



An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 07.11.2023

Anfrage:
Wirtschaftlichkeit der städtischen Wohnungsunternehmen

Die Wirtschaftlichkeit bei kommunalen Unternehmen orientiert sich nicht nur an betriebswirtschaftlichen Kriterien, sondern auch an gemeinwohlorientierten Zielen. Nichtsdestotrotz gibt es mehrere Methoden und Kennzahlen, um die Wirtschaftlichkeit zu bewerten.

Wir bitten daher den Oberbürgermeister diese Kennzahlen für die Jahre 2020 bis 2025 zu nennen, bis 2023 jeweils für die GWG und die GEWOFAG, ab 2024 die Planzahlen für die Münchner Wohnen:

1. Mietauslastung und Leerstandsquote
2. Mietrendite

Unter Mietrendite verstehen wir das Verhältnis der jährlichen Netto-Mieteinnahmen zum Wert der Immobilien.

3. Cashflow

Ein positiver Cashflow ist entscheidend, um Investitionen zu tätigen, Instandhaltungen zu finanzieren und Kredite zu bedienen.

4. Rentabilitätskennzahlen, u.a. Eigenkapital- und Gesamtrentabilität
5. Liquiditätskennzahlen: Liquidität 1. bis 3. Grades, Working Capital
6. Höhe des Jahresüberschusses
7. Kostenvergleichsrechnung

Ein Vergleich der Kostenstrukturen mit anderen kommunalen Wohnungsunternehmen der Städte Berlin, Hamburg und Köln könnte Aufschluss über die Effizienz der eigenen Bewirtschaftung geben.

8. Höhe der Bareinlagen der LHM

Darüber hinaus bitten wir um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche finanziellen Mittel sind für Sanierungen des Wohnungsbestandes (Instandsetzung, Modernisierung, energetische Sanierung, Barrierefreiheit, ...) insgesamt notwendig?
2. Welcher Betrag ist jährlich notwendig, um 2.000 Wohnungen jährlich neu zu bauen?
3. Hätte der Stadtrat im Jahre 2019 auf den Mietenstopp verzichtet, welche zusätzlichen Mittel stünden dann bereit?

Initiative:

Dirk Höpner, Planungspolitischer Sprecher
Tobias Ruff, Fraktionsvorsitzender
Sonja Haider, stellv. Fraktionsvorsitzende
Nicola Holtmann, Stadträtin