

**Mitarbeiterwohnungen auch für kleine und mittlere Unternehmen ermöglichen!**

Antrag Nr. 08-14 / A 04470 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom 22.07.2013

**Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13100**

**Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 10.12.2013 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	Antrag Nr. 08-14 / A 04470 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom 22.07.2013
<b>Inhalt</b>	In der Vorlage wird der Sachstand zu den Initiativen und Pilotvorhaben der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft zur Belegung des arbeitgebergeförderten Wohnungsbaus dargestellt und die Haltung von Wirtschaftsverbänden und Unternehmen zum arbeitgebergeförderten Wohnungsbau erläutert.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Der Bericht über die Initiativen der Stadtverwaltung zur Belegung des arbeitgebergeförderten Wohnungsbaus wird zur Kenntnis genommen.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Arbeitgebergeförderter Wohnungsbau, Werkwohnungen, Mitarbeiterwohnungen



## **Mitarbeiterwohnungen auch für kleine und mittlere Unternehmen ermöglichen!**

Antrag Nr. 08-14 / A 04470 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom 22.07.2013

### **Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13100**

#### **Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 10.12.2013 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag des Referenten.....</b>	<b>1</b>
1. Der Münchner Wohnungsmarkt als Engpassfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung .....	2
2. Bestandsaufnahme arbeitgebergeförderter Wohnungsbau.....	2
2.1 Bestandsaufnahme arbeitgebergeförderter Wohnungsbau in München.....	3
2.2 Werkwohnungsbau der Stadtwerke München.....	4
3. Pilotprojekte und Förderangebote der Landeshauptstadt für den arbeitgebergeförderten Wohnungsbau.....	4
3.1 Arbeitgebergeförderter Wohnungsbau im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN).....	5
3.2 Beteiligungsmöglichkeiten der Arbeitgeber im Pilotprojekt „Wohnungen für Auszubildende“ .....	5
3.3 Ausschreibung von Flächen für den Werkwohnungsbau im Rahmen des München Modells .....	6
3.4 Bau von Werkwohnungen im Rahmen von Betriebserrichtungen oder -erweiterungen.....	6
4. Belegungsrechte .....	7
4.1 Belegungsrechte im freifinanzierten Wohnungsmarkt.....	7
4.2 Belegungsrechte als Kooperationsform von Wirtschaftsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften.....	7
4.3 Mögliche Kooperationsformen bei Belegungsrechten von Wirtschaftsunternehmen und städtischen Wohnungsgesellschaften.....	8
5. Eignung der Münchner Ansätze im arbeitgebergeförderten Wohnungsbau für kleine und mittlere Unternehmen.....	8
6. Fazit .....	9

**II. Antrag des Referenten..... 10**

**III. Beschluss..... 10**

## **Mitarbeiterwohnungen auch für kleine und mittlere Unternehmen ermöglichen!**

Antrag Nr. 08-14 / A 04470 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom 22.07.2013

### **Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13100**

5 Anlagen

#### **Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 10.12.2013 (SB) Öffentliche Sitzung**

##### **I. Vortrag des Referenten**

Herr Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges haben am 22.07.2013 den Antrag Nr. 08-14 / A 0470 "Mitarbeiterwohnungen auch für kleine und mittlere Unternehmen ermöglichen!" gestellt (Anlage 1). Dabei soll die Stadtverwaltung prüfen, wie kleine und mittlere Unternehmen in ihrem Bemühen, Wohnungen für ihre Mitarbeiter und Lehrlinge zur Verfügung zu stellen, unterstützt werden können.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung "Neue Werkwohnungen" am 10.10.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 10159) hat die Stadtverwaltung den Auftrag erhalten, Vertreter der Münchner Wirtschaft (Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Wirtschaftsverbände, mittelständische und große Unternehmen) einzuladen, um Konzepte und Vorschläge zu erarbeiten, wie der arbeitgebergeförderte Wohnungsbau in den kommenden Jahren gesteigert werden kann. In Absprache mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft zu einem Fachgespräch arbeitgebergeförderter Wohnungsbau eingeladen.

