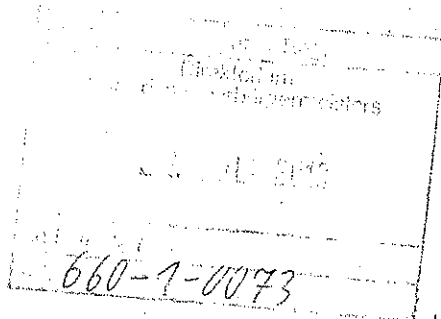


Herrn
Oberbürgermeister
Christian Ude
Rathaus
80331 München



Stadtrat
Josef Schmid
Stadträtin
Dr. Evelyne Menges

ANTRAG Nr. 4470
22.07.13

Mitarbeiterwohnungen auch für kleine und mittlere Unternehmen ermöglichen!

Die Stadtverwaltung prüft, wie kleine und mittlere Unternehmen in ihrem Bemühen, Wohnungen für ihre Mitarbeiter und Lehrlinge zur Verfügung zu stellen, unterstützt werden können.

Begründung:

Der Oberbürgermeister beklagt, dass sich zahlreiche Unternehmen zunehmend aus dem Werkwohnungsbau verabschieden bzw. sich schon verabschiedet haben. Dies gilt jedoch nur für die großen, zumeist international tätigen Konzerne.

Daneben gibt es aber auch kleine und mittelständische Unternehmen, die ihren Mitarbeitern und Lehrlingen – gerade solchen in nachgefragten Berufen mit geringerem Einkommen – gerne Wohnungen und damit einen attraktiven Arbeitsplatz anbieten würden, jedoch nicht in großem Stil investieren können und müssen, weil es sich nur um eine kleine Anzahl von betroffenen Mitarbeitern handelt.

Die Stadtverwaltung legt dar,

- wie groß das Interesse in München an solchen Möglichkeiten wäre (in Absprache mit den Kammern, IHK, etc.)
- welche Möglichkeiten für Interessenten geschaffen werden können, z.B. über den Ankauf von Belegungsrechten, die Möglichkeit, städtische Grundstücke zu kaufen, etc.

Josef Schmid, Stadtrat
Fraktionsvorsitzender

Dr. Evelyne Menges
Stadträtin



Handwerkskammer für München und Oberbayern
Abt.: 1.2 · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Landeshauptstadt München
Referat für Arbeit und Wirtschaft
Wirtschaftsförderung

Herzog-Wilhelm-Straße 15
80331 München

R	StD	RS	GL	U	Rspr.
Referat für Arbeit und Wirtschaft					EA
04. Sep. 2013					VvA
Az.:					Vorg.
Ø					zwV
					zK
					Wv
I	II	III	IV	V	

**Landespolitik,
Kommunalpolitik,
Verkehr**

Mitarbeiterwohnungen auch für kleine und mittlere Unternehmen ermöglichen! 30. August 2013
**Antrag Nr. 4470 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin
Dr. Evelyne Menges vom 22.07.2013**

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 02.08.2013, die ich urlaubsbedingt erst heute beantworten kann.

Für die Betriebe des Handwerks wird es im Großraum München immer schwieriger, freie Lehrstellen mit geeigneten Bewerbern zu besetzen. Neben Faktoren wie demographische Entwicklung, unzutreffendes Image von Handwerksberufen, gesellschaftliche Einschätzungen, wonach akademische Abschlüsse beruflichen vorzuziehen seien usw., spielen selbstverständlich auch standortgebundene Fragen eine Rolle.

Dabei ist sicherlich an einer der vordersten Stellen fehlender, bezahlbarer Wohnraum zu nennen. Von daher hat das Handwerk allein schon aus Gründen einer nachhaltigen Betriebssicherung ein elementares Interesse an der Verfügbarkeit geeigneten Wohnraums.

