



## **Schriftliche Anfrage**

der Abgeordneten **Stefan Löw, Richard Graupner, Roland Magerl AfD**  
vom 28.10.2020

### **Aktuelle Lage zum Thema Staatsbedienstetenwohnungen (Stadi-Wohnungen)**

Wir fragen die Staatsregierung:

- 1.1 Wie hoch ist der derzeitige Bestand an Staatsbedienstetenwohnungen (ggf. Aufschlüsselung nach Staatseigentum und Anmietung aus weiteren Ressourcen)? ..... 2
- 1.2 Wie viele neue Stadi-Wohnungen sind derzeit in Planung bzw. in der Bau- und Renovierungsphase? ..... 2
- 1.3 An wie viele Staatsbedienstete in Bayern werden derzeit Stadi-Wohnungen vermietet? ..... 2
  
- 2.1 Wie viele Stadi-Wohnungen wurden seit 2010 veräußert? ..... 2
- 2.2 Wie viele Stadi-Wohnungen wurden seit 2010 hinzugekauft bzw. gebaut? ..... 2
- 2.3 In welcher Höhe werden die Kosten für Neuanschaffungen bzw. Neubauten durch die Einnahmen aus Verkäufen gedeckt (falls keine positive Deckung, dann bitte die Unterdeckung angeben)? ..... 3
  
- 3.1 Nach welchen Kriterien werden die Mietpreise bemessen? ..... 3
- 3.2 Sind die Mietverträge auf die Dauer des Arbeitsverhältnisses begrenzt? ..... 3
  
- 4.1 Wie hoch belaufen sich die anfallenden Kosten für den Bestand an Stadi-Wohnungen (allgemeine Instandhaltungskosten wie Hausmeister, Instandhaltung, Reparaturen, Gebäudereinigung)? ..... 3
- 4.2 Wie hoch belaufen sich die derzeitigen Gesamteinnahmen durch Mietzahlungen für Stadi-Wohnungen in Bayern? ..... 3
- 4.3 Können die Kosten aus 4.1 durch die Mieteinnahmen gedeckt werden? ..... 3
  
- 5.1 Gibt es Wartelisten für Stadi-Wohnungen? ..... 3
- 5.2 Wenn ja, wie lange beträgt die durchschnittliche Wartedauer? ..... 3
- 5.3 Welchen Ausgleich erhalten anspruchsberechtigte Antragsteller, wenn diese aufgrund hoher Nachfrage nicht den Vorteil einer Stadi-Wohnung in Anspruch nehmen können? ..... 3
  
- 6.1 Wie oft müssen Sachbearbeiter des Landesamts für Finanzen (LfF)/ Wohnungsfürsorgestelle nach gewisser Zeit den Arbeitsplatz wechseln (nach außerhalb der Fürsorgestelle), um etwaiger Korruption vorzubeugen? .... 3
  
- 7.1 Gibt es Kontrollen, ob in zugewiesenen Stadi-Wohnungen definitiv berechnigte Personen wohnen? ..... 4
- 7.2 Falls keine diesbezüglichen Kontrollen durchgeführt werden, aus welchen Gründen? ..... 4
- 7.3 Sollte dies bezogen auf 7.1 an nicht vorhandenem Personal liegen, aus welchen Gründen wird dieses nicht eingestellt? ..... 4
  
- 8.1 Aus welchen Gründen wurde die Fehlbelegungsabgabe abgeschafft, in deren Folge Anspruchsberechtigte mit geringem bis mittlerem Einkommen geringere Chancen haben, eine Stadi-Wohnung zu erhalten? ..... 4

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

- 8.2 Aus welchen Gründen werden grundsätzlich keine Einkommensgrenzen gesetzt, die den Anspruch für Stadi-Wohnungen für Personen ausschließen, wenn eine Wohnung auf dem freien Markt gut finanzierbar ist?..... 4
- 8.3 Wie oft findet eine Neubewertung statt, die bei einer Änderung der Eigentumsverhältnisse (z. B. durch Erbe) prüft, ob noch eine Anspruchsberechtigung besteht? ..... 4

## Antwort

### des Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat

vom 26.11.2020

#### 1.1 Wie hoch ist der derzeitige Bestand an Staatsbedienstetenwohnungen (ggf. Aufschlüsselung nach Staatseigentum und Anmietung aus weiteren Ressourcen)?

