

ANFRAGE an: Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e. V.

Guten Tag Herr Slowik,

wie in der letzten Woche telefonisch mit Ihnen erörtert, möchten wir Dank der Hilfe des "Bundes der Steuerzahler" gerne etwas mehr Transparenz in die Dormagener Wohnraumgesellschaft (WORADO - gegründet Ende 2021) bringen.

In diesem Zusammenhang möchte ich erwähnen, das bereits seit 2022 keine Bilanz vorgelegt wurde und es auch keinen Aufsichtsrat für die städtische Tochter gibt. Wir für unsere Wählergruppe UWG / Freie Wähler Dormagen würden eine Privatisierung der MbH & Co KG favorisieren. Verluste der WORADO sollten unserer Meinung nach nicht an den städtischen Steuerzahler (etwa über höhere Gebühren und Grundsteuer) weitergereicht werden, eben so wenig sollten Verluste über den städtischen Kernhaushalt aufgefangen werden.

Hervorzuheben wären hier besonders das Projekt "Am Schwimmbad" in Nievenheim (3,2 Mio. Euro Verlust durch Insolvenz der Bauunternehmung), das Quartiersparkaus Parkhaus in Horrem (Auslastung höchstens 10-15%), wie auch Suche nach geeigneter Mietern mit Wohnberechtigungsschein.

Zur weiteren Sondierung der Lage möchte ich Ihnen nachfolgende links zukommen lassen, so daß wir im weiteren Verlauf eine Handlungsempfehlung via Pressemitteilung geben können.

1. Link der Stadt Dormagen und Anschrift + Umsatzsteurnummer WORADO:

Wohnen: Wohnraumgesellschaft Dormagen (worado.de)

WORADO - Kommunalportal-Stadt-Dormagen

Wohnen: Impressum (worado.de)

2. Firmeneintrag aus Kreditreform und North Data:

[WORADO - Wohnraumgesellschaft Dormagen mbH & Co. KG, Dormagen | Firmenauskunft \(creditreform.de\)](https://www.creditreform.de)

WORADO - Verwaltungs-GmbH, Dormagen (northdata.de)

3. Powerpoint Präsentation zur Unternehmensgründung und politische Dimension:

[PowerPoint-Präsentation \(nrwbank.de\)](#)

[Stadt Dormagen: Wohnungsbau](#)

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/fuer-mehr-wohnungen-in-dormagen-hohe-huerden-fuer-neue-gesellschaft_aid-62363719?share=10046813c5b386c93788efc40df03b5e&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/dormagen-vier-standorte-fuer-170-neue-wohnungen_aid-70333567?share=c22004a653f23fdcca2ddff3f7c64051&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

[17 Millionen Euro an bewilligten Fördermittel für Dormagen \(rp-online.de\)](#)

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/neue-gesellschaft-in-dormagen-in-erste-wohnungen-ende-2022-fertig_aid-64043111?share=1965ed60fbf4d594ddce685f761a7bb1&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/dormagen-expertenrunde-sucht-nach-loesungen-gegen-wohnungsnot_aid-110548697?share=277a076334b5651deaa75d4308b7d4b7&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/dormagen-erster-stresstest-im-wohnungsbau_aid-77264463?share=eb35ace94b2916aea8133f456dbdca71&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

[Dormagen: Alt-Bürgermeister Peter-Olaf Hoffmann kritisiert Worado \(rp-online.de\)](#)

4. Zielsetzungen der WORADO:

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/neue-wohnraumgesellschaft-dormagen-hundert-wohnungen-pro-jahr_aid-62362543?share=9232a36670979529c4c8800029aef46e&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

5. Pressemitteilungen zum Objekt in Dormagen - Nievenheim "Am Schwimmbad" (Ausfallbürgschaft und Pleite des ersten Totalunternehmens IMTI Erntepreise GmbH)

[Wohnen: Presse \(worado.de\)](#)

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/dormagen-nievenheim-100-kitaplaetze-und-47-wohnungen-entstehen_aid-93246913?share=0a6255312b2908701a6572a9bf6f3482&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/dormagen-finanzprobleme-stoppen-bauprojekt-in-nievenheim_aid-109522925?share=3ce17d6d6af5214182a5c6cc4bbeedb9&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/bauprojekt-in-dormagen-vor-dem-gau-stadt-muss-millionen-investieren_aid-115113597?share=f4a4c768241cdeef7c76064eb92b9e38&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/dormagen-wohnungsbau-in-nievenheim-geht-weiter_aid-115473963?share=f0e1bda1a53f912b0a680b5c0de260d1&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/dormagen-3-2-millionen-euro-schaden-bei-wohnungsbauprojekt_aid-118413011?share=f3867f746a3eac44b605e79aafce4622&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

6. Weitere Bauprojekte der WORADO im Stadtgebiet, mit Auslastungsproblemen oder Baumängeln:

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/dormagen-baugenossenschaft-dormagen-schafft-urbanitaet-in-horrem_aid-102534987?share=f42856f979ff84c244f3e4abb2517949&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/dormagen-parkhaus-der-baugenossenschaft-hat-nur-geringe-auslastung_aid-112612781?share=ca585ba070eb74fbe24a067ab58d5971&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/dormagen-stadt-sucht-mieter-fuer-neue-wohnungen_aid-131592943?share=4cf7b1fe33021995251c848b4daea82c&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

https://rp-online.de/nrw/staedte/dormagen/dormagen-parkhaus-der-baugenossenschaft-hat-nur-geringe-auslastung_aid-112612781?share=ca585ba070eb74fbe24a067ab58d5971&utm_source=user&utm_medium=referral&utm_campaign=plusshare

Ich möchte mich im Namen unserer Wählergruppe im Vorfeld bereits für Ihre kompetente Unterstützung zur Aufarbeitung der Verhältnisse bedanken.

