

Telefon: 233 - 26169
Telefax: 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
Beteiligungsmanagement
PLAN HA III/03

Neuausrichtung der MGS im Rahmen der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Die MGS für die Umsetzung integrierter sozialer und klimaneutraler Stadteilsanierung und energetischer Quartierskonzepte weiterentwickeln

Antrag Nr. 20-26 / A 02143 der Stadtratsfraktionen Die Grünen/Rosa Liste und SPD/Volt vom
23.11.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10508

§ 2 Nr. 7 GeschO
§ 4 Nr. 9b GeschO
§ 4 Nr. 17 GeschO

Anlage:
Antrag Nr. 20-26 / A 02143

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2023

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 7 und § 4 Nr. 9b und 17 der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO), da es sich um eine Entscheidung über gemeindliche Unternehmen handelt und damit um eine grundsätzliche Angelegenheit.

Eine Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung war nicht mehr 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, weil im Hinblick auf den Prozess der Fusion der städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine Entscheidung hinsichtlich der Rolle der MGS als bisherige Tochtergesellschaft der GWG München (94%) und der GEWOFAG Wohnen GmbH (6%) und im Sinne der Klarheit für die MGS-Belegschaft noch vor der Sommerpause erforderlich ist.

1. Anlass

Im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 08309) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, im Rahmen der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die weitere Entwicklung der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung sowie die zukünftige Ausrichtung der MGS soll dem Stadtrat in der ersten Jahreshälfte 2023 in einer gesonderten Beschlussvorlage vorgelegt werden.

2. Gesellschaftsrechtliche Stellung und Aufgabenumfang der MGS

2.1 Organisatorische Einbindung der MGS in die GWG

Die derzeitige strategische Ausrichtung der MGS und gesellschaftsrechtliche Eingliederung in die GWG geht auf einen Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06331) zurück.

Seinerzeit wurde das Strukturmodell einer Integration der MGS in die GWG nach einem zwei-Stufen-Plan beschlossen.

Dabei wurde zunächst die Stufe 1 „Umsatzsteuerliche Organschaft zwischen GWG und MGS“ zum 01.01.2017 umgesetzt.

- Die MGS blieb als GmbH weiterhin eine eigenständige Rechtspersönlichkeit mit den entsprechenden Gesellschaftsgremien (Geschäftsführung und Aufsichtsrat).
- Die internen Funktionen des kaufmännischen Bereichs (u.a. Buchhaltung, EDV, Personal, Controlling) wurden auf die GWG übertragen und konzernintern entsprechend als nicht steuerbare Innenumsätze verrechnet.
- Darüber hinaus wurden die notwendigen Schritte zur Herstellung einer „umsatzsteuerlichen Organschaft zwischen MGS und GWG“ umgesetzt. Zentraler Bestandteil war dabei der Abschluss eines Beherrschungsvertrages zwischen GWG und MGS gekoppelt mit einem Ergebnisabführungsvertrag (EAV).

Nach damaliger Empfehlung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei sollte die Entscheidung, ob die Stufe 2 „Verschmelzung MGS in GWG“ konkret umgesetzt werden kann, in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren umfassend unter den dann vorliegenden Umständen geprüft und das Ergebnis dieser Prüfung dem Stadtrat mit einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen vorgelegt werden.

Zwischenzeitlich wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 09.06.2021 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03182) das Ziel der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG zum 01.01.2024 beschlossen. Die Zusammenführung wirkt sich mittelbar auf die MGS aus, da deren Gesellschafter zu 94 % die GWG und zu 6 % die GEWOFAG Wohnen sind.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat daher dem Stadtrat am 19.01.2022 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 04784) in einem Zwischenbericht zur Evaluation der Neuausrichtung der MGS vorgetragen, dass eine Entscheidung hinsichtlich der MGS erst in Abwägung mit der im Stadtratsbeschluss vom 09.06.2021 beschlossenen Vorbereitung einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften getroffen werden. Daraufhin wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08309) explizit beauftragt, die weitere Entwicklung der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) im Rahmen der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung sowie die zukünftige Ausrichtung der MGS soll dem

Stadtrat in der ersten Jahreshälfte 2023 in einer gesonderten Beschlussvorlage vorgelegt werden.

Ein wesentlicher entscheidungsrelevanter Aspekt für die gesellschaftsrechtliche Ausrichtung der MGS ist ein künftig strukturell verändertes Aufgabenfeld der Gesellschaft, wie nachfolgend dargelegt.

2.2 Aufgabenfeld der MGS

2.2.1 Bisheriges Aufgabenfeld

Die Kernaufgabe der MGS erstreckt sich bislang auf die klassischen Aufgaben eines Sanierungsträgers in der Stadtsanierung, der **in allen Sanierungs- und Untersuchungsgebieten** agiert sowie die Sanierung begleitende Leistungen erbringt:

- Aufgaben im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung,
- Aufgaben im Rahmen der Durchführung und des Abschlusses der Sanierung
- Leerstands-, Flächen- und Geschäftsstraßenmanagement im Bereich Handel und Gewerbe sowie
- Energetische Sanierung als beauftragte Energiemanagerin in abgegrenzten bestehenden Gebieten; Initiierung und Beförderung energetischer Sanierungsmaßnahmen bei den Eigentümer*innen inklusive Beratungsleistungen und Konzeptentwicklung.

Die MGS wird dabei von der Landeshauptstadt München als Sanierungstreuhanderin beauftragt und agiert **im eigenen Namen und auf Rechnung der Landeshauptstadt München** mittels eines Treuhandvermögens. Zwischen der Landeshauptstadt München und der MGS sind für die einzelnen Gebiete Treuhandverträge geschlossen.

Der Immobilienbestand der MGS wurde entsprechend der o.g. Beschlusslage vom 20.07.2016 und vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07394) sukzessive aus dem Treuhandvermögen herausgelöst. Derzeit befindet sich im Treuhandvermögen der MGS lediglich noch das Grundstück Rosenheimer Straße 123, 125, bei welchem eine Generalsanierung notwendig ist. Die Übertragung dieses Grundstückes an die GWG soll dem Stadtrat voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023 zur Entscheidung vorgelegt werden.

Weitere **Aufgaben**, bei deren Ausführung die MGS nicht als Sanierungstreuhanderin auftritt bzw. auftreten kann, weil die Leistungen marktgängig sind und auch von Dritten ausgeführt werden könnten, führt die MGS **im eigenen Namen und auf eigene Rechnung** durch.

Die MGS fungiert hier als Beauftragte im Sinne der Verträge des Bürgerlichen Gesetzbuches. Sie schließt mit der Landeshauptstadt München gesonderte Verträge ab (Werk-, Dienst-, oder sonstige Verträge).

Zum Stand 01.01.2023 zählen darunter:

a) Stadtteilmanagementverträge in den Sanierungs-/Untersuchungsgebieten

- Aubing/Neuaubing/Westkreuz
- Moosach
- Neuperlach Nord,
- Neuperlach Zentrum
- Untersuchungsgebiet Neuperlach

b) Stadtteilmanagementvertrag Freiham

c) EU-Projekt NEBourhoods

Die Rolle der MGS als Partner im Projekt ist durch die Bereiche Kommunikation, Vernetzung und Verstetigung definiert. Neuperlach ist eines von sechs Leuchtturmprojekten der NEB-Initiative und als einziges in Deutschland ausgewählt worden. Es ist Basis für die Entwicklung und Umsetzung von „IHRK-Handlungsraum Neuperlach“ sowie von „ISEK - Stadtsanierung Neuperlach“.

d) EU-Projekt ASCEND (Accelerate positive clean energy districts).

Ziel des Projektes ist es, ein Quartier innerhalb des Planungszeitraumes von fünf Jahren energiepositiv zu gestalten, in diesem Fall ein Gebiet der GWG im Harthof. Die MGS soll als Partner in diesem Projekt die Aufgabe der Bürger- und Stakeholderbeteiligung im Gebiet übernehmen und hier alle Partner unterstützen.

e) Zwischennutzungsagentur

In einer sich rasant entwickelnden Stadt wie München sind Räume für Kulturschaffende, die Soziokultur und die Kreativbranche rar. Zwischennutzungen leisten hier einen wichtigen Beitrag, um mindestens temporäre Freiräume zu ermöglichen. Die angedachte Zwischennutzungsagentur könnte hier als zentrale Ansprechpartnerin und Koordinierungsstelle fungieren, die die Sichtbarkeit des Themas weiter erhöht und somit einen wichtigen Baustein für die Stärkung des Kreativstandorts München bildet. Aufgabe ist die Akquise und Sensibilisierung der privaten Immobilienwirtschaft zur Erschließung von mittleren und kleinteiligen Räumen und Flächen in der Innenstadt. Dafür gilt es, Leerstände bzw. geeignete Flächen zu identifizieren und Immobilienbesitzer*innen für Zwischennutzungen zu gewinnen und bei der Umsetzung von Zwischennutzungen zu begleiten. Neben Informations- und Vernetzungs-Veranstaltungen für Vertreter*innen der privaten Immobilienwirtschaft und möglichen Mieter*innen soll das Projekt fortlaufend dokumentiert werden.

2.2.2 Neue, zusätzliche Aufgaben für die MGS

Die MGS soll künftig bei der Umsetzung der Klimaziele der Landeshauptstadt München eine gewichtige Rolle spielen.

