

2012



Corporate Social Responsibility Report –
Bericht über die nachhaltige Entwicklung
bei der GWG München

GWG



Inhalt

- 1 Editorial
- 2 Eurhonet – European Housing Network
und CSR – Corporate Social Responsibility
- 4 Die GWG München – eine starke Partnerin der Stadt
- 5 Allgemeine Kennzahlen

- 8 **Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit**
- 13 **Umweltschutz**
- 17 **Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit**
- 21 **Verantwortungsvolle Unternehmensführung**
- 24 **Personalführung**

- 28 Erläuterung

Herausgeber:
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft
München mbH
Heimeranstraße 31
80339 München
Tel: 089 55 11 4-0
Fax: 089 55 11 4-209
info@gwg-muenchen.de
www.gwg-muenchen.de

Redaktion (verantwortlich):
Reinhard GÜthlein

Fotos:
S. Clausen, E. Gurian, A. Heddergott,
R. Lorenz, M. Naumann, I. Scheffler

Gestaltung:
Büro Roman Lorenz
Gestaltung
visueller Kommunikation
design alliance
München

Druck:
Bavaria Druck GmbH, München

2009 hat die GWG München ihren ersten, auf internationalen Standards basierenden Nachhaltigkeitsbericht herausgegeben. Der Corporate Social Responsibility Report 2012 der GWG München ist nun mehr der vierte standardisierte Jahresbericht; ein Jahresbericht aus dem Umfeld der sozialorientierten Wohnungswirtschaft. Die Standardisierung erfolgt nach Maßgabe des EURHO-GR®-Rasters und zielt auf ein verantwortungsbewusstes unternehmerisches Handeln im Hinblick auf ökonomische, ökologische und soziale Belange ab. Das European Housing Network – kurz EURHONET – konzipierte diesen Bericht. Rund 30 Mitgliedsunternehmen aus fünf europäischen Ländern brachten ihr Wissen sowie ihre Erfahrungen ein. Alle Mitglieder sind ausschließlich kommunale bzw. öffentliche Wohnungsunternehmen, die über ihre Gesellschafter sich vergleichbaren Zielen und Aufgaben stellen müssen und auch wollen.

Bei der Berichterstattung einigten sich die beteiligten Unternehmen auf folgende fünf Themen:

- die Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit
- eine auf Langfristigkeit ausgerichtete ökonomische Nachhaltigkeit
- umfassender Umweltschutz
- eine verantwortungsvolle Unternehmensführung
- eine verantwortungsbewusste Personalführung

Zu allen fünf Themen nimmt dieser Report – bezogen auf die GWG München – Stellung. Als kommunales Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt

München, im Juli 2013

Dietmar Bock
kaufmännischer Geschäftsführer



von links nach rechts:
Hans-Otto Kraus, Dietmar Bock

München sehen wir es als zwingend notwendig an, dass die Bürger dieser Stadt sowie alle anderen an unseren Aktivitäten interessierten Personen über die Geschäftspolitik und die Handlungen der GWG München informiert werden. Die GWG München ist sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und dies auch über ihren Auftrag der sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung in München hinaus.

Der **Corporate Social Responsibility Report 2012 der GWG München** ist auch im Internet abrufbar bzw. kann in den örtlichen Hausverwaltungen eingesehen und mitgenommen werden.

Wir freuen uns über Ihr Interesse und wünschen Ihnen eine spannende und informative Lektüre.

Hans-Otto Kraus
technischer Geschäftsführer

Eurhonet – European Housing Network und CSR – Corporate Social Responsibility

2

Das European Housing Network, Eurhonet, ist ein aus 29 Wohnungsunternehmen bestehendes Netzwerk mit Firmensitzen in England, Frankreich, Deutschland, Italien und Schweden. Diesen Unternehmen ist gemeinsam, dass sie im Eigentum der „öffentlichen Hand“ stehen, ihre Eigentümer bei der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen unterstützen und dass sie benachteiligte Haushalte durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum unterstützen. Zwar haben die teilnehmenden Länder in Bezug auf ihre Tätigkeiten am Wohnungsmarkt die unterschiedlichsten Gesetzesvorschriften zu beachten, aber sie alle verbindet die Notwendigkeit, eine nachhaltige Gesellschaft zu schaffen, in der negative Auswirkungen auf die Umwelt durch bewusste und gezielte Aktionen minimiert werden.

In Eurhonet beschäftigen sich derzeit fünf thematische Arbeitsgruppen mit den Schwerpunktthemen:

- Corporate Social Responsibility (CSR)
- Energy Savings
- Social Integration
- Ageing of the Population
- Human Resources

Die Arbeitsgruppe CSR befasst sich insbesondere mit der Entwicklung und Verbesserung eines Modells, bei dem Unternehmen über ihre Tätigkeiten auf Grundlage von Corporate Social Responsibility Kriterien berichten können. Dieses Modell bildet die Grundlage dieses Berichtes.

Das Konzept von CSR kann in verschiedener Weise interpretiert werden. Eurhonet ist der Ansicht, dass es sich bei CSR um ein Projekt handelt, bei dem Mitgliedsunternehmen soziale und ökologische Aspekte, zusammen mit allen Beteiligten, freiwillig in ihre eigenen Unternehmensaktivitäten integrieren sollen. Diese Aspekte basieren auf einer Perspektive der sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Verantwortung und Nachhaltigkeit und beinhalten gleichzeitig eine ethisch korrekte Haltung gegenüber allen Angestellten.

The EUROpean HOusing NETwork in Zahlen:

27 Mitglieder
5 Länder
5 thematische Arbeitsgruppen
500.000 Wohnungen

Frankreich

FSM
Habitat 62/59 Picardie
Le Foyer Rémois
DELPHIS

Italien

ALER Brescia
ALER Milano
ATC Torino
IPES Bolzano
IACP Bari
ARTE Genova

Deutschland

bauverein AG Darmstadt
BGW Bielefeld
GBG Mannheim
GWG München
GEWOBA Bremen
DOGEWO 21 Dortmund
Pro Potsdam

Schweden

Familjebostäder
Gavlegårdarna
Mimer
Hyrebostäder
Stångåstaden
Vatter Hem
Örebro Bostäder
AB Helsingborgshem
Bostadsbolaget

England

Bolton at Home

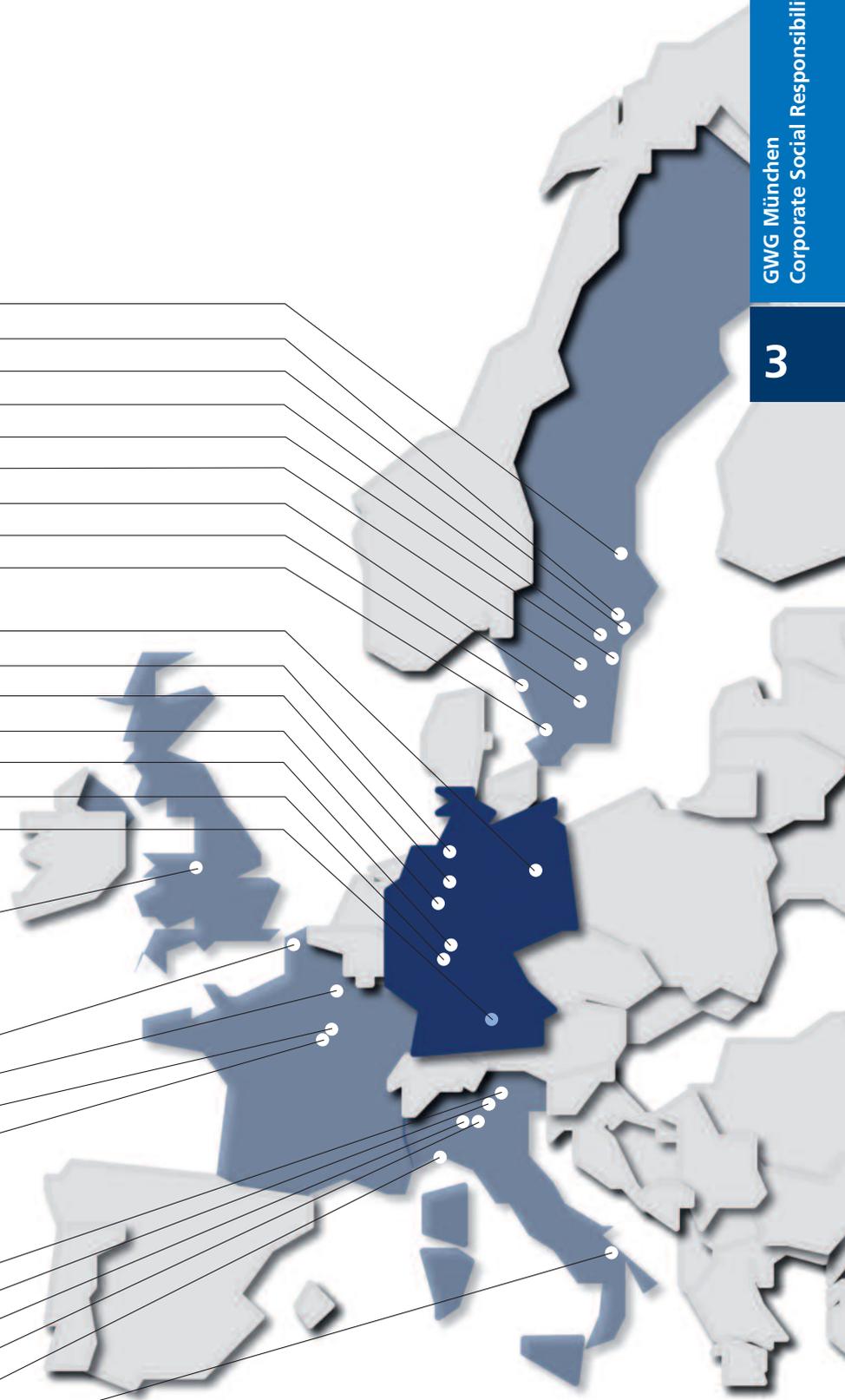
- Gavlegårdarna Gävle
- Mimer Västerås
- Familjebostäder Stockholm
- Örebro Bostäder
- Hyrebostäder Norrköping
- Stångåstaden Linköping
- Vatter Hem Jönköping
- Bostadsbolaget Göteborg
- AB Helsingborgshem Helsingborg

- Pro Potsdam
- GEWOBA Bremen
- BGW Bielefeld
- DOGEWO 21 Dortmund
- bauverein AG Darmstadt
- GBG Mannheim
- GWG München

Bolton at Home

- Habitat 62/59 Picardie Calais
- Le Foyer Rémois Reims
- DELPHIS Paris
- FSM Melun

- ITEA Trento
- IPES Bolzano
- ALER Brescia
- ALER Milano
- ARTE Genova
- IACP Bari



Die GWG München – eine starke Partnerin der Stadt

4

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (kurz GWG München) wurde im Jahr 1918 gegründet. Sie ist damit die älteste der vier Wohnungsgesellschaften, an denen die Landeshauptstadt München beteiligt ist und gehörte zu den ersten kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Deutschlands. Seit dem Jahr 1918 ist das Unternehmen untrennbar mit dem Wohnungsbau in München verbunden. Mit Wohnanlagen und Siedlungen, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat die GWG München wesentlich zur Architektur- und Baugeschichte der bayerischen Landeshauptstadt beigetragen.

Ihre Hauptaufgabe sieht die GWG München auch heute noch in der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, wobei der räumliche Geschäftskreis die Region München umfasst, mit dem Schwerpunkt ihrer Aktivitäten im Gebiet der Landeshauptstadt.

Die GWG München bewirtschaftet, zusammen mit ihren Tochterunternehmen, derzeit nicht nur knapp 28.000 (eigene und für Dritte verwaltete) Wohnungen und betreut im Rahmen einer sozial orientierten Hausverwaltung damit ca. 50.000 Mieterinnen und Mieter, sondern deckt mit dem Bau von Wohnungen und innovativen Wohnformen das gesamte Spektrum der kommunalen Wohnungsversorgung ab.



