

Kurzübersicht**GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH,
Aspekte der Bewirtschaftung der freifinanzierten Wohnungen der GWG
Teilbericht 1: Mietspiegel und Systemdaten****Überblick zum Prüfungsgegenstand**

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) verwaltet als städtische Wohnungsgesellschaft eine Vielzahl an Mietobjekten (Wohnungen, Häuser, Garagen usw.).

Gegenstand der Prüfung war die Bewirtschaftung der 16.200 freifinanzierten Wohnungen, die Integration der übergegangenen städtischen Wohnungen, das Vertragsmanagement mit den im Zusammenhang stehenden Prozessen in Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit und Transparenz.

Dieser erste von zwei Teilberichten behandelt die Umsetzung des Münchner Mietspiegels 2013 und die zu den Wohnungen und Vertragsverhältnissen hinterlegten Daten im SAP-System.

Zielsetzung der Prüfung

Wir haben u.a. zu Folgendem beigetragen:

- Die Bewirtschaftung der Mietobjekte wird durch das SAP-System ausreichend unterstützt.
- Die von der LHM übergegangenen Wohnungen sind in das SAP-System aufgenommen.
- Die freifinanzierten Wohnungen sind im SAP-System entsprechend ihrer Charakteristika abgebildet.
- Die Höhe der Miete ist angemessen und bestehende Erhöhungsmöglichkeiten werden in der richtigen Höhe gefordert.
- Eine Gleichbehandlung der Mieter ist bei der Festsetzung der Miete sichergestellt.
- Das Vertragsmanagement ist durch Vorgaben festgelegt und wird entsprechend durchgeführt.
- Die Zusammenarbeit aller Beteiligten ist gewährleistet und der Informationsfluss ist sichergestellt.
- Ein funktionierendes Internes Kontrollsystem ist eingerichtet.

Prüfungsergebnisse (Zusammenfassung)

- Bei den freifinanzierten Wohnungen sind nicht alle für die Berechnung der Mietspiegelmiete notwendigen Beschreibungen im SAP-System eingepflegt.
- Bei rd. 1.680 Wohnungen ist die Miete nach dem falschen Baujahr ermittelt worden.
- Nach unserer stichprobenartigen systemgestützten Prüfung hat die GWG rd. 13.860 Zu- und Abschlüsse nicht oder falsch gepflegt.
- Die GWG hat keine Plausibilitätsprüfungen bei den einzelnen zu hinterlegenden Zu- und Abschlüssen in SAP durchgeführt.
- Durch die nicht ausreichende Beschreibung der Wohnungen konnten wir rd. 10.700 Zu- und Abschlüsse nicht weiter beurteilen.
- Durch fehlende Zuschläge und durch falsch hinterlegte Abschlüsse bestehen nach unseren Berechnungen bisher nicht erkannte mögliche jährliche Einnahmepotentiale von rd. 2,45 Mio € für die GWG. Dem gegenüber stehen den Mietern zugute kommende, nicht mehr durchführbare Mieterhöhungen (derzeit nicht bezifferbar).
- Durch die Vielzahl an fehlenden und falschen Zu- und Abschlüssen waren durchgeführte Mieterhöhungen im Jahr 2014 auf Basis der falschen Mietspiegelmiete – sowohl zu hoch als auch zu niedrig.

Empfehlungen auf der Basis der Prüfungsergebnisse (Zusammenfassung)

- Die freifinanzierten Wohnungen sind im SAP-System ausreichend und richtig zu beschreiben. Nur durch eine ausreichende Beschreibung mit Ausstattungsmerkmalen kann die GWG den jeweiligen Mietspiegel richtig und zeitnah umsetzen.
- Bei der Anwendung des Mietspiegels ist für alle Wohnungen künftig die richtige Bezugsgröße beim Baujahr zu verwenden.

- Künftig sind die richtigen und vollständigen Zu- und Abschläge bei den freifinanzierten Wohnungen im SAP-System zu hinterlegen.
- Die GWG sollte bei der Pflege der Zu- und Abschläge im SAP-System Plausibilitätsprüfungen durchführen. Auch stichprobenartige Kontrollen dienen zur Qualitätsverbesserung für die richtige Umsetzung des Mietspiegels.
- Einnahmepotentiale sind bei künftigen Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu nutzen, um ausreichend finanzielle Mittel für günstigen neuen Wohnraum zu erhalten.
- Mieterhöhungen sind künftig auf der richtigen Grundlage zu fordern.

Stellungnahme der geprüften Organisationseinheit (Zusammenfassung)

Nach der Stellungnahme der GWG mit Schreiben vom 30.07.2015 werden die Erkenntnisse in der Implementierung des aktuellen Mietspiegels 2015 innerhalb der Gesamtorganisation GWG München deutliche Berücksichtigung finden. Hierüber wird nach Beendigung der Implementierungsphase eine Innenrevision durchgeführt, um die Vollständigkeit und Richtigkeit der in SAP gepflegten miethöhe-relevanten Merkmale dokumentieren zu können.

Der Rechnungsprüfungsausschuss übernimmt die Prüfungsergebnisse und trägt die Empfehlungen des Revisionsamts mit.