So soll die MGS bei der Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen und im Sanierungsmanagement, das die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert, tätig werden. Die MGS unterstützt damit als Energieagentur die Landeshauptstadt München bei der Umsetzung der ambitionierten Klimaziele auf Quartiersebene (s. auch: Grundsatzbeschluss II Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030:

Von der Vision zur Aktion vom 19. Januar 2022 Beschlussziffer 11;
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6895803?dokument=v6934386>)

Die Unterstützung der LHM durch die MGS bei der Erarbeitung und Umsetzung integrierter Quartierskonzepte richtet sich u.a. nach den im Förderprogramm 432 der KfW genannten Anforderungen:

- **Konzept:** Im Rahmen **integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen** wird die Ausgangssituation analysiert. Das Quartierskonzept beschreibt quartiersbezogene Potenziale, Ziele und Maßnahmen für die Wärme- und Energiewende, die Gestaltung einer nachhaltigen, klimafreundlichen Mobilität und die Anpassung an den Klimawandel (grün-blaue Infrastruktur) im jeweiligen Quartier. Dies kann auch mit einer qualifizierten Nachverdichtung verbunden sein.
- **Umsetzung:** Für die Umsetzung der Quartierskonzepte sind **Sanierungsmanager*innen** notwendig, die drei bis maximal fünf Jahre im Quartier aktiv sind und unter anderem den Prozess der Umsetzung planen, die Sanierungsmaßnahmen der Akteur*innen koordinieren und über ein Monitoring den Erfolg der im Konzept beschriebenen Ziele und Maßnahmen kontrollieren.

Weiterhin unterstützt die MGS die LHM stadtweit bei der Umsetzung der Photovoltaik-Offensive.

Die KfW bezuschusst bei integrierten Quartierskonzepten für energetische Sanierungsmaßnahmen die Konzepterstellung und das Sanierungsmanagement mit 75% der Personal- und Sachkosten, wobei die maximale Förderung des Sanierungsmanagements bei einer dreijährigen Laufzeit auf 210.000 € und bei einer fünfjährigen Laufzeit auf 350.000 € begrenzt ist.

Für diese neuen Aufgaben sind die entsprechenden zusätzlichen personellen Kapazitäten und organisatorische Anforderungen bei der MGS zielgerichtet aufzubauen.

Das Fachgutachten Klimaneutralität München 2035 geht davon aus, dass in München bis 2026 insgesamt 64 Quartiersentwicklungen angestoßen werden. Für die Wahrnehmung der neuen, zusätzlichen Aufgaben ist bei dieser Zielzahl ein Personalaufbau von bis zu 50 Mitarbeiter*innen in der MGS notwendig, der in Abhängigkeit der bei der MGS zu bearbeitenden energetischen Quartierskonzepte/ Sanierungsmanagements aufbaut werden soll.

Neben den KfW-Zuschüssen stehen für die Finanzierung des Eigenanteils für Konzeption und Umsetzung der energetischen Quartierskonzepte Mittel aus dem Quartiersbudget zur Verfügung (Maßnahmen-Nr. 03 Umsetzung Quartierskonzepte und Einrichtung einer Sanierungs- und Energieagentur; Grundsatzbeschluss II Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion vom 19. Januar 2022). Das Quartiersbudget wird von der Geschäftsstelle Quartier im Referat für Klima- und Umweltschutz verwaltet und steht grundsätzlich allen beteiligten Referaten für ihre Konzepte und Umsetzungen zur Verfügung. Die Frage, welche Quartiere ausgewählt werden, wird im Lenkungskreis Quartier unter Vorsitz der 2. Bürgermeisterin Katrin Habenschaden entschieden.

3. Wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Untersuchung der MGS

Wie vom Stadtrat mit o.g. Beschluss vom 21.12.2022 beauftragt, war vor dem Hintergrund

- der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften verbunden mit
- der künftigen Erweiterung des Aufgabenfeldes der MGS

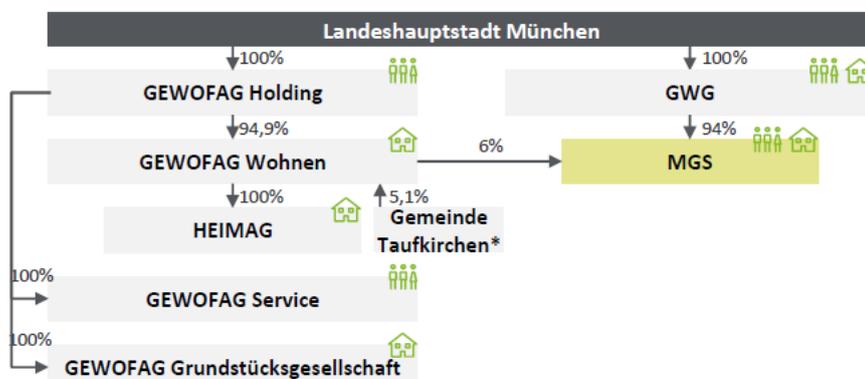
eine gesonderte Prüfung und Festlegung der künftigen organisatorischen Ausrichtung der MGS im Gesamtkonzern Stadt erforderlich.

Mit der Untersuchung wurde die Firma Deloitte beauftragt.

Ziel der Prüfung war, Lösungsvorschläge auf ihre Vor- und Nachteile hin zu untersuchen, um den Stadtrat daraus einen favorisierten Vorschlag unterbreiten zu können, der es ermöglicht, dass die MGS ihrer bisherigen und künftigen Aufgabenstellung zweckmäßig, zielführend und nachhaltig nachkommen kann.

Untersucht wurden 4 Varianten auf ihre Umsetzbarkeit unter Darstellung der jeweiligen Vor- und Nachteile.

Die derzeitige Ausgangssituation stellt sich wie folgt dar:



Die MGS ist derzeit ein rein operatives Konstrukt ohne Querschnittsaufgaben (Overhead). Die Geschäftsbesorgung wird seit 01.01.2017 von der GWG mittels eines Geschäftsbesorgungsvertrages übernommen. Zwischen der MGS und der GWG besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft, wonach die Leistungen der GWG (insbesondere aus der Geschäftsbesorgung) für die MGS als Innenumsätze im Konzern abgerechnet werden können und daher nicht der Umsatzsteuer unterliegen.

Die Leistungen, die die MGS der Landeshauptstadt München in Rechnung stellt (Personal sowie Sachkosten) und die aus dem städtischen Haushalt beglichen werden, unterliegen dagegen der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

3.1 Planungsannahmen und Analyse der vier untersuchten Varianten

3.1.1 Planungsannahmen für die wirtschaftliche Analyse

Für die Ermittlung wirtschaftlich relevanter Annahmen wurden die Jahresabschlüsse 2019 bis 2021 (für 2022 lag zum Prüfungszeitraum Januar/Februar 2023 nur ein vorläufiger Jahresabschluss vor) und die Wirtschaftsplanungen 2022-2025 analysiert.

Grundlage für die wirtschaftliche Analyse der 4 Varianten ist das Jahr 2023 (Basisvariante).

Der wirtschaftliche Vergleich der untersuchten vier Varianten versteht sich nicht als Wirtschaftsplanung bzw. als Umsetzungspapier. Die angenommenen Sach- und Personalkapazitäten haben Modellcharakter. Im Rahmen der konkreten Umsetzung bzw. der Feinjustierung wird es daher noch zu Änderungen bzw. Abweichungen der Planungsannahmen kommen.

3.1.2. Analyse der vier untersuchten Varianten

Die vier untersuchten Varianten sind:

1. Die MGS wird eine separate 100%-Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München.
2. Die MGS bleibt eine eigenständige GmbH im künftigen Konzern Münchner Wohnen.
3. Die MGS verliert ihre Rechtspersönlichkeit und wird eine Organisationseinheit der künftigen Münchner Wohnen.
4. Die MGS verliert ihre Rechtspersönlichkeit und geht in der Stadtverwaltung auf.

Die einzelnen Varianten wurden auftragsgemäß jeweils unter wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Aspekten analysiert und die jeweiligen Vor- und Nachteile herausgearbeitet und dargestellt.

Bei der wirtschaftlichen Analyse wurde berücksichtigt, dass die MGS derzeit ein rein operatives Konstrukt ohne Querschnittsaufgaben (Overhead) ist. Die Geschäftsbesorgung wird, wie oben ausgeführt, seit 01.01.2017 von der GWG mittels eines Geschäftsbesorgungsvertrages übernommen.

Daher wurde für alle Varianten das Insourcing (Make) einer bedarfsgerechten Geschäftsbesorgung (Buy) vergleichend gegenübergestellt. Dabei geht es um die Entscheidung, ob die Leistungen künftig leistungsorientiert eingekauft oder die Querschnittsfunktionen selbst aufgebaut werden sollen.

Bei der wirtschaftlichen Betrachtung wurden die reinen monetären Auswirkungen auf die MGS selbst (bei Varianten 1 und 2 als eigenständige GmbH; bei den Varianten 3 und 4 als Organisationseinheit) und auf den Konzern Landeshauptstadt München zusammengefasst dargestellt. Dargestellt wird jeweils das fiktive Jahresergebnis der MGS im Basisjahr 2023 zuzüglich/abzüglich der variantenspezifischen steuerlichen und förderrechtlichen

Auswirkungen im Konzern Landeshauptstadt München. Dadurch ist eine bessere Vergleichbarkeit der einzelnen Varianten möglich. Zudem wird neben der wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Analyse auch eine qualitative Betrachtung der jeweiligen Variante vorgenommen.

