



Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft
Herzog-Wilhelm-Straße 15, 80331 München

An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt
München
Herrn Albrecht Schmidt
Burgstraße 4
80331 München

Josef Schmid
2. Bürgermeister
Leiter des Referats für
Arbeit und Wirtschaft

Datum **28. 10. 16**

Auflegen eines Fonds zum Bau von Werkwohnungen
Antrag Nr. 3 / 2015
von Herrn Albrecht Schmidt, Vorsitzender des Mieterbeirates
vom 18.01.2016
eingegangen am 21.01.2016

Sehr geehrter Herr Schmidt,

mit Schreiben vom 19.01.2016 wurde das Referat für Arbeit und Wirtschaft mit der Bearbeitung des vorliegenden Antrages des Mieterbeirates beauftragt.

Gemäß § 2 (2) der Satzung über den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München vom 11. Februar 1992 sind Anträge des Mieterbeirates, für die der Oberbürgermeister zuständig ist, von der Verwaltung innerhalb von drei Monaten zu behandeln. Mit Schreiben vom 19.04.2016 wurde um eine Terminverlängerung bis zum 30.06.2016 gebeten, der auch entsprochen wurde.

In dem Antrag 3 / 2015 fordert der Mieterbeirat die Landeshauptstadt München auf, einen Fonds zum Bau von Werkwohnungen aufzulegen und bittet Herrn Oberbürgermeister Reiter den Vorsitz zu übernehmen. Dabei wird vorgeschlagen, dass der von der Landeshauptstadt München aufgelegte Fonds die Einlagen interessierter Unternehmen sammelt und später Belegungsrechte an den erstellten Wohnungen vergibt. Die Planung, Bebauung und Verwaltung übernehmen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Gewofag oder GWG.

Die Bearbeitung wurde dem Referat für Arbeit und Wirtschaft zugewiesen, das zuständig ist für die Belange der Münchner Wirtschaftsunternehmen und, über das Beteiligungsmanagement der Stadtwerke, auch städtischer Ansprechpartner für die Werkwohnungsbauprojekte der

Herzog-Wilhelm-Str. 15
80331 München
Telefon: 089 233-25459
Telefax: 089 233-27966

Stadtwerke ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist Betreuungsreferat der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und hat im Rahmen der Zuständigkeit für den Wohnungsbau eine Reihe von Pilotprojekten im Werkswohnungsbau initiiert. Daher wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung um Beiträge gebeten, die entsprechend eingefügt wurden.

Werkswohnungsbau – die Problemlage

Die Münchner Unternehmen reduzieren seit Jahren ihre eigenen Wohnungsbestände und betreiben bis auf wenige Ausnahmen, wie z. B. den Stadtwerken München, keinen Wohnungsbau zur Wohnungsversorgung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Angesichts der Knappheit an bezahlbaren Wohnungen in München wird der Wunsch, dass sich die Münchner Unternehmen wieder stärker im Werkswohnungsbau engagieren sollen, von vielen Seiten geäußert. Die Idee, dass die Wirtschaft in Form eines modernisierten Werkswohnungsbau einen Beitrag zur Lösung der Wohnungsproblematik leisten könnte und leisten sollte, wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach aufgegriffen.

So ist die Stadtspitze wiederholt an die Münchner Unternehmen mit der Forderung herangetreten, einen stärkeren Beitrag zur Wohnraumversorgung Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu leisten. Hierzu sind mehrfache Briefwechsel zwischen der Stadtspitze und großen Münchner Unternehmen, wiederholte öffentliche Appelle an die Unternehmen sowie die Veranstaltung einer „Fachkonferenz Werkswohnungsbau“ unter Beteiligung von Unternehmen, der Wohnungswirtschaft, der Wohnungsgenossenschaften sowie der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften zu nennen.

