

## **Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

- 1. Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023:  
Nach Münchner Wohnen Chaos – Fusion wird ausgesetzt!  
Antrag Nr. 20-26 / A 04284 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 02.11.2023, eingegangen am 03.11.2023**
- 2. Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023:  
Die Fusionsplanungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften stoppen. Neuausschreibung der Position des Geschäftsführers  
Antrag Nr. 20-26 / A 04285 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 03.11.2023, eingegangen am 03.11.2023**
- 3. Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023  
Chaos bei der Fusion? Vollständige Transparenz bei GEWOFAG – GWG gegenüber dem Stadtrat!  
Antrag Nr. 20-26 / A 04287 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 03.11.2023, eingegangen am 03.11.2023**
- 4. Antrag zur dringlichen Behandlung für die Vollversammlung am 29.11.2023:  
Nicht mehr wegducken: Die Fusion der Wohnungsbaugesellschaften muss endlich zur Chefsache werden!  
Antrag Nr. 20-26 / A 04327 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 16.11.2023, eingegangen am 16.11.2023**

## **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11312**

§ 2 Nr. 15 GeschO  
§ 4 Nr. 9b GeschO

## **Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.11.2023**

Öffentliche Sitzung

## **Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG
--------	---

Inhalt	Darstellung des aktuellen Sachstands und der bevorstehenden entscheidungspflichtigen weiteren Schritte im Zusammenführungsprozess der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere hinsichtlich der verbindlichen Auskünfte der zuständigen Finanzämter.
Gesamtkosten / -erlöse	-
Entscheidungsvorschlag	<p>Vom Vortrag der Referentin hinsichtlich der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH wird Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt München stimmt dem als Anlage 1 beigelegten Gesellschaftsvertrag der Münchner Wohnen GmbH zu.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, Änderungen des Gesellschaftsvertrags der Münchner Wohnen GmbH, welche im Rahmen der notariellen Beurkundung erforderlich sind und die grundsätzlichen Positionen der Landeshauptstadt München nicht berühren, sowie redaktionelle Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt München stimmt dem als Anlage 2 beigelegten Gesellschaftsvertrag der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH zu.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, Änderungen des Gesellschaftsvertrags der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH, welche im Rahmen der notariellen Beurkundung erforderlich sind und die grundsätzlichen Positionen der Landeshauptstadt München nicht berühren, sowie redaktionelle Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt München benennt für den Aufsichtsrat der künftigen städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH seitens der durch die Landeshauptstadt München entsendeten Mitglieder folgende Personen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Frau 3. Bürgermeisterin Verena Dietl</li> <li>2. Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk</li> <li>3. Herrn Stadtkämmerer Christoph Frey</li> <li>4. Frau Stadträtin Anna Hanusch</li> <li>5. Herrn Stadtrat Christian Smolka</li> <li>6. Herrn Stadtrat Florian Schönemann</li> <li>7. Frau Stadträtin Simone Burger</li> <li>8. Herrn Stadtrat Christian Köning</li> <li>9. NN</li> <li>10. NN</li> </ol>

	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt München stimmt zu, dass der Aufsichtsrat der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, dann Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH, nach Maßgabe des unter Ziffer 3. lit. c) beschriebenen Vorgehens aufgelöst wird.</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt München beauftragt die 3. Bürgermeisterin, Frau Verena Dietl, alle für den weiteren Zusammenführungsprozess erforderlichen Erklärungen im Namen der Landeshauptstadt München abzugeben.</p> <p>Der Anmeldung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zur Änderung des MIP 2023 – 2027 wird zugestimmt.</p> <p>Der Antrag Nr. 20-26 / A 04284 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 02.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.</p> <p>Der Antrag Nr. 20-26 / A 04285 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 03.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.</p> <p>Der Antrag Nr. 20-26 / A 04287 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 03.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.</p> <p>Der Antrag Nr. 20-26 / A 04327 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 16.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.</p>
Gesucht werden kann im RIS	GEWOFAG Holding GmbH, GWG München, Zusammenführung städtische Wohnungsgesellschaften, Zusammenlegung, Fusion
Ortsangabe	- / -

## **Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

- 1. Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023:  
Nach Münchner Wohnen Chaos – Fusion wird ausgesetzt!  
Antrag Nr. 20-26 / A 04284 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 02.11.2023,  
eingegangen am 03.11.2023**
- 2. Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023:  
Die Fusionsplanungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften stoppen.  
Neuausschreibung der Position des Geschäftsführers  
Antrag Nr. 20-26 / A 04285 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 03.11.2023,  
eingegangen am 03.11.2023**
- 3. Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023  
Chaos bei der Fusion? Vollständige Transparenz bei GEWOFAG – GWG gegenüber  
dem Stadtrat!  
Antrag Nr. 20-26 / A 04287 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom  
03.11.2023, eingegangen am 03.11.2023**
- 4. Antrag zur dringlichen Behandlung für die Vollversammlung am 29.11.2023:  
Nicht mehr wegducken: Die Fusion der Wohnungsbaugesellschaften muss endlich  
zur Chefsache werden!  
Antrag Nr. 20-26 / A 04327 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 16.11.2023,  
eingegangen am 16.11.2023**

## **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11312**

### **Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.11.2023**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
1. Meilensteine 2023	2
2. Zusammenführungsstruktur der Münchner Wohnen GmbH	3
a) Verbindliche Auskünfte der zuständigen Finanzämter	3
b) Steuerliche Aspekte der Mitarbeiterübertragung	4
c) Gesellschaftsvertrag der Münchner Wohnen GmbH	5
d) Gesellschaftsvertrag der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH	6

e)	Anzeige bei der Regierung von Oberbayern	6
f)	Hebung stiller Reserven	7
3.	Aufsichtsrat der Münchner Wohnen GmbH	7
a)	Aufsichtsratsmitglieder der Landeshauptstadt München	7
(1)	Amtszeit	7
(2)	Benennung	8
b)	Arbeitnehmervertreter*innen im Aufsichtsrat	8
c)	Auflösung des Aufsichtsrats der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, dann Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH	9
4.	Geschäftsführung und Aufbauorganisation	10
5.	Personal	11
a)	Anwendung der Tarifvertragswerke für den öffentlichen Dienst	11
b)	Stellenbesetzungsverfahren auf Ebene der Führungskräfte	12
c)	Betriebsteilübergang	13
d)	Change-Kommunikation und Change-Management	14
(1)	Zielbild und Markenwerte	14
(2)	Begleitende Kommunikationsmaßnahmen	14
6.	Die Marke Münchner Wohnen	15
7.	Bau- und Sanierung	17
8.	Kundenmanagement und -kommunikation	18
9.	Nachhaltigkeit und Klimaschutz	18
10.	Digitalisierung	20
11.	IT	20
12.	Nutzenpotentiale	22
a)	Kurz- und mittelfristige Nutzenpotentiale (2024 bis 2026)	22
b)	Mittel- und langfristige Nutzenpotentiale (fünf bis zehn Jahre)	24
13.	Kosten auf Ebene der Landeshauptstadt München	25
14.	Ausblick	25
15.	Anpassung der Mehrjahresinvestitionsprogramm-Tabellen (MIP-Tabellen)	26
16.	Stadtratsanträge	30
a)	Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023: Nach Münchner Wohnen Chaos – Fusion wird ausgesetzt!	30
b)	Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am	

29.11.2023: Die Fusionsplanungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften stoppen. Neuausschreibung der Position des Geschäftsführers	31
c) Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023: Chaos bei der Fusion? Vollständige Transparenz bei GEWOFAG – GWG gegenüber dem Stadtrat!	31
d) Antrag zur dringlichen Behandlung für die Vollversammlung am 29.11.2023: Nicht mehr wegducken: Die Fusion der Wohnungsbaugesellschaften muss Endlich zur Chefsache werden!	32
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>33</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>38</b>

## **Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

- 1. Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023:  
Nach Münchner Wohnen Chaos – Fusion wird ausgesetzt!  
Antrag Nr. 20-26 / A 04284 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 02.11.2023, eingegangen am 03.11.2023**
- 2. Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023:  
Die Fusionsplanungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften stoppen. Neuausschreibung der Position des Geschäftsführers  
Antrag Nr. 20-26 / A 04285 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 03.11.2023, eingegangen am 03.11.2023**
- 3. Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023:  
Chaos bei der Fusion? Vollständige Transparenz bei GEWOFAG – GWG gegenüber dem Stadtrat!  
Antrag Nr. 20-26 / A 04287 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 03.11.2023, eingegangen am 03.11.2023**
- 4. Antrag zur dringlichen Behandlung für die Vollversammlung am 29.11.2023:  
Nicht mehr wegducken: Die Fusion der Wohnungsbaugesellschaften muss endlich zur Chefsache werden!  
Antrag Nr. 20-26 / A 04327 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 16.11.2023, eingegangen am 16.11.2023**

## **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11312**

§ 2 Nr. 15 GeschO  
§ 4 Nr. 9 b GeschO

### **Anlagen:**

1. Entwurf Gesellschaftsvertrag der Münchner Wohnen GmbH
2. Entwurf Gesellschaftsvertrag der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH
3. Antrag Nr. 20-26 / A 04284
4. Antrag Nr. 20-26 / A 04285
5. Antrag Nr. 20-26 / A 04287
6. Antrag Nr. 20-26 / A 04327

## **Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.11.2023**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 09.06.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03182) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München die Vorbereitung der Zusammenführung der städtischen Wohnungsgesellschaften GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (nachfolgend „GWG München“) und GEWOFAG Holding GmbH (nachfolgend „GEWOFAG“) mit ihren jeweiligen Beteiligungsunternehmen beschlossen.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 15.12.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05110) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossen, den Auftrag zur Prozesssteuerung und dem Projektmanagement an eine\*n externe\*n Auftragnehmer\*in zu vergeben. Des Weiteren wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossen, dass für die Beauftragung externer Beratungen für die Jahre 2022 – 2025 insgesamt ein Budget i. H. v. 5 Mio. EUR zur Verfügung gestellt wird.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München zugestimmt, dass die neue städtische Wohnungsbaugesellschaft „Münchner Wohnen GmbH“ (nachfolgend „Münchner Wohnen“) heißen soll. Außerdem wurde, vorbehaltlich der Vorlage der zustimmenden verbindlichen Auskünfte der zuständigen Finanzämter, der in der Sitzungsvorlage beschriebenen Zusammenführungsstruktur ab dem 01.01.2024 („Tag 1“) zugestimmt. Darüber hinaus wurden das Zielbild, das Aufsichtsrats- sowie das Geschäftsführungsmodell der neuen städtischen Wohnungsbaugesellschaft beschlossen.

Im Rahmen dieses Beschlusses werden neben dem Bericht über den aktuellen Sachstand die für den Tag der legalen Zusammenführung am 01.01.2024 (nachfolgend „Tag 1“) noch erforderlichen maßgeblichen Entscheidungen zu den Gesellschaftsverträgen der Konzerngesellschaften und der Auswahl der durch die Gesellschafterin zu benennenden Aufsichtsratsmitglieder dargestellt und zur Entscheidung vorgelegt. Darüber hinaus wird ein Ausblick auf noch bevorstehende Aufgaben vor der Zusammenführung beider Wohnungsbaugesellschaften gegeben.

Zuständig für die Behandlung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß §§ 2 Nr. 15 und 4 Nr. 9 b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO), da es sich bei der kurz vor der legalen Umsetzung befindlichen Zusammenführung der städtischen Wohnungsgesellschaften um eine Entscheidung über gemeindliche Unternehmen in diesem Sinne handelt und damit um eine grundsätzliche Angelegenheit. Eine Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung der Vollversammlung ist jedoch erforderlich, um die notwendigen notariellen Beurkundungen sowie die Eintragung der Münchner Wohnen im Handelsregister rechtzeitig vor dem Tag der legalen Zusammenführung 01.01.2024 veranlassen zu können. Bei einer Befassung in der nachfolgenden Vollversammlung am 20.12.2023 wäre dies nicht mehr zeitgerecht umsetzbar.

### **1. Meilensteine 2023**

Mit Blick auf die am 01.01.2024 anstehende legale Zusammenführung von GEWOFAG und GWG München sowie deren Zusammenwachsen im Verlauf des Jahres 2024 konnten im laufenden Jahr bereits zahlreiche wichtige Meilensteine bewältigt werden. Durch die Bestätigung der Umsetzbarkeit der erarbeiteten und in der Beschlussvorlage der Vollversammlung vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) vorgestellten



Zusammenführungsstruktur durch die zuständigen Finanzämter kann die geplante Umsetzung auf Unternehmensebene wie prognostiziert zum 01.01.2024 erfolgen.

Auch gesellschaftsintern wurden die für eine erfolgreiche Zusammenführung erforderlichen Grundsteine in den vergangenen Monaten gelegt. Für die Mitarbeiter\*innen wurden umfassende Maßnahmen für den Change-Prozess aufgesetzt, um diese bestmöglich mitzunehmen und das Bewusstsein für ein Zusammenwachsen in der Münchner Wohnen positiv zu schärfen. Ganz im Sinne des städtischen Auftrags sind betriebsbedingte Kündigungen im Zusammenhang mit dem Zusammenführungsprozess zeitlich befristet ausgeschlossen worden. Darüber hinaus konnte in einem aufwendigen Prozess das für die Mitarbeiter\*innen günstigere Tarifsysteem identifiziert werden. Für die Erhaltung der bestehenden Leistungen finden intensive Interessenausgleichs-/Sozialplanverhandlungen zwischen den Gesellschaften und den jeweiligen Betriebsräten statt, um im Ergebnis sicherzustellen, dass kein\*e Mitarbeiter\*in nach Durchführung der Zusammenführung schlechter gestellt ist als zuvor.

Auch die Entscheidungen zur Besetzung der Geschäftsführungspositionen Chief Technical Officer- (nachfolgend „CTO“) und Chief Operating Officer- (nachfolgend „COO“) wurden bereits getroffen und zudem in intensiver Zusammenarbeit der Ursprungsgesellschaften eine funktionale und erfolgversprechende Aufbauorganisation erarbeitet, auf deren Basis die Münchner Wohnen für die Herausforderungen der Zukunft gewappnet sein wird.

Für die Außendarstellung ist es in den vergangenen Monaten zudem gelungen, eine ansprechende Markenidentität zu entwickeln, die insbesondere auch ein modernes und repräsentatives Logo umfasst, welches künftig für die Münchner Wohnen stehen wird.

Im Folgenden werden einzelne Sachverhalte näher dargestellt.

## **2. Zusammenführungsstruktur der Münchner Wohnen GmbH**

### **a) Verbindliche Auskünfte der zuständigen Finanzämter**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) stimmte der Stadtrat der Landeshauptstadt München der darin unter Ziffer 3 lit. a) (2) vorgetragenen Zusammenführungsstruktur, wirksam zum 01.01.2024, unter Vorbehalt der Vorlage der zustimmenden verbindlichen Auskünfte der zuständigen Finanzämter zu. Beantragt werden sollte jeweils die verbindliche Auskunft zur Ertrag- und Grunderwerbsteuerneutralität des vorgestellten Zusammenführungs- und Konzernstrukturmodells. Hierfür zuständig sind das Finanzamt München für die Fragestellungen zur Ertragsteuer sowie das Finanzamt Mühldorf a. Inn für die Fragestellungen zur Grunderwerbsteuer. Mit der Erstellung des Auskunftsantrags ist die Kanzlei Flick Gocke Schaumburg (nachfolgend „FGS“) beauftragt worden.

Die Zusammenführung umfasst in rechtlicher Hinsicht im Wesentlichen die Umfirmierung der GEWOFAG in „Münchner Wohnen“, die Übertragung von 89,9 % der Anteile an der GWG München auf die Münchner Wohnen sowie die Übertragung der Mitarbeiterstämme von der GWG München auf die Münchner Wohnen GmbH bzw. Münchner Wohnen Service GmbH. Die Übertragung der zunächst bei der Landeshauptstadt München verbleibenden 10,1 % der Anteile an der GWG München ist nicht Teil der für den 01.01.2024 geplanten Maßnahmen. Gleichwohl sind die betroffenen Finanzämter bereits jetzt rein vorsorglich mit diesem Schritt befasst worden, der zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll, sobald etwaige aus Grunderwerbsteuerperspektive gesehene EU-beihilfenrechtliche Restrisiken ausgeräumt sind.

Die entsprechenden Auskunftsanträge wurden bei den Finanzämtern eingereicht.

Das Finanzamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom 02.10.2023 bestätigt, dass die für den 01.01.2024 geplante erste Teileinbringung von 89,9 % der Anteile an der GWG

München grunderwerbsteuerneutral erfolgen kann. Das Finanzamt hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich die Grunderwerbsteuerneutralität für diesen Schritt klar aus dem Wortlaut des Gesetzes ergibt und insoweit aus Sicht der Finanzverwaltung keine rechtlichen Zweifel bestünden, so dass die Maßnahme durchgeführt werden kann. Hinsichtlich der bereits jetzt rein vorsorglich abgefragten und für einen späteren – noch nicht konkret feststehenden – Zeitpunkt geplanten Einbringung der verbleibenden 10,1 % steht die Entscheidung durch das Finanzamt noch aus. Aufgrund der offenbar gravierenden Überlastung des Finanzamts wird diese erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Auch wenn sich FGS um eine Erteilung noch im laufenden Jahr bemüht, wäre ein späterer Auskunftszeitpunkt unkritisch für die geplanten Maßnahmen zum 01.01.2024, da die Folgeeinbringung ohnehin erst erfolgen soll, wenn die EU-rechtlichen Bedenken gegenüber § 6a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) ausgeräumt sind. Dies ist nach aktuellem Stand nicht absehbar.

Mit verbindlicher Auskunft vom 13.10.2023 hat das Finanzamt München die Ertragsteuerneutralität von Umfirmierung und Anteilseinbringung positiv beschieden. Zudem hat das Finanzamt München – formell außerhalb der verbindlichen Auskunft – bestätigt, dass bei Vorliegen des im Auskunftsantrag dargestellten Sachverhalts die Voraussetzungen einer umsatzsteuerlichen Organschaft zwischen der Münchner Wohnen und der GWG München – dann Münchner Wohnen 4 GmbH – gegeben sind.

Die Schreiben der Finanzämter wurden den Aufsichtsräten der Ursprungsgesellschaften jeweils am 15.11.2023 zur Kenntnis gebracht.

## **b) Steuerliche Aspekte der Mitarbeiterübertragung**

Hinsichtlich der Übertragung der Mitarbeiterstämme der GWG München auf die Gesellschaften der Münchner Wohnen hat das Finanzamt München in einem Austausch mit Vertreter\*innen der Landeshauptstadt München, der Wohnungsbaugesellschaften sowie von FGS eine Steuerpflicht signalisiert, die sich mittelfristig im Ergebnis jedoch nicht negativ auswirken wird. Die Übertragung der Mitarbeiter\*innen der GWG München zur Münchner Wohnen erfolgt durch Asset-Deal-Verträge, mittels derer die GWG München jeweils sämtliche Wirtschaftsgüter sowie Rechts- und Arbeitsverhältnisse des „Zentralbereichs“ an die Münchner Wohnen und solche des „Service-Bereichs“ an die Münchner Wohnen Service veräußert. Steuerlich zentrale Frage hierbei ist, in welcher Höhe steuerliche Gewinne durch die Übertragung der Mitarbeiterstämme realisiert werden und welche effektive Steuerbelastung daraus resultiert. Dabei ist zu beachten, dass jede Gewinnrealisierung durch die Veräußerung zugleich zu korrespondierenden Steuerentlastungen bei der Münchner Wohnen in den Folgeperioden führt (erhöhte AfA) und damit einen bloßen Timing Effekt darstellt, der die Ertragsteuerneutralität der Maßnahme über mehrere Perioden unberührt lässt. Der Zeitraum der Kompensation hängt davon ab, über welchen Zeitraum die Abschreibung der Mitarbeiterstämme vorgenommen wird. FGS hält eine Kompensation in wenigen Jahren für sachgerecht. Da jegliche Gewerbesteuerbelastung unmittelbar der Landeshauptstadt München zukommt und insoweit von vorneherein keine Belastungswirkung erfolgt, ist dieser Timing Effekt auf 15 % Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag beschränkt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Gewinne mit den vorhandenen Verlustvorträgen der GWG München verrechnet werden können, entfällt selbst ein solcher Timing Effekt größtenteils. Insoweit kommt es von vorneherein zu keiner materiell relevanten Steuerzahlung, sondern zu einer Nutzung der bestehenden Verlustvorträge. Der o. g. Effekt – zunächst Zahllast mit anschließender Kompensation in den Folgeperioden – tritt nur in Höhe der sogenannten „Mindestbesteuerung“ auf. Die Mindestbesteuerung besagt, dass nicht sämtliche Gewinne eines Jahres mit Verlustvorträgen aus Vorjahren verrechnet werden können. Ein Timing Effekt tritt überhaupt nur ein, soweit die Verlustverrechnung hierdurch beschränkt wird.

Die konkrete Höhe der Gewinnrealisierung hängt von der Bewertung der Mitarbeiterstämme ab. Die Bewertungsfrage ist angesichts der beschriebenen geringen Auswirkungen – v. a. um eine Auskunftserteilung hinsichtlich Umfirmierung und Anteilseinbringung nicht zu verzögern oder zu beeinträchtigen – in Abstimmung mit der Finanzverwaltung aus dem Auskunftsverfahren ausgeklammert worden. Stattdessen haben sich die Bewertungsteams des Finanzamts und von FGS über die Höhe des anzusetzenden Werts für die Mitarbeiterstämme abgestimmt. FGS konnte sich mit der Betriebsprüfung zuletzt auf einen Wert einigen, zu dem die zuständige Betriebsprüfung versichert hat, diesen nicht zu beanstanden.

Im Ergebnis beschränkt sich die – temporäre – Steuerbelastung des Verbunds aus Landeshauptstadt München und Münchner Wohnen damit auf die im Rahmen der Mindestbesteuerung anfallende Körperschaftsteuerbelastung inkl. Solidaritätszuschlag. Deren Höhe hängt von der Fassung der Mindestbesteuerung zum 01.01.2024 ab, wobei zu beachten ist, dass die Umsetzung des Wachstumschancengesetzes Anpassungen bei der Mindestbesteuerung bringen soll. Bei Umsetzung des Gesetzes in Form des Regierungsentwurfs, verbliebe eine – wie beschrieben temporäre – Belastung von voraussichtlich insgesamt rund 200.000 EUR auf Ebene der GWG München, die binnen weniger Jahre durch korrespondierende künftige Steuerentlastungen (AfA-Potential) vollständig ausgeglichen werden kann. Sollte eine Umsetzung ausbleiben, betrüge die temporäre Belastung rund 400.000 EUR. Die korrespondierenden künftigen Steuerentlastungen wären dann jedoch entsprechend höher, so dass verbrauchte Verlustvorträge künftig auch wieder entsprechend aufgefüllt würden.

### **c) Gesellschaftsvertrag der Münchner Wohnen GmbH**

Im Zuge der Zusammenführung der Wohnungsbaugesellschaften und Neustrukturierung als Münchner Wohnen GmbH besteht das Erfordernis, den Gesellschaftsvertrag den neuen Verhältnissen anzupassen. Unter Hinzuziehung juristischer Beratung durch FGS wurden die in den Ursprungsgesellschaften bestehenden Gesellschaftsverträge überprüft und zusammengeführt, im Hinblick auf die veränderten Bedürfnisse als auch die neuen Strukturen überarbeitet und deren Übereinstimmung mit den rechtlichen Vorgaben sichergestellt. Dabei sind u. a. die nachfolgend beschriebenen Anpassungen erfolgt.