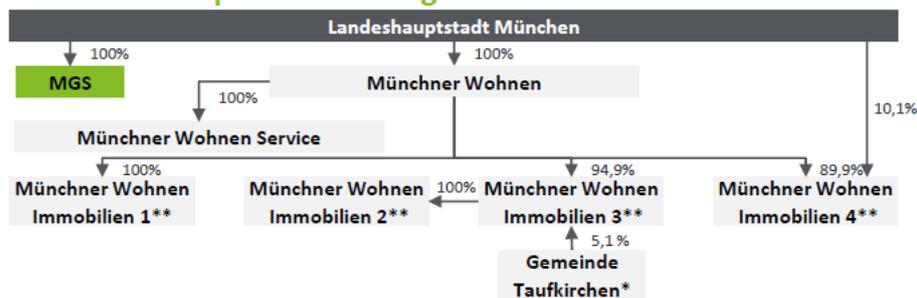
3.2 Vorstellung der Prüfergebnisse für die untersuchten vier Varianten

Nachfolgend werden die Prüfergebnisse für die einzelnen Varianten einschließlich Vor- und Nachteile kurz dargestellt.

3.2.1

Die MGS wird eine separate 100 %-Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München und Schwestergesellschaft der künftigen Münchner Wohnen

Variante 1: Separate Tochtergesellschaft der LHM



Vorteile:

- Inhouse- und förderfähig, direkte Kommunikation, kürzere Entscheidungswege, erhöhter Einfluss der Landeshauptstadt München, Steuerbarkeit, Wirtschaftlichkeit, weitere Umstrukturierungsfähigkeit.
- Einfache Struktur mit direktem Einfluss der Landeshauptstadt München.
- MGS in ihrer Organstruktur (Geschäftsführung/Aufsichtsrat) bleibt erhalten, nur Gesellschafterin ändert sich.
- Einfache, stichtagsgenaue Umsetzung über Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag möglich.
- Keine Veränderung für Vertragspartner*innen.
- Keine Änderung für Arbeitnehmer*innen.
- Städtebauliche Förderfähigkeit gegeben mit eigenständiger MGS als Sanierungstreuhänderin.
- Einfacher steuerlicher Weg in die neue Struktur.
- Gute Erweiterbarkeit der Aufgaben

Nachteile:

- Make-Personalaufbau (enges Zeitfenster), potentielle Verlustübernahme durch die Landeshauptstadt München.
- Thematik der verdeckten Gewinnausschüttung bei zu niedriger Vergütung durch die Landeshauptstadt München, insbesondere in Verlustsituationen der MGS, bleiben bestehen.

- Thematik der verdeckten Gewinnausschüttung bei nicht angemessener Vergütung des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der MGS und der GWG bzw. Münchner Wohnen.

Zusammenfassend stellt Deloitte fest:

- Die qualitativen Vorteile überwiegen die Nachteile.
- Die MGS ist inhouse- und förderfähig, hat kürzere Entscheidungswege, bessere Steuerbarkeit und Wirtschaftlichkeit.
- Im Zuge der Bewertung der Varianten sind in diesem Fall insbesondere die Faktoren der Förderfähigkeit, der Steuerbarkeit, die Wirtschaftlichkeit und die Zukunftsfähigkeit hervorzuheben.
- Neue Aufgaben können schneller umgesetzt werden.
- Die Make-Variante ist gegenüber der Buy-Variante am wirtschaftlichsten.
- Rechtlich ist der Kauf der bisherigen Anteile der GWG München (94%) und der GEWOFAG Wohnen GmbH (6%) an der MGS durch die Landeshauptstadt München durch einen Übertragungsvertrag der einfachste Weg in die Variante 1, die rechtlich keine (wesentlichen) Änderungen gegenüber dem Status quo mit sich bringt.
- Steuerlich wäre in der Variante 1 im Vergleich zum Status quo die wesentliche Änderung, dass die MGS selbst der Ertragsteuer unterliegt und nicht mehr Organgesellschaft zur GWG wäre.

Die vom Gutachter alternativ untersuchten potentiellen Rechtsformen für die MGS (gGmbH und GmbH & Co. KG) wären gegenüber der GmbH nicht vorteilhafter bzw. im Falle der GmbH & Co. KG steuerlich komplizierter.

Prognostizierte künftige monetäre Auswirkungen auf den Konzern Landeshauptstadt München nach Umsetzung der Variante 1 (empfohlenes/realisierbares Modell grau markiert):

	Make (T€)	Buy (T€)
Jahresergebnis inkl. variantenspezifische Konzerneffekte LHM	778	175

Wirtschaftlich deutlich vorteilhaft wäre, wenn zwischen der Landeshauptstadt München und der MGS als dann 100%-ige Tochtergesellschaft eine umsatzsteuerliche Organschaft begründet werden könnte. In diesem Fall müsste die Landeshauptstadt München keine 19 %-Umsatzsteuer auf die von der MGS in Rechnung gestellten Honorare zahlen.

Der Gutachter hält nach der derzeitigen Rechtsprechung eine umsatzsteuerliche Organschaft zwischen der Landeshauptstadt München und der MGS als dann selbständige 100%-Tochtergesellschaft zum jetzigen Stand der Steuerrechtsprechung jedoch für nicht realisierbar, weil das Kriterium der wirtschaftlichen Eingliederung nicht erfüllt werden kann. Dieses Kriterium erfordert, dass die Organgesellschaft in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Organträger wirtschaftlich tätig wird, wobei notwendig ist, dass

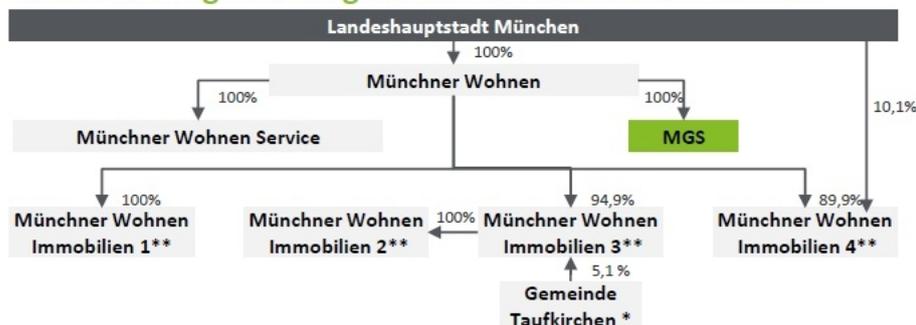
die Beteiligung an der MGS nur dem unternehmerischen Bereich der LHM zugeordnet werden kann. Möglichkeiten hierfür wären die Begründung einer Betriebsabspaltung mit der LHM als Besitzunternehmen sowie der MGS als Betriebsgesellschaft und Vermietung/Verpachtung des Betriebsvermögens durch die LHM an die MGS bzw. das Erbringen von entgeltlichen Dienstleistungen durch die LHM an die MGS von wesentlicher Bedeutung für die MGS.

Sofern eine künftige Änderung der Rechtslage die Möglichkeit einer umsatzsteuerlichen Organschaft eröffnen sollte (falls auch Innenumsätze im Organkreis, die an den nichtwirtschaftlichen Bereich des Organträgers LHM, wie vorliegend, erbracht und als nicht besteuert behandelbar werden können), wird die Stadtkämmerei den Vorgang prüfen und den Stadtrat damit befassen.

3.2.2

Die MGS bleibt eine eigenständige GmbH im künftigen Konzern Münchner Wohnen

Variante 2: Eigenständige GmbH der Münchner Wohnen



Vorteile:

- Inhouse- und förderfähig, umstrukturierungsfähig.
- Einfache Struktur mit gleichem Einfluss der Landeshauptstadt München wie bisher
- MGS in ihrer Organstruktur (Geschäftsführung/Aufsichtsrat) bleibt erhalten, nur die Gesellschafterin ändert sich.
- Einfache, stichtagsgenaue Umsetzung über Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag möglich.
- Keine Veränderung für Vertragspartner*innen.
- Keine Veränderung für Arbeitnehmer*innen.
- Städtebauliche Förderfähigkeit gegeben mit eigenständiger MGS als Sanierungstreuhänderin.
- Einfacher steuerlicher Weg in die neue Struktur.
- Keine Thematik der verdeckten Gewinnausschüttung bei nicht angemessener Vergütung des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der MGS und der GWG bzw. Nachfolger, sofern beide im ertragsteuerlichen Organkreis der Münchner Wohnen.

Nachteile:

- Indirekte Anbindung, unveränderte Entscheidungswege, geringere Einflussmöglichkeit der Landeshauptstadt München auf Steuerbarkeit und Wirtschaftlichkeit.
- Thematik der verdeckten Gewinnausschüttung bei zu niedriger Vergütung durch die Landeshauptstadt München, insbesondere in Verlustsituationen der MGS, bleibt bestehen.

Zusammenfassend stellt Deloitte fest:

- Die qualitativen Vorteile und Nachteile sind ausgewogen.
- Die MGS ist inhouse- und förderfähig. Durch die Anbindung an die Münchner Wohnen bleiben die Entscheidungswege, der Einfluss sowie die indirekte Steuerbarkeit und Wirtschaftlichkeit erhalten.
- Im Zuge der Bewertung der Varianten sind in diesem Fall insbesondere die Faktoren der Förderfähigkeit, die Wirtschaftlichkeit und die Zukunftsfähigkeit hervorzuheben.
- Die Make-Variante ist gegenüber der Buy-Variante am wirtschaftlichsten.
- Rechtlich ist der Kauf der bisherigen Anteile der GWG München (94%) und der GEWOFAG Wohnen GmbH (6%) an der MGS durch die Münchner Wohnen durch einen Übertragungsvertrag der einfachste Weg in die Variante 2, die rechtlich keine (wesentlichen) Änderungen gegenüber dem Status quo mit sich bringt.
- Steuerlich hätte die Variante 2 zum Status quo die geringsten Unterschiede; die MGS wäre weiterhin eine Organgesellschaft.

Prognostizierte künftige monetäre Auswirkungen auf den Konzern Landeshauptstadt München nach Umsetzung der Variante 2 (empfohlenes/realisierbares Modell grau markiert):

	Make (T€)	Buy (T€)
Jahresergebnis inkl. variantenspezifische Konzerneffekte LHM	762	159

Für die Begründung einer umsatzsteuerlichen Organschaft zwischen der MGS und der Münchner Wohnen ist sowohl in der Make- als auch in der Buy-Variante erforderlich, dass die beschriebenen Eingliederungsmerkmale in Form der finanziellen, organisatorischen und wirtschaftlichen Eingliederung vorliegen. Sofern im Fall der Make-Variante keinerlei entgeltliche Dienstleistungen von der Münchner Wohnen (oder anderer Organgesellschaften) an die MGS erbracht werden und auch keine anderweitige wirtschaftliche Verflechtung zwischen den Gesellschaften - etwa infolge einer Betriebsaufspaltung (z.B. Vermietung von Räumlichkeiten) - anzunehmen wäre, dürfte eine umsatzsteuerliche Organschaft in dieser Variante mangels wirtschaftlicher Eingliederung ausscheiden.

3.2.3

MGS wird eine Organisationseinheit der künftigen Münchner Wohnen Service mbH; MGS verliert ihre eigene Rechtspersönlichkeit; Personal geht in der Münchner Wohnen auf

Variante 3: Organisationseinheit der MW Service



Vorteile:

- Inhouse- und förderfähig, Synergien.
- Städtebauliche Förderfähigkeit gegeben, sofern GWOFAG Service Anforderungen an Sanierungstreuhanderin erfüllt.
- Keine Thematik der verdeckten Gewinnausschüttung bei nicht angemessener Vergütung des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der MGS und der GWG bzw. Nachfolger, sofern beide im ertragsteuerlichen Organkreis der Münchner Wohnen sind.

Nachteile:

- Aufgrund der bestehenden Geschäftsbesorgung für die Querschnittsaufgaben der MGS durch die GWG kommt nur dieses Modell (buy) bei der bestehenden Eingliederung der MGS in die Münchner Wohnen in Frage, weil es zu keiner Umschichtung/Eingliederung der Querschnittsaufgaben (Make) in die neue Organisationseinheit MGS kommen wird.
- indirekte LHM-Anbindung, Entscheidungswege wie bisher über die Münchner München damit geringere LHM-Einflussmöglichkeit und erschwerte Steuerbarkeit.
- MGS nicht weiter umstrukturierungsfähig
- MGS mbH und deren Organstruktur erlöschen.
- Veränderungen für Vertragspartner*innen.
- Trotz Aufgehens der MGS in der Münchner Wohnen ist eine innerorganisatorische Trennung zwischen den Aufgaben als Sanierungstreuhanderin und den zusätzlichen (neuen) Aufgaben der MGS erforderlich. Die Aufgaben als Sanierungstreuhanderin müssen weiterhin in einem gesonderten Buchungskreis abgebildet sein, um gegenüber der Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeberin der Städtebauförderung klar abgegrenzt vom übrigen Aufgabenfeld ausgewiesen und abgerechnet werden zu können. Dieses Erfordernis hat die Regierung von Oberbayern bereits in mehreren Gesprächen betont.
- Inhousefähigkeit muss auf Ebene GEWOFAG Service sichergestellt werden.
- Etwas komplexer steuerlicher Weg in die neue Struktur.

- Thematik der verdeckten Gewinnausschüttung bei zu niedriger Vergütung durch die LHM bleibt bestehen.

Zusammenfassend stellt Deloitte fest:

- Die qualitativen Nachteile überwiegen die Vorteile.
- Die MGS bleibt inhouse- und förderfähig. Durch die Anbindung an die Münchner Wohnen bleiben die Entscheidungswege, der Einfluss sowie die indirekte Steuerbarkeit und Wirtschaftlichkeit erhalten.
- Wie oben dargelegt, kommt die Buy-Variante, obwohl sie unwirtschaftlicher ist, bei der MGS zum Tragen, weil sie bei dieser Variante eine Organisationseinheit der Münchner Wohnen wird.
- Rechtliche Nachteile des Erlöschens der MGS mbH und deren Organstruktur und der theoretischen Haftungsabschirmung. Die Variante bringt eine Veränderung für die Vertragspartner*innen mit sich. Für die städtebauliche Förderfähigkeit müsste die GEWOFAG Service Sanierungstreuhanderin sein können.
- Trotz Aufgehens der MGS in der Münchner Wohnen ist eine innerorganisatorische Trennung zwischen den Aufgaben als Sanierungstreuhanderin und den zusätzlichen (neuen) Aufgaben der MGS erforderlich.
- Steuerlich wäre in der Variante 3 im Vergleich zum Status quo die wesentliche Änderung, dass die MGS als Steuerpflichtiger untergehen würde, ihre Ergebnisse aber weiterhin der Besteuerung auf Ebene der Münchner Wohnen Service unterliegen würden.

Einfachster Weg bei dieser Variante ist die (stichtagsgenaue) Übertragung der Geschäftsanteile an der MGS an die GEWOFAG Service und anschließende Verschmelzung, wobei letztere nicht stichtagsgenau möglich ist. Ein stichtagsgenaues Aufgehen wäre nur über einen komplizierteren Formwechsel mit Anwachsung oder einem Asset Deal möglich.

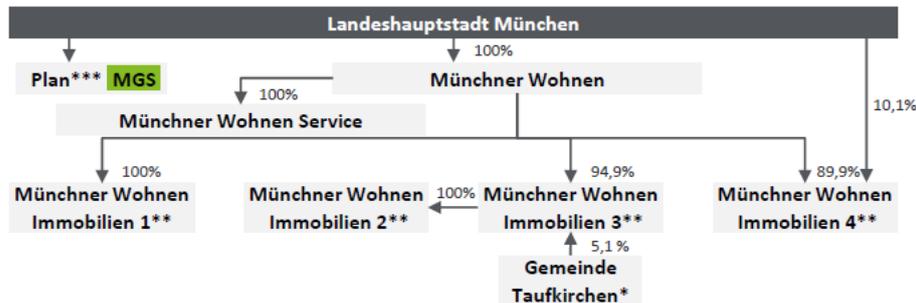
Prognostizierte künftige monetäre Auswirkungen auf den Konzern Landeshauptstadt München nach Umsetzung der Variante 3 (empfohlenes/realisierbares Modell grau markiert):

	Make (T€) - hypothetisch -	Buy (T€)
Jahresergebnis inkl. variantenspezifische Konzerneffekte LHM	797	194

Das Make-Modell ist zwar wirtschaftlicher als die Buy-Variante, jedoch würde kein Insourcing stattfinden, da die Querschnittsfunktionen vorhanden sind und alle Leistungen durch die Münchner Wohnen erbracht werden könnten. Daher ist Make hypothetisch. Im Konzern werden die Kosten auf die MGS übertragen. Nachteil ist hier, dass es hier zu keinem Insourcing-Effekt kommt, da wie bisher bei der GWG die Konzernkosten nach der internen Konzernrechnung der Münchner Wohnen angesetzt werden. Dies müsste dann neu verhandelt (Kapazitätsbestimmung und leistungsorientierte Umlage) und geregelt werden.

3.2.4 Die MGS verliert ihre Rechtspersönlichkeit und geht in der Stadtverwaltung auf

Variante 4: Aufgehen in der Stadtverwaltung der LHM



Vorteile:

- Ersparnis der Steuern auf Ebene der MGS sowie die Ersparnis der Umsatzsteuer auf Ebene der Landeshauptstadt München, direkte Anbindung und erhöhter Einfluss der Landeshauptstadt München, kürzere Entscheidungswege, Steuerbarkeit.
- Inhousefähigkeit spielt keine Rolle.
- Organisatorische Verselbständigung bei Eigenbetrieb.
- Direkte Einflussmöglichkeit der Landeshauptstadt München.
- Keine Umsatzsteuerbelastung auf Ebene der Landeshauptstadt München.
- Keine Thematik der verdeckten Gewinnausschüttung bei zu niedriger Vergütung durch die Landeshauptstadt München.
- MGS ggf. nicht mehr ertragssteuerpflichtig (bei Vorliegen eines sog. Selbstversorgungsbetriebes).

Nachteile:

- Verlust der städtebaulichen Förderfähigkeit der Personalkosten (dies würde auch für den Fall gelten, dass die MGS als städtischer Eigenbetrieb fungieren würde) weil die (künftig städtischen) Personalkosten im Bereich des Stadtteilmanagements nach den Förderrichtlinien für die Städtebauförderung nicht förderfähig sind.
- Verlust der Marke MGS.
- MGS wird nicht mehr als eigenständige Sanierungsträgerin wahrgenommen.
- Eine Weiterbeauftragung von (Teil-)Aufgaben an Dritte wäre nicht mehr möglich.
- Die künftigen Aufgabenbereiche der MGS fallen in die Kompetenz verschiedener Referate (z.B. Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Referat für Klima und Umweltschutz).
- Make-Personalaufbau (zeitl.) durch Insourcing der Querschnittsfunktionen (Overhead), Investitionskosten und zeitlicher Aufwand Insourcing.
- Potentielle Verlustübernahme durch die Landeshauptstadt München, MGS ist künftig nicht mehr umstrukturierungsfähig.
- MGS und Organstruktur erlöschen, aber bei Eigenbetrieb ähnliche Struktur wie bei einer GmbH mit Werkleitung/-ausschuss möglich.
- Veränderungen für Vertragspartner*innen.
- Erhebliche Veränderungen für das Personal der ehemaligen MGS.
- Komplexer steuerlicher Weg in die neue Struktur.

