur der Wohnungsbestand seinen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Minderung leisten, sondern zusätzlich ist die Umstellung der Stromversorgung auf erneuerbare Energien und die Abkehr der Mobilität von fossilen Brennstoffen angesagt. Bei einem heutigen (2015) Anteil der erneuerbaren Energien von 12,5 Prozent am Primärenergieverbrauch erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürfte. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.

Deshalb haben wir für die drei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante 1 wird

90 Walberg, D.: Kostentreiber für den Wohnungsbau, Kiel 2015

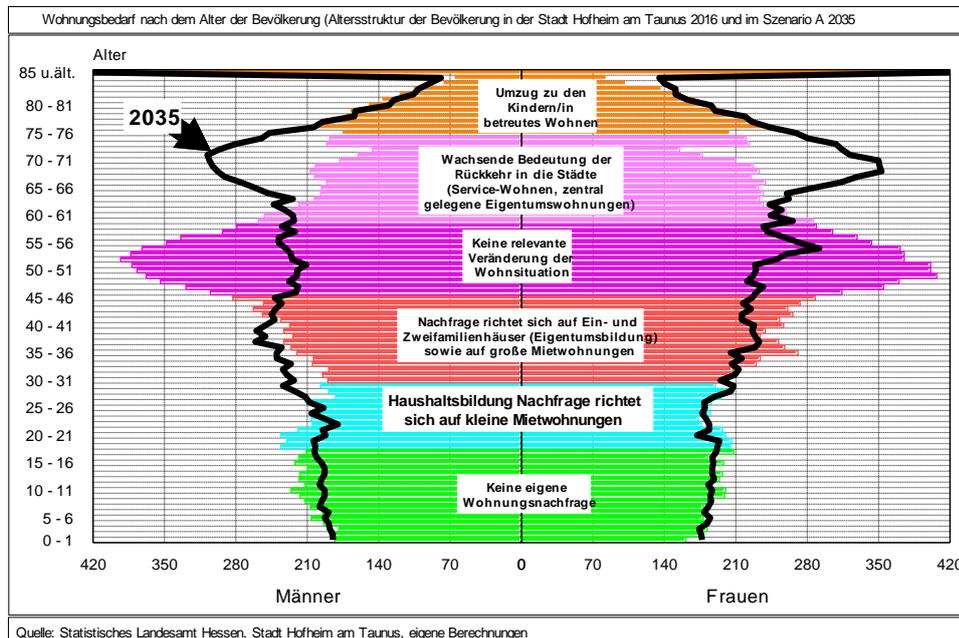
eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2011 beobachteten Entwicklung unterstellt. In der zweiten Variante bleibt die Haushaltsgröße nahezu konstant. Es wird lediglich eine sehr geringe Verminderung angesetzt, da die Ausweitung der Single-Haushalte im höheren Alter kaum zu vermeiden sein wird. In Ansicht 89 sind die Modellrechnungen der Entwicklung der Zahl an Haushalten dargestellt.



Ansicht 89: Entwicklung der Haushaltszahl in der Stadt Hofheim am Taunus bis 2035 in den drei Szenarien bei unterschiedlichen Annahmen zur Singularisierung

Danach liegt die Zahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 18.060 und 21.300. Die Szenarien zeigen, dass nur bei ausbleibender Zuwanderung **und** stagnierender Singularisierung die Haushaltszahlen sinken werden.

Den Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung zeigt Ansicht 90.



Ansicht 90: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Hofheim am Taunus 2015 und im Szenario A 2035)

In Szenario A werden die Jahrgangsstärken bis zum 60. Lebensjahr überwiegend geringer. Nur bei der 25- bis 40-jährigen Bevölkerung ist für das Jahr 2035 mit einer stärkeren Besetzung als heute zu rechnen. Oberhalb des 60. Lebensjahres zeigt sich dann die Altersstufe mit künftig hoher Wachstumsdynamik. Durch das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in das Ruhestandsalter wird die Altersgruppe 65plus als einzige Altersgruppe sicher zahlenmäßig zunehmen.

Die nur geringfügig sinkende Zahl an jungen Menschen mit eher niedrigen Einkommen zeigt den dauerhaft hohen Bedarf an kleinen, preiswerten Mietwohnungen. Die Wohneigentumsbildung war in Hofheim am Taunus durchaus von Bedeutung und kann bei steigender Arbeitsplatzzahl vor Ort und einer Fortsetzung von Verdrängungswanderungen aus Frankfurt am Main wieder an Bedeutung gewinnen. Neben dem klassischen Einfamilienhaus, auch in verdichteter Form als Doppel- oder Reihenhauser, kommt dafür die Eigentumswohnung infrage. Der aus den Szenarien zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung resultierende Wohnungsbedarf ist in Ansicht 91 ausgewiesen.

**Wohnungsbedarf in der Stadt Hofheim am Taunus bis zum Jahr 2035 in den Szenarien mit unterschiedlichen Ansätzen zur Bevölkerungsentwicklung und Singularisierung**

Jahr	Wohnungsbedarf					
	Szen. A hohe Sing.	Szen. A niedr. Sing.	Szen. B hohe Sing.	Szen. B niedr. Sing.	Szen. C hohe Sing.	Szen. C niedr. Sing.
2017	183	110	228	155	273	199
2018	178	104	221	147	267	193
2019	187	113	234	159	281	205
2020	197	123	243	167	292	215
2021	188	113	232	156	276	199
2022	184	109	231	153	281	201
2023	172	97	218	141	267	187
2024	155	80	202	125	248	168
2025	119	44	180	101	212	131
2026	89	14	145	66	187	105
2027	92	16	146	67	198	115
2028	105	30	152	72	198	114
2029	89	13	140	60	193	108
2030	111	35	165	83	212	126
2031	105	28	164	82	213	126
2032	96	20	151	68	202	114
2033	87	11	141	59	194	106
2034	85	9	139	57	186	98
2035	86	10	139	56	196	105
Summe	2.508	1.079	3.471	1.974	4.376	2.815

Quelle: eigene Berechnungen

Ansicht 91: Wohnungsbedarf in der Stadt Hofheim am Taunus bis zum Jahr 2035 in den Szenarien mit unterschiedlichen Ansätzen zur Bevölkerungsentwicklung und Singularisierung

Die Bandbreite des Wohnungsbedarfes reicht von 1.080 Wohnungen in Szenario A bei niedriger Singularisierung bis 4.380 Wohnungen in Szenario C bei hoher Singularisierung. In diesen Wohnungsbedarfswerten ist der Abbau des aktuellen Wohnungsdefizits (480 Wohnungen) enthalten. Orientiert man sich an den Vergangenheitswerten, so wäre mit der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen 30 Jahre eine Entwicklung zwischen Szenario C mit niedriger und Szenario B mit hoher Singularisierung möglich.

### 12.3.6 Benötigte Wohnungsarten in der Stadt Hofheim am Taunus

Es sind aktuell preiswerte, kleine Mietwohnungen, die für junge Erwerbstätige und zunehmend für Senioren benötigt werden. Hinzu kommen barrierearme Wohnungen, um die bereits heute bestehenden Wohn-Defizite bei älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen abzubauen. Auch fehlen Wohnungen für Familien. Das Einfamilienhaus hatte um 1980 noch einen Anteil von zwei

Dritteln am Wohnungsbau in Hofheim am Taunus. Im Durchschnitt der vergangenen sechs Jahre lag der Anteil mit 50 Prozent niedriger, aber noch weit über dem in den Zentren der Region Rhein-Main üblichen Wert.

Grundsätzlich ist in Hofheim am Taunus wegen der günstigen Lage zu und Anbindung an Frankfurt am Main praktisch jede Art von Wohnung vermarktbare. Da der limitierende Faktor der Entwicklung in Hofheim am Taunus die Baulandverfügbarkeit ist und nur die Stadt Baulandflächen entwickeln kann, stellt sich weniger die Frage des Bedarfes, sondern die politischen Gremien müssen die Frage beantworten, welche Entwicklung die Stadt nehmen soll. Wenn Quantitäten und Qualitäten gewünschter Zuwanderung definiert sind, können entsprechende, preislich angepasste Flächen entwickelt und zeitlich abgestuft an den Markt abgegeben werden.

#### 12.3.7 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Hofheim am Taunus

Angesichts der demografischen Situation Deutschlands mit einem längerfristig zwangsläufig ansteigenden Geburtendefizit sowie einer sich seit Jahren immer stärker auf die Städte konzentrierenden Bevölkerung sind Wohnungsbauinvestitionen besonders in kleineren Städten als langfristige Investitionen mit einem demografischen Risiko zu betrachten.

Es stellt sich immer wieder die Frage, wer kann, wer will und wer soll die Risiken dieser Investitionen tragen?

Da der Bund und die Länder in der Vergangenheit Wohnungsbestände privatisiert haben, verbleibt die Aufgabe der Bereitstellung von Wohnraum im Rahmen der Daseinsvorsorge zunehmend allein bei den Städten und Gemeinden; und dies unabhängig von deren finanzieller Leistungsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund erscheint ein stärkeres Engagement der Länder in der überregionalen Koordination und auch beim Bau von Sozialwohnungen diskussionswürdig.

Bei den kommunalen Strategien zeigen sich schon beim Thema Bauland unterschiedlichste Herangehensweisen. Grundsätzlich sind nur die Städte und Gemeinden in der Lage, Baurecht zu schaffen und damit Flächen aufzuwerten. Es gibt Kommunen, die nur eigene Flächen überplanen (so die Stadt Peine), d.h. der vorherige Ankauf dieser Flächen ist obligatorisch. Andere Kommunen arbeiten bereits in diesem Stadium mit privaten Investoren zusammen und binden die kommunalen Interessen über städtebauliche Verträge ein. Weiterhin gibt es nach wie vor Städte und Gemeinden, die auf die Konkurrenz zwischen den Flächeneigentümern bauen und über die Bebauungspläne ein mengenmäßiges Überangebot schaffen. Dieses Vorgehen ist in den meisten Regionen allerdings aufgrund der Vorgaben der Landesplanung nicht mehr möglich. Es hat in der Vergangenheit vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen und ist aus gutem Grund kaum noch möglich. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Stadt in die Vorleistung und damit ins Risiko geht. Übernimmt eine Gemeinde vom Flächenankauf über die Erschließung bis hin zur Vermarktung alle Schritte in Eigenregie, so hat die Gemeinde den größten Einfluss auf das tatsächliche Baugeschehen, trägt aber das gesamte finanzielle Risiko. Je weniger Risiko eine Stadt zu tragen bereit ist, desto weniger Einflussmöglichkeiten hinsichtlich der Bauten bleiben ihr.

Bezüglich der eigentlichen Bauinvestoren lässt sich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser die Frage eindeutig beantworten. Es werden künftig in erster Linie private Haushalte sein, die für die Selbstnutzung ein Einfamilienhaus bauen oder bauen lassen. Möglicherweise zwischengeschaltete Bauträger orientieren sich an der aktuellen Marktlage und gehen kein langfristiges Risiko ein. Die Schaffung von Mieteinfamilienhäusern ist in Deutschland eher die Ausnahme. Für die Eigentümer der Flächen ist es zwar oft „einfacher“, mit Bauträgern/Projektentwicklern nur einen oder wenige Partner zu haben, im realen Leben lassen sich freie Grundstücke oft besser vermarkten; dies kann insbesondere bei rückläufiger Nachfrage ein wichtiges Kriterium sein.

Den künftigen Geschosswohnungsbau in Hofheim am Taunus können private oder öffentliche Investoren gestalten. Wie beim Bauland gilt für den eigentlichen Bau und Betrieb von Mietwohnungsprojekten: je mehr eine Gemeinde mitgestalten will, umso stärker muss sie sich am finanziellen Risiko beteiligen.

Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden privaten Investoren in den Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen.

Für öffentliche Investoren, Wohnungsbauunternehmen oder die Stadt unmittelbar sollte selbstverständlich die langfristige Wirtschaftlichkeit einer Wohnungsbauinvestition Voraussetzung für die Investition sein. Allerdings muss nicht die Renditeorientierung im Vordergrund stehen. Weitere Ziele wie etwa die Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen oder die Durchmischung der Bewohnerschaft dürfen die Wirtschaftlichkeit nicht infrage stellen, können aber als wesentliche Entscheidungskriterien mit eingehen. Für die Stadt kommt als Entscheidungskriterium noch hinzu, dass sie im Rahmen der Daseinsvorsorge verpflichtet ist, ihren Bürgern ein Dach über dem Kopf, eine Wohnmöglichkeit, zur Verfügung zu stellen, wenn diese nicht selbst dazu in der Lage sind, Wohnraum zu mieten oder zu kaufen. Diese Verpflichtung gilt für benachteiligte einheimische Haushalte wie für zugewiesene Flüchtlinge.

Einen wichtigen Hinweis auf die kommunalen Möglichkeiten zum wohnungspolitischen Agieren liefert der Anteil, den die Wohnungen der Stadt und ihrer wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen am gesamten Wohnungsbestand der Stadt hat. Die entsprechende Übersicht zeigt Ansicht 92.

Vergleich: Wohnungsbestände der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen					
Stadt	Wohnungsbestand in der Stadt 2016	Wohnungsbestand der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der Städte		nachrichtlich: Bestand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt	
		absolut	in v.H. des Gesamtbestands	absolut	in v.H. des Gesamtbestands
Darmstadt	78.335	11.860	15,1	1.618	2,1
Frankfurt am Main	384.609	52.964	13,8	16.225	4,2
Wiesbaden	141.040	13.406	9,5	5.365	3,8
Rüsselsheim	29.508	6.334	21,5	464	1,6
Hanau	44.109	4.638	10,5	1.748	4,0
Hattersheim am Main	12.859	1.694	13,2	216	1,7
Hofheim am Taunus	18.471	1.654	9,0	n.v.	n.v.
Idstein	11.963	940	7,9	n.v.	n.v.
Bad Nauheim	15.637	1.175	7,5	n.v.	n.v.
Gießen	44.837	7.596	16,9	n.v.	n.v.

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen  
Quellen: Statistisches Landesamt Hessen, Jahresabschlüsse, Geschäftsbericht 2016 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 92: Vergleich: Wohnungsbestände der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen

Die Stadt Hofheim am Taunus hat zusammen mit ihren wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen mit 9,0 Prozent unter den in den Vergleich einbezogenen Städten den drittniedrigsten Anteil am Wohnungsbestand. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt ist in Hofheim am Taunus nicht aktiv. Da in Hofheim am Taunus nur ein Flüchtling in einer Wohnung untergebracht werden konnte und das Wohnungsdefizit mit 480 Wohnungen (die Bauleistung von 3,6 Jahren) vergleichsweise hoch ist, scheint der niedrige Anteil kommunaler Wohnungen am Bestand für die Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge nicht ausreichend zu sein.

Zur besseren Einschätzung des Anteils in Hofheim am Taunus können Vergleichswerte aus dem Zensus herangezogen werden. Der Anteil an Wohnungen im Eigentum der Kommune oder eines kommunalen Wohnungsbauunternehmens lag 2011 im Durchschnitt der kreisfreien Städte Westdeutschlands bei 7,4 Prozent und im Durchschnitt der kreisfreien Städte Ostdeutschlands bei 13 Prozent. Der entsprechende Wert für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden Westdeutschlands ab 9.000 Wohnungen, dies entsprach etwa einer Einwohnerzahl von 20.000, lag 2011 bei 3,2 Prozent.

Wir weisen für die Stadt Hofheim am Taunus zum Jahresende 2016 ein Wohnungsdefizit in einer Größenordnung von 480 Wohnungen aus. Die Bandbreite des Wohnungsbedarfes in der Summe der Jahre 2017 bis 2035 reicht je nach tatsächlicher Bevölkerungsentwicklung und Singularisierung (Haushaltsverkleinerung) von 1.080 Wohnungen in Szenario A bei niedriger Singularisierung bis 4.380 Wohnungen in Szenario C bei hoher Singularisierung. Der Wohnungsbedarf beinhaltet

- den Abbau des Wohnungsdefizits,

- den Aufbau eines (ständig wechselnden) Leerstands in Höhe von 3 Prozent des Wohnungsbestands,
- Wohnungsabgänge (Abrisse, Zusammenlegungen, Umwidmungen) in Höhe von 0,2 Prozent des Wohnungsbestands je Jahr und
- die Versorgung jedes privaten Haushalts mit einer Wohnung.

In einer hochattraktiven Stadt wie Hofheim am Taunus im unmittelbaren Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und Wiesbaden ist der limitierende Faktor für den Zuzug von Menschen und damit für die künftige Bevölkerungsentwicklung in der Verfügbarkeit und dem Preis von Wohnraum zu sehen. Voraussetzung für den Bau von Wohnungen ist die Verfügbarkeit von Wohnbaulandflächen. Da der eigentliche Bau meist weniger als ein Jahr benötigt, wäre langfristig die Vorkhaltung von unmittelbar bebaubaren eigenen Flächen eine Vorsorgemöglichkeit, um auf Zuwanderungswellen, wie wir sie gegenwärtig erleben, schnell reagieren zu können.

Insofern bleiben unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit die Empfehlungen,

- kurzfristig zusätzliche Wohnbaulandflächen auszuweisen, um weiteren Wohnungsbau zu ermöglichen,
- den Wohnungsbestand im öffentlichen Eigentum aufzustocken, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Stadt und Wohnungsbauunternehmen dies zulassen und
- als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare Grundstücke vorzuhalten.

Wir empfehlen der Stadt, zur Entlastung des Wohnungsmarktes Wohnbaulandflächen auszuweisen. Private und öffentliche Investoren werden neue Wohnungen in Hofheim am Taunus bauen, wenn sie Wohnbaulandflächen zu Konditionen erwerben können, die einen marktgerechten Wohnungsbau zulassen. Eine Aufstockung des Bestands an Wohnungen im öffentlichen Eigentum ist zu empfehlen, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt Hofheim am Taunus und ihres Wohnungsbauunternehmens dies zulässt.

Wenn der Bestand an Wohnungen im öffentlichen Eigentum aufgestockt werden soll, wäre mit der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH ein professionell geführtes Unternehmen mit wohnungswirtschaftlichem Sachverstand vorhanden, das Bau und Bewirtschaftung neuer Wohnungen realisieren könnte.

#### 12.3.8 Bedeutung des kommunalen Wohnungsbaunternehmens für die künftige Wohnungsversorgung in der Stadt Hofheim am Taunus

Das Angebot preiswerten und guten Wohnraums zählt zu den Standortfaktoren für Unternehmen. Die hohe Attraktivität der Stadt Hofheim am Taunus begründet sich durch die Lage und Anbindung Frankfurt am Main. Hinzu kommt die zunehmende Stärke auch als Arbeitsplatzstandort. In der Konsequenz kann die Stadt Hofheim am Taunus über die Baulandbereitstellung die Einwohnerentwicklung selbst steuern. Bei der Absicherung des Wohnens auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen kann die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit ihrem Angebot ein wichtiger Baustein sein.

Wie sich in der aktuellen Übernachtungssituation zeigt, ist die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit einem Anteil von 9 Prozent am Wohnungsmarkt nicht ausreichend dimensioniert, um zum Beispiel die Aufnahme von Flüchtlingen zumindest teilweise in Wohnungen zu ermöglichen.

Neben der Aufstockung des Wohnungsbestands sollte die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH die Modernisierung auf dem erreichten hohen Niveau fortsetzen, um die dauerhafte Attraktivität des Wohnungsbestandes zu sichern.

### 13. Schlussbemerkungen

Den vorliegenden Bericht haben wir auf der Grundlage eigener Erhebungen und der von den Beschäftigten der Stadt Hofheim am Taunus erteilten Auskünfte sowie auf der Basis der eingesehenen und überlassenen Akten und Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Für das im Vergleich betrachtete Wohnungsbauunternehmen der Stadt Hofheim am Taunus ermittelten wir ein Ergebnisverbesserungspotenzial (EVP) aus der Verminderung der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen i.H.v. rund 110.000 Euro bezogen auf den Median. Aus der Erhöhung der Betreuungsquote (verwaltete Wohneinheiten je Mitarbeiter) auf das bessere Quintil des Vergleichs ergab sich ein EVP in Höhe von 459.170 Euro. Die Quote von Abschreibungen auf Mietforderungen zu Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung nach Erlösschmälerungen lag bei der HWB durchschnittlich leicht unter dem Wert des besseren Quintils. Aus der Verminderung von Forderungsausfällen ermittelten wir deshalb kein EVP. Aus der Erhöhung der Sollmiete auf die Mindestmiete für Wohnungen einfachen Standards, die in Hofheim am Taunus bei 7,10 Euro lag, ergab sich ein EVP von rund 114.000 Euro. Auf Grund der unterhalb des besseren Quintils des Vergleichs liegenden Eigenkapitalquote des städtischen Wohnungsbauunternehmens ermittelten wir kein EVP durch eine veränderte Ausschüttungspolitik. Das EVP aus der Erhebung von Bürgschaftsrisikobeiträgen und einem einmaligen Bearbeitungsentgelt betrug rund 26.000 Euro. Insgesamt ergaben sich damit Ergebnisverbesserungspotenziale in Höhe von rund 595.000 Euro je Jahr. Zusätzlich bestanden monatliche Ergebnisverbesserungspotenziale aus der Erhöhung der Sollmieten von 114.487 Euro.

Die Stadt Hofheim am Taunus hat im Prüfungszeitraum keine Darlehen an die städtischen Wohnungsbauunternehmen neu vergeben. Sofern sie zukünftig neue Darlehen an die HWB im Rahmen der Betrauung gewährt, sind dabei die beihilferechtlichen Anforderungen berücksichtigt. Eine gesonderte Regelung halten wir in diesem Fall nicht für erforderlich.

Bei der Stadt Hofheim am Taunus gab es keine konkreten Regelungen zur Bürgschaftsvergabe. Sofern sie zukünftig neue Bürgschaften an die HWB im Rahmen der Betrauung gewährt, sind dabei die beihilferechtlichen Anforderungen berücksichtigt. Eine gesonderte Regelung halten wir in diesem Fall – zumindest in Bezug auf die HWB als städtische Beteiligung - ebenfalls nicht für erforderlich.

Wir danken allen Beteiligten für die konstruktive Zusammenarbeit.

Berlin, 27. April 2018

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Robert Sienz  
Partner



Wolfgang Veldboer  
Partner

## Anlagen

### Anlage 1: Kennzahldefinition

Betreuungsquote	Zahl verwalteter Wohneinheiten je Mitarbeiter (VZÄ)
durchschnittliche Fremdkapitalzins (gesamter Zinsaufwand)	Zinsen und ähnliche Aufwendungen / Fremdkapital, wobei Fremdkapital = (0,5 * Sonderposten +) Rückstellungen + Verbindlichkeiten
Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Bilanzsumme
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss vor Ertragssteuern / Eigenkapital
Erlösschmälerungen	auf Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
Gesamtkapitalrendite	(Jahresüberschuss vor Ertragssteuern + Zinsen und ähnliche Aufwendungen) / Bilanzsumme
Personalaufwand je verwalteter Wohneinheit	Personalaufwand / Wohnungsbestand insgesamt
Personalaufwandsquote	Personalaufwand / Gesamtleistung, wobei Gesamtleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen / Bilanzsumme

Anlage 1: Kennzahldefinition

### Anlage 2: Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigungs- und Pendlerdaten in der Stadt Hofheim am Taunus 2006-2015

#### Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigungs- und Pendlerdaten in der Stadt Wiesbaden 2006 bis 2015

