



**Clemens Baumgärtner**  
Referent für Arbeit und Wirtschaft

- I. Herrn Stadtrat Manuel Pretzl  
Herrn Stadtrat Hans-Peter Mehling  
Herrn Stadtrat Winfried Kaum  
Herrn Stadtrat Andreas Babor

CSU-FW-Fraktion  
Rathaus

Datum

04.12.2023

**Werkwohnungen zur Personalgewinnung!**

Antrag Nr. 20-26 / A 03989 von Herrn StR Manuel Pretzl,  
Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Winfried Kaum,  
Herrn StR Andreas Babor  
vom 18.07.2023, eingegangen am 18.07.2023

Sehr geehrter Herr Stadtrat Pretzl,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Mehling,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Kaum,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Babor,

mit Ihrem Antrag bitten Sie die Stadtwerke München GmbH (SWM), in Abstimmung mit der Gesellschafterin und dem Aufsichtsrat, ihre verfügbaren Werkwohnungen vollumfänglich als Personalbindungsoption einzusetzen, um damit insbesondere für Fahrpersonal Anreize zu setzen, die SWM als Arbeitgeberin auszuwählen. Die Vermietung soll zu Preisen des konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) erfolgen.

Nach § 60 Abs.9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Die Vermietung von Werkwohnungen fällt jedoch nicht in die Zuständigkeit des Stadtrates oder als laufende Angelegenheit in die Zuständigkeit des Oberbürgermeisters, sondern in den operativen Geschäftsbereich der SWM. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich. Daher wird der Antrag im Folgenden als Brief beantwortet.

Wir haben die SWM um Stellungnahme gebeten, die wir Ihnen im Wortlaut wiedergeben dürfen:

„Personalgewinnung und -bindung sowie erschwerend hinzukommend der massive Fachkräftemangel stellen auch die SWM vor große Herausforderungen. Ein steigender Personalbedarf, schwerpunktmäßig auch im Bereich des Fahrpersonals, aber darüber hinaus auch in weiteren Berufsfeldern, fordert uns und auch andere Arbeitgeber in vielen Bereichen. Die angesprochene Sicherstellung der Verfügbarkeit von Fahrpersonal stellt in diesem Zusammenhang tatsächlich einen Schwerpunkt dar.

Neues Personal muss mittlerweile auch besonders außerhalb Münchens angesprochen und gewonnen werden. Wohnraumbedarf der Kandidat\*innen ist dabei vermehrt Thema in den Bewerbungsgesprächen. Seit einiger Zeit rekrutieren die SWM zudem auch zielgerichtet im EU-Ausland, um hier vor allem auch Fahrpersonal für München zu gewinnen. So werden im Bereich Bus in der nächsten Zeit 20 Fahrer\*innen in Spanien ausgebildet, die 2024 bei uns in München die Arbeit aufnehmen können. Das Konzept soll auf weitere Länder ausgeweitet werden. Auch im Bereich Schiene wird eine ähnliche Strategie geplant.

Gerade aus dem Blickwinkel der Personalgewinnung und -bindung setzen wir seit vielen Jahren auch deswegen auf eine breite Auswahl an unterschiedlichsten Mitarbeitervorteilen (Benefits). Unser Werkwohnungsangebot ist im Kontext der Gewinnung und Bindung von Mitarbeiter\*innen, insbesondere aus Mangelberufen, von herausragender Bedeutung. Das Angebot von SWM-Werkwohnungen ist eine der tragenden Säulen der Personalstrategie. Unsere Kolleg\*innen des Fahrpersonals bilden aktuell sogar die größte Gruppe an Mieter\*innen, insbesondere bei den fertig gestellten Neubauprojekten.

Als eines der größten kommunalen Unternehmen Deutschlands stehen die SWM für eine sichere Versorgung mit Energie, eine stadtgerechte Mobilität, für zukunftsfähige Telekommunikationsleistungen und bestes Trinkwasser. Die SWM-seitige Bereitstellung von Wohnraum dient schon heute ausschließlich der Befriedigung der Wohnraumbedarfe der bestehenden und überregional zu akquirierenden Belegschaft zur langfristigen Sicherstellung unserer Aufgaben der Daseinsvorsorge. Quantitativ stark untergeordnet werden Wohnungen städtischen Schwestergesellschaften aus dem Klinik- und Pflegebereich zur Verfügung gestellt. Dies nach vorheriger Prüfung des eigenen Bedarfs und einerseits zur Optimierung der Belegungsstruktur größerer Wohnanlagen sowie andererseits zur Nutzung der Synergien einer aus übergeordneter Portfoliosicht besser möglichen Verschränkung von Wohnungsangebot und -nachfrage aus Stadtkonzernsicht. Die SWM sind nicht am freien Wohnungsmarkt aktiv. Es werden also schon heute – wie im Antrag gefordert – die von den SWM errichteten Werkwohnungen weit überwiegend, vielmehr ausschließlich, zugunsten des eigenen Personals vergeben.