Zusammenfassend stellt Deloitte fest:

- Die qualitativen Nachteile überwiegen die Vorteile.
- Die MGS als Abteilung der Landeshauptstadt München verliert ihre Förderfähigkeit. Durch die Anbindung an die Landeshauptstadt München entstehen kürzere Entscheidungswege, sowie ein erhöhter Einfluss auf die MGS-Abteilung.
- Auf Ebene der Landeshauptstadt München fallen keine Umsatzsteuer mehr an, die bislang auf die Honorierung der Leistungen der MGS für deren Aufgaben als Sanierungstreuhanderin anfallen.
- Rechtliche Nachteile sind Erlöschen der MGS, deren Organstruktur und der theoretischen Haftungsabschirmung sowie die Veränderung für Vertragspartner*innen und Arbeitnehmer*innen. Städtebauliche Förderfähigkeit ginge auch beim Eigenbetrieb verloren. Vorteilhaft ist die direkte Einflussmöglichkeit und dass es auf Inhousefähigkeit nicht ankommt.
- Steuerlich hätte die Variante 4 im Vergleich zum Status quo die größten Unterschiede, da die MGS untergehen und nicht mehr der Ertragsteuer unterliegen würde.

Einfachster Weg für diese Variante ist die (stichtagsgenaue) Übertragung der Geschäftsanteile an der MGS an die LHM und anschließende Vermögensübertragung nach Umwandlungsgesetz (UmwG), wobei letztere nicht stichtagsgenau möglich ist. Ein stichtagsgenaues Aufgehen wäre nur über einen komplizierteren Formwechsel mit Anwachsung oder einem Asset Deal möglich.

Das vollständige Vermögen der MGS mbH geht auf die LHM über, die MGS GmbH erlischt automatisch ohne Liquidation.

Prognostizierte künftige monetäre Auswirkungen bezogen auf den Konzern Landeshauptstadt München nach Umsetzung der Variante 4 (empfohlenes/realisierbares Modell grau markiert):

	Make (T€)	Buy (T€) - hypothetisch -
Jahresergebnis inkl. variantenspezifische Konzerneffekte LHM	1.762	1.107

Die der Variante Buy zu Grunde liegende Berechnung geht davon aus, dass die Querschnittsleistungen nach den bisherigen Verrechnungssätzen von der Münchner Wohnen erbracht werden. Die Variante ist daher hypothetisch.

3.3 Management-Summary aller vier Varianten

3.3.1 Steuerliche und rechtliche Betrachtung

Alle Varianten sind grundsätzlich umsetzbar, wobei die Komplexität der Umsetzung bzw. der Umsetzungsweg bei den Varianten 1 und 2 einfacher wäre im Vergleich zu den Varianten 3 und 4.

Die Inhousefähigkeit der MGS bleibt bei den ersten drei Varianten erhalten und ist bei der Variante 4 (Eingliederung in die Stadtverwaltung) ohnehin nicht notwendig.

3.3.2 Qualitative Betrachtung

Betrachtet und beurteilt wurden die vier Varianten anhand folgender Kriterien, die aus Sicht der Landeshauptstadt München und der künftigen fusionierten Gesellschaft Münchner Wohnen GmbH für essentiell erachtet wurden:

- Umsetzung der Strategie/Ziele der Landeshauptstadt München.
- MGS bleibt als bekannte Marke bestehen.
- Entscheidungs-/Kommunikationswege im Konzern Landeshauptstadt München.
- Abgrenzung der Geschäftsbereiche zur künftigen Münchner Wohnen.
- Umstrukturierungs- und Zukunftsfähigkeit der MGS.
- Synergieeffekte mit städtischen Interessen.
- Aufsichtsratsgremium möglich.

In der vergleichenden Gesamtbetrachtung aller Varianten führt die Variante 1 (MGS wird 100%-Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München) als einzige in allen Kategorien zu positiven Effekten.

3.3.3 Wirtschaftliche Betrachtung

Zusammenfassend stellen sich die monetären Auswirkungen auf den Konzern Landeshauptstadt München wie folgt dar (jeweils in T €) - empfohlenes/realisierbares Modell jeweils grau markiert -

	Make (Insourcing)	Buy (Geschäftsbesorgung)
Variante 1 MGS wird als eigenständige GmbH 100%-LHM-Tochter	778	175
Variante 2 MGS wird eigenständige GmbH im Konzern Münchner Wohnen	762	159
Variante 3 MGS wird Organisationseinheit im Konzern Münchner Wohnen	797 (hypothetisch)	194
Variante 4 MGS geht in der Stadtverwaltung auf	1.762	1.107 (hypothetisch)

Zum Vergleich derzeitige Jahresergebnisse der MGS (jeweils in T€), wobei die Jahresergebnisse ab 2024 wenig valide sind, da derzeit nur vertraglich gesicherte Erträge/Aufwendungen zugrunde gelegt wurden. Die Zahlen werden sich daher voraussichtlich noch ändern.

2022: +437 (Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung an GWG)

2023: +292 (laut Wirtschaftsplanung)

2024: -42 (laut Wirtschaftsplanung)

2025: -112 (laut Wirtschaftsplanung)

2026: -72 (laut Wirtschaftsplanung)

2027: -72 (laut Wirtschaftsplanung).

Grundsätzlich wären die Ergebnisse durchweg besser im Vergleich zum Status Quo und die Make-Varianten jeweils wirtschaftlicher als die Buy-Varianten.

Bei Variante 3 kommt aufgrund der bestehenden Geschäftsbesorgung für die Querschnittsaufgaben der MGS durch die GWG allerdings nur das Modell „Buy“ in Frage.

Im Gesamtergebnis stellt sich die Variante 4 als die kostengünstigste dar. Allerdings werden bei dieser Variante die (Personal-)leistungen für das Stadtteilmanagement nicht mehr über Städtebaufördermittel gefördert. Nach den bisherigen Zahlen der letzten Jahre waren dies im Durchschnitt knapp 500 T€ p.a..

Andererseits wird die Landeshauptstadt München bei der Variante 4 von der Umsatzsteuer auf die Vergütungsleistungen an die MGS, die nach den Varianten 1 bis 3 von der Landeshauptstadt München aus dem Hoheitshaushalt zu begleichen sind, entlastet.

Der Umsatzsteuervorteil auf Ebene der Stadt läge bei rd. 1,3 Mio.€ p.a. Hinzu kommt, dass es auf Ebene der MGS, die dann eine Organisationseinheit der Landeshauptstadt München wäre, keine Körperschaftssteuerbelastung incl. Solidaritätszuschlag in Höhe von rd. 150 T€ gäbe. Im Ergebnis ergäbe dies einen positiven Saldo von rd. 1 Mio. € p.a. zugunsten der Variante 4, sofern die Tätigkeit, die dem Referenzjahr 2023 zugrunde gelegt ist, vergleichbar bleibt.

Das Insourcing (Make) hat einen deutlichen Einfluss auf die geplanten Gewinn-und-Verlust-Rechnungen der vier Varianten. Zukünftig erscheint es sinnvoll aus MGS-Perspektive, die Querschnittsaufgaben (Overhead) selbst aufzubauen oder zumindest leistungsorientiert einzukaufen. Darunter fallen IT, Personalmanagement, Rechnungswesen, Geschäftsführung, Controlling, Kommunikation Prozessmanagement Governance, Compliance).

Die organisatorische Selbständigkeit der MGS erfordert eine Abnabelung und Insourcing aller Overheadtätigkeiten in eine von der Münchner Wohnen unabhängige Gesellschaft oder Organisationseinheit in der LHM.

Der Gutachter geht davon aus, dass für die Größe der MGS zur Bewältigung des Overhead-Aufwandes nach den Erfahrungswerten der Prüfungsgesellschaft ca. 10 Vollzeitäquivalente (VZÄ) in der Kostenermittlung zu berücksichtigen sind. Die Personalkapazitäten haben lediglich Modellcharakter. Im Rahmen der konkreten Umsetzung bzw. der Feinjustierung kann es daher noch zu Abweichungen der Annahmen kommen, insbesondere wenn sich das Aufgabenvolumen und damit die Mitarbeiterzahl der MGS im operativen Bereich deutlich steigern würde. Auch Zwischenlösungen sind denkbar, wie z.B. das Outsourcing von Einzelaufgaben an Drittfirmen außerhalb des Konzerns Stadt.

Um eine organisatorische Selbständigkeit der MGS zu erreichen, ist eine Abnabelung und Insourcing aller Overheadtätigkeiten in eine von der Münchner Wohnen unabhängige Gesellschaft oder Organisationseinheit in der LHM notwendig.

Es wird eine Übergangsphase mit Beziehung von Querleistungen aus der GWG bzw. zukünftigen Münchner Wohnen gutachterlich empfohlen.