Dieses Fachgespräch hat bereits vor Antragstellung am 11.06.2013 unter Leitung des Referenten für Arbeit und Wirtschaft stattgefunden, die Ergebnisse sind in diesen Beschluss eingeflossen.

Angesichts der Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt müssen alle denkbaren Potenziale für Wohnungsbau ausgeschöpft werden und nichts darf unversucht bleiben, um zusätzliche Potenziale zu aktivieren. Das Thema Werkwohnungsbau wird daher seit längerem sowohl vom Referat für Arbeit und Wirtschaft als auch vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung bearbeitet. Die Landeshauptstadt München kann heute auf laufende und geplante Projekte verweisen, die München zum Vorreiter unter den deutschen Städten bei kommunale Ansätzen zur Wiederbelebung des Werkwohnungsbaus macht.

Wie im Folgenden gezeigt wird, sind diese Initiativen und Projekte zudem keineswegs nur auf Großunternehmen ausgerichtet, sondern im Gegenteil auch für kleine und mittlere Unternehmen geeignet.

## **1. Der Münchner Wohnungsmarkt als Engpassfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung**

Angesichts der Engpässe und der Preisentwicklung auf dem Münchner Wohnungsmarkt wird von Unternehmensvertretern und Wirtschaftsverbänden zunehmend die Gefahr gesehen, dass die Münchner Wirtschaft ihren Fachkräftebedarf nicht mehr in der gewohnten Weise decken kann.

Die angespannte Situation und die sich daraus ergebenden Folgen für Wirtschaft und Arbeitsmarkt werden von Seiten der Wirtschaft folgendermaßen beurteilt: Es herrscht zwar Übereinstimmung, dass der angespannte Wohnungsmarkt als negativer Standortfaktor zu bewerten ist. Dies wirkt sich jedoch auf die einzelnen Unternehmen und Wirtschaftsbranchen höchst unterschiedlich aus: Die überwiegende Mehrheit der großen Industrie- und Dienstleistungsunternehmen, die in der Regel attraktive Gehälter und Arbeitsbedingungen anbieten, sehen bisher keine größeren Probleme bei der Personalgewinnung in München. Dies wird sowohl durch eine Umfrage der IHK bei ihren Mitgliedsunternehmen, wie auch in den Diskussionsbeiträgen im Fachgespräch zum arbeitgebergeförderten Wohnungsbau bestätigt.

Nach Aussagen der Wirtschaftsverbände und Unternehmen gibt es bereits heute im Ausbildungsbereich Rekrutierungsprobleme. Die Münchner Wirtschaft kann nicht mehr alle angebotenen Ausbildungsplätze besetzen. In den Branchen Handwerk, Hotellerie oder Gesundheitswesen, die im Vergleich zum Durchschnitt teilweise nur niedrigere Gehälter bezahlen können, ist die Personalgewinnung bereits ein generelles Problem.

Es gibt durchaus eine Reihe von Unternehmen und Branchen, für die der Münchner Wohnungsmarkt bereits ein Hemmnis für die weitere wirtschaftliche Entwicklung ist. Dies wird, wenn sich die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt mit den gegenwärtigen Steigerungsraten fortsetzt, zunehmend zum Problem für weitere Branchen werden.

## **2. Bestandsaufnahme arbeitgebergeförderter Wohnungsbau**

In der klassischen Form des arbeitgebergeförderten Wohnungsbaus bzw. Werkswohnungsbaus übernimmt der Arbeitgeber die Rolle des Bauherrn und baut auf eigenen Flächen mit eigenem Kapital Wohnungen. Diese werden durch den Arbeitgeber oder in des-

sen Auftrag verwaltet und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Miete zur Verfügung gestellt. Der Mietzins bewegt sich dabei in der Regel im unterem Segment des üblichen Marktpreises. In diesem Modell leistet der Arbeitgeber nicht nur die Investition, sondern bindet sich auch langjährig an das konkrete Objekt.

Aufgrund des hohen Aufwands und der langen Kapitalbindung sind in diesem Modell in Deutschland kaum mehr bedeutende Neuinvestitionen von Unternehmen zu verzeichnen; bekannte Ausnahmen sind der VW-Konzern in Wolfsburg aber auch die Stadtwerke München (siehe Ziff. 2.2).

## **2.1 Bestandsaufnahme arbeitgebergeförderter Wohnungsbau in München**

Eine Reihe von Münchner Unternehmen, die nicht der Wohnungswirtschaft zuzurechnen sind, hält weiter größere Wohnungsbestände. Für Versicherungsunternehmen dienen die Wohnungsbestände in erster Linie als sichere werthaltige Kapitalanlage, als Nebeneffekt werden den eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei Interesse Wohnungen in diesen Beständen angeboten. Die Miete bewegt sich dabei in der Regel auf einem marktüblichen Niveau.

Mehrere Münchner Großunternehmen besitzen Wohnungsbestände aus verschiedenen historischen Gründen. Der Umgang damit ist unterschiedlich: Während in der Vergangenheit die Unternehmen eher dazu tendierten, diese Bestände zu verkaufen, äußern die Unternehmen gegenwärtig überwiegend die Absicht, diese Bestände weiter zu halten.

Laut IHK sehen es einige Unternehmen, beispielsweise aus den Branchen Hotellerie und Gesundheitswesen, dagegen als unumgänglich an, für die Fachkräftegewinnung Wohnraum offerieren zu können. In diesem Zusammenhang werden Lösungen präferiert, wie die Anmietung von Zimmern, der Ankauf von Wohnungen oder in Ausnahmefällen - die Erstellung von Wohnraum auf dem Firmengelände zur Weitervermietung an Mitarbeiter (Anlage 3).

Ein verstärktes wohnungspolitisches Engagement von Seiten der Wirtschaftsunternehmen ist aber immer noch die Ausnahme. Diskutiert wird eher eine verstärkte Nutzung von Belegungsrechten, die in der Wohnungswirtschaft erworben werden können.

Auch die Landeshauptstadt München selbst engagiert sich in der Wohnungsfürsorge für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Hierzu wird auf eine gesonderte Vorlage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, die voraussichtlich noch im Dezember 2013 dem Stadtrat vorgelegt wird, sowie insbesondere auf die Ausführungen in den Kapiteln 2.2 und 4.2 hingewiesen.

## **2.2 Werkswohnungsbau der Stadtwerke München**

Die Stadtwerke München haben sich zum Ziel gesetzt, innerhalb von 10 Jahren 500 neue Werkswohnungen zu bauen und damit ihren Wohnungsbestand auf ca. 1.000 Wohnungen zu verdoppeln. An 8 Standorten werden 425 Wohnungen errichtet. Für das Restkontingent sind weitere Standorte in Prüfung. Die Fertigstellung ist für den Zeitraum 2015 - 2020 geplant. Die Wohnungen sind von der Größe entsprechend der unterschiedlichen Nachfragegruppen - Familien, 1-Personenhaushalte - differenziert.

Die SWM erwarten sich von ihrem Engagement im Werkswohnungsbau in erster Linie eine Erhöhung ihrer Attraktivität als Arbeitgeber und entsprechende Vorteile bei der Mitarbeitergewinnung. Die Stadtwerke München sehen sich zudem in der sozialen Verantwortung, durch die Realisierung zusätzlicher Wohnungen den Münchner Wohnungsmarkt etwas zu entlasten. Die kaufmännische Seite findet dabei aber auch ihre Berücksichtigung. So ist das Engagement im Werkswohnungsbau durchaus auf die Erzielung einer zwar niedrigen, dafür aber nachhaltigen Rendite ausgerichtet.

Die Stadtwerke München geben damit ein Beispiel ab, das hoffentlich zahlreiche Nachahmer unter den Wirtschaftsunternehmen findet.

## **3. Pilotprojekte und Förderangebote der Landeshauptstadt für den arbeitgebergeförderten Wohnungsbau**

Die Landeshauptstadt München hat ihrerseits eine Reihe von Angeboten und Pilotprojekten auf den Weg gebracht, die den Unternehmen Anreize für ein Engagement im Bau von Wohnungen bzw. im Erwerb von Belegungsrechten für ihre Mitarbeiter bieten (Anlage 4). Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass diese Angebote und Pilotprojekte Unternehmen aller Größenklassen offen stehen.

Im Folgenden wird eine Übersicht über Pilotprojekte und Förderangebote der Landeshauptstadt für den arbeitgebergeförderten Wohnungsbau gegeben:



### **3.1 Arbeitgebergeförderter Wohnungsbau im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)**

Um den Bau von "Werkswohnungen" bzw. arbeitgebergeförderten Wohnungen neu zu beleben, wurde in "Wohnen in München V" (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 08187, vom 01.02.2012) die Möglichkeit geschaffen, dass im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung bis zu 10 % der Förderquote (also ein Drittel der jeweiligen Bindungsfläche), dies ist der Anteil, der auf die mittleren Einkommensgruppen entfällt, für den Werkswohnungsbau verwendet werden darf. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die/der Planungsbegünstigte zusätzlich einen mindestens ebenso hohen Anteil aus ihrem/seinem nicht gebundenen Baurecht für den Werkswohnungsbau verwendet. Die Mieterinnen und Mieter dieser Wohnungen müssen die Einkommensgrenzen und Mietregelungen analog zum München Modell einhalten.

Darüber hinaus wurde im Beschluss "Sozialgerechte Bodennutzung - Der Münchener Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse" (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 09511, vom 27.06.2012) im Zusammenhang mit der Berücksichtigung des fiktiven Wohnbaurechts, das bei der Umwandlung von Gewerbe-/Kerngebietsbaurecht Anwendung findet und zur Erstellung weiterer sozial orientierter Wohnungen verpflichten kann, festgelegt, dass diese Verpflichtung auch mit der Errichtung von Werkswohnungen, die mit Einkommensbezieherinnen und -bezieher bis zur maximal zulässigen Einkommensgrenze des München Modells belegt werden können, erfüllt werden kann.

Mit diesen neuen Regelungen bietet die Landeshauptstadt im Rahmen der SoBoN erhebliche Anreize für den Werkswohnungsbau. Dies gilt insbesondere für Unternehmen, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den unteren und mittleren Einkommensgruppen beschäftigen, da zum einen die Förderkriterien erfüllt sein müssen, zum anderen für diese Einkommensgruppen die Münchner Mieten zunehmend zum Hindernis für ein Beschäftigungsverhältnis in München werden.

Zudem darf auch der Freistaat Bayern die Förderquote bei der Entwicklung seiner Grundstücke im vollen Umfang für den Bau von Wohnungen für Staatsbedienstete verwenden.

### **3.2 Beteiligungsmöglichkeiten der Arbeitgeber im Pilotprojekt „Wohnungen für Auszubildende“**

Konkret in der Umsetzung befindet sich das im Stadtratsbeschluss "Wohnungen für Auszubildende und Studierende" (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11131, vom 13.03.2013) vorgestellte und von der GEWOFAG Wohnen GmbH zu realisierende Pilotprojekt mit Wohnungen für Auszubildende im Bereich Innsbrucker Ring/Grafinger Straße. In diesem Projekt werden 60 Einzel- und 30 Doppelapartments sowie eine Wohneinheit mit 4 Plät-

zen errichtet. Dabei ist vorgesehen, dass ein Drittel des Wohnraumes Münchner Betrieben mittels zu erwerbender Belegrechte zur Belegung mit ihren Auszubildenden zur Verfügung gestellt wird. Ein weiteres Pilotprojekt an der Dachauer Straße ist in Vorbereitung.

