

Flächen- und Fachkräftemangel in München

Werkwohnungen helfen beim „Kampf um die Köpfe“

Bereits vor knapp hundert Jahren schrieb der Münchner Wohn- und Siedlungsbaureferent Karl Sebastian Preis: „Die Wohnungsfrage ist die brennendste aller sozialen Fragen.“ Damals wie heute ist sie auch ein Faktor im Wettbewerb um gute Auszubildende und qualifiziertes Fachpersonal. In einer stetig wachsenden Stadt mit wenigen freien Flächen und enormen Bodenpreisen stehen Arbeitgeber*innen mit in der Verantwortung, ausreichend Wohnraum bereitzustellen.

> Anna Hanusch

Den größten Hebel hält die Stadt bei der Vergabe von eigenen Flächen in der Hand. So werden in München seit 2020 Gewerbeflächen nicht mehr verkauft, sondern im Erbbaurecht vergeben. Wer den Zuschlag bekommt, entscheidet sich über ein Auswahlssystem. Der Bau von Werkwohnungen auf dem zu vergebenden Areal bringt bis zu zehn von möglichen 100 Punkten.

Unternehmen: Verpflichtung und Vorbilder

Über das Instrument der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) schöpft die Stadt München seit Jahrzehnten Planungsgewinne ab, die Eigentümer*innen erzielen, wenn aus ihrem Grundstück Land für Wohnungsbau wird. Die Verwaltung prüft aktuell, ob und wie dies auch bei der Ausweisung von Gewerbeflächen umsetzbar ist. Deren Eigentümer*innen könnten in einen Werkwohnung-Fonds einzahlen. Es gibt auch Überlegungen, dass sich daran auch einfach alle ansässigen Unternehmen beteiligen könnten, unabhängig von aktuellen Bauprojekten.

Ein solcher finanzieller Beitrag der privaten Arbeitgeber wäre wertvoll. Besser ist aber, wenn die Unternehmen gleich selbst bauen und so gemischte Quartiere entstehen. Es gibt bereits gute Beispiele wie das Familienunternehmen Rischart. Der Münchner Traditionsbetrieb errich-

tet derzeit direkt an der Theresienwiese eine neue Zentrale mit Büros, Großbackstube und Werkwohnungen – in direkter Nachbarschaft zu einem gewachsenen Quartier.

Eine Hürde für mehr Werkwohnungen ist jedoch das Baugesetzbuch. An manchen Stellen sollte es flexiblere Lösungen zulassen, auch über das Urbane Gebiet und die sehr engen Vorgaben für Betriebswohnungen hinaus. Daran war zum Beispiel ein Projekt über einem U-Bahn-Depot gescheitert. Auch wenn man natürlich den Lärmschutz ernst nehmen sollte: Etwas mehr Spielraum wäre hilfreich.

Die Stadt: Arbeitgeberin und Vermieterin

Als Arbeitgeberinnen sind natürlich auch die Stadt München selbst und ihre Tochterunternehmen immer mehr darauf angewiesen, dem eigenen Personal Wohnraum anbieten zu können. Es gibt die klassischen Hausmeister-Wohnungen in Schulen und bei manchen Töchtern ältere Wohnungsbestände, etwa bei der Stadtentwässerung.

Vor allem gibt es das „MiWoMü“-Programm für städtische Angestellte aller Einkommensgruppen: Sie können sich auf preisgünstige Wohnungen der kommunalen Wohnungsgesellschaften GWG und GEWOFAG bewerben, letztere ge-

gründet von eben jenem Karl Sebastian Preis. Zusammen besitzen sie aktuell rund 67.000 Wohneinheiten.

Stadtwerke: Vom Saulus zum Paulus

Die Stadtwerke München (SWM) besitzen ebenfalls einen alten Bestand an Werkwohnungen; der Eigenbedarf ist bei den vielen Beschäftigten auch sehr hoch. Doch obwohl mit einem größeren Vorrat an eigenen Grundstücken die Voraussetzungen perfekt wären, wurde der Wohnungsbau zeitweise vernachlässigt. Um Investitionen in die Energieversorgung und in den öffentlichen Personennahverkehr zu finanzieren, galt zeitweise der Verkauf einzelner Grundstücke als vertretbar.

