

**GESELLSCHAFTSVERTRAG**

**der**

**Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln  
mit beschränkter Haftung**

**in Köln**

**nach dem Stand gemäß der Beschlussfassung in der Niederschrift über die  
Gesellschafterversammlung vom 19. August 2022 – UVZ-Nr. 1259/2022 H des  
Notars Dr. Stefan Heinze in Köln -.**

# **Gesellschaftsvertrag der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mit beschränkter Haftung**

(Stand 19.08.2022)

## **§ 1 Rechtsform und Firma**

Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie führt die Firma "Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mit beschränkter Haftung".

## **§ 2 Sitz der Gesellschaft**

Der Sitz der Gesellschaft ist Köln.

## **§ 3 Gegenstand des Unternehmens**

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Bewirtschaftung von Dienst- und Werkmietwohnungen für Beschäftigte der Stadtwerke Köln Gesellschaft mit beschränkter Haftung und der mit ihr verbundenen Unternehmen.
- (2) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen einschließlich der Beteiligung an bzw. dem Kauf oder der Errichtung von anderen Unternehmen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gegenstand des Unternehmens zu fördern.

## **§ 4 Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## **§ 5 Stammkapital, Geschäftsanteil**

- (1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 9.204.000,00 Euro (in Worten: neun Millionen zweihundertvier tausend Euro).
- (2) Alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft mit einem Geschäftsanteil von 9.204.000,00 Euro ist die Stadtwerke Köln Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Köln.

## **§ 6 Verfügungen über Geschäftsanteile**

- (1) Die Übertragung oder Verpfändung der Geschäftsanteile oder von Teilen der Geschäftsanteile ist nur mit schriftlicher Einwilligung der Gesellschaft zulässig. Die Einwilligung darf nur nach vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung erteilt werden.
- (2) Der Beschluss des Aufsichtsrates bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln seiner satzungsmäßigen Mitglieder, der Beschluss der Gesellschafterversammlung einer Mehrheit von drei Vierteln des gesamten Stammkapitals.

## **§ 7 Gesellschaftsorgane**

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. die Geschäftsführer (Geschäftsführung);
2. der Aufsichtsrat;
3. die Gesellschafterversammlung.

## **§ 8 Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft**

- (1) Die Geschäftsführung besteht aus zwei Personen. Die Geschäftsführer werden durch die Gesellschafterversammlung bestellt und abberufen. Die Gesellschafterversammlung soll zu Geschäftsführern jeweils den für Grundstücke und Gebäude und den für Finanzen und Steuern zuständigen Geschäftsführer der Stadtwerke Köln Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Köln bestellen. Der Aufsichtsrat kann mit Zustimmung des Gesellschafters einem oder mehreren Geschäftsführern Einzelvertretungsmacht erteilen sowie einen oder mehrere Geschäftsführer allgemein oder im Einzelfall von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien.
- (2) Der Aufsichtsrat soll ein Mitglied der Geschäftsführung zum Vorsitzenden ernennen.
- (3) Die Geschäftsführung stellt mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Geschäftsordnung für sich auf.

- (4) Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten.
- (5) Die Gesellschaft ist so zu führen, zu steuern und zu kontrollieren, dass der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt wird. Der Public Corporate Governance Kodex der Stadt Köln in seiner jeweils aktuellen Fassung findet – bei entsprechender Selbstverpflichtung – Beachtung.
- (6) Die Geschäftsführung hat geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden.

