



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

**An Herrn Stadtrat Andreas Babor
an Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges
Rathaus**

13.05.2025

Chaos bei der Münchner Wohnen II

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20–26 / F 00885 von Herrn StR Andreas Babor, Frau StRin Dr. Evelyne Menges vom 01.03.2024, eingegangen am 01.03.2024

Sehr geehrte Frau Kollegin,
Sehr geehrter Herr Kollege,

mit Schreiben vom 01.03.2024 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass laut Presseberichten 10 Millionen Euro mehr Personalkosten im fusionierten Unternehmen Münchner Wohnen ab 1. Januar 2024 anfielen, als in den ehemaligen Unternehmen GWG und GEWOFAG in 2023. Ziel der Fusion sei hingegen gewesen, Synergieeffekte zu erzielen, um dringend benötigte Wohnungen in München zu bauen. In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Waren die Mehrkosten von 10 Millionen Euro VOR der Fusion der Aufsichtsratsvorsitzenden und der Alleingesellschafterin bekannt?“

Antwort:

Nach Rücksprache mit der Münchner Wohnen ist festzuhalten, dass die in der Presse erwähnten Werte missverständlich dargestellt wurden. Die erwähnten 10 Millionen Euro stellen keine durch die Fusion verursachten Mehrkosten dar. Bei den Werten handelt es sich zum einen um die in 2023 angefallenen Personalkosten und zum anderen um die für 2024 geplanten Personalkostenentwicklungen aufgrund von Tarifsteigerungen, Tarifierhöhungen und Effekten aufgrund notwendiger Personaleinstellungen, die auch unabhängig von der Fusion angefallen wären. Die Planwerte entsprechen den in den Aufsichtsgremien beschlossenen Wirtschaftsplanwerten.

Frage 2:

„Falls nein, weshalb waren diese Mehrkosten nicht bekannt?“

Antwort:

Vgl. obenstehende Ausführungen zu Frage 1.

Frage 3:

„Falls ja, wieso werden Mehrkosten in Höhe von 10 Millionen Euro als Synergieeffekt zur Steigerung des Wohnungsbaus akzeptiert?“

Antwort:

Im Zuge der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde in 2023 ein erster gemeinsamer Wirtschaftsplan für die Münchner Wohnen erstellt. Dieser Plan beinhaltete eine konsolidierte Personalplanung, die auf den alten durch deren Aufsichtsgremien genehmigten Wirtschaftsplanungen der beiden zuvor eigenständig agierenden Unternehmen aufsetzte. Während beide Unternehmen in Summe mit einem Personalaufbau von rund 160 Vollzeitäquivalenten planten, wurde in der Münchner Wohnen mit einem flacheren Personalaufbau von nur rund 80 Vollzeitäquivalenten geplant. Zudem ergaben sich weitere Effekte durch zusammenführungsbedingt später besetzte Stellen in 2023, sowie durch die Reduktion einer Geschäftsführungsposition. Im Verhältnis zu den eigenständig agierenden Unternehmen ergibt sich hieraus somit **ein rechnerischer Einsparungseffekt** in 2023 bis 2026 in Höhe von 29,3 Mio. Euro (davon ca. 6,7 Mio. Euro Einmaleffekte in 2023/2024 und durchschnittlich ca. 7,1 Mio. Euro p. a. von 2024 bis 2026).

Gegenläufige Effekte gegen die oben beschriebenen Einsparungseffekte können sich aus allgemeinen Personalkostensteigerungen wie etwa Tarifsteigerungen und zusammenführungsbedingten Angleichungseffekten durch den beschlossenen Tarifwechsel ergeben. Diese sind als allgemeine Kostensteigerung in die Planung mit eingeflossen. Für die Entwicklung des TVöD wurde mit einer Steigerung ab dem 01.03.2024 von 5,5 % gerechnet, für die Entwicklung des Wohnungswirtschaftlichen Tarifs mit 6 % ab dem 01.01.2024. Für die kommenden Jahre wurde aufgrund der abflachenden Inflationsprognose noch mit einer Steigerung von durchschnittlich 2,5 % p.a. geplant. Sollten sich diese Rahmenbedingungen ändern, führt dies zwangsläufig zu veränderten Effekten. Auf diese reagiert die Münchner Wohnen jeweils in ihrer Wirtschaftsplanung für das kommende Jahr.

Frage 4:

„Wie viele Wohnungen kann man mit den jährlichen Mehrkosten von 10 Millionen Euro bauen?“

Antwort:

Nach Auskunft der Münchner Wohnen führen die durch die Zusammenführung der Wohnungsbaugesellschaft insgesamt über die kommenden Jahre entstehenden Synergien perspektivisch zu einer höheren Investitionskraft der Münchner Wohnen im Vergleich zu den beiden bisher voneinander getrennt agierenden Wohnungsbaugesellschaften.

Frage 5:

„Sind diese angefallenen Mehrkosten ein Indikator dafür, dass politische Motive die Fusion bestimmt haben und nicht sachorientierte wirtschaftliche Prüfungen?“

Antwort:

Wie vorstehend ausgeführt, führen die durch die Zusammenführung der Wohnungsbaugesellschaft insgesamt über die kommenden Jahre entstehenden Synergien perspektivisch zu einer höheren Investitionskraft der Münchner Wohnen im Vergleich zu den beiden bisher voneinander getrennt agierenden Wohnungsbaugesellschaften, so dass klare sachorientierte wirtschaftliche Faktoren vorliegen, die den positiven Nutzen der Fusion aufzeigen.

Frage 6:

„Wie wurden die vor der Fusion prognostizierten und verlautbarten Einsparpotentiale berechnet?“

Antwort:

Vgl. obenstehende Ausführungen zu Frage 3.

Frage 7:

„Haben diese Berechnungen etwaige Lohnsteigerungen berücksichtigt? Wenn ja, wie kann es zu einer solch erheblichen Abweichung kommen, wenn nein, warum wurden sie nicht berücksichtigt?“

Antwort:

Vgl. obenstehende Ausführungen zu Frage 3.

Frage 8:

„Sind weitere Mehrkosten zu erwarten, die im Vorfeld des Fusionsvorgangs nicht bekannt waren?“

Antwort:

Sollten sich Rahmenbedingungen ändern, führt dies zwangsläufig zu veränderten (positiven als auch negativen) Effekten auf die Ertrags- und Aufwandsituation eines Unternehmens. Auf diese Veränderungen reagiert die Münchner Wohnen jeweils in ihrer Steuerung und berücksichtigt diese regelmäßig in aktualisierten Wirtschaftsplanungen. Insofern ist jede Planung ein dynamischer Prozess. Die Münchner Wohnen unterzieht sich jährlich einem Ratingprozess durch die internationale Rating-Gesellschaft S&P Global Ratings (S&P), der stark die Planung für die kommenden Jahre beleuchtet. Die finanzielle Einschätzung des Konzerns auf Basis der letzten Wirtschaftsplanung bleibt positiv. Die Rating-Gesellschaft S&P Global Ratings (S&P) hat das sehr gute Kreditrating der GEWOFAG von „AA-“ ein weiteres Mal bestätigt. Diese Einschätzung bietet weiter die Möglichkeit, die ambitionierten Ziele bei Neubau und nachhaltiger Sanierung – auch dank der Unterstützung durch die Landeshauptstadt München – zu finanzieren.

Mit freundlichen Grüßen

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