

**Geschäftsgebaren der GEWOFAG bezüglich der
Betriebskostenabrechnung**

**Empfehlung Nr. 14 – 20 / E 03012
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 –
Untergiesing-Harlaching am 07.11.2019**

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 17477

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 03012 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 -
Untergiesing-Harlaching am 07.11.2019
2. Lageplan

**Beschluss des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching vom
18.02.2020**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching hat am 07.11.2019 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 03012 (Anlage 1) mit Mehrheit angenommen, wonach der Stadtrat aufgefordert wird, das Geschäftsgebaren der städtischen Wohnungsgesellschaft GEWOFAG bezüglich der Betriebskostenabrechnung zu überprüfen. Außerdem wird Herr Oberbürgermeister Reiter gebeten, seinen Einfluss als Aufsichtsratsvorsitzender der GEWOFAG diesbezüglich geltend zu machen.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO, § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Stadtrat bzw. vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18, Untergiesing-Harlaching, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist, weil die in der Vorlage behandelte Wohnanlage im räumlichen Umgriff des 18. Stadtbezirkes Harlaching-Untergiesing liegt.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Mit der gesellschaftsrechtlichen Verschmelzung der GEWOFAG mit der HEIMAG wurden zum 01.01.2016 das Personal und die Leistungen der HEIMAG vollständig in die GEWOFAG übernommen. Die Hausmeister und Hausmeisterinnen der HEIMAG wurden im Jahr 2016 organisatorisch der Gesellschaft Wohnforum zugeordnet. Für das Jahr 2016 erfolgten die Abrechnungen der Hausmeisterleistungen auf dem Kostenniveau des Vorjahres.

Für 2017 wurde die Abrechnungslogik der Gesellschaft Wohnforum für alle bestandshaltenden Gesellschaften vereinheitlicht. Das seinerzeitige Hausmeistermodell wurde hierzu überarbeitet, die Leistungen wurden neu geordnet und die Datenbasis neu definiert. Zudem stieg auch die Anzahl der zu bewirtschaftenden Wohnanlagen mit unterschiedlichen Anforderungen an. Das Wirken als öffentlicher Auftraggeber, das Verhalten sich verändernder Mieterschaften in verschiedenen Wohnanlagen, Witterungseinflüsse sowie diverse interne und externe Faktoren wirken sich auf das Aufgabengebiet der Hausmeisterschaft aus.

Aus diesem Grund wurde das Leistungsbild der Hausmeistertätigkeiten verändert. So war es z.B. erforderlich, die bisher durch die Hausmeister und Hausmeisterinnen erbrachten Winterdienstleistungen für maschinenräumbare Flächen in den bestehenden Rahmenvertrag aufzunehmen und an Fremdfirmen zu vergeben. Diese Kosten werden in der Betriebskostenabrechnung unter der Position „private Straßenreinigung“ transparent ausgewiesen. Dass die Hausmeisterkosten insgesamt gestiegen sind, liegt am geänderten Leistungsprofil.

Selbstverständlich achtet die GEWOFAG bei der Gestaltung der Betriebskosten auch auf das Gebot der Wirtschaftlichkeit.

Auch deshalb wurde im Zuge der Umstellung des Hausmeistermodells beschlossen, das Modell zwei Jahre nach Einführung einer Evaluierung zu unterziehen. Diese umfassende Evaluierung fand in 2019 statt. Es wurden eine Vielzahl von Handlungsfeldern zur Optimierung des Modells definiert, die sukzessive aufgenommen und abgearbeitet werden. Mit der Implementierung der Optimierungsmaßnahmen soll das bestehende Hausmeistermodell noch effizienter und Ressourcenoptimierungen generiert werden. Weiterhin sollen damit die Abläufe beschleunigt, Wartezeiten auf Erledigungen verringert und eine zeitnahe Problemlösung sichergestellt werden.

Unter anderem sind Maßnahmen in folgenden Themenfeldern geplant und in Umsetzung:

- Optimierung Fremd- / Eigenleistung, um den wirtschaftlichsten Leistungsbezug für die Mieterschaft zu gewährleisten.
- Intensivierung der internen Betreuung der Hausmeisterschaft vor Ort zur Steigerung der Effizienz, der Qualität und der Optimierung der Außenwirkung.
- Digitalisierung von verschiedensten Tätigkeiten, Reduktion von Verwaltungstätigkeiten usw., um weitere Ressourcen für die operative Arbeit vor Ort zu schaffen.

