



Rathaus

Umschau

Mittwoch, 21. Dezember 2011

Meldung

- › GWG und GEWOFAG verwalten ab Jahresbeginn über 62.000 Wohnungen – Neue Aufgaben als städtischer Immobiliendienstleister für das Kommunalreferat



GWG und GEWOFAG verwalten ab Jahresbeginn über 62.000 Wohnungen – Neue Aufgaben als städtischer Immobiliendienstleister für das Kommunalreferat

(21.12.2011 Oberbürgermeister Christian Ude und Stadtdirektor Axel Markwardt vom Kommunalreferat haben heute gemeinsam mit Stadtbaurätin Professorin Dr. (I) Elisabeth Merk, Gordona Sommer, Geschäftsführerin der GEWOFAG, und Dietmar Bock, Geschäftsführer der GWG, die Ergebnisse der Bündelung des städtischen Wohnungsbestandes bei den Wohnbaugesellschaften der Stadt und die anspruchsvolle Aufgabe eines zen-



tralen Immobilienmanagements durch das Kommunalreferat vorgestellt. Anlass ist der Start des Münchner Facility Managements und die zeitgleiche Übergabe eines Großteils des städtischen Wohnungsbestandes an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG zum 1. Januar 2012.

Der Redebeitrag von **Oberbürgermeister Christian Ude** hat folgenden Wortlaut:

„Anlass dieser Pressekonferenz ist der Übergang von rund 3.100 Wohnungen aus dem kommunalen Bestand (2.064 davon sind im Erbbaurecht gepachtete Wohnungen der ehemaligen Neuen Heimat) an unsere städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG am 1. Januar 2012. Die Zahl der Wohnungen im Eigentum dieser Gesellschaften wird damit schlagartig auf 56.321 Wohneinheiten ansteigen, die Zahl der von ihnen verwalteten Wohnungen sogar auf über 62.000! Als Aufsichtsratsvorsitzender dieser beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften freue ich mich, dass sie damit einen absoluten Rekord ihrer Geschichte erreichen – während andere Städte ihre Wohnungsbestände ganz oder teilweise abgestoßen haben.

Übergang städtischer Wohnungen an GWG und GEWOFAG

Am 14. Dezember diesen Jahres hat der Münchner Stadtrat den Weg freigemacht, einen Großteil des bislang von der Stadt München selbst gehaltenen bzw. selbstverwalteten Wohnungsbestandes an die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG zu übertragen. Zudem übernehmen die beiden Konzerne dauerhaft die Verwaltung von 1.650 Wohnungen, die im städtischen Eigentum verbleiben, bzw. von Stiftungsanwesen.

Der eigene Wohnungsbestand der beiden Gesellschaften erhöht sich damit zum 1. Januar 2012 durch die Übertragung der kommunalen Bestände wie folgt:

	Eigener Wohnungsbestand (30.11.2011)	Zugang zum 01.01.2012	Insgesamt
GWG	22.520 WE	1.342 WE	23.862 WE
GEWOFAG (einschließlich HEIMAG)	30.699 WE	1.760 WE	32.459 WE
Summe	53.219 WE	3.102 WE	56.321 WE

Hinzu kommen noch **920** von der GWG verwaltete Wohneinheiten im Treuhandvermögen der MGS.

Kaufpreis

Der Kaufpreis wurde gutachterlich ermittelt. Es handelt sich immerhin um einen hohen zweistelligen Millionenbetrag. Ein Drittel davon fließt unmittelbar in den städtischen Hoheitshaushalt, während zwei Drittel von der Stadt als Sacheinlage in das Stammkapital von GWG und GEWOFAG (unmittelbar haftendes Kapital ihrer beiden 100-prozentigen Tochtergesellschaften) eingebracht werden.