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Minimum 2015	Median 2015	Maximum 2015	Durchschnitt
Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude (je 31. Dezember)	17.444	17.592	17.694	17.812	17.849	17.931	18.416	18.159	18.256	18.382	11.709	36.633	380.510	17.954
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	11.565	11.620	11.492	11.541	11.781	11.842	12.230	12.360	12.537	13.223	5.485	39.016	541.709	12.019
Einpendler	8.966	9.025	8.849	8.898	9.117	9.125	9.413	9.527	9.645	10.222	4.004	28.955	350.412	9.279
Auspendler	10.455	10.662	10.834	10.954	10.973	11.571	11.850	11.960	12.054	12.126	7.059	14.404	84.712	11.344
Pendlersaldo (Einpendler abzgl. Auspendlern)	-1.489	-1.637	-1.985	-2.056	-1.856	-2.446	-2.437	-2.433	-2.409	-1.904	-5.357	11.192	265.700	-2.065
Pendlersaldo (%)	85,8	84,6	81,7	81,2	83,1	78,9	79,4	79,7	80,0	84,3	42,8	159,1	413,7	81,9
Pendlerquote (Einpendler zu Einwohnern)	23,5	23,7	23,1	23,3	23,8	23,7	24,5	24,7	25,0	25,9	14,9	30,6	47,8	24,1

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 2017)

Anlage 2: Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigungs- und Pendlerdaten in der Stadt Hofheim am Taunus 2006-2015

Anlage 3: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (HWB)

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
<b>Vermögenslage</b>						
Bilanzsumme	75.623.388 €	80.152.480 €	83.950.100 €	91.611.826 €	92.952.780 €	84.858.115 €
Sachanlagevermögen	71.248.510 €	75.050.870 €	79.671.425 €	86.823.879 €	87.376.508 €	80.034.238 €
Davon für geförderte Wohnungen	33.431.887 €	32.147.073 €	37.381.617 €	36.139.682 €	35.089.781 €	34.838.008 €
Buchwert je geförderter Wohnung	43.250 €	43.383 €	48.548 €	48.445 €	47.355 €	46.196 €
Zeitwert je geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Buchwert je nicht geförderter Wohnung	29.092 €	30.475 €	31.744 €	35.987 €	35.839,54	32.627 €
Zeitwert je nicht geförderter Wohnung	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Sachanlagenintensität	94,2 %	93,6 %	94,9 %	94,8 %	94,0 %	94,3 %
Investitionen in Sachanlagen	3.334.416 €	5.466.686 €	6.440.712 €	9.351.086 €	3.098.908 €	5.538.361 €
Eigenkapital	22.220.603 €	23.195.071 €	24.097.248 €	25.060.691 €	25.971.639 €	24.109.050 €
Eigenkapitalquote	29,4 %	28,9 %	28,7 %	27,4 %	27,9 %	28,5 %
Eigenkapitalrentabilität	2,3 %	4,2 %	3,7 %	3,8 %	3,5 %	3,5 %
Fremdkapital	53.402.785 €	56.957.409 €	59.852.853 €	66.551.134 €	66.981.140 €	60.749.064 €
durchschnittliche Fremdkapitalzins	3,0 %	2,5 %	2,3 %	2,1 %	2,1 %	2,4 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,8 %	3,0 %	2,7 %	2,6 %	2,5 %	2,7 %
<b>Ertragslage</b>						
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	520.716 €	974.468 €	902.176 €	963.444 €	910.948 €	854.350 €
Jahresüberschuss	520.716 €	974.468 €	902.176 €	963.444 €	910.948 €	854.350 €
Umsatzerlöse	10.764.058 €	11.252.645 €	11.357.644 €	11.892.110 €	12.374.189 €	11.528.129 €
- davon aus der Hausbewirtschaftung	10.602.564 €	11.068.847 €	11.262.389 €	11.623.590 €	12.236.555 €	11.358.789 €
- davon Sollmieten	7.743.363 €	7.871.842 €	8.201.994 €	8.559.938 €	8.950.415 €	8.265.510 €
- davon Gebühren und Umlagen	3.125.715 €	3.383.535 €	3.295.110 €	3.325.153 €	3.470.809 €	3.320.065 €
- davon aus Betreuungstätigkeit	107.317 €	133.905 €	40.605 €	46.364 €	45.694 €	74.777 €
Erlösschmälerungen	340.401 €	259.195 €	309.165 €	327.149 €	249.835 €	297.149 €

196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“  
im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs  
Schlussbericht für die Stadt Hofheim am Taunus

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
- davon wegen Leerstand	322.946 €	228.342 €	279.922 €	285.184 €	216.021 €	266.483 €
- davon wegen Mietminderung	15.527 €	27.883 €	25.018 €	41.664 €	33.501 €	28.719 €
- davon wegen nicht umlegbarer Betriebskosten	1.929 €	2.970 €	4.225 €	302 €	313 €	1.948 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nach Erlösschmälerungen	10.262.163 €	10.809.652 €	10.953.224 €	11.296.441 €	11.986.720 €	11.061.640 €
Materialaufwand	5.229.555 €	5.029.349 €	4.978.642 €	5.208.072 €	6.093.699 €	5.307.863 €
- davon Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.229.555 €	5.028.701 €	4.978.438 €	5.036.858 €	5.077.924 €	5.070.295 €
- davon Betriebskosten	3.294.098 €	3.139.761 €	3.169.157 €	3.209.824 €	3.329.804 €	3.228.529 €
- davon Instandhaltungskosten	1.837.653 €	1.783.027 €	1.678.295 €	1.733.984 €	1.662.077 €	1.739.007 €
Personalaufwand	1.743.930 €	1.849.896 €	1.973.448 €	1.974.271 €	2.259.099 €	1.960.129 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.689.210 €	1.677.124 €	1.831.170 €	1.960.171 €	2.178.559 €	1.867.247 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	7.526 €	12.720 €	35.401 €	21.906 €	9.920 €	17.495 €
<b>Finanzlage</b>						
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€)	1.741,4	4.383,5	4.235,9	3.895,0	3.446,0	3.540,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (T€)	-443,5	1.627,6	2.075,3	137,0	391,0	757,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€)	-3.064,7	-5.677,8	-5.984,2	-9.095,0	-2.414,0	-5.247,1
Auszahlungen für Dividenden (T€)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)	1.694,5	1.766,0	-1.961,8	7.326,0	223,0	1.809,5
Finanzmittelfond am Ende der Periode (T€)	479,4	951,1	-2.759,0	-633,0	622,0	-267,9

n.v.= nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen

Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen

Anlage 3: Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (HWB)

Anlage 4: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (HWB)