Konzern-Kennzahlen 2012:

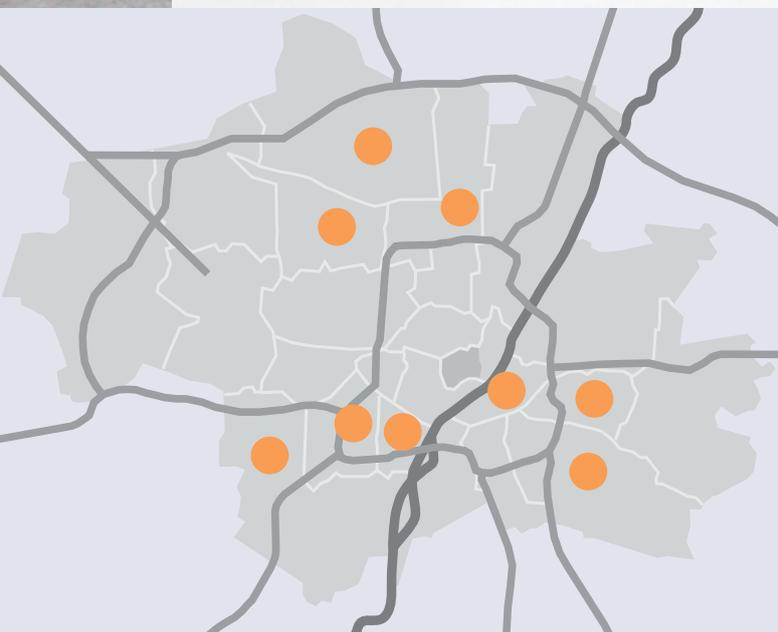
| | |
|---------------|---|
| 28.076 | Wohnungen, |
| | davon 9.851 öffentlich gefördert |
| 454 | Beschäftigte |
| | davon 97 nebenberuflich Tätige |
| 162 | Mio. EUR Umsatz |
| 313 | Mio. EUR Eigenkapital |
| 1.290 | Mio. EUR Bilanzsumme |
| 3 | Tochtergesellschaften |

Insbesondere in den 9 Stadtbezirken Milbertshofen-Am Hart, Ramersdorf-Perlach, Feldmoching-Hasenbergl, Moosach, Au-Haidhausen, Sendling-Westpark, Hadern, Berg am Laim und Sendling konzentrieren sich rund 90 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Neben dem Hauptfeld der Bestandsbewirtschaftung betreibt der GWG-Konzern darüber hinaus zusammenfassend noch Projektmanagement, Stadtsanierung, ein soziales Quartiersmanagement, die Umsetzung städtebaulicher Entwicklungen – teilweise mit modellhaftem Charakter –, Abbrüche von Altbauten, die Neuerstellung von Mietwohnungen auf eigenen Grundstücken, den Ankauf von Grundstücken zum Zwecke der Bebauung, den Ankauf von Mietwohnungsbeständen, umfassende Modernisierungsmaßnahmen sowie den Verkauf von neu erstellten Eigentumswohnungen, die sich überwiegend in den Wohnquartieren der GWG München befinden.

Die GWG München ist zusammen mit ihren Tochtergesellschaften nicht nur eine maßgebliche Stütze des geförderten Mietwohnungsneubaus, sondern sie trägt auch Verantwortung für den sozialen Frieden in den Wohnquartieren und ist eng mit den lokalen und regionalen Märkten vertraut. Sie leistet mit ihren sozial orientierten Geschäftsfeldern einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnquartiere und dient als Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung.

90 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes der GWG München konzentrieren sich auf die gekennzeichneten Stadtteile



Anzahl Wohnungen/durchschnittliche Fläche je Wohnungstyp

0.1

| Gesamtbestand | 2012 | | 2011 | | 2010 | |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| | | Durchschnitt m ² | | Durchschnitt m ² | | Durchschnitt m ² |
| Anzahl Wohnungen insg. | 24.011 | 56,26 | 20.848 | 56,92 | 20.545 | 56,72 |
| 1-Zimmer-Wohnung | 132.433,21 m ² | 35,98 | 109.656,77 m ² | 36,35 | 104.725,94 m ² | 36,11 |
| 2-Zimmer-Wohnung | 510.780,43 m ² | 47,87 | 431.162,08 m ² | 47,88 | 428.132,31 m ² | 47,72 |
| 3-Zimmer-Wohnung | 479.131,18 m ² | 68,17 | 437.216,18 m ² | 68,27 | 431.254,55 m ² | 68,15 |
| 4-Zimmer-Wohnung | 213.437,91 m ² | 85,65 | 194.689,67 m ² | 85,43 | 187.606,58 m ² | 85,16 |
| 5-Zimmer-Wohnung | 11.667,27 m ² | 108,03 | 10.220,43 m ² | 107,58 | 10.073,76 m ² | 107,17 |
| Über 5 Zimmer | 3.646,87 m ² | 91,17 | 3.654,61 m ² | 76,14 | 3.522,29 m ² | 73,38 |
| Summe | 1.351.096,87 m² | 56,26 | 1.186.599,74 m² | 56,92 | 1.165.315,43 m² | 56,72 |

| davon frei finanziert | 2012 | | 2011 | | 2010 | |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | | Durchschnitt m ² | | Durchschnitt m ² | | Durchschnitt m ² |
| Anzahl Wohnungen insg. | 14.160 | 52,64 | 11.571 | 53,59 | 11.210 | 52,43 |
| 1-Zimmer-Wohnung | 96.899,78 m ² | 34,63 | 76.214,82 m ² | 34,75 | 70.388,65 m ² | 35,00 |
| 2-Zimmer-Wohnung | 311.613,04 m ² | 47,85 | 243.227,18 m ² | 47,97 | 236.916,77 m ² | 47,61 |
| 3-Zimmer-Wohnung | 251.470,57 m ² | 65,74 | 223.445,90 m ² | 65,91 | 211.932,90 m ² | 65,65 |
| 4-Zimmer-Wohnung | 77.780,35 m ² | 83,01 | 69.434,35 m ² | 83,25 | 61.445,73 m ² | 82,04 |
| 5-Zimmer-Wohnung | 5.672,77 m ² | 111,23 | 5.545,33 m ² | 110,91 | 4.676,02 m ² | 108,74 |
| Über 5 Zimmer | 1.911,97 m ² | 76,48 | 2.277,83 m ² | 67,00 | 2.411,35 m ² | 66,98 |
| Summe | 745.348,48 m² | 52,64 | 620.145,41 m² | 53,59 | 587.771,42 m² | 53,23 |

| davon gefördert | 2012 | | 2011 | | 2010 | |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | | Durchschnitt m ² | | Durchschnitt m ² | | Durchschnitt m ² |
| Anzahl Wohnungen insg. | 9.851 | 61,49 | 9.277 | 61,06 | 9.335 | 61,87 |
| 1-Zimmer-Wohnung | 35.533,43 m ² | 40,79 | 33.441,95 m ² | 40,58 | 34.337,29 m ² | 38,62 |
| 2-Zimmer-Wohnung | 199.167,39 m ² | 47,90 | 187.934,90 m ² | 47,76 | 191.215,54 m ² | 47,85 |
| 3-Zimmer-Wohnung | 227.660,61 m ² | 71,08 | 213.770,28 m ² | 70,93 | 219.321,65 m ² | 70,75 |
| 4-Zimmer-Wohnung | 135.657,56 m ² | 87,24 | 125.255,32 m ² | 86,68 | 126.160,85 m ² | 86,77 |
| 5-Zimmer-Wohnung | 5.994,50 m ² | 105,17 | 4.675,10 m ² | 103,86 | 5.397,74 m ² | 105,84 |
| Über 5 Zimmer | 1.734,90 m ² | 115,66 | 1.376,78 m ² | 98,34 | 1.110,94 m ² | 92,58 |
| Summe | 605.748,39 m² | 61,49 | 566.454,33 m² | 61,06 | 577.544,01 m² | 60,78 |

Die Erhöhung des Wohnungsbestandes im Jahr 2012 resultiert neben der Fertigstellung von Neubau-
maßnahmen und dem Erwerb von bisher bei der Landeshauptstadt München verwalteten Wohnungen,
insbesondere aus dem Rückerwerb von rd. 2.600 Wohnungen, die in früheren Jahren an eine Tochter-
gesellschaft veräußert wurden.

Bei Einbeziehung der Tochtergesellschaften, sowie des Verwaltungsbestandes für die Landeshauptstadt
München, beträgt der gesamte vom GWG-Konzern bewirtschaftete Wohnungsbestand sogar
rd. 28.000 Wohneinheiten und damit ca. 3,6 % des gesamten Mietwohnungsbestandes der Landes-
hauptstadt München. Diesen Bestand gilt es zu erhalten, qualitativ zu verbessern und kontinuierlich
auszubauen, um so dem akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum in München aktiv entgegen zu
wirken.

Die GWG München hat eine größere Anzahl von Wohnungen mit sogenannten „halben“ Zimmern
(unter 10 m²). Diese wurden in der Tabelle jeweils als ein Zimmer berücksichtigt. Bei dieser Zählweise
ergeben sich Wohnungen mit bis zu 12 Zimmern. Hierin liegt auch die relativ geringe Durchschnitts-
größe von Wohnungen in der Kategorie „Über 5 Zimmer“ begründet.

| Miethöhen im Wohnungsbestand | | | | | | | 0.2 |
|--|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|--------------|-----|
| Frei finanziert | 2012 | | 2011 | | 2010 | | |
| | m ² | % | m ² | % | m ² | % | |
| Miete bis zu 4,00 €/m ² | 24.771,57 | 3,33 | 30.278,24 | 4,88 | 20.772,21 | 3,5 | |
| Miete zwischen 4,01 und 6,00 €/m ² | 231.621,00 | 31,14 | 229.333,04 | 36,98 | 224.158,14 | 38,1 | |
| Miete zwischen 6,01 und 8,00 €/m ² | 354.924,82 | 47,71 | 247.039,53 | 39,84 | 243.853,39 | 41,5 | |
| Miete zwischen 8,01 und 10,00 €/m ² | 103.633,22 | 13,93 | 89.450,70 | 14,42 | 80.350,99 | 13,7 | |
| Miete ab 10,01 €/m ² | 28.969,05 | 3,89 | 24.0432,90 | 3,88 | 18.636,69 | 3,2 | |
| Summe | 743.919,66 | 100,00 | 620.145,41 | 100,00 | 587.771,42 | 100,0 | |

| Gefördert | 2012 | | 2011 | | 2010 | |
|--|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|--------------|
| | m ² | % | m ² | % | m ² | % |
| Miete bis zu 4,00 €/m ² | 14.941,20 | 2,46 | 17.513,05 | 3,09 | 34.390,90 | 5,6 |
| Miete zwischen 4,01 und 6,00 €/m ² | 403.316,03 | 66,42 | 398.848,64 | 70,42 | 414.317,77 | 71,7 |
| Miete zwischen 6,01 und 8,00 €/m ² | 111.219,71 | 18,32 | 92.745,37 | 16,37 | 78.242,87 | 13,5 |
| Miete zwischen 8,01 und 10,00 €/m ² | 77.641,45 | 12,79 | 57.347,27 | 10,12 | 53.049,40 | 9,2 |
| Miete ab 10,01 €/m ² | 58,82 | 0,01 | 0,00 | 0,00 | 60,71 | 0,0 |
| Summe | 607.177,21 | 100,00 | 566.454,33 | 100,00 | 577.544,01 | 100,0 |

Die durchschnittliche Wohnungsmiete im gesamten Wohnungsbestand beträgt 6,21 €/m². Die Wohnungsmieten liegen grundsätzlich deutlich unter den in München geforderten Mietpreisen und bilden daher ein bedeutendes Regulativ auf dem Münchner Wohnungsmarkt.

| Anteil seniore- und behindertengeeigneter Wohnungen am Gesamtbestand | | | | 0.3 |
|--|------|------|------|-----|
| | 2012 | 2011 | 2010 | |
| | % | % | % | |
| Anteil | 6,65 | 5,71 | 4,41 | |

Seit dem Jahr 2008 werden alle Neubaumaßnahmen und – sofern möglich – auch alle umfassenden Modernisierungsmaßnahmen bei der GWG München barrierefrei nach DIN 18040-2 errichtet. Der Anteil dieser Wohnungen am Gesamtbestand wird daher grundsätzlich kontinuierlich ansteigen und damit der demografischen Entwicklung Rechnung getragen. Der Anteil der Wohnungen, die mit Aufzug ausgestattet sind, beläuft sich auf deutlich über 20% des Gesamtbestandes.

| Jahresumsatz | | | | 0.4 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----|
| | 2012 | 2011 | 2010 | |
| | T€ | T€ | T€ | |
| Jahresumsatz | 145.373,1 | 137.597,8 | 134.375,4 | |
| davon Umsatz aus Hausbewirtschaftung | 136.207,2 | 130.124,8 | 126.815,7 | |

Es werden hier die Umsatzerlöse nach der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt, jeweils ohne Bestandsveränderungen, aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge und Zinserträge. Auch wenn sich die Umsatzerlöse kontinuierlich erhöhen, ist die Umsatzsteigerung kein primäres Ziel der GWG München, da diese Größe auch Erlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (2012: 39,0 Mio. Euro) enthält, welche großteils fremd gesteuert sind.