- Optimierung der Prozesse im Unternehmen und Reduzierung von Schnittstellen, schnellere Beauftragung von Leistungen, um weitere Ressourcen für die Arbeit vor Ort zu schaffen und schneller auf die Anliegen der Mieterinnen und Mieter reagieren zu können.
- Einsatz von verbesserten Auftragsverfolgungssystemen um schnell und qualitativ Auskunft über den Bearbeitungsstand von Maßnahmen oder Mieteranliegen geben zu können.
- Optimierung des Leistungsbildes inklusive der Leistungszyklen der Hausmeisterschaft. Ziel, noch bedarfsgerechter Hausmeisterleistungen einsetzen, dadurch Ressourcen zu schaffen um damit Quantität, Qualität und die Präsenz vor Ort zu erhöhen.
- Erhöhung der Präsenz der Hausmeister und Hausmeisterinnen vor Ort und Optimierung der Abläufe und Einsatzpläne, wie auch durch eine verbesserte Taktung der Leistungserbringung (wann wird welche Leistung erbracht usw.).
- Maßnahmen generieren, damit für Mieterinnen und Mieter erkennbar wird, dass Hausmeister und Hausmeisterinnen in der Betreuungseinheit vor Ort sind.

Die genannten Maßnahmen sind bereits in Planung bzw. konzeptioniert und werden jetzt sukzessive umgesetzt. Ziel ist es, eine Vielzahl der oben genannten Maßnahmen im Laufe von 2020 zu implementieren und den Erfolg sicher zu stellen.

Weiterhin zu beachten ist jedoch, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen geändert haben. Der derzeitige Rechtsrahmen hat sich bezüglich der umlagefähigen Kosten zugunsten der Vermieterseite geändert. Die GEWOFAG ist verpflichtet, dem rechtlichen Rahmen auszuschöpfen. Daher können sich abweichende Kosten zum Vorjahr ergeben. Somit ist auch ein Vergleich mit der früheren Struktur und Abrechnungsmodalität der Hausmeistertätigkeiten bei der HEIMAG nur bedingt möglich. Zusammen mit der allgemeinen Preissteigerung der letzten Jahre ergibt sich in der HEIMAG-Siedlung Harlaching zwar ein Anstieg der Betriebskosten, dennoch liegen die Gesamtbetriebskosten hier im Bereich der entsprechenden Richtwerte des Münchner Mietspiegels.

Auf Initiative des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München werden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GEWOFAG bei einer öffentlichen Sitzung des Mieterbeirats am 20.04.2020 zu den Fragen der Betriebskostenabrechnung Stellung beziehen.

Die vorliegende Beschlussvorlage ist mit der GEWOFAG abgestimmt.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 03012 der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirkes – Untergiesing-Harlaching am 07.11.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Der zuständigen Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Heide Rieke, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin für das Beteiligungsmanagement, Frau Stadträtin Kainz, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GEWOFAG auf Initiative des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München bei einer öffentlichen Sitzung des Mieterbeirats am 20.04.2020 zu den Fragen der Betriebskostenabrechnung Stellung beziehen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 03012 der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching am 07.11.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching
3. An die GEWOFAG
4. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost (2x)
5. An das Direktorium HA II/V3
6. An das Direktorium Dokumentationsstelle
7. An das Revisionsamt
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirkes am 7. M. 2019

Bitte Formblatt vollständig und gut leserlich ausfüllen und umseitige Erläuterungen beachten!

 Antrag (zur Abstimmung) Anfrage/Anliegen

Möchten Sie mündlich vortragen?

 ja nein

ejwillig)

 ja nein ja nein ja nein

Diskussionsthemen in Stichworten:

1. Geschäftsgebaren der GEWOFAG bezüglich Betriebskostenabrechnung

2.

3.

Text des Antrages / der Anfrage / des Anliegens (Bitte formulieren Sie einen Antrag so, dass er mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" beantwortet werden kann):

