

Geschäftsbericht 2023



Aus zwei wird eins: Das auffällige Wandbild in der Siedlung der Münchner Wohnen am Innsbrucker Ring symbolisiert die Fusion der bisherigen beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Für die Landeshauptstadt München hat damit ein neues Kapitel im sozialen Wohnungsbau begonnen.

Ein besonderes Bild

Für dieses Kunstwerk gibt es wohl keinen besseren Ort: An der Grenze der Münchner Stadtteile Ramersdorf und Berg am Laim existieren seit Jahrzehnten Wohnanlagen der beiden früheren Münchner Wohnungsgesellschaften. Sie sind Anfang 2024 zu einem einzigen Unternehmen fusioniert, und seitdem gibt es nur noch ein städtisches Unternehmen, das Garant für günstiges und nachhaltiges Wohnen in der Landeshauptstadt ist – die Münchner Wohnen.

»Fusion« heißt daher auch der Titel des auffälligen Wandbildes. Es ist ein Ausdruck der Verbundenheit der Münchner Wohnen mit ihrer Mieterschaft und ein Zeichen der Wertschätzung für die Vielfalt Münchens.



14 mal 10 Meter groß ist das Kunstwerk »Fusion«, das die Münchner Street-Art-Künstler Armin Kiss-Istok (links) und Johannes Brechter geschaffen haben. Es baut auf den Buchstaben »FUSION« als Grundgerüst auf und setzt sich aus abstrakten Formen und Elementen zusammen. Diese wiederum verschmelzen zu Figuren und urbanen Landschaften.

4 Die Münchner Wohnen in Zahlen
5 Vorworte

1 Projekte und Ereignisse 2023

7 Ausgezeichnet gebaut
10 Ökostrom direkt vom Dach
13 Unterstützung für das Münchner Umland
16 Das neue Herz Sendlings
19 Bewegende Erinnerung
22 Alle unter einem Dach
25 Lebendige Fassade
29 Günstig Wohnen während der Ausbildung
32 Meilenstein in Laim
35 Fit für die Zukunft

2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

39 Neubauprojekte

3 Finanzbericht 2023

45 Wohnungsbaugesellschaften der Landeshauptstadt München

Bericht des Aufsichtsrats

47 Bericht des Aufsichtsrats

Konzernlagebericht 2023

Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

50 Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Konzernabschluss 2023

Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

64 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023
65 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023
66 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023
73 Konzernanlagenspiegel – Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2023
(Anlage 1 zum Konzernanhang)
74 Konzernrückstellungsspiegel für das Geschäftsjahr 2023
(Anlage 2 zum Konzernanhang)
74 Konzernverbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023
(Anlage 3 zum Konzernanhang)
75 Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2023
76 Konzerneigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2023
77 Beteiligungsverhältnisse der in den Konzernabschluss aufgenommenen Gesellschaften
78 Bestätigungsvermerk zum 31. Dezember 2023

Jahresabschluss

Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

81 Bilanz zum 31. Dezember 2023
82 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023
83 Anhang für das Geschäftsjahr 2023
93 Bestätigungsvermerk zum 31. Dezember 2023

95 Impressum

Die Münchner Wohnen in Zahlen

Stand 30. Juni 2024

Die Münchner Wohnen in Zahlen Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

5

Nachbar-
schaftstreffs

15

Wohnen-
im-
Viertel-
Standorte

Mehr als

200

eigene
Hausmeister*innen

11

Mobilitätsstationen
in Betrieb

Weitere

30

Mobilitätsstationen
in Planung

7,87

Euro pro Quadratmeter
durchschnittliche Kaltmiete

Mehr als

70.000

Wohneinheiten im Eigentum

Mehr als

80

eigene
Handwerker*innen

Mehr als

2.800

Wohneinheiten
im Bau

13

Hausverwaltungen

2.500

eingesparte Stellplätze
durch Mobilitätskonzepte

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Vorworte



»Jetzt haben wir die Chance, die Münchner Wohnen gemeinsam zu gestalten.«

Nähe, Vielfalt und Zukunftssicherheit

Die Münchner Wohnen steht als größtes städtisches Wohnungsbauunternehmen in Bayern für engagierten Neubau, nachhaltige Modernisierung ihrer Bestände und für eine sozialorientierte Hausbewirtschaftung mit einem zeitgemäßen Kundenmanagement. Wir haben hart daran gearbeitet, um das Beste aus den beiden ehemaligen Traditionsunternehmen GWG München und GEWOFAG unter einem gemeinsamen Dach zu vereinen.

Jetzt heißt es anpacken: Wir müssen die starke Position des Unternehmens nutzen, damit München auch für Menschen mit mittleren oder geringen Einkommen bezahlbar bleibt. Gleichzeitig wollen wir die Stadtgestalt positiv prägen und die Geschichte, Kultur und Identität unserer Stadt bekräftigen. Gemeinsam München gestalten heißt, die Gesellschaft und das soziale Miteinander fördern. Bunte, lebendige Quartiere, in denen die Menschen gut und gerne leben, gehören da genauso dazu wie die Unterstützung für diejenigen, die unsere Hilfe brauchen.

Deshalb ist die Münchner Wohnen nah und nahbar. An 17 Standorten sind die Mitarbeitenden über das gesamte Stadtgebiet verteilt und für die Mieter*innen mit Hand und Herz im Einsatz.

Aus unternehmerischer Sicht werden wir alles dafür tun, dass auch die nötigen Mittel und Rahmenbedingungen bereitstehen, um diese großen Aufgaben gerecht zu werden. Dazu gehört auch, sich intensiv mit Themen wie Klimawandel, Nachhaltigkeit, Innovation und Digitalisierung zu befassen.

Ich blicke zuversichtlich und voller Vorfreude auf die anstehenden Aufgaben und die Zukunft der Münchner Wohnen. Wir haben eine klare Mission und eine sinnstiftende, erfüllende Aufgabe. Effizient und mit viel Herzblut werden wir die Herausforderungen angehen und München im besten Sinne darin unterstützen, eine Weltstadt mit Herz zu bleiben.

Ihre Bürgermeisterin
Verena Dietl



»Mit Verstand und Herz machen wir die Münchner Wohnen zu einem Erfolgsmodell.«

Die Stadt mitgestalten

Man soll den Begriff nicht überstrapazieren, aber der 5. Dezember des vergangenen Jahres war in der Tat ein historischer Moment für die Landeshauptstadt München. Im kleinen Sitzungssaal des Rathauses wurde die Gründung der Münchner Wohnen, der neuen, einzigen Wohnungsbaugesellschaft der Landeshauptstadt beurkundet, die aus den beiden bisherigen Gesellschaften GEWOFAG und GWG hervorgegangen ist. Diese Zusammenführung war das bestimmende Thema des vergangenen Jahres: Wir haben ein sehr gutes Fundament geschaffen, um intern weiter zusammenzuwachsen und unseren zahlreichen Aufgaben in der Zukunft noch kraftvoller nachzukommen. Was die Münchner Wohnen für die Landeshauptstadt bedeutet, wie wir unsere Stadt mitgestalten, das zeigt dieser erste Geschäftsbericht der Münchner Wohnen. Gerade das erste Kapitel mit den Highlights aus dem vergangenen Jahr zeigt, was in diesem Unternehmen steckt: Wir sind ein nachhaltiges Unternehmen und statten unsere Dächer – wie im Harthof – großflächig mit Photovoltaikanlagen aus.

Wir sorgen für sozialen Zusammenhalt und bauen Häuser für Auszubildende oder – wie in Sendling das Projekt MK6 – mit einer Vielzahl an verschiedenen Einrichtungen. Wir leben Baukultur und freuen uns über gleich fünf Ehrenpreise für guten Wohnungsbau 2023. Und wir fördern Kunst und Kultur und haben auch im vergangenen Jahr mehrere Fassaden mit Street und Urban Art gestalten lassen.

Natürlich sind wir auch dem Kernauftrag nachgekommen: 2023 haben wir trotz aller Krisen 1.174 Wohnungen für Tausende Münchner*innen geschaffen. Begonnen wurde mit dem Bau von 1.482 Wohnungen, insgesamt befinden sich mehr als 3.000 im Bau. Uns ist klar: Als Münchner Wohnen tragen wir eine große Verantwortung. Wir arbeiten unermüdlich, um großen Teilen der Stadtgesellschaft ein echtes Zuhause zu ermöglichen. München soll eine Stadt für alle bleiben – das ist unser Motto.

Ihre Dr. Doris Zoller,
Vorsitzende der Geschäftsführung

1 Projekte und Ereignisse 2023

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 2 Projekte und Ereignisse 2023**
 - Ausgezeichnet gebaut
- 3 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023
- 4 Finanzbericht 2023

Ausgezeichnet gebaut

Die Münchner Wohnen stellt nicht nur in großem Maße günstigen Wohnraum für die Münchner*innen zur Verfügung, sondern legt auch Wert auf gute Baukultur bei ihren Projekten. Diese Bemühungen hat die Landeshauptstadt 2023 gewürdigt.

5

Das Unternehmen wurde mit fünf Ehrenpreisen für guten Wohnungsbau ausgezeichnet.



In Hadern hat die Münchner Wohnen ein attraktives Quartier mit 373 geförderten Wohnungen und umfangreichen sozialen Angeboten entwickelt – ausgezeichnet mit dem Ehrenpreis für guten Wohnungsbau.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und Ereignisse 2023

→ Ausgezeichnet
gebaut

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

Ehrenpreis für guten Wohnungsbau

Die fünf Gewinnerprojekte sind ganz unterschiedlich und richten sich an teilweise unterschiedliche Zielgruppen, aber eines haben sie gemeinsam: Städtebauliche, soziologische, ökologische und klimarelevante Gesichtspunkte wurden im besonderen Maße beachtet.

Unter den im Sommer 2023 im Alten Münchner Rathaus ausgezeichneten Objekten befinden sich zum Großteil Neubauobjekte mit geförderten und zum kleinen Teil frei finanzierten Wohnungen: die Neubauten an der Jörg-Hube-Straße in Bogenhausen, an der Kämpferstraße am Hart sowie die gesamte Quartierneuentwicklung an der Ludlstraße in Hadern. Auch die ersten beiden Bauabschnitte der Alten Heimat in Laim wurden ausgezeichnet, dort ergänzt die Münchner Wohnen im Auftrag des Kommunalreferates die Stiftungsimmobilie um neuen Wohnraum.

Und auch ein weiteres besonderes Projekt wurde ausgezeichnet, das Azubi-Haus am Innsbrucker Ring in Ramersdorf. Im Rahmen eines Pilotprojekts der Landeshauptstadt München entstanden dort 91 Apartments für Auszubildende, dazu 27 geförderte Wohnungen, eine Kinderkrippe und zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss.



Da darf man stolz sein:
Glückliche Gewinner
bei der Preisverleihung
im Alten Rathaus im
Sommer 2023.



Auch der Münchner Norden wurde ausgezeichnet. In der Kämpferstraße sind 198 Wohnungen, ein neuer Quartiersplatz und eine Mobilitätsstation entstanden.



Die Alte Heimat in Laim: Drei neue Gebäude mit 87 Wohnungen sind in der Stiftungsimmobilie entstanden.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

**1 Projekte und
Ereignisse 2023**

→ Ausgezeichnet
gebaut

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023



Im Prinz-Eugen-Park haben wir ein Wohnhaus in nachhaltiger Holzhybridbauweise errichtet. Neben 57 Mietwohnungen befindet sich im Erdgeschoss ein »Haus für Kinder« mit Krippen- und Kindergartengruppen.



Ole Beißwenger,
Leiter Sektion Bau



Am Innsbrucker Ring entstanden im Rahmen eines Pilotprojekts 91 Azubi-Apartments.

»Unsere Mitarbeiter*innen haben fünf ganz unterschiedliche Bauaufgaben gemeistert, die nicht nur architektonisch und städtebaulich herausragend sind, sondern auch durch ihre unterschiedlichen sozialen Angebote einen Nutzen für die ganze Stadtgesellschaft bieten – und natürlich auch dringend benötigten Wohnraum bereitstellen.«

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 **Projekte und Ereignisse 2023**
→ Ökostrom direkt vom Dach
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Ökostrom direkt vom Dach

In der Stadt, in der die Flächen knapp sind, bieten sich für die Energiewende beim Thema Strom die Dachflächen von bestehenden Gebäuden und Neubauten an. Auch kleinere Anlagen tragen ihren Teil dazu bei, das lokale Potenzial so weit wie möglich auszuschöpfen.

850

Wohneinheiten befinden sich in den betreffenden Wohngebäuden. 2024 wird das Projekt im Bauabschnitt II auf weiteren Gebäuden fortgeführt.

Björn Heer, Leitung Neue Geschäfte SWM, Armin Hagen, Münchner Wohnen, und Oberbürgermeister Dieter Reiter (v. l. n. r.).



Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und Ereignisse 2023

→ Ökostrom direkt
vom Dach

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

Mieterstromprojekt im Harthof

Im Stadtteil Harthof realisieren wir gemeinsam mit der Stadtwerke München GmbH (SWM) in zwei Bauabschnitten auf mehreren Mietwohnungsgebäuden großflächige Photovoltaik(PV)-Anlagen. Allein bis zum Jahresende 2023 lag die im ersten Bauabschnitt installierte Modulleistung in Summe bereits bei knapp 1 MWp und umfasste 21 PV-Mieterstrom-Anlagen. Diese produzieren pro Jahr bis zu 1 Million Kilowattstunden Ökostrom, rechnerisch genug für etwa 400 Münchner Haushalte. Im zweiten Bauabschnitt wird das Projekt auf weitere Gebäude ausgeweitet. Damit gehen nochmal weitere 23 Anlagen mit einer Leistung von rund 927 kWp ans Netz. Mit einer dann insgesamt installierten Leistung von rund 1,9 MWp (Megawatt peak) ist es das bisher größte Mieterstromprojekt in München. Insgesamt werden die SWM rund 5.000 Solarfabrik-Module installieren. Sie bilden zusammen 9.000 m² Modulfläche, das entspricht einer Fläche von 13 Tennisfeldern.

Sämtliche dort aufgebauten PV-Anlagen werden im Mieterstrommodell umgesetzt. Da die SWM die Planung, Installation und den Betrieb der Photovoltaikanlage übernehmen, fallen keine Mehrkosten für die Mieter*innen an. Darüber hinaus gibt es ein attraktives Tarifangebot: Die Bewohner*innen können selbst wählen, ob sie zum M-Mieterstrom wechseln oder ihren bestehenden Stromvertrag behalten möchten. Beim M-Mieterstrom wird der Ökostrom ohne Netzdurchleitung direkt vom Dach in die Wohnungen geliefert, dabei ist die Versorgung zu jederzeit sichergestellt: Wird mehr Strom benötigt, als die PV-Module produzieren, dann erhalten die Bewohner*innen SWM-Ökostrom. Das gilt auch nachts oder wenn die Sonne einmal nicht scheint.

Oberbürgermeister Dieter Reiter ließ sich 2023 bei einer Begehung vor Ort den aktuellen Stand des PV-Ausbaus am Harthof erläutern und zeigte sich beeindruckt.



Philipp Hartmann, Projektleiter Münchner Wohnen, erläuterte mit seinem Kollegen Manuel Welte von der SWM technische Details.



Das Zuhause unserer Mieter*innen wird durch die Ökostromanlage energetisch aufgewertet, ohne dass sie für die Installation etwas zahlen müssen.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

**1 Projekte und
Ereignisse 2023**

→ Ökostrom direkt
vom Dach

- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023



Bei einer Begehung vor Ort zeigten die Projektverantwortlichen den aktuellen Stand des PV-Ausbaus am Harthof.



Manuel Welte,
Product Owner M-Solar Individualgeschäft (SWM)

»Wir arbeiten an diesem Projekt schnell und motiviert zusammen – und erschaffen so Münchens bislang größtes Mieterstromprojekt. Das Zuhause der Mieter*innen wird durch die Ökostromanlage energetisch aufgewertet, ohne dass sie für die Installation etwas zahlen müssen.«



Philipp Hartmann,
Projektleiter Münchner Wohnen

»Wir sind stolz, gemeinsam mit den Stadtwerken München schon so weit vorangekommen zu sein. Das ist sowohl für unsere Mieterschaft als auch global gesehen die Chance, klimagerecht und unabhängig zu werden.«

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

**1 Projekte und
Ereignisse 2023**

→ Unterstützung für das
Münchner Umland

- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Unterstützung für das Münchner Umland

Auch im Münchner Umland ist günstiger Wohnraum rar, daher wird die Münchner Wohnen auch außerhalb der Stadtgrenzen aktiv. In Poing unterstützt die Wohnungsbaugesellschaft die Gemeinde dabei, Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen.

400

Wohnungen werden im
Gemeindeentwicklungsgebiet
im Norden Poings entstehen.

Hier wohnt man gerne: Die Visualisierung zeigt ein Bauprojekt der Münchner Wohnen im Gemeindeentwicklungsgebiet im Lerchenwinkel in Poing.



Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und Ereignisse 2023

→ Unterstützung für das
Münchner Umland

- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Wohnungsbauprojekt in Poing

»Lerchenwinkel« heißt das Gemeindeentwicklungsgebiet im Norden Poings, wo einmal 2.000 Bewohner*innen leben sollen. Einen großen Teil der geförderten Wohnungen im Lerchenwinkel wird die Münchner Wohnen in den kommenden Jahren bauen, es entstehen insgesamt fast 400 Wohnungen. 156 dieser Wohnungen, die später von der Münchner Wohnen verwaltet werden, fallen unter die Einkommensorientierte Förderung (EOF), die Miete weiterer 91 Wohnungen ist preisgedämpft, die übrigen Wohnungen sind freifinanziert. Das neue Quartier wird im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft mit weiteren Bauträgern entwickelt. Im Mai 2023 hatte die Gemeinschaft die Planungen im Rahmen einer Veranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Wie bei der Münchner Wohnen üblich, richten sich die neuen Wohnungen an ganz unterschiedliche Menschen, von Singles über Senioren bis zu jungen Familien. Die Wohnungen werden von einem bis zu fünf Zimmern groß sein und integrative und inklusive Wohnkonzepte beinhalten. Die zukünftigen Wohnhäuser entsprechen zudem hohen Nachhaltigkeitsstandards. Im Baufeld 2.1 östlich der Lerchenstraße werden beispielsweise drei Gebäude in Holzbauweise im Energieeffizienzhausstandard NH 40 errichtet. Besonderes Augenmerk legt die Münchner Wohnen auch auf die Freiflächengestaltung, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten wird: Zwischen attraktiv gestalteten Grünanlagen befinden sich Spielplätze, Spielwiesen und Sitzgelegenheiten.

Für die beiden Unternehmen ist der Sprung über die Stadtgrenze nicht neu: Sie bewirtschaftet seit mehreren Jahrzehnten Wohnanlagen in den Gemeinden Taufkirchen und Germering.



Nicht nur optisch ansprechend, sondern auch in hohem Maße nachhaltig werden die neuen Gebäude der Münchner Wohnen in Poing.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

**1 Projekte und
Ereignisse 2023**

→ Unterstützung für das
Münchner Umland

- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023



Erste Wohnhäuser sind am Lerchenwinkel bereits entstanden, wie die Aufnahme von Mitte 2023 zeigt. Die weiteren Baufelder werden in den kommenden Jahren entwickelt.



Dr. Doris Zoller,
Vorsitzende der Geschäftsführung
der Münchner Wohnen

»Die Münchner Wohnen ist Garant für günstiges und nachhaltiges Wohnen in München. Wir wissen natürlich, dass Wohnungsknappheit und hohe Mietpreise keine ausschließlich münchenerischen Phänomene sind, sondern sich auch im Umland bemerkbar machen. Ich freue mich daher, wenn wir die Umlandgemeinden mit unseren Projekten unterstützen können, ein wenig Druck vom dortigen Wohnungsmarkt zu nehmen.«

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 **Projekte und Ereignisse 2023**
→ Das neue Herz Sendlings
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Das **neue** Herz Sendlings

Mitten in Sendling hat die Münchner Wohnen auf einer Fläche von circa 8.000 Quadratmetern einen Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Einrichtungen gebaut, der das Viertel aufwertet und einen lebendigen Ort für alle Menschen schafft.

28

Wohnungen verwaltet
MÜNCHENSTIFT unter dem
Projektname »Queer Quartier«
für selbstständig wohnende
Senior*innen aus der Queer-
Community.



Wir haben einen neuen Mittelpunkt in Sendling errichtet, der den Anwohner*innen und Mieter*innen Erholung, Freizeit, Einkaufsmöglichkeiten und Kinderbetreuung bietet.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und Ereignisse 2023

→ Das neue Herz
Sendlings

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

Vorzeigeprojekt MK6

Auf der tortenstückförmigen Brachfläche im Herzen Sendlings haben wir 180 Wohnungen und ein Flexiheim mit 185 Schlafplätzen errichtet. 128 Wohnungen sind für Familien vorgesehen, davon 15 Einheiten im konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und 29 Wohnungen im München Modell Miete (MMM). 56 freifinanzierte Ein- und Zweizimmerwohnungen beziehen Auszubildende und städtische Dienstkräfte. 52 Apartments verwaltet der Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Weitere 28 Wohnungen verwaltet MÜNCHENSTIFT unter dem Projekt-namen »Queer Quartier« für selbstständig wohnende Senior*innen aus der Queer-Community.

Eine Kindertagesstätte sowie ein Flexiheim mit 185 Schlafplätzen für zeitlich begrenztes Wohnen sind ebenfalls auf dem Areal untergebracht. Ein ALDI-Supermarkt bietet Einkaufsmöglichkeiten. Ein Restaurant wird zukünftig das neue Viertel mit dem bestehenden Wohnumfeld verbinden. Der grün bepflanzte Innenhof dient als Erholungsraum und Spielplatz für Kinder. Neben einer Tiefgarage mit 161 Stellplätze bietet die integrierte Mobilitätsstation unseren Mieter*innen kostenfreie Mobilitätsbausteine zum Ausleihen.

Damit ist die Sendlinger Wüste, so wurde das Grundstück lange genannt, endlich verschwunden. Wir haben einen tollen, neuen Mittelpunkt in Sendling errichtet, der den Anwohner*innen und neuen Mieter*innen Erholung, Freizeit, Einkaufen und Kinderbetreuung bietet. Und dank des bezahlbaren Wohnraums sorgen wir dafür, dass München für viele Menschen lebenswert bleibt.



Bei strahlendem Sonnenschein kamen alle Projektbeteiligten und Gäste auf der Dachterrasse zusammen.



Christian Müller,
Geschäftsführer Münchner Wohnen

»Das macht ein lebendiges München aus: Wohnungen für Familien, für Auszubildende und städtische Dienstkräfte. Dazu Apartements, die der Sozialdienst katholischer Frauen e.V. verwaltet, und Wohnungen für das MÜNCHENSTIFT in Kooperation mit der Münchner Aids-hilfe. Das MK6 ist ein rundum gelungenes Projekt, auf das die Münchner Wohnen stolz sein kann.«

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

**1 Projekte und
Ereignisse 2023**

→ Das neue Herz
Sendlings

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023



Ein grün bepflanzter Innenhof dient als Erholungsraum
und Spielplatz für Kinder.



Silvio Michel,
Projektleitung

»Das MK6 an der Radlkoferstraße war eines unserer wichtigsten und komplexesten Großprojekte, da die Nutzungsvielfalt hohe Anforderungen an die Planung gestellt hat. Ich freue mich, dass es jetzt dem ganzen Stadtteil neue Impulse gibt.«



Thomas Reiter,
Abteilungsleitung Hausbewirtschaftung

»Mit dem Projekt ist eine anspruchsvolle Mixed-Use-Immobilie entstanden. Ganz im Sinne der Münchner Mischung, bei der Lebensraum für alle Menschen geschaffen werden soll, haben wir mitten in Sendling ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und gewerblicher Nutzungen realisiert.«

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 **Projekte und Ereignisse 2023**
→ Bewegende Erinnerung
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Bewegende Erinnerung

Im Rahmen einer bewegenden Veranstaltung wurden im Sommer 2023 zum ersten Mal sechs Erinnerungszeichen an Gebäuden der Münchner Wohnen angebracht. Sie erinnern an Mieter*innen, die Opfer der Nationalsozialisten wurden. Ihre Schicksale recherchiert hatten die Azubis des Unternehmens.

Auszubildende Sabrina Abdullah (links) mit Verena Dietl, Aufsichtsratsvorsitzende der Münchner Wohnen und Bürgermeisterin der Landeshauptstadt München, bei der Anbringung eines Erinnerungszeichens in der Wendl-Dietrich-Straße 30 in Neuhausen.



Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und Ereignisse 2023

→ Bewegende Erinnerung

- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Erinnerungszeichen

Adolf Freitag, Mary Frohmann, Friedrich (Fritz) Johann Gemmel, Rudolf Gottlieb und Bella und Martin Stein hießen die Mieter*innen der Vorgängerunternehmen der Münchner Wohnen, die in den dreißiger Jahren in den Apostelblöcken in Neuhausen lebten. Sie wurden Opfer des nationalsozialistischen Regimes und in den Konzentrationslagern oder im Zuge der NS-Euthanasie ermordet oder kamen in Folge des feindseligen gesellschaftlichen Haltung zu Tode.

Ihrer Schicksale hat die Münchner Wohnen im Rahmen einer Gedenkveranstaltung 2023 gedacht und an ihren ehemaligen Wohnorten Erinnerungszeichen angebracht. Anwesend waren neben Dr. h. c. mult. Charlotte Knobloch, Präsidentin der Israelitischen Kultusgemeinde München und Oberbayern, auch Angehörige der Mieter*innen.

An den jeweiligen Gebäuden, in denen diese sechs Münchner*innen gelebt haben, haben die Azubis jeweils über deren Lebenswege berichtet und die Erinnerungszeichen angebracht. In Zusammenarbeit mit dem Kulturreferat der Landeshauptstadt München und der Historikerin Dr. Christiane Fritsche recherchierten die Azubis in den Wochen und Monaten zuvor die Schicksale der ehemaligen Bewohner*innen. Begleitet wurde die Recherche durch Projektstage, zum Beispiel durch einen Besuch im NS-Dokumentationszentrum oder im Münchner Stadtmuseum. Dieses Azubiprojekt ist nun fester Bestandteil der Ausbildung bei der Münchner Wohnen.

»Mitarbeiter*innen der früheren Wohnungsbaugesellschaft wurden ab 1933 zu Helfern des Regimes – viele unserer Mieter*innen zu Opfern. Das Unternehmen konnte sie nach der Machtübernahme der Nazis nicht schützen: Dieses Unrecht tut mir unendlich leid, und dafür entschuldige ich mich im Namen unseres Unternehmens aufrichtig«, sagte Dr. Doris Zoller, Vorsitzende der Geschäftsführung der Münchner Wohnen, bei der Gedenkveranstaltung. »Rassismus und Antisemitismus haben in unserem Unternehmen keinen Platz. Daran erinnern das Projekt und die Erinnerungszeichen.«



Die Azubis der Münchner Wohnen, zusammen mit Ausbildungsleiterin Daniela Joss (Mitte) und Dr. Doris Zoller, Vorsitzende der Geschäftsführung (rechts), vor einem Wohnhaus an der Arnulfstraße, an dem ein Erinnerungszeichen angebracht wurde.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

**1 Projekte und
Ereignisse 2023**

→ Bewegende Erinnerung

- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023



**Dr. h. c. mult. Charlotte Knobloch, Präsidentin der
Israelitischen Kultusgemeinde München und Oberbayern,
mit den Azubis der Münchner Wohnen.**



**Emily Richter,
Auszubildende zur Immobilienkauffrau**

»Diese Arbeit an den Erinnerungszeichen hat uns alle sehr geprägt. Durch Schule und Medien erhalten wir Einblicke in die damalige Zeit, aber leider nicht so intensiv, wie wir es durch dieses Projekt erleben konnten. Wir sind sehr dankbar für diese Erfahrung und schätzen es sehr, dass die Münchner Wohnen diese wichtige Arbeit in die Hände von uns Auszubildenden gelegt hat.«



**Daniela Joß,
HR Business Partnerin und Teamleitung
Ausbildung & Young Professionals**

»Die Beschäftigung mit diesem Teil der Unternehmensgeschichte bewegt die Azubis sehr. Sie lernen daraus, wie wichtig es gerade heute ist, für ein gleichberechtigtes und solidarisches Zusammenleben einzutreten.«

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

**1 Projekte und
Ereignisse 2023**

→ Alle unter
einem Dach

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

Alle unter einem Dach

Innovative Wohnformen für ein buntes, lebendiges Miteinander in unseren Quartieren. Mit dem Projekt in der Meindlstraße 14a im Stadtteil Sendling entsteht ein neuer Lebensmittelpunkt für verschiedene Generationen.

68

Wohneinheiten für
Senior*innen, Familien und
jüngere Menschen.



Mit Bäumen und begrünten Fassaden
wird in den Freianlagen eine tolle Aufent-
haltsqualität geschaffen.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und Ereignisse 2023

→ Alle unter
einem Dach

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

Mehrgenerationenhaus in Sendling

Beim Neubauprojekt in der Meindlstraße entstehen 68 Wohneinheiten, die zu 75 % Senior*innen und zu 25 % Familien und jüngere Menschen ein Zuhause geben werden. Vor allem Konzepte für gemeinschaftliche Wohnungsformen stehen hier im Mittelpunkt.

Mehrere eigenständige Wohnungen teilen sich einen Gemeinschaftsraum sowie einen Balkon für mehr Kommunikation untereinander und weniger Einsamkeit im Alter. Auch flexible Wohnungen sollen geschaffen werden, sodass die Wohnung je nach Lebensphase und Personenanzahl ohne großen baulichen Aufwand vergrößert oder verkleinert werden kann. Dabei werden alle Wohnungen barrierefrei geplant, vier Wohnungen sind auch rollstuhlgerecht geplant.

Im Erdgeschoss des Gebäudes zieht das Alten- und Servicezentrum ein und bietet zahlreiche Angebote für Senior*innen mit Informationsveranstaltungen, Kursen und Ausflügen. Daneben wird ein großer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss entstehen, den die Mieter*innen für eigene Veranstaltungen und Angebote nutzen können. Eine auf die Bewohnerschaft zugeschnittene Mobilitätsstation rundet das Angebot ab.

Mit Bäumen und begrünten Fassaden wird in den Freianlagen eine tolle Aufenthaltsqualität geschaffen. Es werden Hochbeete entstehen, die auch für Rollstuhlfahrende zugänglich sind. Alle Bewohner*innen können in Zukunft eigenes Obst und Gemüse anbauen und ernten. Das Dach wird begrünt und bietet neben einer PV-Anlage auch Flächen für Insekten und Vögel.

Das Gebäude entsteht in einer Holzhybrid-Bauweise und leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz.



In Holzhybridbauweise geplant, leistet das Projekt einen Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz im Herzen der Stadt.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und Ereignisse 2023

→ Alle unter
einem Dach

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023



Mirjam Broich,
Architektin im Team Projektentwicklung-Planung

»Der Neubau in der Meindlstraße ist ein Herzensprojekt, da die klimafreundliche Gebäudeplanung zusammen mit den innovativen Wohnformen und dem Alten- und Servicezentrum sicherlich ein toller Lebensmittelpunkt wird.«



Ewa Kuzak-Giesecke,
Architektin im Team Projektentwicklung-Planung

»Ich wohne in München-Süd und fahre oft mit dem Fahrrad am Grundstück vorbei. Ich sehe mit meinem inneren Auge das Gebäude, das dort in ein paar Jahren entsteht, und freue mich, dazu beitragen zu dürfen.«



Durch die kompakte Planung der Tiefgarage wird eine sehr hohe Freiraumqualität mit neuen Baumstandorten entstehen und eine bodengebundene Begrünung der Fassaden möglich.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 **Projekte und Ereignisse 2023**
→ Lebendige Fassade
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Lebendige Fassade

Das Münchner Künstlerkollektiv »Der Blaue Vogel« begann im Mai 2023 mit der Arbeit an der Westfassade unseres Gebäudes am Karl-Marx-Ring 75–83 in Neuperlach. Die Ostfassade gestaltete der renommierte italienische Künstler Peeta.

20

In luftigen 20 Metern Höhe arbeiteten die Künstler an den großflächigen Motiven.

Fast zwei Jahre hat es – von der Idee bis zum ersten Pinselstrich – gedauert, doch dann im Frühjahr 2023 konnten sich die Anwohner*innen gemeinsam mit den Künstlern das fertige Werk ansehen.



Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und Ereignisse 2023

→ Lebendige Fassade

- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Fassadengestaltung am Karl-Marx-Ring

Die Graffiti-Gemälde sind nicht nur schön anzusehen, sondern sie haben oft eine Botschaft. Mit ihrem Reichtum an Techniken und Motiven ist die Sprühkunst zu einer beliebten Form der Streetart geworden. Immer häufiger zieren kunstvoll gestaltete Wandbilder die Fassaden von Wohnhäusern und öffentlichen Gebäuden. Manche dienen schlicht der Verschönerung trister Hauswände, andere weisen auf gesellschaftlich aktuelle Themen hin. Doch alle sind sie einmalig und so unterschiedlich wie die Künstler*innen, die sie schufen.

Fast zwei Jahre hat es gedauert – von der Idee bis zum ersten Pinselstrich. In Neuperlach sind zwei weitere große Kunstwerke zu bestaunen. Das Münchner Künstlerkollektiv »Der Blaue Vogel« begann im Mai 2023 mit der Arbeit an einer ersten großflächigen Fassade am Gebäude der Münchner Wohnen am Karl-Marx-Ring 75–83 in Neuperlach.

Der renommierte italienische Künstler Peeta übernahm anschließend die Bemalung der Ostfassaden. In schwindelerregender Höhe von 20 Metern arbeiteten die Künstler mehrere Tage an den großflächigen Bildern. Bemerkenswert ist, wie man in dem kleinen Korb der Hebebühne den Überblick behalten kann.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Neuperlach wird mit dieser Kunst ein Stück bunter und es bereitet den Menschen vor Ort Freude. Organisiert wurde das Projekt vom MGS Stadtteilmanagement, von KulturBunt Neuperlach e.V. und von Landmarks München. Die Münchner Wohnen, das Kulturreferat sowie die Stiftung Straßenkunst der Sparkasse München finanzierten die Fassadengestaltung.

Von der Hebebühne aus arbeiteten die Künstler an den Graffitimotiven.



Robert Posselt vom Künstlerkollektiv »Der Blaue Vogel« war maßgeblich an der Projektorganisation beteiligt.



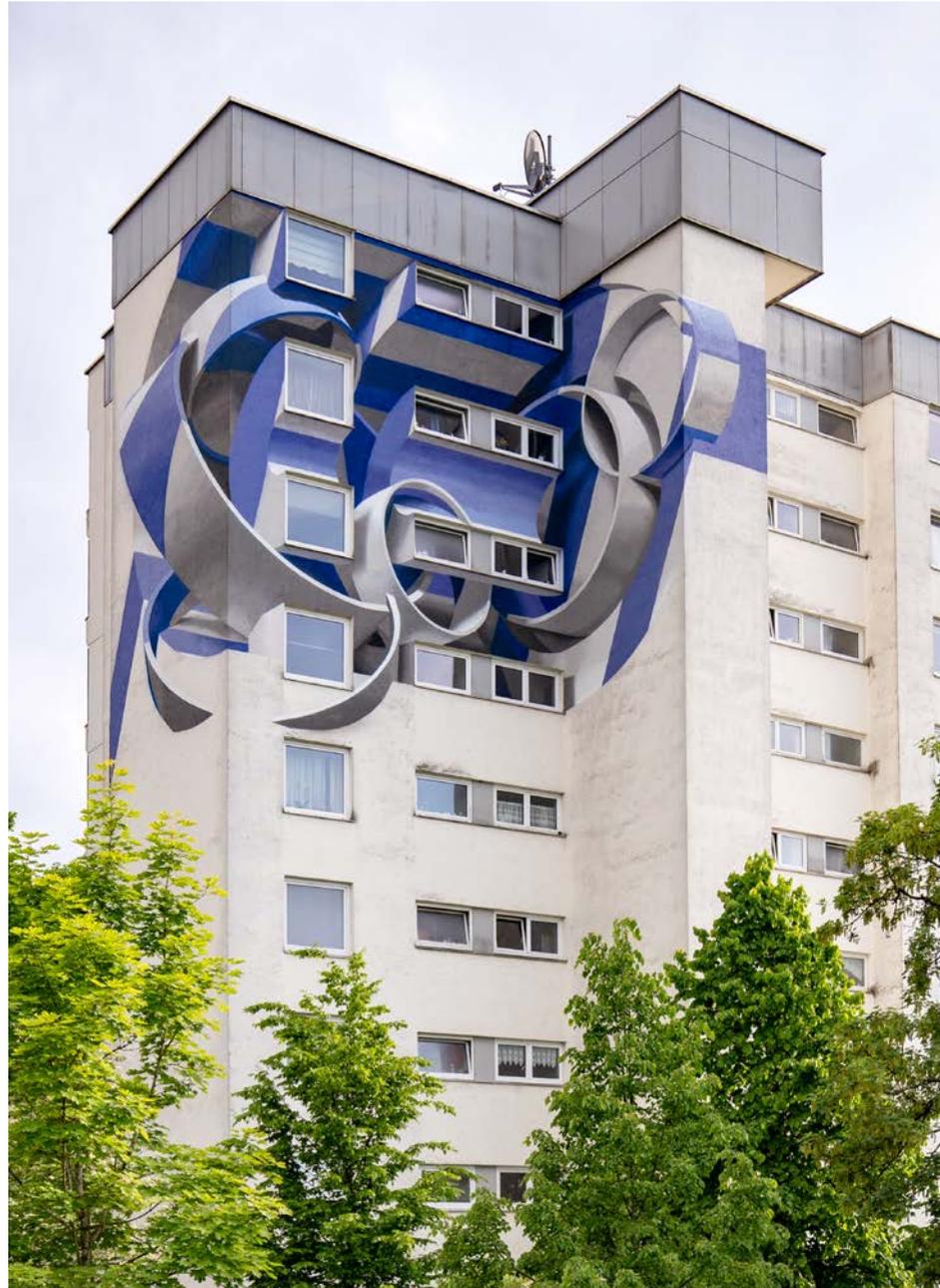
Kunst fürs Viertel: Zwei außergewöhnliche Fassadengestaltungen machen Neuperlach ein Stück bunter.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

**1 Projekte und
Ereignisse 2023**

→ Lebendige Fassade

- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023



Die optische Täuschung an der Ostfassade verändert
die Wahrnehmung der Architektur.



Florian Mayr,
MGS-Stadtteilmanagement
Neuperlach

»Der Stadtteil hat ein neues künstlerisches Highlight hinzubekommen und das ist erst der Anfang: Wir wollen in den nächsten Jahren weitere Wände in Neuperlach mit künstlerischen Akzenten verschönern.«



Torsten Kasper,
Teamleiter Instandhaltung,
Münchner Wohnen

»Wir freuen uns, dass wir einen Beitrag leisten und eines unserer Wohngebäude mit einem so tollen Kunstwerk verschönern lassen können. Auch das ist Freiraumgestaltung. Eine Wand wird lebendig und das auf so imposante Weise.«

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 **Projekte und Ereignisse 2023**
→ Lebendige Fassade
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023



Street Art von Weltrang

Nicht nur in Neuperlach, sondern auch in Schwabing ist im vergangenen Jahr Street Art an einer Hauswand der Münchner Wohnen entstanden. Dem Münchner Kunstverein Positive-Propaganda ist es gelungen, für das Projekt das weltweit renommierte Künstlerduo FAILE zu gewinnen, um die Brandwand eines Mietshauses in der Schleißheimer Straße zu gestalten – und so Kunst von Weltrang in der Landeshauptstadt zu realisieren und sie einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Unweit des Nordbades haben Patrick McNeil und Patrick Miller ein großformatiges Wandgemälde, ein Mural, mit dem Titel »The Wallstreet Windfall« gestaltet. Die Kunst von FAILE ist oft im Collagenstil gestaltet und – wie in der Street Art üblich – durch konsum- und gesellschaftskritische Aussagen geprägt. Das Werk in Schwabing haben die Künstler gezielt für diesen Ort und seine Umgebung entworfen und gemeinsam mit dem Team des Kunstvereins innerhalb von zehn Tagen fertiggestellt. Das Mural ist mit Unterstützung des Kulturreferats, der Straßenkunst-Stiftung der Stadtparkasse München und der Münchner Wohnen entstanden und erfreut hoffentlich jeden Tag aufs Neue die Passant*innen.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

**1 Projekte und
Ereignisse 2023**

→ Günstig Wohnen während
der Ausbildung

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

Günstig Wohnen während der **Ausbildung**

Für Auszubildende ist es schwierig, bei einer Vergütung von durchschnittlich rund 1.000 Euro in München eine eigene Wohnung zu finden. Die Landeshauptstadt will die Situation für diese Zielgruppe verbessern und richtet spezielle Azubi-Häuser ein. Pünktlich zum Ausbildungsstart 2023 hatten das AzubiWerk München und die Münchner Wohnen ein neues in Neuperlach eröffnet.

1.000

Azubi-Apartments sollen mittelfristig durch die Landeshauptstadt München entstehen. Weitere Azubi-Häuser in Riem und Freiam sind in Planung.



Gute Aussicht: Im neuen Gebäude im Neuperlacher Zentrum bietet die Münchner Wohnen günstigen Wohnraum auf Zeit an.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und Ereignisse 2023

→ Günstig Wohnen während
der Ausbildung

- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Azubi-Haus in Neuperlach

Im Rahmen eines kleinen »Terrassenfestes« auf der Dachterrasse des neuen Hauses konnten alle Beteiligten auf das gelungene Projekt anstoßen: die Münchner Wohnen als Bau- und Hausherrin, das AzubiWerk München, Vertreter des Münchner Stadtrates sowie die Azubis, die bereits ihre Apartments im Haus bezogen hatten. Das neue Haus bietet mehr als 200 Azubis die Möglichkeit, für die Zeit ihrer Ausbildung günstig zu wohnen. Es ist das zweite Projekt dieser Art nach dem ersten Haus am Innsbrucker Ring. Zwei weitere Häuser in Riem und in Freiham sind in Planung.

Mit dem neuen Azubi-Haus an der Von-Knoeringen-Straße macht die Landeshauptstadt einen weiteren großen Schritt, günstigen Wohnraum für Zielgruppen bereitzustellen, die dringend Unterstützung brauchen. In Neuperlach stehen für Azubis während ihrer Ausbildungszeit 221 voll ausgestattete Einzelapartments sowie vier Familienapartments zur Verfügung. Ein Drittel dieser Apartments wird vom AzubiWerk vermittelt, ein Drittel wird von den Azubis der Landeshauptstadt über das Personalreferat belegt und ein Drittel von der Münchner Wohnen an Münchner Unternehmen und deren Azubis vermietet.

Interessierte können sich über die Seiten www.azubiwerk-muenchen.de und <https://liveandlearn.muenchner-wohnen.de> informieren.

Dr. Doris Zoller, Vorsitzende der Geschäftsführung der Münchner Wohnen, sprach von einer »kleinen Stadt im Haus«: In den sechs oberen Stockwerken wohnen die Azubis und können sich in den Gemeinschaftsküchen, Aufenthaltsräumen und auf der Dachterrasse treffen, austauschen und eine gute Zeit verbringen. Gleichzeitig sind im Erdgeschoss fünf Flächen für die Kreativwirtschaft und ein Kontaktladen der Münchner Hilfsstelle Condrops entstanden. »In diesem Haus kommen also ganz unterschiedliche Akteure zusammen: Azubis, Künstlerinnen und Künstler, Sozialarbeiterinnen und -arbeiter und deren Besucherinnen und Besucher, die Unterstützung benötigen. Ich wünsche allen Azubis und allen anderen Nutzerinnen und Nutzern dieses Hauses eine gute Gemeinschaft und ein gutes Zusammenleben.«



Bei herrlichem Sonnenschein hat die Münchner Wohnen zusammen mit dem AzubiWerk im Sommer 2023 das neue Haus in Neuperlach eröffnet.



Orte für Gemeinschaft im Haus:
Auf der Dachterrasse (links) oder in den
Loggien (oben) können die Azubis
zusammenkommen

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

**1 Projekte und
Ereignisse 2023**

→ Günstig Wohnen während
der Ausbildung

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023



Die neuen Bewohner beleben die Nachbarschaft
im Neuperlacher Zentrum. Mit dem Gebäude wird
eine weitere Baulücke geschlossen.



Philippe Ludwig,
Geschäftsführer AzubiWerk München

»Auszubildende haben es besonders schwer am Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt. Deshalb ist dieses Angebot so wichtig. Viele Azubis, die nun hier eingezogen sind, könnten ansonsten in München keine Ausbildung beginnen. Ich freue mich daher sehr, dass die Landeshauptstadt sich mit der Gründung des AzubiWerks München langfristig für bezahlbaren Wohnraum für Auszubildende einsetzt und so einen wichtigen Beitrag zur Fachkräftesicherung leistet.«

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 **Projekte und Ereignisse 2023**
→ Meilenstein in Laim
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Meilenstein in Laim

Die Münchner Wohnen plant und baut nicht nur eigene Wohngebäude, sondern tut dies auch im Auftrag der Landeshauptstadt. Die Stiftungsimmobilie Alte Heimat in Laim wird von der Wohnungsbau-gesellschaft verwaltet und derzeit durch neue Gebäude ergänzt. Im Herbst 2023 wurde Richtfest gefeiert.

8

Nur etwa acht Monate hat es gedauert, bis vier der sieben Neubauten ihre Endhöhe erreicht haben.

Städtische Zusammenarbeit für günstigen Wohnraum: Kommunalreferentin Christina Frank, Verena Dietl, Aufsichtsratsvorsitzende der Münchner Wohnen und Bürgermeisterin der Landeshauptstadt München, und Dr. Doris Zoller, Vorsitzende der Geschäftsführung der Münchner Wohnen, beim Richtfest.



Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und Ereignisse 2023

→ Meilenstein in Laim

- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Weiterentwicklung der Siedlung Alte Heimat

An der Laimer Zschokkestraße ging es schnell voran: In nur etwa acht Monaten nach Baubeginn haben vier der sieben Neubauten des 3. und 4. Bauabschnitts ihre Endhöhe erreicht – und schon konnten die Beteiligten Richtfest feiern. Die Alte Heimat wird – vom Kommunalreferat als Bauherr mit der Münchner Wohnen als Projektmanagerin – teils durch Neubauten ersetzt und teils ergänzt. So entstehen in mehreren Bauabschnitten 350 neue Wohnungen.

Die Siedlung wurde in der Nachkriegszeit errichtet, um ausgebombten Münchner Bürger*innen nach ihrer Flucht wieder ein Zuhause geben zu können. Das Projekt wurde durch einen bürgerschaftlichen Verein angestoßen und finanziert mit gesammelten Spendengeldern sowie Mitteln von Bund und Landeshauptstadt. Letztere ist heute im Besitz der Stiftungssiedlung, die durch die Münchner Wohnen verwaltet wird.

Die soziale Idee der Alten Heimat wird durch die Neuentwicklung, die mit dem Bau der ersten beiden neuen Abschnitte 2020 begann, auch im 21. Jahrhundert weitergeführt. Nach wie vor leben in der Siedlung mehrheitlich Senior*innen und Bürger*innen mit kleinem Geldbeutel, die es auf dem Münchner Wohnungsmarkt schwer haben. In den Neubauten des 3. und 4. Bauabschnitts entstehen nun wieder 162 kleinere altersgerechte Wohnungen mit einem oder zwei Zimmer, aber auch 101 größere Wohnungen für Familien.

Die Pläne zur Erweiterung und Ergänzung der Alten Heimat stammen von 03 Architekten aus München. Das ruhige städtebauliche Konzept der Entstehungszeit von Franz Ruf und Sepp Pogadl mit seinen Satteldachhauszeilen wird qualitativ weitergeführt: Die neuen Zeilenbauten an der Zschokkestraße ergänzen, aber erdrücken den Bestand nicht. Ein Farbkonzept gibt dem Quartier einen eigenen Charakter. Und es bleibt grün: Die Freiflächen und der Quartiersplatz werden neu gestaltet, im dritten Bauabschnitt werden die Dächer begrünt, ebenso wie die Laubengänge der Neubauten hin zur Zschokkestraße. Umfangreiche soziale Angebote – ein Nachbarschaftstreff sowie ein Wohnen-im-Viertel-Standort der Münchner Wohnen und eine neue Kita – kommen bereits seit 2022 der Nachbarschaft zugute.



Endhöhe erreicht: Die Ergänzungsbauten der Siedlung präsentieren sich an der Laimer Zschokkestraße.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 **Projekte und Ereignisse 2023**
→ Meilenstein in Laim
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023



Der 1. und 2. Bauabschnitt der Alten Heimat wurden bereits fertiggestellt. In drei Gebäuden sind 87 Wohnungen entstanden.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

**1 Projekte und
Ereignisse 2023**

→ Fit für die
Zukunft

- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Fit für die Zukunft

In der heutigen dynamischen Arbeitswelt sind Veränderungsbereitschaft und Anpassungsfähigkeit entscheidende Kompetenzen. Die Unternehmenskultur kann dabei als wichtiger Hebel dienen, um diese Fähigkeiten nachhaltig zu fördern.

96

Stunden haben wir genutzt,
um uns fit für die Zukunft
zu machen.

Wie können wir lernen, Veränderungen
als Chance zu sehen und konstruktiv
darauf zu reagieren?



Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und Ereignisse 2023

→ Fit für die
Zukunft

- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

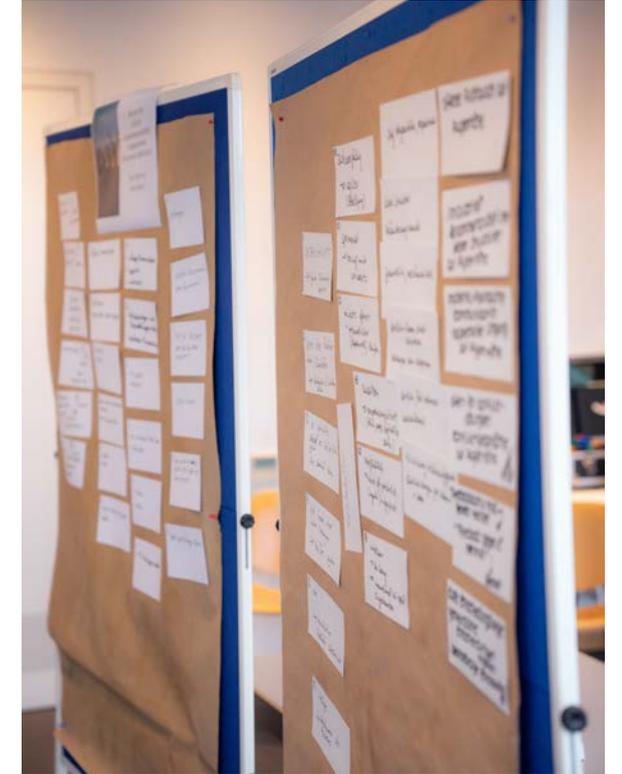
Workshopreihe zur Fusion

Wie können wir lernen, Veränderungen als Chance zu sehen und konstruktiv darauf zu reagieren? Wie können wir unsere innere Widerstandsfähigkeit stärken, um Stress und Herausforderungen besser zu bewältigen? Und welche Methoden gibt es, mit unternehmenskulturellen Unterschieden umzugehen? Diese und weitere Fragen standen im Fokus zweier Workshopreihen, die wir unseren Mitarbeiter*innen im Rahmen der Vorbereitung zur Fusion angeboten haben.

In einem ersten Workshop, »Fit für Veränderung«, wurde das Thema Veränderungsbereitschaft und damit zusammenhängend auch Resilienz, Wertschätzung, Empathie und Umgang mit Ungewissheit beleuchtet. Die Teilnehmenden bekamen Werkzeuge und Methoden an die Hand, sich auf die anstehenden Veränderungen vorzubereiten, und diskutierten auch die Vorteile von Veränderung, wie persönliche Entwicklung und wachsende Flexibilität.

Das zweite Format, »Fit für kulturelle Entwicklung«, fokussierte sich auf die bewusste Gestaltung der Unternehmenskultur. Diese unsichtbare »DNA« beeinflusst, wie Mitarbeiter*innen miteinander interagieren und Entscheidungen treffen. Dabei ging es auch um die verschiedenen Aspekte der kulturellen Entwicklung und die Identifikation von Ansatzpunkten für Verbesserungen.

Beide Workshops waren äußerst erfolgreich und stießen bei den Mitarbeiter*innen auf große Resonanz. Dieses positive Feedback bestärkt uns, auch künftig die Entwicklung solcher Formate weiterzuverfolgen.



Die Workshops wurden sehr gut
angenommen und viele Mitarbeiter*innen
nutzten die Chance, sich persönlich
weiterzuentwickeln.

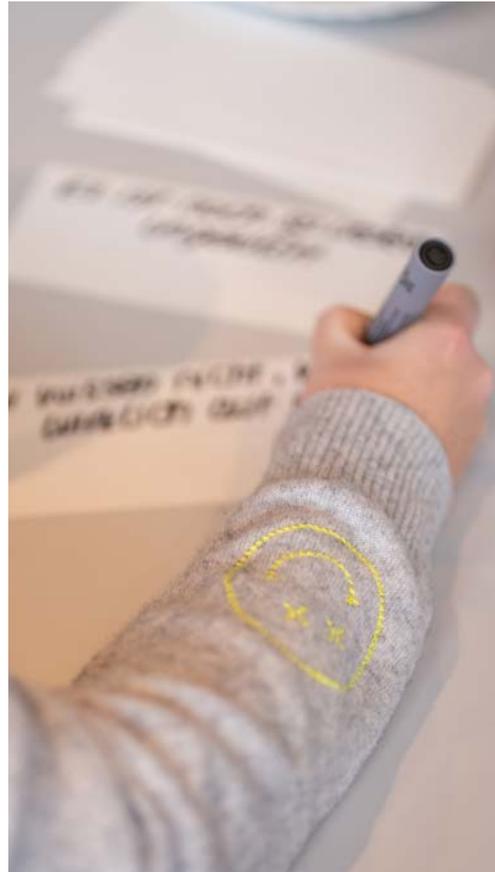
Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

**1 Projekte und
Ereignisse 2023**

→ Fit für die
Zukunft

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023



Die Mischung aus interessanten
Inputs, abwechslungsreichen Aufgaben
und anregenden Diskussionen macht
den Erfolg des Formats aus.



Sabine Schupfer,
Teamassistentin Personal

»Die Teilnehmenden waren zu
100 % bei der Sache und die
vielfältigen Ergebnisse haben
auch uns als Workshopleitung
Denkanstöße gegeben, für
die wir sehr dankbar sind.«

Edit Mahler,
Projektleiterin Personalentwicklung

»Unser Ziel war es, neue
Impulse zu geben und die
Kompetenzen unserer
Kolleginnen und Kollegen
zu erweitern, damit sie für
künftige Anforderungen
gut gerüstet sind.«

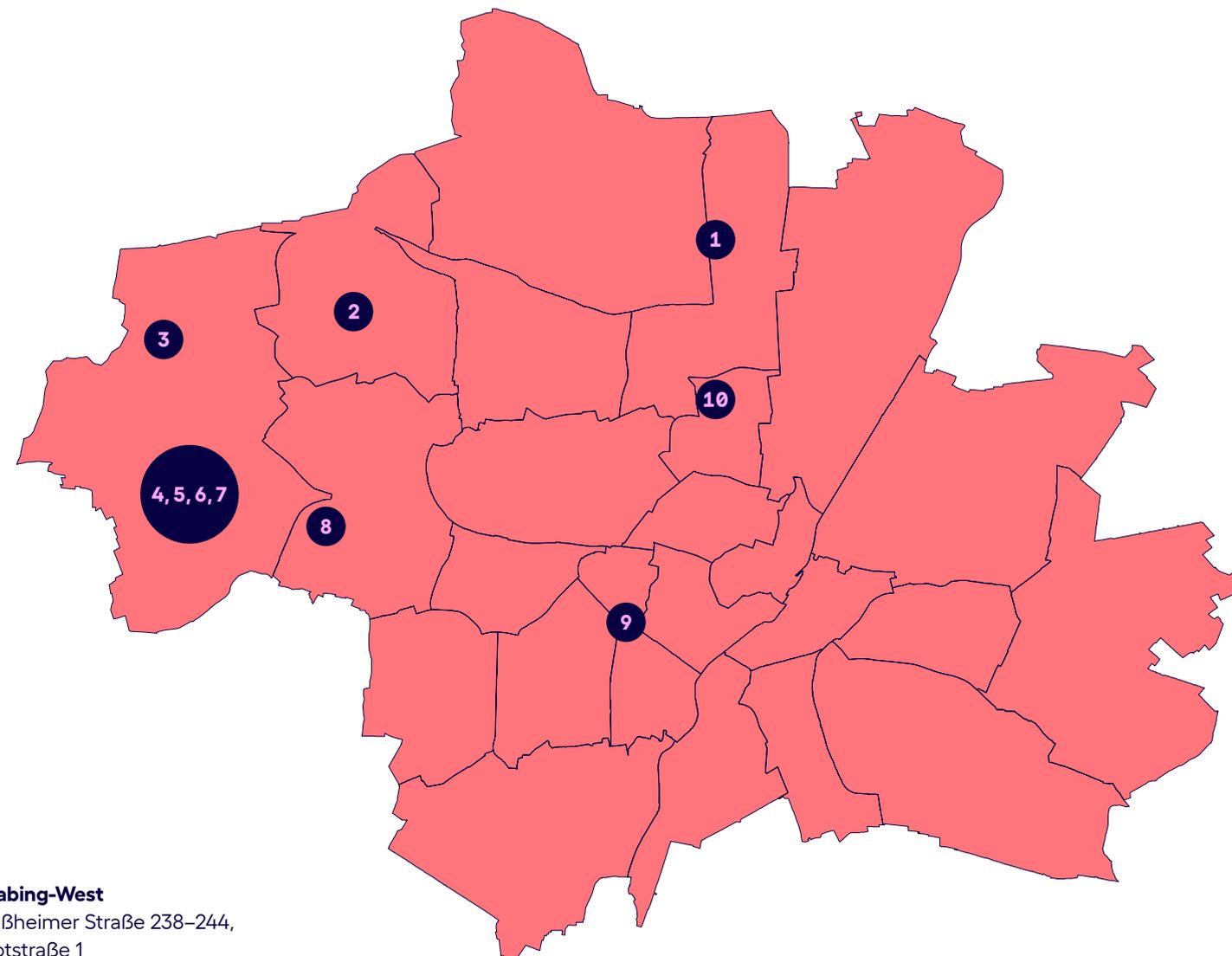
Nina Weber,
Referentin Personalentwicklung

»Das Feedback der Teilneh-
menden hat uns gezeigt,
wie wichtig es für den Erfolg
ist, die Workshops mit in-
ternen Moderatorinnen und
Moderatoren durchzu-
führen.«

2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

Neubauprojekte

Im Mittelpunkt steht eine nachhaltige Bauweise in Kombination mit besonderen Wohnformen und Infrastrukturmaßnahmen.



- 1 **Milbertshofen – Am Hart**
Schleißheimer Straße 450
- 2 **Allach – Untermenzing**
Theodor-Kitt-Straße 20, 20a, 20b, 20c, 20d
- 3 **Aubing – Lochhausen – Langwied**
Henschelstraße WA 3, 4,
Marianne-Hoppe-Straße 7–21
- 4 **Aubing – Lochhausen – Langwied**
Freiham WA 1 Mitte,
Christel-Sembach-Krone-Straße 4–10
- 5 **Aubing – Lochhausen – Langwied**
Freiham WA 11.1,
Aubinger Allee 16, 18, 20, 22, 24,
Ellis-Kaut-Straße 17, 19, 21
- 6 **Aubing – Lochhausen – Langwied**
Freiham Nord 3. Bauteil WA 12,
Golo-Mann-Weg 30–36,
Ellis-Kaut-Straße 5, 7
- 7 **Aubing – Lochhausen – Langwied**
Freiham WA 18,
Helmut-Schmidt-Allee 34–40
- 8 **Pasing-Obermenzing**
Scapinellistraße 1, 3, 3a,
Lortzingstraße 3
- 9 **Sendling**
Johannes-Timm-Straße 4–8,
Radlkoferstraße 12 (MK6)
- 10 **Schwabing-West**
Schleißheimer Straße 238–244,
Gernotstraße 1
- 11 **Taufkirchen**
Riegerweg 17–19

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und
Ereignisse 2023

2 **Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023**
→ Neubauprojekte

3 Finanzbericht 2023

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023**
→ Neubauprojekte
- 3 Finanzbericht 2023

1

Milbertshofen – Am Hart
Schleißheimer Straße 450

Projekt
Neubau von 68 frei finanzierten und geförderten Wohnungen
Förderprogramm
Einkommensorientierte Förderung
Projektleitung
Martina Ott



2

Allach – Untermenzing
Theodor-Kitt-Straße 20, 20a, 20b, 20c, 20d

Projekt
Neubau von 36 geförderten Wohnungen
Förderprogramm
Einkommensorientierte Förderung
Projektleitung
Susanne Merk-Lérias und Muhamed Balic



3

Aubing – Lochhausen – Langwied
Henschelstraße WA 3, 4,
Marianne-Hoppe-Straße 7–21

Projekt
Neubau von 154 geförderten Wohnungen
Förderprogramm
Einkommensorientierte Förderung, München Modell Miete
Projektleitung
Dagmar Englert-Friedrich



Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 **Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023**
→ Neubauprojekte
- 3 Finanzbericht 2023

4

Aubing – Lochhausen – Langwied
Freiham WA 1 Mitte,
Christel-Sembach-Krone-Straße 4–10

Projekt

Neubau von insgesamt 63 geförderten Wohnungen,
davon sind 31 Wohnungen in 2023 fertiggestellt worden.

Förderprogramm

München Modell Miete

Projektleitung

Sarah-Cathrin Schmitz



5

Aubing – Lochhausen – Langwied
Freiham WA 11.1,
Aubinger Allee 16, 18, 20, 22, 24,
Ellis-Kaut-Straße 17, 19, 21

Projekt

Neubau von 138 Wohnungen sowie einem Nachbarschaftstreff
und fünf Gewerbeeinheiten

Förderprogramm

Einkommensorientierte Förderung, München Modell Miete,
konzeptioneller Mietwohnungsbau

Projektleitung

Enis Ben Khemais



6

Aubing – Lochhausen – Langwied
Freiham Nord 3. Bauteil WA 12,
Golo-Mann-Weg 30–36,
Ellis-Kaut-Straße 5, 7

Projekt

Neubau von 109 geförderten Wohnungen

Förderprogramm

Einkommensorientierte Förderung, München Modell Miete,
konzeptioneller Mietwohnungsbau

Projektleitung

Helmut Frey



Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023**
→ Neubauprojekte
- 3 Finanzbericht 2023

7

Aubing – Lochhausen – Langwied
Freiham WA 18,
Helmut-Schmidt-Allee 34–40

Projekt

Neubau von insgesamt 239 frei finanzierten und geförderten Wohnungen sowie Gewerbe, davon sind 137 Wohnungen in 2023 fertiggestellt worden.

Förderprogramm

Einkommensorientierte Förderung, München Modell Miete, konzeptioneller Mietwohnungsbau

Projektleitung

Torsten Schmidt



8

Pasing-Obermenzing
Scapinellistraße 1, 3, 3a,
Lortzingstraße 3

Projekt

Neubau mit 70 Wohneinheiten und einem Gemeinschaftsraum

Förderprogramm

München Modell Miete, modifizierte städtische EOF-Kofinanzierung (MWB)

Projektleitung

Mirja Giebler-Buck



9

Sendling
Johannes-Timm-Straße 4–8,
Radlkoferstraße 12 (MK6)

Projekt

Neubau von 180 frei finanzierten und geförderten Wohnungen, ein Flexiheim mit 185 Schlafplätzen sowie Gewerbe

Förderprogramm

München Modell Miete, konzeptioneller Mietwohnungsbau

Projektleitung

Silvio Michel



Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023**
→ Neubauprojekte
- 3 Finanzbericht 2023

10

Schwabing-West
Schleißheimer Straße 238–244,
Gernotstraße 1

Projekt

Erwerb von insgesamt 22 frei finanzierten Wohnungen



11

Taufkirchen
Riegerweg 17–19

Projekt

Neubau von 44 Wohneinheiten im Rahmen des
kommunalen Wohnraumförderprogramms im Auftrag
der Gemeinde Taufkirchen

Projektleitung

Thomas Pohl



3 Finanzbericht 2023

Wohnungsbaugesellschaften der Landeshauptstadt München

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und
Ereignisse 2023

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Wohnungsbaugesellschaften
der Landeshauptstadt
München



* Die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH wurde zum 11.2024 Teil des Münchner-Wohnen-Konzerns und ist folglich noch kein Teil des Konzernabschlusses der Münchner Wohnen 2023.

** Der Verkauf der MGS erfolgte zum 31.12.2023. Es wurde für die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH für das Jahr 2023 kein Konzernabschluss mehr aufgestellt.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

Bericht des Aufsichtsrats

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats



Verena Dietl,
Vorsitzende des Aufsichtsrats
und 3. Bürgermeisterin der
Landeshauptstadt München

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr eingehend und zeitnah mit der Lage und der Entwicklung des Konzerns und dessen Perspektiven befasst. Die Geschäftsführung wurde bei der Leitung des Unternehmens, der Ausrichtung der künftigen Geschäftspolitik sowie anderen grundsätzlichen Fragen vom Aufsichtsrat begleitet.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat sich anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte, die Entwicklungen der Münchner Wohnen (vormals: GEWOFAG Holding) und deren Beteiligungen, über bedeutende Geschäftsvorfälle und alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik informiert.

Die Berichterstattung der Geschäftsführung umfasste alle wichtigen Informationen über die Geschäftsentwicklung des Unternehmens und die Lage der Gesellschaft. Dies schloss neben der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung insbesondere auch die Eigenkapitalausstattung, Rentabilität und Liquiditätsausstattung aller Gesellschaften der Unternehmensgruppe mit ein.

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung des Unternehmens obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen, die Geschäftsführung überwacht und beraten. Die Geschäftsführung unterrichtete den Aufsichtsrat durch vierteljährliche Berichte über den Gang der Geschäfte, insbesondere den Umsatz und die Lage der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, die für die Gesellschaft und deren Beteiligungen von Bedeutung waren, zeitnah eingebunden. So wurde der Aufsichtsrat auch zwischen den Sitzungen über Projekte und Vorhaben informiert, die für die Gesellschaften eilbedürftig waren.

Sitzungen des Aufsichtsrats

In seinen drei ordentlichen Sitzungen am 14. März 2023, 27. Juni 2023 und 28. November 2023 hat sich der Aufsichtsrat unter anderem ausführlich über sämtliche genehmigungspflichtige und sonstige wesentliche Angelegenheiten des Unternehmens informiert.

Daneben fanden vierzehn außerordentliche Sitzungen am 20. Januar 2023, 21. März 2023, 30. März 2023, 17. Mai 2023, 13. Juni 2023, 25. Juli 2023, 27. Juli 2023, 9. August 2023, 16. August 2023, 17. Oktober 2023, 31. Oktober 2023, 7. November 2023, 15. November 2023 und 13. Dezember 2023 statt.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Bericht des Aufsichtsrats

Zudem befasste sich der Aufsichtsrat im Rahmen von fünf schriftlichen Verfahren mit zwei Grundstückankäufen, einer Vergabe, der Finanzierungsstrategie sowie diversen Fragen bezüglich der Bestellung des CEO. Der Vergabeausschuss war im Geschäftsjahr 2023 mit drei Vergabeentscheidungen befasst.

Der Bewerbungsausschuss tagte acht Mal.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2023 ergab sich eine personelle Veränderung im Aufsichtsgremium. Herr Christian Müller schied aus dem Aufsichtsrat aus. Für ihn wurde Herr Christian Köning am 1. März 2023 in den Aufsichtsrat gewählt.

Risikomanagement und Revision

Das Risikomanagementsystem im Konzern der GEWOFAG wurde auch im Berichtsjahr 2023 weiterentwickelt. Alle Konzerngesellschaften sind in das Risikomanagementsystem eingebunden.

Der Aufsichtsrat ließ sich regelmäßig über die Erkenntnisse der Geschäftsführung aus dem Risikomanagementsystem unterrichten und war jederzeit über die Risikosituation der GEWOFAG informiert. Er hat sich anhand der Berichte davon überzeugt, dass das vorgestellte Risikomanagementsystem den betrieblichen Anforderungen genügt.

Der Abschlussprüfer hat die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems sowie dessen Eignung zur Analyse der Risikotragfähigkeit der Gesellschaft bestätigt.

Die Innenrevision hat im Berichtsjahr Prüfungen entsprechend eines Prüfungsplans durchgeführt. Dem Aufsichtsrat wird über die Ergebnisse berichtet, die ausführlichen Berichte können eingesehen werden.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss 2023 wurde von der durch den Aufsichtsrat als Abschlussprüfer beauftragten Bietergemeinschaft, VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. und Bavaria Revisions- und Treuhand AG, München, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte sowohl für die Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH) als auch für den Konzernabschluss einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 mit Lageberichten und Anhängen erhalten und eingehend geprüft. Sie waren Gegenstand der Sitzung des Aufsichtsrats am 13. Juni 2024, an der auch der Abschlussprüfer zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung stand.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung durch die Bietergemeinschaft VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. und Bavaria Revisions- und Treuhand AG an und erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung gegen den Jahres- und Konzernabschluss vom 31. Dezember 2023 mit den Lageberichten keine Einwendungen. Er billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss und schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Ergebnisses an.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, den Mitgliedern des Betriebsrates sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren persönlichen Einsatz und die geleistete Arbeit.

München, im Juni 2024

Der Aufsichtsrat



Verena Dietl
Aufsichtsratsvorsitzende

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

Konzernlagebericht 2023

Münchner Wohnen GmbH

(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Grundlagen des Konzerns

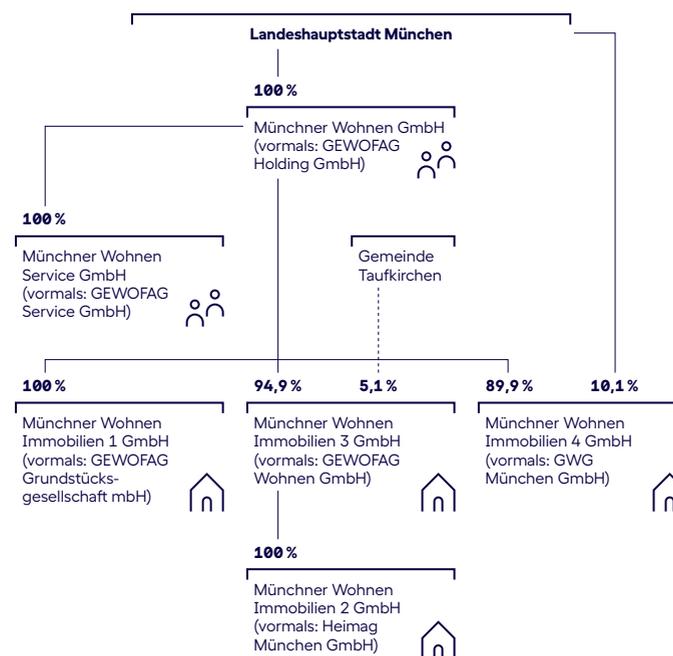
Geschäftsmodell

Der Münchner-Wohnen-Konzern (vormals: GEWOFAG-Konzern und im Folgenden auch »Münchner Wohnen«) ist eine städtische Wohnungsbaugesellschaft der Landeshauptstadt München, die den Münchner Bürgerinnen und Bürgern im Vergleich zum allgemeinen Münchner Wohnungsmarkt günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt. Die Gesellschaft folgt ihrem Satzungszweck, der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Münchner Bevölkerung.

Die Hauptaufgaben der Münchner Wohnen umfassen die Bewirtschaftung und Verwaltung eigener und fremder Immobilien, den Erwerb, die Entwicklung und die anschließende Bebauung von Grundstücken, die Instandhaltung und Modernisierung von Bestandsimmobilien sowie diverse immobilienbezogene Servicedienstleistungen.

Konzernstruktur

Die Beteiligungsverhältnisse im Konzern können dem folgenden Schaubild entnommen werden (Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH ab 1. Januar 2024):



Die Konzernleitung sowie die zentralen Managementaufgaben, die Steuerung des Konzerns und die strategischen Funktionen sind im Geschäftsjahr 2023 in der Konzernobergesellschaft Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH) abgebildet. Die operativen Funktionen, die Bestandsbewirtschaftung sowie soziale und technische Dienstleistungen, werden im Geschäftsjahr 2023 innerhalb der Münchner Wohnen Service GmbH (vormals: GEWOFAG Service GmbH) erbracht. Die Gesellschaften Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH (vormals: GEWOFAG Wohnen GmbH), Münchner Wohnen Immobilien 1 GmbH (vormals: GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH) und Münchner Wohnen Immobilien 2 GmbH (vormals: Heimag München GmbH) sind im Geschäftsjahr reine Immobilienbestandshalter und beschäftigen kein eigenes Personal.

Alleinige Gesellschafterin der Münchner Wohnen GmbH ist die Landeshauptstadt München.

Aufbauorganisation der Münchner Wohnen GmbH

Die Münchner Wohnen GmbH gliedert sich im Jahr 2023 in vier Ressorts:

- Ressort Finanzen (Bereiche Finanzen und Konzernsteuerung, Stabsstellen Strategie und Konzernfinanzierung)
- Ressort Recht (Bereiche Einkauf, Recht, Personal und Steuerungsunterstützung)
- Ressort Kommunikation (Bereiche Unternehmenskommunikation und Kundenmanagement, Stabsstellen Pressesprecher*in, Transformation sowie Konzernprojekte und Beteiligungsmanagement)
- Ressort IT (Sachgebiete IT Service/Infrastruktur und SAP-Anwendungen, Kaufmännische Sachbearbeitung, Stabsstellen IT-Sicherheit/ITIL, SAP-Gesamtkoordination und Digitale Transformationsprojekte)

Darüber hinaus sind der Konzernleitung die Konzern-Stabsstellen Innenrevision und Kooperationsmanagement zugeordnet.

Aufbauorganisation der Münchner Wohnen Service GmbH

Die Münchner Wohnen Service GmbH gliedert sich im Jahr 2023 in drei Ressorts:

- Ressort Bau (Bereiche Bau, Neubau, Projektentwicklung und Bestand, Stabsstellen Klimaschutz und Steuerungsunterstützung)
- Ressort Immobilien (Bereiche Immobilienverwaltung, Kundenmanagement und Soziale Dienstleistungen, Stabsstelle Immobilienverwaltung)
- Ressort Technik (Bereiche Handwerker, Technik-Strategie, Technische Services, Hausmeister, Stabsstellen Steuerung und Mobilität)

Im Rahmen der Zusammenführung der beiden Wohnungsbaugesellschaften hin zum Münchner-Wohnen-Konzern kommt es im Jahr 2024 zu umfangreichen strukturellen Anpassungen und Veränderungen.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Fusion der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Münchner Wohnen

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat in der Vollversammlung vom 9. Juni 2021 die Vorbereitung der Zusammenführung der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften, der GEWOFAG mit sämtlichen Beteiligungsunternehmen sowie der GWG, beschlossen. In der Vollversammlung vom 21. Dezember 2022 wurde beschlossen, dass die Zusammenführungsstruktur umgesetzt und die neue städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH zum 1. Januar 2024 realisiert werden soll.

Seit dem 1. Januar 2024 firmiert der Konzern unter der Münchner Wohnen und geht nun als einziges kommunales Wohnungsbauunternehmen der Landeshauptstadt München aus den bisherigen beiden Unternehmen GEWOFAG und GWG München hervor. Ab diesem Zeitpunkt wird die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH (vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH) in die Konzernstruktur einbezogen.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung bestand bis zum 21. März 2023 aus Herrn Dr. Klaus-Michael Dengler und Frau Dr. Doris Zoller. Der Aufsichtsrat der Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH) hat in seiner Sitzung am 21. März 2023 mit sofortiger Wirkung die Abberufung von Herrn Dr. Klaus-Michael Dengler als Geschäftsführer aller Konzerngesellschaften beschlossen. Vom 1. Oktober bis zum 31. Oktober 2023 bestand die Geschäftsführung aus Frau Dr. Doris Zoller und Herrn Andreas Lehner. Zwischenzeitlich wurde die Gesamtleitung auf Frau Dr. Doris Zoller übertragen. Seit dem 1. Dezember 2023 besteht die Geschäftsführung aus Frau Dr. Doris Zoller (Vorsitzende) und Herrn Christian Müller.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Die Entwicklungen in den einzelnen Wirtschaftsbereichen verliefen jedoch sehr unterschiedlich. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 ein kleines Plus von 0,2 %, wobei das Wachstum aus den Steigerungen im Tiefbau resultiert. Der Hochbau war weiterhin besonders von hohen Baukosten, Fachkräftemangel und vor allem den zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen betroffen. Weiterhin sanken die Bauinvestitionen im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %, da die hohen Baupreise und die deutlich gestiegenen Bauzinsen insbesondere den Wohnungsbau hemmten.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich in 2023 insgesamt robust. Die Anzahl der Erwerbstätigen betrug 2023 ca. 45,9 Millionen, 0,7 % mehr als in 2022. Jedoch resultiert der Beschäftigungsausbau insgesamt hauptsächlich aus den Steigerungen in den Dienstleistungsbereichen. Der demografische Wandel hatte einen dämpfenden Effekt. Die Bundesagentur für Arbeit weist für das Jahr 2023 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,7 % aus. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies eine Zunahme um 0,4 %. Jedoch lagen starke regionale Unterschiede vor. Während die Arbeitslosenquote in Bremen 10,6 % betrug, lag die Quote in Bayern lediglich bei 3,4 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Damit lag die Inflationsrate um 1,0 % unter dem historischen Höchststand des Jahres 2022 (6,9 %). Allerdings bleibt sie damit insgesamt auf einem hohen Niveau. Die Haupteffekte lagen im Anstieg der Energie- und Nahrungsmittelpreise.

Zudem war weiterhin ein Anstieg der Baumaterialpreise zu verzeichnen. Damit einhergehend stiegen auch die Preise für Arbeiten am Bau. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im Jahresmittel 2023 um 8,5 % im Vergleich zu 2022 (2022 um 16,4 % im Vergleich zu 2021). Damit hat sich die Preisdynamik im Vorjahresvergleich deutlich abgeschwächt, bleibt aber weiterhin auf hohem Niveau.

Die Wohnimmobilienpreise sanken laut Analyse des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) deutschlandweit in Q4 2023 um 6,1 % im Vorjahresquartalsvergleich. In München wurde unter den Top-7-Metropolen in Deutschland der stärkste Rückgang um 6,3 % verzeichnet.

Über das Wohnungsmarktbarometer veröffentlicht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München seit 1995 jährlich eine Auswertung der Angebotsmieten in München. Da für das Jahr 2021 ein Wechsel der Datenquelle stattgefunden hat, ist die Vergleichbarkeit der Jahreswerte mit 2021 stark eingeschränkt. Daher werden die Veränderungen zwischen den Jahren 2020 und 2022 dargestellt. Das Wohnungsmarktbarometer für das Jahr 2022 wurde im Mai 2023 veröffentlicht. Die durchschnittliche Miete für neu gebaute beziehungsweise umfassend sanierte Wohnungen lag dem Bericht zur Folge bei EUR 22,27 monatlich pro m² Wohnfläche und damit etwa vier Prozent höher als im Jahr 2020. Bestandswohnungen wurden im Jahr 2022 für durchschnittlich EUR 19,25 monatlich pro m² Wohnfläche angeboten. Somit kam es gegenüber 2020 zu einer annähernden Stagnation der Wiedervermietungsflächen.

Für den Erwerb einer Bestandsimmobilie wurden in München mit rund EUR 9.900 je Quadratmeter durchschnittlich 12,5 % mehr verlangt als im Jahr 2020. Hier zeigen sich für das zweite Halbjahr 2022 leicht sinkende Preise. In seiner Herbstanalyse 2023 geht der Münchner Gutachterausschuss davon aus, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (Einfamilienhausgrundstücke) um rund 13 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 1. Januar 2022 liegen. Valide Aussagen zu unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus sind aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle noch nicht möglich.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Nach dem Mietspiegel für München 2023 (Stand: 01/2022) liegt die durchschnittliche ortsübliche Nettomiete bei EUR 14,58 pro m² (2021: EUR 12,05; 2019: EUR 11,69). Damit beträgt die Steigerung der durchschnittlichen Miete 21,0 % im Vergleich zum Mietspiegel 2021 und 24,7 % im Vergleich zum Mietspiegel 2019.

Die Landeshauptstadt München hat frühzeitig auf die angespannte Lage am Wohnungsmarkt reagiert und einen Stadtratsbeschluss zu einem fünfjährigen Mietestopp bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften erwirkt. Der Mietestopp wurde Ende 2023 zeitlich unbefristet verlängert. Bei allen Wohnungen wurden damit die Mieten auf dem Niveau vom 1. August 2019 eingefroren.

Die Stadtverwaltung wurde jedoch beauftragt, bis Ende 2026 eine umfassende Evaluierung der Mieterstruktur der Münchner Wohnen vorzulegen und gleichzeitig rechtssichere Vorschläge für mögliche Differenzierungen bei Mieterhöhungen im Bestand basierend auf der Einkommenssituation zu unterbreiten. Unter Berücksichtigung der Evaluierung und der dann vorliegenden Haushaltssituation wird der Stadtrat über eine mögliche Fortsetzung des verlängerten Mietestopps entscheiden.