Anzahl der Mitarbeiter

0.5

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|-------|-------|-------|
| Anzahl aktiver Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent) | 301,2 | 280,4 | 262,1 |
| Anzahl aktiver Mitarbeiter (Köpfe) | 360,0 | 309,8 | 299,3 |

Neben den genannten Beschäftigten wurden bei der GWG in 2012 durchschnittlich zwölf Personen zum/zur Kaufmann/Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ausgebildet. Die kontinuierliche Erhöhung des Personalbestandes ist das Ergebnis von zusätzlich übernommenen Aufgaben, wie beispielsweise die Übernahme von Wohnungsbeständen der Landeshauptstadt München, die Ausweitung des Betreuungsangebotes im Rahmen der „sozialen“ Hausverwaltung, oder auch aufgrund der steigenden Neubautätigkeit.



8 Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit

Die Vielfalt des Wohnungsangebotes, entsprechend der Nachfrage

Die GWG München (ohne Bestand der Tochtergesellschaften und der Landeshauptstadt München) bewirtschaftet einen Bestand von mittlerweile mehr als 24.000 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 1.350.000 m². Fast die Hälfte der Wohnfläche entfällt auf geförderten, also sozialen Wohnungsbau wobei sich der überwiegende Anteil des Wohnungsangebotes auf Zwei- und Dreizimmerwohnungen verteilt. Aber auch für große Familien steht bezahlbarer Wohnraum in Form von vier, fünf oder mehr Zimmern zu Verfügung. Bei den frei finanzierten Wohnungen sind noch rund 3.850 Einheiten einzelofenbeheizt, die in den nächsten 20 bis 25 Jahren entweder abgebrochen und durch Neubauten ersetzt oder aber umfassend modernisiert werden. Wir wollen unser Wohnungsangebot stets an der örtlichen Nachfrage ausrichten. Aus diesem Grunde hat sich die GWG München als Ziel gesetzt im frei finanzierten Neubaubereich soweit möglich keine Ein- sondern mindestens nur noch Zwei-Zimmer-Wohnungen zu errichten, da neben den gestiegenen Ausstattungsansprüchen auch der Wunsch nach mehr Wohnfläche immer deutlicher erkennbar wird. Im geförderten Wohnungsbau richtet sich die Wohnungsgröße nach den jeweiligen Förderbestimmungen.

Insgesamt gesehen bleibt die Bestandserweiterung das zentrale Element der Unternehmenspolitik innerhalb der GWG München. Die derzeit durchschnittliche jährliche Fertigstellungszahl von rund 300 bis 400 Mietwohnungen soll künftig auf 400 bis 500 Einheiten erhöht werden und umfasst sowohl den Ersatz von Substandardwohnungen durch Abbruch und Neubau als auch Neubaumaßnahmen auf neu erworbenen Grundstücken. Der Ankauf von Wohnungen wird weiterhin nur punktuell erfolgen, ist jedoch ebenso wie die Errichtung und der Verkauf von Eigentumsmaßnahmen keine strategische Zielgröße.

Miethöhe

Bei der Neuvermietung von frei finanzierten Wohnungen orientieren sich die Mieten am unteren Rand des Münchener Mietenspiegels. 30 % dieses frei finanzierten Bestandes werden an Gering- und Mittelverdiener im Rahmen des Konzeptes „Soziale Mietobergrenzen (KSM)“ zu einer sozial verträglichen monatlichen Kaltmiete (je nach Wohnungsgröße) zwischen 6,25 und 6,75 Euro je m² vermietet. Familien mit Kindern, deren Einkommen über der maßgeblichen Einkommensgrenze liegt, kommen in den Genuss einer sogenannten Familienkomponente in Höhe von 50 Cent je m² und Monat, bezogen auf jedes kindergeldberechtigte Kind. Die Durchschnittsmiete im gesamten Wohnungsbestand der GWG München beträgt insgesamt 6,21 Euro je m² wobei eine Bandbreite je nach Lage und Ausstattung von 2,34 Euro bis 13,00 Euro je m² besteht. Die GWG bietet somit in München, der Stadt mit den höchsten Wohnungsmieten in Deutschland, ein unterschiedliches und qualitatives Wohnungsangebot zu erschwinglichen Mietpreisen an und sorgt dadurch auch für die Personen, die am freien Münchner Wohnungsmarkt keine Chance auf angemessenen Wohnraum hätten. Dabei steht nicht die Rendite im Vordergrund, sondern der Erhalt des sozialen Gleichgewichtes in der Landeshauptstadt.

Förderung des sozialen Zusammenhalts

Für die GWG München ist die Ausgestaltung einer sozial ausgerichtete Hausverwaltung seit jeher ein wichtiger Aufgabenschwerpunkt. Persönliche Ansprechpartner beantworten in sechs örtlichen Hausverwaltungen jeweils alle Fragen rund ums Wohnen und werden dabei speziell von zwei Mitarbeiterinnen, die als Kinderbeauftragte bzw. als Seniorenbeauftragte benannt sind, unterstützt. Unsere festangestellten Hausmeister, welche die Wohnanlagen vor Ort betreuen, stehen den Mietern ebenfalls als direkte Ansprechpartner zu Verfügung und unterstützen diese im Bedarfsfall in der Umsetzung eines friedlichen Wohnens innerhalb der Hausgemeinschaft.

Fünf Sozialpädagogen der GWG München pflegen und nutzen erfolgreich ein dichtes Netzwerk von sozialen Einrichtungen der Landeshauptstadt München, um beratend Mieterinnen und Mietern in Problemsituationen hilfreich zur Seite stehen zu können. Zusätzlich betreiben sie vor Ort gezielt ein Konfliktmanagement, um das Zusammenleben der verschiedensten Mietparteien zu harmonisieren und die gesamte Mieterstruktur im Gebiet zu stabilisieren. Verstärkt werden, gemeinsam mit der Landeshauptstadt München, Bürgerberatungsbüros im Bereich der Wohnungsbestände der GWG München betrieben, mit dem Ziel, die Eigeninitiative der Bürgerinnen und Bürger bzw. insbesondere der Mieterinnen und Mieter der GWG München zur Selbsthilfe zu stärken und zu unterstützen. Der Erfolg dieser Maßnahmen zeigt sich nicht zuletzt in der seit Jahren äußerst niedrigen Anzahl von durchzuführenden Zwangsräumungen. Auch im Jahr 2012 konnte mit lediglich 39 durchgeführten Zwangsräumungen ein im Verhältnis zum Gesamtbestand sehr niedriger Wert erreicht werden. Ziel bleibt weiterhin durch intensive Begleitung von Problemfällen unnötige Härten zu vermeiden und Zwangsräumungen gegenüber Mietern nur als letztes unausweichliches Mittel einzusetzen.

Einen sehr guten Zuspruch haben weiterhin die zahlreichen Bewohnertreffs bzw. Generationenzentren in unseren Wohnanlagen, welche unterschiedliche soziale und kulturelle Angebote wie z. B. Seniorennachmittage, Mittagstisch, Hausaufgabenbetreuung, offener Jugendtreff, Mädchentreff, Sportaktivitäten oder Fremdsprachenkurse unterbreiten.

In einigen Wohnanlagen stehen den Mietern auch Gemeinschaftsräume zu Verfügung, welche gern für gemeinsame Feiern, Geburtstage etc. genutzt werden. Daneben veranstaltet die GWG München in ihren Wohnanlagen zahlreiche Mieter-, Kinder- und Sommerfeste und fördert damit aktiv das Kennenlernen sowie den Gedanken- und Meinungsaustausch zwischen den Mieterinnen und Mietern.

Wohnen in allen Lebensphasen

Mit ihrem Engagement für ein kinder- und familienfreundliches Wohnen und mit ihren Wohnformen für alle Lebensphasen übernimmt die GWG München Verantwortung für funktionierende Nachbarschaften und leistet so einen wertvollen Beitrag für das Miteinander von Jung und Alt und für die Sicherung des sozialen Friedens in den Wohnanlagen.

Um die Rechte von Kindern und ihren Familien zu stärken, hat die GWG München bereits im Juli 2009 gemeinsam mit dem Büro der Kinderbeauftragten der Landeshauptstadt München und dem Kontaktkreis „Kindergesundheit und Bewegung Hadern“ eine kinderfreundliche Hausordnung als Ergänzung zur regulären Hausordnung entwickelt und eingeführt, mit der eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine kinder- und familienfreundliche Entwicklung erwartet wird.

Dabei befreit die kinderfreundliche Hausordnung Kinder und deren Eltern nicht etwa von einem rücksichtsvollen Umgang mit anderen Mieterinnen und Mietern, sondern ruft zu einem verständnisvollen Umgang der Generationen auf.

Damit dieses Miteinander auch in Zukunft funktioniert, braucht es neue Wohnformen und Angebote, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind. Mit ihrem Programm „WGplus – Wohnen in Gemeinschaft plus Service“ sorgt die GWG München für ein umsorgtes Wohnen im Alter und ermöglicht damit den Mieterinnen und Mietern so lange wie möglich ein den jeweiligen Lebensumständen angepasstes Wohnen in den eigenen vier Wänden bzw. in der gewohnten Umgebung. Die GWG München sorgt für die bauliche Umsetzung und kümmert sich gemeinsam mit sozialen Trägern darum, dass ein breites Angebot haushaltsnaher Dienstleistungen sowie eine zeitlich begrenzte bis länger andauernde ambulante Pflege zur Verfügung stehen.

Bereits im Jahr 2008 hat die GWG München für ihren gesamten Mietwohnungsbestand Kooperationsverträge mit sozialen Trägern abgeschlossen. Die Mieterinnen und Mieter haben dadurch die Möglichkeit jederzeit auf Abruf eine große Anzahl verschiedener wohnungsnaher Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Ziel ist es, eine Betreuung innerhalb der Wohnung zu organisieren. Neben ambulanten Pflegediensten und hauswirtschaftlicher Versorgung gehören auch die Verpflegung durch „Essen auf Rädern“ oder tagesstrukturierende Maßnahmen in Alten- und Servicezentren zum Leistungsangebot. Bei Inanspruchnahme dieser Dienste werden vom jeweiligen Sozialträger angemessene und vertretbare Entgelte erhoben.

Darüber hinaus realisiert die GWG München über das Stadtgebiet verteilt Gemeinschaftswohnungen für Seniorenwohngruppen. Bisher wurden in Sendling-Westpark und im Harthof jeweils zwei Seniorenwohngruppen bezogen. Im Harthof unterhält die GWG München gemeinsam mit der Caritas eine Wohngruppe für Menschen mit Demenzerkrankung. Weitere Wohngemeinschaften für Senioren sind in Planung.