Die IT der GWG ist für das Geschäftsfeld der MGS voraussichtlich überdimensioniert und sollte entweder bei einem professionellen IT-Dienstleister, der auf das Geschäftsfeld der

MGS spezialisiert ist, eingekauft oder entsprechende IT-Systeme bei der MGS implementiert werden.

Bei Fortführung des Geschäftsbesorgungsvertrags wird ein Wechsel von der konzernorientierten Leistungsverrechnung zur leistungsabhängigen Umlage (leistungsorientierter Geschäftsbesorgungsvertrag) empfohlen.

4. Entscheidungsvorschlag

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erfordert die Entscheidung, welche Variante umgesetzt werden soll, letztlich einer Abwägung aller qualitativen, wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Gesichtspunkte.

Unter rein **wirtschaftlicher Betrachtung** liegen zwischen den Varianten 1 bis 3 keine signifikanten Unterschiede, wobei bei Variante 3, wie bereits dargelegt, das aus Praktikabilitätsgründen vorgeschlagene Modell „Buy“ unwirtschaftlicher ist.

Die Variante 4 wäre gegenüber der zweitwirtschaftlichsten Variante 1 per Saldo mit rd. 1 Mio. € p.a. die aus rein monetärer Sichtweise die günstigste Variante (siehe Ausführungen oben, Ziffer 3.3.3 des Beschlussvortrages).

Unter **qualitativen Gesichtspunkten** stellt sich dagegen die Variante 1 als die einzige Lösung dar, bei der die Vorteile die Nachteile überwiegen:

Die qualitativen Vor- und Nachteile der Variante 1 gegenüber der Variante 4 sind nachfolgend nochmals kurz gegenübergestellt.

Vorteile:

- Die Landeshauptstadt München gibt als Gesellschafterin Stabilität und Reputation.
- Die Marke MGS wird weiterhin als eigene Sanierungsträgerin wahrgenommen, den Aufgaben der MGS wird nach außen sichtbar ein hoher Stellenwert beigemessen.
- Eine bezahlte Beauftragung durch Dritte (u.a. die Münchner Wohnen) der MGS wäre weiterhin möglich.
- Die Förderfähigkeit mit Städtebaufördermitteln auch für Personalkosten im Bereich des Stadtteilmanagements bleibt erhalten.
- Durch kurze Kommunikationswege erhöht sich die Einflussmöglichkeit sowie die Steuerbarkeit durch die Landeshauptstadt München als Auftraggeberin.
- Die Gesellschaft bleibt zukunfts- und umstrukturierungsfähig (z.B. mit Blick auf neue Aufgaben).
- Die MGS hat ein in sich geschlossenes städtisches Geschäftsfeld und kollidiert nicht mit den Interessen der künftigen Münchner Wohnen; die Kompetenzen und das Know-how der MGS bleiben gebündelt erhalten.
- Die MGS kann die vielfältigen Aufgaben und die Erfordernis der Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Referaten der gesamten Stadtverwaltung gewährleisten.
- Der Jahresüberschuss ist vsl. höher als beim derzeitigen Status Quo.
- Insourcing: Die Make-Variante ist günstiger als die Buy-Variante.

Nachteile:

- Potentielle Verlustübernahme durch die Landeshauptstadt München (bisher GWG)
- Durch die kurzfristige Beauftragungssituation ist die Planungssicherheit für die MGS nur jährlich gegeben (allerdings keine Verschlechterung gegenüber bisher und gilt auch in den Varianten 2 bis 4).
- Personalaufbau durch Insourcing der Querschnittsfunktionen (Overhead), Investitionskosten und zeitlicher Aufwand (gilt auch für die Varianten 2 bis 4)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher in der Abwägung zwischen monetären und qualitativen Gesichtspunkten im Gesamtergebnis vor, dass die Variante 1 (MGS wird selbständige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München in der Rechtsform einer GmbH) umgesetzt werden soll.

Diese Variante setzt voraus, dass die MGS sowohl organisatorisch als auch wirtschaftlich tragfähig aufgestellt bleibt (siehe nachfolgende Ziffer 5 des Vortrages). Bei der Umsetzung der Variante 4 „Eingliederung der MGS in die Stadtverwaltung“ wiegen gewichtige Gesichtspunkte den dort prognostizierten reinen monetären Vorteil auf.

So würde die Marke MGS und damit die nach außen hin auftretende eigenständige und akzeptierte Sanierungsträgerin entfallen. Damit verbunden sind Veränderungen für Vertragspartner*innen und letztlich auch für das Personal der MGS.

Zudem würde die Landeshauptstadt München dem Freistaat Bayern gegenüber signalisieren, auf einen Teil der Städtebauförderung verzichten zu wollen.

Außerdem wäre eine Weiterbeauftragung von (Teil-)Aufgaben durch die Landeshauptstadt München an Dritte aufgrund der städtischen Vergaberichtlinien künftig nicht mehr so einfach und zeitlich aufwändiger im Vergleich zu einer GmbH.

Schließlich würden die künftigen Aufgabenbereiche der MGS in die Kompetenz verschiedener Fachreferate fallen, so dass organisatorische Reibungsverluste und Abstimmungserfordernisse innerhalb der Verwaltung durch neue Schnittstellen nicht auszuschließen wären.

Um die Zielstruktur erreichen zu können, schlägt der Gutachter als einfachsten und unkompliziertesten Weg einen Share Deal vor.

Die Vorteile des Share Deals liegen darin:

- MGS mbH und ihre Organstruktur bleiben unverändert bestehen, nur Gesellschaftswechsel.
- Sämtliche bei der MGS mbH bestehende Arbeits- und Anstellungsverträge bleiben unberührt.
- Sämtliche Vertragsverhältnisse, die zwischen der MGS mbH und Dritten bestehen bleiben grundsätzlich unberührt.
- Stichtagsgenaue Übertragung der Geschäftsanteile in die Zukunft (01.01.2024) möglich.
- Keine Veränderung der Vertragspartner.
- Einfacher rechtlicher Weg.

Die notwendigen Gesellschafter- und Aufsichtsratsbeschlüsse bei der MGS, der GWG, der GEWOFAG Holding GmbH und der GEWOFAG Wohnen sind einzuholen.

Das Gutachten geht zudem davon aus, dass die MGS zum Anteilsverkauf über keinen Grundbesitz mehr verfügt, so dass kein Grunderwerbssteuerrechtlicher Tatbestand mehr verwirklicht wird.

Im Treuhandvermögen der MGS befindet sich noch das Grundstück Rosenheimer Str. 123, 125. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird dem Stadtrat voraussichtlich noch vor der Sommerpause 2023 die Vorlage zur Übertragung an die GWG München vorlegen.

Die vorgeschlagene Variante 1 hätte keine negativen Auswirkungen auf das Vergaberecht bzw. die Inhousefähigkeit der MGS. Hinsichtlich des öffentlichen Preisrechts würden sich keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Status quo ergeben. Je nach Gegenstand der Aufgabe ist die Zahlung eines Marktpreises (bei marktgängigen Leistungen) oder Selbstkostenpreises (Leistungen als Sanierungstreuhänderin) sicherzustellen.

Aus rechtlichen Gesichtspunkten ist ein „Herauslösen“ der MGS aus der GWG bzw. aus dem künftigen Konzern Münchner Wohnen möglich. Es ist danach sowohl möglich, dass die MGS einerseits zunächst noch Teil des neuen Konzerns Münchner Wohnen bleiben würde, um dann später herausgelöst zu werden oder andererseits schon vor der Zusammenführung eine eigenständige 100%-Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München wird.

Organisatorische und verwaltungsökonomische Gründe sprechen dafür, dass die Landeshauptstadt München die bisherigen Geschäftsanteile der GWG München (94%) und der GEWOFAG Wohnen (6%) an der MGS stichtagsgenau zum 01.01.2024 erwirbt (Share Deal).

Der Kaufpreis der Landeshauptstadt München für den Erwerb der Anteile an der MGS muss nach Aussage des Gutachters angemessen und dokumentiert sein. Zu diesem Zwecke wurde eine Unternehmensbewertung der MGS durchgeführt. Sie ergab unter Berücksichtigung des Ertragswertes und des aktuellen Substanzwertes der Gesellschaft einen Unternehmenswert zum Stand 15.06.2023 von 3,008 Mio. €.

Die innerstädtische, ggf. liquiditätsneutral gestaltbare haushalterische Abwicklung des Share-Deals ist mit der Stadtkämmerei abzustimmen.

5. Roadmap für die Umsetzung

5.1 Überführung und Ausgestaltung der Querschnittsfunktionen „Overhead“

Die gesellschaftsrechtliche Neuausrichtung der MGS als eigenständige 100%- Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München erfordert eine inhaltliche Überführung und Ausgestaltung der Querschnittsfunktionen, die bisher bei der GWG München angesiedelt waren.

Folgende Schritte sind dabei laut Gutachter in die Wege zu leiten:

- Aufstellung inhaltliches und zeitliches Umsetzungskonzept für die einzelnen Querschnittsfunktionen.
- Erarbeitung Übergangskonzept der Querschnittsfunktionen, Meilensteinplanung und Umsetzung für den Aufbau von IT, Prozessmanagement, Personalmanagement, Rechnungswesen, Controlling, Risikomanagement, Vergabe. Governance, Compliance, Datenschutz, Kommunikation und Innenrevision.
- Organisatorische Implementierung der Querschnittsfunktionen.
- Abschluss einer leistungsorientierten Geschäftsbesorgung mit der Münchner Wohnen als Zwischenlösung für eine Übergangszeit.