Kennzahlen zum Wohnungsbestand						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Mit der Verwaltung der Wohnungen des eigenen Bestands betraute Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent)	22,2	22,5	22,5	19,8	23	22,0
Bestand an eigenen Wohnungen	1.588	1.585	1.637	1.634	1.633	1.615
- davon öffentlich geförderte Wohnungen	773	741	770	746	741	754
- davon noch öffentlich gefördert nach dem ersten Förderweg	736	704	733	709	704	717
- davon noch öffentlich gefördert nach dem zweiten Förderweg	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
- davon noch öffentlich gefördert nach dem dritten Förderweg	37	37	37	37	37	37
Wohnfläche im eigenen Bestand	102.870 m <sup>2</sup>	102.762 m <sup>2</sup>	106.305 m <sup>2</sup>	106.198 m <sup>2</sup>	106.296 m <sup>2</sup>	104.886 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im eigenen Bestand	7.640 m <sup>2</sup>	7.640 m <sup>2</sup>	7.639 m <sup>2</sup>	8.860 m <sup>2</sup>	9.343 m <sup>2</sup>	8.224 m <sup>2</sup>
Durchschnittsgröße der Wohneinheiten	64,78 m <sup>2</sup>	64,83 m <sup>2</sup>	64,94 m <sup>2</sup>	64,99 m <sup>2</sup>	65,09 m <sup>2</sup>	64,93 m <sup>2</sup>
Bestand an gepachteten Wohnungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Zahl der Wohnungen in Beteiligungen	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Wohnungsbestand insgesamt	1.588	1.585	1.637	1.634	1.633	1.615
Wohnfläche im gesamten Bestand	102.870 m <sup>2</sup>	102.762 m <sup>2</sup>	106.305 m <sup>2</sup>	106.198 m <sup>2</sup>	106.296 m <sup>2</sup>	104.886 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im gesamten Bestand	7.640 m <sup>2</sup>	7.640 m <sup>2</sup>	7.639 m <sup>2</sup>	8.860 m <sup>2</sup>	9.343 m <sup>2</sup>	8.224 m <sup>2</sup>
Bestand an gewerblichen Immobilien	15	15	15	16	20	16
Bestand an sonstigen Einheiten (Garagen, Einstellplätzen etc.)	1.342	1.342	1.407	1.407	1.445	1.389

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen  
Quelle: Jahresabschlüsse, Angaben des Wohnungsbauunternehmens, eigene Erhebungen und Berechnungen

Anlage 4: Kennzahlen zum Wohnungsbestand (HWB)

Anlage 5: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (HWB)

Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen						
	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt
Altersstruktur des eigenen Bestandes						
Baujahr bis 1949	92	89	87	84	82	87
Baujahr 1950-1959	185	185	185	185	185	185
Baujahr 1960-1969	521	521	521	521	521	521
Baujahr 1970-1979	551	551	551	551	551	551
Baujahr 1980-1989	76	76	76	76	76	76
Baujahr 1990-1999	69	69	69	69	69	69
Baujahr 2000-2009	68	68	68	68	68	68
Baujahr ab 2010	26	26	80	80	81	59
Instandhaltungskosten (je m <sup>2</sup> )	16,63 €	16,15 €	14,73 €	15,07 €	14,37 €	15,39 €
Zahl der modernisierten Wohneinheiten	21	21	63	42	64	42
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> )	2,26 €	10,47 €	12,12 €	22,54 €	2,67 €	10,01 €
Modernisierungskosten (je m <sup>2</sup> modernisierter Fläche)	186,62 €	864,00 €	317,81 €	862,25 €	66,21 €	459,38 €
Investitionen in Neubauten	2.449.208 €	4.257.748 €	5.016.867 €	5.311.581 €	2.687.932 €	3.944.667 €
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen	4.536.605 €	7.197.045 €	8.076.471 €	9.639.251 €	4.658.779 €	6.821.630 €
Summe aus Instandhaltung, Modernisierung im Bestand und Investitionen (je m <sup>2</sup> )	41,05 €	65,19 €	70,88 €	83,78 €	40,29 €	60,24 €
Abschreibungen	1.689.210 €	1.677.124 €	1.831.170 €	1.960.171 €	2.178.559 €	1.867.247 €
- davon außerplanmäßig	50.000 €	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	10.000 €
Abschreibungen (je m <sup>2</sup> )	15,29 €	15,19 €	16,07 €	17,04 €	18,84 €	16,48 €
n.v. = nicht vorliegend; diese Werte legte das geprüfte Wohnungsbauunternehmen, anders als andere geprüfte Wohnungsbauunternehmen, nicht vor bzw. konnte sie nicht vorlegen Quelle: Jahresabschlüsse, eigene Erhebungen und Berechnungen						

Anlage 5: Kennzahlen zum baulichen Anlagevermögen (HWB)

## Anlage 6: Merkmale einer Beihilfe im Einzelnen

Das Merkmal der Begünstigung ist - vereinfacht gesprochen - dann erfüllt, wenn einem Wirtschaftsteilnehmer eine Leistung gewährt wird, ohne dass er hierfür eine adäquate, marktübliche Gegenleistung entrichtet<sup>91</sup>. Maßgeblich ist allein der Effekt der betreffenden Maßnahme. Insofern beantwortet sich die Frage, ob eine Begünstigung im beihilfenrechtlichen Sinne vorliegt, im Wege eines „Vorher-nachher-Vergleichs“: Der wirtschaftlichen Situation, in der sich das betreffende Unternehmen infolge der in Rede stehenden Maßnahme befindet, steht die wirtschaftliche Situation gegenüber, in der sich das Unternehmen ohne die Maßnahme befände.<sup>92</sup> Dabei ist der Begünstigungsbegriff im Grundsatz weit ausgelegt<sup>93</sup> und erfasst nicht nur „herkömmliche“ Subventionen.

Begünstigung

Aus dem weithin anerkannten Verständnis des Begünstigungsbegriffs folgt, dass Maßnahmen einer öffentlichen Einrichtung oder eines öffentlichen Unternehmens von vornherein keine Beihilfe darstellen, sofern sie zu marktüblichen Bedingungen vorgenommen werden.<sup>94</sup> Maßgeblich für die Identifikation einer (potenziellen) Beihilfe ist daher das Kriterium der Marktüblichkeit.