Im Neubau, und soweit möglich bei der Modernisierung, werden nur noch barrierefrei über Aufzüge erreichbare Wohnungen errichtet. Grundsätzlich werden barrierefreie Grundrisslösungen angestrebt. Im Bestand gibt es auch Wohnungen, die speziell für Rollstuhlfahrer ausgestattet sind.

Entwicklung des Mietangebots

SOC 1.1

| Zuwachs | 2012 | 2011 | 2010 |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Anzahl Wohnungen gesamt | 24.011 | 20.848 | 20.545 |
| Zuwachs Wohnungen in % | 15,17 % | 1,48 % | -0,22 % |
| Fläche | 1.351.097 m ² | 1.186.600,00 m ² | 1.165.315,43 m ² |
| Zuwachs Fläche in % | 13,9 % | 1,83 % | 0,08 % |

Die GWG München betreibt kontinuierlich Wohnungsneubau, wobei sich das Wohnungsangebot an den geänderten Bedürfnissen orientiert. Darüber hinaus ist der deutliche Bestandszuwachs 2012 auf umfangreiche Wohnungsankäufe von der Landeshauptstadt München zurückzuführen, sowie auf den Rückerwerb von rd. 2.600 Wohnungen, die in früheren Jahren an eine Tochtergesellschaft veräußert wurden.

10

Mietentwicklung

SOC 1.2

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|---------------|--------|------|-------|
| Gesamtbestand | 1,47 % | 1,5% | 5,98% |

Die Mietsteigerungsquote bezieht sich auf den gesamten Wohnungsbestand und resultiert großteils aus Folgevermietungen und Neubezügen. Eine differenzierte Darstellung nach frei finanzierten bzw. geförderten Wohnungsbestand ist für die GWG München nicht aussagekräftig, da auch die frei finanzierten Wohnungen größtenteils einer Mietpreisbeschränkung durch die Landeshauptstadt München unterliegen. Die sehr geringe Mietsteigerungsquote zeigt den verantwortungsvollen Umgang der GWG München mit ihren Mieterinnen und Mietern.

Entwicklung der abgerechneten Nebenkosten

SOC 1.3

| Vergleich zum Vorjahr | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Veränderung bei Gesamtbestand in % | -0,54% | 0,94% | -3,10% |
| Veränderung bei Gesamtbestand in € je m ² p.a. | -0,18 € je m ² p.a. | 0,30 € je m ² p.a. | 1,04 € je m ² p.a. |

Bei der Entwicklung der Nebenkosten wurden die abgerechneten Umlagen für Heiz- und Betriebskosten (einschließlich Hausmeisterkosten und Grundsteuer) gemäß Gewinn- und Verlustrechnung zu Grunde gelegt. Im Jahr 2012 wurden gegenüber den Mietern durchschnittliche Betriebskosten von 2,71 €/m² abgerechnet.

| Nebenkosten/Miete | | SOC 1.3A | | |
|-------------------------------------|---------|----------|---------|--|
| Anteil der Nebenkosten an der Miete | 2012 | 2011 | 2010 | |
| In % für den Gesamtbestand | 30,20 % | 30,75 % | 31,62 % | |

Die Angaben beziehen sich auf den Gesamtbestand, da bei der GWG München auch der frei finanzierte Bestand größtenteils einer Preisbindung durch die Landeshauptstadt München unterliegt.

| Vermeidung von Räumungen | | SOC 1.4 | | |
|--------------------------|------|---------|------|--|
| Anzahl 01.01. – 31.12. | 2012 | 2011 | 2010 | |
| Räumungsklagen | 195 | 168 | 187 | |
| Räumungen | 39 | 29 | 27 | |
| Differenz | 156 | 139 | 160 | |

Aufgrund des erfolgreichen Einsatzes von fünf Sozialpädagogen konnte die Anzahl der durchgeführten Zwangsräumungen auch 2012 auf sehr niedrigem Niveau gehalten werden. Ziel bleibt es weiterhin unnötige Härten durch intensive Begleitung von Problemfällen zu vermeiden. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Bestandszuwachs.

| Immobilienverkäufe | | SOC 1.5 | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| Verkauf | 2012 | 2011 | 2010 | |
| Anzahl Wohnungen | 10 | 9 | 7 | |
| % Wohnungen im Verhältnis zur Gesamtsumme | 0,04 % | 0,04 % | 0,03 % | |
| Fläche | 774,36 m ² | 753,58 m ² | 473,97 m ² | |
| % Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche | 0,06 % | 0,06 % | 0,04 % | |

Die GWG München verfügt insgesamt noch über 90 nicht verkaufte Eigentumswohnungen, die vermietet und dem Anlagevermögen zugeordnet sind. Wohnungsverkäufe erfolgen grundsätzlich nur aus diesem Bestand und nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Derzeit befinden sich keine Bauträgermaßnahmen in der Bauabwicklung.

**Soziale Verantwortung als Wohnungsanbieter:
Berücksichtigung der Mieterbedürfnisse und Sicherstellung der Lebensqualität**

| Anteil der internen Umzüge innerhalb des angebotenen Wohnraums | | SOC 2.1 | | |
|--|-------|---------|-------|--|
| Mieterwechsel | 2012 | 2011 | 2010 | |
| Anzahl interner Umzüge gesamt | – | – | – | |
| Anzahl Mieterwechsel gesamt | 1.428 | 1.406 | 1.367 | |
| Fluktuation in % | 6,81% | 6,74% | 6,71% | |

Aus technischen Gründen ist die Ermittlung der internen Umzüge an den gesamten Mieterwechsel nicht möglich.

Die geringe Fluktuationsquote ist ein Indikator für die hohe Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter. Ziel ist es die Fluktuationsrate dauerhaft unter 7% zu halten.

| Maßnahmen und Ergebnisse der Sicherheitspolitik | | SOC 2.2 | | |
|---|------|---------|------|------|
| | 2012 | 2011 | 2010 | |
| Mieter, die sich sicher fühlen | 86 % | – | – | 86 % |
| Anteil der befragten Mieter am Gesamtbestand | 10 % | – | – | 10 % |

Ergebnisse basieren auf Mieterumfragen im Jahr 2010 und 2012.

| Ausgaben für soziale Unterstützung | | SOC 2.3 | | |
|--|-----------------|-----------------|------|----------------|
| Kosten | 2012 | 2011 | 2010 | |
| Externe Dritte | – | – | – | – |
| Interne Kosten | 550,4 T€ | 370,7 T€ | – | –,– T€ |
| Spenden | 24,0 T€ | 10,4 T€ | – | 17,6 T€ |
| Summe | 574,4 T€ | 381,1 T€ | – | 17,6 T€ |
| Anzahl Wohnungen | 24.011 | 20.848 | – | 20.545 |
| Ausgaben je Wohnung | 23,93 € | 18,28 € | – | – |
| Ausgaben für externe Dritte je Wohnung | – | – | – | – |
| Ausgaben für Spenden je Wohnung | 1,00 € | 0,50 € | – | 0,86 € |
| Interne Ausgaben | 22,93 € | 17,78 € | – | 0,86 € |

Seit 2011 werden hier auch die Aufwendungen für Sozialpädagogen erfasst.

Soziale Verantwortung als regionales Unternehmen: Investitionen in Gemeinschaft und Lebensqualität

| Förderung des sozialen Zusammenhalts | | SOC 3.1 |
|--|---|---------|
| Maßnahmen zur: | Umsetzung in 2012 | |
| Förderung der Eingliederung/Integration und von stabilen Nachbarschaften | <ul style="list-style-type: none"> – Konfliktmanagement im Rahmen der sozialorientierten Hausverwaltung – Belegung nach ausgewogener Mieterstruktur gemäß der „Münchener Mischung“ – Innovative Wohnmodelle – Kinderfreundliche Hausordnung | |
| Förderung sozialer Bindungen sowie zur Kundenbindung | <ul style="list-style-type: none"> – Mieterzeitschrift „GWG-Journal“ – Beiträge in „münchen.tv“ – Mieterfeste – Teilnahme am Aktionstag „Da sein für München“ | |

| Investitionen in Stadterneuerungen oder in soziale Brennpunkte im Verhältnis zum Umsatz | | SOC 3.2 | | |
|---|--------------|--------------|------|--------------|
| 01.01. – 31.12. | 2012 | 2011 | 2010 | |
| Umsatz | 145.372,1 T€ | 137.597,8 T€ | – | 134.375,4 T€ |
| Investitionen | 71.646,2 T€ | 63.856,9 T€ | – | 44.885,7 T€ |
| In % | 49,28 % | 46,40 % | – | 33,40 % |



Umweltschutz

Energieeffizientes Wohnen und Bauen

Als kommunales Wohnungsunternehmen sehen wir uns in der Pflicht, einen wertvollen Beitrag zur CO₂-Einsparung und somit zum Wohle unserer Umwelt zu leisten. Die GWG München setzt sich daher seit vielen Jahren bewusst mit dem Thema „Energieeffizientes Wohnen und Bauen“ auseinander und setzt alles daran, den Energiebedarf auf das Allernotwendigste zu beschränken und damit den CO₂-Ausstoß kontinuierlich zu mindern.

Rund 80 % des GWG-eigenen Wohnungsbestandes haben eine mit Gas oder Fernwärme betriebene Zentralheizung, rund 3 % eine Gasetagenheizung. Eine einzige Wohnanlage mit 40 Wohnungen hat ausschließlich Elektronachtspeicherheizungen. In einigen Gebäuden – und manchmal sogar innerhalb derselben Wohnung – wird unterschiedlich geheizt: mit Gasetagenheizung, Elektronachtspeicherheizung, Gas-, Öl- und Kohleöfen. Diese Art der Beheizung, die knapp 15 % des Bestandes betrifft, wird als Mischlösung bezeichnet. Diese Anlagen werden kontinuierlich erneuert oder durch Neubauten ersetzt. Den Fragen der Energieeffizienz und der Ressourcenschonung stellt sich die GWG München mit neuen Aktivitäten.

Ihre energieeffizienten Maßnahmen und deren Auswirkungen dokumentiert die GWG München in ihrem jährlich erscheinenden Energiebericht. Die Aktivitäten der GWG München sind dabei vielfältig und betreffen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ebenso wie energetische Verbesserungen im Wohnungsbestand.

Bezogen auf die Energieeinsparverordnung 2009 ist der Standard für Neubauten bei der GWG München das KfW-Effizienzhaus 70, sofern das wirtschaftlich vertretbar ist. Bei umfassenden Modernisierungen lässt sich nicht immer dieser Standard erreichen, weil aus technischen und wirtschaftlichen Gründen oft Grenzen gesetzt sind. Bei solchen Projekten ist KfW-Effizienzhaus 100 das Ziel.

Bei Bestandsbauten werden im Rahmen der Instandhaltung weiterhin Wohnungen energetisch verbessert und auf den Standard der Energieeinsparverordnung 2009

gebracht. Durch Dämmmaßnahmen an Fassaden, Keller-geschossdecken und Speicherdecken können Energieeinsparungen von über 50 % für den Heizwärmebedarf verwirklicht werden. Eine verringerte Schadstoffemission ergibt sich auch durch den Austausch von Fenstern in den Bestandsgebäuden.

Darüber hinaus engagiert sich die GWG München im Rahmen von Pilot- und Modellprojekten aktiv an der Entwicklung neuer umweltschonender und energieeffizienter Technologien.

Aktuell wurde Ende 2012 das erste Mehrfamilienhaus der GWG München als **Plusenergiehaus** in Sendling-Westpark fertig gestellt. Die Gebäudehülle entspricht energetisch dem eines KfW-Effizienzhaus 70, also dem Standard der GWG.