Insbesondere wurden in § 1 die neue Firma – nunmehr Münchner Wohnen GmbH – verankert sowie in § 2 Gegenstand und Zweck des Unternehmens – ergänzt um die Konzerngesellschaften – um die Orientierung an den Zielen der Landeshauptstadt München zum Klima- und Umweltschutz sowie zur Nachhaltigkeit erweitert. Angesichts der neuen Struktur mit nunmehr drei Geschäftsführungsmitgliedern, wurden in § 7 die Vertretungsregelungen entsprechend angepasst, so dass nunmehr eine gemeinschaftliche Vertretung durch zwei Geschäftsführer\*innen oder ein Geschäftsführungsmitglied mit einer\*em Prokurist\*in erfolgt. Zudem wurde klargestellt, dass Geschäftsführungsmitglieder dem Gesellschaftsinteresse verpflichtet sind und keine persönlichen Interessen verfolgen dürfen.

In § 9 des Gesellschaftsvertrags der Münchner Wohnen GmbH wird darüber hinaus die mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) festgelegte Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder verankert, wonach der Aufsichtsrat aus 15 Mitgliedern besteht. Zehn Mitglieder werden von der Gesellschafterversammlung gewählt, fünf Mitglieder von den Arbeitnehmer\*innen. Mangels praktischer Relevanz entfällt künftig die Vorgabe, wonach von den Aufsichtsratsmitgliedern der Anteilseignerin nicht mehr als ein Viertel gleichzeitig Angehörige des Baugewerbes sein dürfen. Aufgaben des Aufsichtsrats sowie zustimmungspflichtige Angelegenheiten werden mit den vom Aufsichtsrat zu erlassenden Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats sowie der Geschäftsführung synchronisiert.

Ferner entfallen beispielsweise die vormals festgelegten erweiterten Ausnahmen der Verschwiegenheitspflicht von Aufsichtsratsmitgliedern. Die Verschwiegenheitspflicht kann nur

bei einem fakultativen Aufsichtsrat erleichtert werden. Die Verschwiegenheitspflicht für Aufsichtsratsmitglieder der – wie vorliegend – drittelmitbestimmten Gesellschaft richtet sich dagegen zwingend nach den gesetzlichen Vorschriften und kann grundsätzlich weder verschärft noch erleichtert werden.

Ebenso wie bei der Dachgesellschaft der Münchner Wohnen wurden auch für deren künftige Tochtergesellschaften – die Münchner Wohnen Immobiliengesellschaften 1 bis 3 – die bestehenden Gesellschaftsverträge mit Unterstützung von FGS überprüft, vor dem Hintergrund der kommenden Zugehörigkeit zu demselben Konzern entsprechend synchronisiert und durch das zuständige Gremium festgesetzt.

Der finale Entwurf des Gesellschaftsvertrags der Münchner Wohnen GmbH ist zur Beschlussfassung als Anlage 1 beigefügt. Die Aufsichtsräte von GEWOFAG und GWG München wurden jeweils in den außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen vom 15.11.2023 mit den Inhalten des neuen Gesellschaftsvertrags befasst.

#### **d) Gesellschaftsvertrag der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH**

Im Zuge der Veränderungen in der Gesellschaft der GWG München, künftige Münchner Wohnen Immobiliengesellschaft 4, sind auch in deren Gesellschaftsvertrag Anpassungen erforderlich. Die inhaltlichen Anpassungen betreffen dabei insbesondere die Synchronisierung mit den Regelungen im Gesellschaftsvertrag der Münchner Wohnen, um auch auf Ebene der Gesellschaftsverträge eine einheitliche Systematik im Konzern der Münchner Wohnen zu gewährleisten.

Da gemäß der mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) beschlossenen Zusammenführungsstruktur 10,1 % der Gesellschaft vorerst bei der Landeshauptstadt München als Gesellschafterin verbleiben, wird der finale Entwurf des Gesellschaftsvertrags der Münchner Wohnen Immobiliengesellschaft 4 – anders als die Gesellschaftsverträge der weiteren Tochtergesellschaften, welche sich zu 100 % in der Hand des Münchner Wohnen-Konzerns befinden – dem Stadtrat der Landeshauptstadt München zur Beschlussfassung als Anlage 2 beigefügt. Die Aufsichtsräte von GEWOFAG und GWG München wurden jeweils in den außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen vom 15.11.2023 mit den Inhalten des neuen Gesellschaftsvertrags befasst.

#### **e) Anzeige bei der Regierung von Oberbayern**

Gemäß Art. 96 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) sind Entscheidungen der Gemeinde über die Errichtung, Übernahme und wesentliche Erweiterung sowie die Änderung der Rechtsform oder der Aufgaben gemeindlicher Unternehmen der Rechtsaufsichtsbehörde rechtzeitig, mindestens aber sechs Wochen vor ihrem Vollzug, vorzulegen. Dieser Berichtspflicht ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung fristgerecht mit der Anzeige an die Regierung von Oberbayern vom 04.10.2023 nachgekommen. Ergänzend steht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Austausch mit der zuständigen Sachbearbeitung der Regierung von Oberbayern. Hierbei wurde bereits bestätigt, dass aus Sicht der Regierung von Oberbayern – vorbehaltlich der Beschlussfassung über den in dieser Beschlussvorlage vorgelegten Gesellschaftsvertrag der Münchner Wohnen – keine Gründe für eine Ablehnung oder Beanstandung der Maßnahme vorliegen.

Die Prüfung der Rechtsaufsichtsbehörde umfasst die Einhaltung kommunalrechtlicher Vorschriften. Nach Art. 92 Abs. 2 GO darf die Gemeinde Beteiligungen durch Unternehmen in Privatrechtsform, an denen sie unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur unter entsprechender Anwendung der für sie selbst geltenden Vorschriften (Art. 87 ff. GO) zustimmen. Die Voraussetzungen der Art. 87 ff. GO werden auch nach der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften weiterhin gegeben sein.

## **f) Hebung stiller Reserven**

Die Stadtkämmerei hat die Möglichkeit der Hebung stiller Reserven auf die Gesellschaftsanteile der GWG München im Zuge der Zusammenführung geprüft. Hierbei zeichnet sich grundsätzlich die Möglichkeit zu einem solchen Vorgehen ab. Besprechungen mit dem Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband zeigten aber, dass dieser aus eher systematischen Gründen einen solchen Vorgang ablehnt. Die Stadtkämmerei behält sich jedoch vor, dieses Thema beim Jahresabschluss für das Jahr 2024 nochmals intensiver zu betrachten und zu bewerten.

## **3. Aufsichtsrat der Münchner Wohnen GmbH**

Der Aufsichtsrat wird nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 1 Nr. 3, § 4 Drittelbeteiligungsgesetz (DrittelbG) in Verbindung mit §§ 95, 96 Abs. 1, 101 Aktiengesetz (AktG) sowie § 52 Abs. 2 GmbH-Gesetz (GmbHG) gebildet und zusammengesetzt.

Der Aufsichtsrat der Münchner Wohnen GmbH wird gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309 – Beschlussziffer 6) 15 Mitglieder umfassen. Von den 15 Mitgliedern werden zehn Mitglieder durch die Gesellschafterin – die Landeshauptstadt München – und fünf Mitglieder durch die Arbeitnehmer\*innen i. S. d. § 3 Abs. 1 DrittelbG der Münchner Wohnen gewählt.

Die Erhöhung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt durch notariell beurkundeten Beschluss der Gesellschafterversammlung über die entsprechende Änderung des Gesellschaftsvertrages. Mit Eintragung der Änderung des Gesellschaftsvertrages im Handelsregister wird die Erhöhung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder wirksam.

Der Aufsichtsrat der GEWOFAG wurde über die nachfolgenden Ausführungen am 27.06.2023, der Aufsichtsrat der GWG München am 07.07.2023 informiert.

### **a) Aufsichtsratsmitglieder der Landeshauptstadt München**

Die Gesellschafterversammlung zur Wahl der Aufsichtsratsmitglieder seitens der Landeshauptstadt München wird voraussichtlich im Dezember 2023 stattfinden. Alle zehn Aufsichtsratsmitglieder seitens der Landeshauptstadt München werden neu in den Aufsichtsrat gewählt. Die Amtszeit der neu gewählten Aufsichtsratsmitglieder beginnt am 01.01.2024. Die Amtszeit der bisherigen Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschafterin endet somit zum 31.12.2023.

#### **(1) Amtszeit**

Gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) endet die Amtszeit der zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder der Landeshauptstadt München mit Beendigung der Gesellschafterversammlung, die unmittelbar nach der aktuellen Amtsperiode des Stadtrates im Jahr 2026 und dem Beschluss des neukonstituierten Stadtrates der Landeshauptstadt München über die Wahlvorschläge für den Aufsichtsrat einberufen wird, mithin nach einer Dauer von rund zweieinhalb Jahren.

Entsprechend des o. g. Beschlusses der Vollversammlung wird die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder in der Folge mit Beendigung der Gesellschafterversammlung, die unmittelbar nach Ablauf der Wahlperiode und Beschluss des neukonstituierten Stadtrates der Landeshauptstadt München über die Wahlvorschläge für den Aufsichtsrat einberufen wird, spätestens jedoch mit Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr, das nach der Konstituierung des Aufsichtsrats beginnt, enden. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird dabei nicht mitgerechnet, so dass ab der Kommunalwahl 2026 ein Turnus im Wechsel von fünf Jahren und einem Jahr entsteht.

## **(2) Benennung**

Gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) ist seitens der Landeshauptstadt die Benennung der derzeitigen Aufsichtsratsvorsitzenden, der Stadtbaurätin, des Stadtkämmerers sowie sieben ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder, deren Verteilung auf Grundlage der Berechnung nach d'Hondt erfolgt, vorgesehen.

Für die Wahl der von der Gesellschafterin benannten Mitglieder des Aufsichtsrats der Münchner Wohnen GmbH wurden dementsprechend folgende Personen benannt:

1. Frau 3. Bürgermeisterin Verena Dietl
2. Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
3. Herrn Stadtkämmerer Christoph Frey
4. Frau Stadträtin Anna Hanusch
5. Herrn Stadtrat Christian Smolka
6. Herrn Stadtrat Florian Schönemann
7. Frau Stadträtin Simone Burger
8. Herrn Stadtrat Christian Köning
9. NN
10. NN

### **b) Arbeitnehmervertreter\*innen im Aufsichtsrat**

Auch die Besetzung der Arbeitnehmervertreter\*innen im Aufsichtsrat folgt aus den Bestimmungen des DrittelbG. Derzeit sind im Aufsichtsrat der GEWOFAG vier Arbeitnehmervertreter\*innen vertreten. Diese bleiben bis zum Ablauf ihrer Amtszeit, also auch über den 01.01.2024 hinaus, dann bei der Münchner Wohnen, im Amt. Die laufende Amtszeit endet mit Beendigung der Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt, also voraussichtlich im Juni 2024.

Mit Erhöhung der Anzahl der Mitglieder im Aufsichtsrat der Münchner Wohnen auf insgesamt 15 Personen ist nach den Vorgaben des DrittelbG ein\*e fünfte\*r Arbeitnehmervertreter\*in in den Aufsichtsrat zu wählen. Ziel ist es, dass alle fünf Arbeitnehmervertreter\*innen zeitnah durch die wahlberechtigten Arbeitnehmer\*innen der Münchner Wohnen neu gewählt werden. Die Arbeitnehmervertreter\*innen im Aufsichtsrat werden durch alle wahlberechtigten Arbeitnehmer\*innen der Münchner Wohnen nach der Wahlordnung zum DrittelbG gewählt. Aktiv wahlberechtigt sind alle Arbeitnehmer\*innen i. S. d. § 3 Abs. 1 DrittelbG der Münchner Wohnen GmbH und ihrer Tochterunternehmen.

Die Wahl der Arbeitnehmervertreter\*innen wird durch eine Mitteilung der Geschäftsführung der Münchner Wohnen an die Betriebsratsgremien der Münchner Wohnen eingeleitet (Unternehmensmitteilung). Diese Mitteilung an den Betriebsrat muss spätestens 14 Wochen vor dem voraussichtlichen Beginn der Amtszeit erfolgen. Der weitere Wahlvorgang dauert in der Regel ca. zwölf Wochen.

Mit Übergang aller Arbeitnehmer\*innen in den Münchner Wohnen-Konzern ist vorgesehen, auch die Neuwahl der Arbeitnehmervertreter\*innen vorzubereiten, so dass nach einer Kennenlernphase der Mitarbeiter\*innen der Münchner Wohnen voraussichtlich im Mai 2024 die

Neuwahlen stattfinden können. Mit Beendigung der Amtszeit der bisherigen Arbeitnehmervertreter\*innen mutmaßlich im Juni 2024 beginnt die Amtszeit der fünf neu gewählten Arbeitnehmervertreter\*innen.

Da bis zum Beginn der Amtszeit der fünf neu gewählten Arbeitnehmervertreter\*innen im Juni 2024 eine Position der Arbeitnehmervertreter\*innen vakant ist, ist vorgesehen, diese zwischenzeitlich mittels einer gerichtlichen Ersatzbestellung zu besetzen. Die Position soll nach Möglichkeit aus den Reihen der derzeitigen Arbeitnehmervertreter\*innen der GWG München kommen.

Die Beantragung einer solchen Ersatzbestellung einzelner Aufsichtsratsmitglieder kann beim Amtsgericht München / Registergericht beantragt werden (§ 104 AktG Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 DrittelbG). Die gerichtliche Ersatzbestellung ersetzt nicht die Wahl der Arbeitnehmervertreter\*innen in den Aufsichtsrat, sondern überbrückt lediglich den Zeitraum, bis eine ordnungsgemäße Wahl stattgefunden hat.

Eine gerichtliche Ersatzbestellung erfolgt, wenn dem Aufsichtsrat länger als drei Monate weniger Mitglieder als die durch Gesetz oder Satzung festgelegte Zahl angehören. Eine Verkürzung dieser 3-Monats-Frist wäre nur möglich, wenn Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für Bestand oder Struktur der Gesellschaft anstehen. Da auch die Bestellung oder Abberufung gesetzlicher Vertreter\*innen eine solche Entscheidung von wesentlicher Bedeutung darstellen kann, wäre unter Umständen denkbar – je nachdem, wie zeitnah das Bewerbungs- und Auswahlverfahren für die vakante Stelle des Chief Executive Officer (nachfolgend „CEO“) in 2024 durchgeführt wird – eine Verkürzung der Frist anzuregen. Auch die ausbleibende Wahrung der Drittelparität über einen längeren Zeitraum könnte für einen dringenden Fall sprechen. Bei einer entsprechenden Antragstellung im Januar 2024 könnte der Aufsichtsrat bereits im Februar 2024 vollständig besetzt sein.

Sollte eine Verkürzung nicht möglich sein, ist aufgrund der Erhöhung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder durch notariell beurkundeten Beschluss der Gesellschafterversammlung im Dezember 2023 eine entsprechende Antragstellung auf gerichtliche Ersatzbestellung nicht vor März 2024 möglich. Die gerichtliche Entscheidung erfolgt in der Regel innerhalb von drei bis sechs Wochen, so dass der Aufsichtsrat voraussichtlich spätestens ab April 2024 vollständig besetzt wäre. Die Amtszeit des gerichtlich bestellten Ersatzmitgliedes endet mit Beginn der Amtszeit der neu gewählten Arbeitnehmervertreter\*innen voraussichtlich im Juni 2024.

### **c) Auflösung des Aufsichtsrats der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, dann Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH**

Der Aufsichtsrat der GWG München (künftig Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH) besteht aktuell aus zwölf Mitgliedern und setzt sich nach den Bestimmungen des DrittelbG zusammen. Auch nach den Betriebsübergängen zur Übertragung sämtlicher Mitarbeiter\*innen der GWG München auf die Münchner Wohnen GmbH und die Münchner Wohnen Service GmbH bleibt der Aufsichtsrat nach der Zusammenführung der beiden Ursprungsgesellschaften zunächst bestehen. Aufgrund des Übergangs der Mitarbeiter\*innen auf die Münchner Wohnen GmbH und die Münchner Wohnen Service GmbH hat die künftige Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH jedoch dauerhaft weniger als 500 Arbeitnehmer\*innen, so dass die Voraussetzungen des DrittelbG nicht länger erfüllt sind.

Vor diesem Hintergrund wird die vollständige Auflösung des Aufsichtsrats auf Ebene der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH empfohlen.

Sämtliche Mitarbeiter\*innen der GWG München mit Bezug zu Stabs- und Zentralfunktionen werden an die Münchner Wohnen und sämtliche Mitarbeiter\*innen der GWG München mit Bezug zu Service- und Verwaltungsfunktionen werden an die Münchner Wohnen Service übertragen, sofern nicht im Einzelfall dem Übergang des Arbeitsverhältnisses seitens der\*s Mitarbeiter\*in widersprochen wird. Die Übertragung erfolgt mit Wirkung zum 01.01.2024

eine logische Sekunde nach Einbringung der Anteile der GWG München in die Münchner Wohnen.

Für das Erreichen der Mitbestimmungsfreiheit ist eine Bekanntmachung nach § 97 AktG durch die Geschäftsführung der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH erforderlich. Die Einleitung des Statusverfahrens nach § 97 AktG ist frühestens Anfang Januar 2024 möglich. Sofern nicht innerhalb eines Monats nach der Bekanntmachung durch die Geschäftsführung das Landgericht München I angerufen wird (Anrufungsfrist), wird der Aufsichtsrat aufgelöst. Die Auflösung erfolgt mit Beendigung der nächsten, nach Ablauf der Anrufungsfrist stattfindenden Gesellschafterversammlung, spätestens jedoch sechs Monate nach Ablauf der Anrufungsfrist. In einer innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Anrufungsfrist stattfindenden Gesellschafterversammlung können die den Aufsichtsrat betreffenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages gestrichen werden. Findet innerhalb dieses Zeitraums keine Gesellschafterversammlung statt, treten die den Aufsichtsrat betreffenden Bestimmungen automatisch außer Kraft.

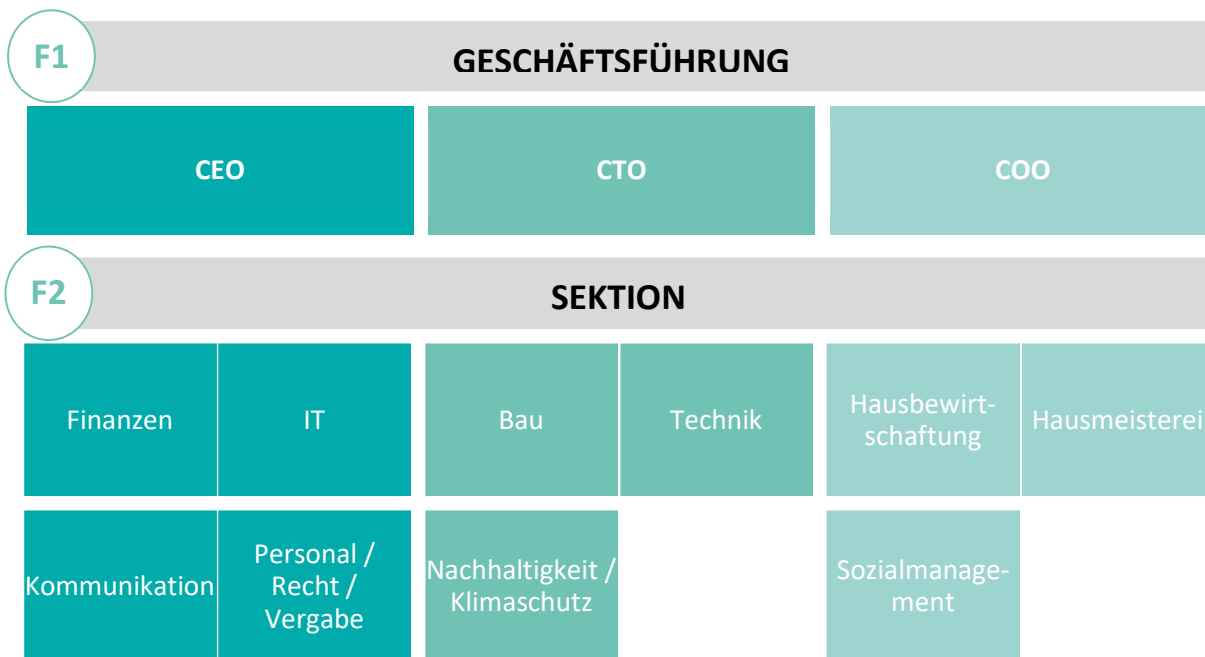
Der Aufsichtsrat der GEWOFAG wird über die vorstehenden Ausführungen am 28.11.2023 informiert. Der Aufsichtsrat der GWG München wurde hierüber am 15.11.2023 informiert.

#### **4. Geschäftsführung und Aufbauorganisation**

Gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309 – Beschlussziffer 8) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das darin vorgestellte Geschäftsführungsmodell für die Münchner Wohnen GmbH mit drei Geschäftsführungsmitgliedern umzusetzen. Die Expertise von drei Geschäftsführungsmitgliedern soll die Erreichung der im Zielbild der Münchner Wohnen verankerten Leitplanken bei einer gleichzeitig komplexen Marktsituation in einem laufenden Zusammenführungsprozess sicherstellen. Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei einer gleichzeitigen Erfüllung der Klimaziele der Landeshauptstadt München.

Entsprechend des Auftrags wurde die in o. g. Sitzungsvorlage dargestellte Aufbauorganisation mit drei Geschäftsführungsmitgliedern weiter definiert und vorbereitet. Diese soll künftig bei der Münchner Wohnen Anwendung finden. Im Zuge der Weiterentwicklung der Aufbauorganisation im Projektverlauf wurde im Vergleich zur Sitzungsvorlage vom 21.12.2022 eine Anpassung an der Benennung der Sektion „Sozialmanagement“ (ursprünglich: Soziale Services) vorgenommen. Die Umbenennung von „Soziale Services“ zu „Sozialmanagement“ liegt darin begründet, dass das Sozialmanagement Managementfunktionen mit sozialpädagogischem und psychologischem Wissen verknüpft und daher zahlreiche Elemente des betriebswirtschaftlichen Managements beinhaltet. Die folgerichtige Bezeichnung als Sozialmanagement trägt diesen Anforderungen Rechnung und entspricht dem modernen Verständnis dieser Sektion in der Münchner Wohnen.





(Stand 15.11.2023)

Die\*der CEO ist als Vorsitzende\*r der Geschäftsführung im Rahmen des gesamtstädtischen Zielensystems für die Konzernstrategie verantwortlich. Darüber hinaus koordiniert sie\*er übergreifend alle Geschäftsbereiche des Unternehmens. Sie\*Er verantwortet insbesondere die Sektionen Finanzen, Personal / Recht / Vergabe, Kommunikation und IT. Die Besetzung der gegenwärtig noch offenen Position wird voraussichtlich im ersten Quartal 2024 erfolgen.

Die CTO führt den Geschäftsbereich mit den Sektionen Bau, Technik und Nachhaltigkeit / Klimaschutz. Diese Position wird von Dr. Doris Zoller übernommen, die bereits seit 2022 Geschäftsführerin der GEWOFAG Holding GmbH ist.

Der COO leitet die Sektionen Hausbewirtschaftung, Hausmeisterei und Sozialmanagement. Diese Position wird mit Dienstantritt zum 01.12.2023 Herr Christian Müller ausfüllen.

## 5. Personal

Kernaufgabe im Zuge der Zusammenführung von GEWOFAG und GWG München ist insbesondere die zeitgerechte und adäquate Zusammenführung der Personalkörper beider Ursprungsgesellschaften. Hierbei wurden bisher unter anderem folgende wesentliche Schritte zur weiteren Umsetzung absolviert:

- Klärung und Definition der Betriebsstruktur und der sich daraus ergebenden (Teil-)Betriebsübergänge.
- Herbeiführung einer Entscheidung zur zukünftigen Tarifbindung der Münchner Wohnen durch die Aufsichtsräte der Ursprungsgesellschaften auf Basis eines Günstigkeitsvergleichs.
- Erarbeitung der künftigen Aufbauorganisation der Münchner Wohnen.
- Entwurf einer Auswahlrichtlinie und eines Stellenbesetzungsverfahrens für Führungskräfte als Basis für vierseitige Verhandlungen mit den Betriebsräten beider Ursprungsgesellschaften.

### a) Anwendung der Tarifvertragswerke für den öffentlichen Dienst

In Folge der Zusammenführung von GEWOFAG und GWG München, welche insbesondere auch die Zusammenlegung sämtlicher Mitarbeiter\*innen bei der künftigen Münchner

Wohnen GmbH sowie der künftigen Münchner Wohnen Service vorsieht, soll in der Zukunft auch ein einheitliches Tarifsysteem im Münchner Wohnen Konzern gelten. Bislang fanden bei der GEWOFAG die Tarifverträge für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (nachfolgend „TV WoWi“) Anwendung, wohingegen die GWG München an die Tarifvertragswerke für den öffentlichen Dienst (nachfolgend „TVöD“) gebunden ist.

Daher wurden beide Tarifsysteme im Rahmen eines Günstigkeitsvergleichs eingehend auf ihre Vor- und Nachteile hinsichtlich der allgemeinen Regelungsinhalte sowie der Vergütungsgruppen geprüft, um schlussendlich das für die Mitarbeiter\*innen der Münchner Wohnen vorzugswürdige Tarifsysteem zu identifizieren, welches künftig bei der Münchner Wohnen gelten soll. Dieser Günstigkeitsvergleich wurde von den arbeitsrechtlichen Beratern der Ursprungsgesellschaften in enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Personalabteilungen und dem Day-One-Team (im Folgenden „DOT“) Personal/Recht/Vergabe erstellt und anschließend den Betriebsräten sowie den Aufsichtsräten vorgestellt und erläutert.

Im Ergebnis zeigte der Günstigkeitsvergleich auf, dass die bei der GWG München geltenden TVöD insgesamt günstiger für die Mitarbeiter\*innen der Münchner Wohnen sind. Daher entschieden die Aufsichtsräte der GEWOFAG und der GWG München am 13.06.2023, dass ab dem 01.01.2024 die Münchner Wohnen an die TVöD gebunden sein soll.

Derzeit laufen die Verhandlungen mit dem Betriebsrat der GEWOFAG, um den Belangen des Bestandsschutzes für die Beschäftigten der GEWOFAG ausreichend Rechnung zu tragen. Zudem erfolgen Gespräche von Vertreter\*innen der beiden Ursprungsgesellschaften mit dem Kommunalen Arbeitgeberverband (im Folgenden „KAV“), da eine schnellstmögliche Vollmitgliedschaft der Gesellschaften der Münchner Wohnen im KAV kraft Verbandsmitgliedschaft angestrebt wird. Ein Abschluss der bilateralen Verhandlungen beider Gesellschaften mit deren jeweiligen Betriebsräten und die Unterzeichnung entsprechender Interessenausgleiche/Sozialpläne wird noch im November 2023 angestrebt. Im Anschluss werden die Ergebnisse aus beiden Ursprungsgesellschaften den jeweiligen Aufsichtsräten vorgelegt. Der Aufsichtsrat der GWG München wurde bereits am 15.11.2023 hiermit befasst.

## **b) Stellenbesetzungsverfahren auf Ebene der Führungskräfte**

Um einen Gleichlauf bzgl. des Stellenbesetzungsverfahrens hinsichtlich der Führungskräfte der Führungsebenen F2, F3 und F4 inklusive der Stabsstellen bei GEWOFAG und GWG München zu erzielen sowie die betrieblichen Mitbestimmungsrechte zu wahren, müssen die Auswahlrichtlinien vierseitig zwischen den Betriebsräten beider Ursprungsgesellschaften und den jeweiligen Personalleitungen unter Leitung der DOT-Leitung Personal/Recht/Vergabe verhandelt und entsprechende Betriebsvereinbarungen abgeschlossen werden.

Die langanhaltenden Uneinigkeiten zwischen den beteiligten Betriebspartnern führte in diesem Prozess zu erheblichen zeitlichen Verschiebungen und letztlich zur Einschaltung der gerichtlichen Einigungsstelle. Der zwischenzeitlich wieder ausgeschiedene CEO wollte eine außerhalb des Einigungsstellenverfahrens konsentiertere Lösung herbeiführen, ist letztlich aber an mitbestimmungsrechtlichen Hürden gescheitert. Auch dies hat den Prozess weiter verzögert. Grundprämisse war zu jeder Zeit, dass eine Fusion der Ursprungsgesellschaften auf Augenhöhe unter vollumfänglicher Berücksichtigung aller mitbestimmungsrechtlichen Sachverhalte erfolgt.

In den vierseitigen Verhandlungen ist man zwischenzeitlich mit Hilfe der Einigungsstelle am 20.11.2023 zu einem Ergebnis gekommen, das von allen vier Betriebsparteien als praktikabel und akzeptabel betrachtet wird. Für die Besetzung der Führungskräfte-Positionen ist nach Abschluss der notwendigen Betriebsvereinbarungen der dafür erforderliche Zeithorizont veranschlagt.

Die Aufsichtsräte von GEWOFAG und GWG München wurden über den Stand des

Stellenbesetzungsverfahren regelmäßig in Kenntnis gesetzt.

### **c) Betriebsteilübergang**

Das Ziel der Zusammenführung der GEWOFAG und der GWG München (einschließlich ihrer Beteiligungsunternehmen) unter dem Dach der Münchner Wohnen wird weiterhin konsequent verfolgt. Die laufenden vierseitigen Verhandlungen der Gesellschaften und der Betriebsräte sind zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht abgeschlossen, insbesondere aufgrund des noch nicht finalisierten Stellenbesetzungsverfahrens, was sich auf den Abschluss von Interessenausgleich und Sozialplan auswirkt.

Sofern eine diesbezügliche Einigung zwischen den Betriebsparteien beider Gesellschaften nicht mehr rechtzeitig erzielt werden kann, insbesondere um vor Tag 1 ein vollständiges Stellenbesetzungsverfahren durchführen und alle Führungskraftpositionen (Ebenen F2 bis F4) unter Beachtung der Mitbestimmungsrechte der Betriebsräte besetzen zu können, wird ggf. vor Umsetzung der Vollintegration in einem ersten Schritt zunächst nur ein Übergang von Betriebsteilen der GWG München auf die Münchner Wohnen (Münchner Wohnen GmbH und Münchner Wohnen Service GmbH) stattfinden. In der Folge würden sich aufgrund der Teilbetriebsübergänge vorübergehend sowohl in der Münchner Wohnen GmbH als auch in der Münchner Wohnen Service GmbH Mitarbeiter\*innen der ehemaligen GEWOFAG sowie Mitarbeiter\*innen der ehemaligen GWG München befinden.

Dies würde unter vorübergehender Beibehaltung der bisherigen betrieblichen Organisation der GWG München erfolgen. Im Wege einer sogenannten Führungsvereinbarung würde gewährleistet, dass der bisherige Betrieb der GWG München bis zur vollständigen Umsetzung des Stellenbesetzungsverfahrens unter dem Dach der Münchner Wohnen fortbesteht, der für den Betrieb zuständige Betriebsrat einstweilen unverändert sein Vollmandat behält und Betriebsvereinbarungen bis zur Vollintegration normativ fortgelten. Dadurch würde den Betriebsparteien weitere Zeit eingeräumt, um in – nötigenfalls auch nach Tag 1 – fortlaufenden Verhandlungen zu einer Einigung im Hinblick auf das Stellenbesetzungsverfahren zu kommen und dieses anschließend für alle Führungsebenen durchzuführen. Hiervon würden die Beschäftigten profitieren, weil eine konsensuale Vereinbarung zur ausgewogenen Besetzung der Führungskraftpositionen die Identifikation mit der Münchener Wohnen nachhaltig erhöhen dürfte. Unabhängig von Führungskräfteentscheidungen stehen die Zuordnungen der Teams für die Münchner Wohnen vor dem Abschluss.

An der bereits beschlossenen gesellschaftsrechtlichen Zusammenführungsstruktur würde dieses Vorgehen indes nichts ändern, vielmehr wird es unverändert am 01.01.2024 zur avisierten Einbringung von 89,9 % der Anteile an der GWG München in die Münchner Wohnen kommen. Auch die Mitarbeiter\*innen der GWG München würden wie geplant ab dem 01.01.2024 – im Wege der bereits genannten Betriebsteilübergänge – in die Münchner Wohnen GmbH oder die Münchner Wohnen Service GmbH wechseln. Der bisherige Betrieb der GWG München, dann Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH, bliebe jedoch – wie bereits ausgeführt – unter dem Dach der Münchner Wohnen mittels Abschlusses einer Führungsvereinbarung zwischen der Münchner Wohnen GmbH und der Münchner Wohnen Service GmbH übergangsweise bestehen und der Betriebsrat der GWG München im Amt, bis die Vollintegration erfolgt. Auf diesem Weg soll und kann eine Vollintegration auf Augenhöhe erfolgen.

Sobald die Verhandlungen, alle erforderlichen Vereinbarungen und die notwendigen Verfahren durchgeführt worden sind, kann die Vollintegration abgeschlossen werden. Sodann entstünde aus den bisherigen Betrieben auch in betriebsverfassungsrechtlicher Hinsicht der neue gemeinsame Betrieb Münchner Wohnen, welcher durch einen gemeinsamen Betriebsrat vertreten wird. Die oben erwähnte Führungsvereinbarung, welche durch den erläuterten Zwischenschritt vorübergehend erforderlich wäre, könnte sodann beendet und die Vollintegration durchgeführt werden.

Auswirkungen auf die Auskünfte der Finanzämter, die zur Beschlussfassung vorgelegten

Gesellschaftsverträge oder die dargestellte Auflösung des Aufsichtsrats der GWG München bestehen hierdurch nicht. Ebenso bestehen keine relevanten gesellschaftsrechtlichen Risiken, die ein Hindernis für den Übergang der Betriebsteile darstellen würden.

Den Aufsichtsräten von GEWOFAG und GWG München wurde die Maßnahme der Betriebsteilübergänge jeweils am 07.11.2023 vorgestellt.

## **d) Change-Kommunikation und Change-Management**

Mit Hilfe des Change-Managements sollen die Mitarbeiter\*innen und Führungskräfte der Wohnungsbaugesellschaften auf allen Ebenen bestmöglich auf eine Zusammenführung vorbereitet und durch den Zusammenführungsprozess geleitet werden. Ziel ist es, die Akzeptanz der Mitarbeiter\*innen gegenüber der Zusammenführung zu stärken, deren Veränderungsbereitschaft und Identifikation mit der Münchner Wohnen zu fördern und ein „Wir-Gefühl“ zu schaffen. Zu diesem Zweck wurden kurz-, mittel- und langfristige Change-Management- und Kommunikationsmaßnahmen entwickelt und eingeleitet.

### **(1) Zielbild und Markenwerte**

Auch zum Zweck einer besseren Identifikation und Akzeptanz der Münchner Wohnen bei den Mitarbeiter\*innen wurde im vergangenen Jahr ein umfassendes und zweckgerichtetes Zielbild für die Münchner Wohnen erarbeitet und der Vollversammlung des Stadtrates mit Beschlussvorlage vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) vorgestellt. Darauf aufbauend wurden im Rahmen der Entwicklung der Markenidentität verschiedene Stakeholder-Gruppen aus den Ursprungsgesellschaften und der Landeshauptstadt München interviewt. Komplettiert wurde diese Maßnahme durch eine Mitarbeiterbefragung zu den Werten der künftigen Münchner Wohnen (zu den Markenwerten vergleiche Ziffer 6 „Die Marke Münchner Wohnen“). Diese Markenwerte bilden die Grundlage der Change-Management-Maßnahmen.

### **(2) Begleitende Kommunikationsmaßnahmen**

#### Intranetmeldungen

Die kontinuierliche Informationsweitergabe und Kommunikation von Veränderungen erfolgt durch einen standardisierten Prozess zur regelmäßigen Veröffentlichung relevanter Neuigkeiten im Intranet beider Ursprungsgesellschaften. Mit der Kooperationsleitung wurde laufend abgestimmt, welche Themen aus den DOTs an die Belegschaften beider Ursprungsgesellschaften kommuniziert werden. Dabei handelte es sich sowohl um zusammenführungsbezogene Informationen zu Sachthemen, beispielsweise zu IT, Standort oder Tarifsystemen, als auch um aktionsbezogene Berichte zu gemeinsamen Mitarbeiterveranstaltungen.

#### Newsletter

Ein regelmäßiger Newsletter ermöglicht zudem Einblicke „hinter die Kulissen“ und berichtet unter anderem über die Hintergründe der Zusammenführung, relevante Fokusthemen und die verschiedenen Abteilungen der künftigen Münchner Wohnen. Der Newsletter fördert die Verbundenheit der Mitarbeiter\*innen zur Münchner Wohnen und liefert Einblicke in den Zusammenführungsprozess.

#### Führungskräfte-Workshops

Eine zentrale Rolle im Zusammenführungsprozess haben die Führungskräfte der Gesellschaften inne, da diese eine Vorbildfunktion einnehmen und als direkte bzw. erste Ansprechpersonen für ihre Mitarbeiter\*innen wahrgenommen werden. Um sowohl auf mögliche Herausforderungen in ihrer Rolle im Wandel als auch schwierige Gespräche vorbereitet zu sein, wurden im Oktober und November interaktive Workshops mit mehr als 100 Führungskräften der beiden Ursprungsgesellschaften durchgeführt. Neben der Erlangung fachlicher Kenntnisse zielten die Workshops insbesondere auch auf das gegenseitige Kennenlernen und Netzwerken ab. In diesem Zusammenhang wurden die unterschiedlichen

Einstellungen und Reaktionen der Mitarbeiter\*innen im Kontext der Zusammenführung und des Wandels sowie die eigene Rolle und Aufgabe in dieser Zeit des Wandels reflektiert. Klare und offene Kommunikation, Nähe zu den Mitarbeiter\*innen und die Fähigkeit, Vertrauen aufzubauen, wurden als kritische Erfolgsfaktoren identifiziert. Daneben fanden unter anderem auch weitere Führungskräfte-treffen mit dem Fokus auf Teambuilding, starke Führung in der Veränderung und auf die Entwicklung neuer Teams in der Münchner Wohnen statt.

#### Teambuilding in DOTs

Um individuelle Teambuildingmaßnahmen mit den Mitarbeiter\*innen aus beiden Ursprungsgesellschaften und künftigen Kolleg\*innen zu ermöglichen, erhielten die DOTs ein Budget für Teambuildingmaßnahmen.

#### Online-Informationsveranstaltungen

Um den Mitarbeiter\*innen Informationen zur Zusammenführung zu vermitteln und die Möglichkeit zu eröffnen, Fragen zu stellen, wurden Online-Informationsveranstaltungen durchgeführt. Hierbei wurde beispielsweise die neue Gesellschaftsstruktur der Münchner Wohnen erläutert. Über 300 Mitarbeiter\*innen nutzten dieses Angebot, zudem ist geplant, die Aufzeichnung intern zu veröffentlichen. Auch die Geschäftsführungen beider Ursprungsgesellschaften informierten anlassbezogen ihre jeweilige Belegschaft.

#### Mitarbeiterveranstaltungen

Mitte des Jahres 2023 boten beide Gesellschaften ihren Mitarbeiter\*innen die Möglichkeit, an Führungen durch die Bestände der Ursprungsgesellschaften teilzunehmen, darunter beispielsweise der Prinz-Eugen-Park oder Ramersdorf. Diese Führungen erfreuten sich großer Beliebtheit und führten dazu, dass Einblicke in die Arbeit der jeweils anderen Gesellschaft gewährt wurden und ein gemeinsames „Wir-Gefühl“ entstand. Ende Oktober 2023 wurden Begehungen durch das Tiefbauwerk Theresienhöhe für Mitarbeiter\*innen beider Ursprungsgesellschaften durchgeführt. Beim anschließenden Kaffee in einem angrenzenden Café lernten sich die Teilnehmer\*innen besser kennen.

Um die Resilienz und den Umgang mit Veränderungen zu stärken, wurden zusätzlich entsprechende Workshops bei der GWG München angeboten. Angebote zu Gesprächen mit Geschäftsführung und Führungskräften – beispielsweise im Format des sogenannten Fusionscafés oder auch Mittagsspaziergängen bei der GWG München sowie generell einer Politik der offenen Tür, welche Nahbarkeit, Rückendeckung und auch umfangreiche Informationen zum Verständnis des aktuellen Geschehens vermitteln – sowie Podcasts mit Gästen zum Zusammenführungsgeschehen und regelmäßige Abfragen des Stimmungsbilds und Maßnahmenbedarfs in der Belegschaft runden das Angebot an die Mitarbeiter\*innen ab.

#### Bereichsspezifische Change-Maßnahmen

Zur Begleitung einzelner Bereiche mit besonderem Change-Bedarf wurden unter anderem individuelle Workshops konzipiert und durchgeführt, darunter beispielsweise ein Einarbeitungskonzept im Bereich Betriebskostenmanagement.

## **6. Die Marke Münchner Wohnen**

Zusammen mit einer für die strategische und gestalterische Entwicklung der neuen Marke Münchner Wohnen beauftragten Markenagentur wurde Ende 2022 in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe von GEWOFAG und GWG München eine detaillierte Strategie für die Entwicklung von Markenidentität und -auftritt der Münchner Wohnen erarbeitet.

Für die Entwicklung der Markenidentität wurden umfassende Interviews mit Stakeholdern aus beiden Ursprungsgesellschaften (erste bis dritte Führungsebene sowie Betriebsrat) und der Landeshauptstadt München durchgeführt. Außerdem wurde eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt, um die Werte der künftigen Münchner Wohnen aus Sicht der Mitarbeiter\*innen zu identifizieren. So wurde auch die Sicht der Mitarbeiterbasis für den weiteren Markenentwicklungsprozess aufgenommen und ein umfassendes Bild auf allen Ebenen

gewonnen.

Als Leitidee wurde der Satz „Damit München eine Stadt für alle bleibt“ gewählt, der den übergeordneten Zweck der Gesellschaft jenseits konkreter Ziele – wie etwa bezahlbares Wohnen oder soziale Quartiersentwicklung – benennt. Als Markenwerte kristallisierten sich drei Begriffe heraus: Nähe, Vielfalt und Zukunftssicherheit. Nähe bezieht sich auf Partnerschaftlichkeit nach innen und außen, auf das Ermöglichen von Teilhabe und auf die Erreichbarkeit für Mieter\*innen. Vielfalt nimmt Bezug auf die Diversität der Mietenden, das Prinzip der Chancengleichheit und das Ziel einer lebendigen Gemeinschaft. Zukunftssicherheit verweist auf die Erfahrung und Kompetenz der beiden Ursprungsgesellschaften, die Selbstverpflichtung zur Nachhaltigkeit und die Flexibilität zur Lösungsfindung im angespannten Wohnungsmarkt.

Mithilfe der gewonnenen Erkenntnisse konnte eine detaillierte Herleitung für die Definition von Markenidee, Markenpositionierung und Markenwerten sowie die Formulierung eines Markennarrativs entwickelt werden. Auf Grundlage der Markenidentität wurde ein Erscheinungsbild erarbeitet, das Logo, Markenfarben und Hausschrift als visuelle Pfeiler enthält. Im Prozess wurden verschiedene gestalterische Routen ausprobiert und mit dem aus beiden Gesellschaften besetzten Kooperationssteam besprochen und bewertet. Im Ergebnis konnten zwei Vorschläge zur Befassung eines Entscheidungsgremiums entwickelt werden. Dieses Gremium setzte sich aus der 3. Bürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzenden beider Ursprungsgesellschaften, Verena Dietl, Stadtbaurätin Prof. Elisabeth Merk, je einer\*m Vertreter\*in der drei größten Stadtratsfraktionen (Die Grünen - Rosa Liste, SPD/Volt, CSU mit Freie Wähler), den Geschäftsführungen sowie jeweils Arbeitnehmervertreter\*innen der Aufsichtsräte der Wohnungsbaugesellschaften zusammen. Aus den vorgestellten Vorschlägen wählte das Gremium sodann eine Designroute aus, auf deren Grundlage nunmehr Logo und Marke der Münchner Wohnen in ihrer endgültigen Form entstehen. Diese wurden in einem Launchevent in Kalenderwoche 42 den Aufsichtsräten und Belegschaften beider Ursprungsgesellschaften, der breiten Öffentlichkeit und auch dem Stadtrat der Landeshauptstadt München vorgestellt.



Das künftige Logo der Münchner Wohnen besteht aus Bildzeichen (Signet) und Namenszug. Das Bildzeichen stellt eine freie Visualisierung der Buchstaben „m“ und „w“ dar, in welcher zugleich Menschen im Gespräch an einem Tisch, der Grundriss einer Wohnanlage und sogar eine Reminiszenz an die Frauentürme gesehen werden können. Der kleingeschriebene Name (die Kleinschreibung gilt ausschließlich für das Logo, nicht für sonstige Nennungen) in einer geometrischen Grotesk-Schriftart signalisiert Zugänglichkeit und Modernität.

## 7. Bau- und Sanierung

Ein weiteres Kernziel der Zusammenführung von GEWOFAG und GWG München ist entsprechend des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) insbesondere die Erfüllung der avisierten Neubau- und Sanierungsziele der Landeshauptstadt München.

Zu diesem Zweck wird im neuen technischen Geschäftsbereich die Zielfokussierung der Sektion Bau durch organisatorisch und inhaltlich abgestimmte Spezialisierungen unterstützt. Neben der Sektion Bau erhalten Klimaschutz und Nachhaltigkeit ebenso einen eigenen Sektionsstatus wie Technik. Die Kapazitäten der Sektion Bau stehen damit für die Erreichung der Schlüsselziele in Neubau und Bestandssanierung zur Verfügung. Die Ressourcen der Sektion Bau konzentrieren sich in der Münchner Wohnen auf die Operative und sichern damit die Zielerreichung.

Mit Blick auf die Münchner Wohnen haben die Ursprungsgesellschaften bereits verschiedene Strategien abgeglichen und harmonisiert (PV-Strategie, Sanierungsstrategie, etc.) als auch gemeinsame Vorbereitungen zur Aufstellung des gemeinsamen Wirtschaftsplans für 2024 getroffen.

Grundlage für eine leistungsfähige Sektion Bau in der Münchner Wohnen ist die Ausbildung dezidierter Kompetenzschwerpunkte, die sich wechselseitig ergänzen. Bei der Ausarbeitung des detaillierten Betriebsmodells (inklusive Aufgabenzuordnung und -definition) wurde die klare Abgrenzung von Schwerpunktthemen ebenso berücksichtigt, wie die Konzentration der einzelnen Abteilungen der Sektion Bau auf die jeweiligen Kernaufgaben (Projektentwicklung / Neubau / Bestandserneuerung / Qualitäten & Standards). Durch die Kumulation und Potenzierung von Expertenwissen sind Synergieeffekte und aus der Optimierung von Abläufen Effizienzsteigerungen zu erwarten – immer mit Blick auf die Erreichung der Zielvorgaben Neubaufertigstellungszahlen und Sanierungsquote.

Basierend auf dem Grundgedanken der Zusammenführung – Effizienzsteigerung und Synergienutzung – und unter Berücksichtigung der beschlossenen Zielvorgaben der zukünftigen Sektion Bau – Neubauzielzahlen und energetische Sanierung – wurden wesentliche Kernfelder zur Potentialhebung identifiziert und Maßnahmen für deren Umsetzung generiert.

Für eine Steigerung der Bearbeitungseffizienz werden in der Sektion Bau auf allen Ebenen Schwerpunktthemen (z. B. Quartierserneuerung in der Abteilung Bestandserneuerung und Bauen für Dritte in der Abteilung Neubau) zusammengeführt und Spezialisierungen in Kompetenzclustern angesiedelt. Die aus dieser Kompetenzbündelung erwartete Potenzierung von Know-how wird sinnvoll ergänzt durch optimierte Supportstrukturen entsprechend den fachlichen Kompetenzen im Unternehmen.

Effizienzhebel wie eine zukünftig quartiersweite Bearbeitung und eine Themenbereinigung pro Handlungsfeld sollen hierbei ebenso genutzt werden, wie Synergieeffekte aus der Größe des neuen Unternehmens. Zur Unterstützung einer möglichst effizienten Zielerreichung profitiert die Sektion Bau zukünftig von Priorisierungsmöglichkeiten und einer größeren Marktmacht. Darüber hinaus werden Schnittstellen durch zentrale Ansprechpartner schlank ausgebildet und sichern zusammen mit einer Themenbereinigung pro Tätigkeitfeld Potential für eine Steigerung der Leistungsfähigkeit.

Die Diversifizierung und Schwerpunktausbildung bis auf Teamebene schafft Voraussetzungen für schnelleres Bauen, effizienteren Umgang mit dem Bestand und sichert langfristig die Leistungsfähigkeit der Sektion Bau. Zur Kernzielerreichung in Zeiten des Fachkräftemangels und unter den Rahmenbedingungen des öffentlichen Vergaberechts sollen für die Münchner Wohnen sowohl bei der Projektierung als auch bei der Ausführung von Maßnahmen neue Wege beschritten werden. Effizienzsteigerungen sind insbesondere aus größeren und zeitlich abgestimmten Maßnahmen zu erwarten. Ein Multiplikator hierfür ist die Quartierserneuerung, die zukünftig in mittel- und langfristig angelegten Zeitkorridoren

ganze Quartiere unter frühzeitiger Einbeziehung der Projektentwicklung und der Sektionen Portfoliomanagement sowie Klimaschutz und Nachhaltigkeit bearbeitet.

Mit Aufstellung eines gemeinschaftlichen Wirtschaftsplans kann die Möglichkeit geschaffen werden, unter Abgleichung der jeweils in den Gesellschaften zugrundeliegenden Prozesse über Synergieeffekte spürbare Effizienzsteigerungen zu bewirken.

Im Ergebnis bieten die Strukturen der Münchner Wohnen somit ab dem Jahr 2024 die erforderliche Grundlage zur vollen Ausschöpfung des vorhandenen Potentials, insbesondere aber auch von Wachstumspotentialen in den Bereichen Bau und Sanierung im Hinblick auf die seitens der Landeshauptstadt München vorgegebenen Zielsetzungen in diesen Bereichen. Im Rahmen regelmäßiger Abstimmungsgespräche mit der Bürgermeisterin wird die Fortschreibung und Umsetzung der Bauziele engmaschig nachverfolgt.

## **8. Kundenmanagement und -kommunikation**

Ebenfalls ein zentrales Kernziel der Münchner Wohnen stellt die hohe Servicequalität gegenüber Mieter\*innen bzw. Kund\*innen dar. Um die in den Wohnungsbaugesellschaften bestehende Servicequalität künftig jedoch nochmals zu steigern und eine hohe Kundennähe zu gewährleisten, wird ein zentrales Kundenmanagement („1st Level Support“) eingerichtet, das mit den dezentralen Hausverwaltungen vor Ort ganzheitlich zusammenwirken wird. Ziel ist es, Anliegen nach Möglichkeit schon beim Erstkontakt zentral und tagesaktuell zu bearbeiten. Dazu stehen künftig insbesondere in den Hausverwaltungen der Quartiere jederzeit kompetente Ansprechpartner\*innen zur Verfügung, welche mit den Kund\*innen, den Beständen und den Gegebenheiten vor Ort vertraut sind, so dass für die Kund\*innen niedrigschwellige und kurze Wege zur Problemlösung vor Ort gewährleistet sind. Um Bedarfe kurzfristig und qualitativ hochwertig zu decken, wird eine enge Zusammenarbeit zwischen Generalisten- und Spezialistenteams sowie ein hoher Grad an Standardisierung, Automatisierung und Digitalisierung in der Bewirtschaftung eingerichtet.

Darüber hinaus legt die Münchner Wohnen großen Wert auf die Soziale Arbeit, um kurz-, mittel- und langfristig bedarfsgerecht auf soziale und gesellschaftliche Entwicklungen reagieren zu können, wodurch auch die Kund\*innen und Quartiere profitieren werden.

Über die für die Mieter\*innen relevanten Veränderungen, die aus dem Zusammenführungsprozess resultieren – beispielsweise eine neue Kundenservice-Hotline oder neue Mietvertragsnummern – werden diese jeweils zeitnah und bedarfsgerecht mittels diverser zur Verfügung stehender Kommunikationskanäle – darunter Schreiben, die Websites der Gesellschaften, Plakate und weitere – informiert. Bereits seit Jahresbeginn 2023 haben die Wohnungsbaugesellschaften in den Mieterzeitschriften die Mieter\*innen regelmäßig über die bevorstehende Zusammenführung informiert (Berücksichtigung in den Vorworten der Geschäftsführungen und kleineren Beiträgen). Zudem ist in den letzten Ausgaben beider Mieterzeitschriften ein spezieller Serviceteil in Bezug auf die Veränderungen integriert. Im Frühjahr 2024 wird sodann eine Sonderausgabe der Mieterzeitung der Münchner Wohnen ausgegeben. Mit einem gemeinsamen Stand von GEWOFAG und GWG München am Aktionstag „Da sein für München“ wurde Interessierten im Oktober 2023 die Möglichkeit gegeben, in den direkten Austausch mit Mitarbeiter\*innen der Gesellschaften zu treten und sich über die Folgen der Zusammenführung zu informieren.

## **9. Nachhaltigkeit und Klimaschutz**

Ein weiteres Kernziel stellt die Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie in der Münchner Wohnen dar. Vorgaben aus der EU Regulatorik zu CSRD Reporting (CSRD = Corporate Sustainability Reporting Directive: EU-Richtlinie zur Unternehmens-Nachhaltigkeitsberichterstattung (in Kraft seit 05.01.2023) mit dem Ziel, verbindliche Berichtsstandards zur Nachhaltigkeit auf EU-Ebene und die Rechenschaftspflicht über Nachhaltigkeitsaspekte zu etablieren) und EU-Taxonomie werden im Unternehmen implementiert und betreut. Weitere Schwerpunkte sind die Koordination des Sanierungsfahrplans und die Entwicklung und



Fortschreibung der Strategien u. a. zur Erzeugung erneuerbarer Energie, zur dekarbonisierten Wärmeversorgung, zur Mobilität und zur nachhaltigen Freiraum- und Quartiersentwicklung.

Dabei wurden die in den Ursprungsgesellschaften vorhandenen Strategien u. a. zur Quartiersentwicklung und zum Photovoltaikausbau aufgenommen und abgeglichen. Da beide Unternehmen bereits über fundierte Grundlagen und sich ergänzende Strategien verfügen, konnte schnell ein vielversprechender Grundstein für die Strategie der Münchner Wohnen gelegt werden. Diese hat das übergeordnete Ziel, ihre gesamtstädtische Verantwortung als Vorreiterin bei der Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen und der Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen wahrzunehmen. In diesem Sinne wird bereits zum 01.01.2024 ein übergeordnetes Leitbild erarbeitet, das einen Ausblick auf die Umsetzung der Zielvorgaben für Nachhaltigkeit und Klimaschutz gibt.

Aufgrund der hohen Komplexität, der Volatilität und Vielfalt gesetzlicher Vorgaben und gestiegener gesellschaftlicher Anforderungen zum Umgang mit dem Klimawandel, wird im Rahmen der Zusammenführung das Potential beider Ursprungsgesellschaften zusammengeführt. Durch die doppelte Bündelung der sich ergebenden vielfältigen Aufgaben entstehen zahlreiche Synergieeffekte:

#### Effizienzsteigerung

Die Implementierung der Sektion Nachhaltigkeit und Klimaschutz ermöglicht den Aufbau eines Wohnungsbauunternehmens gemäß den Anforderungen an eine nachhaltige Unternehmenskultur. Durch die Zusammenführung werden in diesem Zusammenhang anfallende Kosten, beispielsweise für notwendige Beratungsleistungen, eingespart, da diese Leistungen nicht länger zweifach erbracht werden müssen. Durch die Bündelung der strategischen Themen wird zudem die Operative, vor allem aus dem Bereich Bau und Technik, entlastet, die durch bereits definierte Vorgaben aus der Sektion Nachhaltigkeit und Klimaschutz gezielt an der Umsetzung der städtischen Zielvorgaben arbeiten kann.

#### Vorteile durch die Unternehmensgröße

Die relevante Größe der künftigen Münchner Wohnen bedeutet eine stärkere Position bei der Einbringung der notwendigen Parameter seitens kommunaler Bestandshalter bei Verbänden, Politik und Verwaltung in Bezug auf Chancen und Herausforderungen bei der Umsetzung der Klimaschutzziele.

#### Zentrale Ansprechpartnerin für die Landeshauptstadt München

Für die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz bietet sich künftig eine zentrale Ansprechpartnerin nach innen und außen. Für Verwaltung, Politik und weitere Stakeholder wird damit eine Stelle geschaffen, die sämtliche Fragen und Bedarfe des Klimaschutzes aufnimmt und intern koordiniert.

#### Kompetenzbündelung

Sowohl durch die Zusammenführung wie auch durch die Zentralisierung in einer Sektion wird das in beiden Unternehmen vorhandene Fachwissen künftig gezielt gebündelt. Durch eine höhere Anzahl verfügbarer Ressourcen in Bezug auf Kapazität und Kompetenz können mehr Themen wie beispielsweise Pilotprojekte oder auch Evaluierungen intern bearbeitet werden, wodurch ein hoher interner Wissenszuwachs entsteht. Die Bündelung aller verfügbarer Ressourcen beider Gesellschaften für die Münchner Wohnen ist nicht zuletzt auch angesichts des eklatanten Fachkräftemangels im Bereich der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes zwingend notwendig.

Von dem gebündelten Potenzial bei der Umsetzung von Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsmaßnahmen profitiert nicht nur die Münchner Wohnen als Gesellschaft, sondern auch deren Mieter\*innen. Positive Effekte sind insbesondere durch einen Zugewinn an Lebensqualität durch nachhaltige Quartiere mit verbesserter Grünversorgung, Mobilitätsangebote und erhöhten Schutz vor Extremwetterereignissen sowie durch sinkende Nebenkosten in sanierten Gebäuden zu erwarten.

## 10. Digitalisierung

Basierend auf Trendanalysen, Handlungsfeldern und einer Ist-Analyse der bisherigen Digitalisierungsstrategien, Maßnahmen und Digitallandschaften der Ursprungsgesellschaften wurde ein Zielbild für die Digitalisierung der Münchner Wohnen erstellt, auf dessen Grundlage in der Folge die erforderlichen Maßnahmen zur Einführung und Umsetzung des Digitalisierungskonzepts für die künftige Münchner Wohnen abgeleitet und implementiert werden können. Dieses wird in enger Zusammenarbeit der Ursprungsgesellschaften und mit Unterstützung einer Beratungsgesellschaft erarbeitet. Dabei liegt der Fokus darauf, zu gewährleisten, dass die Münchner Wohnen bestmöglich für die Herausforderungen an eine moderne Wohnungsbaugesellschaft gewappnet ist.

Durch die Definition eines gemeinsamen Digitalisierungsprozesses soll sichergestellt werden, dass nicht nur den Mitarbeiter\*innen der künftigen Münchner Wohnen die Möglichkeit gegeben wird, zukünftig unter Einsatz moderner Technologien ihrer Tätigkeit flexibel und unabhängig nachzukommen, sondern auch für die Kund\*innen zielgerichtet neue und zeitgemäße Dienste zur Verfügung stellen zu können (s. auch zentrales Kundenmanagement). Für die strategische Beratung wird ein systematischer Ansatz entwickelt, der die Münchner Wohnen in der Anpassung Ihres Geschäftsmodells an zukünftige Entwicklungen unterstützt und dabei den optimalen Ressourceneinsatz für alle Beteiligten sicherstellt.

## 11. IT

Für die Einführung eines einheitlichen Systems wird eine Migration des GWG München SAP-Systems in das derzeitige GEWOFAG SAP-System durchgeführt, welches sodann als gemeinsames SAP-System der Münchner Wohnen zur Verfügung stehen soll. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Tatsache, dass eine Migration aus dem System der GWG München auf das System der GEWOFAG technisch einfacher zu bewerkstelligen ist als umgekehrt. Die Datenmigration aus dem SAP-System der GWG München in das SAP-System der GEWOFAG folgt der Tatsache, dass das SAP-System der GEWOFAG bereits einen Konzern mit den entsprechenden Strukturen abbildet. Dazu gehören insbesondere die ausgeprägten Intercompany Verträge, welche die Basis für interne Verrechnungen zwischen den Konzerngesellschaften bilden. Die GWG München kann mit ihren Immobilienbeständen als weitere Konzerngesellschaft integriert werden. Eine analoge Ausprägung im SAP-System der GWG München, welches keine Konzernstruktur abbildet, wäre mit einem entsprechenden deutlich erhöhten zeitlichen Vorbereitungsaufwand verbunden gewesen.

Mittelfristig ist vorgesehen, das ERP-System der Münchner Wohnen zu optimieren, um bestmöglich für die Zukunft aufgestellt zu sein. Dies wird aller Voraussicht nach durch eine Umstellung auf das System S4/HANA umgesetzt werden. Ein sofortiger Wechsel zum ERP-System der Zukunft (SAP S4/HANA) hätte die vorhandenen Kapazitäten in den Gesellschaften überfordert, so dass vorerst die Migration auf eines der vorhandenen Systeme erfolgen soll.

Die Vorbereitung der IT für die Zusammenführung bündelt sich in den zwei Bereichen Infrastruktur und SAP-Migration. Das Infrastrukturprojekt befasst sich mit der Konzeption (Zielbild), Planung und Umsetzung von erforderlichen Zusammenführungen in Bezug auf die IT-Infrastruktur. Dazu zählen beispielsweise die Einrichtung von gemeinsamen Münchner Wohnen E-Mail-Adressen, die technische Vernetzung der Standorte und die Vereinheitlichung von Telefonie, Netzwerk sowie des Zugriffs auf die Applikationen (Citrix). Die Vernetzung der beiden Hauptstandorte von GEWOFAG und GWG München konnte bereits erfolgreich umgesetzt werden. Aufgabe des SAP-Migrationsprojekts ist die Zusammenführung der beiden bestehenden SAP-Systeme mit Migration der Daten des SAP-Systems der GWG München in das SAP-System der GEWOFAG, so dass das bestehende SAP-System der GEWOFAG ab der Vollintegration als gemeinsames SAP-System der Münchner Wohnen zur Verfügung steht.

Darüber hinaus erarbeiten die Mitarbeiter\*innen der beiden Wohnungsbaugesellschaften gemeinsam die IT-Strategie der Münchner Wohnen. Dabei soll für die IT der Münchner Wohnen ein Rahmen geschaffen und die strategische Ausrichtung für die nächsten drei bis fünf Jahre zur Orientierung vorgegeben werden. Die IT-Strategie orientiert sich an der übergeordneten Unternehmensstrategie und soll die grundsätzlichen Ziele der Münchner Wohnen unterstützen. Gemeinsam mit dem Bereich Controlling wurde ein Wirtschaftsplan für 2024 für den Bereich IT aufgestellt. Die neue Aufbaustruktur der IT für die Münchner Wohnen folgt den aktuellen Entwicklungen und stellt die strategische Komponente sowie das Projektgeschäft stärker als bisher in den Fokus.

Im Hinblick auf die zukunftsorientierte Ausrichtung der Münchner Wohnen ist die Modernisierung der IT-Infrastruktur von entscheidender Bedeutung. Sie bildet das solide Fundament, auf dem Innovation und Effizienz gedeihen können. Im Jahr 2024 werden bedeutende Schritte unternommen, um die Infrastruktur weiter zu stärken und an die Anforderungen der digitalen Ära anzupassen.

Ein Schlüsselprojekt ist die konzernweite Einführung von MS 365 inklusive Teams, welches den Mitarbeiter\*innen eine moderne und zukunftsfähige Office- und Kommunikationslösung bieten wird. Diese Maßnahme wird die Zusammenarbeit und Kommunikation auf ein neues Niveau heben, indem bewährte Standardanwendungen zum Einsatz kommen. In den Ursprungsgesellschaften stehen diese Möglichkeiten bisher nur eingeschränkt zur Verfügung.

Die Vereinheitlichung des Ticketsystems für den IT-Service wird eine optimierte Serviceerbringung ermöglichen und den Fokus auf den 2nd und 3rd Level Support verstärken. Hierdurch können nicht nur die Servicezeiten des Helpdesks ausgedehnt, sondern auch zusätzliche Kapazitäten bedarfsorientiert zur Verfügung gestellt werden. Diese Initiative wird die Bearbeitung von Anfragen beschleunigen und die Zufriedenheit von Kund\*innen und Mitarbeiter\*innen spürbar steigern.

Das gemeinsam genutzte SAP-System wird insbesondere die wesentlichen Funktionalitäten zur Verfügung stellen. Dazu zählen im Besonderen die Durchführung der Mietensollstellung, die Gehaltsabrechnung sowie die Erstellung der Eröffnungsbilanz per Saldenübernahme. Weitere Prozessoptimierungen werden in der Folgezeit sukzessive weiterverfolgt.

Die Zusammenführung eröffnet erhebliche Potenziale für die Modernisierung der IT-Landschaft der Gesellschaften. Die neue IT-Abteilung der Münchner Wohnen wird in der Lage sein, gezielt Kompetenzen auszubauen und Spezialisierungen in einzelnen Bereichen zu entwickeln, was aufgrund der vorherigen Größe in GEWOFAG und GWG München in diesem Umfang jeweils nicht möglich war. Zudem wird die Münchner Wohnen voraussichtlich in der Lage sein, einige Services aufgrund von Skaleneffekten kostengünstiger bereitzustellen.

Dies wiederum führt zu einer beschleunigten Abwicklung von Prozessen und somit zu kürzeren Reaktionszeiten für Kund\*innen. Eine zeitgemäße IT-Infrastruktur legt den Grundstein für den vermehrten Einsatz von Kundenanwendungen und ebnet den Weg für die Implementierung von fortschrittlichen Technologien wie Künstliche Intelligenz. Eine moderne Infrastruktur und eine solide Datenbasis sind die Schlüsselvoraussetzungen für die Implementierung von Innovationen, wie beispielsweise Chatbots, die nicht nur Kund\*innen in der Kommunikation unterstützen, sondern auch die Bereitstellung fremdsprachiger Anwendungen erleichtern.

Auf diesem Weg wird die Münchner Wohnen letztlich in die Lage versetzt, Dienstleistungen noch effizienter, innovativer und kundenorientierter zu gestalten. Die gestärkte IT-Infrastruktur wird den Anforderungen der Zukunft gerecht werden und Kund\*innen und Mitarbeiter\*innen der Münchner Wohnen einen noch höheren Mehrwert bieten.

## 12. Nutzenpotentiale

Im Rahmen des Beschlusses der Vollversammlung vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) wurde bereits eine initiale Synergien- und Kostenschätzung aufgezeigt, bei der die Wirtschaftlichkeit der Zusammenführung im Rahmen einer Gegenüberstellung von Synergiepotenzialen und Kosten untersucht worden ist. Dabei wurden neben finanziellen auch prozessuale Synergiepotenziale der Zusammenführung betrachtet.

Gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) wurden durch Deloitte anhand einer Benchmark-Datenbank „Synergie Database mit Fokus auf Wohnungsbaugesellschaften“ Synergiepotentiale i. H. v. 2,1 % der Gesamtkosten, bzw. jährlich ca. 10 Mio. EUR p. a. geschätzt.

Als wesentliche Synergiefelder wurden konkret benannt:

1. Neubau / Bestandverwaltung mit einer effizienteren Abwicklung von Bauvorhaben, größere und zeitlich abgestimmte Abnahme von Leistungen und der effizienteren und kostengünstigeren Verwaltung von Beständen.
2. Harmonisierung der IT-Systeme mit einer Beschleunigung und Effizienzsteigerung von Prozessen im operativen Tagesgeschäft.
3. Personaleinsparung im Bereich Top Management mit drei anstelle von bisher vier Geschäftsführer\*innen.

### a) Kurz- und mittelfristige Nutzenpotentiale (2024 bis 2026)

Eine aktuelle, durch GEWOFAG und GWG München durchgeführte, Analyse möglicher Synergiepotenziale für die nächsten drei Jahre hat neben Einmaleffekten i. H. v. 12,2 Mio. EUR auch jährliche Synergiepotenziale von ca. 11,2 Mio. EUR aufgezeigt. Hieraus ergeben sich für die betrachteten Synergiefelder Personal, Finanzen, IT und Kommunikation Synergieeffekte i. H. v. ca. 45,7 Mio. EUR für die Jahre 2024 bis 2026. Durch die Fokussierung auf spezifische Unternehmensbereiche sind die ermittelten Synergieeffekte eine konservative Betrachtung. Hinzukommen werden diverse aktuell noch nicht zu spezifizierende und monetär schwer zu bewertende Synergieeffekte in den Folgejahren.

Die identifizierten Synergien sind im Wesentlichen auf die folgenden Themen zurückzuführen:

#### Personal:

Ein wesentlicher Anteil der Synergiepotentiale kommt mit ca. 29,3 Mio. EUR aus dem Bereich Personal. Neben Einmaleffekten durch eine im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2023 abweichende Stellenbesetzung i. H. v. 6,7 Mio. EUR, ergeben sich in den Jahren 2024 bis 2026 jährliche Einsparungen i. H. v. ca. 7,5 Mio. EUR durch die Redimensionierung des geplanten Personalaufbaus im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2023.

#### *Einmaleffekte*

Im Bereich der Personalkosten im Jahr 2023 und 2024 besteht ein positiver Einmaleffekt. Aktuell nicht besetzte Stellen können im Zuge der Zusammenführung später durch vorhandenes Personal aus der Schwestergesellschaft besetzt werden, bzw. müssen strategische und führende Funktionen im Overhead zukünftig auch nicht mehr doppelt in beiden Gesellschaften vorgehalten werden. Die Analysephase bezüglich der zukünftig notwendigen Personalressourcen in der Münchner Wohnen und die damit einhergehende Nicht-Besetzung führt zu einer positiven Personalkostenabweichung gegenüber der Wirtschaftsplanung für das Jahr 2023 und mit hoher Wahrscheinlichkeit in 2024 i. H. v. einmalig 6,7 Mio. EUR. Negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit im Bau- und Sanierungsbereich sind jedoch nicht zu erwarten.

### *Jährliche Synergiepotenziale*

Bisher sind die beiden Ursprungsgesellschaften gemäß den letzten durch die Aufsichtsräte verabschiedeten Einzelwirtschaftsplanungen von GEWOFAG und GWG München von einem Personalaufbau i. H. v. 163 zusätzlichen FTE bis Ende 2025 ausgegangen. Durch Effizienzsteigerungen im operativen Tagesgeschäft und Beschleunigungen wird von einem geringeren zukünftigen Personalbedarf bzw. einem geringeren zukünftigen Personalaufbau ausgegangen. Hieraus ergibt sich nach aktueller Einschätzung eine Redimensionierung des geplanten Personalaufbaus auf ca. 80 FTE in Overhead- und Führungspositionen in den nächsten zwei Jahren. Dieser Effekt wirkt nachhaltig in die Zukunft und somit auch über 2026 hinaus. Hieraus ergeben sich Einsparungen von ca. 7,1 Mio. EUR pro Jahr bzw. 21,2 Mio. EUR für den betrachteten Zeitraum von 2024 bis 2026.

Nicht betroffen von der Redimensionierung des Personalaufbaus sind insbesondere die gewerblichen Bereiche, bei denen ein Personalaufbau zu geringeren Sachkosten bei eingekauften Leistungen führt. Dies sind insbesondere betriebskostenrelevante Leistungen (Hausmeister / Gärtner) oder Instandhaltungsleistungen (Handwerker), die in Abhängigkeit vom Bestandwachstum entweder selbst erbracht werden können oder am Markt beschafft werden müssen. Vergleichsgröße für die Entscheidung über Personalaufbau im Overhead- und Führungsbereich ist eine Entwicklung der unterschiedlichen Verwaltungskostensätze beider Ursprungsgesellschaften in Richtung des Marktdurchschnitts bzw. AGW (Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen)-Durchschnitts in der Münchner Wohnen. Ein überdurchschnittlicher Satz spricht für Potentiale im Verwaltungsbereich.

Ein weiterer jährlicher Effekt ist die Einsparung einer Geschäftsführung gegenüber dem Betrieb beider Einzelgesellschaften. Dieser führt zu einer geschätzten Einsparung von ca. 0,44 Mio. EUR pro Jahr bzw. 1,32 Mio. EUR in drei Jahren. Neben dem Gehalt der Geschäftsführung enthält dieser Betrag auch Arbeitgeberanteile, Versorgungszusagen, Kosten für eine Referenten- und eine Assistenzfunktion sowie anteilige Sachkosten.

### Finanzierung:

Im Bereich der Finanzierung kommt es zu einem Synergieeffekt aufgrund von Zinsvorteilen und Provisionseinsparung. Der Nutzenschätzung liegt das Delta des Anlagezinses auf Seiten der GEWOFAG zu dem aktuellen Soll-Zins aus der Betriebsmittellinie der GWG München zugrunde. Die Kreditlinien der GWG München können in der Münchner Wohnen durch Auflösung der Anlagen der GEWOFAG abgelöst werden und somit ergibt sich durch die Zinsdifferenz ein positiver Effekt von jährlich 3,2 Mio. EUR (inklusive Wegfall von Provisionen für die Bereitstellung der zukünftigen Kreditlinien). Für den Betrachtungszeitraum 2024-2026 ergibt sich ein Synergiepotenzial von 9,6 Mio. EUR.

### IT:

Für die IT wird von einem Synergiepotenzial i. H. v. 6,7 Mio. EUR ausgegangen. Dies resultiert aus der gemeinsamen Implementierung von SAP HANA, der Schaffung einer gemeinsamen Arbeitswelt sowie der Systemharmonisierung.

### *Einmaleffekt*

Die Systemharmonisierung und die Zusammenführung der beiden SAP-IT-Systeme wird bei einem notwendigen Upgrade z. B. auf SAP S/4HANA dazu führen, dass Kosten für eine Systemumstellung nicht in vollem Umfang doppelt anfallen werden. Durch eine gemeinsame Implementierung auf SAP S/4HANA sind die Synergien insbesondere in der Reduktion von damit verbundenen Beratungsleistungen / Operativer IT-Unterstützung begründet. So erfolgen beispielsweise Konzeptionsworkshops oder die Definition von Prozessen gebündelt.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass sich die Kosten z. B. bei SAP S/4HANA um mindestens ca. 5,0 Mio. EUR und in anderen Systemen um ca. 0,5 Mio. EUR reduzieren – die Umstellungskosten auf SAP S/4HANA pro System lägen bei voraussichtlich jeweils über 10 Mio. EUR.

### *Jährliche Synergiepotenziale*

Ein Synergieeffekt i. H. v. ca. 0,4 Mio. EUR p. a. im Bereich der IT ergibt sich durch die Neu-Organisation und Zuordnung von Aufgaben der vorhandenen Mitarbeiter bzw. offener Stellen. Durch die Zusammenführung der Unternehmen werden Aufgaben wie z. B. Systembetreuung und Administration, Wartung, IT-Sicherheit, Betreuung von Ausschreibungen, etc. bei der München Wohnen zukünftig nur noch einmal anfallen. Die hierdurch freiwerdenden Personalressourcen können zukünftig Aufgaben übernehmen, welche bisher teilweise über Dienstleistungs- oder Beratungsunternehmen erbracht wurden, was externe Kosten einspart.

### Sonstige

Weiterhin sind im Bereich der Kommunikation Einsparungen i. H. v. insgesamt ca. 0,2 Mio. EUR, jährlich ca. 0,07 Mio. EUR, identifiziert worden, da die Zusammenführung zu einer Reduktion der Gremienstruktur (z. B. Aufsichtsrat) sowie von Notargebühren zur Stammkapitalerhöhung (Wegfall einer Beteiligungsgesellschaft) führt.

Durch die Schaffung einheitlicher Kommunikationswege, Kennzahlen und Reduktion der Gremienstruktur ist von einer effizienteren Angleichung der Geschäftsstrategie der Münchner Wohnen an die politischen Ziele der Landeshauptstadt München auszugehen. Darüber hinaus können Anliegen einfacher bei der Politik oder Verbänden adressiert werden.

### **b) Mittel- und langfristige Nutzenpotentiale (fünf bis zehn Jahre)**

Des Weiteren ist von mittel- und langfristigen Synergieeffekten auszugehen, die aktuell noch nicht quantifiziert werden können:

- Erweiterung der Marktmacht: Ein Effekt ist durch die geschaffene Marktmacht als größeres Unternehmen zu erwarten. Dazu gehören verbesserte Einkaufsbedingungen aufgrund von Größenvorteilen. Insbesondere bei den Bauvorhaben ist von einer Senkung der Stückkosten oder auch einer Reduzierung der Vergabeverfahren auszugehen. Weiterhin gibt es diese Effekte auch bei dem Einkauf von Handwerker- und Wartungsleistungen.
- Bündelung von Kompetenzen: Hierdurch kann eine effizientere und kostengünstigere Unternehmensführung erfolgen. Hier liegt die Zielstellung insbesondere in der Reduktion des Verwaltungskostensatzes, der sich in den letzten Jahren in den beiden Wohnungsbaugesellschaften unterschiedlich entwickelt hat und deutliche Einsparpotenziale aufweist. Diese liegen insbesondere in der Reduktion von Overhead-Kosten und der Reduzierung externer Beraterkosten. Durch weitere Effizienzgewinne und Bündelung von Kompetenzen können die Verwaltungskosten je Wohneinheit langfristig weiter reduziert werden. Ziel ist es, bei einer stetigen Erhöhung des Wohnungsbestandes einen in Korrelation sinkenden Neubedarf an Personal zu entwickeln. Darüber hinaus unterstützt die effizientere Abwicklung von Bauvorhaben die Erreichung der politisch angestrebten Neubauziele.
- Klimaschutz- und Nachhaltigkeit: Die Bündelung des Potenzials führt zu Vorteilen für Mieter\*innen der künftigen Münchner Wohnen sowie für die ganze Gesellschaft. Positive Effekte könnten beispielsweise eine verbesserte Grünversorgung oder optimierte Mobilitätskonzepte sein.
- Erhöhung des Digitalisierungsgrades: Aktuell wird durch beide Unternehmen eine gemeinsame Digitalisierungsstrategie für die Münchner Wohnen erarbeitet. Neben zusätzlichen Effizienzpotentialen durch einen höheren Digitalisierungsgrad beim Neubau und der Hausbewirtschaftung trägt die Realisierung der Digitalisierungsstrategie zu einem attraktiven Arbeitsplatz für Mitarbeiter\*innen mit modernen Kommunikationsmitteln, hoher Flexibilität, einfachem Datenzugriff und intuitiven Anwendungen bei. Darüber hinaus wird ein einfacher und intuitiver Informationsaustausch zwischen der Münchner Wohnen und ihren Mieter\*innen und somit ein zusätzlicher Nutzen erzielt.
- Weiterhin könnte es durch die genannten Effizienzsteigerungen, das Heben von

Nutzenpotentialen und der Erhöhung des Digitalisierungsgrads zu Finanzierungsvorteilen bzw. zu einem verbesserten Rating in der Münchner Wohnen kommen.

Einzelne Synergiepotenziale können detaillierter untersucht werden.

### **13. Kosten auf Ebene der Landeshauptstadt München**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 15.12.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05110) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossen, dass für die Beauftragung externer Beratungen der Landeshauptstadt München im Zuge des Zusammenführungsprozesses für die Jahre 2022 – 2025 insgesamt ein Budget i. H. v. 5 Mio. EUR zur Verfügung gestellt wird. Beratungen der Wohnungsbaugesellschaften selbst waren hiervon nicht umfasst und sind von diesen selbst zu tragen. Der geschätzte Jahresbedarf wurde auf 2 Mio. EUR für das Jahr 2022 sowie jeweils 1 Mio. EUR für die Folgejahre 2023 – 2025 taxiert. Das Gesamtbudget kann ausweislich des Beschlusses des Stadtrats bedarfsabhängig in Anspruch genommen werden.

Bis Jahresende 2023 werden sich die Gesamtkosten für externe Beratungen auf Ebene der Landeshauptstadt München im Zuge des Zusammenführungsprozesses voraussichtlich auf schätzungsweise rund 2,8 Mio. EUR belaufen, so dass für die weitere Begleitung der in den Jahren 2024 und ggf. 2025 anstehenden Maßnahmen ein Budget i. H. v. mutmaßlich rund 2,2 Mio. EUR verbleibt. Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass das für die Zusammenführung auf Ebene der Landeshauptstadt München zur Verfügung gestellte Gesamtbudget i. H. v. 5 Mio. EUR bis zum Abschluss des Projekts ausreicht.

### **14. Ausblick**

Auch kurz vor Umsetzung der legalen Zusammenführung arbeiten die Mitarbeiter\*innen der Wohnungsbaugesellschaften intensiv daran, den Wechsel in die Strukturen der Münchner Wohnen vorzubereiten. Die folgenden Kernaufgaben stehen dabei derzeit besonders im Fokus.

Das DOT „Finanzen“ arbeitet derzeit an der Verabschiedung des Wirtschaftsplans für das Jahr 2024 und verfolgt die Erteilung des Kreditratings der GEWOFAG / Münchner Wohnen. Ebenso gilt es die Kostenstellen und Profit-Center-Strukturen für die Münchner Wohnen zu definieren.

Im DOT „IT“ im Bereich Infrastruktur sind einige wichtige Projekte für das Jahr 2024 und möglicherweise darüber hinaus geplant. Konzernweit soll MS 365 inklusive Teams eingeführt werden. Durch die geplante Vereinheitlichung des Ticketsystems für den IT-Service kann möglicherweise eine verstärkte Auslagerung des 1st Level Support an externe Dienstleister erfolgen, um dadurch Kapazitäten für den 2nd und 3rd Level Support zu schaffen und so den Mitarbeiter\*innen einen besseren Service bieten zu können.

Im DOT „Kommunikation“ liegt der Schwerpunkt auf der allgemeinen Unternehmenskommunikation nach innen und außen sowie der Begleitung der Aufsichtsräte mit Blick auf die anstehenden gesellschaftsrechtlichen Schritte. Hierbei stehen der bereits erfolgreich durchgeführte Launch der Marke „Münchner Wohnen“ bei der Belegschaft, dem Aufsichtsrat, der Fraktionen und der Presse sowie deren Umsetzung in allen Teilaspekten im Mittelpunkt.

Die meisten noch offenen Meilensteine des DOT „Personal / Recht / Vergabe“ betreffen den Teilbereich Personal. Die insoweit entstandenen Verzögerungen resultieren im Wesentlichen daraus, dass die Auswahlrichtlinie und auch die Grundzüge des Stellenbesetzungsverfahrens vierseitig mit zwei Betriebsratsgremien auszuhandeln und dabei sehr unterschiedliche Interessenlagen in zahlreichen Verhandlungsrunden und – auf Seiten der GEWOFAG – auch unter Einschaltung einer arbeitsgerichtlichen Einigungsstelle zum Ausgleich zu bringen sind. Dieser Bereich unterliegt der betriebsverfassungsrechtlich

garantierten Mitbestimmung durch die Betriebsräte, weshalb hier nicht Managemententscheidungen oder Weisungen Dissense überwinden können, sondern nur Verhandlungen und Kompromissfindungen. Derzeit fokussiert sich das Projektteam auf die Vollendung der Betriebsvereinbarung zur Auswahlrichtlinie sowie auf die Verfahrensvereinbarung zum Stellenbesetzungsverfahren. Diese Vereinbarung ist notwendig, um die Stellenbesetzung für die Münchner Wohnen nach zwischen den Ursprungsgesellschaften synchronisierten Verfahrensregelungen durchzuführen. Ebenso identifiziert das DOT aktuell die Anpassungsbedarfe bei den Betriebsvereinbarungen und legt die zukünftigen Vertragsbedingungen (u. a. Formulare und allgemeine Vertragsbedingungen) fest. Darüber hinaus laufen derzeit weiterhin die Abfrage und Organisation des Schulungsbedarfs für die Mitarbeiter\*innen der Münchner Wohnen.

Das DOT „Hausbewirtschaftung“ bearbeitet aktuell die umfangreichen operativen Änderungen, die sich durch die Umsetzung der neuen Zielorganisation und insbesondere der Übernahme des zentralen Kundenmanagements der Münchner Wohnen ergeben. Das zentrale Kundenmanagement der GEWOFAG bearbeitet derzeit die Anliegen der Mieter\*innen. Mit dem Hinzukommen von etwa 70.000 Mieter\*innen der GWG München steigt die Anzahl der Kundenkontakte um geschätzt 82 %. Aktuell werden daher Lösungen erarbeitet, um das vermehrte Aufkommen von Kundenanfragen auch in der Zukunft erfolgreich bewerkstelligen zu können. Dazu gehören vornehmlich ein angemessener Personalaufbau und vorübergehend flankierende System- und Personalmaßnahmen, wie beispielsweise eine Unterstützung durch 2nd-Level-Einheiten in Peak-Zeiten oder der Aufschub bei der Umsetzung geplanter Service-Ausweitungen in den Hausverwaltungen.

Beim DOT „Hausmeisterei“ stehen aktuell zwei Themen im Mittelpunkt. Für die zukünftige Abrechnungslogik sollen bereits zeitnah die ersten Simulationen gefahren werden. Hierbei gilt es zu vermerken, dass voraussichtlich die Logik der GEWOFAG bei den GWG München-Liegenschaften verwendet werden kann. Neben diesem Punkt besteht ein dringender Personalbedarf im Winterhalbjahr. Hierfür wird an Lösungen gearbeitet, mit denen sichergestellt werden kann, dass der Winterdienst durch eine Interims-Besetzung der Teamleitungs- und Koordinatorenstellen ausreichend besetzt ist.

Mit Beschluss über den neuen Gesellschaftsvertrag sind zudem alle erforderlichen Grundlagen gegeben, um die für den 05.12.2023 terminierte notarielle Beurkundung durchführen zu lassen und die erforderlichen Eintragungen in das Handelsregister zu initiieren.

Hauptaufgabe für 2024 wird sodann der Abschluss der Integration aller Betriebsteile und folgend insbesondere die bestmögliche Unterstützung der Mitarbeiter\*innen in ihren neuen Teams und Aufgaben, um das Zusammenwachsen dieser neuen Teams in einem neuen Unternehmen mit einer neuen Identität zu fördern und die Münchner Wohnen zu einer großen Einheit zu formen.

Die Aufsichtsräte von GEWOFAG und GWG München wurden und werden regelmäßig und zuletzt am 07.11.2023 und 15.11.2023 sowie bei der GEWOFAG geplant nochmals am 28.11.2023 über den weiteren Verlauf der Zusammenführung informiert.

## **15. Anpassung der Mehrjahresinvestitionsprogramm-Tabellen (MIP-Tabellen)**

Durch die Zusammenführung der Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG werden die bestehenden MIP-Maßnahmennummern abgeschlossen und für die Münchner Wohnen GmbH neu geschaffen und strukturiert. Zukünftig werden die Tabellen nach Beschlussvorlagen aufgebaut.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 ist wie folgt zu ändern:

- **MIP alt:** Stammkapitalerhöhung GEWOFAG, Maßnahmen-Nr. 6200.7610, Rangfolgen-Nr. 008



(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	590.785	302.885	241.700	15.500	102.000	62.900	45.900	15.400	46.200	0
Summe	590.785	302.885	241.700	15.500	102.000	62.900	45.900	15.400	46.200	0
St.A	590.785	302.885	241.700	15.500	102.000	62.900	45.900	15.400	46.200	0

- **MIP neu:** Stammkapitalerhöhung GEWOFAG, Maßnahmen-Nr. 6200.7610, Rangfolgen-Nr. 008

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	0	302.885	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	302.885	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A	0	302.885	0	0	0	0	0	0	0	0

- **MIP alt:** Stammkapitalerhöhung GEWOFAG, Ausübung v. Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten, Maßnahmen-Nr. 6200.7611, Rangfolgen-Nr. 009

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	39.000	0	39.000	39.000	0	0	0	0	0	0
Summe	39.000	0	39.000	39.000	0	0	0	0	0	0
St.A	39.000	0	39.000	39.000	0	0	0	0	0	0

- **MIP neu:** Stammkapitalerhöhung GEWOFAG, Ausübung v. Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten, Maßnahmen-Nr. 6200.7611, Rangfolgen-Nr. 009

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

- **MIP alt:** Stammkapitalerhöhung GWG München mbH, Maßnahmen-Nr. 6200.7630, Rangfolgen-Nr. 011

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	794.704	238.300	341.977	11.500	107.500	75.400	80.400	67.177	198.000	16.427
B (985)	48.970	12.848	30.969	0	3.441	6.882	10.323	10.323	5.153	0
Summe	843.674	251.148	372.946	11.500	110.941	82.282	90.723	77.500	203.153	16.427
St.A	843.674	251.148	372.946	11.500	110.941	82.282	90.723	77.500	203.153	16.427

- **MIP neu:** Stammkapitalerhöhung GWG München mbH, Maßnahmen-Nr. 6200.7630, Rangfolgen-Nr. 011

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	0	238.300	0	0	0	0	0	0	0	0
B (985)	0	12.848	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	251.148	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A	0	251.148	0	0	0	0	0	0	0	0

- **MIP alt:** Stammkapitalerhöhung GWG München mbH, Ausübung v. Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten, Maßnahmen-Nr. 6200.7631, Rangfolgen-Nr. 012

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	472.336	366.724	99.562	99.562	0	0	0	0	6.050	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

- **MIP neu:** Stammkapitalerhöhung GWG München mbH, Ausübung v. Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten, Maßnahmen-Nr. 6200.7631, Rangfolgen-Nr. 012

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### Neue Maßnahmen

- **MIP neu:** Bareinlage Stammkapital + Finanzielles Engagement LHM, Maßnahmen-Nr. 6200.8100, Rangfolgen-Nr. XX

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Fi- nanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	800.800	0	556.600	25.000	184.500	138.300	126.300	82.500	244.200	0
B (985)	1.712	0	0	0	0	0	0	0	1.712	0
Summe	802.512	0	556.600	25.000	184.500	138.300	126.300	82.500	245.912	0
St.A	802.512	0	556.600	25.000	184.500	138.300	126.300	82.500	245.912	0

- **MIP neu:** Stammkapitalerhöhungen der Münchner Wohnen für Ankäufe, Maßnahmen-Nr. 6200.8101, Rangfolgen-Nr. XX

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	144.612	0	138.562	138.562	0	0	0	0	6.050	0
Summe	144.612	0	138.562	138.562	0	0	0	0	6.050	0
St.A	144.612	0	138.562	138.562	0	0	0	0	6.050	0

- **MIP neu:** Bezahlbares Wohnen und Leben, Maßnahmen-Nr. 6200.8105, Rangfolgen-Nr. XX

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	43.504	0	27.077	2.000	25.000	0	0	77	0	16.427
Summe	43.504	0	27.077	2.000	25.000	0	0	77	0	16.427
St.A	43.504	0	27.077	2.000	25.000	0	0	77	0	16.427

- **MIP neu:** Ausgleichszahlung Rosenheimer Straße, Maßnahmen-Nr. 6200.8106, Rangfolgen-Nr. XX

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (985)	34.410	0	30.969	0	3.441	6.882	10.323	10.323	3.441	0
Summe	34.410	0	30.969	0	3.441	6.882	10.323	10.323	3.441	0
St.A	34.410	0	30.969	0	3.441	6.882	10.323	10.323	3.441	0

**Abkürzungen:**

(930) = Erwerb von Beteiligungen, Kapitalanlagen

(985) = Investitionförderungsmaßnahme verb. Unternehmen

St.A. = Städtischer Anteil

## 16. Stadtratsanträge

### a) Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023: Nach Münchner Wohnen Chaos – Fusion wird ausgesetzt!

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 04284 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 02.11.2023 wurde der Stadtrat der Landeshauptstadt München dazu aufgefordert, die Zusammenführung der Wohnungsbaugesellschaften auszusetzen, bis ein in der Praxis funktionierendes Konzept vorgelegt wird. Die Konzeptänderung, die dem Aufsichtsrat durch den vormaligen Geschäftsführer vorgelegt wurde, solle behandelt, diskutiert und abgestimmt werden. Die vakante CEO-Position solle deutschlandweit ausgeschrieben werden, an den Bewerbungsgesprächen sollen Vertreter\*innen aller im Ältestenrat vertretenen Fraktionen teilnehmen dürfen.

Zu diesem Antrag wird wie folgt Stellung genommen:

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) wurde dem Stadtrat der Landeshauptstadt München ein Konzept für die Zusammenführung der Wohnungsbaugesellschaften zum 01.01.2024 vorgelegt und dessen Umsetzung von diesem beschlossen. Ein Abweichen von diesem in den vergangenen Monaten verfolgten Konzept ist gegenwärtig nicht angezeigt, da zum aktuellen Zeitpunkt davon ausgegangen werden kann, dass die geplante legale Zusammenführung erfolgreich durchgeführt werden kann. Insoweit wird auf die vorstehenden Ausführungen der vorliegenden Sitzungsvorlage verwiesen.

Eine Konzeptänderung durch den ehemaligen Geschäftsführer der GEWOFAG liegt zudem nicht vor. Vielmehr wurden lediglich vereinzelt Vorschläge vorgebracht, an einzelnen

Stellschrauben Änderungen vorzunehmen. Diese wurden selbstverständlich seitens der projektverantwortlichen Personen dahingehend geprüft, ob sich deren Umsetzung im Einzelfall förderlich für das Zusammenführungsprojekt im Gesamten gestaltet. Eine Anpassung des Zusammenführungskonzepts in seiner Gesamtheit geht damit jedoch nicht einher und ist, wie vorstehend dargelegt, für den weiteren Prozess weder angezeigt noch förderlich.

Eine Neubesetzung der seit dem 15.11.2023 offenen Stelle des CEO wird voraussichtlich im ersten Quartal 2024 erfolgen. Die Durchführung eines umfangreichen Bewerbungsverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt, nur wenige Wochen vor der Umsetzung der Zusammenführung, würde sowohl in den Gesellschaften als auch im Betreuungsreferat Ressourcen binden, die zwingend für die erfolgreiche Umsetzung im Hinblick auf Tag 1 benötigt werden. Zudem ist eine kurzfristige Besetzung der Stelle des CEO für eine erfolgreiche legale Zusammenführung zum 01.01.2024 nicht erforderlich. GEWOFAG und GWG München weisen ab dem 01.12.2023 zusammen drei Geschäftsführer\*innen auf und sind damit ausreichend besetzt, um den Fortlauf des Zusammenführungsprozesses hinsichtlich der Geschäftsführungen zu sichern. Es ist daher im Sinne der Gesellschaften, deren Mitarbeiter\*innen und auch Mieter\*innen, den Fokus auf Tag 1 zu legen und die Ausschreibung der vakanten Geschäftsführungsposition auf das Jahr 2024 zu vertagen.

Der Antrag Nr. 20-26 / A 04284 der Fraktion Ökologisch-Demokratische Partei/München-Liste vom 02.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

**b) Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023: Die Fusionsplanungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften stoppen. Neuausschreibung der Position des Geschäftsführers**

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 04285 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 03.11.2023 wurde der Stadtrat der Landeshauptstadt München dazu aufgefordert, die Zusammenführung der Wohnungsbaugesellschaften zum 01.01.2024 zu stoppen, die Position des Vorsitzenden der Geschäftsführung neu auszuschreiben und erst mit der Neubesetzung dieser Position sowie einem tragfähigen Konzept eine erneute Befassung des Stadtrats durchzuführen.

Zu diesem Antrag wird wie folgt Stellung genommen:

Hinsichtlich des vorliegenden Antrags wird vollumfänglich auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 16 lit. a) verwiesen.

