

Mit Werkswohnungen neue Mitarbeiter gewinnen

Das Wirtschaftsforum der SPD und die Stadtwerke München GmbH definieren kommunale Daseinsvorsorge neu

Autor Peter Kadereit, Leiter Stadtwerke München Immobilien

Nachhaltige Perspektiven für Kommunen und Kommunalwirtschaft im 21. Jahrhundert zu schaffen ist das Ziel des neu gegründeten Fachforums Kommunales des ebenfalls noch jungen Wirtschaftsforums der SPD e.V.. Es fördert den Dialog zwischen den verschiedenen kommunalen Akteuren sowie mit der Politik, den Bürgern und der Wirtschaft. Wichtige Akteure sind die kommunalen Unternehmen. Sie sind die zentralen Infrastrukturdienstleister in Deutschland und in den Regionen, wesentliche Impulsgeber für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Stabilität und Entwicklung. Sie stellen die Funktionsfähigkeit der Gesellschaft und Wirtschaft sicher. Aus diesem Auftrag erwächst eine Verpflichtung – sie können sich nicht einfach verabschieden, wenn das Geschäft nicht mehr lukrativ oder ein anderes wirtschaftlich interessanter ist. Das wollen sie auch nicht, wie die Stadtwerke München als eines der Mitglieder des Fachforums Kommunales eindrucksvoll beweisen.

Daseinsvorsorge durch nachhaltige Stadtentwicklung

Als größtes kommunales Unternehmen Deutschlands stellen die Stadtwerke München GmbH (SWM) die Versorgung der Münchner Bürgerinnen und Bürger mit Energie, Wärme und Wasser sicher. Durch den Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Bereitstellung der städtischen Bäderlandschaft leistet das Unternehmen darüber hinaus maßgebliche Beiträge zur Daseinsvorsorge in der bayrischen Landeshauptstadt. In den vergangenen Jahren haben die SWM das Spektrum einer nachhaltigen Stadtentwicklung sukzessive erweitert: Das Unternehmen engagiert sich auch als Gebietsentwickler mit dem Ziel, energetisch effiziente und sozial ausgeglichene Quartiere im Abgleich mit den planungspolitischen Überlegungen der Landeshauptstadt München zu schaffen. Im Zentrum dieser Aktivitäten steht die Umsetzung der „Werkswohnungsoffensive“ der SWM.

Seit 2011 investieren die SWM in erheblichem Umfang in neue Werks- oder Mitarbeiterwohnungen: Ausgehend von circa 550 eigenen Wohneinheiten im Unternehmensbesitz werden die SWM diesen Bestand bis zum Jahr 2021 auf 1100 Einheiten verdoppeln und hierfür rund 120 Millionen Euro bereitstellen.

Außergewöhnlich ist die Werkswohnungsoffensive der SWM, da der Bau von Mitarbeiterwohnungen in der Regel nicht mehr als personalpolitische Maßnahme begriffen wird und die entsprechende Bindung von Kapital den Anteilseignern kaum vermittelbar ist.

Die SWM treten diesem Trend nun mit ihrem Programm entgegen und reagieren damit zugleich auf wesentliche unternehmerische Herausforderungen: In den kommenden Jahren wird ein substanzieller Teil der Belegschaft in den Ruhestand gehen, entsprechend sind in erheblichem Stil Neueinstellungen erforderlich, um die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens zu sichern. Zugleich kann das tarifvertraglich gebundene kommunale Unternehmen nicht im gleichen Maß mit finanziellen Anreizen reagieren wie die Privatwirtschaft. In diesem Zusammenhang kommt einem substanziellen Angebot an Mitarbeiter-

”

Mit jeder Werkswohnung, die wir bauen, profitieren unsere Beschäftigten und die Münchner.

Dr. Florian Bieberbach,
Vorsitzender der Geschäftsführung der SWM

wohnungen eine erhebliche Bedeutung bei der Rekrutierung von neuen Arbeitnehmern zu. Mit der moderaten Mietpreisgestaltung geht eine sozialpolitische Wirkung der Aktivitäten der SWM einher: Die Schaffung von zusätzlichem und vor allem bezahlbarem Wohnraum ist eines der Kernanliegen der Münchner Stadtpolitik. Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Region ist dies eine der größten kommunalpolitischen Herausforderungen für die Stadt und die Umlandgemeinden. Mit der Wohnungsbauoffensive übernimmt das kommunale Unternehmen SWM einen nicht unerheblichen Beitrag zur Bewältigung dieser Aufgabe und sorgt für eine sozial orientierte und zugleich energetisch optimierte Stadtentwicklung

Soziale und energetische Zukunftsperspektiven

Begünstigt wird die Umsetzung der Werkswohnungsoffensive durch den erheblichen Immobilienbestand der SWM. Die 500 neuen Wohnungen werden häufig auf Grundstücken errichtet, die zumindest eine Nähe zu betrieblichen Einrichtungen des Konzerns aufweisen und verteilen sich auf acht Standorte im Stadtgebiet. Ein Beispiel: Bis 2020 entstehen rund 120 neue Mitarbeiterwohnungen in unmittelbarer Nähe zur Konzernzentrale der SWM im Münchner Nordwesten auf Basis eines entsprechenden Bebauungsplans. Der weit überwiegende Teil der insgesamt rund 600 Wohnungen im Wohnquartier Hanauer Straße wird aber als Mietwohnungsbau errichtet, ein großer Teil hiervon als gefördertes Angebot.

Mit Abschluss der Gesamtentwicklung entsteht somit auf diesem Altindustriestandort bis zum Jahr 2023 ein gemischt genutztes, abwechslungsreiches Stadtquartier für gut 2000 Bewohner und 8000 Beschäftigte bei hervorragend vernetzter Infrastruktur im Sinne einer Smart City: Fernwärme und Fernkälte sichern die Grundlasten ab, ergänzende Verbundnetze aus regenerativen Quellen decken Zusatzlasten ab, Photovoltaikanlagen kommen umfassend zum Einsatz, Speicheraggregate befinden sich im Aufbau und eine intelligente Vernetzung optimiert Angebot und Nachfrage der energetischen Medien.

Mehr zum Wirtschaftsforum der SPD e.V. finden Sie hier: <http://spd-wirtschaftsforum.de/>. Das Fachforum Kommunales wird betreut von der Vizepräsidentin des Wirtschaftsforums Dr. Ines Zenke (auch Rechtsanwältin und Partner der Kommunalkanzlei Becker Büttner Held) und dem Fachforumsleiter Michael Wübbels (stellv. Hauptgeschäftsführer des VKU e.V.).



So sieht der 1. Preisträger des Wettbewerbes zum Wohnquartier Hanauer Straße aus.