



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

An
Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
Rathaus

18.08.2025

Welches (Personal-)chaos herrscht bei der Münchner Wohnen?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01165 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 26.03.2025, eingegangen am 26.03.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 26.03.2025 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 sich seit der Fusionierung von GEWOFAG und GWG zur Münchner Wohnen Beschwerden von Mieter*innen häuften, die keine Antwort des Mieterzentrums erhielten. Im Gegensatz zu den positiven Schilderungen der Fusion in der Öffentlichkeit, berichteten Mitarbeiter*innen von einem schlechten Betriebsklima. Einige hätten das Unternehmen bereits verlassen. Gleichzeitig sollten mehrere teure Stabstellen neu geschaffen werden.

Zudem gebe es offenbar einen erheblichen Rückstau in der Buchhaltung. Der Eindruck verstärke sich, dass die Fusion nicht zu mehr Effizienz, sondern zu Chaos führe und die amtierende Geschäftsführung mit der Leitung des Unternehmens überfordert sei.

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Wie hoch war jeweils die Fluktuation der Mitarbeiter*innen bei der GWG und der GEWOFAG in den Jahren 2020, 2021, 2022 und 2023?“

Antwort:

Nach Angaben der Münchner Wohnen sind die Fluktionsraten bei GWG München und GEWOFAG in den Jahren 2020 bis 2023 für einen arbeitnehmer*innenfreundlichen Markt wie München in keiner Hinsicht ungewöhnlich hoch gewesen. Die Quote der Mitarbeiter*innenkündigungen bewegte sich in diesem Zeitraum zwischen 1,71 % und 4,96 %.

Frage 2:

„Wie viele Mitarbeiter*innen haben zwischen dem 01.07.2023 und der Fusion am 31.12.2023 die GWG und die GEWOFAG freiwillig verlassen?“

Antwort:

Insgesamt haben laut Münchner Wohnen 1,39 % der Mitarbeiter*innen die ehemalige GEWOFAG und 2,01 % die ehemalige GWG München im angefragten Zeitraum freiwillig verlassen.

Frage 3:

„Wie viele Mitarbeiter*innen haben die Münchner Wohnen seit dem 01.01.2024 freiwillig verlassen?“

Antwort:

Im Jahr 2024 haben laut Auskunft der Münchner Wohnen 2,13 % der Mitarbeiter*innen der ehemaligen GEWOFAG und 4,43 % der Mitarbeiter*innen der ehemaligen GWG München, insgesamt 40 Mitarbeiter*innen, die Münchner Wohnen freiwillig verlassen.

Frage 4:

„Wie viele Stabsstellen wurden seit dem 01.01.2024 bei der Münchner Wohnen neu eingerichtet und wie viele davon besetzt?“

Antwort:

Die Vollintegration (organisatorische Zusammenlegung der beiden Ursprungsgesellschaften) fand zum 01.07.2024 statt. Die zum 01.07.2024 maßgebende Aufbauorganisation wurde dem Aufsichtsrat vorgestellt. Seit diesem Zeitpunkt wurden laut Münchner Wohnen bis dato noch zwei weitere Stabsstellen geschaffen:

Sektion Technik

Stabsstelle Haustechnik (01.01.2025)

Sektion Personal/Recht/Verwaltung

Stabsstelle Vertragsmanagement und Kooperationen (01.04.2025)

Frage 5:

„Mit welcher Begründung rechtfertigt die Geschäftsführung den Aufbau von Stabsstellen?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen betont, dass kein flächendeckender oder strukturell überzogener Aufbau neuer Stabsstellen erfolgt ist. Seit der organisatorischen Zusammenführung am 01.07.2024 wurden lediglich zwei – fachlich klar begründete – Stabsstellen geschaffen, s. auch die Antwort zu Frage 4. Beide Bereiche haben zentrale Bedeutung für die technische Betriebssicherheit und die Koordination kommunaler Partnerschaften.

Die Neustrukturierung der Organisation war ein zwingender Bestandteil der Fusion zweier eigenständiger Unternehmen mit jeweils gewachsenen Aufgabenprofilen. Die Aufbauorganisation wurde dem Aufsichtsrat vorgestellt und spiegelt das gewählte Betriebsmodell wider, das ausdrücklich auf Effizienz, fachliche Expertise und interne Kohärenz ausgelegt ist. Dabei wurden auch bewährte Führungskräfte aus den Ursprungsgesellschaften berücksichtigt und gezielt eingebunden, um Know-how zu sichern und Verantwortung nachvollziehbar zu übertragen.

Die gelegentlich geäußerte Kritik, es würde sich um ein „Aufblähen der Verwaltung“ handeln, verkennt aus Sicht der Münchner Wohnen den konkreten Bedarf sowie die realen Anforderungen, die sich aus der operativen Steuerung eines kommunalen Großunternehmens mit über 70.000 Wohnungen und rund 150.000 Mieter*innen ergeben.

Frage 6:

„Wie hoch ist derzeit der Rückstau in der Buchhaltung der Münchner Wohnen, und welche Auswirkungen hat dieser Rückstau auf Dritte?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen teilt hierzu mit, dass die Buchhaltungssysteme der beiden Ursprungsgesellschaften zum 01.01.2025 erfolgreich in einem gemeinsamen SAP-System zusammengeführt wurden. Eine solche technische Zusammenlegung ist ein großer Schritt, der immer

mit Anlaufschwierigkeiten verbunden ist – insbesondere, wenn dabei auch neue, einheitliche Arbeitsprozesse eingeführt werden.

Zwar kam es im Zuge der Umstellung zu einzelnen Verzögerungen. Dies ist bei IT-Migrationen dieser Größenordnung jedoch nicht ungewöhnlich und war absehbar. Die Münchner Wohnen war und ist hierauf vorbereitet.

Soweit Dritte – etwa Geschäftspartner – in Einzelfällen betroffen gewesen sind, wurden diese zeitnah kontaktiert und individuelle Lösungen gefunden. Dauerhafte oder strukturelle Beeinträchtigungen sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten. Vielmehr ist zu sehen, dass sich das neue System zunehmend bewährt und die Umstellung mittelfristig zu mehr Effizienz und Verlässlichkeit führen wird.

Frage 7:

„Mit welchen Maßnahmen gedenkt die Geschäftsführung, das Chaos bei Münchner Wohnen zu beheben?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen betont deutlich, dass von einem „Chaos“ keine Rede sein kann – wie die vorstehenden Punkte zeigen. Es ist zutiefst bedauerlich, dass in der politischen Auseinandersetzung regelmäßig Begrifflichkeiten verwendet werden, die ungerechtfertigterweise ein schlechtes Licht auf das Engagement der Beschäftigten, die alltägliche Arbeit in den Quartieren und den Ruf des städtischen Unternehmens werfen. Sie möchte daher ausdrücklich darum bitten, dem Engagement der Beschäftigten Rechnung zu tragen und einen fairen öffentlichen Umgang mit der Gesellschaft zu pflegen – auch in schwierigeren oder komplizierten Zeiten.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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