



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

11.03.2019

An Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann
An Herrn Stadtrat Dr. Michael Mattar
An Frau Stadträtin Gabriele Neff
An Herrn Stadtrat Thomas Ranft
An Herrn Stadtrat Wolfgang Zeilinhofer
Rathaus

Was bringt der Werkwohnungsbau?
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 01351 von Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann,
Herrn StR Dr. Michael Mattar, Frau StRin Gabriele Neff, Herrn StR Thomas Ranft,
Herrn StR Wolfgang Zeilinhofer vom 06.12.2018, eingegangen am 06.12.2018

Sehr geehrte Kollegin und Kollegen,

mit Schreiben vom 06.12.2018 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

Für die gewährte Fristverlängerung möchten wir uns bedanken.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„Es gibt eine wohlklingende Idee, die Oberbürgermeister, CSU und SPD beflügelt, Forderungen an die Wirtschaft zu richten, Werkwohnungen zu bauen. Wir fragen uns aber, was würde der Bau von Werkwohnungen in München tatsächlich bringen, vor allem, wo würden Werkwohnungen zusätzlich errichtet werden? Sollte nämlich nur eine Umverteilung stattfinden, würde sich möglicherweise sogar eine Bevorzugung gut verdienender Mieter großer Unternehmen gegenüber anderen Wohnungssuchenden ergeben.

Ganz merkwürdig ist die Idee der CSU, eine zusätzliche städtische Wohnungsgesellschaft zu gründen, die sich dann in Konkurrenz zu den bestehenden Wohnungsgesellschaften um städtische Grundstücke bewirbt. Außer zusätzlicher Bürokratie mit weiteren Geschäftsführern, die sich CSU und SPD vermutlich wieder gerne aufteilen, wäre nichts gewonnen.“

Frage 1:

"Wo sollen und können zu den mittel- und langfristigen Wohnungsbauprojekten, die seitens

des Stadtrates vorgesehen sind, zusätzlich Werkswohnungen verwirklicht werden?"

Antwort:

Die sich zuspitzende Situation am Münchner Wohnungsmarkt wirkt sich zwischenzeitlich auf die Personalgewinnung aus, sowohl bei der Landeshauptstadt München als auch bei vielen Münchner Betrieben. Daher bekommt bezahlbarer, arbeitgebergeförderter Wohnraum mit zunehmendem Fachkräftemangel auch für weite Bereiche der Wirtschaft einen höheren Stellenwert.

Aus diesem Grund möchte Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter an Münchner Unternehmen appellieren, im Wohnungsbau zu Gunsten ihrer eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aktiv zu werden.

Der Werkswohnungsbau für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Münchner Unternehmen soll dabei auf den privaten Flächen der Unternehmen erfolgen. Ohne den erforderlichen Prüfungen vorgreifen zu wollen, sind hierfür Flächen denkbar, die im Zusammenhang mit Gewerbe oder im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung entwickelt werden.

Frage 2:

"Gibt es Grundstücke für Wohnungsbauprojekte, die keine oder sehr wenige Investoren finden und dadurch der Wohnungsneubau nicht verwirklicht werden kann?"

Antwort:

Die Beantwortung der Frage kann sich nur auf städtische Flächen beziehen, da uns für private Flächen hierzu keine Informationen vorliegen.

Städtische Flächen sind in aller Regel sehr attraktiv für Wohnungsbauprojekte. Stellt sich im Rahmen einer Ausschreibung einer städtischen Fläche heraus, dass keine Bewerbungen für die Grundstücke eingehen, werden gegebenenfalls die ursprünglichen Ausschreibungskriterien verändert.

Frage 3:

"Bislang zeigten die hohen Grundstückspreise, dass eine erhöhte Nachfrage und ein viel zu geringes Angebot von Grundstücken und zu wenig Baurecht besteht: wie wird die Preisentwicklung von Grundstücken für den Bau von freifinanzierten Wohnungen eingeschätzt, wenn zusätzlich zu den bekannten Investoren (Wohnungsgesellschaften, Bauträger, Pensionskassen, nationale und internationale Investoren) noch zusätzliche finanzstarke gewerbliche Unternehmen auftreten, ohne dass zusätzliche Flächen ausgewiesen werden?"

Antwort:

Da der Werkswohnungsbau schwerpunktmäßig auf bereits unternehmenseigenen Flächen entstehen soll, ist nicht mit einer durch Werkswohnungsbau bedingten Preiserhöhung der Grundstückspreise auf freifinanzierten Flächen zu rechnen.

Frage 4:

"Welche zusätzliche Grundstücke soll eine neue städtische Gesellschaft, die Wohnungen für städtische Bedienstete errichten soll, bebauen?"

Antwort:

Die Landeshauptstadt München selbst ist für ihre Dienstkräfte bereits auf dem Sektor des arbeitgebergeförderten Wohnungsbaus aktiv. Wohnungen für städtische Beschäftigte werden bereits aktuell aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 18.12.2013 (Vorlagen-Nr. 08-14 /

V 13430) auf städtischen Flächen bzw. zum Teil auch durch Belegungsrechte auf privaten Flächen berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin