



Dr. Alexander Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat

I.

BA-Geschäftsstelle Ost
Bezirksausschuss 15
Herrn Vorsitzenden Otto Steinberger
Friedenstraße 40
81660 München

10.07.2018

**Bezirksausschuss des Stadtbezirks 15 – Trudering-Riem am 22.02.2018;
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04568 - „Neues städtisches Wohnheim in Riem besser nutzen“**

Sehr geehrter Herr Steinberger,

mit Antrag vom 22.02.2018 hat der Bezirksausschuss Trudering-Riem den Stadtrat gebeten, das Kommunal- und das Personalreferat zu beauftragen, ein Konzept für eine bessere Nutzung des geplanten städtischen Wohnheims an der Leibengerstraße zu entwickeln. Insbesondere soll die Auslastung von derzeit geschätzten 70% durch Vergabe von Wohnungen an externe Nutzergruppen erhöht werden wie in Teilen eine gewerbliche Nutzung wünschenswert und geboten sei.

Der Inhalt Ihres Antrages betrifft eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung dem Oberbürgermeister obliegt, weshalb wir Ihr Anliegen auf diesem Weg aufgreifen und dafür um Ihr Verständnis bitten.

In dieser Sache hat das Personal- und Organisationsreferat mit Schreiben vom 23.05.2018 um Fristverlängerung gebeten.

Aus wohnungspolitischen Gründen wie aus dem Gebot der wirtschaftlichen Haushaltsführung ist es selbstverständlich auch das Anliegen der Stadtverwaltung, eine nahezu einhundert prozentige Auslastungsquote zu erreichen. Bei der im Beschluss Nr. 14-20 / V 10373 unter Punkt 3.4, „Fehlbetragsberechnung während der Belegungsdauer“, genannten Quote von 70% handelt es sich um eine vorsichtige, daher niedrige Schätzung. Momentan gehen wir aufgrund der prognostizierten Zahlen davon aus, dass der Bedarf an kurzfristigem Wohnraum für Auszubildende wie neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Landeshauptstadt München zumindest in naher Zukunft steigen bzw. sich auf hohem Niveau einpendeln wird und korrespondierend hierzu auch die Auslastung der Wohnheime. Seit 2014 ist die Zahl der Nachwuchskräfte um 355% gestiegen (im Durchschnitt zum Vorjahr jeweils um rund 130%; Einstellungen in 2018: 2.700 Nachwuchskräfte). Auch wenn nur schwer vorhergesehen

Marienplatz 8
80331 München
Telefon: 089 233-92222
Telefax: 089 233-27645



werden kann, wie sich die Einstellungszahlen in der Zukunft entwickeln, kann grundsätzlich angesichts des Wachstums der Landeshauptstadt München, wie aufgrund des demografischen Wandels, in den kommenden Jahren von einer hohen Anzahl an jährlichen Neueinstellungen ausgegangen werden. Die Nachfrage am ohnehin angespannten Wohnungsmarkt wird entsprechend anhalten.

Eine aktuelle Auswertung der Auslastung der beiden städtischen Wohnheime in der Ottobrunner Straße und Theodolindenstraße spiegelt diesen Trend wider. Lag die Belegung im ersten Halbjahr 2017 noch bei 59% in der Ottobrunner Straße (und 100% in der Theodolindenstraße), so waren im ersten Halbjahr 2018 beide Wohnheime zu durchschnittlich 85% belegt, in den Monaten Mai und Juni sogar zu 93% respektive 100%. Nichtsdestotrotz wird aufgrund der Modalitäten der Vergabe der Wohnheimplätze eine hundertprozentige Auslastung auf das Jahr gesehen nicht zu erreichen sein. Die Nachwuchskräfte mieten die Wohnheimplätze monatlich an, in der Regel erfolgt keine Anmietung im Urlaubsmonat August. Dies allein führt per anno zu einer durchschnittlichen Belegung unter 100%. Das Personal- und Organisationsreferat möchte augenblicklich von dieser großzügigen Regelung den Nachwuchskräften gegenüber allerdings nicht Abstand nehmen. Überdies ist es ein Anliegen von uns, für Notsituationen, auch beim Bestandspersonal (z.B. akuter Wohnungsbedarf wegen häuslicher Gewalt), immer einen Wohnheimplatz freizuhalten.

Bei länger andauernder, massiver Unterbelegung kann über eine externe Vermietung nachgedacht werden. Hierfür müssen allerdings steuer- und bewertungsrechtliche Aspekte berücksichtigt werden, da der Bewilligungsbescheid über die Vergabe des Grundstücks an die GEWOFAG das Wohnungsbauunternehmen zu einer ausschließlichen Belegung der Wohnungen durch städtische Dienstkräfte verpflichtet. Der im Entwurf befindliche Belegungsvertrag mit der GEWOFAG sieht eine entsprechende Öffnungsklausel bereits vor.

Eine gewerbliche Nutzung selbst von Teilen des Erdgeschosses würde zu einer geringeren Anzahl von Wohnungen führen. Gewerberäume sind planerisch nur im Kopfbau möglich. Dies hätte allerdings zur Folge, dass die dort geplanten Müll-, Wasch- und Fahrradräume mit erheblichen Mehrkosten in das Untergeschoss verlegt werden müssten. Die ohnehin enge Finanzierung wäre damit gefährdet. Überdies ist nach Auskunft des Kommunalreferates ein Bedarf nach Kleingewerbe nicht vorhanden, in der unmittelbaren Nachbarschaft waren Gewerbeeinheiten nicht zu vermieten. Daher wurde einem entsprechenden Änderungsantrag der Fraktion Die Grünen/Rosa Liste in der Vollversammlung des Stadtrates am 13.12.2017 auch nicht zugestimmt.

Ich bitte von den Ausführungen Kenntnis zu nehmen und gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Alexander Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat

- II. Abdruck von I.
An das Direktorium HA II / BA BA-Geschäftsstelle Ost
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Gez.
Dr. Wurst

- III. Wiedervorlage Koordinierungsstelle MiWoMü

Dr. Dietrich