Mit der anstehenden Fertigstellung des Neubaus von 85 Wohneinheiten an der Katharina-von-Bora-Straße können wir unseren Mitarbeiter\*innen gegenwärtig rund 1.400 Wohnungen anbieten. Da wir bereits früh erkannt haben, dass dieser Bestand die noch zu erwartende Nachfrage in Zukunft nicht befriedigen kann, wollen wir bis zum Jahre 2030 weitere knapp 1.600 Wohnungen errichten und somit unseren Gesamtbestand auf dann ca. 3.000 Werkwohnungen erhöhen.

Im Rahmen der im Sommer 2021 gestarteten Kooperation Werkwohnungen im städtischen Verbund bemühen wir uns darüber hinaus, gemeinsam mit unseren Schwestergesellschaften innerhalb der Landeshaupt München Bedarfe an Wohnraum im Münchner Stadtkonzern zielführend und synergienutzend (z.B. durch Belegungsrechte) zu decken.

Es muss angemerkt werden, dass der Wohnungsbau im Allgemeinen aufgrund der überaus herausfordernden Rahmenbedingungen stark unter Druck steht. Die SWM wollen ihre Strategie im Werkwohnungsbau fortsetzen und an der Wohnungsbauoffensive festhalten. Ein

wesentliches Ziel unseres Vorhabens ist es selbstverständlich auch weiterhin, bezahlbare Wohnungen für unsere Mitarbeiter\*innen zur Verfügung stellen zu können. Daher arbeiten wir auch intensiv an verschiedenen Ansatzpunkten auf der Kosten- und Umsatzseite zur grundlegenden Verbesserung dieser Rahmenbedingungen. Ein Ansatz unserer Bemühungen zur Gegensteuerung der steigenden Kostenseite ist es, gemeinsam mit der Arbeitnehmersvertretung ein neues, künftig einkommensabhängiges Mietpreismodell zu implementieren.

Das von uns angestrebte neue Mietenmodell soll eine insgesamt bessere und fairere Verteilung der monatlichen Mietbelastung über die breitgefächerten Haushaltseinkommensgruppen innerhalb der SWM gewährleisten und damit auch dafür sorgen, unteren Einkommensgruppen auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum bieten zu können. Gleichzeitig ist dieses aber auch notwendig und grundsätzliche Voraussetzung dafür, die Fortsetzung des SWM-Werkwohnungsbaus überhaupt erst zu ermöglichen. Selbstverständlich werden in unseren wirtschaftlichen Annahmen auch die (vorgegebenen) Fördermodelle und insbesondere auch die Mietpreisvorgaben des konzeptionellen Mietwohnungsbaus berücksichtigt und bewertet.

Der Wohnungsvergabeprozess sowie weitergehende Regelungen und Vorgaben sind aktuell und auch zukünftig in einer Konzernbetriebsvereinbarung geregelt. Insofern verfolgen wir stets eine ausgewogene Gesamtkonzernsicht, die möglichst alle Belange und Notwendigkeiten für alle Mitarbeiter\*innen des Konzerns widerspiegelt. Der große Fachkräftemangel in weiten Bereichen unseres Unternehmens, in Verbindung mit den großen und zukunftstreibenden Themen Verkehrs- und Energiewende, setzt dabei natürlich voraus, die notwendigen Bedarfe an Wohnraum über das ganze Unternehmen hinweg im Auge zu behalten und entsprechend zu verteilen.“

Ich bitte Sie, von den vorstehenden Ausführungen Kenntnis zu nehmen und hoffe, dass Ihr Antrag zufriedenstellend beantwortet ist und als erledigt gelten darf.

Mit freundlichen Grüßen

- II. **Vor Auslauf per Mail an RS/BW zur Freigabe an D-II-V1**
- III. **an RS/BW**  
**per mail an anlagen.ru@muenchen.de**  
z.K.
- IV. **Wv. RAW-FB5-SG1 (S:\FB5\SWM\3 Gremien\1 Stadt\1 Stadtrat\2 Antraege\CSU\03989\_Werkwohnungen\Antwort.rtf)**

Clemens Baumgärtner