Als Ergebnis dieses Dialoges ist festzuhalten, dass die Unternehmen durchgängig mit der Landeshauptstadt übereinstimmen, dass die Problemlage am Münchner Wohnungsmarkt bereits zu einem Engpassfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung geworden ist und diese Problematik sich kontinuierlich verschärft. Die überwiegende Zahl der Unternehmen bekundete ihre Gesprächsbereitschaft und ihr Interesse an der Thematik, häufig wurden auch konkrete Ansprechpartner für den weiteren Dialog mit der Landeshauptstadt benannt.

In der konkreten Frage nach der Bereitschaft für ein eigenes Engagement, waren die Unternehmen allerdings letztendlich bislang sehr zurückhaltend.

In der Fachkonferenz Werkswohnungsbau wurden Möglichkeiten für Kooperationen zwischen einerseits städtischen Wohnungsgesellschaften bzw. Wohnungsgenossenschaften und andererseits Münchner Wirtschaftsunternehmen ausgelotet. Dabei wurden von den städtischen Wohnungsgesellschaften und den freien Wohnungsgenossenschaften eine Reihe von Kooperationsmöglichkeiten insbesondere im Rahmen des Erwerbs von Belegrechten aufgezeigt. Es kam jedoch in der Folge zu keiner weiteren Beteiligung seitens der Unternehmen und entsprechend auch keinen gemeinsamen Projekten.

Die Unternehmen, die konkrete Aktivitäten zur Unterstützung der Belegschaft bei der Wohnungssuche unternehmen, zielen vor allem auf den Erwerb von Belegungsrechten in bestehenden Objekten von Wohnungsunternehmen. Größeres Interesse besteht an der Anmietung und auch eventuell am Bau von sogenannten Boardinghäusern, da diese besonders geeignet

sind, Wohnbedarfe von „Neuankömmlingen“ in München für eine Übergangszeit zu befriedigen. Ein Investment für eine dauerhafte Wohnungsversorgung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter spielt in den Überlegungen der Unternehmen dagegen kaum eine Rolle.

Um deutlich zu machen, dass aus der Sicht der Stadt dem Thema des Baus von Mitarbeiterwohnungen große Bedeutung für die Stärkung des Wirtschaftsstandortes München zukommt, hat der Stadtrat mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.05.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 02675) ein Grundstück für ein Modellprojekt „Werksmietwohnungsbau“ ausgeschrieben. Obwohl das Grundstück nicht gegen Höchstgebot und zudem zu den günstigen Konditionen des sogenannten konzeptionellen Mietwohnungsbaus angeboten wurde, war die Nachfrage sehr gering. Dies spricht dafür, dass die Bereitschaft der Unternehmen, in die dauerhafte Wohnraumversorgung ihrer Beschäftigten zu investieren, derzeit nicht gegeben ist. Das Grundstück für den Werksmietwohnungsbau im Domagkpark konnte aber dennoch an eine Firma vergeben, die dort für ihre Beschäftigten bauen und die Wohnungen auch in ihrem Besitz behalten wird.

Die Stadt hat darüber hinaus schon mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.03.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 11131) „Wohnungen für Auszubildende und Studierende“ ein Programm auf den Weg gebracht, das – neben Nachwuchskräften der Stadt selbst - auch Auszubildenden von Münchner Unternehmen bezahlbaren Wohnraum während der Ausbildung anbietet. Für dieses Programm wird als Gegenleistung für solche Belegrechte eine finanzielle Beteiligung der Firmen erwartet, wobei die Konditionen derzeit noch erarbeitet werden. Ein erstes Pilotprojekt mit 91 Apartments, das von der GEWOFAG errichtet wird, ist bereits in Bau und wird voraussichtlich im Herbst 2017 bezugsfertig. Weitere Vorhaben sind in Vorbereitung.

Zudem hat die Stadt in diesem Jahr ein weiteres Grundstück im Bereich des Domagk Parks für ein Modellprojekt mit einer Mischung aus Studenten- und Auszubildendenwohnen auch an einen privaten Bauträger vergeben.

