

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus
80331 München

Stadtrat Manuel Pretzl
Stadtrat Walter Zöller
Stadträtin Heike Kainz

ANTRAG

30.11.2018

Gründung einer Gesellschaft für die Schaffung von Wohnraum für städtische Beschäftigte

Das Personal- und Organisationsreferat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Sozialreferat und der Stadtkämmerei ein an der Vorgehensweise des Freistaats Bayern orientiertes Modell zum Bau und Erwerb von Werkswohnungen für städtische Beschäftigte zu schaffen und hierfür eine eigene Gesellschaft zu gründen.

Begründung

Bei Personalgewinnung wie Personalerhalt hat der Freistaat Bayern ähnliche Probleme wie die Landeshauptstadt München. Qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für bestimmte Bereiche (Verwaltung, Pflege) sind kaum mehr zu bekommen. Der Großraum München ist für viele Bezieher mittlerer Einkommen kaum mehr erschwinglich. Da im öffentlichen Dienst keine Zulagen, höhere Gehälter etc. gezahlt werden können, ist einer der wenigen Schlüssel, mit denen die Attraktivität der öffentlichen Arbeitgeber gesteigert werden kann, eine Versorgung mit angemessenem Wohnraum. So können die Lebenshaltungskosten gesenkt werden und auch Bezieher mittlerer Einkommen sich München leisten.

Vorbildlich regelt dies seit vielen Jahren der Freistaat Bayern.

Seit 1974 baut die Stadibau für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Freistaates Bayern Wohnungen, hauptsächlich im Großraum München. Derzeit sind 11 Projekte in München kurz vor der Fertigstellung, im Bau oder in der fortgeschrittenen Planung. Jüngstes Projekt ist ein innovativer, teilweise in Holzkonstruktion errichteter Wohnbau mit 56 Wohneinheiten im Prinz-Eugen-Park, der im Frühling 2019 bezugsfertig sein wird. Die Mieten für Staatsbedienstete bewegen sich bei Neubauten zwischen 10,00 € und 12,00 €, bei geringeren Einkommen liegen sie durch eine gezielte, einkommensabhängige Förderung der Haushalte sogar deutlich darunter.

Die Stadibau als nicht gewinnorientiertes Unternehmen schafft dies, da kein Grundstückserwerb erfolgt. Der Freistaat vergibt die Grundstücke im Wege der Erbpacht auf 60 Jahre ohne (!) Gegenleistung seitens der Wohnungsbaugesellschaft, behält sich dafür aber das dauerhafte alleinige Belegungsrecht der Wohnungen vor. Haushaltsrechtlich ist dies möglich, da die Grundstücke im Eigentum des Freistaates verbleiben.

Als wichtige Grundvoraussetzung gilt allerdings, dass die Stadibau nur Staatsbedienstetenwohnungen baut und damit nicht in Konkurrenz mit anderen Wohnungsbaugesellschaften tritt. So eine klare Trennung ist bei den bestehenden Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG nicht möglich, weshalb eine eigenständige Gesellschaft gegründet werden soll.

Eine solche eigenständige Wohnungsgesellschaft hätte zudem den Vorteil, dass der Werkwohnungsbau und der soziale Wohnungsbau dann nicht mehr wie heute in einem gewissen Konkurrenzverhältnis zueinander stünden. Auch könnten Beschäftigungs- und Mietverhältnis leichter miteinander verknüpft werden, mit der Folge, dass Mietverhältnisse beendet werden können, wenn das Beschäftigungsverhältnis mit der Landeshauptstadt München vor Erreichen des Ruhestands beendet wird.

Initiative:

Manuel Pretzl, Stadtrat
Fraktionsvorsitzender
2. Bürgermeister

Walter Zöllner
Stadtrat

Heike Kainz
Stadträtin