IHK und Handwerkskammer haben in ihren Stellungnahmen zu dieser Vorlage sehr positiv auf dieses Projekt reagiert, wenngleich die Handwerkskammer auf die schwierige finanzielle Lage der in der Regel kleinen inhabergeführten Betriebe hinwies, die nur in Ausnahmefällen in der Lage sind, in den Wohnungsbau zu investieren (Anlagen 2 und 3).

### **3.3 Ausschreibung von Flächen für den Werkswohnungsbau im Rahmen des München Modells**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt, ein Baufeld im Südteil der ehemaligen Funkkaserne (WA 8-West) für Werkswohnungsbau, gefördert zu den Konditionen München Modell-Miete, auszuschreiben. Sollte diese Ausschreibung auf reges Interesse seitens der Münchner Unternehmen stoßen, ist zu überlegen, ob auch in den künftig zur Ausschreibung anstehenden städtischen Siedlungsgebieten entsprechende Flächen vorgesehen werden, wobei es sich hier nicht zwangsläufig um Flächen des München Modells handeln muss, sondern gegebenenfalls auch Flächen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) für Werkswohnungen in Frage kommen.

Die Landeshauptstadt München bietet damit der Münchner Wirtschaft die Möglichkeit städtische Flächen für den Werkswohnungsbau zu erwerben, deren Preis entsprechend der Förderung im München Modell festgelegt wird. Auch dies ist ein neuer Ansatz, mit dem die Attraktivität des Werkswohnungsbaus für die Unternehmen erhöht wird.

### **3.4 Bau von Werkswohnungen im Rahmen von Betriebsrichtungen oder -erweiterungen**

Für kleinere Unternehmen sieht das Kommunalreferat in seiner Stellungnahme Realisierungsmöglichkeiten für einzelne Wohnungen oder Wohnplätze für Auszubildende etc. in Gewerbe- und Mischgebieten im Rahmen von Betriebsrichtungen oder -erweiterungen (Anlage 4).

## **4. Belegungsrechte**

### **4.1 Belegungsrechte im freifinanzierten Wohnungsmarkt**

Bereits heute ist der Erwerb von Belegungsrechten ein verbreitetes Instrument, mit dem Unternehmen ihre wohnungssuchenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterstützen. In der Regel werden die Belegrechte bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft erworben. Dabei handelt es sich um freifinanzierte Wohnungen mit Mietpreisen auf dem marktüblich hohen Münchner Niveau. Oftmals soll mit diesem Angebot für neue nach München gezogenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Zeit der Wohnungssuche überbrückt werden. Insbesondere Unternehmen, die eigene Wohnungsbestände an Tochterunternehmen übergeben haben, halten größere Bestände an Belegrechten und diese auch zur dauerhaften Nutzung.

Im Nachgang zu dem Fachgespräch arbeitgebergeförderter Wohnungsbau im Referat für Arbeit und Wirtschaft fanden weitere Gespräche zwischen der IHK und der Wohnungswirtschaft statt, in denen zum Thema Belegrechte die Sichtweisen und Erwartungen von Wohnungswirtschaft, Genossenschaften und Wirtschaftsunternehmen ausgetauscht wurden. Die wesentlichen Punkte waren:

- Ausgestaltung des Erwerbs von Belegrechten in Form von einmaligen oder laufenden Zahlungen. Hier standen bilanzrechtliche Fragen und der Verwaltungsaufwand im Vordergrund.
- Rechtliche Probleme im Bezug auf die Kündigung des Mietvertrags bei Auslaufen des Arbeitsverhältnisses
- Preisgestaltung bei den Mieten: Die Problematik geldwerter Vorteile und der entsprechenden steuerlichen Konsequenzen bei sehr günstigen Mietpreisen

Diese Fragen sind bislang noch nicht abschließend geklärt; die Diskussion wird weiter geführt.