Die von der Landeshauptstadt München angeregten bzw. bereits initiierten Modellprojekte zur Schaffung von Wohnraum für Lehrlinge können von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern deshalb nur begrüßt werden. Allerdings stellt sich gerade für die kleinen und mittleren Betriebe des Handwerks die Frage, wie ein erwünschtes Engagement im Werkwohnungsbau geschultert werden soll. So ist es bereits heute in einer wirtschaftlichen Situation, die von Zuversicht und gut gefüllten Auftragsbüchern geprägt ist, für unsere in der Regel kleinen, inhabergeführten Betriebe finanziell nur in extremen Ausnahmefällen zu bewerkstelligen, in den Wohnungsbau zu investieren.

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Heinrich Traubinger, MdL a. D.

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Lothar Semper

+++ Das neue Kursprogramm ist da! Finden Sie Ihre passende Weiterbildung.
Mehr Informationen unter www.hwk-muenchen.de/kurse. +++





Ganz im Gegenteil, bereits heute fällt es den Betrieben des Handwerks immer schwerer, notwendige Betriebsinvestitionen zu stemmen. Folglich müssen Aufwendungen für die Schaffung von Werkwohnungen, für den Erwerb von Belegungsrechten oder gar den Kauf von städtischen Grundstücken ausschließlich zu Lasten dringend notwendiger, betrieblicher Investitionen gehen. Somit würde die Beschaffung von Wohnraum zu Lasten künftigen Wachstums erfolgen und der Bestand des Betriebes wäre nicht aufgrund fehlenden qualifizierten Nachwuchses, sondern aufgrund unterlassener Investitionen in Frage gestellt.

Mit freundlichen Grüßen



Abteilungsleiter



Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern

Herren
[REDACTED]
[REDACTED]

Landeshauptstadt München
Referat für Arbeit und Wirtschaft
Wirtschaftsförderung
Grundlagen der Wirtschaftspolitik
Herzog-Wilhelm-Straße 15
80331 München

21. August 2013

Mitarbeiterwohnungen auch für kleine und mittlere Unternehmen ermöglichen! Antrag Nr. 4470 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom 22.07.2013 / Ihr Schreiben vom 1. August 2013

Sehr geehrter [REDACTED]
sehr geehrter [REDACTED]

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 1. August 2013. Ihrer Bitte, eine Stellungnahme zum Bedarf von kleinen und mittleren Unternehmen an Mitarbeiterwohnungen abzugeben, kommen wir gerne nach.

Als Vorbereitung zum Fachgespräch „arbeitgebergeförderter Wohnungsbau“ am 11. Juni 2013 in Ihrem Hause haben wir in einer Kurzumfrage einige Unternehmen zu diesem Thema befragt. In diesem Zusammenhang wurde auch über Umsetzungsmöglichkeiten gesprochen. Unser Ziel war es, durch die Befragung einer kleinen Anzahl von Unternehmen, eine Tendenz feststellen zu können.

Als Ergebnis dieser Gespräche können wir festhalten:

Es entspricht auch unserer Erfahrung, dass die großen, international tätigen Unternehmen das Thema Werkswohnungen auf ihrem Firmengelände aus den verschiedensten Gründen nicht weiterverfolgen. Teilweise wird die Notwendigkeit des Angebots von Wohnraum zur Gewinnung von Fachkräften als verschwindend gering bezeichnet.

Dennoch gibt es auch bei großen Unternehmen teilweise Konzepte, Wohnraum insbesondere für Nachwuchskräfte anbieten zu können. Die Wohnraumschaffung

erfolgt hier beispielsweise über die Anmietung von Appartementshäusern.

Versicherungen oder Banken schätzen die Notwendigkeit, Wohnraum bereitzustellen zu können, als gering ein, vermieten aber ihre zur Kapitalanlage erworbenen Wohnungen bevorzugt an Mitarbeiter.

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

Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass die Wohnungen bei vielen Modellen zu Marktpreisen bzw. bei der Vermietung von Zimmern zum Sachbezugswert weitergegeben werden, um die Ausweisung eines geldwerten Vorteils sowohl für das Unternehmen, als auch für den Mitarbeiter zu vermeiden. Einige Unternehmen stellen ihren Mitarbeitern aber auch Wohnraum zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung. Dies wird insbesondere für einen befristeten Zeitraum wie beispielsweise zur Überbrückung der Probezeit praktiziert.