Auf Seiten der MGS ist eine entsprechende Personalkonzeption zu erarbeiten und anschließend eine Personalakquise bei der MGS selbst durchzuführen. Diese Aufgaben sollten möglichst zeitnah begonnen werden.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung muss die MGS auch über den 01.01.2024 hinaus hinsichtlich der Querschnittsaufgaben funktionsfähig bleiben. Insbesondere gilt dies für den Bereich IT. Es sind geeignete Übergangslösungen im Benehmen mit der GWG/Münchner Wohnen (ab 01.01.2024) zu vereinbaren.

Ein umfängliches Insourcing aller Overheadleistungen bei der MGS kann nur in schritten und auf Basis eines vom Aufsichtsrat der MGS genehmigten Business- bzw. Umsetzungsplans erfolgen und somit, ab 01.01.2024, die Münchner Wohnen die gemäß bisheriger Geschäftsbesorgung von der GWG für die MGS erbrachten Overheadleistungen übergangsweise sicherstellen muss. Die Maßnahmen/Überlegungen müssen daher zeitnah Einzug in die Meilensteinplanung zur Fusion der beiden Wohnungsbaugesellschaften finden.

5.2. Sicherung der Auftragslage und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der MGS

Die Herauslösung der MGS aus dem Konzernverbund der GWG/künftig Münchner Wohnen und Angliederung als 100%-Tochtergesellschaft an die Landeshauptstadt München setzt voraus, dass die MGS auch künftig als schlagkräftige Gesellschaft für die Landeshauptstadt München sowohl im Bereich der Stadterneuerung als auch zur Erreichung der klimapolitischen Ziele der Stadt eingesetzt wird. Erforderlich ist eine nachhaltige, perspektivisch gesicherte Beauftragungslage der MGS.

Für den bisherigen treuhänderischen Aufgabenbereich der MGS in der Stadtsanierung besteht nach Auffassung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung gerade in den großen Gebieten Aubing/Neuaubing/Westkreuz, Moosach und Neuperlach verbunden mit einem aktuell zur Verfügung stehenden hohen Fördervolumen in der staatlichen Städtebauförderung eine langfristig gesicherte Auslastung der MGS.

Für den neuen großen Aufgabenbereich der MGS im Bereich der Entwicklung klimaneutraler Stadtquartiere werden die Spezifizierung des Aufgabenumfanges für die MGS, die Zuständigkeiten und Schnittstellen bei der Einbindung in die vorhandenen (Verwaltungs-)Strukturen, die Beauftragungssystematik und die Finanzierung der MGS im

Benehmen zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Klima und Umweltschutz und gegebenenfalls dem Mobilitätsreferat geklärt. Hierzu wird dem Stadtrat bis Ende 2023 im Rahmen eines Konzeptes zum Energie- und Sanierungsmanagement berichtet (siehe auch Ausführungen zu nachfolgender Ziffer 8).

Zur künftigen Auftragslage im Rahmen des Managements der Zwischennutzungen werden aktuell Gespräche mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft geführt.

Der aus den dann festgelegten Aufgaben resultierende gesamte Auftragsumfang ist von der MGS in einem **Businessplan** abzubilden, der dem Aufsichtsrat vorgelegt wird.

6. Gesellschaftsorgane der künftigen MGS

6.1 Geschäftsführung

Die MGS benötigt als eine Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit eine*n eigene*n Geschäftsführer*in.

6.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat ist aufgrund der Größe der Gesellschaft weiterhin fakultativ. Bisher umfasst das Gremium 11 Mitglieder. Durch den Wegfall der bisherigen Gesellschafter GWG und GEWOFAG Wohnen entfallen drei der bisherigen Gesellschafter zustehende Mandate (zwei Mandate für die GWG und ein Mandat für die GEWOFAG Wohnen).

Die Übernahme neuer Aufgaben durch die MGS bei der energetischen Stadtsanierung spricht für die Neuaufnahme/Entsendung der berufsmäßigen Stadträtin und Umweltreferentin, Frau Christine Kugler in das Gremium. Im Verhältnis dazu wird die Anzahl der den ehrenamtlichen Stadtratsmitgliedern zustehenden Mandate ebenfalls um eines erhöht.

Der Aufsichtsrat würde dann künftig 10 statt bisher 11 Mitglieder umfassen:

- Stadtbaurätin Prof. Elisabeth Merk (wie bisher)
- Vertreter im Amt des Stadtkämmerers; Stadtdirektor Sebastian Dusch (wie bisher)
- Referentin des Referates für Klima und Umwelt, Frau Christine Kugler (neu)
- 1 Arbeitnehmervertreter*in der MGS (wie bisher)
- 6 Vertreter*innen aus dem ehrenamtlichen Stadtrat (bisher 5), davon nach der d'Hondt-Berechnung derzeit
 - 2 Fraktion DIE GRÜNEN-Rosa Liste (wie bisher)
 - 2 CSU-Fraktion (wie bisher)
 - 2 SPD-Fraktion (bisher 1 Sitz).

Bislang sieht die Satzung der MGS vor, dass der Aufsichtsrat aus der Mitte der von der Landeshauptstadt München entsandten Mitglieder eine(n) Stellvertreter/in wählt. Künftig sollte für den Vertretungsfall der/des Vorsitzenden eine zweite Stellvertretung eingerichtet werden (so wie bisher bei der GWG München GmbH, der GEWOFAG Holding GmbH und künftig bei der Münchner Wohnen).

Die o.g. Änderungen sind in die ab 01.01.2024 anstehende und von der Gesellschafterversammlung der MGS dann zu beschließende neue Satzung aufzunehmen.

6.3 Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterrechte bei der MGS wurden bisher durch die GWG München (94%-Anteile) und die GEWOFAG Wohnen GmbH (6%-Anteile) wahrgenommen.

Als künftige 100 %-Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München gehen die Gesellschafterrechte nach Art. 93 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) auf die Landeshauptstadt München und damit auf Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter über (Art. 93 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO)).

Sollte es Herrn Oberbürgermeister aus terminlichen Gründen im Einzelfall nicht möglich sein, die Gesellschafterrechte der Landeshauptstadt München wahrzunehmen, z. B. falls eine Gesellschafterversammlung eine notarielle Beurkundung benötigt, wird vorgeschlagen, dass der Stadtrat bereits vorsorglich eine entsprechende Vertretungsregelung gemäß Art. 93 Abs. 1 Satz 2 GO beschließt.

Nach herrschender Meinung müssen die vertretungsberechtigten Personen namentlich bestimmt sein.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt folgende Vertretungsreihenfolge/ Vertretungskaskade vor:

- Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, dann
- Stadtdirektorin Ulrike Klar, Leiterin der Hauptabteilung III des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

Die vorgenannte Vertretungsregelung kann vom Stadtrat jederzeit widerrufen werden. In jedem Vertretungsfall wird durch Herrn Oberbürgermeister eine entsprechende Einzelvollmacht erteilt.

Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter, Frau 2. Bürgermeisterin Katrin Habenschaden und Frau 3. Bürgermeisterin Verena Dietl sind mit den Vorschlägen einverstanden.

7. Durchgriffsrechte der Stadt; Controlling

Die neue organisatorische Ausrichtung der MGS als 100%-Tochtergesellschaft der Stadt München ermöglicht ein unmittelbares Durchgriffsrecht der Alleingeschafterin Landeshauptstadt München. Bislang musste dies durch gesellschaftsvertragliche Regelungen über die Hauptgeschafterin GWG München sichergestellt und in der Praxis gelebt werden.

Die Geschäftsführung der MGS bedarf für den Abschluss von Verträgen, die über eine Projektsumme von jeweils 100.000 € hinausgehen der Zustimmung des Aufsichtsrates. Die Schaffung der notwendigen Personalkapazitäten bei der MGS muss zudem Zug um Zug evaluiert werden. Dies erfolgt im Rahmen der Wirtschaftsplanung der MGS, die dem Aufsichtsrat der MGS jährlich vorzulegen und von diesem zu genehmigen ist.

Insoweit bleibt der Aufsichtsrat der MGS zu den neuen Geschäftsfeldern laufend informiert. Ebenso bleibt der Stadtrat über die jährlichen Beteiligungsberichte des Betreuungsreferates weiterhin eingebunden.

Das Beteiligungsmanagement für die MGS im Referat für Stadtplanung und Bauordnung übernimmt das abschließende finanzielle Controlling hinsichtlich der neuen Aufgaben. Dieses umfasst die Ergebnisauswirkung auf den Wirtschaftsplan der MGS GmbH mit der daraus resultierenden Risikoeinschätzung für die Gesellschaft. Ebenso wird über das Beteiligungsmanagement die Einbindung des Aufsichtsrates der MGS durch die Geschäftsführung überwacht.

8. Antrag Nr. 20-26 / A 02143 der Stadtratsfraktionen Die Grünen/Rosa Liste und SPD/Volt vom 23.11.2021:

Die MGS für die Umsetzung integrierter sozialer und klimaneutraler Stadtteil-sanierung und energetischer Quartierskonzepte weiterentwickeln

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, das bisherige Sanierungsmanagement der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) für die Sanierungsgebiete und Treuhandaufgaben zielgerichtet auszubauen. Dazu soll die MGS als eigenständige Gesellschaft beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung entsprechend gestärkt und im Zusammenspiel mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz insbesondere im Sinne der Umsetzung der Klimaziele der Landeshauptstadt München im Bereich der energetischen Sanierungsberatung und -unterstützung öffentlicher wie privater Bauherren zielgerichtet weiterentwickelt werden.