Mit folgenden haustechnischen Komponenten wird ein möglichst niedriger Primärenergiebedarf, in Bezug auf Heizung und Warmwasser, erreicht:

- thermische Solaranlage mit Fernwärme kombiniert
- Fußbodenheizung mit niedriger Vorlauftemperatur
- dezentrale Warmwasserstationen in der Wohnung

Mit Hilfe einer Photovoltaikanlage wird zusätzlich soviel elektrische Energie produziert und ins Netz gespeist, bis der verbleibende Primärenergiebedarf mehr als gedeckt wird und die Primärenergiebilanz im positiven Bereich liegt.

Der Primärenergiebedarf in Bezug auf Heizung und Warmwasserbedarf:

der zulässige Höchstwert für den Jahres-Primärenergiebedarf liegt nach EnEV 09 bei 55,04 kWh/m², der zulässige Höchstwert für ein KfW-Effizienzhaus 70 liegt bei 38,5 kWh/m²/a und der berechnete Wert liegt bei 17,55 kWh/m².

Der zulässige Höchstwert für den Transmissionswärmeverlust liegt bei 0,50 W/(m²K), der berechnete Wert liegt bei 0,36 W/(m²K).

Die Anlagenaufwandszahl eP gemäß unserer Anlagentechnik beträgt 0,40.

Die zentrale Wärmeerzeugung ist mittels zweier Wärmeerzeuger organisiert. Der Wärmeerzeuger 1 ist die Fernwärmeversorgung mit Kraft-Wärme-Kopplung, fossil durch die Stadtwerke München (SWM) und hat einen 94-prozentigen Deckungsanteil. Der Wärmeerzeuger 2 mit einem 6-prozentigen Deckungsanteil ist die solare Heizungsunterstützung mit Sonnen-Energie und Pufferspeicheranlage. Die Speicherung von Heizwasser im zentralen Pufferspeicher beträgt 1 x 7.500 Liter. Die Auslegungstemperaturen liegen bei 35/28°C. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch eine Fußbodenheizung mit niedrigen Vorlauftemperaturen. Beste Ergebnisse im Betrieb werden erreicht durch eine optimale Heizkurve sowie einen hydraulischen Abgleich. Die Umwälzpumpe wird leistungsgeregelt betrieben. Es existiert eine elektronische Regeleinrichtung mit Fernüberwachung in der GWG München.

Die Lüftungsanlage besteht aus einer bedarfsgeregelten Abluftanlage gem. DIN 1946-6.

Es wird auch für die Warmwasserbereitung auf die o.g. beiden Wärmeerzeuger zurückgegriffen. Mit der Solaranlage, die aus hochwertigen Flachkollektoren besteht, wird ein Deckungsanteil von 54% erreicht. Durch die Wärmeerzeugung mit Fernwärme wird der restliche Deckungsanteil von 46% ergänzt.

Das Trinkwasser wird hier, abweichend vom Standard, dezentral über separate Wärmetauscher in den Wohnungen erwärmt (Warmwasserstationen). Ein Vorteil hierbei ist, dass die hohen Temperaturen (>60°C), die das DVGW-Arbeitsblatt W 551 zur Bekämpfung von Legionellenwachstum vorgibt, nicht benötigt werden. Etwa 45°C genügen in dem hier angewandten System, wobei alle Zirkulationsleitungen eingespart werden können und keine zentrale Warmwasserspeicherung mehr stattfindet. Der Wärmebedarf für Warmwasser entspricht dadurch nur noch etwa einem Drittel des Wärmebedarfs der Heizung.

Plusenergiehaus in Sendling-Westpark



Im Zuge des Projektes „CO₂-neutrale Energieversorgung“ in der Wohnanlage „Lilienhof“ wurde in Zusammenarbeit mit dem Fraunhoferinstitut für Bauphysik ein Forschungsprojekt aufgelegt, dessen Ziel es ist, eine beispielhafte energetische Sanierung durchzuführen mit einem Primärenergiebedarf für Beheizung und Trinkwassererwärmung der mindestens 50 % unter den zulässigen Werten eines Neubaus liegt.

Der Erfolg der energieeffizienten Maßnahmen der GWG München lässt sich anhand der Einsparung von CO₂ im Vergleich zu den Vorgaben des Kyoto-Protokolls dokumentieren. Die Vorgabe aus diesem Protokoll lautet, dass die deutschen Haushalte ihren jährlichen CO₂-Ausstoß bis ins Jahr 2012 um 12 % des Vergleichswertes von 1990 reduzieren. Diese Vorgaben hat die GWG München bei ihrem eigenen Wohnungsbestand deutlich übertroffen. Sie hat den CO₂-Ausstoß von 1990 um 39,1 % unterschritten, wenn man dieselbe Wohnfläche zugrunde legt wie 1990. Errechnet man die Emissionen pro m² Wohnfläche unter Einbeziehung der zusätzlichen Neubaufäche, ergibt sich zur Zeit eine Einsparung von 41,6 %.

Die tatsächliche Einsparung an CO₂-Äquivalenten liegt bei Betrachtung dieses Zeitraums bei etwa 28.300 Tonnen pro Jahr.

Treibhausgase/Verkehr

Die GWG München hat 2012 an dem von der Landeshauptstadt München unterstützten Projekt „Betriebliches Mobilitätsmanagement“ teilgenommen, in dem Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabläufe erarbeitet und umgesetzt werden sollen. So wurden beispielsweise 24 Mitarbeiter im Rahmen eines „Spritspartrainings“ in ökonomischer und ökologischer Fahrweise geschult oder zusätzliche Dienstfahräder angeschafft. Für 2013 sind weitere Maßnahmen geplant, durch die u. a. eine erkennbare Verringerung der CO₂-Emissionen durch Fahrzeuge erzielt werden soll.

Reduzierung der durch den Wohnungsbestand entstehenden Einflüsse auf den Klimawandel und den Energieverbrauch

Energieverbrauch und CO₂-Emission des Gesamtbestandes und der Neubauten der letzten 3 Jahre

ENV 1.1

| Energieverbrauchsklassen | 2012 | | 2011 | | 2010 | |
|--|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
| | Gesamtbest. | Neubau | Gesamtbest. | Neubau | Gesamtbest. | Neubau |
| A: zwischen 0 und 50 kWh/m ² /Jahr | 0,00 % | – | 0,00 % | – | 0,00 % | – |
| B: zwischen 51 und 90 kWh/m ² /Jahr | 2,62 % | – | 2,78 % | – | 1,87 % | – |
| C: zwischen 91 und 150 kWh/m ² /Jahr | 22,43 % | – | 23,60 % | – | 23,60 % | – |
| D: zwischen 151 und 230 kWh/m ² /Jahr | 53,70 % | – | 52,80 % | – | 52,80 % | – |
| E: zwischen 231 und 330 kWh/m ² /Jahr | 17,90 % | – | 17,60 % | – | 17,60 % | – |
| F: zwischen 331 und 450 kWh/m ² /Jahr | 3,35 % | – | 3,22 % | – | 4,13 % | – |
| G: 451 kWh/m ² /Jahr und mehr | 0,00 % | – | 0,00 % | – | 0,00 % | – |
| Durchschnittsverbrauch kWh/m ² /Jahr | 183,0 | – | 187,9 | – | 179,7 | – |
| Median-Verbrauch: | | | | | | |

| CO ₂ -Emissionen | 2012 | | 2011 | | 2010 | |
|--|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
| | Gesamtbest. | Neubau | Gesamtbest. | Neubau | Gesamtbest. | Neubau |
| zwischen 0 und 5 CO ₂ /m ² /Jahr | 0,00 % | – | 0,00 % | – | 0,00 % | – |
| zwischen 6 und 10 CO ₂ /m ² /Jahr | 0,00 % | – | 0,00 % | – | 0,00 % | – |
| zwischen 11 und 20 CO ₂ /m ² /Jahr | 26,01 % | – | 26,21 % | – | 25,95 % | – |
| zwischen 21 und 35 CO ₂ /m ² /Jahr | 55,23 % | – | 55,50 % | – | 55,50 % | – |
| zwischen 36 und 55 CO ₂ /m ² /Jahr | 18,31 % | – | 18,20 % | – | 18,20 % | – |
| zwischen 56 und 80 CO ₂ /m ² /Jahr | 0,45 % | – | 0,09 % | – | 0,35 % | – |
| 81 CO ₂ /m ² /Jahr und mehr | 0,00 % | – | 0,00 % | – | 0,00 % | – |
| Durchschnittsemissionen kg CO ₂ /m ² /Jahr | 50,37 | – | 50,85 | – | 37,23 | – |

Den Berechnungen wurde bei der GWG München jeweils der Verbrauch von Endenergie zu Grunde gelegt, wobei eine getrennte Darstellung für Neubaumaßnahmen aus technischen Gründen nicht möglich ist. Die angegebenen Daten aus 2011 sind mit den Werten aus 2010 nur eingeschränkt vergleichbar, da ab 2011 der Energieverbrauch erstmals witterungsbereinigt ermittelt wurde und bei den CO₂-Emissionen erstmals auch die CO₂-Äquivalente berücksichtigt wurden. Im Jahr 2012 wurden ältere Bestände von der Landeshauptstadt München übernommen, die zu einer geringfügigen Verschlechterung der Durchschnittswerte führen.

Anteil erneuerbarer Energie

ENV 1.2

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|------------------------------------|------|------|------|
| | % | % | % |
| Anteil regenerativer Energien in % | 100 | – | – |

Seit 2012 wird der Allgemeinstrom für alle Wohnanlagen der GWG München über den M-Ökostrom Rahmenvertrag bezogen.

Anteil der über dem vorgegebenen Standard neu gebauten und sanierten Wohnungen

ENV 2.1

| Anzahl | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|------------|------------|------|
| Fertigstellungen Neubau | 315 | 227 | – |
| Fertigstellungen umfassende Modernisierung | 56 | 125 | – |
| Fertigstellungen energetische Modernisierung | 96 | 105 | – |
| Fertigstellungen insgesamt | 467 | 457 | – |
| davon über gesetzlichen Standard | 347 | 243 | – |
| in % | 74,3 % | 53,2 % | – |

Die GWG München errichtet alle Neubaumaßnahmen im KfW-Effizienzhaus 70 Standard und erzielt damit gegenüber den gesetzlichen Vorgaben einen um 30 % besseren Wert. Bei den umfassenden Modernisierungen wird dieser Standard ebenfalls angestrebt, kann aber aufgrund wirtschaftlicher und technischer Grenzen nicht immer erreicht werden. Bei energetischen Verbesserungen von Bestandsbauten im Rahmen der Instandhaltung wird der gesetzliche Standard angestrebt.

