

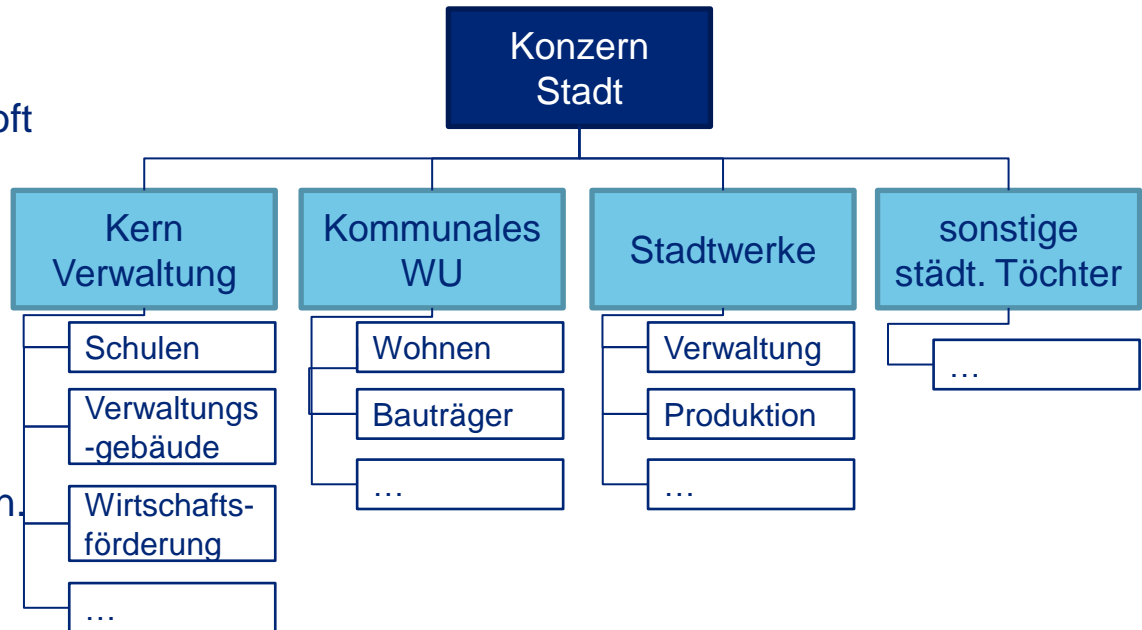
Initiative für Bund, Länder, Städte & Gemeinden



# Intrakommunale Zusammenarbeit– Immobilienkompetenz aus einer Hand

# Immobilienkompetenz aus einer Hand

- Im Konzern Stadt sind
  - Immobilienkompetenz,
  - Immobilienvermögen und
  - Immobilienprozessverantwortung breit verteilt.
- Die einzelnen Einheiten sind jeweils vergleichsweise klein und im alltäglichen Handeln isoliert
- Somit lassen sich weder Skalierung noch Know-How-Entwicklung noch Effizienz optimal darstellen.
- In der Zusammenführung von Immobilienkompetenz liegt daher im und für den Konzern Stadt ein erheblicher Nutzen.
- Neben dem aufwendigen Weg, alle denkbaren Einheiten in einer Organisation zusammenzufassen (oft eigenbetriebsähnliche Einrichtung) gibt es den pragmatischen Weg, bestimmte Aufgaben für den gesamten Konzern Stadt in bestimmten bestehenden Einheiten zu kon-zentrieren.
- Hierfür eignet sich oft das kommunale Wohnungsunternehmen.



# Immobilienkompetenz aus einer Hand

## Finanzen

- Finanzierung: Investitionen können ohne Haushaltsbeschränkungen durchgeführt werden
- Kosten → Facility Management Aufgaben können effizienter gelöst werden als in städtischen Ämtern (Betriebswirtschaftliches u. technisches Know-how des WU nutzen)

## Ressourcen

- Optimierung öffentlicher und privater Ressourcen
- Gesellschafter ist gleichzeitig Key-Account Kunde

## Prozesse

- Höhere Kundenorientierung
- Qualität, Preis, Geschwindigkeit
- Chancen einer integrierten Immobiliendienstleistung → Stadtentwicklung, FM, Planungsträgerschaft, Infrastruktur aller Art

# Immobilienkompetenz aus einer Hand

## Kommunale Wohnungsunternehmen als ÖÖP Partner

Aus Sicht der Kommune:

- Erhalt von kommunalen Vermögen
- Gewinnpartizipation der Kommune als öffentlicher Anteilseigner
- Einflussmöglichkeit der Kommune als öffentlicher Anteilseigner
- Heben von Effizienzen aufgrund der privatwirtschaftlichen Handlungsspielräume und aufgrund von möglichen Größenvorteilen des Wohnungsunternehmens

Aus Sicht des kommunalen Wohnungsbauunternehmens:

- Möglichkeit der Positionierung der Wohnungsbaugesellschaft als immobilienwirtschaftliches Zentrum der Kommune
- Die Wohnungsbaugesellschaften bleiben weiterhin befähigt, sozialpolitische und städtebauliche Aufgabenstellungen zu erfüllen
- Schaffung eines neuen Aufgabenfeldes durch integrierte Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung von weiteren öffentlichen Immobilien

# Immobilienkompetenz aus einer Hand

## Kommunale Wohnungsunternehmen als ÖÖP Partner

...sind sie den Anforderungen gewachsen?



Leistungs-  
fähigkeit

...in der Regel vorhanden, jahrelang am Markt tätig ist das Wechselspiel von Kundenanforderung und Kundenähe geübte Praxis

Abwicklung/  
Prozess  
Know-how

...ebenfalls vorhanden, Planung, Durchführung, Finanzierung und Betrieb von Objekten ist gegeben – die Fachkompetenz in Bezug auf spezielle Anforderungen (z.B. Schulbauten) sind vermittelbar

Netzwerke

...haben die KWU aufgebaut, sie kennen die Akteure am Markt und wissen in der Regel um ihre Stärken und Schwächen, können sich an schwachen Punkten extern verstärken und Kompetenz aufbauen

Vergaberecht

...muss im Einzelfall betrachtet werden, steuerliche und rechtliche Auswirkungen müssen bekannt sein

Nutzen

...werden für beide Partner dann entstehen, wenn sie ihre Kompetenzen richtig zuordnen: fachliche Kompetenz als Anforderer durch die Stadt, die Umsetzungskompetenz und Leistungsfähigkeit beim KWU

# Intrakommunale Zusammenarbeit

Ihr Ansprechpartner

**Deloitte.**

**Deloitte & Touche** GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schwannstraße 6  
40476 Düsseldorf  
Germany

Jörg von Ditfurth  
Director

Tel +49 211 8772 4160  
Mobile +49 151 58000 260  
jvonditfurth@deloitte.de

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu

# Deloitte.

Wir unterstützen die Bewerbung

[www.muenchen2018.org](http://www.muenchen2018.org)

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited, eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), und/oder ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen. Jedes dieser Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Eine detaillierte Beschreibung der rechtlichen Struktur von Deloitte Touche Tohmatsu Limited und ihrer Mitgliedsunternehmen finden Sie auf [www.deloitte.com/de/ueberUns](http://www.deloitte.com/de/ueberUns)

© 2011 Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft