

Die geprüften Wohnungsunternehmen stehen vor großen Herausforderungen. Ihre wirtschaftliche Situation in Verbindung mit der demografischen Entwicklung, Preissteigerungen sowie sich ändernder gesetzlicher Rahmenbedingungen können ihren Fortbestand gefährden. Zusammen mit den Gesellschaftern sind geeignete Strategien zur Sicherstellung einer dauerhaften Leistungsfähigkeit zu entwickeln.

Die kommunalen Gesellschafter sind verpflichtet, die Chancen und Risiken für den Fortbestand der Wohnungsunternehmen sorgfältig und fundiert zu prüfen und fortlaufend zu überwachen. Dabei ist die eigene Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen.

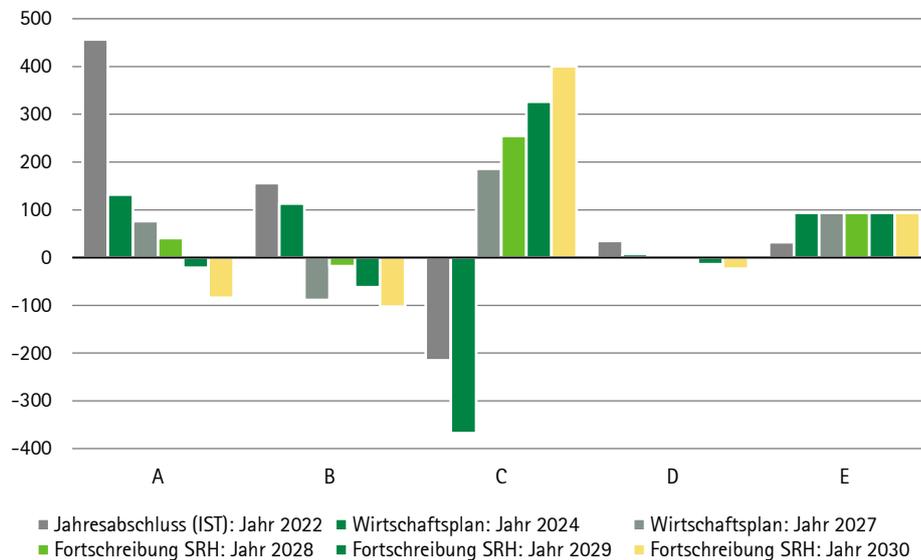
1 Prüfungsgegenstand

- ¹ Der SRH hat eine Querschnittsprüfung kommunaler Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum durchgeführt. Im Mittelpunkt standen die wirtschaftliche Lage und die Auswirkungen der aktuellen Entwicklungen auf die zukünftige Leistungsfähigkeit der Unternehmen. Dabei wurde die besondere Stellung der Unternehmen, als Teil der Daseinsvorsorge, berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung wurden 13 kommunale Wohnungsunternehmen untersucht. Aus diesen wurden 5 Unternehmen zur vertieften Prüfung ausgewählt.

2 Prüfungsergebnisse und Folgerungen

- ² Die wirtschaftliche Situation der kommunalen Wohnungsunternehmen ist nach wie vor problematisch. Dass dieses Thema nicht neu ist, zeigen die Berichte des SRH aus den Jahren 2014 und 2020.¹ Im Jahr 2022 erzielte der überwiegende Teil der Unternehmen nur geringe positive Jahresergebnisse bzw. in einem Fall sogar ein negatives Jahresergebnis. Die Fortschreibung der Jahresergebnisse der Wirtschaftspläne 2024 bis zum Jahr 2030 durch den SRH verdeutlicht, dass sich die Situation bei 3 von 5 Unternehmen weiter verschlechtern wird.²

Abbildung 1: Fortschreibung der Jahresergebnisse der Unternehmen (T€)³



Quelle: Eigene Darstellung des SRH anhand der Wirtschaftspläne 2024 der GmbHs.

¹ Jahresbericht 2014 des SRH, Band II, Beitrag Nr. 09 und Jahresbericht 2020 des SRH, Beitrag Nr. 24.

² Die Fortschreibung erfolgte anhand der durchschnittlichen jährlichen Erhöhung der Jahresergebnisse. Ausgangsbasis bildet das Planjahr 2027 bzw. 2028, wenn verfügbar.

³ Unternehmen B wird ohne Gewinnzuführung der Tochterunternehmen dargestellt. Bei Unternehmen A erfolgte für 2024 eine Korrektur des Jahresergebnisses aufgrund eines geplanten Grundstücksverkaufs.