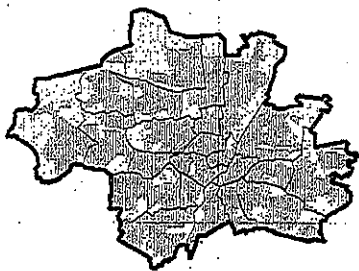
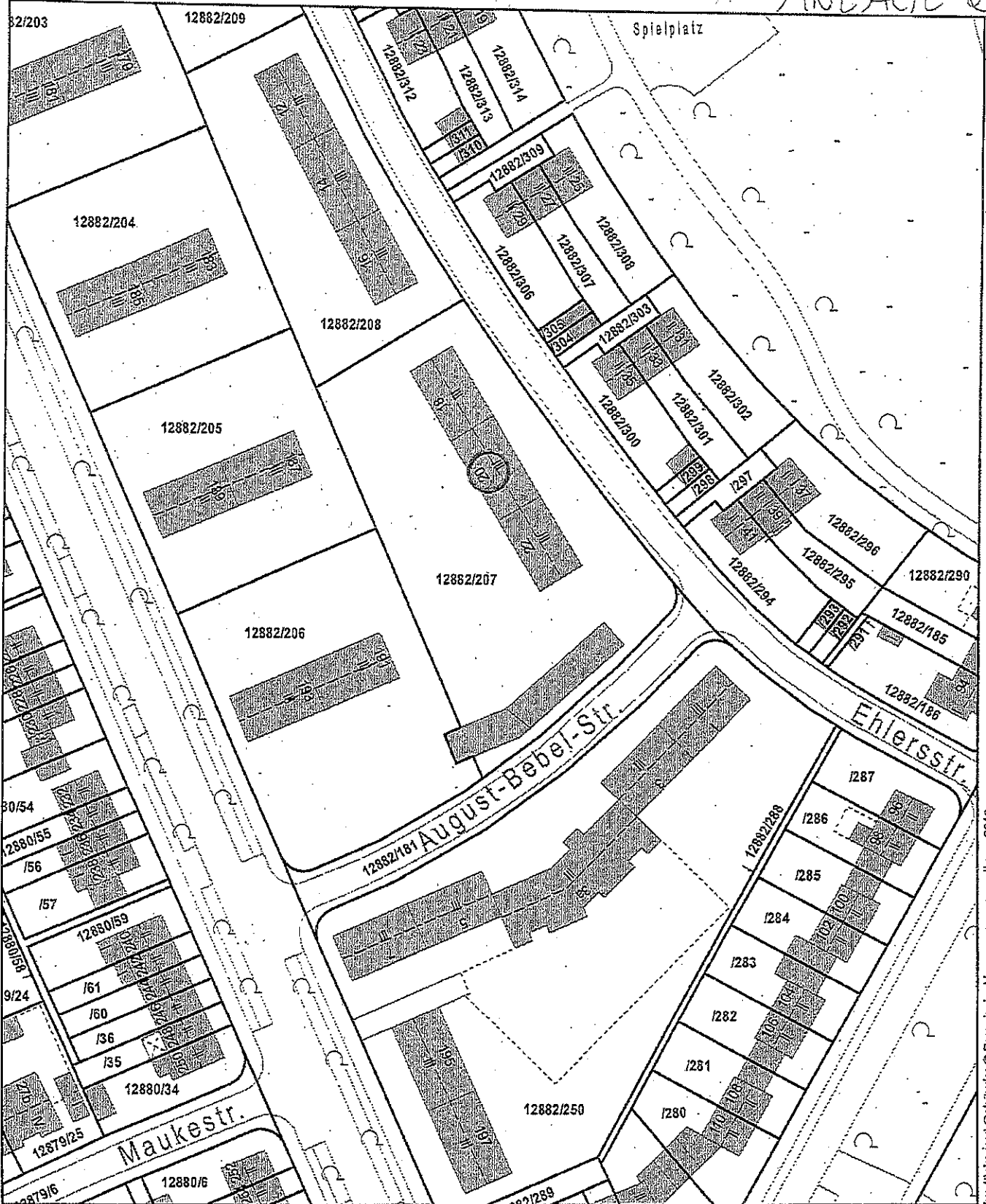
Die Bürgerversammlung fordert den Stadtrat auf, das Geschäftsgebaren der städtischen Wohnungsgesellschaft GEWOFAG bezüglich der Betriebskostenabrechnung zu überprüfen. Außerdem bitten wir OB Reiter, seinen Einfluss als Aufsichtsratsvorsitzender der GEWOFAG diesbezüglich geltend zu machen.

Begründung:

In unserer Wohnanlage Heimgartl, die seit einigen Jahren zur GEWOFAG gehört, wurden uns für 2017 und 2018 erhöhte Betriebskosten in Rechnung gestellt. In den vorhergehenden Jahren erhielten wir immer eine Gutschrift. Die aktuelle Erhöhung ist vor allem auf die gestiegenen Hausmeisterkosten zurückzuführen, plus 70 Prozent innerhalb 2 Jahren. Mit der Belegeinsicht und zwei Gesprächen von Mieterinnen mit der Gewofag konnten die Unklarheiten bisher nicht ausgeräumt werden. Laut TZ vom 5.11.2019 äußerte sich der Sprecher der GEWOFAG de Gasperi zu einem ähnlich gelagerten Fall in der Gewofag-Siedlung in Neuperlach: "Eine Kostensteigerung über die letzten Jahre ist in den einzelnen Positionen der Nebenkostenabrechnung nicht ungewöhnlich, sondern der Regelfall." Heißt das, dass die Mieterinnen und Mieter in Zukunft jegliche Kostensteigerung ohne eine nachvollziehbare Erklärung akzeptieren sollen?

Raum für Vermerke des Direktoriums – Bitte nicht beschriften

- ohne Gegenstimme angenommen
- mit Mehrheit angenommen
- ohne Gegenstimme abgelehnt
- mit Mehrheit abgelehnt



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1.025
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt
 München
 Referat für Stadtplanung
 und Bauordnung

Ersteller
 Erstellungsdatum 12.12.2019