## **§ 9**

### **Zusammensetzung und Amtsdauer des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus 12 Mitgliedern, die von der Stadtwerke Köln GmbH entsandt werden. Darunter müssen sich der Oberbürgermeister oder ein von ihm vorgeschlagener Beamter oder Angestellter der Stadt Köln sowie die Betriebsratsvorsitzenden der RheinEnergie AG und der Kölner Verkehrs-Betriebe AG befinden.
- (2) Die Bestellung zum Aufsichtsratsmitglied endet mit der Abberufung durch den Gesellschafter Stadtwerke Köln GmbH.
- (3) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates kann sein Amt durch schriftliche Erklärung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates und an die Geschäftsführung unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen niederlegen. Die Gesellschaft kann auf die Frist verzichten.
- (4) Ein Mitglied des Aufsichtsrates scheidet ferner mit der Beendigung der Tätigkeit aus, die für seine Entsendung in den Aufsichtsrat bestimmend war.
- (5) Scheidet ein Aufsichtsratsmitglied aus, so entsendet der Aufsichtsrat der Stadtwerke Köln GmbH unverzüglich einen Nachfolger.
- (6) Der Vorsitzende und zwei stellvertretende Vorsitzende werden vom Aufsichtsrat gewählt. Scheiden der Vorsitzende oder die stellvertretenden Vorsitzenden während ihrer Amtszeit aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Ersatzwahl vorzunehmen.
- (7) Auf den Aufsichtsrat finden die Vorschriften des Aktiengesetzes über den Aufsichtsrat keine Anwendung, soweit dieser Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt.

## **§ 10**

### **Einberufung und Beschlussfassung des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat wird vom Vorsitzenden oder im Verhinderungsfalle von seinem Stellvertreter einberufen. Die Geschäftsführer nehmen an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil. Die Sitzungen des Aufsichtsrates finden in der Regel als Präsenzversammlung statt. In Ausnahmefällen können die Sitzungen anstatt in Präsenz auch als Videoversammlung oder als Mischform stattfinden. Bei Präsenzversammlungen ist Sitzungsort Köln. Die telefonische Teilnahme einzelner Mitglieder ist in beiden Fällen gestattet, sofern sie in der Einladung nicht ausgeschlossen wird. Über die jeweilige Form der Versammlung entscheidet der Einberufende mit der Einladung.
- (2) Die Einberufung hat schriftlich, per Fax oder mittels elektronischer Medien unter Mitteilung der Tagesordnung und mit Einhaltung einer Frist von zwei Wochen zu erfolgen. In dringenden Fällen kann eine kürzere Frist gewählt werden. Der Aufsichtsratsvorsitzende oder im Verhinderungsfalle sein Stellvertreter bestimmt den Sitzungsort.
- (3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder zur Sitzung ordnungsgemäß geladen sind und mindestens die Hälfte und der Vorsitzende oder sein Stellvertreter anwesend sind. Ist der Aufsichtsrat in einer ordnungsgemäß einberufenen Sitzung nicht beschlussfähig, so kann binnen drei Wochen eine neue Sitzung mit gleicher Tagesordnung einberufen werden. Die Stimmabgabe erfolgt entsprechend der jeweils gemäß Abs. 1 zulässigen Sitzungsteilnahme. Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können dadurch an der Beschlussfassung des Aufsichtsrats teilnehmen, dass sie schriftliche Stimmabgaben an den Aufsichtsratsvorsitzenden oder im Verhinderungsfall seinen Stellvertreter überreichen. Der schriftlichen Stimmabgabe steht eine durch Fax oder mittels elektronischer Medien übermittelte Stimmabgabe gleich.
- (4) Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit, soweit sich nicht aus dem Gesetz oder diesem Gesellschaftsvertrag etwas anderes ergibt. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.
- (5) Sofern kein Aufsichtsratsmitglied unverzüglich widerspricht, können nach dem Ermessen des Vorsitzenden oder im Falle seiner Verhinderung seines Stellvertreters Beschlüsse in eiligen oder einfachen Angelegenheiten außerhalb von Sitzungen auch durch Einholen schriftlicher, per Fax oder elektronisch übermittelter Erklärungen gefasst werden. In diesem Falle ist eine von dem Vorsitzenden oder im Falle seiner Verhinderung von seinem Stellvertreter zu bestimmende Frist für den Eingang der Stimmen festzulegen.
- (6) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Vorsitzenden der Sitzung zu unterzeichnen ist.
- (7) Erklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden und seinem Stellvertreter unter der Bezeichnung "Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mit beschränkter Haftung" abgegeben.
- (8) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

## **§ 11 Aufgaben des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeit der Geschäftsführung in entsprechender Anwendung des § 111 des Aktiengesetzes. Der Aufsichtsrat ist insbesondere zuständig für den Abschluss, die Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Geschäftsführern.
- (2) Der Aufsichtsrat erteilt dem Abschlussprüfer den Prüfauftrag für den Jahresabschluss.
- (3) Die Geschäftsführer bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates insbesondere in folgenden Angelegenheiten:
  - a) Grundsätze für die Vergabe von Wohnungen und für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung;
  - b) Übernahme neuer Aufgaben;
  - c) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken und sonstigen dinglichen Rechten an Grundstücken, soweit im Einzelfall ein in der Geschäftsordnung der Geschäftsführung festzulegender Betrag überschritten wird;
  - d) Aufnahme und Gewährung von Darlehen - mit Ausnahme von Kassenkrediten -, Übernahme von Bürgschaften, Abschluss von Gewährverträgen, Bestellung sonstiger Sicherheiten für andere sowie solche Rechtsgeschäfte, die den vorgenannten wirtschaftlich gleichkommen, soweit im Einzelfall ein in der Geschäftsordnung der Geschäftsführung festzulegender Betrag überschritten wird;
  - e) Bestellung und Abberufung von Prokuristen;
  - f) Übertragung und Verpfändung von Geschäftsanteilen der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mit beschränkter Haftung;
  - g) Stimmabgabe in Gesellschafter- oder Hauptversammlungen; soweit es sich um Satzungsänderungen, um die Auflösung oder um Verfügungen über Geschäftsanteile oder Aktien der betreffenden Gesellschaft handelt;
  - h) Abschluss von prozessualen und außerprozessualen Vergleichen deren Volumen von grundsätzlicher Bedeutung für das Unternehmen ist. Hierzu gehören Vergleichsabschlüsse, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens grundlegend verändern.
- (4) Die Beschlüsse des Aufsichtsrates zu Abs. 3, Buchstaben f) und g) bedürfen einer Mehrheit von drei Vierteln der Stimmen der Mitglieder des Aufsichtsrates.
- (5) Die Geschäftsführung darf zustimmungsbedürftige Geschäfte, die keinen Aufschub dulden, selbstständig vornehmen. Sie bedarf hierzu der Zustimmung des

Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder im Verhinderungsfall seines Stellvertreters und eines weiteren Mitgliedes. Der Aufsichtsrat ist jedoch in diesen Fällen in seiner nächsten Sitzung zu unterrichten.

- (6) Der Aufsichtsrat bereitet die Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft vor und kann Empfehlungen für die dort zu fassenden Beschlüsse abgeben.

## **§ 12 Wohnungsbeirat**

- (1) Zur Beratung der Geschäftsführung in wichtigen Angelegenheiten der Wohnungsbewirtschaftung wird ein Wohnungsbeirat nach näherer Bestimmung der Geschäftsordnung der Geschäftsführung gebildet.
- (2) Der Wohnungsbeirat besteht aus folgenden Mitgliedern:
  - a) der Geschäftsführung,
  - b) den Leitern der Personalabteilungen der Stadtwerke Köln Gesellschaft mit beschränkter Haftung, der RheinEnergie Aktiengesellschaft, der Kölner Verkehrs-Betriebe Aktiengesellschaft, der Häfen und Güterverkehr Köln Aktiengesellschaft, der KölnBäder Gesellschaft mit beschränkter Haftung und der AWB Abfallwirtschaftsbetriebe Köln Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
  - c) den Betriebsratsvorsitzenden und stellvertretenden Betriebsratsvorsitzenden der Stadtwerke Köln Gesellschaft mit beschränkter Haftung, der RheinEnergie Aktiengesellschaft, der Kölner Verkehrs-Betriebe Aktiengesellschaft, der Häfen und Güterverkehr Köln Aktiengesellschaft, der KölnBäder Gesellschaft mit beschränkter Haftung und der AWB Abfallwirtschaftsbetriebe Köln Gesellschaft mit beschränkter Haftung sowie
  - d) ggf. weiteren Vertretern von Gesellschaften des SWK Konzerns mit Belegungsrechten.
- (3) Vorsitzender und stellvertretende Vorsitzende des Wohnungsbeirates sind der Vorsitzende der Geschäftsführung und der weitere Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mit beschränkter Haftung sowie der Leiter der Personalabteilung der Stadtwerke Köln Gesellschaft mit beschränkter Haftung.
- (4) Der Wohnungsbeirat wird von seinem Vorsitzenden oder im Verhinderungsfall von dessen Stellvertreter bei Bedarf einberufen.
- (5) Die Mitglieder des Beirates sind durch den Vorsitzenden zur Verschwiegenheit über die ihnen in ihrer Eigenschaft als Wohnungsbeiratsmitglieder bekannt gewordenen Angelegenheiten zu verpflichten, die durch Beschluss des Wohnungsbeirates mit einfacher Mehrheit als vertraulich erklärt worden sind.

### **§ 13**

#### **Einberufung der Gesellschafterversammlung und Vorsitz**

- (1) Die Gesellschafterversammlung wird durch die Geschäftsführer einberufen, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt. Gesellschafterversammlungen haben entweder in Präsenz am Sitz der Gesellschaft oder als Videoversammlung oder als Mischform der beiden Versammlungstypen stattzufinden.
- (2) Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet spätestens innerhalb von acht Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt.
- (3) Die Gesellschafterversammlung wird unter Mitteilung der Tagesordnung mittels eingeschriebenen Briefes mit mindestens 14tägiger Frist einberufen. Diese Bestimmung findet keine Anwendung, wenn unter Verzicht auf alle Förmlichkeiten der Einberufung eine Gesellschafterversammlung abgehalten wird.
- (4) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder im Verhinderungsfalle sein Stellvertreter.
- (5) Die Gesellschafterversammlung findet in Köln statt, falls der Aufsichtsrat nicht einen anderen Ort bestimmt.
- (6) Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder im Verhinderungsfalle von seinem Stellvertreter zu unterzeichnen ist.

### **§ 14**

#### **Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung**

- (1) Der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung unterliegen, unbeschadet der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere:
  - a) die Aufstellung des Wirtschaftsplanes;
  - b) die Feststellung des Jahresabschlusses;
  - c) die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Abdeckung des Jahresfehlbetrages;
  - d) die Bestellung des Abschlussprüfers;
  - e) die Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführer;
  - f) der Abschluss und die Änderung von Unternehmensverträgen im Sinne der §§ 291 und 292 Abs. 1 des Aktiengesetzes;
  - g) der Erwerb und die Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen;
  - h) Festlegung der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder.



- (2) Beschlüsse der Gesellschafterversammlung bedürfen, soweit im Gesetz nichts anderes bestimmt ist, der einfachen Stimmenmehrheit des in der Versammlung vertretenen Stammkapitals. Beschlüsse über Änderungen des Gesellschaftsvertrages und zur Auflösung der Gesellschaft sowie zu Absatz 1, Buchstaben f) und g) bedürfen einer Mehrheit von drei Vierteln des gesamten Stammkapitals.
- (3) Sofern kein Gesellschafter widerspricht, können Beschlüsse außerhalb von Versammlungen innerhalb einer vom Sitzungsleiter bestimmten Frist schriftlich, per Fax oder elektronisch übermittelt gefasst werden. Die Beschlussfassung ist vom Sitzungsleiter unverzüglich zu protokollieren und jedem Gesellschafter unverzüglich zu übersenden.