- ³ Die positive Entwicklung der Jahresergebnisse des Unternehmens C resultiert aus einer erheblichen Reduzierung der Aufwendungen für Investitionen und Instandhaltung, was zu einer Verschlechterung des Wohnungsbestandes und damit einem Werteverfall führen wird. Die Jahresergebnisse des Unternehmens E werden im Vergleich zu den anderen durch Erlöse und Aufwendungen eines weiteren Geschäftsfeldes außerhalb der Wohnraumbewirtschaftung beeinflusst. Zudem schreibt das Unternehmen E die Planwerte ab 2024 mit einer 0 %-Steigerung im Wirtschaftsplan fort, was nicht der realen Entwicklung entspricht (siehe dazu Pkt. 2.2.1).
- ⁴ Alle Unternehmen sind mit den gleichen Risikofaktoren konfrontiert.

2.1 Risikofaktoren

- ⁵ Der SRH konzentrierte sich auf diejenigen Faktoren, die die Gesamtsituation der ausgewählten Unternehmen maßgeblich beeinflussen.

2.1.1 Mieteinnahmen und Leerstand

- ⁶ Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete in Sachsen betrug im Jahr 2022 für Kleinstädte und Landgemeinden (bis 20.000 EW) 5,20 €/m².⁴ Lediglich 1 der geprüften 5 Unternehmen lag mit 5,28 €/m² über diesem Wert. Bei den übrigen Unternehmen bewegte sich die Netto-Kaltmiete im Jahr 2022 zwischen 4,04 €/m² und 4,75 €/m². Signifikante Mieterhöhungen seien in den geprüften Kommunen kaum durchsetzbar, insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbestandes. Die gegenwärtigen Mieteinnahmen könnten bereits jetzt die Kosten für die Erhaltung des Wohnungsbestandes nicht decken, der Instandhaltungsrückstau nehme stetig zu.⁵
- ⁷ Hinzu kommen Probleme bei der Vermietung des Wohnungsbestandes. Die geprüften Unternehmen verzeichneten bereits zum Stichtag 31. Dezember 2022 einen Leerstand zwischen 7,9 % und 25,7 % innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes. Nach anerkannter Auffassung sind die Mieteinnahmen bei einem Leerstand von über 15 % nicht mehr auskömmlich und Wohnungsunternehmen bzw. Eigentümer (können) existenzielle Probleme bekommen.⁶ Im Jahr 2022 betrifft das bereits 2 der geprüften Unternehmen.
- ⁸ Nach der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose⁷ wird sich der Abwärtstrend bei der Bevölkerungsentwicklung weiter fortsetzen. So wird im Zeitraum 2022 bis 2040 in den geprüften Kommunen ein Bevölkerungsrückgang zwischen 12,9 % und 20,6 % erwartet. Die demografische Entwicklung wird zu einem weiteren Anstieg des Leerstandes und damit zur Verschlechterung der Mieteinnahmesituation führen. Insoweit bedarf es dringend einer langfristigen Strategie zum Abbau des Leerstandes, z. B. durch bedarfsgerechten Umbau, Rückbau bzw. Verkauf.

2.1.2 Finanzielle Situation der Unternehmen

- ⁹ Die bestehende Verschuldung der Unternehmen prägt deren wirtschaftliche Situation. Die Verbindlichkeiten aus Krediten und Darlehen beliefen sich im Jahr 2022 auf einen prozentualen Anteil von 13 % bis 58 % an der Bilanzsumme und beinhalten nach wie vor Kreditbelastungen aus sog. Altschulden. Neue Kreditaufnahmen seien zum Teil nicht möglich, da für diese kaum Sicherheiten existieren würden.

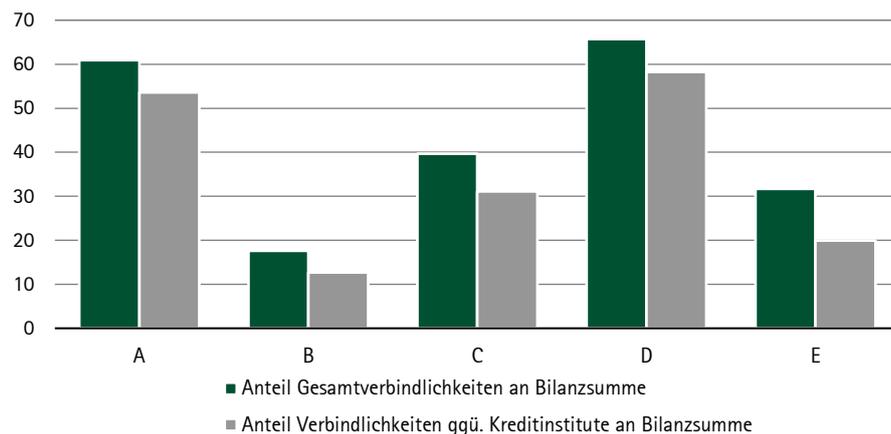
⁴ Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024, MIKROZENSUS 2022 Wohnsituation.