Sehr umstritten war das allerdings bei der Fläche eines stillgelegten Heizkraftwerks im angesagten Gärtnerplatzviertel. Unter dem Projektnamen „The Seven“ sind dort im Jahr 2011 Eigentums-Luxuswohnungen entstanden – damals die angeblich teuersten der Stadt. Angesichts kolportierter Quadratmeterpreise von bis zu 20.000 Euro war die Empörung in der Öffentlichkeit natürlich groß – und für die Stadtwerke ein klarer Kurswechsel angezeigt. Sie starteten noch im selben Jahr die Ausbauoffensive Werkwohnungen.

Zehn Jahre später sind mithilfe des Programms eine Reihe von Projekten



Blick durch die Stützen auf die Liegewiese des Dantebades

Foto: Maisch Wolf Architekten / Stefan Müller-Naumann

umgesetzt. So war im Juli 2021 Schlüsselübergabe für einen Komplex mit 114 Wohnungen und Kita an der Postillionstraße. Dafür musste der werkseigene Tennisverein Platz machen. Aktuell im Bau sind 85 Wohnungen im sonst sehr hochpreisigen Uni- und Museumsviertel. Sie entstehen auf der Fläche eines ehemaligen Heizkraftwerks.

Dantebad: Wohnungen auf Stützen für die neuen Kolleg*innen

Etwas Besonderes ist am sogenannten Sommereingang des städtischen Dantebads entstanden: ein Wohnheim mit 56 Appartements und Gemeinschaftsräumen. Der Bau steht auf Stützen über einem zuvor nicht überbauten Eingangsbereich mit Fahrrad-Parkplatz. Hier wohnen Auszubildende oder neue Mitarbeitende in ihrem ersten Jahr im Unternehmen. Das ist sozusagen ein Puffer gegen die Härten des Münchner Mietmarkts – und ein städtebauliches Highlight dazu.

In anderen Wohnungen der Stadtwerke können die Mitarbeitenden mit ihren Familien bis in den Ruhestand hinein bleiben. Alle Mieten orientieren sich am lo-

kalen Mietspiegel. Die Vergabe regelt ein Punktecatalog, der Faktoren wie den sozialen Status oder das Einkommen der Angestellten berücksichtigt.

Ein Stadtratsbeschluss vom Sommer 2020¹ nimmt Stadtwerke weiter in die Pflicht: Auf allen ihren freiwerdenden Flächen sollen in Zukunft möglichst Werkswohnungen entstehen. Künftig können Beschäftigte der Stadtverwaltung und der anderen Töchter wie beispielsweise der München Klinik gGmbH diese mieten. Alternativ kann auch die 2017 von der Mitarbeiterschaft gegründete Genossenschaft „Stadtwerkschaft“² auf Grundstücken der Stadtwerke bauen. Ihr erstes Projekt setzt sie gerade auf städtischer Fläche im neuen „Wohnquartier ehemalige Bayernkaserne“ um.

Insgesamt verfügen die Stadtwerke München inzwischen über mehr als 1.200 Werkswohnungen. Bis 2030 soll die Zahl auf 3.000 anwachsen. Und natürlich haben alle diese Objekte eine Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach und für alle gibt es nachhaltige Energie- und Mobilitätskonzepte.

Auszubildende: Azubiwerk in Gründung

Im November 2021 hat der Stadtrat außerdem den Grundsatzbeschluss zur Gründung eines Azubiwerks gefasst. Es soll, ähnlich wie das Studentenerk, die bestehenden Beratungs- und Unterstützungs-Angebote bündeln und neue Projekte anschieben. Ein Pilotprojekt am Innsbrucker Ring, im Osten der Stadt, läuft bereits, realisiert durch die GEWOFAG. 118 Auszubildenden-Appartements entstehen dort. Aber natürlich ist auch hier der Bedarf sehr viel höher als das Angebot – bei mehr als 40.000 Lehrlingen, die derzeit in München eine Ausbildung absolvieren. Es bleibt noch viel zu tun.

1) Beschluss vom 22. Juli 2020 im Münchner Ratsinformationssystem: gruenlink.de/2d4t

2) stadtwerkschaft.de

> Anna Hanusch ist Vorsitzende der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste im Münchner Stadtrat.