Bei der Beurteilung, ob Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen, ist gemeinhin eine Parallele zum Handeln privater, marktwirtschaftlichen Regeln unterworfenen Akteure zu ziehen (sogenannter Private Investor-Test). Vereinfacht gesprochen, stellt sich dabei folgende Grundfrage: Hätte ein unter normalen marktwirtschaftlichen Bedingungen handelnder privater Wirtschaftsteilnehmer von vergleichbarer Größe in ähnlicher Lage zu der fraglichen Maßnahme bewegt werden können.<sup>95</sup> Aus dieser Betrachtungsweise folgt zugleich, dass namentlich (regional-)politische Erwägungen grundsätzlich keine Rolle spielen dürfen und insbesondere nicht dazu angetan sind, eine in marktwirtschaftlicher Hinsicht unübliche Maßnahme dem Zugriff des Beihilfenrechts zu entziehen.<sup>96</sup>

Bei der Anwendung des Private Investor-Tests sind stets die spezifischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, innerhalb derer sich der betreffende Vorgang abspielt.

Das Vorliegen einer Beihilfe setzt nicht zwingend voraus, dass tatsächlich Zahlungen geleistet werden. Eine hinreichende Wahrscheinlichkeit einer künftigen Belastung des kommunalen Haushalts (so gewährte Ausfallbürgschaft) oder eine konkrete Verpflichtung auf künftige Mittelbereitstellung (so Zuwendungsbescheid, harte Patronatserklärung oder Verlustübernahmeverpflichtung), können bereits beihilferelevant sein.

---

91 Vgl. etwa EuGH, Urteil vom 18. Februar 2016, C-446/14; EuGH, Urteil vom 29. April 1999, C-342/96.

92 Vgl. schon EuGH, Urteil vom 2. Juli 1974, 173/73.

93 Vgl. nur EuGH, Urteil vom 18. Februar 2016, C-446/14.

94 Siehe nur EuGH, Urteil vom 11. Juli 1996, C-39/94.

95 Siehe nur EuGH, Urteil vom 5. Juni 2012, C-124/10 P; EuG, Urteil vom 6. März 2003, T-233/99.

96 Vgl. EuGH, Urteil vom 5. Juni 2012, C-124/10 P.

Bei unserer Prüfung haben wir auf Basis eingeforderter Unterlagen und geführter Gespräche mit der Stadt Hofheim am Taunus untersucht, ob folgende Begünstigungstatbestände vorliegen:

- Zuschüsse,
- Darlehen,
- Bürgschaften,
- Unternehmensverträge
- Patronatserklärungen und
- Konsortialverträge ergeben.

Finanzierung aus  
staatlichen Mitteln

Leistungen aus dem kommunalen Haushalt stellen staatliche Mittel im Sinne des Beihilferechts dar und erfüllen diese Voraussetzung. Ob eine Begünstigung, die ein öffentliches Unternehmen gewährt, dem Staat zurechenbar ist, hängt von einer Gesamtbetrachtung der Umstände des konkreten Einzelfalls ab.<sup>97</sup> Regelmäßig können Mittel, die von einem öffentlichen Unternehmen gewährt werden, jedoch als staatliche Mittel im Sinne des Beihilfetatbestands angesehen werden, wenn die Kommune einen beherrschenden Einfluss auf das öffentliche Unternehmen und insbesondere dessen Mittelverwendung ausübt.

Zuwendungen der Kommune, die ausschließlich Privatpersonen zugutekommen, sind nicht vom Beihilfeverbot erfasst.

Zugunsten eines  
Unternehmens

Empfänger einer Beihilfe können nur Unternehmen sein. Als Unternehmen gilt jede Einheit, die eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt, insbesondere Leistungen am Markt anbietet, unabhängig von ihrer Rechtsform oder der Art ihrer Finanzierung. Auf eine Gewinnerzielungsabsicht kommt es nicht an. Mehrere Gesellschaften eines gemeinsamen Konzerns können als ein Unternehmen (eine Wirtschaftseinheit) betrachtet werden. In diesem Fall können Leistungsbeziehungen zwischen den Gesellschaften beihilferelevant sein.

Eine Beihilfe kann vorliegen, wenn durch eine selektive Mittelvergabe einzelne Unternehmen oder Unternehmenszweige im Verhältnis zur Gesamtheit aller Unternehmen in eine günstigere Position gebracht werden.

Wettbewerbs-  
verfälschung /  
Handelsbeein-  
trächtigung

Begünstigungen zugunsten von Unternehmen stellen nur dann (grundsätzlich unzulässige) Beihilfen dar, wenn sie geeignet sind, den Wettbewerb zu verfälschen und damit den zwischenstaatlichen Handel im Binnenmarkt zu beeinträchtigen. Dabei soll eine tatsächliche Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels nicht erforderlich sein. Vielmehr ist es als ausreichend zu erachten, dass die Beihilfe die Eignung aufweist, den grenzüberschreitenden Handel zu erschweren. Dabei kann grundsätzlich jede einem auf dem Gemeinschaftsmarkt tätigen Unternehmen gewährte Beihilfe eine Verfälschungen des Wettbewerbs hervorrufen und den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen.<sup>98</sup>

---

97 Vgl. etwa EuGH, Urteil vom 16. Mai 2002, Frankreich/Kommission (Stardust), C-482/99.

98 EuG, Urteil von 11. Juni 2001, T-189/03, Slg. 2009, II-1831.

Zwar neigen namentlich die Europäische Kommission sowie die europäischen Gerichte grundsätzlich zu einer Auslegung, die keine sonderlich hohen Anforderungen an eine Handelsbeeinträchtigung und Wettbewerbsverzerrung stellt. Ein gewisses Korrektiv stellt insofern jedoch das gerade in jüngerer Zeit vermehrt angeführte Kriterium der rein lokalen Relevanz dar. Grundsätzlich scheidet eine Wettbewerbsverzerrung / Handelsbeeinträchtigung danach aus, wenn eine Maßnahme - unmittelbar wie mittelbar - rein lokale Auswirkungen zeitigt.<sup>99</sup>

Grundsätzlich müssen Maßnahmen, die alle Merkmale einer Beihilfe erfüllen, vor ihrer Gewährung bei der Europäischen Kommission angemeldet werden (sog. Notifizierung). Die Kommission prüft dann, ob eine Genehmigungsvorschrift eingreift, auf deren Grundlage sie die Beihilfe genehmigen kann.