16

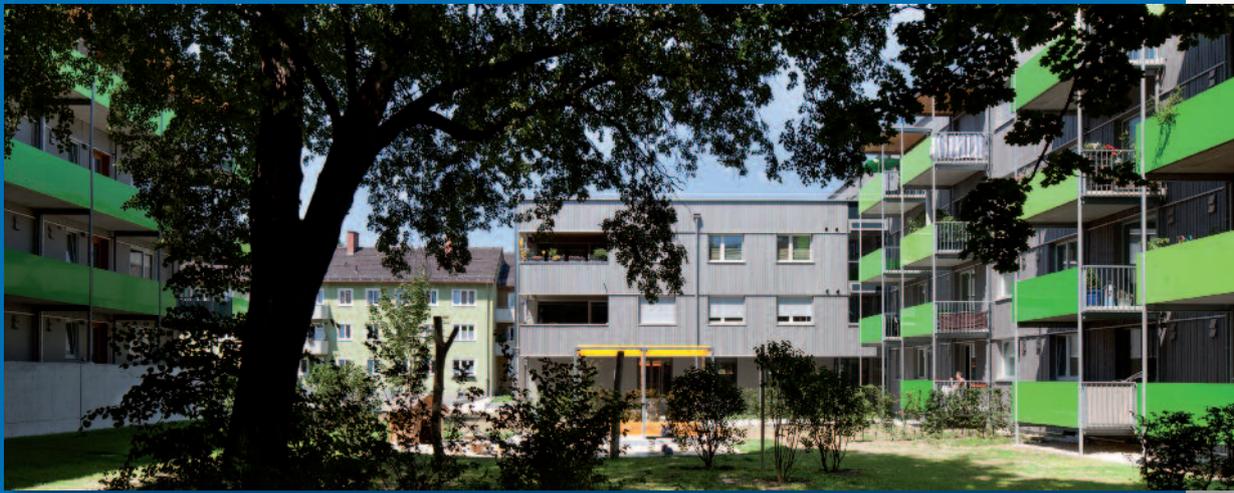
Umweltschutz im Unternehmen:

Förderung nachhaltiger Produktion, nachhaltigen Konsums und Verhaltens

CO₂-Emissionen durch Firmenfahrzeuge

ENV 3.1

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|-----------|------------|-----------|
| CO ₂ -Emissionen | 13,49 t | 15,42 t | 14,1 t |
| km Fahrleistung | 98.256 km | 102.161 km | 92.362 km |
| CO ₂ -Emissionen in t/10.000 km | 1,37 t | 1,51 t | 1,52 t |



Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit

Wirtschaftlich erfolgreich

Die GWG München hat das Geschäftsjahr 2012 mit einem wirtschaftlich soliden und überzeugenden Ergebnis abgeschlossen. Der Jahresüberschuss liegt bei 4,9 Mio. Euro, die Bilanzsumme stieg auf 1.222,5 Mio. Euro. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss wird zum größten Teil wieder in den Bau neuer Wohnungen fließen. Somit unterstützt die GWG München als sozial verlässliche Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt München die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Anteil an renovierten und modernisierten Wohnungen

Die GWG München deckt mit dem Neubau von Wohnungen, mit der umfassenden und energetischen Modernisierung sowie mit der Beteiligung an Modellvorhaben das gesamte Spektrum der kommunalen Wohnraumversorgung ab. Diese Investitionen in unseren Wohnungsbestand sehen wir auch als Voraussetzung für die nachhaltige Bestandsentwicklung und damit für die Wettbewerbsfähigkeit auf dem Immobilienmarkt. Zu den großen Herausforderungen gehört dabei, neben der energetischen Verbesserung des gesamten Wohnungsportfolios, auch die der demographischen Entwicklung geschuldete Anpassung des Bestandes an die Barrierefreiheit.

Ein wesentlicher Bestandteil unseres Bauprogrammes ist der Neubau und die umfassende Modernisierung von bestehenden Gebäuden und Wohnanlagen. Dies geschieht im Wesentlichen mit Fördermitteln der Landeshauptstadt München.

Im Jahr 2012 wurden im Rahmen der umfassenden Modernisierung 64 Wohnungen in entkerntem Zustand komplett modernisiert, so dass daraus 56 zeitgemäße und einem Neubaustandard entsprechende Wohnungen entstanden.

Mit Beteiligung als Pilotprojekt an dem europaweiten Forschungsvorhaben E2ReBuild wurde im Stadtteil Sendling/Westpark bei einer umfassenden Modernisierung der Einsatz vorgefertigter Fassadenelemente in Holzbauweise durchgeführt. Die vorgestellten Elemente ersetzen das sonst bei energetischen Modernisierungen übliche Wärmedämmverbundsystem. Ziel der Untersuchung war es, Wege zu finden, wie energetische Verbesserungen an Gebäuden durchgeführt werden können, die unter Einsatz nachwachsender Rohstoffe und einem hohen Vorfertigungsgrad möglichst wenig Eingriffe in den Gebäudebestand erfordern.

Zeitgleich entstand bei diesem Projekt an der Badgasteiner Straße die neue Hausverwaltung Sendling/Westpark und ein Wohngebäude in Massivholzbauweise. Die Idee, dieses Projekt als Kombination aus herkömmlicher Modernisierung und Erstellung eines mehrgeschossigen Gebäudes in Massivholzbauweise durchzuführen, entstand aus einer Semesterarbeit am Lehrstuhl für Bautechnik und Entwerfen, Fachgebiet Holzbau, von Professor Hermann Kaufmann an der TU München. In dem zweisemestrigen Seminar „Weiterbauen“ wurden Studenten an die Modernisierung von Bestandsgebäuden unter Verwendung von Holzbaustoffen herangeführt. Ergebnisse aus dieser Semesterarbeit flossen in die weitere Planung ein.

Weitere Baumaßnahmen zur Energieeinsparung werden bei der GWG München im Rahmen der energetischen baulichen Modernisierung im Bestand durchgeführt. Dies sind Maßnahmen wie z.B. die Aufbringung von Wärmedämmung an Fassade, Dach, Kellerdecken oder das Auswechseln von Fenstern. Bei diesen Baumaßnahmen bleiben die Mieter in ihren Wohnungen. Hier wurde im Jahr 2012 die Anzahl von 96 Wohnungen energetisch auf EnEV Standard gebracht. Insgesamt wurden somit 152 Wohnungen umfassend modernisiert bzw. energetisch saniert.

Jährliche Investitionen im Neubau

Im Jahr 2012 wurden bei der GWG München 315 Neubauwohnungen fertig gestellt und 195 ofenbeheizte Bestandswohnungen zum Abriss freigegeben. Neubaumaßnahmen werden einerseits auf bislang unbebauten Grundstücken, und andererseits auf bebauten Grundstücken errichtet. Dies geschieht durch Abriss und anschließenden Neubau sowie durch Aufstockung im Rahmen von Modernisierungsprojekten. Es werden vor allem Gebäude mit schlechter baulicher Substanz und Gebäude ohne einheitliche Energieversorgung abgerissen.

Seit Öffnung des Förderprogramms Energieeinsparung (FES) der Landeshauptstadt München für die GWG im Februar 2009 wurde für alle anstehenden Neubauhhaben diese Förderung beantragt. Diese neuen Projekte werden alle im Standard KfW-Effizienzhaus 70 (ehemals: KfW 40 Standard) geplant.

Durch umfangreiche Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen im Bestand und durch Neugestaltung von Spiel- und Freiflächen erhöhen wir darüber hinaus den Erholungs- und Freizeitwert für unsere Mieterinnen und Mieter im direkten Wohnumfeld. Zusätzlich achten wir auf zeitgemäße und ansprechende Spielgeräte für unterschiedliche Altersgruppen sowie auf abwechslungsreiche Bepflanzungen und die Schaffung von seniorenfreundlichen Anlagewegen. Mit der Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen leisten wir einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Bewirtschaftung der vorhandenen Grünanlagen.

Die GWG München hat vor vielen Jahren im Rahmen der Quartiersentwicklung begonnen, ihre „Sanierungsgebiete“ Au, Sendling Westpark, Maikäfersiedlung und Harthof so zu entwickeln, dass nicht nur zeitgemäßer und zukunftstauglicher Wohnraum entsteht, sondern in hohem Maße Wohn- und Freiraumqualität und damit Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner. In diesem Zusammenhang achten wir sehr darauf, dass die Maßnahmen die Identität der jeweiligen Siedlung nicht stören. Denn unsere Mieterinnen und Mieter sollen sich auch nach dem Umbau in ihrem Stadtviertel wiederfinden und wohlfühlen können. In diesem Sinne verstehen wir unsere Sanierungsmaßnahmen auch als baukulturelle Aufgabe. Hierzu haben und werden wir hohe Investitionen tätigen, die in ihrer Wirkung nachhaltig sind.

Gemäß unserem Auftrag schaffen wir überwiegend Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen. Insofern steuern wir auch bewusst der viel diskutierten Gentrifizierung in allen Stadtteilen entgegen. Denn München zeichnet sich im Vergleich zu anderen Großstädten immer noch durch eine gute Mischung der sozialen Schichten in den meisten Stadtteilen aus. Zum Erhalt dieser „Münchner Mischung“ wollen wir beitragen.

18



Wohn- und Geschäftshaus an der Thalkirchner Straße mit 43 geförderten Wohnungen, einen Nachbarschaftstreff, einen Supermarkt und ein Bäcker mit Café

Jährliche Investitionen in
 – Neubau und Zukäufe (% des Umsatzes)
 – in den Bestand (Investitionen und Großmodernisierung (% des Umsatzes) **ECO 1.1**

| | 2012 Investition, Großmod. € | % des Umsatzes | 2011 Investition, Großmod. € | % des Umsatzes | 2010 Investition, Großmod. € | % des Umsatzes |
|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Neubauten | 61.762.336 | 42,5% | 37.752.678 | 27,4% | 32.998.338 | 24,6% |
| Zukäufe | 147.227.965 | 101,3% | 24.407.528 | 17,7% | 0 | 0% |
| Modernisierung im Bestand | 9.883.844 | 6,8% | 26.104.204 | 19,0% | 11.897.367 | 8,9% |
| Gesamt | 218.874.144 | 150,6% | 88.264.410 | 64,1% | 44.895.705 | 33,4% |

Die GWG München investiert einen erheblichen Anteil ihrer Finanzmittel in Neubaumaßnahmen bzw. Bestandszukäufe. Alleine die Investitionen für Neubaumaßnahmen betragen 2012 mehr als 60 % der Nettokaltmiete oder das 2,8-fache der Abschreibungen auf Sachanlagen, wobei Zielvorgabe ist, dass die Neubauinvestitionen stets über den Abschreibungen auf Sachanlagen liegen.

Durchschnittsausgaben Instandhaltung je Wohnung über einen 5-Jahres-Zeitraum **ECO 1.2**

| 5-Jahreszeitraum | 2008 - 2012 | 2007 - 2011 | 2006 - 2010 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Aufwand für Instandhaltung in € | 30.075.885 | 27.821.934 | 25.850.105 |
| Anzahl WE | 21.321 | 20.638 | 20.565 |
| Gesamtbestand €/Wohnung | 1.410 | 1.348 | 1.256 |

Leerstandsquote unterteilt nach Leerstandsgrund **ECO 1.3**

| Leerstand zum 31.12. | 2012 % | 2011 % | 2010 % |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Nicht marktaktiv (technisch) | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Marktaktiv/weniger als 3 Monate | 0,5 | 0,7 | 0,7 |
| Marktaktiv/mehr als 3 Monate | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Summe Leerstand | 0,6 | 0,8 | 0,9 |

Angaben beziehen sich nur auf den Kernbestand. Da der Investitionsbestand nicht berücksichtigt wird, ergibt sich ein nicht marktaktiver (technischer) Leerstand von 0,0 %. Unter Einbeziehung des Investitionsbestandes ergibt sich 2012 ein Gesamtleerstand von 1,2 %, wovon 0,6 % auf technischen Leerstand entfallen.

Regionale Wertschöpfung

ECO 2.1

| | 2012 | | 2011 | | 2010 | |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | € | % des Umsatzes | € | % des Umsatzes | € | % des Umsatzes |
| Gehälter | 19.828.255 | 13,6 | 18.455.251 | 13,5 | 17.002.899 | 12,7 |
| Lieferanten und Dienstleister | 315.161.737 | 216,8 | 166.684.954 | 121,1 | 124.435.112 | 92,6 |
| Steuern | 60.380 | 0,0 | 61.955 | 0,0 | 3.274.259 | 2,4 |
| Zinsen und Kosten des Geldverkehrs | 20.157.995 | 13,9 | 18.419.007 | 13,4 | 17.434.460 | 13,0 |
| Ausschüttung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Summe | 355.208.367 | 244,3 | 203.620.867 | 148,0 | 162.146.730 | 120,7 |

20

Die Gehälter werden einschließlich Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung angegeben. Bei den „Lieferanten und Dienstleistern“ handelt es sich um Aufwendungen für Instandhaltung und Betriebskosten, Aufwendungen für Baukosten und Sonstige betriebliche Aufwendungen, Baukosten und Wohnungszukäufe.



Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Steigerung der Mieterzufriedenheit

Das Engagement der GWG München endet nicht mit der Übergabe des Wohnungsschlüssels an den Mieter. Vielmehr verfügt die GWG München im sozialen Management über eine breit gefächerte Kompetenz. In enger Kooperation mit den entsprechenden Dienststellen der Landeshauptstadt München bemüht sich die GWG München um eine intensive Betreuung ihrer Mieter und hat in den vergangenen Jahren die Mieterbetreuung in den Wohnanlagen kontinuierlich ausgebaut. So wurde beispielsweise eine organisierte und anonyme Schuldnerberatung für alle Mieterinnen und Mieter über einen Kooperationspartner eingerichtet, der seine Leistungen zeitnah und kostenlos erbringt. Vier Beschäftigte der GWG München sind außerdem nach Abschluss einer Mediatorenausbildung im April 2010 u. a. in der Lage Mieter in Konfliktsituationen zu unterstützen und Hilfestellung zu leisten.

Von großer Bedeutung für die Arbeit der GWG München ist, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter wohlfühlen in ihrer Wohnung, ihrem Wohnumfeld und auch als unsere Kunden. Um verlässliche Daten über die Zufriedenheit zu bekommen haben wir 2012 zum zweiten Mal nach 2010 eine schriftliche Mieterumfrage bei über 2.400 zufällig ausgewählten Haushalten durchgeführt.

Hauptthemen der Befragung waren die Zufriedenheit mit der Wohnung, der Wohnanlage und dem Wohnumfeld sowie die Zufriedenheit mit den Ansprechpartnern und Angeboten der GWG München als Vermieterin. 1.036 Haushalte schickten den ausgefüllten Fragebogen an das Marktforschungsinstitut zurück. Insgesamt geben 88% der Mieterinnen und Mieter an, mit ihrer Wohnung zufrieden zu sein; 14% sind sogar „vollkommen zufrieden“ und 29% der Befragten sind „sehr zufrieden“.

Zusammenfassend zeigt die Mieterbefragung – wie schon 2010 – eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation der Mieterinnen und Mieter. Dies unterstreicht auch das Ergebnis auf die Frage: „Alles in allem genommen, wie gerne leben Sie hier?“. Ein Drittel gibt an, „sehr gerne“ an seinem Wohnort zu leben, 40% „gerne“ und weitere 16% „eher gerne“.

Viel positive Rückmeldung hat die GWG München über die vorhandenen Grünanlagen erhalten, gleichzeitig wurde aber der Wunsch nach einer besseren Nutzbarkeit der Außenanlagen geäußert. Die GWG München wird bei kommenden Neugestaltungen von Außenanlagen verstärkt auf die Nutzbarkeit für möglichst alle Altersstufen achten.

Weiterhin sind natürlich beispielsweise die geringe Fluktuationsrate, eine uns vorliegende hohe Bewerberanzahl oder auch eine sehr geringe Anzahl von Mieterbeschwerden, die mittels eines Beschwerdemanagementsystems systematisch erfasst und ausgewertet werden Anzeichen für eine zufriedene Mieterschaft.

Förderung der Transparenz

Transparenz ist für die Geschäftsführung der GWG München ein wichtiges Merkmal der Unternehmenspolitik.

So stellt z.B. das Intranet – als unternehmensinternes Informations- und Kommunikationsnetz – das offizielle Informationsmedium für die Beschäftigten dar. Jede/r Beschäftigte hat die Möglichkeit sich über neueste Meldungen sowie betriebliche Regelungen, die im Intranet veröffentlicht werden, zu informieren.

Neben dem Zugriff auf alle betrieblichen Regelungen und Unternehmensinformationen werden die Beschäftigten tagesaktuell über beschlossenen Organisations- und Personaländerungen informiert.

In allen Unternehmensbereichen gilt die besondere Aufmerksamkeit der Gestaltung von Geschäftsprozessen und Arbeitsabläufen. Ziel ist es, Prozessabläufe ständig zu hinterfragen, gegebenenfalls neu zu gestalten, entsprechend zu dokumentieren und transparent zu vermitteln. Für die Mitarbeiter sollen die Geschäftsprozesse Transparenz über die Zuständigkeiten bieten, um eindeutige Verantwortlichkeiten zu schaffen. Sie sollen helfen, Redundanzen zu vermeiden, um die Ablauforganisation in der GWG München effizient zu gestalten.

Nicht zuletzt sollen sie aber auch als Orientierungshilfe für neue Mitarbeiter dienen. Die GWG München ist für die Aufgaben, die in den kommenden Jahren an die unternehmerische Wohnungswirtschaft gestellt werden, gerüstet.

Im Rahmen des in den vergangenen Jahren verfeinerten Berichtswesens wird die Landeshauptstadt München als Gesellschafter über alle wesentlichen und bedeutsamen Vorgänge in der GWG München zeitnah und umfassend unterrichtet. Wesentliche Instrumente hierbei stellen unter anderem der Jahresbericht, die Quartalsberichte, die Risikomanagementberichte oder auch der Wirtschafts- und Finanzplan dar.

Die GWG München bemüht sich auch stets um einen engen Kontakt zur Öffentlichkeit und zu den Mieterinnen und Mietern. So präsentierte sich die GWG München 2012 in insgesamt sieben Beiträgen des privaten Fernsehsenders „München tv“ und informierte über wesentliche Ereignisse des Unternehmensgeschehens. Darüber hinaus erscheint viermal im Jahr das „GWG-Journal“, unsere seit über 40 Jahren bestehende Mieterzeitschrift, welche auch dem regen Informations- und Meinungsaustausch mit den Mieterinnen und Mietern, befreundeten Unternehmen, der Stadtverwaltung sowie allen weiteren Interessierten dient.

Frauenförderung

Im Leitbild der GWG München ist die Chancengleichheit von Frauen und Männern verankert. Zur Chancengleichheit zählt für die GWG München auch die Förderung von Frauen. Dementsprechend gehört zu unseren Zielen die paritätische Besetzung von Führungspositionen mit Frauen und Männern. Frei werdende bzw. neu zu besetzende Führungspositionen werden grundsätzlich ausgeschrieben. Bei gleicher Eignung, Befähigung und fachlicher Leistung wird eine Einstellung des jeweils minder vertretenen Geschlechts, was derzeit noch den weiblichen Anteil in Führungspositionen betrifft, angestrebt.

Hilfreich sind hierbei die bei der GWG München vereinbarte flexible Arbeitszeit, die nahezu uneingeschränkte Möglichkeit der Gewährung von Teilzeitbeschäftigung entsprechend den persönlichen Bedürfnissen der Beschäftigten sowie Weiterentwicklungsmaßnahmen bis hin zum persönlichen Coaching.

Zur Überprüfung, ob und inwieweit sich diese Maßnahmen auf die Förderung von Frauen bei der GWG München positiv auswirken, hat die Geschäftsführung als weiteren Zielinhalt in der jährlichen Zielvereinbarung eine Frauenquote mit aufnehmen lassen.

Kooperation mit lokalen Organisationen

Die GWG München ist nicht nur stetig bestrebt, bezahlbaren Wohnraum mit hoher Qualität für die Münchner Bürgerinnen und Bürger zu schaffen, sondern unterstützt u. a. auch die Förderung des Nachwuchses bei der Architekturausbildung.

Vor einem Jahr rief der Lehrstuhl für Städtebau und Wohnungswesen an der TU München das Projekt „Studio Munich“ ins Leben. Grundgedanke dieses Projektes ist es, zur Debatte um urbane Themen und zum Woh-

nungsbau beitragen zu können. Mit einer kleinen Zahl von Studenten arbeiteten die Professoren Bruno Krucker und Stephen Bates in einer büroartigen Struktur an den Projekten, unter Berücksichtigung, aber auch Infragestellung von (vermeintlichen) Vorgaben, lokalen Gepflogenheiten und Erwartungen.

Die Aufgabe für die Studierenden bestand darin, am Rande einer bestehenden Wohnsiedlung in München-Moosach entlang der Dachauer Straße Möglichkeiten zur städtebaulichen Aufwertung zu untersuchen. Dabei standen Themen der Verdichtung, der Verbesserung der Lärmsituation und der Bereitstellung von Wohnraum für verschiedene Bewohnerstrukturen im Vordergrund.

Die in Zusammenarbeit mit der GWG München entstandenen Semesterarbeiten zur städtebaulichen Entwicklung an der Dachauer Straße/Hugo-Tröndle-Straße wurden anschließend in der Hauptverwaltung der GWG München ausgestellt.

Ein weiteres Beispiel unseres Engagements bei der Nachwuchsförderung ist das Projekt „WOHNLABOR“, das mit dem städtischen St.-Anna-Gymnasium durchgeführt und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München unterstützt wurde. Ziel des Projektes war es, Schülerinnen und Schüler für das Thema Städtebau, Architektur und Wohnungsbau zu interessieren und ihnen letztendlich die Möglichkeiten in Gestaltung und Nutzung von öffentlichem Raum bis hin zur individuellen Wohnung nahe zu bringen.

Zum Thema „Wie funktioniert Architektur?“ forschten, experimentierten, entwickelten und präsentierten Schülerinnen und Schüler der 8. Jahrgangsstufe des St.-Anna-Gymnasiums im Rahmen eines zweiwöchigen Unterrichtsprojektes und konnten viele Ideen in einem für den Umbau leer gezogenen Wohnungsbau in der Lilienstraße – dem WOHNLABOR – umsetzen.

Sowohl die Kooperation mit der TU München als auch mit dem St.-Anna-Gymnasium sind aus unserer Sicht sehr gelungen und führten zu beeindruckenden Ergebnissen.



Ausstellung in der GWG-Hauptverwaltung in Kooperation mit der Technischen Universität München (TUM) mit Entwurfsarbeiten zum Leben und Wohnen in Moosach

Verantwortungsbewusste Entscheidungsfindung und Managementstrukturen sowie -systeme

Anteil der Frauen in Führungspositionen

GOV 1.2

| | 2012 % | 2011 % | 2010 % |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Anteil Frauen im Aufsichtsrat | 58,33 | 58,33 | 58,33 |
| Anteil Frauen in Vorstand/Geschäftsführung | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Anteil Frauen in Führungsposition insgesamt | 37,93 | 24,14 | 21,21 |
| Anteil Frauen im Gesamtunternehmen | 35,38 | 34,11 | 35,24 |

Die GWG München ist bestrebt im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Frauenanteil in Führungsposition weiter zu erhöhen.

Stakeholderbeziehungen

Mieterzufriedenheitsbefragungen

GOV 2.1

| | 2012 % | 2011 % | 2010 % |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| Mieterzufriedenheit | 94 | – | 93 |

Eine Mieterbefragung wurde erstmals 2010 durchgeführt und erfolgt in einem zweijährigen Turnus. Die Zufriedenheit mit der GWG München als Vermieterin ist hoch. Das hohe Niveau von 2010 konnte tendenziell noch ausgebaut werden.

Kooperationen mit lokalen Organisationen und Mietervereinigungen

GOV 2.2

2012

Münchenstift GmbH, Johanniter-Unfallhilfe e.V., Caritas, Arbeiterwohlfahrt München, Diakonie Hasenberg

Dienstleistungen für ein selbstbestimmtes Wohnen

H-TEAM e.V.

Hilfestellung bei allen Fragen zur Schuldnerberatung, Rechtsberatung, Pflegediensten und ambulanten Wohnungshilfe

Technische Universität München

Gemeinsame Erarbeitung von Lösungsansätzen für die städtebauliche Aufwertung einer Wohnsiedlung im Münchner Stadtteil Moosach

St.-Anna-Gymnasium München

Architektur-Pilotprojekt – Wohnlabor
Kulturelle Bildung

Die Berichterstattung über Zusammenarbeit mit lokalen Organisationen und Mietervereinigungen erfolgt erstmals für das Geschäftsjahr 2012.



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die GWG München legt größten Wert auf qualifiziertes Personal. So steht der Abteilung „Personalmanagement“ im Rahmen der Personalentwicklung jährlich ein großes Budget für die Fort- und Weiterbildung der Beschäftigten zur Verfügung. Neben Maßnahmen zur Erhaltung des erforderlichen Fachwissens beteiligt sich die GWG München auch an nicht vom Arbeitgeber veranlassten Ausbildungsmaßnahmen wie z.B. berufsbegleitendes Studium zur/zum Betriebswirtin/-wirt, geprüften Immobilienfachwirt/in usw..

