



I.

An die Stadtratsfraktion  
FDP BAYERNPARTEI

Rathaus

Datum  
10.03.2021

### **Wohnungsbestand der Stadtwerke München (SWM)**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F 00162 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion  
vom 14.01.2021, eingegangen am 14.01.2021

Sehr geehrte Frau Stadträtin, sehr geehrte Herren Stadträte,

in Ihrer Anfrage vom 14.01.2021 führten Sie als Begründung aus:

„Die Bedeutung der Wohnungsversorgung in München ist hinlänglich bekannt. Insbesondere der Oberbürgermeister wird nicht müde, auch auf die Bedeutung von günstigen Werkwohnungen, die die Münchner Wirtschaft bereitstellen soll, hinzuweisen. Einen wichtigen Teil könnten dazu auch die SWM beitragen. Dabei ist auch zu beachten, dass die verbilligte Vermietung an Mitarbeiter seit 2020 durch den Bundesgesetzgeber steuerlich gefördert wird. Es muss kein geldwerter Vorteil versteuert werden, wenn bei der Vermietung 2/3 der ortsüblichen Miete angesetzt werden.“

Die in Ihrer Anfrage gestellten Fragen können anhand der Stellungnahme der SWM wie folgt beantwortet werden:

#### **Frage 1:**

Wie viele Wohnungen und wieviel Quadratmeter Wohnfläche vermieten die SWM zurzeit insgesamt?

#### **Antwort:**

Die SWM vermieten derzeit 651 werkeigene Wohnungen mit über 43 Tsd. m<sup>2</sup>.

**Frage 2:**

Wie hoch ist die durchschnittliche Miete aller Wohnungen pro Quadratmeter? Was ist die Spitzenmiete pro Quadratmeter?

**Antwort:**

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen beläuft sich per 31.12.2020 auf 8,30 EUR. Die Spitzenmiete liegt bei 15,86 EUR (Dachterrassenwohnung in einem sanierten denkmalgeschützten Altbau in begehrter Wohnlage).

**Frage 3:**

Wie viele Wohnungen und wieviel Quadratmeter sind an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vermietet?

**Antwort:**

An Mitarbeitende sind 480 Wohnungen mit 31 Tsd. m<sup>2</sup> vermietet. Bei den nicht an Mitarbeitenden vermieteten Wohnungen handelt es sich u. a. um Mietverhältnisse mit in Ruhestand befindlichen Mitarbeitenden, verwitweten (Ehe)Partnern von ehemaligen Mitarbeitenden, fremdbelegte Sozialwohnungen und soziale (Zwischen-)Nutzungen.

**Frage 4:**

Wie hoch ist die durchschnittliche Miete der Mitarbeiterwohnungen pro Quadratmeter?

**Antwort:**

Die durchschnittliche Miete der an Mitarbeitende vermieteten Wohnungen liegt bei 8,58 EUR.

**Frage 5:**

Welcher Gesellschaft sind die Wohnungen innerhalb der SWM-Gruppe zugeordnet?

**Antwort:**

Die Wohnungen sind der Stadtwerke München GmbH zugeordnet.

**Frage 6:**

Wie hat sich der Bestand der Wohnungen in den letzten Jahren entwickelt?

**Antwort:**

Lag die Anzahl der werkeigenen Wohnungen 2015 noch bei 539 konnte der Bestand bis 2019 auf 651 (um 112) durch Neubauvorhaben erhöht werden. Mit unserer Wohnungsbauoffensive 1.0 können wir bis 2022 unseren Wohnungsbestand auf 988 Wohnungen weiter ausbauen und preiswerten Wohnraum für die Mitarbeitenden der SWM anbieten. Darüber hinaus prüfen die Stadtwerke regelmäßig die wohnungswirtschaftliche Bebauung ihrer eigenen Grundstücke, um auch zukünftig in bedeutendem Umfang preiswerte Wohnungen errichten zu können.

**Frage 7:**

Machen die SWM München von der steuerlichen Möglichkeit Gebrauch, die Wohnungen an Mitarbeiter vergünstigt zu 2/3 der ortsüblichen Miete zu vermieten.

**Antwort:**

Die bei den SWM Werkwohnungen jeweils angelegten Mietpreise im Sinne der o. g. Mietpreiskonditionen (u. a. untere Mietspiegelspanne und freiwilliges München Modell für alle Berechtigten) sind in einer mit dem Betriebsrat vereinbarten Konzernbetriebsvereinbarung verankert. Mit den benannten Mietpreismechanismen aus dieser Konzernbetriebsvereinbarung kommen schon heute wirksame Instrumente der bedarfsgerechten und preisgünstigen Werkwohnungsbereitstellung zum Einsatz. Zudem haben die Stadtwerke München ergänzend in der Dantestraße ein Wohnprojekt mit 56 Wohneinheiten speziell für neue Mitarbeitende und Auszubildende errichtet, das den Start bei den SWM durch eine schnelle, erste und besonders preisgünstige Wohnraumbereitstellung deutlich erleichtert und insofern die gerade am wettbewerbsintensiven Standort München mitunter schwierige Personalgewinnung für die Aufgaben der Daseinsvorsorge erheblich unterstützt. Die dort einkommensabhängige Mietpreisfestsetzung liegt teilweise unterhalb von 2/3 der ortsüblichen Miete. Bei Auszubildenden und Mitarbeitenden der unteren Entgeltgruppen übernehmen hierbei die SWM die Pauschalversteuerung des geldwerten Vorteils.

Ich hoffe, dass ich Ihre Fragen hiermit zufriedenstellend beantworten konnte.

Mit freundlichen Grüßen

- II. Abdruck von I.  
an das Direktorium-HA II/V 1  
an RS/BW  
per mail an [anlagen.ru@muenchen.de](mailto:anlagen.ru@muenchen.de)  
z.K.
- III. Wv. FB 5 (Netzlaufwerke/raw-ablage/FB5/SWM/3 Gremien/1 Stadt/1 Stadtrat/3 Anfragen/FDP BAYERNPARTEI/  
162\_Antwortschreiben.odt)

**Clemens Baumgärtner**