Für die Wohnungsbestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. der Münchner Wohnen ist zudem die maximale Umlage von Modernisierungskosten auf höchstens 5 % der umlagefähigen Kosten und höchstens EUR 2 pro m² Wohnfläche innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren begrenzt. Die Modernisierungsumlage umfasst dabei auch den Heizungstausch, ist weiterhin von der Grundmiete zu trennen und fällt nach der Amortisierung weg.

Neben den EU-Vorgaben zum Klimaschutz und der rechtlichen Umsetzung auf Bundes- und Landesebene hat auch die Landeshauptstadt München ihre Klimaschutzziele im Jahr 2022 weiter geschärft. Mit einem Grundsatzbeschluss im Juli 2021 »Umsetzung Klimaziele München« und einem zweiten Grundsatzbeschluss im Januar 2022 »Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion« hat der Stadtrat der Landeshauptstadt wesentliche Weichen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Landeshauptstadt gestellt.

Die Münchner Wohnen betreffend wurden per Stadtratsbeschluss konkrete Ziele zur Bestandssanierung gemacht. In der Bestandssanierung wurde eine Sanierungsrate von 4 %, als Sanierungstiefe der Effizienzhausstandard (EH) 55, soweit technisch, ökologisch, sozial und wirtschaftlich sinnvoll möglich, festgelegt. Prioritär wird angestrebt, eine Sanierung im bewohnten Bestand durchzuführen. Ein Leerzug von Wohnungen soll möglichst vermieden werden.

Die Bundesförderung wurde auch im Laufe des Jahres 2023 mehrfach überarbeitet. Speziell im Wohnungsbau haben mehrere überraschende Förderstopps mit anschließenden Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung geschwächt. Bundespolitisch bleibt Förderschwerpunkt die energetische Sanierung mit dem Ziel der Klimaneutralität im Gebäudebestand bis 2045. Ab dem 1. März 2023 startete die neue Förderung für den klimafreundlichen Neubau mit dem Standard EH 40 und EH 40 QNG. Diese wurde jedoch Ende 2023 vorübergehend überraschend eingestellt – inzwischen können jedoch wieder Fördermittel beantragt werden, da der Bundeshaushalt für 2024 beschlossen worden ist.

Gesetzlicher Neubaustandard nach dem Gebäudeenergiegesetz bleibt weiterhin der Effizienzhaus-55-Standard. Die ursprünglichen Pläne, ab Anfang 2024 im Neubau auf den Effizienzhaus-40-Standard umzustellen, wurden vom Gesetzgeber aufgrund der bereits sehr angespannten Lage im Wohnungsbau wieder verworfen.

In einer für die bayerische Wohnungswirtschaft repräsentativen Studie weist der VdW Bayern (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.) auf die herausfordernde Lage der Wohnungswirtschaft hin. Neben den gestiegenen Finanzierungskosten gelten laut Umfrage vor allem die allgemein unsichere Fördersituation und unzureichende Fördermittel als größte Bau- und Investitionsbremsen in 2023. Fast 80 % der befragten Unternehmen sind der Meinung, dass die existierenden Förderprogramme in ihrer Ausrichtung die wichtigsten Bereiche für eine gelingende Energie- und Klimawende im Gebäudebereich nicht abdecken.

Insgesamt entfernt sich die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen bundesweit damit immer deutlicher von dem von der Bundesregierung ausgerufenen Ziel, 400.000 Wohnungen pro Jahr fertigzustellen. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe und einer gerade in den Metropolen wachsenden Einwohnerzahl steht die Wohnungswirtschaft vor immensen Herausforderungen.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien

Die Münchner Wohnen ist über die bestandführenden Gesellschaften Münchner Wohnen Immobilien 1 GmbH, Münchner Wohnen Immobilien 2 GmbH und Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH per 31. Dezember 2023 Eigentümerin von 38.049 (Vj. 37.541) Wohnungen und Wohnheimplätzen und 530 (Vj. 519) Gewerbeeinheiten mit insgesamt rund 2,360 Mio. m² Wohn- und Nutzfläche sowie von 18.349 (Vj. 18.113) Garagen und Stellplätzen im Großraum München. Die Wohnungsbestände umfassen 21.465 frei finanzierte (56,4 % der Wohneinheiten) und 16.584 öffentlich geförderte Wohneinheiten (43,6 % der Wohneinheiten).

Darüber hinaus verwaltet die Münchner Wohnen zum 31. Dezember 2023 in Summe 1.502 Wohnungen und 132 Gewerbeeinheiten für die Landeshauptstadt München beziehungsweise für von der Landeshauptstadt München verwaltete Stiftungen. Hierin enthalten sind 48 Teileigentums-gemeinschaften, zum Beispiel mit Kindertagesstätten, deren Eigentümerin die Landeshauptstadt München ist.

Gesellschaft	Wohneinheiten (inkl. Wohnheimplätze)	Gewerbeeinheiten
Münchner Wohnen Immobilien 1 GmbH	1.778	59
Münchner Wohnen Immobilien 2 GmbH	5.076	24
Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH	31.195	447
Zwischensumme Eigenbestand	38.049	530
Fremdverwaltung	1.502	132
Summe	39.551	662

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

In fünf Mieterzentren in den Stadtteilen Ramersdorf, Giesing, Sendling/Laim, Neuhausen und Riem sowie in einer Geschäftsstelle in der Gemeinde Taufkirchen kümmern sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Münchner Wohnen täglich vor Ort um die Anliegen der Mieterinnen und Mieter in den Quartieren.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand des Münchner-Wohnen-Konzerns beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2023 EUR 7,81 pro m² Wohnfläche im Monat und liegt damit über der durchschnittlichen Nettokaltmiete des Vorjahres in Höhe von EUR 7,73 pro m² Wohnfläche. Gründe dafür sind Mieterwechsel im Wohnungsbestand sowie Erstvermietungen in den fertiggestellten Neubauobjekten.

Die Nettokaltmiete der preisgebundenen Wohnungen beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2023 EUR 6,86 pro m² Wohnfläche (Vj. EUR 6,79 pro m² Wohnfläche) im Monat. Im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand steigert sich die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von EUR 8,52 pro m² Wohnfläche auf EUR 8,61 pro m² Wohnfläche.

Die Sollmieterlöse im Jahr 2023 sind mit 2,71 % nicht so stark gestiegen wie geplant (3,64 %). Der geringere Anstieg der Sollmieten begründet sich im Wesentlichen durch eine sehr geringe Fluktuationsquote sowie etwas spätere Mietbeginne bei Neubauvorhaben.

Die ehemals geförderten Wohnungen der Münchner Wohnen unterliegen einem Belegungsbindungsvertrag. Für diese Wohnungen gilt zudem das »Konzept Soziale Mietobergrenzen« (KSM). Das KSM gilt für Haushalte mit geringem Einkommen bis zu einer definierten Einkommensgrenze und sieht einen Abschlag von 20 % auf die jeweils gültige Mietspiegel-miete vor.

Die Belegung und Mietanpassung der Wohnungen im geförderten Wohnungsbestand erfolgen unter Beachtung der jeweiligen Förderbedingungen und der Vorgaben der Gesellschafterin Landeshauptstadt München.

Die Mieterfluktuationsrate beläuft sich für das Jahr 2023 auf 4,29 % und liegt damit unter dem Niveau des Vorjahres (4,42 %).

Die Vermietungsquote liegt zum Bilanzstichtag bei 99,25 % (Vj. 99,36 %). Die Leerstandsquote in Höhe von 0,75 % umfasst den strategischen (0,46 %), umbaubedingten (0,19 %) und vermietungsbedingten Leerstand (0,10 %).

Neubautätigkeit

Die Münchner Wohnen konnte im Berichtsjahr 2023 253 Wohneinheiten bautechnisch fertigstellen. Die für das Geschäftsjahr geplanten Fertigstellungen von 253 Wohneinheiten konnten damit vollständig realisiert werden. In Summe sind in 2023 durch die Münchner Wohnen Neubauprojekte mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rund TEUR 142.217 realisiert worden. 885 Wohneinheiten befinden sich aktuell in Bau, deren Fertigstellungen in den Jahren 2024 bis 2026 geplant sind.

Fertiggestellte Neubaumaßnahmen*	Gesellschaft	Wohneinheiten
Freiham WA 11*	Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH	138
Lortzing-/Scapinellistraße*	Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH	71
Riegerweg	Baubetreuung	44
Summe		253

* Bautechnische Fertigstellung bis Ende 2023 mit Bezug spätestens zu Beginn des Jahres 2024

Im Jahr 2023 ist mit dem Bau von 619 Wohnungen begonnen worden. Die für das Jahr geplanten Baubeginne der Münchner Wohnen mit 619 Wohneinheiten konnten damit vollständig eingehalten werden.

Begonnene Neubaumaßnahmen	Gesellschaft	Wohneinheiten
Alte Heimat 3.+ 4. BA	Baubetreuung	263
Stupfstraße	Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH	14
Neufreimann MU1 (13)	Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH	193
Poing WA 1.2	Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH	73
Poing WA 1.1	Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH	76
Summe		619

Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2023 sind aktivierungsfähige Sanierungs-/Modernisierungsprojekte mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rund TEUR 7.816 umgesetzt worden. Im Jahr 2022 erfolgte der Baubeginn für eine energetische Modernisierung der Gebäude Karl-Marx-Ring 11–21. Die Fertigstellung dieser Wohnanlage mit 162 Wohn- und Gewerbeeinheiten soll im Jahr 2024 erfolgen.

Darüber hinaus wurde 2023 mit der Fernwärme-Umstellung von 115 Wohneinheiten begonnen. Die Umstellung soll in 2024 erfolgt sein.

Im Bereich der geplanten Instandhaltung hat die Münchner Wohnen Projekte mit einem Gesamtvolumen vor Konsolidierung in Höhe von rund TEUR 17.219 realisiert. Es wurden diverse kleinere Maßnahmen umgesetzt.

Immobilien- und Grundstückserwerbe

Mit den Grundstückskäufen von der Landeshauptstadt München in der Bayernkaserne sowie im Kreativfeld an der Dachauer Straße wurden große Areale zur Bebauung mit künftigen Wohnanlagen erworben, die im Rahmen einer Sacheinlage an die Münchner Wohnen übertragen wurden.

Im Jahr 2023 wurden außerdem 22 Prüfungsfälle für Ankäufe im Rahmen des kommunalen Vorkaufsrechts der Landeshauptstadt München an die Münchner Wohnen übermittelt. Hier von wurden jedoch – aufgrund der deutlich verschärften Ausübungsbedingungen – nach einer Vorprüfung 21 Fälle durch die Vorkaufsrechtsstelle wieder eingestellt. Lediglich bei dem Objekt Bauerstraße 10 kam es zur Ausübung des Vorkaufsrechtes. Die notarielle Beurkundung der Nachtragsurkunde zum Kaufvertrag erfolgte erst im Februar 2024.

Ferner wurde im Jahr 2023 der Vorkaufsrechtsfall für das Objekt in der Arcisstraße 63, der bereits im Jahr 2022 seinen Ausgang hatte, abgeschlossen und notariell beurkundet. Im ursprünglichen Vorkaufsrechtsfall für das Objekt Untere Grasstraße 11 wurde nach Klage gegen den Ausübungsbescheid und Verhandlungen mit den Verkäufern im Herbst 2023 von der Landeshauptstadt München ein Vergleich geschlossen.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

In diesen ist die Münchner Wohnen Anfang 2024 rechtlich eingetreten, sodass das Objekt auf Basis des Vergleichs der Landeshauptstadt München erworben werden konnte.

Einen großen Anteil im Jahr 2023 hatte darüber hinaus der Ankauf des Objekts Hohenzollernkarree, einer Wohnanlage mit 231 Wohneinheiten, die im freien Ankauf auf Initiative und Wunsch der Landeshauptstadt München zum Schutz des vorhandenen Milieus sowie der derzeitigen Mieterschaft durch die Münchner Wohnen erworben wurde.

2.2.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Gesamtkonzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 559 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf Vollzeitkräftebasis sowie 16 Auszubildende beschäftigt. Der Anteil weiblicher Mitarbeiter beläuft sich im Jahr 2023 auf insgesamt 49 %.

Die Geschäftsführung einer Gesellschaft, die der Mitbestimmung unterliegt, legt für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung Zielgrößen fest. Die Zielgrößen müssen den angestrebten Frauenanteil an der jeweiligen Führungsebene beschreiben und bei Angaben in Prozent vollen Personenzahlen entsprechen. Gemäß den Vorgaben des § 36 GmbHG liegt der Anteil an Frauen in Führungspositionen für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2023 im Durchschnitt bei 28 %.

Zu beachten ist dabei aber, dass in 2023 bewusst offene Führungspositionen (Ressortleitung Kommunikation, Bereichsleitung Recht, Bereichsleitung Einkauf) in Hinblick auf die anstehende Fusion in 2024 mit der GWG nicht besetzt wurden – zum einen, um den laufenden Fusionsprozess zu erleichtern, und zum anderen, um gegebenenfalls einen möglichen Synergieeffekt bei dem Besetzungsverfahren der neuen Führungsstruktur der gemeinsamen Münchner Wohnen nicht vorwegzunehmen. Wären die drei offenen Positionen besetzt worden, wäre die Zielgröße von 33 % bereits bei einer Besetzung von zwei Frauen und einem Mann erfüllt worden.

Die langfristige Zielgröße, die sich die Münchner Wohnen bereits vor der gesetzlichen Verpflichtung im Rahmen der Leitziele gegeben hat, beträgt unverändert 40 %. Bei neu zu besetzenden Positionen der Führungsebene 2, 3 und 4 in allen personalführenden Konzerngesellschaften ist die Zielsetzung im Jahr 2024, dass Frauen und Männer zu jeweils wenigstens 40 % zu berücksichtigen sind.

Der Aufsichtsrat der Münchner Wohnen GmbH ist aktuell zu 53 % mit Frauen besetzt. Die Münchner Wohnen hat sich mittelfristig als Ziel gesetzt, bei der Besetzung des Aufsichtsrats einen Frauenanteil von 50 % zu erreichen.

Zum 31. Dezember 2023 wird der für die Geschäftsführerpositionen angestrebte Frauenanteil von 50 % erreicht.

Die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wird durch Befragungen erfasst und ausgewertet. Anhand der hieraus gewonnenen Erkenntnisse und dem Feedback aus den jährlich stattfindenden Mitarbeitergesprächen können Maßnahmen initiiert werden, die zu einer Verbesserung der Zufriedenheit beitragen.

Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter

Im Geschäftsjahr 2023 wurde, wie auch bereits im Vorjahr, eine Befragung durchgeführt. Die Mieterinnen und Mieter wohnen sehr gerne bei der Münchner Wohnen und haben dem Unternehmen bei der Befragung aus Sicht des Konzerns wieder ein hervorragendes Zeugnis ausgestellt – 9 von 10 Mieterinnen und Mietern sind zufrieden oder sogar sehr zufrieden mit ihrer Vermieterin. Die Ergebnisse der Mieterbefragungen lassen sich bis auf einzelne Wirtschaftseinheiten aufschlüsseln. Mit diesen detaillierten Informationen erfahren wir mehr über die Anforderungen unserer Kundinnen und Kunden und können zielgerichtete Maßnahmen ableiten.

2.3 Lage des Konzerns

Ertragslage

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	332.026	305.091
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	-16.796	26.067
Andere aktivierte Eigenleistungen	5.456	5.568
Sonstige betriebliche Erträge	6.821	8.895
	327.507	345.621
Aufwendungen für bezogene Lieferungen/Leistungen	-149.963	-167.041
Personalaufwand	-47.865	-45.213
Abschreibungen	-70.274	-68.074
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.707	-11.585
Sonstige Steuern	-6.230	-6.204
	-283.039	-298.117
Erträge aus Beteiligungen	140	1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.629	701
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-28.791	-26.429
	-23.022	-25.727
Laufende Ertragssteuern	-773	-536
Latente Steuern	-2.721	-2.270
	-3.494	-2.806
Jahresergebnis	17.952	18.971

Die Umsatzerlöse des Münchner-Wohnen-Konzerns resultieren im Wesentlichen aus der Vermietungstätigkeit. Der Anstieg liegt insbesondere in aufgrund im Vorjahr gestiegener Energiekosten höheren abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie in höheren Mieterlösen aufgrund des Erstbezugs von Neubauten und im Geschäftsjahr getätigten Ankäufen von Wohnungsbeständen begründet.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus einer Anpassung des Ausweises der pauschalierten Einzelwertberichtigung (Nettoausweis), die zu geringeren Erträgen aus der Mietenbuchhaltung führt.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Der Rückgang der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus etwas geringeren Aufwendungen für Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie im Wesentlichen aufgrund rückläufiger Energiekosten geringeren umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten für die Abrechnungsperiode 2023, in denen im Wesentlichen der Rückgang der Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen begründet liegt.

Die in der Position enthaltenen aufwandswirksamen Instandhaltungs-/Modernisierungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Laufende Instandhaltung	31.322	29.627
Geplante Instandhaltung/Modernisierung	16.301	19.668
Gesamt	47.623	49.295

Der Anstieg des Personalaufwandes ist im Wesentlichen auf Tarifsteigerungen und die einmalige Zahlung einer Inflationsprämie zurückzuführen.

Der Anstieg der Abschreibungen resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung und dem Erstbezug von Neubauten sowie einem Anstieg der planmäßigen Abschreibungen aus dem steigenden Wohnungsbestand. Die außerplanmäßigen Abschreibungen bleiben auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus einer Anpassung des Ausweises der pauschalierten Einzelwertberichtigung (Nettoausweis), die zu geringeren Aufwendungen aus der Mietenbuchhaltung führt, sowie geringeren Raumkosten für das Hauptlager. Demgegenüber stehen höhere Zuführungen zu Prozesskostenvorräten.

Der Anstieg der sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge ist im Wesentlichen durch gestiegene Zinserträge aus kurzfristigen Geldanlagen begründet.

Der Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Verzinsung im Vorjahr begebener Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen zur Finanzierung der Neubautätigkeit.

Der Konzern weist für das Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 17.952 (Vj. TEUR 18.971) aus. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf gestiegene Abschreibungen und auf den wachsenden Immobilienbestand zurückzuführen. Darüber hinaus stehen höheren Umsatzerlösen und gestiegenen sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen geringere sonstige betriebliche Erträge, gestiegene Zinsen und ähnliche Aufwendungen sowie geringere Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gegenüber.

Der Konzernjahresüberschuss liegt im Wesentlichen aufgrund von positiven ergebniswirksamen Abweichungen bei den Aufwendungen für Instandhaltung, insbesondere die geplante Instandhaltung und den Mieterwechsel betreffend, höheren realisierten Zinserträgen und geringeren Zinsaufwendungen über der prognostizierten Bandbreite von TEUR 6.000 bis TEUR 10.000.

Vermögenslage

Die Bilanzstruktur des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Anlagevermögen	3.011.511	2.801.929
· Immaterielle Vermögensgegenstände	7.830	69
· Sachanlagen	2.967.451	2.767.993
· Finanzanlagen	36.230	33.867
Umlaufvermögen	410.653	340.081
· Unfertige Leistungen und andere Vorräte	88.798	105.480
· Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18.344	16.531
· Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	303.511	218.070
Rechnungsabgrenzungsposten	15.730	17.146
Aktive latente Steuern	73.292	76.013
Bilanzsumme	3.511.186	3.235.169

Passiva	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Eigenkapital	1.491.308	1.312.034
Rückstellungen	80.186	86.792
Verbindlichkeiten	1.936.567	1.833.807
Rechnungsabgrenzungsposten	3.125	2.536
Bilanzsumme	3.511.186	3.235.169

Die Vermögensseite des Konzerns ist im Wesentlichen durch das Anlagevermögen geprägt. Der Anstieg der Immateriellen Vermögensgegenstände resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung von Anschaffungsnebenkosten für die Integration im Rahmen der Fusion. Der Anstieg des Sachanlagevermögens ist neben der Neubautätigkeit auf aktivierungsfähige Sanierungsmaßnahmen sowie getätigte Ankäufe von Wohnungsbeständen und unbebauten Grundstücken für zukünftige Bauprojekte zurückzuführen.

Die Erhöhung des Finanzanlagevermögens ist insbesondere auf die Zunahme der Wertpapiere des Anlagevermögens zurückzuführen. Der Anstieg resultiert aus dem Erwerb neuer Anteile an einem Wertpapierspezialfonds, der maßgeblich als Anlageform für geleistete Mietkautionen in den bestandshaltenden Gesellschaften dient. Das Fondsvermögen wird in regelmäßigen Abständen an den aktuellen Stand der Mietkautionsverbindlichkeiten angepasst. Darüber hinaus werden im Rahmen der Fusion Anschaffungsnebenkosten für die entstehende Beteiligung aktiviert.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und
Ereignisse 2023

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

In den Unfertigen Leistungen und anderen Vorräten sind insbesondere unfertige Leistungen für umlagefähige Betriebs- und Heizkosten beinhaltet. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Energiepreisentwicklungen, denen zusätzliche Betriebs- und Heizkosten aufgrund des steigenden Wohnungsbestands gegenüberstehen.

Der Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Forderungen aus Vermietung sowie Steuerforderungen gegen das Finanzamt. Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind rückläufig.

Der Anstieg des Kassenbestandes und der Guthaben bei Kreditinstituten resultiert im Wesentlichen aus Zahlungseingängen für die Stammkapitalerhöhung am Ende des Geschäftsjahres.

Der Rückgang der Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten resultiert im Wesentlichen aus einer ratierlichen Auflösung im Geschäftsjahr. Im Zuge der Ablösung von Payer-Zinsswaps im Jahr 2016 wurden die fälligen Ausgleichszahlungen entsprechend der ursprünglichen Vertragslaufzeiten abgegrenzt.

Das Eigenkapital steigt im Geschäftsjahr aufgrund einer Stammkapitalerhöhung der Landeshauptstadt München in Höhe von TEUR 161.374. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde in voller Höhe in die Gewinnrücklagen eingestellt. Der aktuelle Konzernjahresüberschuss wird in Höhe von TEUR 17.070 im Bilanzgewinn und in Höhe von TEUR 882 in den Minderheitsanteilen ausgewiesen.

Die Rückstellungen sinken im Wesentlichen aufgrund im Geschäftsjahr geringeren Rückstellungen für die Hausbewirtschaftung, denen steigende Rückstellungen für Gewährleistungen sowie Personal gegenüberstehen.

Die Verbindlichkeiten erhöhen sich im Wesentlichen aufgrund des Anstiegs der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sowie der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Finanzlage

Kapitalflussrechnung	2023	2022
	TEUR	TEUR
Bilanzgewinn	17.070	17.717
Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	882	1.254
Jahresergebnis	17.952	18.971
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	70.274	68.074
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-3.025	2.829
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3.954	-3.865
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.190	-28.513
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	24.716	4.548
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-215	228
+/- Zinsaufwendungen/-erträge	23.160	25.727
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag	3.495	2.806
-/+ Ertragssteuerzahlungen	-1.164	-308
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	143.429	90.497
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7.905	-9
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	23.216	27.438
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-286.142	-140.562
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.405	-3.150
+ Erhaltene Zinsen	6.250	0
+ Erhaltene Zinsen	5.571	701
+ Erhaltene Dividende	1	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-261.414	-115.581
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	151.880	84.765
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	127.615	290.158
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-49.581	-159.860
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	8.545
- Gezahlte Zinsen	-26.437	-20.995
- Gezahlte Dividenden	-51	-51
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	203.426	202.562
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	85.441	177.478
Finanzmittelbestand am 01.01.	218.070	40.592
Finanzmittelbestand am 31.12.	303.511	218.070

Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:		31.12.2023	31.12.2022
		TEUR	TEUR
+	Bankguthaben	296.345	210.979
+	Kautionskonten	7.166	7.091
		303.511	218.070

Der Finanzmittelbestand erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 85.441. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit sowie der laufenden Geschäftstätigkeit, denen die Mittelabflüsse aus dem Bereich der Investitionstätigkeit gegenüberstehen.

Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit stehen den Mittelzuflüssen aus der Vermietungstätigkeit im Wesentlichen Mittelabflüsse aus der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien gegenüber. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt mit TEUR 143.429 im Wesentlichen aufgrund der Entwicklungen der Energiepreise und den daraus resultierenden Zahlungsströmen im Zusammenhang mit der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten oberhalb der prognostizierten Bandbreite von TEUR 110.000 bis TEUR 120.000.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen aufgrund der Neubautätigkeit geprägt durch Mittelabflüsse für Investitionen in das Sachanlagevermögen. Diesen stehen im Wesentlichen Mittelzuflüsse aus im Geschäftsjahr an die Landeshauptstadt München verkauften Kindertagesstätten sowie erhaltene Zinserträge gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist geprägt durch die Einzahlungen aus den Stammkapitalerhöhungen durch die Landeshauptstadt München sowie Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten, denen Tilgungen und Zinszahlungen im Rahmen der Darlehensverbindlichkeiten gegenüberstehen. Aufgrund des im Geschäftsjahr verabschiedeten DRÄS 13 werden Cashflows aus erhaltenen Investitionszuschüssen nunmehr im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis gemäß der einschlägigen Vorschriften noch im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Münchner-Wohnen-Konzerns sind geordnet.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auf Basis der Veröffentlichung des Jahreswirtschaftsberichts 2024 warnt die Bundesregierung vor einer andauernden Wirtschaftsschwäche und mittelfristig geringem Potenzialwachstum von ca. 0,5 % pro Jahr. Für das Jahr 2024 wird mit einem Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,2 % gerechnet. Die für das Jahr 2024 prognostizierte durchschnittliche Inflationsrate auf Basis des nationalen Verbraucherpreisindex (VPI) beträgt gemäß Bericht 2,8 %.

Insgesamt ist laut Gemeinschaftsdiagnose vom Herbst 2023 damit zu rechnen, dass die Wohnungsneubauinvestitionen bis weit in das Jahr 2024 hinein deutlich zurückgehen werden. Erst im Laufe des Jahres dürften sinkende Preise in Kombination mit steigenden Realeinkommen die Finanzierbarkeit von Wohnbauvorhaben verbessern und, in Kombination mit dem ungebrochen hohen Bedarf an Wohnraum, zum Jahresende für eine leicht positive Dynamik sorgen.

Insgesamt erwarten die Institute, dass die Bauinvestitionen in 2024 um 2,1 % zurückgehen. 2025 dürften sie dann um 0,9 % ausgeweitet werden.

Die Dynamik bei den Baupreisen von Wohngebäuden wird sich insoweit abschwächen, als dass die schwindende Nachfrage zu einer sinkenden Kapazitätsauslastung im Baugewerbe führen wird. Zusammen mit den sinkenden Materialpreisen dürfte dies, nach einigen Jahren enormer Anstiege, zu sinkenden Baupreisen in 2024 führen.

In Bezug auf die Wohnimmobilienpreise rechnet der Verband deutscher Pfandbriefbanken für den Beginn des Jahres 2024 weiter mit einem Abschwung und Preisrückgängen.

Bundespolitisch wird der Fokus der Förderprogramme weiterhin auf der Bestandssanierung von Wohngebäuden liegen, daher ist insgesamt mit einer Verschiebung der Bauinvestitionen zugunsten des Bestandes und zulasten der Neubauten zu rechnen.

In der Landeshauptstadt München waren Ende 2022 rund 1,59 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner gemeldet. Bis zum Jahr 2040 wird die Einwohnerzahl Münchens den Prognosen der Landeshauptstadt München zufolge auf fast 1,81 Millionen wachsen und somit auch die Nachfrage nach Wohnungen weiter zunehmen.

Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland Treibhausgasneutralität erreichen, d.h. es muss ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen. Die Landeshauptstadt München möchte, gemeinsam mit der Münchner Wohnen, eine Vorbildfunktion beim Klimaschutz einnehmen und die Klimaneutralität Münchens bereits deutlich früher – im Jahr 2035 – erreichen.

Neubauziele

Ausreichend bezahlbare Wohnungen zu schaffen und zu sichern, ist eine der zentralen Herausforderungen der Münchner Stadtentwicklungspolitik. Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm »Wohnen in München« werden die Zielvorgaben und Förderprogramme der Münchner Wohnungsbaupolitik fortlaufend weiterentwickelt.

Das Programm »Wohnen in München VII« wurde für die Jahre 2023 bis 2028 vom Stadtrat am 21. Dezember 2022 beschlossen. Damit einhergehend erhöht die Landeshauptstadt München das Finanzvolumen für den Wohnungsbau auf mehr als das Doppelte. Die Zielzahlen für die Schaffung neuen Baurechts sind weiterhin auf jährlich 4.500 Wohneinheiten und für die Realisierung von geförderten und preisgedämpften Wohnungen auf 2.000 Wohnungen pro Jahr festgelegt. Insgesamt sollen rund 8.500 neue Wohnungen jährlich in der Landeshauptstadt München entstehen. Die Verwaltung ist zudem aufgefordert darzustellen, wie die Zielzahl der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sukzessive ab 2024 unter Berücksichtigung der derzeitigen Bauprogramme stufenweise auf 2.000 Wohneinheiten gesteigert werden kann.

Zielzahlen für mehr Wohnraum



Quelle: <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbaupolitik-stadt-muenchen.html>

Die Münchner Wohnen, inklusive der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH, plant in den kommenden fünf Jahren durchschnittlich mehr als 1.250 Wohneinheiten pro Jahr fertigzustellen.

Für das Jahr 2024 plant die Münchner Wohnen die Fertigstellung von 945 Wohneinheiten sowie den Baubeginn von 814 Wohneinheiten.

Klimaschutz und Modernisierung

Die Münchner Wohnen wird ihre Klimaschutzstrategie im Jahr 2024 konsequent weiterentwickeln. Im Fokus steht die Synchronisation beider Strategien auf Basis einer einheitlichen Portfoliodatenbasis und den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln.

Die Münchner Wohnen engagiert sich in bundesweiten immobilienwirtschaftlichen Zusammenschlüssen, insbesondere der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) bei der Entwicklung effektiver Klimaschutzstrategien und Maßnahmen für die Immobilienbranche.

Die Umsetzung eines optimalen Energiestandards für den Neubau sowie die sukzessive Erhöhung der Sanierungsquote im Bestand sind zwei wesentliche Säulen der Klimaschutzstrategie.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und
Ereignisse 2023

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Als Neubaustandard strebt die Münchner Wohnen den KfW Effizienzhausstandard 40 an. In der Sanierung wird, wenn die objektspezifischen Voraussetzungen gegeben sind, der KfW Effizienzhausstandard 55 angestrebt, soweit technisch, ökologisch, sozial und wirtschaftlich sinnvoll möglich.

Neben der aktiven Reduktion von Emissionen durch die Optimierung von Energiestandards wird der Fokus auf eine ganzheitliche Betrachtung der Lebenszyklen von Gebäuden gelegt. Ziel ist hier langfristig für Bau- oder Instandhaltungsmaßnahmen einen geschlossenen Lebenszyklus der Materialien zu gewährleisten. Dieses Ziel wird durch eine fortschreitende Digitalisierung von Informationen über den Gebäudebestand, aber auch durch die Berechnungen von Ökobilanzen unterstützt.

Darüber hinaus sollen die Potenziale zur Nutzung von Photovoltaik im Neubau und Bestand deutlich ausgebaut werden.

Die energetische Modernisierung der Bestandsimmobilien mit der Umstellung auf Fernwärme ist ein wesentlicher Schlüssel zur Reduzierung der CO₂-Emissionen.

Die Umstellung auf eine klimaneutrale Fernwärme wird vor allem durch den Ausbau der Tiefen-Geothermie in München rasch vorangetrieben. Zudem soll ein möglichst rascher und flächendeckender Ausstieg aus Erdgas und Heizöl erreicht werden.

Die Münchner Wohnen verfolgt das Ziel, die Sanierungsrate mit gesellschaftlicher Unterstützung deutlich auf ca. 4 % p. a. zu steigern.

Im Jahr 2024 soll mit der Modernisierung von ca. 691 Wohneinheiten begonnen werden. Dazu sollen 1.155 Wohneinheiten auf Fernwärme umgestellt werden. Letztere sind stark abhängig davon, ob die Stadtwerke München den beauftragten Fernwärme-Anschluss im geplanten Zeitraum termingerecht realisieren können.

Gesellschafterseitige finanzielle Unterstützung

Die Landeshauptstadt München unterstützt die Münchner Wohnen durch ein finanzielles Engagement in Form von Kapital- und Sacheinlagen und den Verzicht auf eine jährliche Gewinnausschüttung.

Die durch die Münchner Wohnen zu bebauenden städtischen Grundstücke werden auf dem Wege einer Einlage eingebracht. Darüber hinaus werden der Münchner Wohnen Finanzmittel in Form von jährlichen Bareinlagen zur Verfügung gestellt.

Der Stadtrat hat am 20. Dezember 2023 mit Beschluss der Vollversammlung über das finanzielle Engagement beraten und der Münchner Wohnen Planungssicherheit gegeben, die städtischen Klimaschutzziele sowie die Zielzahlen im Wohnungsneubau umsetzen zu können.

Gemäß Stadtratsbeschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für den Haushalt der kommenden Jahre insgesamt EUR 200 Mio. zur Finanzierung von energetischen Modernisierungen anzumelden. Angesichts der sich deutlich verschlechternden Rahmenbedingungen für Neubauminvestitionen muss die Gesellschaft deutlich mehr Eigenkapital aufbringen. Sowohl für die weitere Aufrechterhaltung des Neubauprogramms als auch für das schnelle Hochfahren der Bestandsinvestitionen zur Erreichung der Klimaschutzziele wird das finanzielle Engagement kontinuierlich überprüft und angepasst werden müssen.

Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien

Hinsichtlich der Entwicklung der Sollmieten rechnet die Münchner Wohnen mit einem Anstieg um ca. 2,43 % im Jahr 2024. Neben nur sehr geringen Mietsteigerungen im Bestand – im Wesentlichen durch Mieterwechsel – wirken sich hierbei insbesondere die zusätzlichen Mieterlöse durch den Bestandszuwachs aus der Neubautätigkeit und Ankäufen aus Erhaltungssatzungsgebieten aus. Die vermietungsbedingte und die umbaubedingte Leerstandsquote werden im laufenden Jahr vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes voraussichtlich nicht wesentlich ansteigen. Ein strategischer Leerstand ist aufgrund anstehender Modernisierungsprojekte geplant, weshalb die gesamte Leerstandsquote voraussichtlich insgesamt auf einem Niveau zwischen 1,0 % bis 1,5 % liegen wird.

Die Betriebs- und Heizkostenentwicklung hat sich im Jahr 2023 gegenüber den Vorjahren wieder etwas entspannt. Die Münchner Wohnen hat gleichzeitig aufgrund der Kostenentwicklungen in den vergangenen Jahren die Vorauszahlungen für die Mieter erhöht. Hierdurch können höhere Nachzahlungen für die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten im Jahr 2024 für das Jahr 2023 vermieden werden.

Die Forderungsausfallrisiken sind gegenüber den Vorjahren als etwas geringer einzuschätzen. Ein aktives Debitoren- und Forderungsmanagement sowie eine darauf aufbauende Mietschuldenberatung sind Bausteine, um mit jeder Mieterin und jedem Mieter eine individuelle Zahlungslösung zu finden. Eine sehr gute Kooperation mit den Sozialbürgerhäusern, dem Sozialreferat, aber auch zur Caritas und AWO helfen, ein Netz an Hilfeleistungen für die Mieterinnen und Mieter aufzuspannen. Gleichzeitig stellen aber die auslaufenden Energiepreisbremsen sowie die Rückführung auf das Normalniveau bei der Umsatzsteuer auf Energiekosten von 7 % auf 19 % neue Risiken für den Abrechnungszyklus 2024 dar, diese werden durch ein aktives Vorauszahlungsmanagement permanent beobachtet und nachgesteuert.

Immobilien- und Grundstückserwerbe

Im Jahr 2024 ist der Erwerb mehrerer Grundstücke von der Landeshauptstadt München geplant, die für eine entsprechende Bebauung vorgesehen sind. Die Münchner Wohnen wird darüber hinaus Immobilienobjekte im Rahmen der Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten durch die Landeshauptstadt München erwerben, wobei hier durch die aktuelle Rechtslage erhebliche Einschränkungen bestehen. Eine Gesetzesänderung ist bereits seit einiger Zeit in Diskussion, jedoch ist deren Realisierung ungewiss. Durch den forcierten Ankauf von Bestandsobjekten sowie durch vermehrte Kooperationen soll eine zusätzliche Bestandserweiterung im Jahr 2024 angestrebt werden.

Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wird durch regelmäßige Befragungen gemessen. Die Gesellschaft möchte die Zufriedenheit auf dem derzeit hohen Niveau halten. Entsprechende Maßnahmen hierzu werden fortlaufend geplant und umgesetzt.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter

Die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter ist der Münchner Wohnen ein besonderes Anliegen. Die Gesellschaft möchte die Zufriedenheit auf dem derzeit hohen Niveau halten. Diese wird durch jährliche Befragungen ermittelt und analysiert. Aus den Erkenntnissen werden erforderliche Maßnahmen fortlaufend umgesetzt.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Investitionen in den Wohnungsneubau, mögliche Immobilienerwerbe und intensive Planungen für das Hochfahren der energetischen Sanierungen des Gebäudebestands sowie der rasche Ausbau der Photovoltaik prägen die Geschäftstätigkeit im Jahr 2024. Weiterhin hohe Bau- und Finanzierungskosten wirken sich negativ auf die Rendite von in der Umsetzung befindlichen und künftigen Neubau- und Sanierungsvorhaben aus.

Die Mieterlöse aus den Bestandsimmobilien steigen vor dem Hintergrund des zunächst unbefristeten verlängerten Mietens stopps nur noch infolge der Fluktuation leicht an. Da die Stadtverwaltung die Evaluation der Mieterstruktur der Münchner Wohnen erst Ende 2026 vorlegen muss, ist aus heutiger Sicht vor Anfang 2027 nicht mit einer Stadtratsentscheidung zur möglichen Beendigung des Mietens stopps zu rechnen.

Steigende Umsatzerlöse resultieren daher lediglich aus Immobilienerwerben, Neubaubezügen und Neuvermietungen im Bestand sowie höheren Abrechnungsergebnissen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

Die geplanten Aufwendungen sind aufgrund der Fusion mit größeren Unsicherheiten behaftet. Eine zuverlässigere, detailliertere Budgetplanung wird erst mit einer einheitlichen Aufbau- und Ablauforganisation für das Jahr 2025 möglich sein.

Vor dem Hintergrund der genannten Faktoren sowie den weiteren bis zur Erstellung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen wird für das Geschäftsjahr 2024 ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von TEUR 35.000 bis TEUR 42.000 erwartet, der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird voraussichtlich zwischen TEUR 190.000 bis TEUR 210.000 liegen. Beide Anstiege sind unter anderem auf die Integration der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH zurückzuführen.

Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und unterliegen einer Reihe von Unsicherheiten. Diese können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

3.2 Chancen- und Risikobericht der Münchner Wohnen GmbH

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Münchner Wohnen stellt sicher, dass potenzielle Gefahren in Bezug auf die zukünftige Unternehmensentwicklung sowie das Erreichen der Unternehmensziele frühzeitig erkannt, bewertet, aktiv gesteuert und überwacht werden können. Gleichzeitig sollen sich bietende Chancen unter Abwägung der hiermit einhergehenden Risiken für die Münchner Wohnen genutzt werden.

Risiken werden dabei als mögliche künftige Entwicklungen definiert, die zu einer für das Unternehmen negativen Zielabweichung führen können. Entsprechend werden Chancen als positive Abweichungen im Vergleich zu einem erwarteten Ergebnis verstanden. Das Risikomanagementsystem ist ein wesentliches Element verantwortungsvoller Unternehmensführung und eng mit der Unternehmensstrategie und -planung verbunden. Die Münchner Wohnen verfolgt eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie.

In Anlehnung an das Münchner Wohnen-Geschäftsmodell unterscheidet die Münchner Wohnen fünf Risikobereiche, denen alle identifizierten Einzelrisiken zugeordnet sind:

1. Bestandsbewirtschaftungsrisiken
2. Unternehmens- und Organisationskostenrisiken
3. Portfolio- und Investitionsrisiken
4. Finanzwirtschaftliche Risiken
5. Operationelle, politische, rechtliche und wirtschaftliche Risiken

Das Risikomanagementsystem der Münchner Wohnen ist Bestandteil des Konzernsteuerungssystems, welches sich aus dem Controlling, dem internen Kontrollsystem und dem Risiko-frühwarnsystem zusammensetzt.

Die operative Risikosteuerung erfolgt dezentral durch sogenannte Risikoverantwortliche. Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren die Risikoverantwortlichen regelmäßig alle Risiken in ihrem Verantwortungsbereich und bewerten diese hinsichtlich der möglichen Auswirkungen und der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts.

Zusätzlich werden durch das Risikomanagement Schlüsselrisiken bewertet. Auf Basis historischer Volatilitäten der Zahlungsströme und dem von Eigentümern und der Geschäftsleitung akzeptierten Risiko wird die maximal zulässige Abweichung vom jeweiligen Planwert über statistische Verfahren bestimmt. Auf diese Weise wird für die Zahlungsströme von Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mieterlösen, Personalkosten, Finanzierungskosten und Kosten durch Erlösschmälerungen eine zulässige Streuung ermittelt, die einer laufenden Überwachung unterliegt. Das Eintreten eines finanziellen Schadens führt über das Jahresergebnis zu einer Verringerung des Eigenkapitals des Konzerns. Im Münchner-Wohnen-Konzern wird ein potenzieller Schaden im Verhältnis zum vorhandenen Eigenkapital bewertet. Im Sinne der wertorientierten und nachhaltigen Unternehmenssteuerung erfolgt eine Einordnung dieser Relation in Bandbreiten mit jeweils abgestuften Berichtspflichten.

Nachfolgend sind die wesentlichen Chancen und Risiken innerhalb der jeweiligen Risikobereiche dargestellt:

Chancen und Risiken für den Münchner-Wohnen-Konzern

Bestandsbewirtschaftungsrisiken und -chancen

Die Marktmieten auf dem Münchner Immobilienmarkt befinden sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum übersteigt nach wie vor das Angebot auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Da die Bestandsmieten der Münchner Wohnen die Marktmieten deutlich unterschreiten, unterliegt die Gesellschaft nur sehr geringen Mietpreisrisiken.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023**
→ Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Risiken aus dem Neubaubezug beinhalten insbesondere mögliche Verzögerungen bei den Bezugsterminen mit möglichen negativen Abweichungen auf die geplanten Mieteinnahmen. Ursachen dafür können Bauverzögerungen, Schwierigkeiten in der Erstvermietung oder Probleme bei der Abnahme sein. Die vermietungs- und umbaubedingte Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau und wird vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes voraussichtlich auch nicht wesentlich ansteigen.

Ertragsrisiken und -chancen in Bezug auf die Mietentwicklung ergeben sich für die Münchner Wohnen im Wesentlichen über die Veränderung des qualifizierten Mietspiegels, eine Veränderung des Konzepts Soziale Mietobergrenzen (KSM) und von Wohnungsbaufördermodellen sowie durch politische Initiativen, wie den von der Landeshauptstadt München beschlossenen städtischen Mietenstopp.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hatte im Juli 2019 einen Mietenstopp für städtische Wohnungen verfügt. Dieser wurde Ende 2023 unbefristet verlängert. Bei allen Mietverträgen wurden damit die Mieten auf dem Niveau vom 1. August 2019 eingefroren.

Darüber hinaus gelten weiterhin die verschärften Rahmenbedingungen für die Umlage von Modernisierungskosten. Für die Wohnungsbestände der Münchner Wohnen ist diese Umlage auf maximal 5 % der umlagefähigen Kosten sowie maximal EUR 2 pro m² Wohnfläche innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren begrenzt. Die Modernisierungsumlage umfasst dabei auch die Erneuerung von Heizungsanlagen, ist weiterhin von der Grundmiete zu trennen und fällt nach der Amortisierung weg.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 20. Dezember 2023 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, bis Ende 2026 eine umfassende Evaluierung der Mieterstruktur vorzulegen und rechtssichere Vorschläge für mögliche Differenzierungen bei Mieterhöhungen im Bestand der Münchner Wohnen basierend auf der Einkommenssituation der Haushalte sowie den damit verbundenen administrativen Aufwand zu erarbeiten.

Nach Abschluss dieser Evaluierung und unter Berücksichtigung der dann vorliegenden Haushaltssituation wird der Stadtrat über eine Fortsetzung des Mietensstopps entscheiden.

Die Wirtschaftsplanung sieht eine Mieterhöhung im Jahr 2027 vor. Sollte der städtische Mietenstopp über diesen Zeitraum hinaus fortbestehen, besteht das Risiko, geplante Erlöse weiterhin nicht vereinnahmen zu können.

Die Landeshauptstadt München erhebt und veröffentlicht alle zwei Jahre einen qualifizierten Mietspiegel. Dieser weist für 2023 eine durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter von EUR 14,58 auf. Im Vergleich zu 2021, der (Index-)Fortbeschreibung des Mietspiegels für München 2019, ist die durchschnittliche Nettokaltmiete im Mietspiegel für München 2023 um 21 % gestiegen. Im Rahmen von Mieterwechseln bietet dieser Anstieg Chancen für eine moderate Entwicklung der Mieterlöse der Gesellschaft.

Die Bewirtschaftungskosten werden überwiegend durch Mieterwechsel, Instandhaltungskosten, Mietausfälle und Betriebs- bzw. Heizkosten bestimmt.

Aufgrund der Steigerung bei den Betriebs- und Heizkosten wächst das Risiko für Forderungsausfälle. Dies kann durch Verlängerung von Zahlungszielen und Ratenvereinbarungen z. T. abgedeckt werden.

Die Bundesregierung hat zum 1. Januar 2021 eine CO₂-Bepreisung für die Bereiche Wärme und Verkehr eingeführt. Die Kosten für die CO₂-Abgabe werden dabei schrittweise von EUR 25/t CO₂ bis EUR 65/t CO₂ im Jahr 2026 erhöht. Für das Berichtsjahr 2023 lag der Preis bei EUR 30/t CO₂, in 2024 steigt dieser signifikant auf EUR 45/t CO₂. Die Münchner Wohnen hat die zu erwartenden Kosten in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

Unternehmens- und Organisationskostenrisiken und -chancen

Die Münchner Wohnen kämpft auch weiterhin mit dem immer schärferen Fachkräftemangel, insbesondere bei den technischen und kaufmännischen Berufen. Zudem wird ein erheblicher Teil der Mitarbeitenden in den kommenden zehn Jahren in den Ruhestand treten. Über Aus- und Weiterbildung, Maßnahmen zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität sowie eine vorausschauende Personalbedarfsplanung bemüht sich die Münchner Wohnen auch weiterhin, dem ausgeprägten Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Die zum 1. Januar 2024 erfolgte Einbringung von 89,9 % der Gesellschafteranteile der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (im weiteren Verlauf abgekürzt mit GWG München) mit zeitgleicher Umfirmierung der GEWOFAG Holding GmbH zur Münchner Wohnen GmbH bringt sowohl Chancen als auch Risiken mit sich. Aufgrund einer geänderten Aufbau- und Ablauforganisation muss voraussichtlich mit einer höheren Mitarbeiterfluktuation gerechnet werden. Im Integrationsprozess müssen zudem die gestiegenen Geschäftsprozess- und Managementrisiken angemessen mitigiert werden. Die IT-Systemintegration soll zum 1. Januar 2025 vollständig vollzogen sein.

Portfolio- und Investitionsrisiken und -chancen

In den nächsten Jahren ist die Geschäftstätigkeit der Münchner Wohnen von einer hohen Investitionstätigkeit geprägt, um die ambitionierten Klimaschutzziele sowie die wohnungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München zu erreichen. Um dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, ist davon auszugehen, dass die Zielzahlen der Münchner Wohnen im Wohnungsneubau voraussichtlich weiter steigen werden. Neben der Verfügbarkeit von erforderlichen Flächen sind rechtzeitige Bauträgerauswahlbeschlüsse und die Schaffung von Baurecht wesentliche Voraussetzungen. Auch fehlende Kapazitäten bei den Planern und ausführenden Unternehmen können ein nicht unwesentliches Risiko darstellen. Zudem soll die Münchner Wohnen vermehrt Ankaufsoptionen am Immobilienmarkt nutzen, Erwerbe aus Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten sowie Kooperationsprojekte realisieren.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Mit Stadtratsbeschluss vom 19. Januar 2022 hat die Landeshauptstadt München ihre Klimaschutzziele für ein klimaneutrales München weiter geschärft. Die größte Herausforderung und gleichzeitig der größte Hebel zur Erreichung der Klimaziele liegt für die Münchner Wohnen in der energetischen Modernisierung des eigenen Immobilienbestands. Hier muss das Investitionsvolumen signifikant gesteigert werden. Gemäß Stadtratsbeschluss ist eine deutliche Anhebung der Sanierungsrate erforderlich. Neben der Verfügbarkeit interner und externer Ressourcen sind hier vor allem die Finanzierbarkeit, z.B. über geeignete Fördermodelle sowie mögliche zusätzliche finanzielle Belastungen der Mieterinnen und Mieter, zu berücksichtigen.

Die Münchner Wohnen verfolgt den Grundsatz, dass ein nachhaltiger Energieeffizienzhausstandard, bestehend aus Optimierung der Gebäudehülle, Einsatz von möglichst ökologischen und nachhaltigen Materialien und Verzicht auf zusätzliche störanfällige und wartungsintensive Technik (z.B. kontrollierte Wohnraumlüftung), Heizungsumstellungen und der Ausbau der Photovoltaik den größten Klimaschutznutzen bringt und dabei wirtschaftlich darstellbar bleibt.

Aufgrund der Volatilität der Rahmenbedingungen (Gesetzgebung, Förderlandschaft und -bedingungen etc.) wird es zunehmend schwieriger, verfügbare Fachplanungsbüros zu beauftragen. Die hohen Energiepreise sowie die Inflation haben deutliche Auswirkungen auf die Baubranche. Die Kosten für Baumaterialien sind weiterhin auf einem hohen Niveau, gleichzeitig werden Bauprojekte auch aufgrund der ungünstigen Zinsentwicklung häufiger verschoben oder ganz eingestellt. Projektentwickler melden vermehrt Insolvenz an, wovon alle Folgegewerke betroffen sind. Gemessen am Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden verteuerten sich die Preise im Jahresmittel 2023 um 8,5 % im Vergleich zu 2022. Eine Prognose über weitere Kostensteigerungen ist aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten derzeit nur schwer möglich.

Seit dem 1. Januar 2023 gilt der Energieeffizienzhausstandard EH 55 als gesetzlicher Neubaustandard. Die Anforderungen an die Energieeffizienz von Immobilien sollen in Zukunft zunächst nicht weiter angehoben werden.

Finanzwirtschaftliche Risiken und Chancen

Die Finanzierung der Investitionen ist neben den Förderprogrammen sowie der Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln durch die starke gesellschaftserseitige Unterstützung der Landeshauptstadt München in Form von Kapitalzuführungen geprägt.

Die Kapitalzuführungen durch die Landeshauptstadt München stärken die Eigenkapitalbasis und somit die Risikotragfähigkeit des Konzerns, um die hohen Investitionen realisieren zu können. Würde das finanzielle Engagement der Landeshauptstadt München zum Beispiel aufgrund einer angespannteren städtischen Haushaltslage signifikant reduziert, müsste die Münchner Wohnen zwangsläufig mit einer Anpassung des Investitionsprogramms reagieren und ihre geplanten Investitionen in Wohnungsneubau und energetische Modernisierungen anpassen.

Eine ausgewogene und auf Sicherheit und Planbarkeit ausgerichtete Finanzierung sowie der stabile Zugang zu zinsgünstigen Finanzierungsmitteln haben einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung sowie die Umsetzbarkeit des Investitionsprogramms der Münchner Wohnen. Als Anbieter von gefördertem Wohnraum ist für die Münchner Wohnen vor allem der Zugang zu Förderprogrammen maßgeblich, um die Investitionen in Neubau und energetische Modernisierung wirtschaftlich darstellen zu können. Dem Zugang zu Förderprogrammen von Bund, Land sowie der Landeshauptstadt München kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Während die Neubauförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu Gunsten der Sanierungsförderung im Jahr 2023 deutlich zurückgefahren wurde und aktuell eine geringe Planungssicherheit hinsichtlich Volumen, Zinsen sowie Förderkriterien vorliegt, wirken sowohl die Aktualisierungen der Wohnraumförderung des Freistaats Bayern als auch die kommunalen Förderprogramme der Landeshauptstadt München positiv. Risiken ergeben sich bei Nichteinhaltung von Förderbedingungen in Bezug auf Zuschüsse sowie durch die fehlende Planbarkeit des konkreten Auszahlungszeitpunkts.

Die Münchner Wohnen verfügt über ein externes Kreditrating der international anerkannten Ratingagentur Standard & Poor's Global Ratings (S&P), welches jährlich aktualisiert wird. Zum 31. Dezember 2023 stuft S&P die Münchner Wohnen mit AA- sowie stabilem Ausblick ein. Die Münchner Wohnen verfügt damit über ein Rating im sogenannten Investment-Grade-Bereich und strebt auch in Zukunft ein Investment-Grade-Rating an, um einen sehr guten Zugang zum Fremdkapitalmarkt sicherzustellen.

Generell erhöht sich durch die seit 2022 erheblich höheren Marktzinsen der Zinsaufwand für Kredite, die im Rahmen der allgemeinen Unternehmensfinanzierung aufgenommen werden, sowohl bei Prolongationen als auch bei Neuabschlüssen. Durch die Aufnahme von geförderten, zinsvergünstigten Darlehen und Vereinbarungen von langfristigen Zinsbindungen sowie die Diversifikation der Zinsbindungstermine begrenzt die Münchner Wohnen das Zinsänderungsrisiko jedoch soweit wie möglich.

In der Wirtschaftsplanung ist der Finanzierungsbedarf für den kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont hinterlegt und darin entsprechend höhere Zinssätze berücksichtigt. Liquiditätsrisiken werden durch ein zentrales, konzernweites Cash- und Liquiditätsmanagement sowie das Vorhalten von Liquiditätsreserven und Kreditlinien minimiert. Dadurch wird sichergestellt, dass stets ausreichende Mittel zur Bedienung aktueller und zukünftiger Verbindlichkeiten vorhanden sind.

Höhere Zinsen, höhere Baukosten und gedämpfte Mieterträge schmälern die Werte der Immobilien mit dem Risiko von außerplanmäßigen Abschreibungen auf deren Buchwerte. Letztere resultieren aus der Gegenüberstellung von Anschaffungs- und Herstellungskosten von Neubauten und Ankaufsobjekten mit den entsprechenden Verkehrswerten. Je nach Höhe der außerplanmäßigen Abschreibungen kann es zu deutlichen Auswirkungen auf einzelne Jahresergebnisse kommen, jedoch ohne unmittelbaren Effekt auf die Liquidität der Gesellschaft. Die Rendite im geförderten Wohnungsbau ist im Wesentlichen von den Baukosten, der Höhe der Wohnungsbauförderung, der Finanzierungskosten und der Höhe der Eingangsmieten abhängig. Die Baukosten sind in den letzten Jahren massiv angestiegen.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernlagebericht 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Die Baukostenobergrenze und die Eingangsmieten wurden durch die Fördermittelbehörden bzw. die Stadt München hingegen nicht im erforderlichen Umfang angehoben. Entsprechend sind die Renditen teilweise stark belastet.

Operationelle, politische, rechtliche und wirtschaftliche Risiken und Chancen

Innerhalb dieses Risikobereichs fasst die Münchner Wohnen sowohl die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen entstehen (operationelle Risiken), als auch externe politische, rechtliche und wirtschaftliche Entwicklungen zusammen.

Externe Einflüsse, wie gesetzliche oder steuerrechtliche Veränderungen und Marktentwicklungen, werden regelmäßig beobachtet und hinsichtlich ihrer Auswirkungen bewertet.

Operationellen Risiken wird durch organisatorische und regulatorische Maßnahmen wie ein IT-Berechtigungskonzept, Compliance- und Vertretungsregelungen, Anpassung der Vergaberichtlinien sowie ein Corporate-Governance-System begegnet. Alle Maßnahmen, Regelungen und Richtlinien unterliegen einem stetigen Überprüfungs- und Verbesserungsprozess.

Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

Im Planungszeitraum wird die Geschäftstätigkeit auch weiterhin von hoher Investitionstätigkeit geprägt, um die ambitionierten Klimaschutzziele sowie die wohnungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München zu erreichen.

Für ein klimaneutrales München im Jahr 2035 sind bereits im Jahr 2030 hohe Investitionen in den Gebäudebestand erforderlich. Die Sanierungsrate soll deutlich gesteigert werden. Die Zielzahl im Wohnungsneubau liegt mit jährlich 1.250 Wohneinheiten bereits sehr hoch und soll perspektivisch weiter angehoben werden.

Die Münchner Wohnen hat das ambitionierte Neubauprogramm in einem hohen energetischen Standard sowie energetische Sanierungen im finanziell leistbaren Umfang im Wirtschaftsplan abgebildet.

Die Finanzierung dieser Investitionen ist durch die starke Unterstützung der Gesellschafterin Landeshauptstadt München in Form von Kapitaleinlagen sowie durch geplante Fremdkapitalaufnahmen in Form von Förderdarlehen und Unternehmensfinanzierungsmitteln mittelfristig gesichert.

Würde das zusätzliche finanzielle Engagement der Landeshauptstadt München aufgrund der angespannteren städtischen Haushaltslage signifikant reduziert, müsste die Münchner Wohnen mit einer Reduzierung des Investitionsprogramms reagieren und ihre geplanten Wohnungsfertigstellungen und/oder energetischen Modernisierungen anpassen. Je nach Höhe der zur Verfügung stehenden Mittel müssten unter Umständen auch bereits in der Planung befindliche Neubauvorhaben gestoppt werden.

Mit der sehr guten Bonitätsbewertung durch die Ratingagentur S&P hat sich die Münchner Wohnen die Grundlage weiterhin gesichert, auch künftig Finanzierungen zu guten Konditionen abschließen zu können.

Gesetzlicher Neubaustandard nach dem Gebäudeenergiegesetz ist seit dem 1. Januar 2023 der EH-55-Standard. Eine Förderung erfolgt somit nur noch für den EH-40-Standard. Während die Neubauförderung der KfW zu Gunsten der Sanierungsförderung deutlich zurückgefahren wurde, wirken sich die Wohnraumförderung des Landes (WFB) als auch die kommunale Förderung (FKG) im Neubau positiv aus.

Gemessen am Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden stiegen die Baupreise in Bayern im Vorjahresvergleich deutlich an. Eine Prognose über weitere Kostensteigerungen ist derzeit nur schwer möglich.

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung begünstigt die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum in München grundsätzlich das Geschäftsmodell der Münchner Wohnen. Die Vorgaben der städtischen Mietpreispolitik sind in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

Weiterhin hohe Baukosten bei gleichzeitig minimalem Spielraum für eine Anpassung der Mieten führen zu einer hohen Belastung der Renditen. Gleichzeitig werden die gesellschaftlichen und politischen Erwartungen an die Münchner Wohnen weiter zunehmen, dem Klimawandel und der Knappheit an Wohnraum ausreichend zu begegnen.

Die zum 1. Januar 2024 erfolgte Einbringung der Schwestergesellschaft der GWG München zur Münchner Wohnen GmbH bringt Chancen wie auch, jedoch eher kurzfristig, Risiken mit sich. Mittel- und langfristig wird der Zusammenschluss jedoch dazu beitragen, kommende Herausforderungen effizienter bewältigen zu können und Chancen noch besser nutzen zu können.

Auf der Basis der aktuellen Steuerungs- und Überwachungssysteme werden derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken gesehen. Die Chancen und Risiken der einzelnen Gesellschaften des Münchner-Wohnen-Konzerns werden in den jeweiligen Einzelabschlüssen beschrieben.

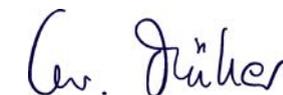
München, 19. April 2024

Münchner Wohnen GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Doris Zoller
(Vorsitzende)



Christian Müller

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

Konzernabschluss 2023

Münchner Wohnen GmbH

(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023
- 3 **Finanzbericht 2023**
→ Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	479.784,00	68.898,00
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	7.350.638,15	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	7.830.422,15	68.898,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.520.321.794,57	2.474.856.232,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.871.746,43	77.347.520,06
3. Grundstücke ohne Bauten	8.602.868,42	7.742.024,54
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	470.811,12	470.811,12
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.153.163,00	2.238.726,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.189.504,00	3.041.048,90
7. Anlagen im Bau	172.948.949,57	187.481.575,21
8. Bauvorbereitungskosten	17.166.348,25	10.975.078,79
9. Geleistete Anzahlungen	161.725.522,21	3.839.567,41
Summe Sachanlagen	2.967.450.707,57	2.767.992.584,61
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	0,00	42.070,42
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	34.784.845,97	33.674.917,97
3. Andere Finanzanlagen	1.445.522,04	150.267,47
Summe Finanzanlagen	36.230.368,01	33.867.255,86
Summe Anlagevermögen	3.011.511.497,73	2.801.928.738,47
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	87.796.866,82	104.592.609,50
2. Andere Vorräte	1.001.305,06	887.796,03
Summe Vorräte	88.798.171,88	105.480.405,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.966.928,56	2.987.541,85
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	138.309,75	141.409,05
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	29.760,08	10.811,88
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.031.678,07	11.825.570,94
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.176.924,02	1.565.966,41
Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18.343.600,48	16.531.300,13
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	303.510.845,28	218.069.582,60
Summe Umlaufvermögen	410.652.617,64	340.081.288,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten	15.730.080,48	17.146.186,07
D. Aktive latente Steuern	73.291.986,78	76.012.724,34
Bilanzsumme	3.511.186.182,63	3.235.168.937,14
Treuhandvermögen	39.626.108,99	20.553.351,15

Passiva	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	947.164.121,00	785.790.271,00
II. Kapitalrücklage	143.844.495,04	143.844.495,04
III. Gewinnrücklagen	356.104.571,82	338.387.711,66
IV. Bilanzgewinn	17.070.156,63	17.716.860,16
V. Nicht beherrschende Anteile	27.124.992,92	26.294.450,95
Summe Eigenkapital	1.491.308.337,41	1.312.033.788,81
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	23.300.257,00	23.085.114,00
2. Steuerrückstellungen	1.533.628,60	1.391.322,75
3. Sonstige Rückstellungen	55.351.158,83	62.315.570,32
Summe Rückstellungen	80.185.044,43	86.792.007,07
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	717.819.398,82	701.596.108,17
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.048.209.041,27	985.845.401,29
3. Erhaltene Anzahlungen	104.310.185,07	86.761.884,04
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.396.825,80	40.907.636,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.820.610,88	18.154.460,72
6. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern EUR 0,00 (Vj. EUR 535.843,56)	11.380,44	541.123,61
Summe Verbindlichkeiten	1.936.567.442,28	1.833.806.614,23
D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.125.358,51	2.536.527,03
Bilanzsumme	3.511.186.182,63	3.235.168.937,14
Treuhandverbindlichkeiten	39.626.108,99	20.553.351,15

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und
Ereignisse 2023

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernabschluss 2023

Münchner Wohnen GmbH

(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	2023	2022
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	329.262.159,87	302.543.254,37
b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	16.572,05	0,00
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	34.266,48	29.991,68
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.713.301,16	2.517.624,17
	332.026.299,56	305.090.870,22
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-16.795.742,68	26.067.459,55
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	5.455.522,46	5.567.757,70
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.821.285,07	8.895.414,99
	327.507.364,41	345.621.502,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-125.792.194,53	-142.473.032,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.670.302,53	-2.326.065,86
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-21.500.251,96	-22.242.319,21
	-149.962.749,02	-167.041.417,95
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-35.613.487,95	-34.769.015,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 4.626.839,03 (Vj. EUR 3.651.875,03)	-12.251.448,11	-10.444.294,95
	-47.864.936,06	-45.213.310,60
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-70.274.176,16	-68.073.977,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.707.216,47	-11.585.056,58
	-276.809.077,71	-291.913.763,03
9. Erträge aus Beteiligungen	139.636,68	1.227,10
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.629.467,15	701.152,94
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen EUR 137.691,00 (Vj. EUR 809.786,00)	-28.791.315,40	-26.429.325,88
	-23.022.211,57	-25.726.945,84
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-773.550,08	-535.557,09
13. Latente Steuern	-2.720.737,56	-2.269.735,16
14. Ergebnis nach Steuern	24.181.787,49	25.175.501,34
15. Sonstige Steuern	-6.230.088,89	-6.204.254,54
16. Konzernüberschuss	17.951.698,60	18.971.246,80
17. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	-881.541,97	-1.254.386,64
18. Bilanzgewinn	17.070.156,63	17.716.860,16

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

1. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Konzernabschluss wird gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, haben wir einzelne Posten der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Anhang gesondert aufgegliedert und erläutert. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und Davon-Vermerke ebenfalls an dieser Stelle gemacht.

2. Registerinformationen

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma Münchner Wohnen GmbH mit Sitz in München im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 182906 eingetragen.

3. Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1 Konsolidierungskreis und Stichtag

In den Konzernabschluss der Münchner Wohnen GmbH, München, zum 31. Dezember 2023 sind die folgenden Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Mittel- und unmittelbare Kapitalanteile einbezogener Unternehmen
Münchner Wohnen Service GmbH (vormals: GEWOFAG Service GmbH)	München	100 %
Münchner Wohnen Immobilien 1 GmbH (vormals: GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH)	München	100 %
Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH (vormals: GEWOFAG Wohnen GmbH)	München	94,9 %
Münchner Wohnen Immobilien 2 GmbH (vormals: Heimag München GmbH)	München	94,9 %

3.2 Konsolidierungsgrundsätze

Die Erstkonsolidierung der in den Konzernabschluss der Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH) einbezogenen Unternehmen erfolgte zum 31. Dezember 2009 nach der Buchwertmethode.

Die historische Kapitalkonsolidierung ist gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 HGB a. F. nach der Buchwertmethode durch Verrechnung des Buchwerts mit dem Konzernanteil am Eigenkapital der konsolidierten Tochterunternehmen zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des jeweiligen Tochterunternehmens in den Konzernabschluss erfolgt.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung gemäß § 303 HGB werden die gegenseitigen Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen aufgerechnet.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Aufwendungen und Erträge aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aufwendungen und Erträge zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden verrechnet.

Zwischengewinne, die auf konzerninterner Leistungsverrechnung der Münchner Wohnen Service GmbH (vormals: GEWOFAG Service GmbH) beruhen, sind im Konzernabschluss aufgrund des untergeordneten Einflusses auf das Gesamtbild der Verhältnisse gemäß § 304 Abs. 2 HGB nicht eliminiert.

3.3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der konsolidierten Unternehmen werden einheitlich nach den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt. Hierfür sind die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Veränderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr ergeben sich, mit Ausnahme des Ausweises der pauschalierten Einzelwertberichtigungen, nicht. Der Ausweis der Erträge und Aufwendungen aus der pauschalierten Einzelwertberichtigung erfolgt seit dem Geschäftsjahr in der Nettodarstellung.

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer (in der Regel drei bis zehn Jahre) linear abgeschrieben.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bilanziert. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Um diese Risiken frühzeitig zu erkennen, wird bei jeder Immobilieninvestition sowie zum Jahresabschluss die Werthaltigkeit jedes einzelnen Vermögensgegenstandes mittels einer Immobilienbewertung über ein DCF-Verfahren verifiziert.

Auf die Aktivierung von Fremdkapitalzinsen im Rahmen der Herstellungskosten des Anlagevermögens wird verzichtet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen, sowohl im Neubau als auch bei Ankäufen von Wohnungsbeständen, liegen im Regelfall folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	30 bis 50 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre
Nebenträume	25 Jahre
Garagen und sonstige Gebäude	11 bis 30 Jahre
Gewerbe	33 Jahre
Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 15 Jahre

Aufwendungen für umfassende Modernisierungen von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten einen Betrag in Höhe von EUR 250 netto nicht übersteigen. Bei den Vermögensgegenständen, deren Anschaffungskosten über einem Betrag in Höhe von EUR 250 netto, aber unter einem Betrag in Höhe von EUR 1.000 netto liegen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet, welcher über fünf Jahre ergebniswirksam abgeschrieben wird.

Die aktivierten Eigenleistungen umfassen eigene Architekten- und Ingenieurleistungen gemäß AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.) und HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) oder nach Stundenaufzeichnung bei Kleinmaßnahmen. Die Bewertung erfolgt nach jeweils eigenen Stundensätzen zu Vollkosten.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen, Wertpapiere des Anlagevermögens und anderen Finanzanlagen zu Anschaffungskosten oder bei dauernder Wertminderung zu den niedrigeren beizulegenden Werten bewertet. Bei nur vorübergehender Wertminderung werden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bestehen Ausfallrisiken, werden betroffene Forderungen mit angemessenen Wertabschlägen (Einzelwertberichtigungen) bilanziert. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert ausgewiesen.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Die Bewertung der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt zum Nennwert abzüglich der linearen Auflösung.

Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz im Bilanzposten »Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Wohnbauten« infolge der Teilwertaufstockung nach § 13 KStG i. d. F. des StRefG 1990 für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen.

Für die Ermittlung der latenten Steuern aufgrund von Konsolidierungsmaßnahmen wird ein kombinierter Steuersatz von 32,98 % herangezogen, der sich aus der Körperschaftsteuerlichen Tarifbelastung in Höhe von 15,00 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,50 % und der Gewerbesteuer von 17,15 % zusammensetzt. Soweit auf die Konsolidierungsmaßnahmen die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung Anwendung findet, wird ein Steuersatz von 15,83 % (Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag) herangezogen.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzenbetrachtung) ein Aktivüberhang der latenten Steuern. Das Wahlrecht aus § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zum Ansatz des Überhangs aktiver latenter Steuern wird in den Einzelabschlüssen der Tochtergesellschaften nicht ausgeübt. Aktive latente Steuern aus den Einzelabschlüssen werden daher nicht aktiviert. Hiervon ausgenommen ist die aktive latente Steuer auf Konsolidierungsmaßnahmen, da hierfür kein Wahlrecht besteht. Der Aufwand und Ertrag aus der Veränderung der bilanzierten latenten Steuern wird in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert ausgewiesen.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Berechnung der Rückstellungen für Pensionen, personenbezogene und versorgungsähnliche Verpflichtungen erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Verwendung der Sterbetafel Heubeck 2018G.

Der Rententrend wird mit 2,40 %, der Gehaltstrend mit 3,00 % angesetzt.

Der Berechnung der Rückstellungen für Pensionen wird ein modifiziertes Teilwertverfahren zugrunde gelegt. Das Anwartschaftsbarwertverfahren wird bei Beihilfe-, Altersarbeitszeit- und Jubiläumsrückstellungen angewendet. Im Rahmen der Bewertung werden die Abzinsungszinssätze gemäß § 253 Abs. 2 HGB (7-Jahresdurchschnitt bzw. 10-Jahresdurchschnitt) der Deutschen Bundesbank mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren verwendet. Aufgrund des notwendigen zeitlichen Vorlaufs der durchzuführenden Bewertung werden die für den 30. November 2023 festgestellten Werte in Höhe von 1,82 % im Teilwertverfahren und 1,72 % im Anwartschaftsbarwertverfahren angesetzt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Bei Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden außerdem die erwarteten Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt sowie eine laufzeitadäquate Abzinsung mit dem durch die Bundesbank ermittelten Zinssatz vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen Mieteinnahmen, die erst in einem bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag ertragswirksam werden. Die Bilanzierung erfolgt in Höhe des Einzahlungsbetrages.

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Konzernbilanz

Die Entwicklung des in der Bilanz erfassten Anlagevermögens ist im Konzernanlagespiegel (Anlage 1 zum Anhang) dargestellt.

Das Finanzanlagevermögen beinhaltete eine Beteiligung in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 42) an der MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, München, was 6,00 % der Unternehmensanteile entsprach. Das Jahresergebnis der MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, München, zum 31. Dezember 2023 beläuft sich auf TEUR 0. Mit Datum vom 31. Dezember 2023 wurden die Anteile verkauft. Hieraus resultiert ein Ertrag aus dem Verkauf der Beteiligung in Höhe von TEUR 138, der in den Erträgen aus Beteiligungen ausgewiesen wird.

Darüber hinaus werden insbesondere Anteile an einem Wertpapierspezialfonds im Finanzanlagevermögen bilanziert. Die Spezialfondsanteile weisen zum Bilanzstichtag einen Marktwert von TEUR 42.659 aus. Im Geschäftsjahr wurden Spezialfondsanteile in Höhe von TEUR 1.110 durch die Gesellschaft erworben.

Im Umlaufvermögen werden in der Position Vorräte unter den Unfertigen Leistungen Betriebskosten in Höhe von TEUR 87.797 (Vj. TEUR 104.593) bilanziert, welche im Folgejahr an die Mieter abgerechnet werden. Bereits vereinnahmte Vorauszahlungen in Höhe von TEUR 104.310 (Vj. TEUR 86.761) werden in der Position Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten insbesondere Forderungen aus Zuschüssen und Forderungen aus Betreuungstätigkeit. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber der Gesellschafterin Landeshauptstadt München in Höhe von TEUR 4.230 (Vj. TEUR 10.838) enthalten, die im Wesentlichen aus Forderungen aus der Veräußerung von Kinder-tagestätten sowie Zuschüssen resultieren.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

Innerhalb der Position Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden unter anderem Treuhandkonten für Mietkautionen in Höhe von TEUR 7.166 (Vj. TEUR 7.091) bilanziert.

Der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen die Ausgleichszahlungen für abgelöste Payer-Zinsswaps, die über die jeweilige ursprüngliche Restlaufzeit bis spätestens 2032 linear aufgelöst werden. Darüber hinaus werden über die Position Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 1.366 (Vj. TEUR 1.425) abgegrenzt.

Die aktiven latenten Steuern beinhalten ausschließlich latente Steuern aus temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, im Wesentlichen aufgrund der unterschiedlichen Bewertung des Sachanlagevermögens.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in dem Konzerneigenkapitalspiegel dargestellt.

In der Kapitalrücklage sind die Unterschiedsbeträge der Erstkonsolidierung aus den Vorjahren und aus den Anteilskäufen enthalten.

Die Gewinnrücklagen enthalten die erfolgsneutral angesetzten latenten Steuern aus Konsolidierungssachverhalten sowie die vorgetragenen Bilanzgewinne. Der Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 17.717 aus dem Geschäftsjahr 2022 wurde in die Gewinnrücklage eingestellt.

Die nicht beherrschenden Anteile enthalten die Anteile der Minderheitsgesellschafterin an der Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH (vormals: GEWOFAG Wohnen GmbH).

Die Entwicklung der Rückstellungen ist im Konzernrückstellungsspiegel (Anlage 2 zum Anhang) dargestellt.

Die Rückstellungen für Pensionen werden für Anwartschaften und laufende Leistungen gebildet. Der Gesamtwert der Rückstellung wurde unter Anwendung des Abzinsungssatzes der Deutschen Bundesbank mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren über einen Durchschnittszeitraum von 10 Jahren ermittelt. Bei einer Anwendung des Abzinsungssatzes über einen Durchschnittszeitraum von sieben Jahren ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 322.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen besicherte und unbesicherte Darlehen, erhaltene Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten, vereinnahmte Mietkautionen und Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen enthalten.

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Angaben zu den Restlaufzeiten sowie zu den Besicherungen im Zusammenhang mit den Verbindlichkeiten im Konzernverbindlichkeitspiegel (Anlage 3 zum Anhang) dargestellt.

Es bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Gesellschafterin Landeshauptstadt München in Höhe von TEUR 4.718 (Vj. TEUR 4.381), die im Wesentlichen aus Grundstücksankäufen resultieren. Weiterhin bestehen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München in Höhe von TEUR 560.327 (Vj. TEUR 519.614).

Im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen eingegangene Mietzahlungen für Perioden nach dem Bilanzstichtag ausgewiesen.

Das Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 39.626 (Vj. TEUR 20.553) entstehen aus Fremdverwaltungsprojekten und Baubetreuungsmaßnahmen, im Wesentlichen für die Landeshauptstadt München.

4.2 Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen Mieterlöse und Erlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten gegenüber den Mietern. Die Umsätze werden im Wesentlichen auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Hausbewirtschaftung, Erträge aus Zuschüssen sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 3.340 (Vj. TEUR 2.807) sowie weitere periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 585 (Vj. TEUR 365).

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von TEUR 6.305 (Vj. TEUR 6.377) enthalten. Gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB wurden für ein Objekt außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung erfasst.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 557 (Vj. TEUR 602).

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und
Ereignisse 2023

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernabschluss 2023

Münchner Wohnen GmbH

(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

5. Nachtragsbericht

Mit Datum zum 21. März 2024 und zum 16. April 2024 wurden zwei Objekte erworben, für welche die Landeshauptstadt München ihr Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten zugunsten der Münchner Wohnen ausgeübt hatte. Die Kaufpreise betragen TEUR 6.550 und TEUR 20.500 und sind am 21. März 2024 und 15. April 2024 fällig.

Mit Datum zum 1. Februar 2024 wurde ein Grundstück von der Landeshauptstadt München erworben. Der Kaufpreis beträgt TEUR 8.692 und wird bis zur Einbringung als Sacheinlage gestundet.

Mit Datum vom 5. Dezember 2023 wurde ein Einbringungs- und Abtretungsvertrag mit der Landeshauptstadt München geschlossen. Mit Datum zum 1. Januar 2024 tritt die Landeshauptstadt München 89,9 % der Geschäftsanteile an der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH (vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH) in Höhe von TEUR 1.153.294 an die Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH) ab. Die Abtretung wird als Sachaufgeld im Rahmen einer Barkapitalerhöhung geleistet.

Mit den Kauf- und Übertragungsverträgen vom 20. Dezember 2023 und Wirkung zum 1. Januar 2024 hat die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH (vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH) im Rahmen der Fusion sämtliche Wirtschaftsgüter, Rechts- und Arbeitsverhältnisse mit Bezug zu Service-, Bau- und Immobilienverwaltungsfunktionen an die Münchner Wohnen Service GmbH (vormals: GEWOFAG Service GmbH) veräußert und übertragen. Sämtliche Wirtschaftsgüter sowie Rechts- und Arbeitsverhältnisse mit Bezug zu Zentralfunktionen wurden an die Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH) veräußert und übertragen.

Mit Datum zum 10. Januar 2024, 30. Januar 2024 und 22. Februar 2024 hat die Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH) drei Darlehen in Höhe von in Summe TEUR 240.000 an die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH ausgereicht.

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind darüber hinaus keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die eine nennenswerte Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben.

6. Sonstige Angaben

Das Gezeichnete Kapital der Münchner Wohnen GmbH wird zu 100 % von der Landeshauptstadt München gehalten. Die Münchner Wohnen GmbH als oberste Konzerngesellschaft stellt den Konzernabschluss für die Unternehmen des Münchner-Wohnen-Konzerns auf und veröffentlicht diesen im Unternehmensregister.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Der Münchner-Wohnen-Konzern hatte zum Bilanzstichtag Vertragserfüllungsbürgschaften für konzerneigene Gesellschaften, im Wesentlichen im Rahmen von Bauhandwerksicherungen, in Höhe von TEUR 5.347 (Vj. TEUR 5.705) über die Stadtsparkasse München ausgereicht. Die ausgereichten Bürgschaften sind durch ein Immobilienportfolio auf Ebene der Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH (vormals: GEWOFAG Wohnen GmbH) grundpfandrechtlich besichert.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, mit Ausnahme der Schuldscheindarlehen, Geldmarktklinien und der Fördermittel multilateraler Entwicklungsbanken, sind über Grundschulden besichert. Die Restvaluta der dinglich besicherten Darlehen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.115.940 (Vj. TEUR 1.056.698). Die Besicherung erfolgt im Wesentlichen über die Eintragung von Grundschulden.

Ein Teilbestand der Mietkautionen auf Ebene der Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH (vormals: GEWOFAG Wohnen GmbH), der Münchner Wohnen Immobilien 2 GmbH (vormals: Heimag München GmbH) und der Münchner Wohnen Immobilien 1 GmbH (vormals: GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH) wird im Namen und auf Rechnung der Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH) über einen Wertpapierspezialfonds im Sinne des § 551 Abs. 3 Satz 2 BGB angelegt.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023**
→ Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Die Münchner Wohnen GmbH hat in diesem Zusammenhang die Mithaftung für alle Mietkautionen, die im Rahmen des Wertpapierspezialfonds verwaltet werden, einschließlich der auflaufenden Mietkautionsverzinsung, übernommen. Ein Treuhänder stellt die jederzeitige Deckung der Mietkautionsverbindlichkeiten über die entsprechenden Vermögensverhältnisse aus dem Wertpapierspezialfonds sicher. Die über den Fonds abgesicherten Mietkautionsverbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 34.946 (Vj. TEUR 33.105). Die übrigen vereinnahmten Mietkautionen werden im Namen und auf Rechnung der jeweiligen Mieter über Treuhandkonten angelegt.

Die Insolvenzversicherung sämtlicher Altersarbeitszeitkonten der Münchner-Wohnen-Gruppe erfolgt durch die Münchner Wohnen GmbH. Hierfür hat die Münchner Wohnen GmbH Anteile an einem Wertpapierspezialfonds an einen Treuhänder verpfändet. Die bestehenden Haftungsverpflichtungen belaufen sich zum Bilanzstichtag in Summe auf TEUR 1.405 (Vj. TEUR 1.171).