Auch im Bereich der Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann (die GWG München stellt jährlich vier Ausbildungsplätze zur Verfügung) werden zusätzliche Möglichkeiten der Fort- und Weiterbildung angeboten. So werden den Auszubildenden zur Vertiefung der theoretischen Kenntnisse parallel zur Berufsschule die Studienbriefe des EBZ (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienzentrum) Bochum über einen Zeitraum von zwei Jahren zur Verfügung gestellt.

Vorrangiges Ziel der GWG München ist es, nach einer Ausbildungszeit von drei Jahren alle Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung weiter zu beschäftigen und so auf den eigenen Nachwuchs zu bauen.

Diese Zielsetzung konnte bislang erfolgreich umgesetzt werden. So wurden nahezu alle Auszubildenden der GWG München in ein an die Ausbildung anschließendes Arbeitsverhältnis übernommen. In dieser Hinsicht erfreulich war auch die Entwicklung, dass 2012 u. a. zwei Führungspositionen mit eigenem Nachwuchs besetzt werden konnten.

Um diese positive Entwicklung fortzusetzen werden jährlich im Rahmen der Wirtschaftsplanung alle möglichen Personalbewegungen innerhalb der nächsten fünf Jahre mit den Fachabteilungen besprochen und hierbei in der darauf basierenden Personalplanung der Fokus u. a. auf die Auszubildenden und deren mögliche Übernahme nach erfolgreichem Abschluss gelegt.

Die GWG München beteiligt sich gemeinsam mit anderen großen Wohnungsunternehmen in Deutschland am sogenannten „Auszubildendenaustausch“.

Unseren Auszubildenden im 2. Ausbildungsjahr bieten wir, sofern sie volljährig sind, einen zweiwöchigen Austausch bei einem dieser Wohnungsunternehmen an. Dieses interessante Angebot nehmen unsere Auszubildenden jedes Jahr mit großer Begeisterung wahr.

Strategien zur Förderung von Gesundheit und Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Auch die Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist im Leitbild der GWG München als Unternehmensgrundsatz verankert. So kann beispielsweise nach derzeitiger Betriebsvereinbarung jeder Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin die jeweilige Arbeitszeit innerhalb der vorgegebenen Rahmenarbeitszeit von Montag bis Freitag jeweils zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr völlig flexibel im Rahmen der bestehenden Gleitzeitregelung (unter Berücksichtigung des Arbeitszeitgesetzes) wählen, soweit dies von den betrieblichen Gegebenheiten her möglich ist. Darüber hinaus ist die Inanspruchnahme von Gleitzeittagen (ohne Deckelung) möglich. Da außerdem verschiedene Formen von Teilzeitmodellen bei der GWG München im Einsatz sind, haben alle Beschäftigten somit die Möglichkeit die Arbeitszeit weitestgehend nach ihren persönlichen Bedürfnissen zu gestalten.

Betriebliche Gesundheitsförderung/Sicherheit am Arbeitsplatz

Die Reduzierung von Gesundheitsrisiken, die für die Beschäftigten bei der Ausübung ihrer Tätigkeit am Arbeitsplatz bestehen, sehen wir als eine unserer wichtigsten Aufgaben an. Gesunde und motivierte Beschäftigte sind für uns eine der tragenden Säulen des Unternehmenserfolges. Die GWG München beschäftigt sich derzeit mit der Einführung eines Betrieblichen Gesundheitsmanagements. Im Rahmen dieses Betrieblichen Gesundheitsmanagements soll den Beschäftigten die

Möglichkeit gegeben werden, aus einem vielfältigen Angebot an gesundheitsfördernden und/oder präventiv wirkenden Leistungen, welche von der GWG München bezuschusst werden, frei nach eigenem Bedarf auszuwählen.

Um gesundheitliche Beeinträchtigungen am Arbeitsplatz von vornherein zu vermeiden, wurde 2012 mit Hilfe eines externen Dienstleisters wiederholt eine Überprüfung und Beurteilung aller Arbeitsplätze auf deren Gefährdungen hin begonnen.

Leistungsorientierte Bezahlung

„Durch Motivation der Beschäftigten und eine auf strategische Ziele ausgerichtete Führung sollen die Leistungen verbessert und der Unternehmenserfolg gesteigert werden“. Dies sind die Ziele des § 18 TVöD (Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes). Nach einem zu entwickelnden System zur leistungsorientierten Bezahlung wird zum regulären Entgelt zusätzlich ein Leistungsentgelt von derzeit insgesamt 2,00 % der ständigen Monatsentgelte des Vorjahres aller Tarifbeschäftigten gezahlt.

Viele Unternehmen gingen nach unserer Kenntnis den Weg des geringsten Widerstandes und verteilten den nach Vorgaben des Tarifvertrages zu verteilenden Prämientopf mit der „Gießkanne“. Eine leistungsorientierte Differenzierung ist in diesen Fällen unterblieben.

Die Geschäftsführung der GWG München hat sich von Anfang an dazu entschlossen, „Nägel mit Köpfen“ zu machen und die Ziele des TVöD in dessen Sinne umzu-

setzen. So entstand ein Kombinationsmodell aus Jahreszielvereinbarungen und systematischer Leistungsbewertung.

Seit 2008 wird dieses Instrumentarium von den Führungskräften bei der GWG München angewandt. Man musste abwarten, ob die Erwartungen, die man an dieses Führungsinstrumentarium stellte, erfüllt werden. Den damals am Projekt Beteiligten war klar, dass dieses Instrument Bestand haben soll, jedoch einer regelmäßigen Prüfung und Hinterfragung bedarf.

So wurde 2010 das System erstmals dahingehend geändert, dass bei der Zielvereinbarung der Zielerreichungsgrad „Übererfüllung“ gestrichen wurde. Vereinbarte Ziele waren ab sofort nur mehr zu erfüllen.

Auch 2012 haben sich die Projektgruppe, die unter der Leitung der Abteilungsleitung „Personalmanagement“ steht, und die Betriebliche Kommission mehrmals zusammengefunden, um Rückmeldungen aus der Belegschaft und eigene Erkenntnisse im Umgang mit dem System zu bewerten.

Für 2013 sind zur weiteren Motivation der Beschäftigten Änderungen wie beispielsweise eine prozentual nicht mehr variable Festlegung der Gewichtungen zwischen „Systematischer Leistungsbewertung“ und „Zielvereinbarung“ oder die Prämienberechtigung bei sogenannten „Normalleistungen“ vorgesehen.

Es bleibt wieder abzuwarten, ob sich diese Anpassung des Systems aufgrund vergangener Erfahrungswerte in der gewünschten Richtung auswirkt.

Verteilung des Personals nach Vertragsart

HR 1.1

| 1 Jahr | 2012 % | 2011 % | 2010 % |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Unbefristet Vollzeit | 76,47 | 73,95 | 73,90 |
| Unbefristet Teilzeit | 17,38 | 14,29 | 15,84 |
| Befristet | 2,41 | 7,28 | 4,69 |
| Zeitarbeit (befristet) Vollzeit | 0,53 | 1,12 | 2,64 |
| Zeitarbeit (befristet) Teilzeit | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Auszubildende | 3,21 | 3,36 | 2,93 |
| Summe | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

26

Grundsätzlich werden bei der GWG München nur unbefristete Arbeitsverhältnisse eingegangen. Lediglich im Rahmen durchzuführender Projekte wird auf Zeitarbeit oder befristete Arbeitsverhältnisse zurückgegriffen.

Besondere Arbeitsverhältnisse

HR 1.2

| Vertragsarten | 2012 % | 2011 % | 2010 % |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| Schwerbehinderte | 4,72 | 4,82 | 4,92 |
| Arbeitnehmer über 55 | 21,74 | 23,23 | 16,83 |
| Auszubildende | 3,21 | 3,40 | 2,93 |

Aufgliederung der Mitarbeiter und Gehälter nach Kategorie und Geschlecht

HR 1.3

| Anteil | 2012 % | 2011 % | 2010 % |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Tarifgruppe AT | 0,53 | 0,85 | 0,91 |
| Frauen | | | |
| Männer | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Tarifgruppe 6 | 2,63 | 3,12 | 3,65 |
| Frauen | 30,00 | 18,18 | 16,67 |
| Männer | 70,00 | 81,82 | 83,33 |
| Tarifgruppe 5 | 46,05 | 48,43 | 49,24 |
| Frauen | 50,29 | 50,88 | 50,62 |
| Männer | 49,71 | 49,12 | 49,38 |
| Tarifgruppe 4 | 26,32 | 28,05 | 28,88 |
| Frauen | 31,00 | 29,29 | 26,32 |
| Männer | 69,00 | 70,71 | 73,68 |
| Tarifgruppe 3 | 17,89 | 11,90 | 9,42 |
| Frauen | 14,71 | 2,38 | 3,25 |
| Männer | 85,29 | 97,62 | 96,75 |
| Tarifgruppe 2 | 3,42 | 4,25 | 4,86 |
| Frauen | 23,08 | 26,67 | 25,00 |
| Männer | 76,92 | 73,33 | 75,00 |
| Tarifgruppe Auszubildende | 3,16 | 3,40 | 3,04 |
| Frauen | 66,67 | 91,76 | 80,00 |
| Männer | 33,33 | 8,33 | 20,00 |
| Summe | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

Personalentwicklung

Zeitaufwand und Kosten für Weiterbildung

HR 2.1

| Art der Schulung | | 2012 | 2011 | 2010 |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Externe Schulungen | Stunden | 7.008 h | 4.705 h | 5.090 h |
| | € je Vollzeitäquivalent | 680,72 € | 552,11 € | 648,31 € |
| | Std. je Vollzeitäquivalent | 21,88 h | 16,42 h | 18,71 h |
| Interne Schulungen | Stunden | – | – | – |
| | Std. je Vollzeitäquivalent | – | – | – |
| Schulung insgesamt | | 2012 | 2011 | 2010 |
| Stunden | | 7.008 h | 4.705 h | 5.090 h |
| Stunden je Vollzeitäquivalent | | 21,88 h | 16,42 h | 18,71 h |

Positive Arbeitsbedingungen und Work-Life-Balance

Krankheitsbedingte Fehlzeiten

HR 3.1

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|------------------------------|--------|--------|--------|
| Abwesenheitstage/Jahr | 4.017 | 4.313 | 3.108 |
| Sollarbeitstage/Jahr | 79.754 | 76.114 | 71.069 |
| Abwesenheitsquote | 5,04 % | 5,67 % | 4,37 % |

Anteil der Teilzeitbeschäftigten

HR 3.2

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|--------------------|------|------|------|
| Anteil in % | 18,6 | 14,8 | 16,9 |

Interessen der Mitarbeiter

Mitarbeiterzufriedenheit

HR 2.2

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|---------------------------------------|------|------|------|
| Anteil zufriedener Mitarbeiter | – | – | – |

Mitarbeiterumfragen wurden bisher bei der GWG München nicht durchgeführt.

Vorgehensweise

Genauigkeit der Datenerhebung

Die im Bericht genannten Daten beziehen sich grundsätzlich auf die GWG München als Einzelunternehmen ohne die im Konzern enthaltenen Tochterunternehmen.

Die GWG München hat die Datenerhebung intern durchgeführt. Diese internen Daten sind Basis für die ausführlichen Textteile dieses Berichtes. Ein Teil der Daten konnte nur unter Verwendung von einschränkenden Annahmen erhoben werden, die im Tabellenteil nicht dokumentiert sind.

Erläuterungen zu den Indikatoren

28

Die im jeweiligen Tabellenteil für die Indikatoren angegebenen Ordnungskennziffern entsprechen dem Schema nach EURHO-GR®Grid. Da aufgrund länderspezifischer Besonderheiten nicht alle Indikatoren angegeben werden, ist eine fortlaufende Nummerierung nicht zwingend gegeben.

Zeichenerklärung:

– Daten liegen nicht vor

GWG



GWG München
Heimeranstraße 31
80339 München