Die Wohnungsfürsorgestelle verfügt bayernweit über insgesamt 12927 Belegungsrechte (ohne Einzeleigentumsmaßnahmen, Stand 31.12.2019).

Die Stadibau GmbH bewirtschaftet aktuell 7902 Wohnungen (inkl. Pachtwohnungen) und die Siedlungswerk Nürnberg GmbH 766 Wohnungen, die einer Belegungsbindung für Staatsbedienstete unterliegen (Stand 31.12.2019).

#### 1.2 Wie viele neue Stadi-Wohnungen sind derzeit in Planung bzw. in der Bau- und Renovierungsphase?

Bei der Stadibau GmbH sind derzeit 584 Wohnungen im Bau, bei weiteren 405 Wohnungen soll der Bau noch in diesem Jahr beginnen, weitere 829 Wohnungen befinden sich in der Planungsphase. Im Rahmen der Baumaßnahme „München, McGraw-Kaserne Ost“ läuft darüber hinaus die Planung für ein Wohnheim mit 240 Apartments.

#### 1.3 An wie viele Staatsbedienstete in Bayern werden derzeit Stadi-Wohnungen vermietet?

Bei den ausgeübten Belegungsrechten (Gesamtbestand siehe Frage 1.1) ist mindestens ein Staatsbediensteter oder ein Hinterbliebener eines Staatsbediensteten Mieter. Nur freigestellte Wohnungen können auch an Dritte vermietet werden.

#### 2.1 Wie viele Stadi-Wohnungen wurden seit 2010 veräußert?

Es wurden keine Wohnungen veräußert.

#### 2.2 Wie viele Stadi-Wohnungen wurden seit 2010 hinzugekauft bzw. gebaut?

Seit 2010 wurden von der Stadibau GmbH 356 Wohnungen errichtet und 58 Wohnungen erworben.

**2.3 In welcher Höhe werden die Kosten für Neuanschaffungen bzw. Neubauten durch die Einnahmen aus Verkäufen gedeckt (falls keine positive Deckung, dann bitte die Unterdeckung angeben)?**

Da keine Wohnungen veräußert wurden, wurden auch keine Erlöse erzielt.

**3.1 Nach welchen Kriterien werden die Mietpreise bemessen?**

Die Mieten orientieren sich an den Baukosten, dem ortsüblichen Mietniveau und dem Zweck der Wohnungsfürsorge.

**3.2 Sind die Mietverträge auf die Dauer des Arbeitsverhältnisses begrenzt?**

Die Mietverträge sind unbefristet, bei Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses zum Freistaat Bayern (mit Ausnahme von Ruhestands- und Renteneintritt) wird das Mietverhältnis gekündigt.

**4.1 Wie hoch belaufen sich die anfallenden Kosten für den Bestand an Stadi-Wohnungen (allgemeine Instandhaltungskosten wie Hausmeister, Instandhaltung, Reparaturen, Gebäudereinigung)?**

In 2019 wurden von der Stadibau GmbH Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung i. H. v. 31,1 Mio. Euro (inkl. Betriebskosten, ohne Personalkosten) getätigt.

**4.2 Wie hoch belaufen sich die derzeitigen Gesamteinnahmen durch Mietzahlungen für Stadi-Wohnungen in Bayern?**

In 2019 wurden von der Stadibau GmbH Mieten i. H. v. 49,1 Mio. Euro eingenommen.

**4.3 Können die Kosten aus 4.1 durch die Mieteinnahmen gedeckt werden?**

Ja.