### **§ 15 Wirtschaftsplan**

- (1) Die Geschäftsführung hat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres
  - a) einen Wirtschaftsplan, bestehend aus dem Erfolgs- und Finanzplan, aufzustellen,
  - b) der Wirtschaftsführung einen 5jährigen Finanzplan zu Grunde zu legen und den Anteilseignern zur Kenntnis zu bringen.
- (2) Die Grundsätze für die Aufstellung des Wirtschaftsplanes werden in der Geschäftsordnung der Geschäftsführung geregelt (§ 8 Absatz 3 dieses Gesellschaftsvertrages).
- (3) Der Wirtschaftsplan ist so rechtzeitig aufzustellen, dass die Gesellschafterversammlung vor Beginn des Geschäftsjahres über seine Genehmigung beschließen kann.
- (4) Bei der Wirtschaftsführung sind die in § 109 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – in der jeweils gültigen Fassung – festgelegten Grundsätze zu beachten.

### **§ 16 Jahresabschluss, Lagebericht**

- (1) Die Geschäftsführung hat in den ersten drei Monaten eines jeden Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht aufzustellen und dem Aufsichtsrat unverzüglich vorzulegen. Aufstellung und Prüfung erfolgen nach den für die Rechnungslegung für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften. Im Lagebericht oder im Zusammenhang damit ist auch zur Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und

zur Zweckerreichung Stellung zu nehmen sowie auf die Risiken der künftigen Entwicklung einzugehen. Vorbehaltlich weitergehender oder entgegenstehender gesetzlicher Vorschriften weist die Gesellschaft im Anhang zum Jahresabschluss die Angaben zu gewährten Gesamtbezügen, Bezügen und sonstigen Leistungen gemäß § 108 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – in der jeweils gültigen Fassung – sowohl personengruppenbezogen als auch individualisiert aus. Bei dem Prüfverfahren sind alle gesetzlichen Vorschriften zu beachten, insbesondere § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz.

- (2) Der Prüfungsbericht ist dem Aufsichtsrat innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres vorzulegen. Der Geschäftsführung ist vor Zuleitung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Köln stehen die Befugnisse aus § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz zu.
- (3) Der Aufsichtsrat leitet die vorstehenden Unterlagen nach Prüfung unverzüglich an die Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses weiter.
- (4) Die Stadt Köln hat das Recht, Aufklärung und Nachweise verlangen zu können, die für die Aufstellung des kommunalen Gesamtabchlusses erforderlich sind.

## **§ 17**

### **Gleichstellung von Frauen und Männern**

Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Köln im Aufsichtsrat wirken darauf hin, dass in dem Unternehmen die Ziele des Gesetzes zur Gleichstellung von Frauen und Männern für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesgleichstellungsgesetz-LGG) beachtet werden.

## **§ 18**

### **Bekanntmachungen**

- (1) Die gesetzlich notwendigen Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger.
- (2) Die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Ergebnisses sowie das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes werden zudem ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass der Jahresabschluss und Lagebericht bei der Gesellschaft bis zur Feststellung des folgenden Jahresabschlusses zur Einsichtnahme verfügbar gehalten werden.

Im Hinblick auf § 54 Absatz 1 Satz 2 des GmbH-Gesetzes bescheinige ich hiermit, dass der vorstehende Gesellschaftsvertrag in den abgeänderten Bestimmungen mit dem auf Seite 1 näher bezeichneten Beschluss und in den unveränderten Bestimmungen mit dem zuletzt zum Handelsregister eingereichten vollständigen Wortlaut des Gesellschaftsvertrages übereinstimmt.

K ö l n , den 19 August 2022



Dr. Erich Schmitz, Notar a.D.  
als amtlich bestellter Vertreter  
des Notars Dr. Stefan Heinze in Köln