Der Antrag Nr. 20-26 / A 04285 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 03.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

**c) Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023: Chaos bei der Fusion? Vollständige Transparenz bei GEWOFAG – GWG gegenüber dem Stadtrat!**

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 04287 der Fraktion DIE LINKE./Die PARTEI vom 03.11.2023 wird dazu aufgefordert, dem Stadtrat der Landeshauptstadt München die Finanzlage und den Stand der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Münchner Wohnen vollständig vorzulegen.

Zu diesem Antrag wird wie folgt Stellung genommen:

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wurde der Stadtrat der Landeshauptstadt München umfassend über den aktuellen Stand sowie die kommenden Maßnahmen im Zusammenführungsprozess in Kenntnis gesetzt.

Die im Antrag angesprochene, von dem ehemaligen Geschäftsführer der GEWOFAG behauptete, kritische Finanzlage bei der GWG München besteht nicht. Mit

Jahresabschlussprüfung vom 21.06.2023 für das Geschäftsjahr 2022 wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung umfasst insbesondere auch die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 Handelsgesetzbuch) durch die gesetzlichen Vertreter\*innen. Der Abschlussprüfer ist dafür verantwortlich, ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise darüber zu erlangen und zu einer Schlussfolgerung zu kommen, ob die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter\*innen angemessen ist. Bei der Beurteilung der durch die gesetzlichen Vertreter\*innen vorgenommenen Einschätzung ist ein Zeitraum von 12 Monaten ab Testatsdatum zu berücksichtigen.

Der Antrag Nr. 20-26 / A 04287 der Fraktion DIE LINKE./Die PARTEI vom 03.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

**d) Antrag zur dringlichen Behandlung für die Vollversammlung am 29.11.2023:  
Nicht mehr wegducken: Die Fusion der Wohnungsbaugesellschaften muss endlich zur Chefsache werden!**

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 04327 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 16.11.2023 wird dazu aufgefordert, die Zusammenführungsplanungen einschließlich des Vorsitzes in den Aufsichtsräten der Wohnungsbaugesellschaften in den Zuständigkeitsbereich des Oberbürgermeisters zu geben und die Geschäftsverteilung entsprechend zu ändern.

Zu diesem Antrag wird wie folgt Stellung genommen:

Wie sich der vorliegenden Beschlussvorlage entnehmen lässt, befindet sich das Zusammenführungsprojekt weiterhin auf dem richtigen Weg. Die Herausforderungen, die sich im Verlauf des Zusammenführungsprozesses gestellt haben, wurden unter der Zuständigkeit von Bürgermeisterin Verena Dietl bewältigt. Die rechtliche Zusammenführung zum 01.01.2024 kann, wie vorgesehen, durchgeführt werden. In den folgenden Monaten werden alle mitbestimmungsrechtlich noch offenen Fragen, die zu Verzögerungen in den Prozessen geführt haben, geklärt. Alle hierfür erforderlichen Grundlagen konnten im vergangenen Jahr gelegt werden, wobei sich der Oberbürgermeister zu den Fortschritten berichten lässt. Nach Rücksprache mit dem Oberbürgermeister besteht daher kein Anlass für eine Änderung der Zuständigkeit.

Der Antrag Nr. 20-26 / A 04327 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 16.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei sowie mit der GEWOFAG und der GWG München abgestimmt. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG haben die Beschlussvorlage mitgezeichnet.

Die Stadtkämmerei hat die Beschlussvorlage mitgezeichnet.

Aufgrund der kurzfristigen Zuleitung der Beschlussvorlage konnte das Direktorium bis zum Redaktionsschluss nicht formal mitzeichnen. Falls wesentliche Einwände oder Änderungsanforderungen seitens des Direktoriums bestehen, werden diese ggf. in der Stadtratssitzung vorgetragen.

Sie alle haben die Sitzungsvorlage jeweils als Abdruck zur Kenntnis erhalten.

**Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Teilnehmendenmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist jeweils ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin hinsichtlich der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München stimmt dem als Anlage 1 beigefügten Gesellschaftsvertrag der Münchner Wohnen GmbH zu.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, Änderungen des Gesellschaftsvertrags der Münchner Wohnen GmbH, welche im Rahmen der notariellen Beurkundung erforderlich sind und die grundsätzlichen Positionen der Landeshauptstadt München nicht berühren, sowie redaktionelle Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
4. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München stimmt dem als Anlage 2 beigefügten Gesellschaftsvertrag der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH zu.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, Änderungen des Gesellschaftsvertrags der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH, welche im Rahmen der notariellen Beurkundung erforderlich sind und die grundsätzlichen Positionen der Landeshauptstadt München nicht berühren, sowie redaktionelle Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
6. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München benennt für die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder der Landeshauptstadt München in den Aufsichtsrat der künftigen städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH folgende Personen:
  1. Frau 3. Bürgermeisterin Verena Dietl
  2. Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
  3. Herrn Stadtkämmerer Christoph Frey
  4. Frau Stadträtin Anna Hanusch
  5. Herrn Stadtrat Christian Smolka
  6. Herrn Stadtrat Florian Schönemann
  7. Frau Stadträtin Simone Burger
  8. Herrn Stadtrat Christian Köning
  9. NN
  10. NN
7. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München stimmt zu, dass der Aufsichtsrat der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, dann Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH, nach Maßgabe des unter Ziffer 3. lit. c) beschriebenen Vorgehens aufgelöst wird.

8. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München beauftragt die 3. Bürgermeisterin, Frau Verena Dietl, alle für den weiteren Zusammenführungsprozess erforderlichen Erklärungen im Namen der Landeshauptstadt München abzugeben.
9. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 ist wie folgt zu ändern:
- **MIP alt:** Stammkapitalerhöhung GEWOFAG, Maßnahmen-Nr. 6200.7610, Rangfolgen-Nr. 008

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	590.785	302.885	241.700	15.500	102.000	62.900	45.900	15.400	46.200	0
Summe	590.785	302.885	241.700	15.500	102.000	62.900	45.900	15.400	46.200	0
St.A	590.785	302.885	241.700	15.500	102.000	62.900	45.900	15.400	46.200	0

- **MIP neu:** Stammkapitalerhöhung GEWOFAG, Maßnahmen-Nr. 6200.7610, Rangfolgen-Nr. 008

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	0	302.885	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	302.885	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A	0	302.885	0	0	0	0	0	0	0	0

- **MIP alt:** Stammkapitalerhöhung GEWOFAG, Ausübung v. Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten, Maßnahmen-Nr. 6200.7611, Rangfolgen-Nr. 009

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	39.000	0	39.000	39.000	0	0	0	0	0	0
Summe	39.000	0	39.000	39.000	0	0	0	0	0	0
St.A	39.000	0	39.000	39.000	0	0	0	0	0	0

- **MIP neu:** Stammkapitalerhöhung GEWOFAG, Ausübung v. Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten, Maßnahmen-Nr. 6200.7611, Rangfolgen-Nr. 009



(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

- **MIP alt:** Stammkapitalerhöhung GWG München mbH, Maßnahmen-Nr. 6200.7630, Rangfolgen-Nr. 011

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	794.704	238.300	341.977	11.500	107.500	75.400	80.400	67.177	198.000	16.427
B (985)	48.970	12.848	30.969	0	3.441	6.882	10.323	10.323	5.153	0
Summe	843.674	251.148	372.946	11.500	110.941	82.282	90.723	77.500	203.153	16.427
St.A	843.674	251.148	372.946	11.500	110.941	82.282	90.723	77.500	203.153	16.427

- **MIP neu:** Stammkapitalerhöhung GWG München mbH, Maßnahmen-Nr. 6200.7630, Rangfolgen-Nr. 011

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	0	238.300	0	0	0	0	0	0	0	0
B (985)	0	12.848	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	251.148	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A	0	251.148	0	0	0	0	0	0	0	0

- **MIP alt:** Stammkapitalerhöhung GWG München mbH, Ausübung v. Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten, Maßnahmen-Nr. 6200.7631, Rangfolgen-Nr. 012

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	472.336	366.724	99.562	99.562	0	0	0	0	6.050	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

- **MIP neu:** Stammkapitalerhöhung GWG München mbH, Ausübung v. Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten, Maßnahmen-Nr. 6200.7631, Rangfolgen-Nr. 012

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### Neue Maßnahmen

- **MIP neu:** Bareinlage Stammkapital + Finanzielles Engagement LHM, Maßnahmen-Nr. 6200.8100, Rangfolgen-Nr. XX

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Fi- nanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	800.800	0	556.600	25.000	184.500	138.300	126.300	82.500	244.200	0
B (985)	1.712	0	0	0	0	0	0	0	1.712	0
Summe	802.512	0	556.600	25.000	184.500	138.300	126.300	82.500	245.912	0
St.A	802.512	0	556.600	25.000	184.500	138.300	126.300	82.500	245.912	0

- **MIP neu:** Stammkapitalerhöhungen der Münchner Wohnen für Ankäufe, Maßnahmen-Nr. 6200.8101, Rangfolgen-Nr. XX

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	144.612	0	138.562	138.562	0	0	0	0	6.050	0
Summe	144.612	0	138.562	138.562	0	0	0	0	6.050	0
St.A	144.612	0	138.562	138.562	0	0	0	0	6.050	0

- **MIP neu:** Bezahlbares Wohnen und Leben, Maßnahmen-Nr. 6200.8105, Rangfolgen-Nr. XX

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (930)	43.504	0	27.077	2.000	25.000	0	0	77	0	16.427
Summe	43.504	0	27.077	2.000	25.000	0	0	77	0	16.427
St.A	43.504	0	27.077	2.000	25.000	0	0	77	0	16.427

- **MIP neu:** Ausgleichszahlung Rosenheimer Straße, Maßnahmen-Nr. 6200.8106, Rangfolgen-Nr. XX

(Euro in 1.000)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023- 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
B (985)	34.410	0	30.969	0	3.441	6.882	10.323	10.323	3.441	0
Summe	34.410	0	30.969	0	3.441	6.882	10.323	10.323	3.441	0
St.A	34.410	0	30.969	0	3.441	6.882	10.323	10.323	3.441	0

10. Der Anmeldung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zur Änderung des MIP 2023 – 2027 wird zugestimmt.
11. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04284 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 02.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04285 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 03.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04287 der Stadtratsfraktion DIE LINKE./Die PARTEI vom 03.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
14. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04327 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 16.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
15. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

### **IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium Rechtsabteilung D-R  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

### **V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA I C/S
3. An das Direktorium HA I/ZV
4. An das Direktorium HA II, Vergabestelle 1
5. An die GEWOFAG Holding GmbH
6. An die GWG München
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III, HA III/02, HA III/03
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

**12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2**  
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

## **Gesellschaftsvertrag**

für die

Münchner Wohnen GmbH

### **Firma und Sitz**

#### **§ 1**

- (1) Die Gesellschaft führt die Firma Münchner Wohnen GmbH.
- (2) Sie hat ihren Sitz in München.

### **Gegenstand und Zweck des Unternehmens**

#### **§ 2**

- (1) Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Münchner Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck).
- (2) Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten, die Verwaltung, die Veräußerung und sonstige Verwertung von Unternehmensbeteiligungen sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte, insbesondere auch die Konzernsteuerung und -verwaltung.

Die Konzerngesellschaften errichten, bewirtschaften und verwalten Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen und erbringen die hierfür erforderlichen Dienstleistungen, um eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Münchner Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) sicherzustellen. Sie können zudem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Infrastruktur und des Stadtteilmanagements (einschließlich sozialer Dienstleistungen) anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke und Gebäude erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben, sofern dies dem Gesellschaftszweck dienlich ist.

- (3) Der räumliche Geschäftskreis der Gesellschaft und ihrer Konzerngesellschaften umfasst im Wesentlichen die Region München, wobei der Schwerpunkt der geschäftlichen Aktivitäten in der Landeshauptstadt München liegt.
- (4) Die Gesellschaft ist berechtigt, im Rahmen ihres Gesellschaftszwecks Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen und sonstige Geschäfte zu betreiben.
- (5) Die Gesellschaft und ihre Konzerngesellschaften orientieren sich an den Zielen der Landeshauptstadt München zum Klima- und Umweltschutz sowie zur Nachhaltigkeit.
- (6) Die Gesellschaft und ihre Konzerngesellschaften haben ihre Geschäfte nach Grundsätzen der sozial orientierten Wohnungsversorgung im Sinne ihrer jeweiligen Gesellschaftsverträge unter Beachtung betriebswirtschaftlicher Grundsätze, des Grundsatzes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und der Art. 87, 92 bis 96 der Bayerischen Gemeindeordnung so zu führen, dass der öffentliche Zweck erfüllt wird.

## **Stammkapital**

### **§ 3**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 785.790.271,- in Worten: Euro siebenhundertfünfundachtzig Millionen siebenhundertneunzig Tausend zweihunderteinundsiebzig.

Alleinige Gesellschafterin ist die Landeshauptstadt München. Das Stammkapital wurde durch Bar- und Sacheinlagen erbracht.

## **Bekanntmachungen**

### **§ 4**

Die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Bekanntmachungen erfolgen im Bundesanzeiger.

## **Organe der Gesellschaft**

### **§ 5**

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung,  
der Aufsichtsrat,  
die Gesellschafterversammlung.

### **§ 6**

- (1) Die Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung auszurichten.
- (2) Die Mitglieder der Geschäftsführung dürfen ohne vorherige Zustimmung des Aufsichtsrats weder ein Handelsgewerbe betreiben noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie dürfen ohne vorherige Zustimmung des Aufsichtsrats auch nicht Mitglied des Vorstandes oder Mitglied der Geschäftsführung oder persönlich haftende\*r Gesellschafter\*in einer anderen Handelsgesellschaft sein. Die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrats kann nur für bestimmte Handelsgewerbe oder Handelsgesellschaften oder für bestimmte Arten von Geschäften erteilt werden. Im Übrigen gilt § 88 AktG sinngemäß.
- (3) Die Übernahme von Nebentätigkeiten durch Mitglieder der Geschäftsführung, auch von Aufsichtsratsmandaten, abgesehen von Aufsichtsratsmandaten bei von der Gesellschaft abhängigen Unternehmen, bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats.

## Geschäftsführung

### § 7

- (1) Die Geschäftsführung besteht aus einer oder mehreren Personen. Besteht die Geschäftsführung aus mehreren Personen, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer\*innen gemeinschaftlich oder durch ein Geschäftsführungsmitglied in Gemeinschaft mit einer\* einem Prokurist\*in vertreten.
- (2) Die Bestellung und Abberufung sowie Regelung der Dienst- und Anstellungsverhältnisse der Geschäftsführer\*innen erfolgt durch den Aufsichtsrat.
- (3) Mitglieder der Geschäftsführung werden auf die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt, die Anstellungsverträge auf höchstens fünf Jahre abgeschlossen. Wiederholte Bestellung und Anstellung sind zulässig. Sie bedürfen eines erneuten Aufsichtsratsbeschlusses, der jederzeit, auch vor Ablauf der bisherigen Amtszeit gefasst werden kann.
- (4) Bei Bestellung mehrerer Geschäftsführer\*innen bestimmt der Aufsichtsrat eine\*n Vorsitzende\*n der Geschäftsführung. Besteht die Geschäftsführung aus mehreren Personen, so werden Meinungsverschiedenheiten durch Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit entschieden. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme der\*des Vorsitzenden den Ausschlag.
- (5) Der Aufsichtsrat ist auch befugt, Stellvertreter\*innen von Geschäftsführer\*innen zu ernennen und abzuberufen.
- (6) Geschäftsführer\*innen können vom Aufsichtsrat im Einzelfall oder generell von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB befreit werden.

### § 8

- (1) Geschäftsführungsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Kein Mitglied der Geschäftsführung darf bei seinen Entscheidungen persönliche Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die der Gesellschaft oder einem von ihr abhängigen Unternehmen zustehen, für sich selbst nutzen.
- (2) Die Geschäftsführung hat unbeschadet der ihr nach dem Gesetz zustehenden Befugnisse und Verpflichtungen in ihrer Geschäftsführung die Beschränkungen einzuhalten, die durch diesen Gesellschaftsvertrag festgesetzt sind oder durch den Aufsichtsrat oder die Gesellschafterversammlung festgelegt werden. Die Gesellschafterversammlung ist berechtigt, der Geschäftsführung Anweisungen auch für den Einzelfall zu erteilen. Dies gilt auch dann, wenn die jeweilige Geschäftsführungsmaßnahme nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedarf.
- (3) Der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf die Geschäftsführung insbesondere in den Fällen des § 11 (Aufgaben des Aufsichtsrats).
- (4) Um eine einheitliche Unternehmenspolitik gegenüber den Arbeitnehmer\*innen sowie dem Betriebsrat zu gewährleisten, ist die Gesellschaft verpflichtet, im Bereich des Individualarbeitsrechts sowie im Bereich betrieblicher Vereinbarungen und kollektivrechtlicher Regelungen, deren Geltungsbereich eine Mindestzahl von Arbeitnehmer\*innen voraussetzt, auf die Anzahl aller im Münchner Wohnen-Konzern beschäftigten Arbeitnehmer\*innen abzustellen.



Die Verpflichtung zum Abstellen auf die Anzahl aller im Münchner Wohnen-Konzern beschäftigten Arbeitnehmer\*innen gilt nicht:

1. für die Bildung von Aufsichtsräten in Beteiligungsunternehmen,
2. für die Anzahl der freizustellenden Betriebsratsmitglieder gem. § 38 Abs. 1 BetrVG in den einzelnen Gesellschaften,
3. für die Bestimmung der Größe von Betriebsräten gem. § 9 BetrVG.

## **Aufsichtsrat**

### **§ 9**

- (1) Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat. Für diesen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Drittelbeteiligung der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat (DrittelbG), die in § 1 Abs. 1 Nr. 3 DrittelbG genannten Bestimmungen des AktG sowie die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.
- (2) Der Aufsichtsrat besteht aus fünfzehn Mitgliedern. Zehn Mitglieder werden von der Gesellschafterversammlung, fünf Mitglieder von den Arbeitnehmer\*innen gewählt. Gleichzeitig mit der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder kann für jedes Aufsichtsratsmitglied ein Ersatzmitglied gewählt werden, das einem während der Wahlperiode ausgeschiedenen Mitglied nachrückt. Seine Amtszeit endet mit dem Ablauf der Wahlperiode des Aufsichtsratsmitgliedes für dessen Nachfolge es gewählt ist.
- (3) Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder der Anteilseignerin endet mit Beendigung der Gesellschafterversammlung, die nach Ablauf der Wahlperiode des Stadtrats der Landeshauptstadt München zur Neuwahl der Aufsichtsratsmitglieder der Anteilseignerin einberufen wird, spätestens jedoch mit Beendigung der Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder der Arbeitnehmer\*innen endet mit Beendigung der Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird jeweils nicht mitgerechnet. Der alte Aufsichtsrat führt die Geschäfte bis zur Bildung des neuen Aufsichtsrates fort; hierbei darf die höchstzulässige Amtszeit gemäß § 102 Aktiengesetz (AktG) nicht überschritten werden. Die Gesellschafterversammlung kann für einzelne oder alle Aufsichtsratsmitglieder der Anteilseignerin eine kürzere Amtszeit bestimmen. Die Gesellschafterversammlung kann die von ihr gewählten Aufsichtsratsmitglieder jederzeit abberufen.
- (4) Jedes Mitglied des Aufsichtsrats ist berechtigt, sein Amt jederzeit, auch wenn ein wichtiger Grund nicht vorliegt, durch schriftliche Anzeige an die\*den Vorsitzende\*n des Aufsichtsrats niederzulegen. Für ein ausgeschiedenes Mitglied des Aufsichtsrats ist unverzüglich ein neues Mitglied zu wählen, sofern kein Ersatzmitglied bestellt ist; die Bestellung der\*des Nachfolger\*in erfolgt nur für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Das Amt des Ersatzmitglieds erlischt mit Bestellung einer\*eines Nachfolger\*in, spätestens mit Ablauf der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds.

## § 10

- (1) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte eine\*n Vorsitzende\*n sowie die erste und zweite Stellvertretung, und zwar für die Zeitdauer, für welche sie zu Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt sind.
- (2) Die Rechte und Pflichten der\*des Aufsichtsratsvorsitzenden werden im Falle ihrer\*seiner Verhinderung durch die\*den erste\*n Stellvertreter\*in wahrgenommen. Sind Aufsichtsratsvorsitzende\*r und erste\*r Stellvertreter\*in verhindert, so obliegt die Stellvertretung der\*dem zweiten Stellvertreter\*in. Im Falle der Verhinderung beider Stellvertreter\*innen führt das an Lebensjahren älteste Mitglied des Aufsichtsrats den Vorsitz.

## § 11

- (1) Der Aufsichtsrat hat die ihm gesetzlich sowie durch diesen Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben. Er hat die Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten.
- (2) Zu den Aufgaben des Aufsichtsrats gehören insbesondere:
  1. Bestellung und Abberufung der Geschäftsführungsmitglieder;
  2. Vertretung der Gesellschaft gegenüber den Geschäftsführungsmitgliedern, insbesondere bei Abschluss, Änderung, Kündigung und Aufhebung des Dienst- oder Anstellungsvertrags mit den Geschäftsführungsmitgliedern, Entscheidung über Vergütung der Geschäftsführungsmitglieder mit Abschluss der jährlichen Zielerreichungsvereinbarung; dies gilt auch für den Fall, dass das Geschäftsführungsmitglied ausgeschieden ist;
  3. die Festsetzung von Grundsätzen für die Geschäftsführung, insbesondere der Erlass einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung mit einem Katalog der Handlungen und Geschäfte, die der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen;
  4. Zustimmungen nach § 6 Abs. 2 und Abs. 3;
  5. die Festlegung der Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung;
  6. die Zustimmung zu den jährlichen Wirtschaftsplänen und den der Wirtschaftsplanung zugrunde liegenden 5-jährigen Finanzplänen;
  7. Bestellung des Abschlussprüfers und Erteilung des Prüfungsauftrages für den Jahresabschluss (§ 21).
  8. Der Aufsichtsrat soll über alle Vorlagen an die Gesellschafterversammlung vorberaten.
- (3) Der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen folgende Angelegenheiten der Gesellschaft:
  1. Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit der Ausnahme (i) des Erwerbs von Grundstücken zu einem Kaufpreis, der einen in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festzulegenden Betrag nicht überschreitet, (ii) der Veräußerung von zum Zwecke des Verkaufs errichteter Eigenheime oder Eigentumswohnungen, (iii) des Erwerbs von Grundstücken der Landeshauptstadt München und (iv) von Flächenregulierungen, die im Eigentum der

jeweiligen Gesellschaften stehende Grundstücke bzw. Grundstücksteile betreffen mit einem zu regulierendem Flächenwert, der einen in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festzulegenden Betrag nicht überschreitet, sowie (v) der Belastung im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme auf dem betreffenden Grundstück, (vi) des Erwerbs von Grundstücken für die die Landeshauptstadt München auf Grund eines Stadtratsbeschlusses zugunsten der Gesellschaft das gemeindliche Vorkaufsrecht ausgeübt hat;

2. Durchführung von Bau- und / oder Modernisierungsprojekten ab einem in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festzulegenden Betrag;
  3. die Aufnahme und Gewährung von Krediten und die Ausgabe von Anleihen sowie die Übernahme bzw. Bestellung von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Sicherheiten oder Haftungen für Verbindlichkeiten Dritter, soweit solche Verpflichtungen einen in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festzulegenden Betrag überschreiten; ausgenommen hiervon sind
    - a) die Aufnahme und Gewährung von Krediten im Verhältnis zu Gesellschaften des Münchner Wohnen-Konzerns, Intercompany Darlehen und alle Geschäfte im Rahmen des bestehenden Cash Poolings;
    - b) die Aufnahme von Krediten unter bestehenden Kreditlinien, die zuvor vom Aufsichtsrat genehmigt wurden;
    - c) die Übernahme bzw. Bestellung von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Sicherheiten oder Haftungen für Schulden von Gesellschaften des Münchner Wohnen-Konzerns;
  4. die Vornahme von sonstigen Rechtsgeschäften, die einen bestimmten, in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festzulegenden Betrag überschreiten; ausgenommen hiervon sind die in einer genehmigten Anlagerichtlinie genannten Geldmarktanlagen sowie Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen;
  5. die Ausgabe von Genussrechten, Genussscheinen sowie die Begründung von stillen Beteiligungen an der Gesellschaft; der Abschluss von partiarischen Darlehen und Verträgen über die Beteiligung am Gewinn, Umsatz oder Vermögen der Gesellschaft jeder Art;
  6. die Bestellung von Prokurist\*innen und der Abschluss von zusätzlichen vertraglichen Vereinbarungen, soweit diese im Zusammenhang mit der Prokuraerteilung erfolgen;
  7. der Abschluss von (Rechts-)Geschäften der Gesellschaft mit (i) Mitgliedern der Geschäftsführung der Gesellschaft, (ii) Mitgliedern der Geschäftsführung ihrer Tochtergesellschaften, (iii) Mitgliedern des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie (iv) ihnen nahestehenden Personen, Unternehmen oder Vereinigungen (mit Ausnahme der Landeshauptstadt München und der Gesellschaften des Münchner Wohnen-Konzerns).
- (4) Für die Ausübung der Gesellschafterrechte in Tochtergesellschaften und deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen bedarf die Geschäftsführung in folgenden Angelegenheiten der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats:
1. Geschäfte der in Abs. 3 bestimmten Art;
  2. Änderung eines Gesellschaftsvertrages oder einer Satzung; Kapitalerhöhungen, Kapitalherabsetzungen oder Umwandlungsmaßnahmen;
  3. Zuzahlungen in die Kapitalrücklage;

4. Entsendung in bzw. Wahlvorschläge betreffend den Aufsichtsrat oder ein entsprechendes Gremium von Beteiligungsgesellschaften;
  5. (Wieder-)Bestellung und Abberufung von Geschäftsführungsmitgliedern / Vorstandsmitgliedern sowie der Abschluss, die Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge;
  6. Befreiung von Geschäftsführungsmitgliedern vom Wettbewerbsverbot;
  7. Vornahme von (Rechts-)Geschäften mit (i) Mitgliedern der Geschäftsführung der Gesellschaft, (ii) Mitgliedern der Geschäftsführung der Tochtergesellschaften und (iii) Mitgliedern der Geschäftsführung in deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen, (iv) Mitgliedern des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie (v) den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats nahestehenden Personen, Unternehmen oder Vereinigungen (mit Ausnahme der Landeshauptstadt München und der Gesellschaften des Münchner Wohnen-Konzerns).
- (5) Der Aufsichtsrat kann durch Beschluss oder in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung weitere zustimmungsbedürftige Geschäfte bestimmen.
- (6) Alle sonstigen wesentlichen Entscheidungen werden dem Aufsichtsrat der Münchner Wohnen GmbH bekannt gegeben. Der Aufsichtsrat kann die bekannt zu gebenden wesentlichen Entscheidungen in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung näher regeln.

