

# STADT HEIDENAU

DER BÜRGERMEISTER



Stadt Heidenau • Dresdner Str. 47 • 01809 Heidenau

Ihr Schreiben vom: 04.08.2020

Ihre Zeichen:

Sächsischer Rechnungshof  
Herrn Rechnungshofdirektor  
Peter Teichmann  
Schongauer Straße 3  
04328 Leipzig

Amt, Abteilung: Finanzverwaltungsamt  
Bearbeiter: Herr Lässig  
Zimmer: Rathaus A.204  
Durchwahl: (03529) 571-416  
Fax-Nummer: (03529) 571-11-416  
eMail: uwe.laessig@heidenau.de  
Kein Zugang für elektronisch signierte  
sowie für verschlüsselte elektronische  
Dokumente

Nachrichtlich  
an  
Landratsamt  
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge  
Herrn Landrat Michael Geisler  
Schloßhof 2/4  
01796 Pirna

Meine Zeichen: 20.02  
Datum: 24.08.2020

## Vergleichende Prüfung der Wirtschaftsführung kommunaler Wohnungsunternehmen in der Rechtsform GmbH und der Betätigung ihrer kommunalen Gesellschafter in den Haushaltsjahren 2014 - 2018

hier: Stellungnahme der Stadt Heidenau zum Prüfungsbericht vom August 2020

Sehr geehrter Herr Rechnungshofdirektor Teichmann,  
sehr geehrter Herr Landrat Geisler,  
sehr geehrter Damen und Herren,

wir haben den o. g. Prüfbericht auf die Belange der Stadt Heidenau und des geprüften Unternehmens, der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH), durchgesehen.

Wir können aus den im Prüfbericht gemachten Ausführungen keinen akuten Handlungsbedarf für die Stadt Heidenau und die WVH erkennen, da unser Unternehmen in den wesentlichen Punkten sehr gut im Vergleich zu den anderen geprüften Unternehmen abschneidet.

Die im Prüfbericht gegebenen Hinweise zu

- Ausrichtung aller Tätigkeiten im Unternehmen auf eine dauerhafte Gewinnerwirtschaftung
- Abwerfen eines Ertrages für den Haushalt der Stadt
- klaren und schlanken Strukturen innerhalb der Beteiligungen
- Erfüllung von Aufgaben mit einem öffentlichen Zweck in den Unternehmen unter Beachtung des Subsidiaritätsprinzips

werden kurz- und mittelfristig in die Arbeit der Beteiligungssteuerung bei der Stadtverwaltung einfließen. Die Evaluierung und Verbesserung der Qualität des Berichtswesen und der Kennzahlen, die das Unternehmen der Stadt liefert, sind eine ständige Aufgabe des Beteiligungscontrollings.

Stadt Heidenau  
Dresdner Str. 47  
01809 Heidenau

Tel.: (03529) 571-0  
Fax: (03529) 571-199  
Internet: [www.heidenau.de](http://www.heidenau.de)

Öffnungszeiten: Mo 8:30-12:00 u. 13:00-15:30 Uhr  
Di + Do 8:30-12:00 u. 13:00-18:00 Uhr  
Fr 8:30-12:00 Uhr  
(Mi. geschlossen)

Bankverbindung  
IBAN: DE30 8505 0300 3000 0162 43  
BIC: OSDDDE81XXX  
Gläubiger ID: DE90HDN00000340274



Europäische Union  
Europäischer Fonds für  
regionale Entwicklung  
Europäischer  
Sozialfonds

Europa fördert Sachsen.



EUROPEAN  
ENERGY  
AWARD

Zu den in im Punkt 2.3 (Bestand und Aufwertung) gemachten Ausführungen möchte ich im Zusammenhang mit der Bewertung des Marktanteils unserer Wohnungsgesellschaft wie folgt Stellung beziehen:

Der Anteil des Wohnungsbestandes eines städtischen Unternehmens am Wohnungsbestand in dieser Gemeinde selbst kann nur ein Indiz für eine eventuelle marktbeherrschende Stellung eines Unternehmens sein. Bei der Bewertung sollten die umliegenden Gemeinden und die geografische Lage sowie die Prognose der Bevölkerungsentwicklung mit einbezogen werden.

Die Stadt Heidenau grenzt direkt an die Städte Pirna und Dohna sowie die Landeshauptstadt Dresden an. Alle Städte und Gemeinden innerhalb des Ballungsraumes um die Landeshauptstadt Dresden sind durch die sehr gute verkehrstechnische Infrastruktur geprägt und bilden damit einen gemeinsamen Wohnungs- und Arbeitsmarkt. Bei dieser Betrachtung des realen Marktes spielt der lokale Anteil unserer Wohnungsgesellschaft auf keinen Fall eine wesentliche Rolle im Sinne der Gefahr einer evtl. Marktbeherrschung.

Die Höhe der Mieten in Heidenau orientiert sich ebenfalls an den umliegenden Städten und Gemeinden. Für Dresden und auch Heidenau ist mittelfristig mit stabilen und ggf. auch weiter wachsenden Einwohnerzahlen zu rechnen.

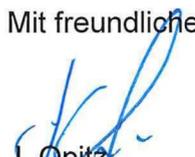
Durch die Verknappung von Wohnraum auf verschiedenen Teilmärkten in den Ballungsräumen ist die Immobilienwirtschaft in den vergangenen Jahren der Herausforderung ausgesetzt, ausreichend angemessenen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen. Durch den Zuzug von Einwohnern aus dem Umland wird sich der zur Neuvermietung verfügbare Wohnraum in den kommenden Jahren weiter verringern, was zu einer weiteren Erhöhung der Angebotsmieten führen wird. Dem begegnen die WVH und auch andere Marktteilnehmer durch den Neubau von Wohnungen.

Die Möglichkeit einer Kommune auf einen angespannten Wohnungsmarkt einzuwirken, ist nur durch eine kommunale Wohnungsgesellschaft mit ausreichender Größe möglich. Nur so kann im bestehenden marktwirtschaftlichen System die Begrenzung von Mieterhöhungen und die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum auch für sozial schwache Bevölkerungsgruppen sichergestellt werden.

Betrachtet man die Wohnungsanbieter in Heidenau allein, ist festzuhalten, dass es neben der WVH noch zwei Wohnungsgenossenschaften mit einem vergleichbaren Marktpotenzial gibt, so dass auch bei der rein lokalen Betrachtung eine dominante und marktbeherrschende Stellung des Unternehmens nicht gegeben ist.

Unter den genannten Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Aspekte wird derzeit kein Anlass zur Verringerung der Wohnungsbestandes im Unternehmen, zum Beispiel durch Verkauf von Wohnungen, gesehen.

Mit freundlichen Grüßen



J. Opitz  
Bürgermeister