

**Hinweis /
Ergänzung
vom 07.05.2021**

Städtische Wohnungsbaugesellschaften

- 1. Kräfte bündeln für mehr bezahlbaren Wohnraum in städtischer Hand:
Zusammenlegung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften
Antrag Nr. 20-26 / A 00861 der Fraktionen SPD/Volt und DIE GRÜNEN/Rosa Liste
vom 10.12.2020, eingegangen am 10.12.2020**

- 2. Weitere Stadtratsanträge von Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Leonhard Agerer, Herrn StR Andreas Babor, Frau StRin Sabine Bär, Frau StRin Veronika Mirlach, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Prof. Dr. Hans Theiss vom 09.02.2021, eingegangen am 09.02.2021**
 - a) Fusion von Gewofag und GWG 1 - Ziele und Gründe
Antrag Nr. 20-26 / A 01026**
 - b) Fusion von Gewofag und GWG 2 - Durchführung einer Fusion
Antrag Nr. 20-26 / A 01027**
 - c) Fusion von Gewofag und GWG 3 - Die Zukunft der Tochtergesellschaften Heimag und MGS sicherstellen
Antrag Nr. 20-26 / A 01028**
 - d) Fusion von Gewofag und GWG 4 - Steuerrechtliche Konsequenzen aus der Fusion?
Antrag Nr. 20-26 / A 01029**
 - e) Fusion von Gewofag und GWG 5 - Gibt es eine reelle Zeitschiene?
Antrag Nr. 20-26 / A 01030**
 - f) Fusion von Gewofag und GWG 6 - Wieviel kostet die Fusion?
Antrag Nr. 20-26 / A 01031**
 - g) Fusion von Gewofag und GWG 7 - Mieterschutz und Mietverwaltung darstellen
Antrag Nr. 20-26 / A 01032**
 - h) Fusion von Gewofag und GWG 8 - Wie wirkt sich die Fusion auf die Arbeitsverhältnisse aus?
Antrag Nr. 20-26 / A 01033**
 - i) Fusion von Gewofag und GWG 9 - Interessensausgleich und Sozialplan
Antrag Nr. 20-26 / A 01034**
 - j) Fusion von Gewofag und GWG 10 - Keine Entscheidung ohne fundiertes Gutachten
Antrag Nr. 20-26 / A 01035**

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 03182

Anlagen:

13. Änderungsantrag der CSU-Fraktion vom 05.05.2021
14. Änderungsantrag der Fraktion ÖDP/Freie Wähler vom 05.05.2021
15. Änderungsantrag der Stadtratsfraktion Die Linke/Die Partei vom 05.05.2021

Hinweis / Ergänzung zum

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.05.2021 (VB) Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Die Vollversammlung des Münchner Stadtrats hat am 05.05.2021 die Behandlung der o. g. Beschlussvorlage in den nächsten Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 12.05.2021 vertagt. Es wurden die als Anlagen 13 – 15 beigefügten Änderungsanträge eingebracht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt in Abstimmung mit der 3. Bürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzenden der GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München GmbH (GWG München) zu den Änderungsanträgen im Einzelnen wie folgt Stellung:

1. Änderungsantrag der CSU-Fraktion vom 05.05.2021 (Anlage 13)

Gemäß dem o. g. Änderungsantrag soll zunächst die bisherige Antragsziffer 2 dahingehend geändert bzw. ergänzt werden, dass die Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit sämtlichen ihrer Beteiligungsunternehmen nicht vorbereitet, sondern geprüft wird und vor einer weiteren Beschlussfassung durch den Münchner Stadtrat ein fundiertes Gutachten durch eine*n in Fusionsfragen erfahrene*n Expert*in einzuholen ist. Soweit eine solche Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass eine Zusammenführung zu befürworten ist, soll eine Empfehlung abgegeben werden, in welcher Gesellschaftsform die Gesellschaften fortgeführt werden. Das Gutachten soll dem Stadtrat vorgelegt werden, damit dieser eine fundierte Entscheidung treffen kann.