Die Geschäftsführung rechnet zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses mit keiner Inanspruchnahme aus den vorstehend erläuterten Haftungsverhältnissen, da die Gesellschaften ertragsstark und zahlungsfähig sind.

Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 71.822 (Vj. TEUR 74.183). Die Laufzeiten der Verträge enden in den Jahren 2051 bis 2073.

Zum Bilanzstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in folgender Höhe:

Gegenstand	Verpflichtungen im Geschäftsjahr				
	2024	2025	2026	2027	Folgejahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Fuhrpark	308	126	88	7	0
Miete	5.609	3.572	3.342	3.342	16.343
Gesamt	5.917	3.698	3.430	3.349	16.343

Mitarbeiter*innen

Anzahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer*innen:

	Vollzeit	Teilzeit	entspricht Vollzeit
	Anzahl	Anzahl	VZÄ
Kaufmännische Angestellte	270,00	118,33	359,7
Techn. Angestellte (im Regiebetrieb)	24,00	4,42	27,29
Hausmeister*innen	71,50	35,83	89,88
Handwerker*innen inkl. Gartenbau	67,83	3,17	67,60
Mitarbeiter*innen ohne Lohnfortzahlung	7,33	7,17	12,48
Freigestellte Betriebsräte	1,00	1,00	1,87
Personalbestand gem. HGB (§ 267 HGB)	438,67	169,92	558,81
Geschäftsführer*innen	1,58	0,00	1,58
Auszubildende	15,83	0,00	15,92
Mitarbeiter*innen in ruhenden Arbeitsverhältnissen (inkl. Elternzeit, unbezahlter Urlaub, Freistellung)	10,00	2,67	11,89
Mitarbeiter*innen in der Phase des Abbaus des Altersarbeitszeit – Lebensarbeitszeitkontos	0,25	0,67	0,72
Personalbestand gesamt	466,33	173,25	588,92

Kfm. Angestellte:
Mitarbeiterkreis AN/AT (ohne Auszubildende, Elternzeit, Freistellung, unbez. Urlaub, MA ohne LFZ, freigestellt BR, MA im Abbau Altersarbeitszeitkonto, techn. Angestellte)
Techn. Angestellte:
Projektsteuerer, Bauleitung, Bauabrechnung, Techniker
Hausmeister*innen:
Mitarbeiterkreis Hausmeister
Handwerker*innen:
Mitarbeiterkreis Handwerker und Gartenbau

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl gemäß § 267 HGB beträgt 609.

Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Doris Zoller	Geschäftsführerin (Vorsitzende ab 01.12.2023)
Dr. Klaus-Michael Dengler (bis 21.03.2023)	Geschäftsführer (Sprecher)
Andreas Lehner (ab 01.10.2023 bis 31.10.2023)	Geschäftsführer (Vorsitzender)
Christian Müller (ab 01.12.2023)	Geschäftsführer

Die Gesellschaft verzichtet unter Berufung auf die analoge Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung.

Gesamtbezüge früherer Organmitglieder

Die Pensionen im Geschäftsjahr 2023 für frühere Mitglieder der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebene belaufen sich auf TEUR 631 (Vj. TEUR 647). Die Pensionsrückstellungen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebene betragen TEUR 11.056 (Vj. TEUR 11.210).

Mitglieder des Aufsichtsrats

Verena Dietl	Diplom-Sozialpädagogin, 3. Bürgermeisterin der Landeshauptstadt München, Aufsichtsratsvorsitzende, München
Christian Smolka	Augenoptiker, Stadtrat der Landeshauptstadt München, Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, München
Heike Kainz	Rechtsanwältin, Stadträtin der Landeshauptstadt München, 2. Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, München
Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk	Stadtbaurätin, berufsmäßige Stadträtin der Landeshauptstadt München, München
Christoph Frey	Stadtkämmerer, berufsmäßiger Stadtrat der Landeshauptstadt München, München
Paul Bickelbacher (bis 31.12.2023)	Stadt- und Verkehrsplaner, Stadtrat der Landeshauptstadt München, München
Andreas Babor (bis 31.12.2023)	Rechtsanwalt, Stadtrat der Landeshauptstadt München, München
Christian Müller (bis 01.03.2023)	Dipl. Sozialpädagoge (FH), Stadtrat der Landeshauptstadt München, München
Christian König (bis 01.03.2023)	Diplom-Verwaltungswirt (FH), Stadtrat der Landeshauptstadt München, München
Anna Hanusch (ab 01.01.2024)	Architektin (Dipl.-Ing. TU), Stadträtin der Landeshauptstadt München, München
Florian Schönemann (ab 01.01.2024)	Ingenieur Maschinenbau & Management TUM, Stadtrat der Landeshauptstadt München, München
Simone Burger (ab 01.01.2024)	DGB Regionsgeschäftsführerin, Stadträtin der Landeshauptstadt München, München
Alexandra Gaßmann (ab 01.01.2024)	Arzthelferin, Stadträtin der Landeshauptstadt München, München

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023**
 - Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat

Georg Diepold	Angestellter, München
Sabine Mayer	Angestellte, München
Dorothea Schmitz	Angestellte, München
Harald Wulf	Angestellter, München
Thomas Fischer (ab 09.02.2024)	Angestellter, München

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf TEUR 102 (Vj. TEUR 37).

Abschlussprüferhonorar

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023 beträgt TEUR 151 (brutto). Darin enthalten sind Abschlussprüferleistungen in Höhe von TEUR 132 sowie andere Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 19.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Marktunübliche, wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen haben nicht stattgefunden.

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in die Gewinnrücklage einzustellen. In Höhe von TEUR 51 wird eine disquotale Ausschüttung an die Gemeinde Taufkirchen aus den nicht beherrschenden Anteilen ausgeschüttet.

Konzernabschluss und Konzernlagebericht

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden nach den handelsrechtlichen Vorschriften von der Münchner Wohnen GmbH, Gustav-Heinemann-Ring 111, 81739 München, aufgestellt.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Unternehmensregister elektronisch veröffentlicht und bekannt gemacht.

Befreiung gemäß § 264 (3) HGB

Für folgende Gesellschaften werden die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 (3) HGB hinsichtlich der Offenlegung der Jahresabschlüsse und der Lageberichte für das Geschäftsjahr 2023 in Anspruch genommen:

- Münchner Wohnen Service GmbH
- Münchner Wohnen Immobilien 1 GmbH

München, 19. April 2024

Münchner Wohnen GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Doris Zoller
(Vorsitzende)



Christian Müller

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und
Ereignisse 2023

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Konzernanlagenspiegel – Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2023 (Anlage 1 zum Konzernanhang)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2023	Zugänge	Investition/ Förderung	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023	01.01.2023	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Um- buchungen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.738.705,64	554.262,60	0,00	0,00	0,00	8.292.968,24	7.669.807,64	143.376,60	0,00	0,00	7.813.184,24	479.784,00	68.898,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	1.882.173,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.882.173,47	1.882.173,47	0,00	0,00	0,00	1.882.173,47	0,00	0,00
3. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	7.350.638,15	0,00	0,00	0,00	7.350.638,15	0,00	0,00	0,00	0,00	7.350.638,15	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	9.620.879,11	7.904.900,75	0,00	0,00	0,00	17.525.779,86	9.551.981,11	143.376,60	0,00	0,00	9.695.357,71	7.830.422,15	68.898,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.552.579.968,55	53.835.638,62	-3.623.704,00	-16.925.058,88	77.600.169,39	3.663.467.013,68	1.077.723.735,97	65.517.866,04	-96.635,10	252,20	1.143.145.219,11	2.520.321.794,57	2.474.856.232,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	107.175.379,81	4.246.586,42	-102.800,00	-498.687,47	2.608.227,75	113.428.706,51	29.827.859,75	3.212.803,08	-483.702,75	0,00	32.556.960,08	80.871.746,43	77.347.520,06
3. Grundstücke ohne Bauten	7.742.024,54	860.843,88	0,00	0,00	0,00	8.602.868,42	0,00	0,00	0,00	0,00	8.602.868,42	7.742.024,54	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	470.811,12	0,00	0,00	0,00	0,00	470.811,12	0,00	0,00	0,00	0,00	470.811,12	470.811,12	
5. Technische Anlagen und Maschinen	6.464.748,58	211.388,76	0,00	-1.067.891,35	-154.555,78	5.453.690,21	4.226.022,58	218.915,76	-1.043.433,35	-100.977,78	3.300.527,21	2.153.163,00	2.238.726,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.616.606,56	1.279.030,60	0,00	-576.897,69	115.356,25	20.434.095,72	16.575.557,66	1.181.214,68	-573.706,67	61.526,05	17.244.591,72	3.189.504,00	3.041.048,90
7. Anlagen im Bau	187.481.575,21	74.475.629,18	-6.969.800,00	-5.765.534,71	-76.272.920,11	172.948.949,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	172.948.949,57	187.481.575,21
8. Bauvorbereitungskosten	10.975.078,79	9.912.175,56	0,00	0,00	-3.720.906,10	17.166.348,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.166.348,25	10.975.078,79
9. Geleistete Anzahlungen	3.839.567,41	158.100.525,73	0,00	0,00	-214.570,93	161.725.522,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.725.522,21	3.839.567,41
Summe Sachanlagen	3.896.345.760,57	302.921.818,75	-10.696.304,00	-24.834.070,10	-39.199,53	4.163.698.005,69	1.128.353.175,96	70.130.799,56	-2.197.477,87	-39.199,53	1.196.247.298,12	2.967.450.707,57	2.767.992.584,61
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	42.070,42	0,00	0,00	-42.070,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.070,42
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	33.674.917,97	1.109.928,00	0,00	0,00	0,00	34.784.845,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.784.845,97	33.674.917,97
3. Andere Finanzanlagen	150.267,47	1.295.254,57	0,00	0,00	0,00	1.445.522,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.445.522,04	150.267,47
Summe Finanzanlagen	33.867.255,86	2.405.182,57	0,00	-42.070,42	0,00	36.230.368,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.230.368,01	33.867.255,86
Gesamt	3.939.833.895,54	313.231.902,07	-10.696.304,00	-24.876.140,52	-39.199,53	4.217.454.153,56	1.137.905.157,07	70.274.176,16	-2.197.477,87	-39.199,53	1.205.942.655,83	3.011.511.497,73	2.801.928.738,47

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und
Ereignisse 2023

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Konzernrückstellungsspiegel für das Geschäftsjahr 2023

(Anlage 2 zum Konzernanhang)

	01.01.2023	Zuführung	Inanspruchnahme	Auflösung	Aufzinsung	31.12.2023	davon langfristig >1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Rückstellungen für Pensionen	23.085.114,00	1.182.044,00	-1.114.234,00	-123.335,00	270.668,00	23.300.257,00	23.300.257,00
2. Steuerrückstellungen	1.391.322,75	709.514,60	-481.469,06	-85.739,69	0,00	1.533.628,60	0,00
3. Sonstige Rückstellungen							
Rückstellungen Jahresabschlusskosten	346.100,00	310.200,00	-276.122,99	-34.977,01	0,00	345.200,00	0,00
Rückstellungen Urlaub	1.345.796,07	1.461.849,56	-1.345.796,07	0,00	0,00	1.461.849,56	0,00
Rückstellungen diverse Verpflichtungen	5.077.514,54	4.868.427,07	-2.718.911,36	-354.161,27	-8.600,00	6.864.268,98	2.042.981,28
Rückstellungen Hausbewirtschaftung	40.231.979,96	24.279.009,24	-27.963.266,60	-6.895.414,45	0,00	29.652.308,15	0,00
Rückstellungen unbebaute Grundstücke	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00
Rückstellungen Prozessrisiko	6.186.022,38	1.550.624,26	-1.415.656,52	-396.911,62	0,00	5.924.078,50	0,00
Rückstellungen Beihilfe	4.510.368,00	47.767,00	0,00	-99.330,00	-124.377,00	4.334.428,00	4.334.428,00
Rückstellungen Gewährleistungen	4.227.789,37	3.300.961,15	-804.833,00	-104.891,88	0,00	6.619.025,64	0,00
Rückstellungen Eigentumsmaßnahmen	240.000,00	0,00	-240.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sonstige Rückstellungen	62.315.570,32	35.818.838,28	-34.764.586,54	-7.885.686,23	-132.977,00	55.351.158,83	6.377.409,28
Gesamt	86.792.007,07	37.710.396,88	-36.360.289,60	-8.094.760,92	137.691,00	80.185.044,43	29.677.666,28

Konzernverbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023

(Anlage 3 zum Konzernanhang)

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Grundpfandrechtl. gesichert
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	717.820	21.814	76.940	619.066	432.228
(Vorjahr)	(701.596)	(21.486)	(74.197)	(605.913)	(409.935)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.048.209	34.409	34.454	979.346	683.712
(Vorjahr)	(985.846)	(28.802)	(58.614)	(898.430)	(646.763)
Erhaltene Anzahlungen	104.310	104.310	0	0	0
(Vorjahr)	(86.762)	(86.762)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.397	43.397	0	0	0
(Vorjahr)	(40.908)	(40.908)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.821	22.821	0	0	0
(Vorjahr)	(18.154)	(18.154)	(0)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	11	11	0	0	0
(Vorjahr)	(541)	(541)	(0)	(0)	(0)
Gesamt	1.936.568	226.762	111.394	1.598.412	1.115.940
(Gesamt Vorjahr)	(1.833.807)	(196.653)	(132.811)	(1.504.343)	(1.056.698)

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und
Ereignisse 2023

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2023

Kapitalflussrechnung	2023	2022
	TEUR	TEUR
Bilanzgewinn	17.070	17.717
Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	882	1.254
Jahresergebnis	17.952	18.971
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	70.274	68.074
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-3.025	2.829
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3.954	-3.865
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.190	-28.513
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	24.716	4.548
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-215	228
+/- Zinsaufwendungen/-erträge	23.160	25.727
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag	3.495	2.806
-/+ Ertragssteuerzahlungen	-1.164	-308
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	143.429	90.497
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7.905	-9
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	23.216	27.438
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-286.142	-140.562
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.405	-3.150
+ Einzahlungen aus erhaltenen Investitionszuschüssen	6.250	0
+ Erhaltene Zinsen	5.571	701
+ Erhaltene Dividende	1	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-261.414	-115.581
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	151.880	84.765
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	127.615	290.158
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-49.581	-159.860
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	8.545
- Gezahlte Zinsen	-26.437	-20.995
- Gezahlte Dividenden	-51	-51
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	203.426	202.562
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	85.441	177.478
Finanzmittelbestand am 01.01.	218.070	40.592
Finanzmittelbestand am 31.12.	303.511	218.070

Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
+ Bankguthaben	296.345	210.979
+ Kautionskonten	7.166	7.091
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	303.511	218.070

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Konzerneigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2023

Eigenkapital 2023	01.01.2023	Umbuchung	Ausschüttung	Jahresüberschuss	EK-Erhöhung	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Gezeichnetes Kapital	785.790.271,00	0,00	0,00	0,00	161.373.850,00	947.164.121,00
II. Kapitalrücklage	143.844.495,04	0,00	0,00	0,00	0,00	143.844.495,04
III. Gewinnrücklagen	338.387.711,66	17.716.860,16	0,00	0,00	0,00	356.104.571,82
IV. Bilanzgewinn	17.716.860,16	-17.716.860,16	0,00	17.070.156,63	0,00	17.070.156,63
V. Nicht beherrschende Anteile	26.294.450,95	0,00	-51.000,00	881.541,97	0,00	27.124.992,92
Gesamt	1.312.033.788,81	0,00	-51.000,00	17.951.698,60	161.373.850,00	1.491.308.337,41

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und
Ereignisse 2023

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernabschluss 2023

Münchner Wohnen GmbH

(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Beteiligungsverhältnisse der in den Konzernabschluss aufgenommenen Gesellschaften

Name und Sitz der Gesellschaft	Geschäftsführung	Höhe des Anteils am Kapital	Eigenkapital zum 31.12.2023	Jahresüberschuss
			in EUR	in TEUR
Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH) Gustav-Heinemann-Ring 111 81739 München	<ul style="list-style-type: none"> Dr. Doris Zoller Geschäftsführerin (Vorsitzende ab 01.12.2023) Christian Müller (ab 01.12.2023) Geschäftsführer Dr. Klaus-Michael Dengler (bis 21.03.2023) Geschäftsführer (Sprecher) Andreas Lehner (ab 01.10.2023 bis 31.10.2023) Geschäftsführer (Vorsitzender) 	—	913.071.617,78	2.862
Münchner Wohnen Service GmbH* (vormals: GEWOFAG Service GmbH) Gustav-Heinemann-Ring 111 81739 München	<ul style="list-style-type: none"> Dr. Doris Zoller Geschäftsführerin (Vorsitzende ab 01.12.2023) Christian Müller (ab 01.12.2023) Geschäftsführer Dr. Klaus-Michael Dengler (bis 21.03.2023) Geschäftsführer (Sprecher) Andreas Lehner (ab 01.10.2023 bis 31.10.2023) Geschäftsführer (Vorsitzender) 	100 %	2.245.312,35	0
Münchner Wohnen Immobilien 1 GmbH* (vormals: GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH) Gustav-Heinemann-Ring 111 81739 München	<ul style="list-style-type: none"> Dr. Doris Zoller Geschäftsführerin (Vorsitzende ab 01.12.2023) Christian Müller (ab 01.12.2023) Geschäftsführer Dr. Klaus-Michael Dengler (bis 21.03.2023) Geschäftsführer (Sprecher) Andreas Lehner (ab 01.10.2023 bis 31.10.2023) Geschäftsführer (Vorsitzender) 	100 %	64.005.300,00	0
Münchner Wohnen Immobilien 2 GmbH (vormals: Heimag München GmbH) Gustav-Heinemann-Ring 111 81739 München	<ul style="list-style-type: none"> Dr. Doris Zoller (ab 22.03.2023) Geschäftsführerin (Vorsitzende ab 01.12.2023) Christian Müller (ab 01.12.2023) Geschäftsführer Dr. Klaus-Michael Dengler (bis 22.03.2023) Geschäftsführer (Sprecher) Andreas Lehner (ab 01.10.2023 bis 31.10.2023) Geschäftsführer (Vorsitzender) 	94,9 %	191.718.797,32	1.801
Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH (vormals: GEWOFAG Wohnen GmbH) Gustav-Heinemann-Ring 111 81739 München	<ul style="list-style-type: none"> Dr. Doris Zoller Geschäftsführerin (Vorsitzende ab 01.12.2023) Christian Müller (ab 01.12.2023) Geschäftsführer Dr. Klaus-Michael Dengler (bis 22.03.2023) Geschäftsführer (Sprecher) Andreas Lehner (ab 01.10.2023 bis 31.10.2023) Geschäftsführer (Vorsitzender) 	94,9 %	1.076.329.220,72	9.171
Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH** (vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH) Gustav-Heinemann-Ring 111 81739 München	<ul style="list-style-type: none"> Dr. Doris Zoller (ab 01.01.2024) Geschäftsführerin (Vorsitzende ab 01.01.2024) Christian Müller (ab 01.01.2024) Geschäftsführer Armin Hagen (bis 31.12.2023) Geschäftsführer 	89,9 %	1.652.074.071,43	13.934

* Es besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH).

** Mit Datum zum 1. Januar 2024 wurden 89,9 % der Gesellschaftsanteile an die Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH) veräußert.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023**
→ Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Bestätigungsvermerk zum 31. Dezember 2023

An die Münchner Wohnen GmbH, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Münchner Wohnen GmbH, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Münchner Wohnen GmbH, München, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts« unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat (Bericht des Aufsichtsrats) sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks. Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen; dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und
Ereignisse 2023

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Konzernabschluss 2023
Münchner Wohnen GmbH
(vormals: GEWOFAG Holding GmbH)

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.

Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grund-

sätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 28. Mai 2024

Bavaria
Revisions und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prausch
Wirtschaftsprüfer

Pritschet
Wirtschaftsprüfer

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

Jahresabschluss

Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Jahresabschluss

Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR		EUR	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.337.734,38		1.918.798,13	
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.826.358.522,83		2.422.052.742,54	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.372.123,71		11.378.994,68	
3. Grundstücke ohne Bauten	30.422.365,04		38.322.380,71	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	510.893,77		510.893,77	
5. Technische Anlagen und Maschinen	658.486,43		755.872,18	
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.955.434,56		3.944.553,47	
7. Anlagen im Bau	357.660.912,80		360.136.082,56	
8. Bauvorbereitungskosten	8.570.077,48		29.389.605,34	
9. Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke	152.432,25		21.417.185,06	
Summe Sachanlagen	3.239.661.248,87		2.887.908.310,31	
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		482.543,38	
2. Sonstige Ausleihungen	212.577,86		162.503,15	
Summe Finanzanlagen	212.577,86		645.046,53	
Anlagevermögen insgesamt	3.241.211.561,11		2.890.472.154,97	
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Bauvorbereitungskosten	632.209,18		349.632,34	
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	21.307.262,09		24.250.928,97	
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	17.972.191,76		12.237.004,20	
4. Unfertige Leistungen	84.814.462,98		89.510.132,97	
Summe zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	124.726.126,01		126.347.698,48	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	7.796.264,13		1.833.654,81	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		235.520,95	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	331,88		0,00	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	584.968,93		993.501,11	
5. Forderungen an verbundene Unternehmen	1.202.142,23		1.090.069,40	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	33.273.511,92		22.657.781,03	
Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	42.857.219,09		26.810.527,30	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	27.279.508,61		34.648.540,24	
Umlaufvermögen insgesamt	194.862.853,71		187.806.766,02	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	1.268.229,74		1.368.269,49	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	331.691,37		17.850,00	
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	1.599.921,11		1.386.119,49	
Bilanzsumme	3.437.674.335,93		3.079.665.040,48	

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR		EUR	
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	1.282.863.456,00		1.012.695.136,00	
II. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen	355.276.893,58		360.219.829,37	
III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	13.933.721,85		-4.942.935,79	
Eigenkapital insgesamt	1.652.074.071,43		1.367.972.029,58	
B. Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,00		85.605.748,00	
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.925.753,00		16.879.632,78	
2. Steuerrückstellungen	2.913.475,00		2.783.475,00	
3. Sonstige Rückstellungen	33.246.923,94		36.722.496,80	
Rückstellungen insgesamt	52.086.151,94		56.385.604,58	
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.034.978.280,39		938.547.323,30	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	534.365.070,91		492.096.992,88	
3. Erhaltene Anzahlungen	78.958.332,75		72.737.558,36	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80.994.994,90		56.328.232,91	
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 2.112.649,29; Vorjahr EUR 6.774.015,72)	4.217.433,61		9.991.550,87	
Verbindlichkeiten insgesamt	1.733.514.112,56		1.569.701.658,32	
Bilanzsumme	3.437.674.335,93		3.079.665.040,48	

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Jahresabschluss
Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH
(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	265.183.676,53	237.422.928,31
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.704.151,00	5.325.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.558.186,42	2.015.393,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.330.342,81	5.847.640,76
	280.776.356,76	250.610.962,07
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.127.704,83	40.065.613,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	14.287.347,24	13.783.109,23
4. Sonstige betriebliche Erträge	12.983.654,36	12.934.405,72
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
aa) Aufwendungen für Betriebskosten	-83.513.775,10	-92.426.439,08
ab) Aufwendungen für Instandhaltung	-42.760.819,00	-36.727.204,63
ac) andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.649.429,84	-3.564.511,06
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-129.924.023,94	-132.718.154,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-10.322.139,08	-14.826.823,03
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-350.511,73	-929.376,21
	-140.596.674,75	-148.474.354,01
6. Rohergebnis	166.322.978,78	168.919.736,39
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-33.144.790,93	-29.822.393,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 2.693.627,84 (Vorjahr: EUR 3.969.769,38)	-8.931.963,84	-11.510.268,67
	-42.076.754,77	-41.332.661,73
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-49.986.384,60	-85.130.248,12
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Zuführung nach Art. 67 Abs.1 EGHGB EUR 149.104,22 (Vorjahr: EUR 149.104,27)	-28.330.767,82	-23.096.020,86
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.089,09	104,42
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 286.091,00 (Vorjahr: EUR 251.014,00)	-32.246.064,71	-23.952.063,78
12. Ergebnis vor Ergebnisübernahme	13.686.095,97	-4.591.153,68
13. Ergebnis aus Ergebnisabführungsvertrag	591.123,12	436.794,27
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-168.340,90	-598.248,56
15. Ergebnis nach Steuern	14.108.878,19	-4.752.607,97
16. Sonstige Steuern	-175.156,34	-190.327,82
17. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	13.933.721,85	-4.942.935,79

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Jahresabschluss

Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungs-
gesellschaft München mbH)

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH (vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München; nachstehend Münchner Wohnen 4 genannt) hat ihren Sitz in München und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter HRB 7687.

In der Gesellschafterversammlung vom 5.12.2023 wurde eine Umfirmierung der Gesellschaft in die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH beschlossen. Die Eintragung der am 5.12.2023 beschlossenen Satzungsänderung ins Handelsregister erfolgte mit Datum vom 27.12.2023 bzw. 29.12.2023 aufgrund der Berichtigung des Firmennamens.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß § 242 ff. und § 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelung des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung von 14.6.2023 wurde beachtet.

Die Münchner Wohnen 4 ist zum Abschlussstichtag als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Zwischen der Münchner Wohnen 4 und der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) bestand zum Bilanzstichtag eine ertrag- und umsatzsteuerliche Organschaft. Diese wurde zum 31. Dezember 2023 aufgrund des Anteilsverkaufs der MGS an die Landeshauptstadt München (LHM) beendet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Jahresabschluss
Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH
(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten in der Aktiven Rechnungsabgrenzung wurde Gebrauch gemacht. Auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs. 1 HGB verzichtet.

Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Bei Standardlizenzen werden drei Jahre und bei Parkplatzkontingenten 80 Jahre Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um lineare planmäßige und soweit erforderlich auch außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB angesetzt. Den Grundstücken mit Wohnbauten wird allgemein eine Nutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen.

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Neuzugänge des Geschäftsjahres im Sachanlagevermögen werden zeitanteilig abgeschrieben.

Bei Übertragungen aus dem Treuhandvermögen und Erwerb von Objekten aus Vorkaufsrechten werden die Grundstücks- und Gebäudewerte individuell über die voraussichtliche Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzliche außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Umfassende Modernisierungen werden über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben.

Außenanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben.

Grundstücke mit anderen Geschäftsbauten werden bei übernommenen Altbeständen mit der voraussichtlichen Restnutzungsdauer, bei Neubauten auf 50 Jahre linear abgeschrieben.

Neben Fremdkosten werden eigene Architekten- und Ingenieurleistungen, angemessene Teile der Gemeinkosten sowie Kosten für allgemeine Verwaltung, soweit diese durch die Fertigung veranlasst sind, aktiviert.

Vom Wahlrecht für die Aktivierung von Zinsen für Fremdkapital während des Herstellungszeitraumes wurde kein Gebrauch gemacht.

Erhaltene Baukostenzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt und im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.

Die unter den technischen Anlagen ausgewiesenen Photovoltaikanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer zwischen 3 und 10 Jahren angenommen.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten EUR 250 netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als EUR 250 und bis zu EUR 1.000 betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Anzahlungen auf Grundstückserwerbe mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im folgenden Geschäftsjahr wurden mit dem Nominalbetrag aktiviert.

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Unter Anteile an verbundenen Unternehmen war die Beteiligung an der MGS GmbH (94 %) ausgewiesen. Diese wurde zum 31.12.2023 an die Landeshauptstadt München veräußert.