Mit freundlichen Grüßen,

Markus Roßdeutscher

(Vorsitzender UWG /Freie Wähler Dormagen)

ANTWORT: Bund der Steuerzahler

Guten Tag Herr Roßdeutscher,

wie besprochen melde ich mich bezüglich Ihrer Mail zur WORADO Wohnraumgesellschaft Dormagen.

Die von Ihnen bereitgestellten Artikel und Links zeigen bereits viele Herausforderungen kommunaler Wohnungsgesellschaften. Grundsätzlich lassen sich in der Diskussion über deren Effektivität und Effizienz im Vergleich zu privaten Unternehmen zwei Schwerpunkte erkennen.

Erstens: die fiskalische Perspektive. Wie Sie bereits anmerkten, besteht die Gefahr, dass Verluste auf die Steuerzahler abgewälzt werden. Dadurch fehlt ein disziplinierender Wettbewerbsdruck, der bei privaten Anbietern besteht. Fehlende Wirtschaftlichkeit kann so schwerer erkannt oder zeitweise kaschiert werden.

Studien zur Effizienz kommunaler Wohnungsunternehmen liefern bislang heterogene Ergebnisse. Teilweise schneiden kommunale Gesellschaften ebenso gut oder in einigen Untersuchungen auch teilweise besser ab als private, belastbare großflächige Untersuchungen fehlen jedoch. In einigen Fällen führte der Verkauf kommunaler Bestände zur Entschuldung von Kommunen – dies sehen wir positiv. Insgesamt gibt es aus unserer Sicht keine fundierte fiskalische Begründung für kommunale Wohnungsgesellschaften.

Zweitens: die sozialpolitische Funktion. Kommunale Wohnungsunternehmen sollen Wohnraum schaffen und günstige Mieten anbieten. Allerdings zeigen Analysen, dass sich Mietniveaus zwischen privaten und kommunalen Anbietern oft kaum unterscheiden. Sozialpolitische Ziele lassen sich zudem auch durch Kooperationen mit privaten Partnern erreichen.

Aus Sicht des Bundes der Steuerzahler sehen wir kommunale Wohnungsunternehmen daher eher kritisch. Ihr Nutzen als sozialpolitisches Steuerungsinstrument ist nicht immer eindeutig nachweisbar. Dennoch kann bei guter Führung keine grundsätzliche Ineffizienz unterstellt werden. Vor diesem Hintergrund teilen wir Ihre Kritik am fehlenden Aufsichtsrat – dadurch kann sowohl unabhängige Kontrolle und die demokratische Legitimation gefestigt werden.

Die Zahlen der WORADO zeigen aktuell noch Verluste im mittleren sechsstelligen Bereich, ein Überschuss wird erst ab 2027 erwartet. Diese Verluste müssen durch Steuerzahler ausgeglichen werden und könnten höhere Steuersätze nach sich ziehen. Die WORADO muss daher belegen, dass sie wirtschaftlich arbeitet – ebenso, dass die gesetzten sozialpolitischen Ziele nur durch sie erreichbar sind (da sonst ja die Verbesserung der Rahmenbedingung für private Anbieter sinnvoller wäre).

Auch das Beispiel der Insolvenz der Bauunternehmung in dem Projekt „Am Schwimmbad“ und die entstandenen Verluste bzw. Mehrkosten müssen kritisch betrachtet werden. Hier ist

Aufklärung gefragt, warum es zu diesen Entwicklungen kam und wie dergleichen in Zukunft verhindert werden soll.

Ob generell eine Privatisierung der WORADO sinnvoll wäre, lässt sich aus unserer Sicht nur schwer beurteilen. Hier ist die Stadt in der Pflicht, nachvollziehbar darzulegen, warum ein kommunales Wohnungsunternehmen notwendig ist – und wie die Wirtschaftlichkeit gesichert werden soll.

Falls Sie noch Fragen dazu haben, melden Sie sich gerne per Mail oder telefonisch.

Mit freundlichen Grüßen

Joscha Slowik

Referent für Haushalts- und Finanzpolitik

Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e. V.

Schillerstraße 14

40237 Düsseldorf

Tel. 0211 99 175 27

slowik@steuerzahler-nrw.de

www.steuerzahler.de/nrw

Der Bund der Steuerzahler finanziert sich ausschließlich durch Mitgliedsbeiträge und Spenden. Stärken Sie das "Finanzgewissen der Nation" und unterstützen Sie unsere Arbeit durch Ihre Mitgliedschaft oder Spende.



[Facebook](#) | [YouTube](#) | [LinkedIn](#) | [Newsletter](#) | [Spende](#) | [Mitgliedschaft](#)

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Rechtsanwalt Rik Steinheuer, Vorsitzender; Dipl.-Volkswirt Eberhard Kanski, stellv. Vorsitzender

Registergericht: Amtsgericht Düsseldorf - Registernummer: VR 3367

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. Unsere aktuelle Datenschutzerklärung finden Sie [hier](#). Zur Durchführung von Online-Meetings und Webinaren verwenden wir Videokonferenzsysteme. Hinweise zur Datenverarbeitung finden Sie [hier](#).