Nachdem die Stadt München auch selbst Arbeitgeberin ist, soll nicht unerwähnt bleiben, dass sie selbst in Maßnahmen zur Deckung des Wohnraumbedarfs für städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter investiert. So hat der Stadtrat zuletzt am 29.07.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03569) ein Programm beschlossen, mit dem in den Jahren 2015 bis 2025 rund 1.700 Neubaumietwohnungen bei den städtischen Gesellschaften, aber auch bei Genossenschaften oder Privaten durch den Erwerb von Belegungsrechten für städtische Dienstkräfte mit Arbeitgebermitteldarlehen gefördert werden.

Vorschlag des Mieterbeirates: Fondslösung unter Federführung der Landeshauptstadt München

Im Antrag des Mieterbeirates wird nun vorgeschlagen, dass ein städtisch verwalteter Fonds aufgelegt wird, in den Unternehmen auf freiwilliger Basis eine Einzahlung leisten und im Gegenzug Belegrechte in Wohngebäuden erhalten, die mit Mitteln des Fonds von Städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichtet und verwaltet werden.

Aus Sicht der Münchner Stadtverwaltung wird dieser Vorschlag – auch vor dem Hintergrund der bisher gemachten Erfahrungen - sehr skeptisch beurteilt.

- **Mangelndes Interesse der Wirtschaftsunternehmen**

Bereits heute können Münchner Unternehmen Belegrechte bei Wohnungsunternehmen erwerben und diese für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verwenden. Dies findet aber nur sehr begrenzt statt, da die Unternehmen - trotz Fachkräftemangel – offensichtlich die Kosten scheuen. Die Erfahrung der Fachkonferenz Werkwohnungsbau hat zudem gezeigt, dass die Unternehmen die Gesprächsangebote von Wohnungsgenossenschaften und Städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht genutzt haben. Offensichtlich werden Marktlösungen von den Unternehmen als zu teuer angesehen. Insofern müssten Angebote der Stadt kostengünstiger gestaltet werden und müssten in irgendeiner Weise mit einer städtischen Förderung hinterlegt werden. Dies wirft neben der Frage nach den direkten und indirekten Kosten, die immer mit einer Förderung verbunden sind, auch eine Reihe von rechtlichen Fragen auf.

- **Fondslösung ist aufwendig und langwierig**

Bei einer Fondslösung ist mit langen Zeiträumen zwischen der Zahlung von Fondsanteilen und dem Erhalt von Belegrechten zu rechnen. Die Gewinnung ausreichenden Kapitals, Ankauf von Flächen, Planung und Fertigstellung von Gebäuden sind Prozesse, die erfahrungsgemäß gerne mehrere Jahre dauern. Auch wenn, wie in klassischen Bauträgerverfahren, die Einzahlungen schrittweise gestaltet werden könnten, so ist doch davon auszugehen, dass Kapital über längere Zeiträume gebunden wäre, bis eine konkrete Gegenleistung erwartet werden könnte.

- **Kapitalbeschaffung ist nicht der Hauptengpassfaktor im Münchner Wohnungsbau**

Die aktuelle Situation am Münchner Immobilienmarkt ist im wesentlichen von der anhaltenden Flächenknappheit bestimmt, die sich in geradezu dramatischer Weise auf die Preise durchschlägt. Wenn die Stadt geeignete Flächen für den freifinanzierten Wohnungsbau anbietet, dann kann sie in der Regel zwischen den Interessenten auswählen. Es ist auch kein Problem im konzeptionellen Mietwohnungsbau gegen eine entsprechende Preisgestaltung der Flächen Bauherren zu finden, die die geforderten sozialen Auflagen (auch lange Bindungszeiten) und Mietpreisbindungen erfüllen.