In der vorliegenden Beschlussvorlage wurde bereits ausgeführt, dass im Rahmen des weiteren Vorbereitungsprozesses die Hinzuziehung externer Berater*innen soweit erforderlich vorgesehen ist, um eine Zusammenführung in (betriebs-)wirtschaftlicher, steuerrechtlicher, gesellschaftsrechtlicher, arbeitsrechtlicher und haushaltsrechtlicher Hinsicht umfassend zu prüfen. Im Rahmen dieses Prüfprozesses sollen auch in Fusionsfragen erfahrene Expert*innen zu Rate gezogen und gutachterliche Prüfungen eingeholt werden. Eine vorherige Einholung eines von den weiteren Vorbereitungsprozessen losgelösten, abstrakten externen Gutachtens würde eine Vorbereitung wie eine mögliche Zusammenführung der städtischen Wohnungsgesellschaften insgesamt jedoch zeitlich erheblich verzögern und wird vor diesem Hintergrund nicht als effizient betrachtet. Dem Stadtrat wird das Ergebnis der

Prüfung mit einem rechtlich und wirtschaftlich fundierten Konzept im 2. Quartal 2022 zur Beschlussfassung vorgestellt.

Ferner soll gemäß dem o. g. Änderungsantrag die bisherige Antragsziffer 3 gestrichen werden. Diese Ziffer ist aber Voraussetzung für eine effiziente Prüfung und Vorbereitung einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den Aufsichtsratsgremien der Wohnungsbaugesellschaften und der Vorlage eines rechtlich und wirtschaftlich fundierten Konzepts im Stadtrat, auf dessen Grundlage dieser dann wie vorgeschlagen im 2. Quartal 2022 entscheiden kann.

Die Lenkungsgruppe soll sich gemäß der vorliegenden Beschlussvorlage, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Arbeitnehmervertreter*innen, paritätisch aus der Mitte der Aufsichtsratsgremien von GEWOFAG und GWG München zusammensetzen. Ferner sollen neben Vertreter*innen der Landeshauptstadt München auch die Arbeitnehmervertretungen im Aufsichtsrat der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) und Heimag München GmbH (HEIMAG) paritätisch in der Lenkungsgruppe vertreten sein. Abgesehen von den Vertreter*innen der Landeshauptstadt München sollen mithin alle Lenkungsgruppenmitglieder unmittelbar aus den im Rahmen einer Zusammenführung betroffenen Gesellschaften stammen. Die jeweiligen stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sind als Mitglieder der zu bildenden Lenkungsgruppe vorgesehen.

Wie oben ausgeführt, soll in dem weiteren Vorbereitungsprozess die Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in (betriebs-)wirtschaftlicher, steuerrechtlicher, gesellschaftsrechtlicher, arbeitsrechtlicher und haushaltsrechtlicher Hinsicht umfassend geprüft und hierbei auch externer Expertenrat hinzugezogen werden. So wird auch der Antrag Nr. 20-26 / A 01035 - „Fusion von Gewofag und GWG 10 - Keine Entscheidung ohne fundiertes Gutachten“ in der ursprünglichen Antragsziffer 16 aufgegriffen und gemäß der bisherigen Antragsziffer 17 im laufenden Prozess innerhalb der nächsten zwei Jahre geschäftsordnungsgemäß behandelt werden. Die o. g. erforderliche vielschichtige Prüfung in (betriebs-)wirtschaftlicher, steuerrechtlicher, gesellschaftsrechtlicher, arbeitsrechtlicher und haushaltsrechtlicher Hinsicht soll jedoch nicht von vorneherein auf ein vorab isoliert erstelltes Gutachten beschränkt und der anstehende Prüfungsprozess damit unflexibel determiniert werden. Um hierbei die im Rahmen eines solch umfassenden Projekts wie der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die erforderliche Flexibilität zu erhalten und keine zu große zeitliche Verzögerung durch das Zuwarten auf die Fertigstellung eines umfassenden Gutachtens in Kauf zu nehmen, bevor überhaupt weitere Prüfprozesse angestoßen werden könnten, soll es bei einer Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 01035, der ein fundiertes Gutachten verlangt, im laufenden Prozess bleiben.