Ausleihungen werden mit dem Nominalwert bilanziert.

Umlaufvermögen

Bauvorbereitungskosten, Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert.

Die Unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Abgrenzungsposten

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Jahresabschluss
Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert und wird jährlich durch Bar- und Sacheinlagen erhöht. Die Bar-einlagen von der Landeshauptstadt München wurden für den Erwerb eines bebauten Wohnungsgrundstück aus Vorkauf-rechtsfall, direkten Ankäufen von Immobilien sowie zur Ver-stetigung der Fertigstellungszahlen eingebracht.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Pensionsrückstellungen sowie die Rückstellungen für Bei-hilfeverpflichtungen wurden gemäß versicherungsmathemati-scher Gutachten nach der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Heubeck-Sterbetafeln (Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungs-satz von 1,82 % für Pensions- und 1,74 % für Beihilfeverpflichtun-gen (pauschal mit dem für Dezember 2023 prognostizierten durchschnittlichen Marktzins hochgerechnet) zugrunde ge-legt; Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,40 % p. a., Rentensteigerungen sowie Beihilfeleistungen in Höhe von ebenfalls 2,40 % berücksichtigt. Die Rückstellungen für Pensionen zum Bilanzstichtag wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnitt-lichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Es wurde vom Wahlrecht des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB Gebrauch gemacht, den Marktzins-satz zugrunde zu legen, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Die Rückstellung für Beihilfeverpflichtungen ist zum 31.12.2023 unter der Position »Rückstellungen für Pensionen und ähnl-iche Verpflichtungen« mit TEUR 5.364,8 (Vorjahr: TEUR 5.708,5) ausgewiesen. Für Beihilfezahlungen ist eine Rückdeckungs-versicherung abgeschlossen, die keinen Sparanteil beinhaltet. Ein Zeitwert ist somit nicht vorhanden. Von dem aus der Erst-anwendung der Regelungen des BilMoG zum 1.1.2009 bei den Rückstellungen für Pensionen und Beihilfeverpflichtungen sich ergebenden Zuführungsbetrag in Höhe von TEUR 2.236,5 wurde gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB letztmalig im Be-richtsjahr ein Fünftel dieses Betrages (TEUR 149,1) zuge-führt.

Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nachgewiesen. Sie enthält die Barwerte für Aufstockungsbeträge für beste-hende Altersteilzeitverträge. Daneben werden die Barwerte des jeweiligen Erfüllungsrückstandes von bestehenden Ver-trägen angesetzt. Der Rückstellungsberechnung liegt ein Refe-renzzins für 7 Jahre von 0,99 % (Stand 30.11.2023, Vorjahr: 0,42 %) zugrunde. Künftige Erhöhungen der Gehälter wurden mit 3,0 % berücksichtigt.

Die Rückstellung für Jubiläumsleistungen wurde nach Maßga-be der Rückstellungsabzinsungsverordnung mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen acht Geschäftsjahre abgezinst und gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) berechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Heubeck-Sterbetafeln (Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,74 % (Dezember 2023; angenommene Restlaufzeit 15 Jahre) zugrunde gelegt.

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünfti-ger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Latente Steuern

Latente Steuern werden für die zu erwartenden Steuerbe-zw. -entlastungen aus Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten, Schulden und Rechnungsabgren-zungsposten in der Handelsbilanz und den Wertansätzen in der Steuerbilanz ermittelt. Ferner wurden steuerliche Verlust-vorträge bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berück-sichtigt. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Zum 31.12.2023 resultieren aktive latente Steuern im Wesent-lichen aus Unterschieden zwischen den Buchwerten in der Handels- und Steuerbilanz bei Grundstücken mit Wohnbauten und den Pensionsrückstellungen.

Latente Steuern sind auf Basis der erwarteten Steuersätze zu ermitteln, die zum Zeitpunkt der Begleichung der Schulden oder der Realisierung des Vermögenswerts voraussichtlich Geltung haben. Mangels konkreter Pläne zur Änderung des Steuerrechts wurden die aktuellen Steuersätze für die Berechnung der latenten Steuern herangezogen. Für die Ermittlung der latenten Steuern wurden bzgl. der Körperschaftsteuer ein Steuersatz von 15,0 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % (d. h. insgesamt 15,825 %) sowie bzgl. der Gewerbesteuer ein Steuersatz von 17,15 % (Steuermesszahl von 3,5 %, Hebesatz 490 %) zugrunde gelegt. Der Gesamtsteuersatz beträgt somit 32,975 % vor Verlustverrechnung im Rahmen der Mindestbe-steuerung.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Jahresabschluss
Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH
(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt.

Beteiligungsbesitz

Mit Vertrag vom 5.12.2023 wurden die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS), München, mit Wirkung zum 31.12.2023 an die Landeshauptstadt München veräußert.

Anteilsbesitz	Höhe des Anteils	Eigenkapital	Ergebnis	Buchwert Abgang
Name des Unternehmens	in % am Kapital	TEUR	TEUR	31.12.2023
Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), München	94,0	2.283,6	0,0	-482,5

Für den hieraus erzielten Mehrerlös verweisen wir auf unsere Ausführungen unter »D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung«.

Unfertige Leistungen

In der Position »Unfertige Leistungen« sind TEUR 82.750,6 (Vorjahr: TEUR 87.468,4) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten, denen unter der Position »Erhaltene Anzahlungen« Betriebskostenvorauszahlungen von Mietern in Höhe von TEUR 72.431,9 (Vorjahr: TEUR 67.960,4) gegenüberstehen. Darüber hinaus bestehen noch nicht abgerechnete Kostenübernahmen aus Altlasten (Bodenentsorgungskosten) in Höhe von TEUR 2.063,9 (Vorjahr: TEUR 2.041,71).

Forderungen an verbundene Unternehmen

Die Forderungen an verbundene Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr gegenüber der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Gegen die Alleingesellschafterin bestehen zum 31.12.2023 nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen:

- Forderungen aus Verkauf von Grundstücken TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 235,5)
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 536,1 (Vorjahr: TEUR 2.123,1)
- Sonstige Vermögensgegenstände TEUR 15.726,8 (Vorjahr: TEUR 9.731,6)

Aktive Rechnungsabgrenzung

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von TEUR 1.268,2 (Vorjahr: TEUR 1.368,3) enthalten.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Jahresabschluss

Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

Entwicklung des Anlagevermögens

Bilanzpositionen	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Wertberichtigungen					Buchwerte	
	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen* +/-	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2023	Abschreibungen Stand am 01.01.2023	Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgang	Abschreibungen Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen Stand am 31.12.2023	Buchwerte Stand zum 01.01.2023	Buchwerte Stand zum 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.509.413,08	530.828,85	398011,26	0,00	8.642.230,67	6.590.614,95	1.102.950,40	389.069,06	0,00	7.304.496,29	1.918.798,13	1.337.734,38
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	8.509.413,08	530.828,85	398.011,26	0,00	8.642.230,67	6.590.614,95	1.102.950,40	389.069,06	0,00	7.304.496,29	1.918.798,13	1.337.734,38
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.134.659.324,49	261.302.561,92	8.242.844,00	206.211.420,27	3.593.930.462,68	712.606.581,95	47.198.690,62	27.715,72	7.794.383,00	767.571.939,85	2.422.052.742,54	2.826.358.522,83
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.259.302,10	210.655,50	0,00	16.895,36	22.486.852,96	10.880.307,42	234.421,83	0,00	0,00	11.114.729,25	11.378.994,68	11.372.123,71
3. Grundstücke ohne Bauten	40.376.530,63	1.160.594,11	0,00	-9.060.609,78	32.476.514,96	2.054.149,92	0,00	0,00	0,00	2.054.149,92	38.322.380,71	30.422.365,04
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	510.893,77	0,00	0,00	0,00	510.893,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	510.893,77	510.893,77
5. Technische Anlagen	1.944.855,53	0,00	0,00	0,00	1.944.855,53	1.188.983,35	97.385,75	0,00	0,00	1.286.369,10	755.872,18	658.486,43
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.580.461,92	1.800.961,98	1.307.874,51	0,00	11.073.549,39	6.635.908,45	1.352.936,00	870.729,62	0,00	7.118.114,83	3.944.553,47	3.955.434,56
7. Anlagen im Bau	367.930.465,56	152.087.680,37	12.754.064,00	-149.603.169,13	357.660.912,80	7.794.383,00	0,00	0,00	0,00	0,00	360.136.082,56	357.660.912,80
8. Bauvorbereitungskosten	29.389.605,34	5.110.958,90	0,00	-25.930.486,76	8.570.077,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.389.605,34	8.570.077,48
9. Geleistete Anzahlungen	21.417.185,06	-124.570,49	0,00	-21.140.182,32	152.432,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.417.185,06	152.432,25
Summe Sachanlagen	3.629.068.624,40	421.548.842,29	22.304.782,51	493.867,64	4.028.806.551,82	741.160.314,09	48.883.434,20	898.445,34	0,00	789.145.302,95	2.887.908.310,31	3.239.661.248,87
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	482.543,38	0,00	482.543,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	482.543,38	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	162.503,15	160.708,91	110.634,20	0,00	212.577,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.503,15	212.577,86
Summe Finanzanlagen	645.046,53	160.708,91	593.177,58	0,00	212.577,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	645.046,53	212.577,86
Anlagevermögen insgesamt	3.638.223.084,01	422.240.380,05	23.295.971,35	493.867,64	4.037.661.360,35	747.750.929,04	49.986.384,60	1.287.514,40	0,00	796.449.799,24	2.890.472.154,97	3.241.211.561,11

* = Umbuchung von Grundstücken mit Wohnbauten im Umlaufvermögen

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Jahresabschluss
Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

Eigenkapital

Im Geschäftsjahr erhöhte sich das Stammkapital um folgende Bar- und Sacheinlagen:

Die Gesellschafterversammlungen haben die Erhöhung des Stammkapitals und die Änderung des § 3 Stammkapital der Satzung beschlossen.

	Zweck	Gesellschafter- beschluss	Eintragung Handels- register	Kapital- erhöhungen um TEUR
Bareinlage	Ankauf von zwei Immobilienbeständen	20.12.2022	06.02.2023	77.553,4
Bareinlage	Ankauf eines Immobilienbestandes	29.03.2023	16.06.2023	10.057,0
Bareinlage	Ankauf von drei Immobilienbeständen	29.08.2023	18.09.2023	96.952,2
Sacheinlage	Übertrag von Immobilienbeständen, Einbringen von Grundstücken	20.12.2022 29.08.2023	16.10.2023	85.605,7

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr insgesamt wie folgt entwickelt:

Eigenkapital	Stand 01.01.23	Um- buchung	Jahres- überschuss	Kapital- erhöhungen	Stand 31.12.23
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
I. Gezeichnetes Kapital	1.012.695,1	0,0	—	270.168,3	1.282.863,4
II. Gewinnrücklagen	360.219,9	-4.943,0	—	—	355.276,9
III. Jahresüberschuss (+), Jahresfehlbetrag (-)	-4.943,0	4.943,0	13.933,7	—	13.933,7
	1.367.972,0	0,0	13.933,7	270.168,3	1.652.074,0

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt nach § 253 Abs. 6 HGB TEUR 100,8 (im Vorjahr: [berichtigt] TEUR 482,6). Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in der Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Sonstige Rückstellungen

Die »Sonstigen Rückstellungen« betreffen folgende wesentliche Positionen:

	TEUR
Ausstehende Rechnungen Neubau	16.902,2
Ausstehende Rechnungen Betriebs-/Heizkosten	9.370,0
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	2.816,4
Ausstehende Rechnungen Instandhaltung	2.147,3
Gewährleistung	840,0

Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 96,5 % der ausgewiesenen sonstigen Rückstellungen.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Jahresabschluss
Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

Verbindlichkeiten

Gegen die Alleingesellschafterin bestehen zum 31.12.2023 nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 384.665,0 (Vorjahr: TEUR 336.998,5) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 45.800,6 (Vorjahr: TEUR 21.136,7) bzw. insgesamt TEUR 430.465,6 (Vorjahr: TEUR 358.135,2).

Verbindlichkeiten 2023	Insgesamt	davon			Gesichert	Art
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.034.978.280,39	184.009.340,33	102.440.467,62	748.528.472,44	766.924.109,93	GPR***
(Vorjahr)	(938.547.323,30)	(66.742.509,35)	(86.341.384,29)	(785.463.429,66)	3.679.967,88	Bü.L.***
					(705.259.399,57)	GPR***
					(4.245.066,80)	Bü.L.***
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	534.365.070,91	11.394.737,16	47.514.952,52	475.455.381,23	147.577.445,60	GPR
(Vorjahr)	(492.096.992,88)	(10.339.053,62)	(42.121.341,07)	(439.636.598,19)	(440.411.057,42)	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	78.958.332,75	78.958.332,75	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(72.737.558,36)	(72.737.558,36)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80.994.994,90	79.892.178,68	1.102.816,22	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(56.328.232,91)	(55.684.275,09)	(641.273,14)	(2.684,68)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten**	4.217.433,61	4.217.433,61	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(9.991.550,87)	(9.991.550,87)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag 2023	1.733.514.112,56	358.472.022,53	151.058.236,36	1.223.983.853,67	914.501.555,53	GPR
(Gesamtbetrag Vorjahr)	(1.569.701.658,32)	(215.494.947,29)	(129.103.998,50)	(1.225.102.712,53)	3.679.967,88	Bü.L.
					(1.145.670.456,99)	GPR
					(4.245.066,80)	Bü.L.
* Anzahlungen ausschließlich für Betriebs- und Heizkosten	72.659.174,11					
(Vorjahr)	(67.960.423,96)					
** davon aus Steuern	2.112.649,29					
(Vorjahr)	(6.774.015,72)					

*** GPR = Grundpfandrechte; Bü.L. = Bürgschaften der Landeshauptstadt München

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

1 Projekte und
Ereignisse 2023

2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Jahresabschluss
Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungs-
gesellschaft München mbH)

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche einmalige bzw. periodenfremde sowie außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen enthalten:

- Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagen (Anteile Beteiligung MGS GmbH) TEUR 2.345,0
- Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen TEUR 6.913,4.

Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagen

Der Mehrerlös aus dem Verkauf der Anteile an verbundenen Unternehmen der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS), München, in Höhe von TEUR 2.345,0 ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

Im Berichtsjahr erfolgten Auflösungen von Rückstellungen von insgesamt TEUR 6.913,4, davon im Wesentlichen im Bereich der Betriebs- und Heizkosten, der Instandhaltung sowie aus Prozess-/Rechtsfällen. Die »Sonstigen betrieblichen Erträge« beinhalten ferner Erträge aus Versicherungsfällen von TEUR 1.339,9 sowie Erträge aus Weiterbelastungen und Erstattungen von TEUR 1.676,0.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Laut Art. 67 EGHGB ist der auf Grund der geänderten Bewertung der laufenden Pensionen bei Einführung des BilMoG erforderliche Zuführungsbetrag in jedem Geschäftsjahr zu mindestens einem Fünfzehntel anzusammeln.

Gemäß Art. 75 Abs. 5 EGHGB ist der im Geschäftsjahr angefallene Aufwand aus der ratierlichen Auflösung der Unterdeckung in Höhe von TEUR 149,1 für 2023 letztmalig in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Unter der Position »Sonstige betriebliche Aufwendungen« sind Aufwendungen aus Abbruch- und Freimachungskosten in Höhe von TEUR 3.527,9 enthalten. Des Weiteren beinhalten die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen IT-Kosten in Höhe von TEUR 5.568,5, Beratungskosten in Höhe von TEUR 3.372,1 sowie Raumkosten für Geschäftsräume in Höhe von TEUR 3.335,8.

Außerplanmäßige Abschreibungen

In der Position »Grundstücke mit Wohnbauten« erfolgten bei einem Objekt aus Vorkaufsrechten sowie bei vier Neubauprojekten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von TEUR 7.233,3 (im Vorjahr: TEUR 44.051,3).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Unter der Position »Zinsen und ähnliche Aufwendungen« sind TEUR 286,1 Zinsen (im Vorjahr: TEUR 251,0) für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen enthalten.

Ergebnisabführungsvertrag

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags wurde ein Jahresüberschuss der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) in Höhe von TEUR 591,1 letztmalig übernommen. Der Vertrag wurde aufgrund des Anteilsverkaufs der MGS an die LHM zum 31.12.2023 aufgehoben.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wurde der Aufwand für Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 266,9 (Vorjahr: TEUR 406,8), für Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 17,0 (Vorjahr: TEUR 241,9) und für Solidaritätszuschlag in Höhe von TEUR 0,9 (Vorjahr: TEUR 13,3) ausgewiesen.

Hinzu kommen Erträge für Steuern aus Vorperioden in Höhe von TEUR 116,4 (Vorjahr: TEUR 63,9).

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

→ Jahresabschluss

Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

E. Sonstige Angaben

Angaben der durchschnittlich im Geschäftsjahr 2023 beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer):

	Vollzeit	Teilzeit	Entspricht Vollzeit	Gesamt Vollzeit
	Anzahl Mitarbeitende	Anzahl Mitarbeitende		
Kaufmännische u. technische Mitarbeiter*innen	309,0	94,9	67,7	376,7
davon:				
Vorzimmer Geschäftsführung	2,8	1,3	1,0	3,8
Stabstellen	3,5	0,3	0,1	3,6
betriebswirtschaftliche Abteilungen	91,8	25,5	17,6	109,4
Hausbewirtschaftungsabteilungen	118,3	26,5	18,8	137,1
Sozialer Dienst	5,8	1,5	1,6	7,4
technische Abteilungen	86,8	39,8	28,6	115,4
Hausmeister*innen, -helfer*innen, Reinigungskräfte	100,8	6,0	0,9	101,7
Technische Servicemitarbeiter*innen	8,8	—	—	8,8
Aushilfen	—	0,5	0,2	0,2
Mitarbeiter*innen ohne Lohnfortzahlung (Krankheit, Mutterschutz)	14,5	1,0	0,6	15,1
Freigestellte Betriebsräte	—	2,0	1,4	1,4
Personalbestand gem. HGB	433,1	104,4	70,8	503,9
Auszubildende	16,3	—	—	16,3
Mitarbeiter*innen in ruhenden Arbeitsverhältnissen (Elternzeit, unbezahlter Urlaub)	15,3	1,8	2,1	17,4
Mitarbeiter*innen in der Freizeitphase Altersteilzeit	—	5,0	2,0	2,0
Personalbestand gesamt (ohne unbesetzte Planstellen)	464,7	111,2	74,9	539,6

Die durchschnittliche Mitarbeiter*innenzahl gem. § 267 Abs. 5 HGB beträgt 538 (im Vorjahr: 550).

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren:

Verena Dietl, Aufsichtsratsvorsitzende	3. Bürgermeisterin der Landeshauptstadt München, Diplom-Sozialpädagogin
Anna Hanusch, 1. stellvertretende Vorsitzende	Stadträtin, Architektin (Dipl.-Ing. TU), München
Dr. Evelyne Menges, 2. stellvertretende Vorsitzende	Stadträtin, Rechtsanwältin, München
Christoph Frey	Stadtkämmerer, berufsmäßiger Stadtrat der Landeshauptstadt München
Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk	berufsmäßige Stadträtin, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München
Alexandra Gaßmann	Stadträtin, Arzthelferin, München
Christian Müller (bis 02.03.2023)	Stadtrat, Dipl. Sozialpädagoge (FH), München
Christian Köning (ab 02.03.2023)	Stadtrat, Diplom-Verwaltungswirt (FH), München
Bernd Schreyer (bis 29.06.2023)	Stadtrat, Diplom-Sozialpädagoge (FH) im Ruhestand, München
Florian Schönemann (ab 29.06.2023)	M. Sc. Maschinenbau und Management (TUM), München
Ulrike Stein, Arbeitnehmervertreterin	Diplom-Sozialpädagogin, München
Thomas Fischer, Arbeitnehmervertreter	Betriebswirt des Handwerks, München
Torsten Schmidt, Arbeitnehmervertreter	Diplom-Ingenieur für Bauwesen, Planegg
Swetlana Schell, Arbeitnehmervertreterin	Immobilienwirtin, München

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung:

Armin Hagen, bis 31.12.2023
Dr. Doris Zoller (Vorsitzende), ab 01.01.2024
Christian Müller, ab 01.01.2024

Die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge im Geschäftsjahr TEUR 582,5. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 7.357,8. Die Gesamtbezüge für den Aufsichtsrat betragen in 2023 TEUR 51,6.

Es bestanden keine Kredite gegenüber Mitgliedern der Geschäftsführung sowie des Aufsichtsrats.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den nachfolgend dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine weiteren außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Miet-/Pacht-/Wartungsverträge	Gesamt	Laufzeit
	TEUR	
Aus Mietverträgen Geschäftsräume Geschäftsräume/Verwaltung	24.464,9*	bis 2034
Aus Leasing-/Wartungsverträgen EDV/Leasingfahrzeuge	3.326,9*	bis 2027

* Diese sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestanden bei der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH zum Bilanzstichtag. Zum Aufstellungsstichtag wurden bereits im Rahmen der Fusion zur Münchner Wohnen Asset Deals geschlossen, sodass diese ab dem Geschäftsjahr 2024 von anderen Rechtsträgern übernommen werden.

Es besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung aufgrund der Zusatzversorgung für die Beschäftigten der Gesellschaft. Der Anspruch auf Zusatzversorgung ergibt sich aus den anzuwendenden Tarifverträgen des öffentlichen Dienstes. Die Gesellschaft ist hierzu Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Für das Jahr 2023 wurden Umlagen und Zusatzbeiträge in Höhe von insgesamt 7,75 % aus der Summe der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte entrichtet. Die Summe der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte betrug für das Geschäftsjahr 2023 TEUR 30.826,0. Zum Bilanzstichtag unterlagen 584 Beschäftigte der Versicherungspflicht gemäß Satzung der Zusatzversorgungskasse.

Mit der Beurkundung zum 15.12.2022 wurde ein Kaufvertrag für das Objekt Schleißheimer Str./Gernotstraße abgeschlossen. Dieser sieht vor, dass die Bestandswohnungen und die noch im Bau befindlichen Wohneinheiten nach Fertigstellung sukzessive an die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH übertragen werden. Aus dieser Vertragsverpflichtung wurden in 2023 bereits 97 Wohneinheiten übertragen, weitere Wohneinheiten werden in 2024 nach Fertigstellung folgen, ebenso wie die Tiefgarage. Es handelt sich somit insgesamt um 117 Wohneinheiten mit einem Kaufpreisvolumen von EUR 83,44 Mio. Davon ist nach dem Bilanzstichtag noch ein Kaufpreis in Höhe von EUR 20,3 Mio. zu entrichten.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Jahresabschluss
Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungs-
gesellschaft München mbH)

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2023 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

	TEUR
a) Abschlussprüfungsleistungen	58,7
b) Andere Bestätigungsleistungen	3,6
c) Sonstige Leistungen	106,1

Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 13.933,7 ab.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss den »Andere Gewinnrücklagen« zuzuführen.

Sonstige Angaben

Getrennt vom Vermögen der Gesellschaft werden durch ein Kreditinstitut Mietkautionen in Höhe von TEUR 32.223,8 (Stand 31.12.2023) verwaltet. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Mietkautionen bei anderen Banken.

Von den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit bzw. aus anderen Lieferungen und Leistungen entfallen TEUR 36,8 bzw. TEUR 1.624,1 auf verbundene Unternehmen.

Konzernverhältnisse

Die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH ist von der Erstellung eines Konzernabschlusses aufgrund der Veräußerung ihrer Tochtergesellschaft mit Ablauf des 31. Dezember 2023 befreit. Ab dem 1. Januar 2024 wird die Münchner Wohnen Immobilien 4 in den Konzernabschluss der Münchner Wohnen GmbH einbezogen.

Nachtragsbericht

Mit Datum vom 5. Dezember 2023 wurde ein Einbringungs- und Abtretungsvertrag mit der Landeshauptstadt München geschlossen. Mit Datum zum 1. Januar 2024 tritt die Landeshauptstadt München 89,9 % der Geschäftsanteile an der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH (vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH) in Höhe von TEUR 1.153.294 an die Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH) ab. Die Abtretung wird als Sachaufgeld im Rahmen einer Barkapitalerhöhung geleistet.

Mit den Kauf- und Übertragungsverträgen vom 20. Dezember 2023 und Wirkung zum 1. Januar 2024 hat die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH (vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH) im Rahmen der Fusion sämtliche Wirtschaftsgüter, Rechts- und Arbeitsverhältnisse mit Bezug zu Service-, Bau- und Immobilienverwaltungsfunktionen an die Münchner Wohnen Service GmbH (vormals: GEWOFAG Service GmbH) veräußert und übertragen. Sämtliche Wirtschaftsgüter sowie Rechts- und Arbeitsverhältnisse mit Bezug zu Zentralfunktionen wurden an die Münchner Wohnen GmbH (vormals: GEWOFAG Holding GmbH) veräußert und übertragen. Die Immobilien verbleiben in der reinen, nicht personalführenden Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH (vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH).

Die Gesellschaft hat im Januar und Februar 2024 drei Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 240.000 bei der Münchner Wohnen GmbH aufgenommen.

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind darüber hinaus keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die eine nennenswerte Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben.

München, den 16. Mai 2024

Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Doris Zoller
(Vorsitzende)

Christian Müller

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Jahresabschluss
Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

Bestätigungsvermerk zum 31. Dezember 2023

An die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH,
München

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), die in Abschnitt V des Lageberichts enthalten ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts« unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), die in Abschnitt V des Lageberichts enthalten ist.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023

3 Finanzbericht 2023

- Jahresabschluss
Münchner Wohnen
Immobilien 4 GmbH

(vormals: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 16. Mai 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rüger
Wirtschaftsprüfer

Denk
Wirtschaftsprüfer

Die Münchner Wohnen in Zahlen
Vorworte

- 1 Projekte und
Ereignisse 2023
- 2 Fertiggestellte
Bauvorhaben 2023
- 3 Finanzbericht 2023

Impressum

Münchner Wohnen GmbH
Gustav-Heinemann-Ring 111
81739 München
info@muenchner-wohnen.de
www.muenchner-wohnen.de

Geschäftsführung:
Dr. Doris Zoller (v. i. S. d. P.), Christian Müller

Projektleitung/Redaktion:
Alessia Pareschi, Referentin
für Onlinekommunikation und Marketing
Mathias Weber, Pressesprecher

Gestaltung:
Stephan Wittmann, Mano Wittmann

Titelbild:
Christian Boehm

Bilder:
ARGE Poing am Bergfeld
AzubiWerk München
Lukas Barth-Tuttas
economy business fotografie
Erol Gurian
Andreas Hantschke
Tom Hauzenberger
Thilo Härdtlein
Oliver Heissner
Daniela Joß
Landeshauptstadt München/Michael Nagy
Markus Lanz/Pk. Odessa Co
Lorber Paul Architekten/rendertaxi
Micheller und Schalk GmbH
Stefan Müller-Naumann
Münchner Wohnen
Jonas Nefzger
Michael Radeck
Sebastian Schels/Pk. Odessa Co
Susanne Schulze
SWM
Rainer Taepper Architekturfotografie
Conné van d'Grachten
Roland Weegen

Copyright:
Alle Rechte vorbehalten.
Jede Form der Vervielfältigung oder
gewerblicher Nutzung nur mit
schriftlicher Genehmigung
der Herausgeberin.