## § 12

- (1) Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse regelmäßig in Sitzungen. Als Sitzung gelten auch Sitzungen in Form einer Videokonferenz sowie Mischformen von Sitzungen mit anwesenden und per Video zugeschalteten Aufsichtsratsmitgliedern. Die\*der Vorsitzende beruft den Aufsichtsrat nach Bedarf zu den Sitzungen ein und leitet sie. Aufsichtsratssitzungen finden mindestens in der gesetzlich vorgegebenen Frequenz statt. Der Aufsichtsrat kann gem. § 110 Abs. 3 Satz 2 AktG beschließen, dass nur eine Sitzung im Kalenderhalbjahr abzuhalten ist. Auf Verlangen mindestens eines Aufsichtsratsmitgliedes oder der Geschäftsführung unter Angabe eines Grundes hat die\*der Aufsichtsratsvorsitzende den Aufsichtsrat unverzüglich zu einer Sitzung einzuberufen, die innerhalb von zwei Wochen nach der Einberufung stattzufinden hat.
- (2) Die Mitglieder der Geschäftsführung sind berechtigt und auf Verlangen der\*des Vorsitzenden des Aufsichtsrats bzw. der\*des Ausschussvorsitzenden verpflichtet, sofern nicht zur Beratung gelangende persönliche Angelegenheiten derselben eine Ausnahme begründen, an den Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse teilzunehmen. Der Aufsichtsrat kann einen Ausschluss der Mitglieder der Geschäftsführung von der Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse beschließen. Sachverständige und Auskunftspersonen können zur Beratung über einzelne Gegenstände zugezogen werden.
- (3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder, aus welchen er zu bestehen hat, an der Beschlussfassung teilnehmen. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich in der Abstimmung der Stimme enthält.
- (4) Die Beschlüsse erfolgen mit einfacher Stimmenmehrheit. Das gilt auch für Wahlen. Stimmenthaltungen werden nicht gezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme der\*des Vorsitzenden, dies gilt im Falle der Verhinderung der\*des Vorsitzenden auch für ihre\*n\*seine\*n Stellvertreter\*in. Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können dadurch an der Abstimmung teilnehmen, dass sie schriftliche Stimmabgaben durch andere Aufsichtsratsmitglieder überreichen lassen.

- (5) Eine Beschlussfassung des Aufsichtsrats kann auf Anordnung der\*des Vorsitzenden außerhalb von Sitzungen auch in einer Telefonkonferenz oder durch fernmündliche, schriftliche, in Textform (insbesondere per E-Mail) oder mittels sonstiger gebräuchlicher Telekommunikationsmittel vorgenommener Stimmabgabe sowie mittels einer Kombination der vorstehenden Telekommunikationsmittel erfolgen, soweit nicht ein Mitglied diesem Verfahren bei Beschlussfassung in fernmündlicher Form (einschließlich Telefon- und Videokonferenz) unverzüglich, ansonsten innerhalb von sieben Kalendertagen nach der Anordnung (Zugang des Widerspruchs bei der\*dem Aufsichtsratsvorsitzenden) widerspricht. Solche Beschlüsse werden von der\*dem Vorsitzenden schriftlich festgestellt und allen Mitgliedern zugeleitet.
- (6) Der\*dem Vorsitzenden obliegt der Vollzug der Beschlüsse des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse, wenn nicht der Aufsichtsrat etwas Abweichendes beschließt. Die\*der Vorsitzende ist ermächtigt, im Namen des Aufsichtsrats die zur Durchführung der Beschlüsse des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse erforderlichen Willenserklärungen abzugeben.
- (7) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats ist eine Niederschrift anzufertigen, die von der\*dem Vorsitzenden zu unterzeichnen ist.
- (8) Der Aufsichtsrat hat das Recht aus seiner Mitte Ausschüsse zu bilden und – soweit gesetzlich zulässig – Aufgaben des Aufsichtsrats auf die Ausschüsse zu delegieren. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats kann dabei auch vorsehen, dass jeweils ein\*e Ausschussvorsitzende\*r bestimmt wird, der\*dem das Recht zum Stichentscheid bei Stimmengleichheit zustehen soll.
- (9) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

### § 13

- (1) Die Aufsichtsratsmitglieder unterliegen der gesetzlichen Verschwiegenheitspflicht. Die §§ 394 f. AktG bleiben unberührt.
- (2) Am Ende einer jeden Aufsichtsratssitzung entscheidet der Aufsichtsrat, über welche Angelegenheiten die im Stadtrat vertretenen Fraktionen und Wählergruppen vertraulich informiert werden sollen.

### § 14

Jedes Mitglied hat Anspruch auf eine angemessene Aufwandsentschädigung, die in ihrer Höhe durch Beschluss der Gesellschafterversammlung festgestellt wird.

## **Gesellschafterversammlung**

### § 15

- (1) Innerhalb der ersten sechs Monate eines Geschäftsjahres findet eine Gesellschafterversammlung statt, die über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Ergebnisverwendung oder die Deckung des Verlustes sowie über die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats zu beschließen hat.
- (2) Gesellschafterversammlungen können jederzeit einberufen werden. Die Einberufung erfolgt durch die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat kann verlangen, dass die

Geschäftsführung die Gesellschafterversammlung einberuft. Der Aufsichtsrat hat die Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn das Wohl der Gesellschaft es erfordert.

- (3) Die Gesellschafterversammlung ist mindestens vierzehn Kalendertage vor dem Tag der Versammlung unter Angabe von Ort, Tag, Zeit, Art der Versammlung und der Tagesordnung von der Geschäftsführung in Textform (per Brief oder per E-Mail) einzuberufen. Für den Fristbeginn ist die Absendung der Einladung maßgeblich. Der Tag der Versammlung wird bei der Fristberechnung nicht mitgerechnet.

## § 16

- (1) Die Gesellschafterversammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern nicht das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag eine andere Mehrheit vorschreiben.
- (2) Die Beschlüsse sind dem Aufsichtsrat bekanntzugeben, sofern die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung von den im Aufsichtsrat vorberatenen Vorlagen abweichen.
- (3) Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich in Gesellschafterversammlungen als Präsenzversammlungen gefasst. Sofern keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen, können Beschlüsse auch außerhalb von Präsenzversammlungen in jeder beliebigen Form, insbesondere im Wege jeder Art von Telekommunikation und Datenübertragung, als Online-Gesellschafterversammlungen mit oder ohne audiovisueller Datenübertragung (virtuelle Gesellschafterversammlung) und auch in Kombination verschiedener Verfahrensarten gefasst werden.
- (4) Über jede Gesellschafterversammlung sowie über jeden Gesellschafterbeschluss ist zu Beweiszwecken ein Protokoll anzufertigen. Soweit nicht eine notarielle Beurkundung erfolgt, wird die\*der Schriftführer\*in durch die\*den Vorsitzende\*n bestimmt. Jeder\*jedem Gesellschafter\*in ist eine Durchschrift zu übermitteln. Der Inhalt der Niederschrift gilt als von der\*dem einzelnen Gesellschafter\*in genehmigt, sofern sie\*er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen seit Empfang schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.

## § 17

- (1) Der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung unterliegen neben weiteren durch das Gesetz zwingend vorgeschriebenen Fällen insbesondere:
  1. die Feststellung des Jahresabschlusses;
  2. die Ergebnisverwendung oder die Deckung des Verlustes (§ 20);
  3. die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats;
  4. Wahl und Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern der Anteilseignerin;
  5. die Verfolgung von Rechtsansprüchen gegen Geschäftsführungs- und Aufsichtsratsmitglieder;
  6. die Änderung des Gesellschaftsvertrages einschließlich Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen und die Auflösung der Gesellschaft;

7. der Erwerb und die Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen sowie die Gründung und Auflösung von Tochtergesellschaften sowie Änderungen der Rechtsform;
  8. die Aufnahme von Tätigkeiten aller Art, wenn und soweit eine Zustimmung einer als Gesellschafter\*in beteiligten Gebietskörperschaft hierzu eine Vorlagepflicht z.B. nach Art. 96 der Bayerischen Gemeindeordnung auslösen würde.
- (2) Der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedarf die Zustimmung der Geschäftsführung (Ausübung der Gesellschafterrechte) in Tochtergesellschaften und deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen in folgenden Angelegenheiten:
1. Erwerb und Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen sowie Gründung und Auflösung von Tochtergesellschaften sowie Änderungen der Rechtsform;
  2. Aufnahme von Tätigkeiten aller Art, wenn und soweit eine Zustimmung einer als Gesellschafter\*in unmittelbar oder mittelbar beteiligten Gebietskörperschaft hierzu eine Vorlagepflicht z.B. nach Art. 96 der Bayerischen Gemeindeordnung auslösen würde.

### **Geschäftsjahr**

#### § 18

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

### **Jahresabschluss**

#### § 19

- (1) Die Geschäftsführung hat in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr die Jahresbilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (Jahresabschluss) sowie den Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen und der\*dem Abschlussprüfer\*in vorzulegen.
- (2) Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und einen Vorschlag für die Ergebnisverwendung dem Aufsichtsrat vorzulegen.

### **Gewinnverteilung**

#### § 20

- (1) Die Gesellschafterversammlung beschließt über die Ergebnisverwendung.
- (2) Die Geschäftsführung ist nicht befugt, außerhalb eines von der Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß gefassten Gewinnverteilungsbeschlusses den Gesellschaftern\*Gesellschafterinnen oder ihnen nahestehenden Personen oder Gesellschaften Vorteile irgendwelcher Art vertragsgemäß oder durch einseitige Handlungen zuzuwenden. Die Gesellschafter\*innen, die solche Zuwendungen erhalten haben oder denen die Zuwendungsempfänger nahe stehen, sind zur Rückgabe bzw. zum Wertersatz verpflichtet. Die genannten Gesellschafter\*innen müssen in diesem Fall an die Gesellschaft – zusätzlich – einen

Betrag in Höhe der auf die Zuwendung entfallenden anrechenbaren Körperschaftsteuer, die auf ihre Ertragsteuerverpflichtungen anzurechnen ist, abführen.

### **Prüfung der Gesellschaft**

#### **§ 21**

- (1) Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist durch eine\*n Abschlussprüfer\*in zu prüfen. Es können auch außerordentliche Prüfungen durchgeführt werden.
- (2) Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband hat die Rechte nach § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz. Die Landeshauptstadt München hat ein umfassendes, § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz übersteigendes Prüfungsrecht, insbesondere hat die Gesellschaft dem Beteiligungscontrolling der Landeshauptstadt München alle geforderten Auskünfte zu erteilen.
- (3) Die\*der Abschlussprüfer\*in nimmt auch die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz vor.
- (4) Die Erteilung des Prüfungsauftrages erfolgt durch den Aufsichtsrat.
- (5) Die\*der Abschlussprüfer\*in nimmt an ihre\*seine Vorlage behandelnden Sitzungen des Aufsichtsrats teil und berichtet über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung.

### **Nichtigkeitsklausel**

#### **§ 22**

Sollte eine der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.



## **Gesellschaftsvertrag**

für die

Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH

### **Firma und Sitz**

#### **§ 1**

- (1) Die Gesellschaft führt die Firma Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH.
- (2) Sie hat ihren Sitz in München.

### **Gegenstand und Zweck des Unternehmens**

#### **§ 2**

- (1) Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Münchner Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck).
- (2) Die Gesellschaft errichtet, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben, sofern dies dem Gesellschaftszweck dienlich ist.
- (3) Der räumliche Geschäftskreis der Gesellschaft umfasst im Wesentlichen die Region München, wobei der Schwerpunkt der geschäftlichen Aktivitäten in der Landeshauptstadt München liegt. Außerhalb des Stadtgebiets wird die Gesellschaft nur im Auftrag der Landeshauptstadt München oder im Auftrag der Münchner Wohnen GmbH tätig.
- (4) Die Gesellschaft ist berechtigt, im Rahmen ihres Gesellschaftszwecks Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen und sonstige Geschäfte zu betreiben.
- (5) Die Gesellschaft orientiert sich an den Zielen der Landeshauptstadt München zum Klima- und Umweltschutz sowie zur Nachhaltigkeit.
- (6) Die Gesellschaft hat ihre Geschäfte nach Grundsätzen der sozial orientierten Wohnungsversorgung im Sinne dieses Gesellschaftsvertrags unter Beachtung betriebswirtschaftlicher Grundsätze, des Grundsatzes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und der Art. 87, 92 bis 96 der Bayerischen Gemeindeordnung so zu führen, dass der öffentliche Zweck erfüllt wird.

- (7) Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen. Die Ausfüllung dieses Rahmens soll nach einem sozialen Mietkonzept erfolgen.
- (8) Der Gesellschaft ist gestattet, in Verfolgung ihrer gemeinnützigen Zielsetzung Vermögensgegenstände an sozial Bedürftige unter ihrem Wert abzugeben oder sie ihnen zu einem niedrigeren als dem Marktzins zum Gebrauch zu überlassen.

### **Stammkapital**

#### **§ 3**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 1.090.248.508,00, in Worten: Euro einmilliardeneunzigmillionenzweihundertachtundvierzigtausendfünfhundertacht.

### **Bekanntmachungen**

#### **§ 4**

Die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Bekanntmachungen erfolgen im Bundesanzeiger.

### **Organe der Gesellschaft**

#### **§ 5**

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.

#### **§ 6**

- (1) Die Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung auszurichten.
- (2) Die Mitglieder der Geschäftsführung dürfen ohne vorherige Zustimmung des Aufsichtsrats weder ein Handelsgewerbe betreiben noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie dürfen ohne vorherige Zustimmung des Aufsichtsrats auch nicht Mitglied des Vorstands oder Mitglied der Geschäftsführung oder persönlich haftende\*r Gesellschafter\*in einer anderen Handelsgesellschaft sein. Die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrats

kann nur für bestimmte Handelsgewerbe oder Handelsgesellschaften oder für bestimmte Arten von Geschäften erteilt werden. Im Übrigen gilt § 88 AktG sinngemäß.

- (3) Die Übernahme von Nebentätigkeiten durch Mitglieder der Geschäftsführung, auch von Aufsichtsratsmandaten, abgesehen von Aufsichtsratsmandaten bei von der Münchner Wohnen GmbH abhängigen Unternehmen, bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats.

## **Geschäftsführung**

### § 7

- (1) Die Geschäftsführung besteht aus einer oder mehreren Personen. Besteht die Geschäftsführung aus mehreren Personen, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer\*innen gemeinschaftlich oder durch ein Geschäftsführungsmitglied in Gemeinschaft mit einer\*inem Prokurist\*in vertreten.
- (2) Die Bestellung und Abberufung sowie die Regelung der Dienst- und Anstellungsverhältnisse der Geschäftsführer\*innen erfolgt durch den Aufsichtsrat.
- (3) Mitglieder der Geschäftsführung werden auf die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt, die Anstellungsverträge auf höchstens fünf Jahre abgeschlossen. Wiederholte Bestellung und Anstellung sind zulässig. Sie bedürfen eines erneuten Aufsichtsratsbeschlusses, der jederzeit, auch vor Ablauf der bisherigen Amtszeit gefasst werden kann.
- (4) Bei Bestellung mehrerer Geschäftsführer\*innen bestimmt der Aufsichtsrat eine\*n Vorsitzende\*n der Geschäftsführung. Besteht die Geschäftsführung aus mehreren Personen, so werden Meinungsverschiedenheiten durch Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit entschieden. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme der\*des Vorsitzenden den Ausschlag.
- (5) Der Aufsichtsrat ist auch befugt, Stellvertreter\*innen von Geschäftsführer\*innen zu ernennen und abzurufen.
- (6) Die Geschäftsführer\*innen können vom Aufsichtsrat im Einzelfall oder generell von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB befreit werden.

### § 8

- (1) Geschäftsführungsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Kein Mitglied der Geschäftsführung darf bei seinen Entscheidungen persönliche Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die der Gesellschaft oder einem von ihr abhängigen Unternehmen zustehen, für sich selbst nutzen.

- (2) Die Geschäftsführung hat unbeschadet der ihr nach dem Gesetz zustehenden Befugnisse und Verpflichtungen in ihrer Geschäftsführung die Beschränkungen einzuhalten, die durch diesen Gesellschaftsvertrag festgesetzt sind oder durch den Aufsichtsrat oder die Gesellschafterversammlung festgelegt werden. Die Gesellschafterversammlung ist berechtigt, der Geschäftsführung Anweisungen auch für den Einzelfall zu erteilen. Dies gilt auch dann, wenn die jeweilige Geschäftsführungsmaßnahme nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedarf.
- (3) Der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf die Geschäftsführung insbesondere in den Fällen des § 11 (Aufgaben des Aufsichtsrats).

## **Der Aufsichtsrat**

### § 9

- (1) Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat. Für diesen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Drittelbeteiligung der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat (DrittelbG), die in § 1 Abs. 1 Nr. 3 DrittelbG genannten Bestimmungen des AktG sowie die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.
- (2) Der Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern. Acht Mitglieder werden von der Gesellschafterversammlung, vier Mitglieder von den Arbeitnehmer\*innen gewählt. Gleichzeitig mit der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder kann für jedes Aufsichtsratsmitglied ein Ersatzmitglied gewählt werden, das einem während der Wahlperiode ausgeschiedenen Mitglied nachrückt. Die Amtszeit endet mit dem Ablauf der Wahlperiode des Aufsichtsratsmitgliedes, für dessen Nachfolge es gewählt ist.
- (3) Die Aufsichtsratsmitglieder werden für die Zeit bis zur Beendigung der Gesellschafterversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird dabei nicht mitgerechnet. Die Gesellschafterversammlung kann für einzelne oder alle Aufsichtsratsmitglieder der Anteilseignerin eine kürzere Amtszeit bestimmen. Die Gesellschafterversammlung kann die von ihr gewählten Aufsichtsratsmitglieder jederzeit abberufen.
- (4) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates ist berechtigt, sein Amt jederzeit, auch wenn ein wichtiger Grund nicht vorliegt, durch schriftliche Anzeige an die\*den Vorsitzende\*n des Aufsichtsrats niederzulegen. Für ein ausgeschiedenes Mitglied des Aufsichtsrates ist unverzüglich ein neues Mitglied zu wählen, sofern kein Ersatzmitglied bestellt ist; die Bestellung der\*des Nachfolger\*in erfolgt nur für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Das Amt des Ersatzmitglieds erlischt mit Bestellung einer\*eines Nachfolger\*in, spätestens mit Ablauf der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds.

## § 10

- (1) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte eine\*n Vorsitzende\*n sowie die erste und zweite Stellvertretung, und zwar für die Zeitdauer, für welche sie zu Mitgliedern des Aufsichtsrates gewählt sind.
- (2) Die Rechte und Pflichten der\*des Aufsichtsratsvorsitzenden werden im Falle ihrer\*seiner Verhinderung durch die\*den erste\*n Stellvertreter\*in wahrgenommen. Sind Aufsichtsratsvorsitzende\*r und erste\*r Stellvertreter\*in verhindert, so obliegt die Stellvertretung der\*dem zweiten Stellvertreter\*in. Im Falle der Verhinderung beider Stellvertreter\*innen führt das an Lebensjahren älteste Mitglied des Aufsichtsrats den Vorsitz.

## § 11

- (1) Der Aufsichtsrat hat die ihm gesetzlich sowie durch diesen Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben. Er hat die Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten.
- (2) Zu den Aufgaben des Aufsichtsrats gehören insbesondere:
  1. Bestellung und Abberufung der Geschäftsführungsmitglieder;
  2. Vertretung der Gesellschaft gegenüber den Geschäftsführungsmitgliedern, insbesondere bei Abschluss, Änderung, Kündigung und Aufhebung des Dienst- oder Anstellungsvertrags mit den Geschäftsführungsmitgliedern, Entscheidung über Vergütung der Geschäftsführungsmitglieder mit Abschluss der jährlichen Zielerreichungsvereinbarung; dies gilt auch für den Fall, dass das Geschäftsführungsmitglied ausgeschieden ist;
  3. die Festsetzung von Grundsätzen für die Geschäftsführung, insbesondere der Erlass einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung mit einem Katalog der Handlungen und Geschäfte, die der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen;
  4. Zustimmungen nach § 6 Abs. 2 und Abs. 3;
  5. die Festlegung der Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung;
  6. die Zustimmung zu den jährlichen Wirtschaftsplänen und den der Wirtschaftsplanung zugrunde liegenden 5-jährigen Finanzplänen;
  7. Bestellung des Abschlussprüfers und Erteilung des Prüfungsauftrages für den Jahresabschluss (§ 21).
  8. Der Aufsichtsrat soll über alle Vorlagen an die Gesellschafterversammlung vorbereiten.