### **4.2 Belegungsrechte als Kooperationsform von Wirtschaftsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften**

Bislang fand eine Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Wirtschaftsunternehmen in Form des Erwerbs von Belegrechten in Genossenschaftswohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wirtschaftsunternehmen nicht statt. Die Wohnungsgenossenschaft Wogeno eG beabsichtigt im Rahmen eines genossenschaftlichen Bauvorhabens auf Flächen in der Funkkaserne nun erstmals Belegrechte an ein Wirtschaftsunternehmen abzugeben. Für 10 jüngere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieses Unternehmens soll gemeinschaftliches Wohnen in dem zukünftigen Genossenschaftsgebäude ermöglicht werden.

Das Unternehmen wird Genossenschaftsanteile erwerben und dafür das Recht erhalten,

die Plätze in den Gemeinschaftswohnungen zu belegen. Die Genossenschaft erwartet sich eine dauerhafte und zuverlässige Vermietung und sieht in der beabsichtigten Belegung mit jungen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern einen Beitrag zu einer willkommenen Mischung der Bewohnerschaft des Genossenschaftsgebäudes.

Die Wogeno wird in dem gleichen Objekt zudem mit der Landeshauptstadt München kooperieren. Die Landeshauptstadt leistet die notwendigen finanziellen Einlagen für die Nutzung von 5 Wohnungen und erhält dafür die Möglichkeit, städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern diese Wohnungen zur Miete anzubieten. Der Beamtenwohnungsverein München plant ein ähnliches Kooperationsprojekt mit der Landeshauptstadt München.

#### **4.3 Mögliche Kooperationsformen bei Belegungsrechten von Wirtschaftsunternehmen und städtischen Wohnungsgesellschaften**

Im Rahmen des Projektes "Wohnen für Auszubildende" werden die Landeshauptstadt und die Gewofag Wohnungen errichten, an denen Wirtschaftsunternehmen Belegrechte erwerben können (siehe oben). Dieses Projekt war auch Gegenstand der Diskussion in dem Fachgespräch zum arbeitgebergeförderten Wohnungsbau. Dabei machte die IHK das Angebot, die Gewofag bei der Suche nach interessierten Unternehmen, die Belegrechte für ihre Auszubildenden erwerben könnten, zu unterstützen.

Die Gewofag äußerte in dem Fachgespräch zum arbeitgebergeförderten Wohnungsbau zudem ihre grundsätzliche Bereitschaft, gemeinsam mit Wirtschaftsunternehmen die Möglichkeiten des Verkaufs von Belegrechten zu sondieren.

#### **5. Eignung der Münchner Ansätze im arbeitgebergeförderten Wohnungsbau für kleine und mittlere Unternehmen**

Die oben dargestellten Pilotprojekte und Förderprogramme der Stadtverwaltung stehen, wie bereits erwähnt, prinzipiell für alle Unternehmensgrößen offen. Insbesondere das Vorhaben Wohnen für Auszubildende ist für kleine Unternehmen geeignet, da auch der Erwerb eines Belegungsrechtes für nur einen Auszubildenden möglich wäre.

Das Projekt Werkwohnungen in der Funkkaserne (siehe Kapitel 3.3) oder auch entsprechende Vorhaben im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (siehe Kapitel 3.1) werden dagegen bestimmte Mindestgrößen aufweisen müssen. Insofern richten sich diese Angebote zunächst an Unternehmen, die mindestens eine mittlere Größe aufweisen. Der Zugang für kleinere Unternehmen wäre aber jederzeit möglich, wenn mehrere Unternehmen Baugemeinschaften bilden würden.

## 6. Fazit

Die Problematik der Preisentwicklung für Wohnraum in Stadt und Umland führt zunehmend zu Einschränkungen beim Wohnstandard bzw. zur Akzeptanz immer größerer Pendelentfernungen. Offensichtlich werden diese Einschränkungen und Belastungen von den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern aufgrund der Attraktivität des Standorts München und des Münchner Arbeitsmarkts bzw. der weit schlechteren Bedingungen in anderen deutschen und europäischen Regionen immer noch in Kauf genommen, sonst wäre die expansive Entwicklung der Münchner Wirtschaft in den letzten Jahren kaum möglich gewesen. Es besteht aber die Gefahr, dass bei einer weiteren Verschärfung der Wohnungsproblematik in vielen der weniger gut bezahlten Dienstleistungsberufen ernsthafte Versorgungsprobleme entstehen.

Mit den Modellprojekten geht die Landeshauptstadt neue Wege. Den Wirtschaftsunternehmen werden dabei Angebote gemacht, die ihnen ein Engagement im arbeitgebergeförderten Wohnungsbau attraktiver gestalten. Insbesondere die städtischen Flächenangebote für den Werkswohnungsbau sind hier zu würdigen, da auf den städtischen Flächen eine Vielzahl von mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgenden Zielgruppen, wie z.B. Familien, städtische Beschäftigte in Mangelberufen, Auszubildende, Genossenschaften, Baugemeinschaften usw. miteinander konkurrieren und es aufgrund der bekanntermaßen begrenzt zur Verfügung stehenden städtischen Flächen nicht möglich ist, allen in vollem Umfang gerecht zu werden.

Eine Unterstützung des arbeitgebergeförderten Wohnungsbaus von Seiten der Stadt München ist sinnvoll, weil damit auch Beiträge von Seiten der Unternehmen zum Wohnungsbau generiert werden sollen. Die Pilotvorhaben werden zeigen, welche Instrumente besonders geeignet sind, um dieses Ziel zu erreichen.

Die Stadtwerke München nehmen mit ihren Wohnungsbauaktivitäten eine begrüßenswerte Vorbildfunktion ein. Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anbieten zu können, wird im Wettbewerb um Arbeitskräfte im Münchner Raum an Bedeutung gewinnen. Angesichts der wachsenden Zahl an Berufen, in denen es in Zukunft an Fachkräften mangeln wird, werden mehr Unternehmen der Frage der Wohnungsversorgung für ihre Mitarbeiter eine größere Bedeutung einräumen müssen.

Die Wohnungswirtschaft und auch die Wohnungsgenossenschaften haben durchaus Interesse - bei ausreichender Nachfrage und entsprechenden Finanzierungsbeiträgen - mehr Belegrechte anzubieten. Auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaft haben hier ihre prinzipielle Kooperationsbereitschaft signalisiert.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird bei den Münchner Wirtschaftsunternehmen weiter auf ein Engagement im Werkwohnungsbau drängen. Zugleich müssen Unternehmen bei Vorhaben zum Bau von Wohnungen für ihre Belegschaft von der Verwaltung unterstützt werden. Auch hier sieht sich das Referat für Arbeit und Wirtschaft als Ansprechpartner für die Unternehmen.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Planungsreferat abgestimmt.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Helmut Schmid, und der Verwaltungsbeirat für Wirtschaftsförderung, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, die Antragsteller Herr Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges sowie der Antragsteller für die Durchführung des Fachgesprächs zum arbeitgebergeförderten Wohnungsbau, Herr Stadtrat Dr. Michael Mattar, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Bericht über die Initiativen der Stadtverwaltung zur Belebung des arbeitgebergeförderten Wohnungsbaus wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04470 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom 22.07.2013 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in  
ea. Stadtrat/-rätin

Dieter Reiter  
Berufsm. Stadtrat

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenografischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)  
an die Stadtkämmerei  
an das Revisionsamt

z.K.

**V. Wv. RAW - FB II**

zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
An das Kommunalreferat  
z.K.

Am