**5.1 Gibt es Wartelisten für Stadi-Wohnungen?**

**5.2 Wenn ja, wie lange beträgt die durchschnittliche Wartedauer?**

Die Zahl der Anträge übersteigt die der freien Wohnungen. Die Vergabe erfolgt nach den Bayerischen Wohnungsvergaberichtlinien (BayWoVR) nach Dringlichkeitsstufen und sozialen Kriterien, nicht nach reiner Wartezeit. Angaben zu durchschnittlichen Wartezeiten sind daher nicht möglich.

**5.3 Welchen Ausgleich erhalten anspruchsberechtigte Antragsteller, wenn diese aufgrund hoher Nachfrage nicht den Vorteil einer Stadi-Wohnung in Anspruch nehmen können?**

Die Wohnungsfürsorge ist eine freiwillige Leistung des Staates, ein Rechtsanspruch auf Wohnungszuweisung besteht nicht.

**6.1 Wie oft müssen Sachbearbeiter des Landesamts für Finanzen (LfF)/Wohnungsfürsorgestelle nach gewisser Zeit den Arbeitsplatz wechseln (nach außerhalb der Fürsorgestelle), um etwaiger Korruption vorzubeugen?**

Nach den Feststellungen der Innenrevision am LfF sind in der Wohnungsfürsorgestelle keine systematisch korruptionsgefährdeten Dienstposten vorhanden. Zur Vorsorge gibt

es in der Wohnungsfürsorgestelle aber gleichwohl Regelungen, nach denen mehrere Personen an Entscheidungen mitwirken müssen (Mehraugenprinzip).

- 7.1 Gibt es Kontrollen, ob in zugewiesenen Stadi-Wohnungen definitiv berechnigte Personen wohnen?**
- 7.2 Falls keine diesbezüglichen Kontrollen durchgeführt werden, aus welchen Gründen?**
- 7.3 Sollte dies bezogen auf 7.1 an nicht vorhandenem Personal liegen, aus welchen Gründen wird dieses nicht eingestellt?**

Die Wohnungsfürsorgeberechtigung wird im Rahmen der Zuweisung von der Wohnungsfürsorgestelle geprüft. Die Beendigung eines Beschäftigungsverhältnisses zum Freistaat Bayern (mit Ausnahme von Ruhestands- und Renteneintritt) ist von der Personalstelle zu melden. Im Übrigen sind die Mieter verpflichtet, maßgebliche Änderungen von sich aus bei der Wohnungsfürsorgestelle anzuzeigen.

- 8.1 Aus welchen Gründen wurde die Fehlbelegungsabgabe abgeschafft, in deren Folge Anspruchsberechtigte mit geringem bis mittlerem Einkommen geringere Chancen haben, eine Stadi-Wohnung zu erhalten?**

Die Fehlbelegungsabgabe wurde mit dem Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen vom 10.04.2007 im sozialen Wohnungsbau in Bayern zum 01.01.2008 abgeschafft. Die gesetzgeberische Grundentscheidung wurde auch für die Wohnungsfürsorge übernommen.

- 8.2 Aus welchen Gründen werden grundsätzlich keine Einkommensgrenzen gesetzt, die den Anspruch für Stadi-Wohnungen für Personen ausschließen, wenn eine Wohnung auf dem freien Markt gut finanzierbar ist?**

Der Wohnungsfürsorge liegt ein personalwirtschaftliches Interesse zugrunde. Im Vordergrund steht die Personalgewinnung und -bindung durch bezahlbaren Wohnraum in Dienstortnähe vor allem im Ballungsraum München. Innerhalb gleicher Dringlichkeitsstufen werden auch soziale Kriterien der Bewerber berücksichtigt.

- 8.3 Wie oft findet eine Neubewertung statt, die bei einer Änderung der Eigentumsverhältnisse (z. B. durch Erbe) prüft, ob noch eine Anspruchsberechtigung besteht?**

Für eine Neubewertung besteht keine Veranlassung, da die Vermögensverhältnisse keinen Einfluss auf das Mietverhältnis haben und auch mietrechtlich keinen Kündigungsgrund darstellen.