⁵ Aussage der Geschäftsführungen in den Eröffnungsgesprächen.

⁶ Rink und Wolff, Raumforschung, Raumordnung (2015) 73, Seite 318.

⁷ StLA, 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, dargestellt wurde Variante 1.

Abbildung 2: Anteil Verbindlichkeiten an Bilanzsumme (%)



Quelle: Jahresabschlüsse der GmbHs für das Geschäftsjahr 2022, eigene Darstellung des SRH.

- 10 Der Kapitaldienst für die Kreditverbindlichkeiten bindet einen großen Teil der verfügbaren Mittel. Überwiegend werde der eigene Handlungsspielraum aufgrund der bestehenden äußeren ungünstigen Rahmenbedingungen und der finanziellen Lage von den Unternehmen als kaum vorhanden wahrgenommen. Die derzeitige Zinsentwicklung kann zu weiteren Belastungen führen.
- 11 Dies hat zur Folge, dass Sanierungen und laufende Instandhaltungen bereits im Prüfungszeitraum zum Teil auf das Notwendigste zurückgefahren bzw. in zukünftige Geschäftsjahre verschoben wurden. Dadurch wird der Instandhaltungsrückstau weiter anwachsen. Neben den hohen Bau- und Finanzierungskosten behindern die Ungewissheiten hinsichtlich der Zeitschiene zur gesetzlichen Pflicht des Einsatzes erneuerbarer Energien den entsprechenden Umbau des bestehenden Wohnungsbestandes.

2.1.3 Fazit

- 12 Aufgrund der aufgezeigten Risikofaktoren in Verbindung mit der wirtschaftlichen Situation der Wohnungsunternehmen sind in der Zukunft finanzielle Probleme bei der Erhaltung ihrer Bestände zu erwarten. Im Bereich der Wohnungswirtschaft hat die Kommune gem. § 94a Abs. 2 SächsGemO darauf hinzuwirken, dass die zur angemessenen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes erforderliche Kredit- und Investitionsfähigkeit gesichert ist. Die Sicherstellung einer fortwährenden Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen erfordert einen gemeinsamen strategischen Prozess mit den Gesellschaftern.
- 13 Unter Beachtung der aufgezeigten Risikofaktoren bedarf es eines Monitorings des Wohnraumbestandes und der Erarbeitung von weiteren Optionen zur zukünftigen Wohnraumbewirtschaftung (u. a. bedarfsgerechter Umbau, Rückbau, Verkauf).
- 14 Die Leistungsfähigkeit der Unternehmen ist durch die Gesellschafter abzusichern, § 94a Abs. 2 SächsGemO.

2.2 Umgang mit den Risikofaktoren

2.2.1 Strategische Planung

- 15 Die Unternehmen sind sich sowohl der dargestellten Risikofaktoren als auch ihrer finanziellen Situation bewusst. Sie haben im Einzelnen keine strategischen Konzepte zur Unternehmensentwicklung erarbeitet bzw. aktuell fortgeschrieben. Die notwendigen Maßnahmen und deren Finanzierung werden im Rahmen ihrer jährlichen Wirtschaftspläne betrachtet.
- 16 Die Wirtschaftspläne 2024 der geprüften Unternehmen beinhalten teils keine bzw. nur geringfügige Steigerungen der Aufwandspositionen.
- 17 Bspw. hat das Unternehmen E in seiner Wirtschaftsplanung ab 2024 für sämtliche Aufwandspositionen eine 0 %-Entwicklung angenommen, was zu einem konstanten Jahresergebnis bis 2027 führt (siehe Abbildung 1). Diese prognostizierte Entwicklung deckt sich jedoch nicht mit der aus den Jahresabschlüssen. Zwischen 2019 und 2022 ist das Jahresergebnis kontinuierlich gesunken, von 118 T€ in 2019 auf 32 T€ in 2022.
- 18 Eine Planung ohne bzw. mit geringen Kostensteigerungen ist insoweit nicht nachvollziehbar. Weder für die Unternehmen, die Gesellschafterkommunen noch für die Aufsichtsgremien ist auf diese Weise eine vorausschauende Planung, Kontrolle und Steuerung gewährleistet.

