

Kurzübersicht**GEWOFAG****Aspekte der Verwaltung der geförderten 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 geförderten 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.
- Ein funktionierendes Internes Kontrollsystem beim Vergabeprozess der Wohnungen der GEWOFAG besteht nicht.
- Im SAP-System sind nicht alle erforderlichen Daten und Informationen zu den öffentlich-geförderten Wohnungen hinterlegt.
- Einnahmepotentiale werden aufgrund niedrigerer als der gesetzlich möglichen Ansätze bei der Ermittlung der Kostenmiete derzeit nicht genutzt.
- Einzelne den Aufwendungen gegenübergestellte Erträge entsprechen nicht den gesetzlich bei der Ermittlung der Kostenmiete zu berücksichtigenden Erträgen.
- Die Mieterträge aus überlassenen Garagen und Stellplätzen sind teilweise seit Jahren nicht an Preissteigerungen angepasst worden.
- Bei einer Wirtschaftseinheit ist nach Wegfall der Förderung keine zeitnahe Umstellung der Mietverhältnisse erfolgt.
- Die GEWOFAG hat keine Kenntnis über Unterschiede der Finanzierungsart bei den öffentlich-geförderten Wohnungen; dadurch werden Berechtigungsscheine falsch interpretiert.
- Die GEWOFAG übermittelt derzeit keine Informationen über die vergünstigt überlassenen Wohnungen an die LHM.
- Die bei den einzelnen geförderten Wohnungsarten bestehenden unterschiedlichen Potentiale zur Mietanpassung werden teilweise nicht erkannt.
- Bei den übergegangenen städtischen öffentlich-geförderten Wohnungen sind noch nicht alle notwendigen Daten im SAP-System hinterlegt.

Empfehlungen auf der Basis der Prüfungsergebnisse (Zusammenfassung)

- Die Auswahl der Mietinteressenten und die Vergabe der geförderten Wohnungen muss im Rahmen eines transparenten und nachvollziehbaren Verfahrens erfolgen.
- Ein funktionierendes Internes Kontrollsystem ist beim Vergabeprozess der Wohnungen zu installieren.
- Einnahmepotentiale durch geänderte anzusetzende laufende Aufwendungen für die Berechnung der Kostenmiete sind grundsätzlich zu nutzen.
- Systemtechnische Automatisierungen sollten geprüft und initialisiert werden.
- In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind nur die nachhaltig erzielbaren Erträge anzusetzen.
- Die Mieterträge sind an Preissteigerungen anzupassen.
- Die aus der Förderung gefallenen Wohnungen sind zeitnah umzustellen und an den ortsüblichen Mietspiegel anzupassen.
- Die GEWOFAG muss ihre Mitarbeiter im Hinblick auf die ausgestellten Berechtigungsscheine und deren Bedeutung schulen.
- Die GEWOFAG leiten die Daten über vergünstigt überlassene Wohnungen an die LHM weiter, wenn geldwerte Vorteile bestehen.
- Die Erhöhungspotentiale bei den geförderten Wohnungsarten sind zu erfassen und unter Berücksichtigung der Sozialverträglichkeit zu nutzen.
- Im SAP-System sind alle erforderlichen Daten und Informationen zu den geförderten Wohnungen vorzuhalten.

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.