Die Antragssteller führen weiter aus, dass die MGS künftig bei der Umsetzung integrierter klimafreundlicher und sozialer Quartierskonzepte und bei Photovoltaik-Offensive in Kooperation mit der PV-Dachagentur über die Stadtsanierungsgebiete hinaus unterstützen solle. Bei der Entwicklung klimaneutraler Quartierskonzepte sollen die bestehenden und geplanten Aktivitäten im Bereich Städtebauförderung und der sozialräumlichen Entwicklung berücksichtigt werden.

Laut Antragssteller soll die MGS die Aufgabe einer städtischen Sanierungs- und Energieagentur übernehmen, die neben der Abteilung Stadtsanierung in der MGS als eigene Abteilung aufgebaut wird. Somit kann die MGS als bestehende Gesellschaft weiterentwickelt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat letztmalig mit Schreiben vom 13.01.2023 eine Fristverlängerung bis zum 31.07.2023 beantragt, der von Seiten der Fraktion DieGrünen/Rosa Liste zugestimmt und von der Fraktion SPD/Volt nicht widersprochen wurde.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zum o.g. Antrag wie folgt Stellung:

Die Ausarbeitung der Aufgaben der MGS im Kontext mit der Erstellung und Weiterentwicklung energetischer Quartierskonzepte und deren Umsetzung benötigt einen detaillierten konzeptionellen Vorlauf. Hierzu sind Fragestellungen zur Spezifizierung des Aufgabenumfangs, die Zuständigkeiten und Schnittstellen bei der Einbindung in die vorhandenen (Verwaltungs-)Strukturen sowie die Beauftragungssystematik und die Finanzierung zu klären.

Die neue organisatorische Ausrichtung der MGS ab 01.01.2024 ermöglicht, dass die Gesellschaft neue Aufgaben außerhalb der festgelegten Sanierungs-/Untersuchungsgebiete im Sinne des Stadtratsantrages übertragen bekommt.

Dabei kann auf bereits etablierte Vertragsmuster und Verfahren aus der Stadtsanierung zurückgegriffen werden. Die Vertragsgestaltung wird zwischen dem Referat für Klima und Umweltschutz und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Der genannte Vorschlag entspricht der Intention der Antragssteller*innen, dass die MGS künftig bei der Umsetzung integrierter klimafreundlicher und sozialer Quartierskonzepte unterstützen soll. Dies ist förderverträglich, da diese Aufgabe auch von Beschäftigten eines kommunalen Unternehmens, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder zur Unterzeichnung von bautechnischen Nachweisen des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei der Errichtung von Gebäuden berechtigt sind und ausschließlich mit dieser Aufgabe betraut sind, übernommen werden kann.

Hier kann auf langjährige Erfahrung der Beauftragung der MGS aus der Stadterneuerung und der nachhaltigen Stadtentwicklung zurückgegriffen werden. Zudem ist die MGS in München gut vernetzt.

Die MGS kann dann, soweit es ihre Kapazitäten zulassen, Leistungen bei der Erstellung von Quartierskonzepten (KfW-Programmteil A) sowie flächendeckend beim Sanierungsmanagement (KfW-Programmteil B) für die Landeshauptstadt München erbringen.

Die Beauftragung kann zu marktüblichen Stundensätzen erfolgen. Die Marktüblichkeit des von der MGS angebotenen Honorars ist von der beauftragenden Stelle zu verifizieren.

Das Kerngeschäft der MGS als beauftragte Sanierungstreuhänderin in den Sanierungsgebieten darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Für die Abwicklung der neuen Aufgaben muss sich die MGS organisatorisch neu aufstellen und die (noch nicht vorhandenen) notwendigen Personalkapazitäten sehr zeitnah beschaffen.

Die MGS führt aus, dass sie bereits seit rund 10 Jahren im Energiebereich tätig ist und zu diesem Zweck in ihrem Organisationsaufbau neben den drei Stadterneuerungsteams ein festes Energieteam (E-Team) hat, welches eng mit den Teams in den jeweiligen Stadterneuerungsteams zusammenarbeitet.

Das Energieteam von derzeit 5 Vollzeitäquivalenten (VZÄ) soll bereits 2023 auf 6 VZÄ erweitert werden. Damit könnten die Aufgaben im Treuhänderbereich (Gebiete der Stadtsanierung), sowie die bisher für 2023 vorgesehenen GmbH-Aufgaben im Energiebereich (energetische Quartiersentwicklung) abgedeckt werden. Darüber hinaus gehende Aufträge könnten zumindest mit dieser Personalausstattung begonnen werden.

Das sechsköpfige E-Team könnte dann die Aufgabe als Start-Team und Nukleus für die neu zu errichtenden Teams übernehmen. Die MGS geht nach derzeitigem Kenntnisstand von einer künftigen Ausstattung bzw. Aufstockung auf insgesamt 13 VZÄ ab 2024 aus. Damit müssten sieben weitere VZÄ zeitnah besetzt werden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02143 wird unter Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen.

Beteiligungen

Die Beschlussvorlage ist mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung, der GWG München und dem Referat für Klima und Umwelt abgestimmt.

Die Stadtkämmerei hat der vorliegenden Vorlage zugestimmt.

Sie sieht von vorwiegender Bedeutung hier letztlich nicht die Variantenfrage, sondern die effiziente und wirtschaftliche Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft, insbesondere in den neuen Aufgabenbereichen.

Hierbei legt die Stadtkämmerei ein besonderes Augenmerk auf die angekündigte Ausarbeitung eines Businessplans und dessen Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt München. Weiterhin fordert die Stadtkämmerei, dass die in der Vorlage dargestellten deutlichen Personalausweitungen nur im Zusammenhang mit konkreten Aufgaben und Projekten umgesetzt werden und ebenfalls regelmäßig dem Aufsichtsrat und auch dem Stadtrat in den jeweiligen Stadtratsvorlagen zur Beteiligungssteuerung erläutert werden.

Das Mobilitätsreferat und die GEWOFAG Wohnen haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil im Hinblick auf den Prozess der Fusion der städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine Entscheidung hinsichtlich der Rolle der MGS als bisherige Tochtergesellschaft der GWG München (94%) und der GEWOFAG Wohnen GmbH (6%) und im Sinne der Klarheit für die MGS-Belegschaft noch vor der Sommerpause erforderlich ist.

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement) ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat stimmt dem Vorschlag zu, dass die MGS ab 01.01.2024 eine 100 % Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München in der Rechtsform einer GmbH wird.
Die Landeshauptstadt erwirbt dazu die bisherigen Geschäftsanteile der MGS von der GWG Städtischen Wohnungsgesellschaft München mbH und der GEWOFAG Wohnen GmbH. Der Kaufpreis der Geschäftsanteile beträgt 3,008 Mio. € und bemisst sich auf Basis einer durchgeführten Unternehmensbewertung der MGS.

2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, alle zur Umsetzung dieses Beschlusses notwendigen gesellschaftsrechtlichen Entscheidungen vorzubereiten, die Umsetzung zu begleiten, und die ggf. liquiditätsneutral gestaltbare Finanzierung des Anteilskaufs durch die Landeshauptstadt München im Benehmen mit der Stadtkämmerei sicherzustellen.
3. Der Stadtrat stimmt dem Vorschlag zu, dass der Aufsichtsrat der MGS ab 01.01.2024 10 Mitglieder umfasst und wie folgt besetzt sein soll:
 - Stadtbaurätin Prof. Elisabeth Merk (wie bisher)
 - Vertreter im Amt des Stadtkämmerers; Stadtdirektor Sebastian Dusch (wie bisher)
 - Referentin des Referates für Klima und Umwelt, Frau Christine Kugler (neu)
 - 1 Arbeitnehmervertreter*in der MGS (wie bisher)
 - 6 Vertreter*innen aus dem ehrenamtlichen Stadtrat (bisher 5), davon nach der d'Hondt-Berechnung derzeit
 - 2 Fraktion DIE GRÜNEN-Rosa Liste (wie bisher)
 - 2 CSU-Fraktion (wie bisher)
 - 2 SPD-Fraktion (bisher 1 Sitz)Zudem wird für den Vertretungsfall der/des Vorsitzenden eine zweite Stellvertretung eingerichtet.
Die oben genannten Änderungen sind in die ab 01.01.2024 anstehende, von der Gesellschafterversammlung der MGS dann zu beschließende neue Satzung aufzunehmen.
4. Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter nimmt die Gesellschafterrechte der Landeshauptstadt München in der Gesellschafterversammlung der MGS wahr. Als Vertretung werden gemäß Art. 93 Abs. 1 Satz 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) - in der angegebenen Reihenfolge - widerruflich bestellt:
 - Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
 - Stadtdirektorin Ulrike Klar, Leitung der Hauptabteilung III des Referates für Stadtplanung und BauordnungIn jedem Vertretungsfall wird durch Herrn Oberbürgermeister eine entsprechende Einzelvollmacht erteilt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die gesellschaftsrechtliche Neuausrichtung der MGS in der Konzernstruktur der Landeshauptstadt München der Regierung von Oberbayern anzuzeigen.
6. Die MGS wird beauftragt, die neuen zusätzlichen Aufgaben in einem Businessplan abzubilden, der dem Aufsichtsrat vorgelegt wird.
7. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02143 der Stadtratsfraktionen Die Grünen/Rosa Liste und SPD/Volt vom 23.11.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Dieser 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 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 Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Referat für Klima und Umweltschutz
3. An das Mobilitätsreferat
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/23
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/02
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
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