Es bleibt festzuhalten, dass das Interesse gerade bei kleinen und mittleren Unternehmen, Wohnraum für Fachkräfte mit geringen und mittleren Einkommen teilweise für einen befristeten Zeitraum anbieten zu können, gegeben ist. Der Bedarf ist hier sehr branchenabhängig zu sehen.

Allerdings stimmen wir dem Antrag der CSU-Stadtratsfraktion zu, dass die finanziellen Möglichkeiten der meisten Unternehmen begrenzt sind. Mögliche Konzepte sollten in jedem Fall so flexibel wie möglich gestaltet sein.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
für München und Oberbayern

i. A.



Peter Kammerer
Stv. Hauptgeschäftsführer

Anlage 4

Datum: 14.08.2013

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

R	StD	RS	GL		Rspr.
Referat für Arbeit und Wirtschaft 19. Aug. 2013					EA
					VVA
					Vorg.
					zwV
Az.:					zK
Ø					WV
I	II	III	IV	V	

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11

19.08.2013 *14.08.2013*

Mitarbeiterwohnungen auch für kleine und mittlere Unternehmen ermöglichen!
Antrag Nr. 08-14 / A 04470 von Herrn StR Josef Schmid,
Frau StRin Dr. Evelyne Menges vom 22.07.2013, eingegangen am 22.07.2013

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft, RAW-FB2-SG2

Das Planungsreferat nimmt zu dem o.g. Stadtratsantrag wie folgt Stellung:

Um den Bau von "Werkswohnungen" bzw. arbeitgebergeförderten Wohnungen neu zu beleben, wurde in "Wohnen in München V" die Möglichkeit geschaffen, dass im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) bis zu 10 % der Förderquote (also ein Drittel der jeweiligen Bindungsfläche), die 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) im Zusammenhang mit der Berücksichtigung des fiktiven Wohnbaurechts für die Auffüllung des entstehenden Förderdeltas (Delta zwischen der Förderquote, die sich unter Anwendung des "fiktiven Wohnbaurechts" zum Normalfall einer 30 %-igen Förderquote ergibt) festgelegt, dass dies auch mit der Errichtung von Werkswohnungen, die mit Einkommensbeziehern und -bezieherinnen bis zur maximal zulässigen Einkommensgrenze des München Modells belegt werden können, erfolgen kann.

Konkret in der Umsetzung befindet sich das im Stadtratsbeschluss "Wohnungen für Auszubildende und Studierende" (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11131) vorgestellte und von der GEWOFAG Wohnen GmbH zu realisierende Pilotprojekt mit Wohnungen für Auszubildende im Bereich Innsbrucker Ring/Grafinger Straße, welches 104 Einzel- und 8 Doppelapartments vorsieht. Hier ist vorgesehen, dass ein Drittel des Wohnraumes Münchner Betrieben mittels zu erwerbender Belegrechte zur Belegung mit ihren Auszubildenden zur Verfügung steht. Ein entsprechender Vortrag zu diesem Projekt im Rahmen der Besprechung des Referates für Arbeit und Wirtschaft und der Handwerkskammer für München und Oberbayern (HWK) ist bereits auf großes Interesse gestoßen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt ferner, ein Baufeld im Südteil der ehemaligen Funkkaserne (WA 8-West) für Werkswohnungsbau, gefördert im Rahmen des München Modells, 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 sollte, sondern gegebenenfalls auch

solche des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB).

Es muss jedoch in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass 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 erscheint, allen in vollem Umfang gerecht zu werden.

Alle Münchner Haushalte, die die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen, haben jedoch grundsätzlich Zugang zu den jeweiligen Förderprogrammen im München Modell. So sind mittlerweile im München Modell-Miete bereits 41 Vorhaben mit insgesamt ca. 1.400 WE realisiert worden.