(3) Der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen folgende Angelegenheiten der Gesellschaft:

1. Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit der Ausnahme (i) des Erwerbs von Grundstücken zu einem Kaufpreis, der einen in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festzulegenden Betrag nicht überschreitet, (ii) der Veräußerung von zum Zwecke des Verkaufs errichteter Eigenheime oder Eigentumswohnungen, (iii) des Erwerbs von Grundstücken der Landeshauptstadt München und (iv) von Flächenregulierungen, die im Eigentum der jeweiligen Gesellschaften stehende Grundstücke bzw. Grundstücksteile betreffen mit einem zu regulierendem Flächenwert, der einen in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festzulegenden Betrag nicht überschreitet, sowie (v) der Belastung im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme auf dem betreffenden Grundstück, (vi) des Erwerbs von Grundstücken für die die Landeshauptstadt München auf Grund eines Stadtratsbeschlusses zugunsten der Gesellschaft das gemeindliche Vorkaufsrecht ausgeübt hat;
2. Durchführung von Bau- und / oder Modernisierungsprojekten ab einem in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festzulegenden Betrag;
3. die Aufnahme und Gewährung von Krediten und die Ausgabe von Anleihen sowie die Übernahme bzw. Bestellung von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Sicherheiten oder Haftungen für Verbindlichkeiten Dritter, soweit solche Verpflichtungen einen in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festzulegenden Betrag überschreiten; ausgenommen hiervon sind
  - a) die Aufnahme und Gewährung von Krediten im Verhältnis zu Gesellschaften des Münchner Wohnen-Konzerns Intercompany Darlehen und alle Geschäfte im Rahmen des bestehenden Cash Poolings;
  - b) die Aufnahme von Krediten unter bestehenden Kreditlinien, die zuvor vom Aufsichtsrat genehmigt wurden;
  - c) die Übernahme bzw. Bestellung von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Sicherheiten oder Haftungen für Schulden von Gesellschaften des Münchner Wohnen-Konzerns;
4. die Vornahme von sonstigen Rechtsgeschäften, die einen bestimmten, in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festzulegenden Betrag überschreiten; ausgenommen hiervon sind die in einer genehmigten Anlagerichtlinie genannten Geldmarktanlagen sowie Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen;
5. die Ausgabe von Genussrechten, Genussscheinen sowie die Begründung von stillen Beteiligungen an der Gesellschaft; der Abschluss von partiarischen Darlehen und Verträgen über die Beteiligung am Gewinn, Umsatz oder Vermögen der Gesellschaft jeder Art;

6. die Bestellung von Prokurist\*innen und der Abschluss von zusätzlichen vertraglichen Vereinbarungen, soweit diese im Zusammenhang mit der Prokuraerteilung erfolgen;
  7. der Abschluss von (Rechts-)Geschäften der Gesellschaft mit (i) Mitgliedern der Geschäftsführung der Münchner Wohnen GmbH, (ii) Mitgliedern der Geschäftsführung der Gesellschaft, (iii) Mitgliedern der Geschäftsführung ihrer Tochtergesellschaften, (iv) Mitgliedern des Aufsichtsrats der Gesellschaft, (v) Mitgliedern des Aufsichtsrats der Münchner Wohnen GmbH sowie (vi) ihnen nahestehenden Personen, Unternehmen oder Vereinigungen (mit Ausnahme der Landeshauptstadt München und der Gesellschaften des Münchner Wohnen-Konzerns).
- (4) Der Aufsichtsrat kann durch Beschluss oder in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung weitere zustimmungsbedürftige Geschäfte bestimmen.
- (5) Alle sonstigen wesentlichen Entscheidungen werden dem Aufsichtsrat der Gesellschaft bekannt gegeben. Der Aufsichtsrat kann die bekannt zu gebenden wesentlichen Entscheidungen in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung näher regeln.

## § 12

- (1) Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse regelmäßig in Sitzungen. Als Sitzung gelten auch Sitzungen in Form einer Videokonferenz sowie Mischformen von Sitzungen mit anwesenden und per Video zugeschalteten Aufsichtsratsmitgliedern. Die\*der Vorsitzende des Aufsichtsrats beruft den Aufsichtsrat nach Bedarf zu den Sitzungen ein und leitet sie. Aufsichtsratssitzungen finden mindestens in der gesetzlich vorgegebenen Frequenz statt. Der Aufsichtsrat kann gem. § 110 Abs. 3 Satz 2 AktG beschließen, dass nur eine Sitzung im Kalenderhalbjahr abzuhalten ist. Auf Verlangen mindestens eines Aufsichtsratsmitgliedes oder der Geschäftsführung unter Angabe eines Grundes hat die\*der Aufsichtsratsvorsitzende den Aufsichtsrat unverzüglich zu einer Sitzung einzuberufen, die innerhalb von zwei Wochen nach der Einberufung stattzufinden hat.
- (2) Die Mitglieder der Geschäftsführung sind berechtigt und auf Verlangen der\*des Vorsitzenden des Aufsichtsrats bzw. der\*des Ausschussvorsitzenden verpflichtet, sofern nicht zur Beratung gelangende persönliche Angelegenheiten derselben eine Ausnahme begründen, an den Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse teilzunehmen. Der Aufsichtsrat kann einen Ausschluss der Mitglieder der Geschäftsführung von der Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse beschließen. Sachverständige und Auskunftspersonen können zur Beratung über einzelne Gegenstände zugezogen werden.
- (3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder, aus welchen er zu bestehen hat, an der Beschlussfassung teilnehmen. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich in der Abstimmung der Stimme enthält.

- (4) Die Beschlüsse erfolgen mit einfacher Stimmenmehrheit. Das gilt auch für Wahlen. Stimmenthaltungen werden nicht gezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme der\*des Vorsitzenden, dies gilt im Falle der Verhinderung der\*des Vorsitzenden auch für ihre\*n\*seine\*n Stellvertreter\*in. Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können dadurch an der Abstimmung teilnehmen, dass sie schriftliche Stimmabgaben durch andere Aufsichtsratsmitglieder überreichen lassen.
- (5) Eine Beschlussfassung des Aufsichtsrats kann auf Anordnung der\*des Vorsitzenden außerhalb von Sitzungen auch in einer Telefonkonferenz oder durch fernmündliche, schriftliche, in Textform (insbesondere per E-Mail) oder mittels sonstiger gebräuchlicher Telekommunikationsmittel vorgenommener Stimmabgabe sowie mittels einer Kombination der vorstehenden Telekommunikationsmittel erfolgen, soweit nicht ein Mitglied diesem Verfahren bei Beschlussfassung in fernmündlicher Form (einschließlich Telefon- und Videokonferenz) unverzüglich, ansonsten innerhalb von sieben Kalendertagen nach der Anordnung (Zugang des Widerspruchs bei der\*dem Aufsichtsratsvorsitzenden) widerspricht. Solche Beschlüsse werden von der\*dem Vorsitzenden schriftlich festgestellt und allen Mitgliedern zugeleitet.
- (6) Der\*dem Vorsitzenden obliegt der Vollzug der Beschlüsse des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse, wenn nicht der Aufsichtsrat etwas Abweichendes beschließt. Die\*der Vorsitzende ist ermächtigt, im Namen des Aufsichtsrats die zur Durchführung der Beschlüsse des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse erforderlichen Willenserklärungen abzugeben.
- (7) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats ist eine Niederschrift anzufertigen, die von der\*dem Vorsitzenden zu unterzeichnen ist.
- (8) Der Aufsichtsrat hat das Recht aus seiner Mitte Ausschüsse zu bilden und – soweit gesetzlich zulässig – Aufgaben des Aufsichtsrats auf die Ausschüsse zu delegieren. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats kann dabei auch vorsehen, dass jeweils ein\*e Ausschussvorsitzende\*r bestimmt wird, der\*dem das Recht zum Stichentscheid bei Stimmgleichheit zustehen soll.
- (9) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

### § 13

- (1) Die Aufsichtsratsmitglieder unterliegen der gesetzlichen Verschwiegenheitspflicht. Die §§ 394 f. AktG bleiben unberührt.
- (2) Am Ende einer jeden Aufsichtsratssitzung entscheidet der Aufsichtsrat, über welche Angelegenheiten die im Stadtrat vertretenen Fraktionen und Wählergruppen vertraulich informiert werden sollen.



## § 14

Jedes Mitglied hat Anspruch auf eine angemessene Aufwandsentschädigung, die in ihrer Höhe durch Beschluss der Gesellschafterversammlung festgestellt wird.

## Gesellschafterversammlung

### § 15

- (1) Innerhalb der ersten sechs Monate eines Geschäftsjahres findet eine Gesellschafterversammlung statt, die über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Ergebnisverwendung oder die Deckung des Verlustes sowie über die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats zu beschließen hat.
- (2) Gesellschafterversammlungen können jederzeit einberufen werden. Die Einberufung erfolgt durch die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat kann verlangen, dass die Geschäftsführung die Gesellschafterversammlung einberuft. Der Aufsichtsrat hat die Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn das Wohl der Gesellschaft es erfordert.
- (3) Die Gesellschafterversammlung ist mindestens vierzehn Kalendertage vor dem Tag der Versammlung unter Angabe von Ort, Tag, Zeit, Art der Versammlung und der Tagesordnung von der Geschäftsführung in Textform (per Brief oder per E-Mail) einzuberufen. Für den Fristbeginn ist die Absendung der Einladung maßgeblich. Der Tag der Versammlung wird bei der Fristberechnung nicht mitgerechnet.

### § 16

- (1) In der Gesellschafterversammlung führt die\*der Gesellschafter\*in mit dem größten Anteil am Stammkapital den Vorsitz. Die Versammlung kann ihre\*n Vorsitzende\*n auch aus der Reihe der Gesellschafter\*innen bestimmen.
- (2) Die Gesellschafterversammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern nicht das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag eine andere Mehrheit vorschreiben.
- (3) Die Beschlüsse sind dem Aufsichtsrat bekanntzugeben, sofern die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung von den im Aufsichtsrat vorberatenden Vorlagen abweichen.
- (4) Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich in Gesellschafterversammlungen als Präsenzversammlungen gefasst. Sofern keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen, können Beschlüsse auch außerhalb von Prä-

senzversammlungen in jeder beliebigen Form, insbesondere im Wege jeder Art von Telekommunikation und Datenübertragung, als Online-Gesellschafterversammlungen mit oder ohne audiovisueller Datenübertragung (virtuelle Gesellschafterversammlung) und auch in Kombination verschiedener Verfahrensarten gefasst werden.

- (5) Über jede Gesellschafterversammlung sowie über jeden Gesellschafterbeschluss ist zu Beweis Zwecken ein Protokoll anzufertigen. Soweit nicht eine notarielle Beurkundung erfolgt, wird die\*der Schriftführer\*in durch die\*den Vorsitzende\*n bestimmt. Jeder\*jedem Gesellschafter\*in ist eine Durchschrift zu übermitteln. Der Inhalt der Niederschrift gilt als von der\*dem einzelnen Gesellschafter\*in genehmigt, sofern sie\*er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen seit Empfang schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.

## § 17

Der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung unterliegen neben weiteren durch das Gesetz zwingend vorgeschriebenen Fällen insbesondere:

1. die Feststellung des Jahresabschlusses;
2. die Ergebnisverwendung oder die Deckung des Verlustes (§ 20);
3. die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats;
4. Wahl und Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern der Anteilseignerin;
5. die Verfolgung von Rechtsansprüchen gegen Geschäftsführungs- und Aufsichtsratsmitglieder;
6. die Änderung des Gesellschaftsvertrags einschließlich Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen und die Auflösung der Gesellschaft;
7. der Erwerb und die Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen sowie die Gründung und Auflösung von Tochtergesellschaften sowie Änderungen der Rechtsform;
8. die Aufnahme von Tätigkeiten aller Art, wenn und soweit eine Zustimmung einer als unmittelbare oder mittelbare Gesellschafter\*in beteiligten Gebietskörperschaft hierzu eine Vorlagepflicht z.B. nach Art. 96 der Bayerischen Gemeindeordnung auslösen würde.

## **Geschäftsjahr**

### **§ 18**

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

## **Jahresabschluss**

### **§ 19**

- (1) Die Geschäftsführung hat in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr die Jahresbilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (Jahresabschluss) sowie den Lagebericht aufzustellen und der\*dem Abschlussprüfer\*in vorzulegen.
- (2) Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und einen Ergebnisverwendungsvorschlag dem Aufsichtsrat vorzulegen.

## **Gewinnverteilung**

### **§ 20**

- (1) Die Gesellschafterversammlung beschließt über die Ergebnisverwendung.
- (2) Die Geschäftsführung ist nicht befugt, außerhalb eines von der Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß gefassten Gewinnverteilungsbeschlusses den Gesellschafter\*innen oder ihnen nahestehenden Personen oder Gesellschaften Vorteile irgendwelcher Art vertragsgemäß oder durch einseitige Handlungen zuzuwenden. Die Gesellschafter\*innen, die solche Zuwendungen erhalten haben oder denen die Zuwendungsempfänger nahe stehen, sind zur Rückgabe bzw. zum Wertersatz verpflichtet. Die genannten Gesellschafter\*innen müssen in diesem Fall an die Gesellschaft – zusätzlich – einen Betrag in Höhe der auf die Zuwendung entfallenden anrechenbaren Körperschaftsteuer, die auf ihre Ertragsteuerverpflichtungen anzurechnen ist, abführen.

## **Prüfung der Gesellschaft**

### **§ 21**

- (1) Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist durch eine\*n Abschlussprüfer\*in zu prüfen. Es können auch außerordentliche Prüfungen durchgeführt werden.
- (2) Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband hat die Rechte nach § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz. Die Landeshauptstadt München hat ein umfassendes, § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz übersteigendes Prüfungsrecht, insbesondere

hat die Gesellschaft dem Beteiligungscontrolling der Landeshauptstadt München alle geforderten Auskünfte zu erteilen.

- (3) Die\*der Abschlussprüfer\*in nimmt auch die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz vor.
- (4) Die Erteilung des Prüfungsauftrages erfolgt durch den Aufsichtsrat.
- (5) Die\*der Abschlussprüfer\*in nimmt an ihre\*seine Vorlage behandelnden Sitzungen des Aufsichtsrats teil und berichtet über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung.

### **Nichtigkeitsklausel**

#### § 22

Sollte eine der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.



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

München, 02.11.2023

## **Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29. November 2023.**

### **Nach Münchner Wohnen Chaos – Fusion wird ausgesetzt!**

Der Stadtrat beschließt, die Fusion der GEWOFAG und der GWG so lange auszusetzen, bis ein auch in der Praxis funktionierendes Fusionskonzept vorgelegt wird.

Die Konzeptänderung, die der ehemalige Geschäftsführer der Münchner Wohnen dem Aufsichtsrat vorgelegt hat, wird im Stadtrat behandelt, diskutiert und abgestimmt.

Die vakant gewordene CEO-Position wird deutschlandweit ausgeschrieben. An den Bewerbungsgesprächen sollen Vertreter aller im Ältestenrat vertretenen Fraktionen teilnehmen dürfen.

### **Begründung:**

Schon von Anfang an warnte die Fraktion ÖDP/München-Liste davor, dass die Fusion der Münchner Wohnbaugesellschaften aus blindem Aktionismus, ohne erkennbare Fachkenntnis, ohne Zahlenmaterial und vor allem ohne Einbindung der Arbeitnehmer:innen durchgeführt werden soll.

Doch die Stadtratsmehrheit war unbelehrbar: Inmitten einer Gesundheits- und Finanzkrise doktorte sie am offenen Herzen der Wohnbaugesellschaften herum, besetzte Schlüsselpositionen mit fachfremden Parteifreunden und verprellte sowohl die Arbeitnehmervertretung als auch das tatsächlich fachkundige Personal.

Doch jetzt muss die Notbremse gezogen werden: Eine in der Praxis nicht funktionierende Fusion der GEWOFAG und der GWG gefährdet das Wohl von x-zehntausenden Mieter:innen. Deren Anliegen sind zu wertvoll, um aufgrund von Eitelkeit und amateurhaften, politischen Schachzügen verspielt zu werden.

Tobias Ruff, Fraktionsvorsitzender  
Sonja Haider, stellv. Fraktionsvorsitzende  
Dirk Höpner, planungspolitischer Sprecher

## ANTRAG ZUR DRINGLICHEN BEHANDLUNG

An Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



03.11.2023

### Antrag zur dringlichen Behandlung für die Vollversammlung am 29.11.2023

#### Die Fusionsplanungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften stoppen. Neuausschreibung der Position des Geschäftsführers

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschließt: Die geplante Fusion der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften Gewofag und GWG zum 01.01.2024 zur Münchner Wohnen wird gestoppt. Die Position des Vorsitzenden der Geschäftsführung der Münchner Wohnen wird neu ausgeschrieben. Erst mit einer Neubesetzung dieser Position sowie einem tragfähigen Konzept erfolgt eine erneute Befassung des Münchner Stadtrats.

#### Begründung

Die überstürzten und nicht ausgereiften Fusionspläne der grün-roten Stadtratsmehrheit gehen, wie befürchtet, nicht auf: Nach nur einem Monat im Amt hat der designierte Vorsitzende Geschäftsführer der „Münchner Wohnen“, die fast 70.000 städtische Wohnungen verwalten soll, die Flucht ergriffen und seinen Posten niedergelegt.

Die Arbeitnehmervertretungen beider städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind nicht ausreichend informiert und werden nicht mit ins Boot geholt. Unter diesen Voraussetzungen kann eine Fusion in nicht mal mehr zwei Monaten nicht gelingen. Erst wird ein neuer Vorsitzender der Geschäftsführung benötigt, der die gewählten zwei weiteren Geschäftsführer auch betriebswirtschaftlich und mit Fachkenntnissen aus der Wohnungswirtschaft leiten kann. Dann braucht es ein mit dieser Person abgestimmtes und tragfähiges Konzept, wie die Fusion gelingen kann. Die Arbeitnehmervertretungen sind genauso wie der Münchner Stadtrat transparent mit einzubinden.

#### Manuel Pretzl

Fraktionsvorsitzender

**DIE LINKE.****Die PARTEI****Stadtratsfraktion München**

An den Oberbürgermeister  
Herr Dieter Reiter  
80331 München

München, 3. November 2023

**Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023:**

Dem Stadtrat wird die Finanzlage und der Stand der Fusion der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG zur angestrebten Vereinigung Münchner Wohnen spätestens in der Vollversammlung ggf. auch nicht – öffentlich vollständig vorgelegt.

**Begründung**

Nur ein kurzes Gastspiel war es für Andreas Lehner als Geschäftsführer der städtischen Baugesellschaft GEWOFAG. Lehner, der zukünftig auch Chef des fusionierten städtischen Unternehmens Münchner Wohnen hätte werden sollen, beendet nach nur einem Monat seine Tätigkeiten als Geschäftsführer und setzt damit ein politisches Zeichen. Wie er sich in der SZ zitieren lässt, spricht Lehner von einer verheerenden Situation bei der angestrebten Fusion, einem bisher undurchführbaren Fusionskonzept und seiner Konzeptänderung, der er mit seiner Kündigung nun politische Brisanz geben will.<sup>1</sup> Besonders aber vermeldet Lehner ein Kommunikationsproblem bei den Wohnungsbaugesellschaften und eine unsichere Finanzlage des angestrebten Großprojekts.

Die beiden städtischen Unternehmen verfügen gemeinsam über 68.000 Wohnungen und sind damit wichtig für bezahlbares Wohnen in unserer Stadt. Die Entscheidungen müssen zum Wohle der Mieter\*innen getroffen werden. Sollte sich nun eine instabile Finanzlage bei einer der Wohnungsbaugesellschaften verzeichnen lassen, wie Lehner dies für die GWG andeutet, braucht es sofortige Aufklärung darüber und vollständige Transparenz für den Münchner Stadtrat. Das Versprechen, bei der Fusion die Stadtratsfraktionen regelmäßig zu informieren, wurde von Seiten der Beteiligten nicht eingelöst. Auch deshalb fordern wir einen vollständigen Sachstandsbericht.

**Initiative:**  
**Stadtrat Stefan Jagel**

**Gezeichnet:**  
Stadträtin Marie Burneleit  
Stadträtin Brigitte Wolf  
Stadtrat Thomas Lechner

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu den Artikel *Warum der Gewofag-Chef nach nur einem Monat kündigt* von Bernd Kastner und Ulrike Steinbacher vom 02.11.2023.

**Stadtratsfraktion****DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

## ANTRAG ZUR DRINGLICHEN BEHANDLUNG

An Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



16.11.2023

### Antrag zur dringlichen Behandlung für die Vollversammlung am 29.11.2023

**Nicht mehr wegducken:**

**Die Fusion der Wohnungsbaugesellschaften muss endlich zur Chefsache werden!**

Der Oberbürgermeister zieht die Fusionsplanungen inkl. des Aufsichtsratsvorsitzes in den beiden Wohnungsbaugesellschaften, GWG und GEWOFAG, in seinen Zuständigkeitsbereich und macht die geplante Fusion der Münchner Wohnen zur Chefsache.

Die Geschäftsverteilung wird dementsprechend geändert.

### Begründung

Bereits mit Antrag vom 20.04.2023<sup>1</sup> hat unsere Fraktion den Oberbürgermeister aufgefordert, die Fusionsplanungen der beiden kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, GWG und GEWOFAG, die auf Drängen der Grün-Roten Rathausmehrheit zur sog. „Münchner Wohnen“ fusioniert werden sollen, als Chef der Verwaltung an sich zu ziehen. Genau ein halbes Jahr später hat der Oberbürgermeister dann als Antwort auf unseren Antrag hin die Stadtbaurätin mitteilen lassen, dass die Fusionsplanungen alle gut laufen und man bestens abgestimmt ist. Durch den Oberbürgermeister selbst: Kein Wort!

So wortkarg erlebt man den Chef der Münchner Stadtverwaltung selten, und gerade in Krisenzeiten ist Abtauchen keine gute Strategie!

---

<sup>1</sup> Antrag vom 20.04.2023, 20-26 / A 03802, „Fusion der Wohnungsbaugesellschaften muss Chefsache werden!“



Ende des Jahres 2022 wurde gegen die Stimmen der Opposition ein Schnellverfahren beschlossen, mit dem Ziel, dass die neue Gesellschaft bereits zum 01.01.2024 ihre Arbeit aufnimmt. Bei der verordneten Fusion handelt es sich um einen hochkomplexen, rechtlichen und wohnungsbetriebswirtschaftlichen Vorgang, der sehr gut vorbereitet und begleitet werden will.

In der Zwischenzeit ist viel passiert. Nicht viel allerdings, was die Fusion nachhaltig nach vorne bringt, sondern vielmehr negativ beeinflusst hat.

Eine Geschäftsführerposition wurde politisch und teilweise fachfremd besetzt. Der designierte Vorsitzende der Geschäftsführung hat bereits nach einem Monat seinen Platz geräumt, verbunden mit einer erschütternden Analyse. Die Fusion sei so nicht umsetzbar!

Und auch hier: Wieder kein Wort des Oberbürgermeisters.

Ist der Chef der Verwaltung immer noch der Ansicht, dass die Fusionsplanungen gut laufen und der Termin 01.01.2024 gehalten werden kann? Rein juristisch ja, aber fachlich und mit einer motivierten Mannschaft im Hintergrund? Nein! Diese Einschätzung wird in Fachkreisen geteilt.

Die Verunsicherung der Mitarbeiter in den beiden Gesellschaften ist riesig. Das Management der vergangenen Krisen war unglücklich und zieht sich wie ein roter Faden weiter.

Deshalb ist es nur konsequent, dass der Oberbürgermeister die Fusion endlich zur Chefsache erklärt und sich selbst mit dem Prozess und den rechtlichen Auswirkungen sowie einem von Erfolg gekrönten „Changemanagement“ befasst. Das A und O ist es, die Mitarbeiterschaft beider Gesellschaften auf die Fusion und die große Aufgabe für München und deren Bewohner einzuschwören und mitzunehmen, deren Sorgen und Anregungen zu hören und vielleicht aufzugreifen, eine gemeinsame Vision zu erarbeiten und ein gemeinsames Werteverständnis zu entwickeln. Das ist eine Mammutaufgabe, die insbesondere seitens der Führung viel Fingerspitzengefühl und vor allem Zeit abverlangt.

Das Management der fast 70.000 Wohnungen zu fairen Mietpreisen bedarf einer Steuerung auf höchster Ebene, denn das Wohnen ist eines der drängendsten Themen der Stadt! In der Vergangenheit war es immer der Oberbürgermeister, der sich den Wohnungsbaugesellschaften vollumfänglich angenommen hat.

**Manuel Pretzl**

Fraktionsvorsitzender