

Kurzübersicht**GEWOFAG****Aspekte der Verwaltung der freifinanzierten Mietwohnungen der GEWOFAG****Überblick zum Prüfungsgegenstand**

Die GEWOFAG verwaltet als städtische Wohnungsgesellschaft eine Vielzahl an Mietverhältnissen (Wohnungen, Häuser, Garagen, usw.). Im Rahmen der Prüfung soll die Verwaltung der Wohnungen, die Integration der übergegangenen städtischen Wohnungen und das Vertragsmanagement mit den im Zusammenhang stehenden Prozessen im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit und Transparenz näher untersucht werden. Bestehende Einnahmepotentiale werden aufgezeigt. Die GEWOFAG bedient sich bei der Verwaltung der Wohnungen eines SAP-Programms. Aus diesem Grund wird in die Prüfung auch die Funktionsweise des Programms einbezogen.

Dieser Teilbericht behandelt die Verwaltung der freifinanzierten Wohnungen der GEWOFAG.

Zielsetzung der Prüfung

- Bei der Verwaltung der Wohnungen sind die wirtschaftlichen Aspekte ausreichend berücksichtigt.
- Die von der Stadt übergegangenen Wohnungen sind in das System aufgenommen.
- Die Auswahl der Mieter ist nachvollziehbar dokumentiert und die Höhe der Miete ist nach den jeweiligen Vorgaben angemessen.
- Bestehende Erhöhungsmöglichkeiten werden in der richtigen Höhe gefordert.
- Das Vertragsmanagement ist durch Vorgaben festgelegt und wird entsprechend durchgeführt.
- Die Zusammenarbeit aller Beteiligten ist gewährleistet und der Informationsfluss ist sichergestellt.
- Ein funktionierendes Internes Kontrollsystem ist eingerichtet.

Prüfungsergebnisse (Zusammenfassung)

- Die Auswahl der Mietinteressenten und die Vergabe der Wohnungen ist nicht transparent und nachvollziehbar.
- Die mietwertrelevanten Ausstattungsmerkmale der Wohnungen (auch bei den übergegangenen städtischen Wohnungen) sind zum Teil nicht vollständig und nicht richtig im SAP-System erfasst und hinterlegt. Dies wirkt sich auf die Miethöhe aus.
- Systemseitige Plausibilitätsprüfungen zur Steigerung der Datenqualität fanden nicht im ausreichenden Umfang statt.
- Die GEWOFAG gewährte in einigen Fällen die niedrige vom Stadtrat beschlossene KSM¹-Miete auch dann, wenn begründende Angaben und Unterlagen der Mieter fehlen.
- In den meisten Fällen hat die GEWOFAG die Mieten nicht zeitnah angepasst.
- Einzelne Wirtschafts- und Mieteinheiten wurden ohne nachvollziehbare Gründe von Mieterhöhungen ausgenommen.
- GEWOFAG-interne, teilweise fehlerhafte Meldungen über angeblich erforderliches Aussetzen von Mieterhöhungen werden von den Entscheidern ungeprüft übernommen.
- Zur Beurteilung über Mieterhöhungen von Wohnungen liegen teilweise nicht die notwendigen und ausreichenden Informationen von anderen Beteiligten vor.
- Eine Gleichbehandlung der Mieter im Bezug auf Mieterhöhungen ist derzeit nicht sichergestellt.
- Die bisherige Praxis der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen ist für die GEWOFAG finanziell nachteilig.
- Zum Teil hat die GEWOFAG modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nicht zeitnah durchgeführt.

1 Die Vollversammlung des Stadtrates hat beschlossen, dass Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die aus der Sozialbindung gefallen sind, unter bestimmten Voraussetzungen zu einer vergünstigten Miete (sog. Kostenmiete) überlassen werden.

- Derzeitige Systemeinstellungen haben im Jahr 2013 Mieterhöhungen von einzelnen Wirtschafts- und Mieteinheiten verhindert.
- Im Geschäftsprozess „Mieterhöhungen“ stecken hohe sechs- bis siebenstellige nicht realisierte Einnahmepotentiale.
- Ein funktionierendes IKS ist in den Geschäftsprozessen „Mieterhöhungen“ und „Vergabe von Wohnungen“ nicht ausreichend installiert.
- Korruptions- und manipulationsanfällige Einstellungen hat die GEWOFAG nicht ausreichend erkannt und durch entsprechende IKS-Maßnahmen reduziert.

Empfehlungen auf der Basis der Prüfungsergebnisse (Zusammenfassung)

- Die Auswahl der Mietinteressenten und die Vergabe der freifinanzierten Wohnungen muss im Rahmen eines transparenten und nachvollziehbaren Verfahrens erfolgen.
- Die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen sind nach den tatsächlichen Gegebenheiten im System vorzuhalten.
- Durch Plausibilitäten oder im System hinterlegte Logiken kann die GEWOFAG die Datenqualität ihrer Wohnungen im SAP weiter verbessern.
- Die Gewährung der niedrigen KSM-Miete erfolgt künftig nur bei Vorliegen der notwendigen Unterlagen und Informationen.
- Im Hinblick auf die bestehenden Erhöhungsmöglichkeiten innerhalb von drei Jahren ist der Zeitpunkt so zu wählen, dass niedrige Mieten zeitnah angepasst werden können.
- Einzelne Wohnungen und Wirtschaftseinheiten sind im Hinblick auf die derzeitige Aussetzungspraxis zu überprüfen und ggf. im nächsten Mieterhöhungslauf zu berücksichtigen.
- Künftig sind die Meldungen über Aussetzungen von Mieterhöhungen auf deren Plausibilität und Richtigkeit zu kontrollieren.
- Einzelne Verfahrensweisen im Rahmen des Mieterhöhungsprozesses sind zu ändern und zu optimieren.
- Den jeweiligen Prozessbeteiligten liegen künftig die notwendigen Informationen und Daten vor.
- Von den Erhöhungsläufen der GEWOFAG sind grundsätzlich alle Wirtschafts- und Mieteinheiten zu erfassen.
- Die GEWOFAG stellt eine Gleichbehandlung der Wohnungsnutzer insbesondere im Bezug auf die Miethöhe sicher.
- Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen sollten unabhängig von den allgemeinen Erhöhungsmöglichkeiten durchgeführt werden.
- Die GEWOFAG sollte Modernisierungserhöhungen künftig zeitnah durchführen.
- Bestehende Einnahmepotentiale sollten grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zeitnah genutzt werden.
- Bei den Geschäftsprozessen „Mieterhöhungen“ und „Vergabe von Wohnungen“ ist ein funktionierendes IKS sicherzustellen.
- Korruptions- und manipulationsanfällige Einstellungsmöglichkeiten müssen ermittelt und durch geeignete IKS-Maßnahmen reduziert werden.

Stellungnahme der geprüften Organisationseinheit (Zusammenfassung)

Nach der Stellungnahme der GEWOFAG vom 16.05.2014 werden die Empfehlungen des Revisionsamtes umgesetzt. Die GEWOFAG hat einen Teil der Empfehlungen bereits während der Prüfung umgesetzt bzw. die Umsetzung angestoßen.

Der Rechnungsprüfungsausschuss übernimmt die Prüfungsergebnisse und trägt die Empfehlungen des Revisionsamtes mit.