



FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
Marienplatz 8

80331 München

24.02.2021

Wohnungsbestand der Stadtparkasse München

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 00161 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
vom 14.01.2021, eingegangen am 14.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrer Anfrage haben Sie folgenden Sachverhalt zugrunde gelegt:

„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 könnte dazu auch die Stadtparkasse München 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.“

Zu den im Einzelnen gestellten Fragen kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Frage 1:

Wie viele Wohnungen und wieviel Quadratmeter Wohnfläche vermietet die Stadtparkasse München zurzeit insgesamt?

Antwort:

Wohnungen insgesamt: 1.916 Stück

Wohnfläche insgesamt: 129.211 m²

Frage 2:

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

Antwort:

Durchschnittliche Miete aller Wohnungen

(davon knapp 25 % Mitarbeiter*innenwohnungen): 11,70 €/m²

Spitzenmiete: 19,30 €/m²

Frage 3:

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

Antwort:

Wohnungen an Mitarbeiter*innen vermietet: 468 Stück

Quadratmeter an Mitarbeiter*innen vermietet: 30.646 m²

Frage 4:

Wie hoch ist die durchschnittliche Miete der Mitarbeiterwohnungen pro Quadratmeter?

Antwort:

Durchschnittliche Miete Mitarbeiter*innenwohnungen: 10,60 €/m²

Frage 5:

Welcher Gesellschaft sind die Wohnungen innerhalb der Sparkassengruppe zugeordnet?

Antwort:

Eigentümer der Wohnungen ist überwiegend die Stadtparkasse München, ein Teil befindet sich im Eigentum der S-Immobilien Management der Stadtparkasse München GmbH & Co. KG, die wiederum eine 100%ige Tochter der Stadtparkasse München ist.

Frage 6:

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

Antwort:

Jahr	Wohnungen im Bestand
2016	1.742
2017	1.808
2018	1.852
2019	1.916
2020	1.916

Frage 7:

Macht die Stadtsparkasse München von der steuerlichen Möglichkeit Gebrauch, die Wohnungen an Mitarbeiter vergünstigt zu 2/3 der ortsüblichen Miete zu vermieten?

Antwort:

In die Beurteilung dieser Thematik fließen neben der reinen steuerlichen Betrachtung weitere Aspekte mit ein:

Die Neuvermietung aller Wohnungen (ob an Mitarbeiter*innen oder Dritte) erfolgt im Rahmen des Münchner Mietspiegels. Für Mitarbeiter*innen wird dabei die durchschnittliche ortsübliche Miete angesetzt. In Kombination mit den Regelungen der kommunalen Mietpreisbremse, die die Stadtsparkasse freiwillig übernommen hat, profitieren die Mitarbeiter*innen von einer dauerhaft erkennbar günstigeren Miete im Vergleich zu einer auf dem freien Markt angemieteten Wohnung.

Eine auf 2/3 reduzierte Miete bedeutet zwar steuerlich keinen geldwerten Vorteil, in der Sozialversicherungsentgeltverordnung gilt jedoch ein deutlich geringerer Spielraum. In der Folge hätten Mitarbeiter*innen und Arbeitgeber für den Differenzbetrag zusätzliche Sozialabgaben zu entrichten. Dies wäre zudem mit einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand bei Mitarbeiter*innen und Arbeitgeber verbunden.

In der gesamt betrachtenden Gegenüberstellung hat sich gezeigt, dass die steuerliche 2/3-Regelung gegenüber der von der Stadtsparkasse gelebten Praxis keine signifikanten finanziellen Vorteile für die Mitarbeiter*innen bringt.

Von den vorstehenden Ausführungen bitte ich Kenntnis zu nehmen und gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Frey
Stadtkämmerer