Freistellung von  
(tatbestandlichen)  
Beihilfen

Eine Anmeldung ist indessen nicht erforderlich, wenn ausnahmsweise die Voraussetzungen einer sogenannten Freistellungsregelung eingreifen.

Nach dem sogenannten DAWI-Freistellungsbeschluss<sup>100</sup> können Ausgleichsleistungen an Unternehmen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI)<sup>101</sup> mit der Folge als mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden, dass sie von der beihilfenrechtlichen Anmeldepflicht befreit sind. Voraussetzungen hierfür sind,

Freistellung von  
DAWI

- dass das Unternehmen DAWI erbringt und
- entsprechend den beihilferechtlichen Anforderungen betraut ist.
- die Höhe der Ausgleichsleistungen objektiv und nachvollziehbar festgelegt wurde und
- regelmäßig kontrolliert wird, dass das Unternehmen nicht mehr als die festgelegten Mittel erhalten hat (Überkompensationskontrolle).

Die Anforderungen an einen Betrauungsakt sind in Artikel 4 des DAWI-Freistellungsbeschlusses festgelegt. Danach muss ein Betrauungsakt folgendes festlegen / enthalten:

- Gegenstand und Dauer der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen;

---

99 Siehe etwa Europäische Kommission, Entscheidung vom 29. April 2015, SA.38035 (2015/NN), C(2015) 2797 final - Landgrafen-Klinik.

100 Beschluss der Kommission über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, Amtsblatt der Europäischen Union Nr. 21 vom 11. Januar 2012

101 Der Begriff DAWI ist durch das Beihilferecht nicht konkret definiert. Laut „Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Beihilfenvorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ (vgl. Amtsblatt der Europäischen Union Nr. C 8 vom 11. Januar 2011) müssen mehrere Kriterien kumulativ erfüllt sein, um eine Leistung als DAWI zu qualifizieren. Bei der tatsächlichen Einordnung als DAWI besteht ein Beurteilungsspielraum. In der Praxis werden darunter häufig wirtschaftliche Tätigkeiten verstanden, die dem Allgemeinwohl dienen und ohne staatliche Eingriffe am Markt überhaupt nicht oder in Bezug auf die Qualität, Sicherheit, Bezahlbarkeit, Gleichbehandlung oder den universalen Zugang nur zu anderen Standards durchgeführt würden.

- das Unternehmen und gegebenenfalls das betreffende Gebiet;
- die Art etwaiger dem Unternehmen durch die Bewilligungsbehörde gewährter ausschließlicher oder besonderer Rechte;
- Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistungen;
- Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen und
- ein Verweis auf diesen Beschluss.

Bei der Festlegung, ob eine Tätigkeit eine DAWI ist, verfügen die Kommunen über einen Beurteilungsspielraum.

Für die Erbringung von DAWI können Ausgleichsleistungen von bis zu 15 Millionen Euro je Jahr vereinbart werden, die von der Anmeldepflicht befreit sind.<sup>102</sup> Für DAWI zur Deckung des sozialen Bedarfs im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau gilt die Begrenzung auf 15 Millionen Euro je Jahr nicht.<sup>103</sup> Dies bedeutet, dass die Kommunen bei Vorliegen der Freistellungsvoraussetzungen und unter Beachtung aller anderen relevanten EU-beihilferechtlichen Vorgaben Ausgleichsleistungen für Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus in unbegrenzter Höhe beihilfeunschädlich ausreichen können.

Die Kommune hat die ausgegebene Beihilfe zu dokumentieren und alle zwei Jahre an die Europäische Kommission zu berichten.<sup>104</sup> Das beihilfeempfangene Unternehmen muss – sofern es auch nicht DAWI-Leistungen erbringt – seine Kosten getrennt ausweisen können.

Freistellung als  
de minimis-  
Beihilfe

Wenn eine Befreiung nach Maßgabe des DAWI-Freistellungsbeschlusses nicht in Betracht kommt, können Beihilfen innerhalb vorgegebener Bagatellgrenzen nach dem sogenannten „de-minimis“ Regime von der Anmeldepflicht befreit sein. Der Gesamtbetrag, der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen darf demnach in einem Zeitraum von drei Steuerjahren kumuliert 0,2 Millionen Euro nicht übersteigen. Einem Unternehmen, das DAWI erbringt, dürfen de-minimis Beihilfen bis zu insgesamt 0,5 Millionen Euro in drei aufeinanderfolgenden Steuerjahren gewährt werden. Bei der Vergabe von de-minimis Beihilfen sind festgelegte formale Kriterien zu beachten (so Bescheid mit Hinweis auf die geltende Verordnung, Bestätigung des beihilfeempfangenden Unternehmens).

Freistellung nach  
Maßgabe der  
Allgemeinen  
Gruppenfrei-  
stellungs-  
verordnung

Eine weitere Möglichkeit zur Befreiung einer Beihilfe von der Anmeldepflicht ergibt sich aus der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO)<sup>105</sup>, mit der bei Einhaltung spezifischer Voraussetzungen bestimmte Gruppen von

---

102 Ebd., Artikel 2 Absatz 1 a), S. 7

103 Ebd., Artikel 2 Absatz 1 c), S. 7

104 Ebd., Artikel 9, S. 9

105 Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel

Beihilfen als mit dem Binnenmarkt vereinbar qualifiziert werden. Für die Wohnungswirtschaft kommen z. B. Umweltschutzbeihilfen<sup>106</sup> in Betracht.

---

107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, Amtsblatt der Europäischen Kommission Nr. L 187 vom 26. Juni 2014

106 Die Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 definiert Umweltschutzbeihilfen in Artikel 36 als "Investitionsbeihilfen, die Unternehmen in die Lage versetzen, über die Unionsnormen für den Umweltschutz hinauszugehen oder bei Fehlen solcher Normen den Umweltschutz zu verbessern". Als Beispiele sind Energieeffizienzmaßnahmen oder für Beihilfen für gebäudebezogene Energieeffizienzprojekte zu nennen.