2.2.2 Leistungsfähigkeit der Gesellschafter

- 19 Gemäß § 94a SächsGemO darf eine Kommune ein Wohnungsunternehmen nur „unterhalten“, wenn das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Kommune und zum voraussichtlichen Bedarf steht. Es besteht ein dringender Handlungsbedarf beider Akteure vor Ort Szenarien aufzuzeigen, die eine Erfüllung der öffentlichen Aufgabenwahrnehmung weiterhin sicherstellen. Allerdings ist die finanzielle Situation der Gesellschafter ebenfalls zum Teil sehr angespannt.
- 20 Die Haushaltssituation der geprüften Kommunen werden gem. dem Frühwarnsystem des SMI⁸ den Kategorien B (hinreichende Leistungsfähigkeit), C (kritische Haushaltslage) und D (instabile Haushaltslage) zugeordnet. 2 der geprüften Kommunen unterfallen der Kategorie B, 2 der Kategorie C und 1 ist der Kategorie D zugeordnet.

2.2.3 Fazit

- 21 Es ist fraglich, ob alle Gesellschafterkommunen in der Lage wären, im Bedarfsfall unterstützend für ihr Wohnungsunternehmen tätig zu werden. Die Sicherstellung der kommunalen Aufgabe ist gefährdet. Unter Beachtung der in § 94a SächsGemO genannten Grundsätze ergeben sich für die kommunalen Gesellschafter Handlungspflichten. Die Geschäftsführer sollten den Gesellschaftern hierfür regelmäßig mögliche Szenarien zur Entscheidungsfindung vorlegen, bspw. ein Best-Case-/Worst-Case-Szenario.
- 22 Zusammen mit den Gesellschaftern sind geeignete Strategien zur Sicherstellung der zukünftigen Leistungsfähigkeit der Unternehmen zu entwickeln.
- 23 Die Chancen und Risiken für den Fortbestand der kommunalen Wohnungsunternehmen sind sorgfältig und fundiert durch die Gesellschafter zu prüfen. Dabei sind die Leistungsfähigkeit der Unternehmen sowie der Gesellschafter zu berücksichtigen. Grundlage dieser Prüfung müssen belastbare Entscheidungsgrundlagen sein, die durch die Unternehmen vorzulegen sind.

⁸ Frühwarnsystem des SMI; Stand 26. April 2024.

2.2.4 Stellungnahmen

- ²⁴ Das Unternehmen E sowie die Gesellschafterkommune teilen hinsichtlich der gleichbleibenden Planansätze mit, dass diese Art der Planung schon seit vielen Jahren angewendet werde. In den Jahren 2024-2027 sei zu hoffen, dass sich die Preisentwicklungen der letzten Jahre nicht fortsetze. Es sei insoweit sachdienlich von einer gleichbleibenden Höhe auszugehen, nicht zuletzt um den Bestand des Unternehmens nicht zu gefährden. Alle Unternehmen sehen die derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen als einen wesentlichen Risikofaktor.
- ²⁵ Der SSG teilt mit, dass bei der strategischen Planung der künftigen Ausrichtung der Unternehmenstätigkeit auch die Bedeutung der kommunalen Wohnungsbaunehmen für die Wohnraumversorgung vor Ort mit zu berücksichtigen sei.
- ²⁶ Das SMI nimmt die Prüfungsfeststellungen und Folgerungen zur Kenntnis. Das SMR teilt die Risikoanalyse des SRH und verweist darauf, dass die Konditionen der Rückbauförderung jüngst verbessert worden seien.

2.2.5 Schlussbemerkungen

- ²⁷ Der SRH zeigt sich besorgt über die Art und Weise der Wirtschaftsplanung des Unternehmens E. Insbesondere beim Personalaufwand, aber auch bei den übrigen Aufwandspositionen ist eine konstante Fortschreibung unrealistisch. Dies zeigt nicht zuletzt die Entwicklung der vergangenen Jahre.
- ²⁸ Der SRH ist sich der besonderen Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen bewusst. Nichtsdestotrotz muss den im Bericht aufgezeigten Risikofaktoren mit gemeinsamen Strategien begegnet werden, um auch zukünftig die kommunale Aufgabe sicherzustellen.