Schutz der Mieterinnen und Mieter –**Bindung an das Konzept Soziale Mietobergrenzen**

Die damit rund 56.300 Wohnungen der GWG und GEWOFAG unterliegen grundsätzlich dem vom Stadtrat in seiner Sitzung am 26. Juli 2006 beschlossenen Konzept der „Sozialen Mietobergrenzen“ (KSM). Das KSM hat die Zielsetzung, erschwingliche, sozialverträgliche Mieten festzulegen. Die vom Gesetzgeber zugelassene maximale Mietpreiserhöhung von 20 Prozent in drei Jahren wird nicht ausgeschöpft. Wir als Stadt München haben uns darauf festgelegt, maximal 15 Prozent im gleichen Zeitraum zu erhöhen – jedoch niemals über die ortsübliche Miete hinaus! Daneben bestehen Möglichkeiten, Mieten für Familien und Einzelpersonen auch auf ein Niveau unterhalb der ortsüblichen Miete zu reduzieren, wenn die Mieter den Bedarf anhand ihres Einkommens nachweisen können. Bei Vorliegen entsprechender Einkommensgrenzen kann die Mietobergrenze (Kaltmiete) somit auf 6,25 beziehungsweise 6,75 Euro/Quadratmeter monatlich gedeckelt werden. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG leisten damit mit ihren Mietwohnungsbeständen einen wesentlichen Beitrag zur sozialverträglichen Mietgestaltung – gerade für Personenkreise und Haushalte, die sich nicht ohne weiteres am freien Markt bedienen können. An diesem Beschluss wird sich auch im Jahr 2012 nichts ändern!

Ich fordere an dieser Stelle auch den Freistaat Bayern dazu auf, bei der ihm eigenen GBW ebenfalls auf die Sozialverträglichkeit der Mieten zu achten. Es kann nicht sein, dass eine Wohnungsbaugesellschaft der Öffentlichen Hand das Maximum der gesetzlichen Mietpreiserhöhung ausschöpft! Eine 15-prozentige Erhöhung muss hier die Obergrenze sein! Der Münchner Stadtrat hat wiederholt durch Beschlüsse zum Ausdruck gebracht, dass die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren von 20 auf 15 Prozent reduziert werden soll. Die Stadt hält sich freiwillig an diese eigene Forderung. Deshalb ist es nur noch komisch, wenn die CSU in der Haushalts-Debatte allen Ernstes vorträgt, 20-prozentige Mieterhöhungen beim Freistaat seien nicht so schlimm, weil auch die städtischen Gesellschaften ihre Mietpreise um bis zu 15 Prozent inner-

halb von drei Jahren erhöhen. Es lebe der kleine wesentliche Unterschied – vor allem bei den zusätzlichen Entlastungen für bedürftige Mieter!

Weiterer Ausbau des Bestandes der städtischen Gesellschaften

Im weiteren Verlauf des Jahres 2012 planen wir noch einmal über 2.000 Wohnungen an die Wohnungsbaugesellschaften zu übertragen. Das betrifft zum Beispiel städtische Klinikwohnungen sowie Wohn-/Unterkunftsanlagen. Das bedeutet, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften 2012 gut 58.000 Wohnungen in ihrem Eigentum haben werden. Dazu kommen noch 4.200 Wohneinheiten anderer Eigentümer (einschließlich Treuhandvermögen der Landeshauptstadt), die von GWG und GEWOFAG bewirtschaftet werden. ***Insgesamt sind das deutlich über 62.000 Wohneinheiten*** und damit mehr als acht Prozent des gesamten Münchner Wohnungsbestandes von zirka 740.000 Wohneinheiten. Die Anzahl der Bewohner ist sogar noch höher, rund jeder 10. Münchner wohnt in einer städtischen Wohnung!

Vorhandenes Know-how nutzen

Ich kann aufgrund der genannten Zahlen und der jahrelangen Erfahrung der beiden Gesellschaften mit Fug und Recht behaupten, dass bei den beiden städtischen Gesellschaften unsere Profis in punkto Wohnungsverwaltung sitzen! Die beiden Konzerne konnten über die Jahre ein Know-how entwickeln, das wir nutzen wollen. Unsere Mieterinnen und Mieter werden davon profitieren, dass dort vor Ort die technischen Einrichtungen für Instandhaltung und Instandsetzung vorhanden sind und dass die Gebäude von Hausmeisterinnen und Hausmeistern betreut werden, die sich im Umgang mit den Sorgen und Nöten der Bewohner einen ausgezeichneten Ruf erworben haben. Die Konzentration bei GWG und GEWOFAG ist somit von Vorteil für beide Seiten – für die Stadt München, die die Kompetenzen der Gesellschaften nutzen kann und die ihre Mieterinnen und Mieter in bester Hand weiß, und ebenfalls für GWG und GEWOFAG, die damit ihren Bestand an Wohnungen ausbauen können.

Übrigens haben die beiden Gesellschaften im vergangenen Jahr 2010 auch Rekordgewinne erwirtschaftet (GWG 13,1 Millionen Euro und GEWOFAG 40,7 Millionen Euro Jahresüberschuss), die auf Grund eines Stadtratsbeschlusses nicht an die Stadt abgeführt, sondern wieder in wohnungswirtschaftliche Maßnahmen investiert werden.

Die Stadt baut mit Verantwortung

Wie hier sichtbar geworden ist, gewinnen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Instrument der kommunalen Wohnungspolitik zunehmend an Bedeutung. Zum einen weil sie innovativen Wohnungsbau fördern. Zum anderen garantieren sie bezahlbaren Mietraum in der Stadt für die einkommensschwächeren Münchner Bürgerinnen und Bürger. Sie lei-

sten dies in ihren Wohnungsbeständen und bauen jährlich rund 500 neue geförderte Wohnungen auf eigenen Grundstücken oder auf Flächen, die die Stadt an sie vergibt. ‚Familien zurück in die Stadt‘, ‚Wohnen im Viertel‘ und ‚WGplus – Wohnen in Gemeinschaft plus Service‘ sind nur einige der Programme, mit denen sie sich für familiengerechtes Wohnen, Wohnen für ältere Mieterinnen und Mieter, selbstbestimmtes Wohnen und den Erhalt funktionierender Nachbarschaften einsetzen. Darüber hinaus realisieren die Gesellschaften energieeffiziente Modellprojekte, verpflichten sich dem Klimaschutz und engagieren sich in der Stadtteilentwicklung. In diesem Sinne kann ich den Mieterinnen und Mietern der kommunalen Wohnungen versichern, dass sie mit unseren städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG auch in Zukunft verlässliche verantwortungsbewusste Partner an ihrer Seite haben!“

Der Redebeitrag von **Stadtdirektor Axel Markwardt** hat folgenden Wortlaut:

„Als städtischer Immobiliendienstleister betreut das Kommunalreferat der Stadt München ab 1. Januar 2012 rund 540 städtische Immobilien mit einer Gesamtfläche von fast zwei Millionen Quadratmetern. Dabei handelt es sich um Objekte aus vollkommen unterschiedlichen städtischen Nutzungsbereichen – von der Feuerwache bis zum Museum, vom Bunker bis zum Betriebshof. Der Wert dieser Immobilien wird auf rund vier Milliarden Euro geschätzt. Darüber hinaus betreut das Kommunalreferat auch weiterhin Objekte die bereits in seiner Verantwortung lagen, wie zum Beispiel den Campingplatz in Thalkirchen, Parkhäuser, sowie verschiedene Gewerbeobjekte und Grundstücke.

Außerdem wird das Kommunalreferat die kaufmännischen und infrastrukturellen Immobiliendienstleistungen übernehmen. Das sind An- und Verkauf, Anmietung sowie Reinigung, Bewachung, Entsorgung, Hausmeisterdienste, etc.

Durch die Zentralisierung der Immobilienbetreuung sollen die Nutzerreferate von dieser nicht fachspezifischen Aufgaben entlastet werden. Technischer Dienstleister für das Kommunalreferat wird das Baureferat - Hochbau sein. Als einziges Referat bleibt das Referat für Bildung und Sport für seine eigenen Immobilien zuständig.

Ausgangssituation, Historie und Ziele der Neuorganisation des Immobilienbereichs

Ausgangspunkt der Überlegungen zur Neugestaltung des Immobilienbereichs der Stadt war ein Stadtratsantrag aus dem Jahr 2004, in dem eine mittel- und langfristige Kostenreduktion durch Optimierung der Strukturen und Prozesse gefordert wurde.

Mit Beschluss vom 18. Oktober 2006 entschied sich der Stadtrat ausdrücklich gegen einen Antrag zur Privatisierung der städtischen Immobilienverwaltung. Unter der Leitung des Direktoriums wurde deshalb das Projekt Münchner Facility Management (mfm) aufgelegt.