2. Änderungsantrag der Fraktion ÖDP/Freie Wähler vom 05.05.2021 (Anlage 14)

Soweit in dem Änderungsantrag ein Stadtratshearing zum Thema „Mögliche Zusammenlegung der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften – Chancen und Risiken“ gefordert wird, ist auszuführen, dass mit der in der bisherigen Antragsziffer 2 beantragten Vorbereitung einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein

Vorbereitungsprozess eingeleitet werden soll, in den alle in dem Änderungsantrag genannten, relevanten Stellen sukzessive eng miteinbezogen werden sollen. Ein gemeinsames Stadtratshearing vorab, zu dem eine solche Vielzahl an verschiedenen Stellen und Interessensgruppen eingeladen werden soll, u. a. Geschäftsführungen, Finanzabteilungen, Arbeitnehmervertretungen und sonstige Aufsichtsratsmitglieder der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, der Münchner Stadtrat, Vertretungen der Stadtkämmerei, des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und des Kommunalreferats, erachtet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung demgegenüber für den intendierten Vorbereitungsprozess als nicht effizient .

Soweit ferner belastbare Zahlen zu Vorteilen einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und eine rechtssichere Darstellung fiskalischer Auswirkungen beantragt werden, ist auszuführen, dass diese gerade im Rahmen der in der bisherigen Antragsziffer 2 beantragten Vorbereitung einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften anhand von belastbaren Prüfungen und Analysen ermittelt werden sollen.

3. Änderungsantrag der Stadtratsfraktion Die Linke/Die Partei vom 05.05.2021 (Anlage 15)

Auch dieser Änderungsantrag fordert zunächst in Antragsziffer 2 eine vertiefte Prüfung der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie die umgehende Zurverfügungstellung eines 1998 vom Stadtrat beschlossenen und im Jahr 2000 von der Firma Arthur Andersen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH, Real Estate GmbH (Arthur Andersen) durchgeführten Gutachtens hinsichtlich einer Optimierung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München. In diesem Gutachten schlug Arthur Andersen seinerzeit zur Neuausrichtung der Organisationsstrukturen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Ergebnis neben der Bildung eines Unternehmensverbunds in Form eines Gleichordnungskonzerns insbesondere die Bildung einer gemeinsamen (Verwaltungs-) Holdinggesellschaft in der Rechtsform einer deutschen Aktiengesellschaft als Muttergesellschaft von GEWOFAG und GWG München vor, weil darin die größten Synergieeffekte und Einsparungspotentiale realisiert werden könnten. In einer neuen Holdinggesellschaft sollten die administrativen Aufgaben beider Gesellschaften gebündelt werden, während die operativen Geschäftsbereiche (wie Hausverwaltung, Neubau, Modernisierung) bei den insoweit eigenständigen bestehenbleibenden Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München verbleiben sollten. Hinsichtlich des Gutachtens ist allerdings anzumerken, dass sich die damals bestehenden Rahmenbedingungen und Beteiligungsverhältnisse nicht zuletzt durch die Umstrukturierung des GEWOFAG-Konzerns innerhalb der letzten 20 Jahre substantiell geändert haben und die darin enthaltenen Feststellungen, wenn überhaupt, nur noch sehr bedingt aussagekräftig wären. Das Gutachten wird auf Wunsch jedoch den Fraktionen/Gruppierungen zur Verfügung gestellt. Eine Änderung der Antragsziffer 2 des Antrags der Referentin ist dafür nicht notwendig.

Soweit in dem Änderungsantrag ferner in einer neuen Ziffer 3 beantragt werden soll, dass in der geplanten Lenkungsgruppe alle im Stadtrat vertretenen Fraktionen einen beratenden Sitz erhalten und die Vertretung der Betriebsräte sichergestellt wird, ist

wiederum darauf zu verweisen, dass sich die beabsichtigte Besetzung der Lenkungsgruppe an der Besetzung der relevanten Aufsichtsratsgremien orientiert. Der Stadtrat soll jedoch regelmäßig über den Fortgang des Prozesses informiert und eingebunden werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.