Für das Fondsmodell, wie es vom Mieterbeirat vorgeschlagen wird, müssten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Flächen für diese „Werkwohnungen“ erwerben oder es müssten Flächen aus den städtischen Flächenbeständen bereitgestellt werden, um attraktiver als die marktüblichen Angebote zu sein. Damit stünde der Fonds in Nutzungskonkurrenz zu Wohnungsgenossenschaften, zum geförderten Wohnungsbau der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und zum konzeptionellen Mietwohnungsbau. Durch den Fonds würde die Konkurrenz um knappe Flächen nur verschärft. Zudem sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nach entsprechenden Beschlüssen des Stadtrates ihre Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren mehr als verdoppeln, so dass für zusätzlich Vorhaben, selbst wenn sie auf privaten Flächen errichtet werden könnten, kaum mehr Kapazitäten vorhanden wären.

Unter Berücksichtigung der hier angeführten Argumente und Erfahrungen ist zu befürchten, dass das Modell eines Fonds bereits am mangelnden Interesse der Wirtschaftsunternehmen scheitern würde. Das vorgeschlagene Konstrukt ist zudem kompliziert, erfordert von den Unternehmen eine langfristige Kapitalbindung und die Landeshauptstadt müsste vermutlich Garantien gegenüber den Wirtschaftsunternehmen eingehen. Die Stadt bzw. die städtischen Wohnungsbaugesellschaften müssten dabei Risiken übernehmen, da sie ähnlich wie ein privater Bauträger agieren müsste.

Selbst im Erfolgsfall wird ein erheblicher Aufwand in der Verwaltung und bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften verursacht. Aufgrund der Flächenknappheit ist zu befürchten, dass ein Teil der geschaffenen Werkwohnungen nur zu Lasten anderer Wohnprojekte verwirklicht werden kann und damit in der Gesamtbetrachtung keine Entlastung des Münchner Wohnungsmarktes erreicht wird.

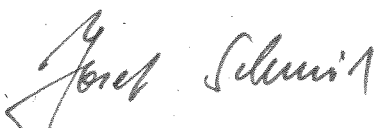
Aus Sicht der Landeshauptstadt wird Werkwohnungsbau idealerweise von den Unternehmen selbst geplant bzw. beauftragt und wird auf Flächen der Unternehmen gebaut. In der Funktionsweise des vorgeschlagene Fonds ist die Rolle der Unternehmen auf die Bereitstellung von Kapital beschränkt; die Stadt (bzw. ihre städtischen Gesellschaften) plant, stellt Grundstücke bereit und baut die Wohnungen. Damit wird der gesellschaftliche Nutzen dieser Form des Werkwohnungsbau deutlich reduziert, da er erheblich öffentliche Ressourcen bindet.

Es wird daher vorgeschlagen, den Antrag des Mieterbeirates zur Einrichtung eines Fonds für Werkwohnungsbau nicht weiter zu verfolgen. Werkwohnungsbau bleibt aber eine Option für die Landeshauptstadt, wenn er ein entsprechendes Engagement der Unternehmen beinhaltet. Vorbildlich ist in diesem Zusammenhang das Engagement der Stadtwerke München. Die oben aufgeführten Pilotprojekte insbesondere für den Wohnungsbau für Auszubildende und in geeigneten Fällen auch im Werkwohnungsbau werden aber fortgeführt.

Zudem wird derzeit die Fortschreibung des Münchner Gewerbeflächenentwicklungsprogramms ausgearbeitet. Ziel dieses Programms sind neben der Darstellung neuer Gewerbeflächenpotentiale auch Aussagen zur weiteren Qualifizierung und Verdichtung von Bestandsgewerbeflächen. In diesem Rahmen werden neue gewerbliche Flächenangebote in München auf dem Immobilienmarkt zu erwarten sein, die auch die Voraussetzung zur Errichtung von Boardinghäusern haben werden. Wie oben dargestellt, ist hierfür ein höheres Engagement und eine größere Investitionsbereitschaft von Seiten der Wirtschaftsunternehmen zu erwarten.

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

Mit freundlichen Grüßen


Josef Schmid