Der Stadtrat entschied am 29. Juli 2009, das Facility Management der Landeshauptstadt München ab 2012 nach dem **Mieter-Vermieter-Modell** zu organisieren. Die Rahmenbedingungen sollte das stadtweite Projekt mfm (Münchner Facility Management) vorgeben. Die Ergebnisse wurden im Kommunalreferat seitdem im Laufe des Projekts kfm (Kommunalreferat Facility Management) umgesetzt.

Mit dem mfm-Projekt werden gleich mehrere Ziele verfolgt. Eine höhere Transparenz und klarere Verantwortlichkeiten sollen die Steuerung und das Controlling durch Stadtrat und Stadtspitze verbessern. Ein verbessertes Portfoliomanagement wird durch den Überblick der beiden Vermieter (Kommunalreferat und Referat für Bildung und Sport) über jeweils fast die Hälfte des städtischen Immobilienvermögens unterstützt. Die Vermieter als einheitliche Ansprechpartner für alle Mieterreferate garantieren klare Zuständigkeiten und mehr Kundenorientierung. Und nicht zuletzt ermöglicht die Bündelung auf zwei Vermieter einen flexibleren und effektiveren Einsatz der Personalkapazitäten, eine verbesserte kaufmännisch/wirtschaftliche Steuerung sowie einen besseren Überblick der beiden Vermieter über Erträge und Erlöse.

Parallel zu den Arbeiten im kfm- und mfm-Projekt entschied sich der Stadtrat im Februar 2011 für eine Neustrukturierung der städtischen Wohnungen, für die bisher das Kommunalreferat zuständig war. Dabei waren im Kommunalreferat die Verhandlungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu führen, um zu den erforderlichen Grundstücksübergaben zu kommen, aber auch die Vorbereitungen und Übergabe aller erforderlichen Akten, Daten und Pläne etc. mussten akribisch vorbereitet werden.

Verteilung der neuen Immobilien im Kommunalreferat

Cluster/ Kundenbereich	Stand-orte	Fläche in m²
Soziales	192	234.704
Kultur	87	197.904
Verwaltungsgebäude	73	663.959
Betriebshöfe	58	170.666
Friedhofsgebäude	36	73.971
Feuerwachen	42	118.658
Sonderobjekte	21	417.117
Sonst. Immo-Objekte	31	25.731
Summe	540	1.902.710

Stand 24.11.2011



Neuorganisation des Kommunalreferats ab 2012

Die Aufgabenänderungen führten zur Neuorganisation des Immobilienbereichs im Kommunalreferat. Die beiden wichtigsten Abteilungen sind künftig das ***Immobilienmanagement*** und der ***Immobilienervice***.

Die Abteilung ***Immobilienmanagement*** nimmt gegenüber den Nutzerreferaten die Vermieterrolle wahr. Sie besteht aus vier Geschäftsbereichen, die sich an den Kunden des Kommunalreferats orientieren, sowie zwei Querschnittseinheiten, nämlich der Bauherrenunterstützung und den Zentralen Aufgaben. Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für die Nutzerreferate werden die so genannten Objektverantwortlichen sein, die für alle Belange rund um die jeweilige Immobilie zuständig sind und diese koordinieren.

In der Abteilung ***Immobilienervice*** werden die kaufmännischen Immobiliendienstleistungen (An- und Verkauf, Anmietung) sowie die Infrastrukturellen Immobiliendienstleistungen (Reinigung, Bewachung, Entsorgung, Hausmeisterdienste) zusammengefasst.

Daten zum Kommunalreferat

Das Kommunalreferat, als Immobilien- und Betriebsreferat der Landeshauptstadt München, beschäftigt derzeit rund 2150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Allein 1350 davon sind im Abfallwirtschaftsbetrieb München AWM tätig. Das Finanzvolumen für das Jahr 2012 beträgt voraussichtlich insgesamt rund 1,2 Milliarden Euro (einschließlich der Eigenbetriebe). Im Kommunalreferat wird derzeit ein Immobilienvermögen von rund 2,5 Milliarden Euro organisiert.“