Weitere Ansätze bzw. Initiativen, den Werkwohnungsbaus zu intensivieren, als die vorgenannten Aktivitäten werden seitens des Planungsreferates nicht gesehen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Reisner', is written over a dark, rectangular redaction mark.

Datum: 06.08.2013

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Kommunalreferat
 Immobilienservice
 Kaufmännische
 Dienstleistungen
 Grundstücksverkehr Wohnen

Mitarbeiterwohnungen auch für kleine und mittlere Unternehmen ermöglichen!
 Antrag Nr. 4470 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges
 vom 22.07.2013

Az.: 478/GL/2013

Referat für Arbeit und Wirtschaft – Wirtschaftsförderung
- Grundlagen der Wirtschaftspolitik -
 [REDACTED]

P	StD	RV	GL		Rspr.
Referat für Arbeit und Wirtschaft					EA
19. Aug. 2013					VVA
Az.:					zK
Ø					VW
I	II	III	IV	V	

Mit Schreiben vom 31.07.2013 haben Sie das Kommunalreferat um Stellungnahme zu oben
 genanntem Antrag gebeten. *7.8.2013*

Soweit dieser Belange des Kommunalreferates betrifft, dürfen wir vorausschicken, dass wir
 grundsätzlich jegliche Aktivitäten, die mit der Schaffung von Wohnraum verbunden sind, also
 auch das Engagement von kleineren und mittleren Betrieben, für die eigenen Mitarbeiterinnen
 und Mitarbeiter Wohnraum zur Verfügung zu stellen, begrüßen und im Rahmen unserer Mög-
 lichkeiten unterstützen werden.

Zur Entlastung des Münchner Wohnungsmarktes trägt das Kommunalreferat in enger Abstim-
 mung mit dem Planungs- und Sozialreferat durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen bei.
 Da diese Flächen meist über relativ hohes Baurecht verfügen, sehen wir die Problematik bei
 der im Antrag genannten Klientel von kleinen und mittelständischen Unternehmen, wie auch
 schon im Antrag erwähnt, zum Einen im geringen Bedarf und zum Anderen in der Höhe der
 voraussichtlichen Investitionsbereitschaft bzw. -möglichkeiten.

Für kleinere Unternehmen sehen wir wegen des anzunehmenden geringen Bedarfs Realisie-
 rungsmöglichkeiten für einzelne Wohnungen oder Wohnplätze für Auszubildende etc. im Ge-
 werbe- oder Mischgebiet im Rahmen von Betriebserrichtungen oder -erweiterungen. In
 welchem Umfang sich hier Möglichkeiten anbieten, bitten wir in eigener Zuständigkeit zu eru-
 ieren.

Für mittelständische Betriebe mit einem in der Regel etwas größeren Investitionsvolumen,
 bietet sich grundsätzlich die Möglichkeit, städt. Grund zu erwerben. Aufgrund des Gebotes der
 Transparenz und Gleichbehandlung sind diese Flächen öffentlich auszuschreiben. Eine Direkt-
 vergabe ist, ebenso wie eine Abgabe der Flächen unter Marktpreisen, aus vergaberechtlichen
 Gründen bzw. wegen Verstoßes gegen die Gemeindeordnung nicht möglich. Die Ausschrei-
 bungsverfahren sind für jedermann, also auch für am Werks-/Mitarbeiterwohnungsbau interes-
 sierte Betriebe, zugänglich. Die Ausschreibung dieser Wohnbauflächen erfolgt üblicherweise
 durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III. Wir regen daher an, diese Stelle
 ebenfalls zu dem Antrag zu hören.

Zur Möglichkeit des Ankaufs von Belegungsrechten kann seitens des Kommunalreferates keine Aussage getroffen werden

Das Planungsreferat HA III erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Müller'. The signature is written in a cursive style. Below the signature, there is a thick black horizontal line that has been drawn over the text.

Vertreter des Referenten