

21. Münchner Tage für nachhaltiges Landmanagement
Bezahlbares Wohnen – auf dem Land und in der Stadt



Werkwohnungen: Gelebte Praxis des sozial gerechten Wohnungsbaus

Dr. Ernst Böhm, 21. März 2019

- I. **München/Berlin 1945; 1972 vs. 2017**
- II. **Werkwohnungen: Von 900.000 zurück auf 100.000**
- III. **B&O Gruppe: Von München nach Bad Aibling und zurück**
- IV. **Werkwohnungen: Warum, wie, für wen und zu welchem Preis?**
- V. **Rendite und andere Überlegungen**
- VI. **Studie Mitarbeiterwohnen**
 1. **Freibetrag**
 2. **Urbanes Gebiet**
 3. **Soziale Wohnungsraumförderung**
 4. **7k EStG für Werkwohnungen**
- VII. **Hürden und Perspektiven**
- VIII. **Werkwohnungen über Parkplätzen: Dantebad-Projekt**

I. München/Berlin 1945; 1972 vs. 2017

1. Urbanisierung, Individualisierung und Migration erhöhen den Druck auf die Wohnungsmärkte
2. Niedrige Zinsen, internationale Investoren, hohe Standards und KFZ-Stellplätze erhöhen die Preise
3. Die Wohnfläche pro Einwohner stieg von 1972 (21m²) bis 2017 (42m²)



II. Werkswohnungen: Von 900.000 zurück auf 100.000

1. Bis zu 450.000 Werkswohnungen Ende der 1970er Jahre
2. Die gewerkschaftseigene neue Heimat hatte ebenfalls über 400.000 Wohneinheiten erstellt
3. Gewerkschaften, Unternehmer, Kommunen, Bahn, Post und Elektrizitätswirtschaft veräußerten von 1980 bis 2000 etwa 800.000 Werkswohnungen – von der Werkswohnung zur Assetklasse

III. B&O Gruppe: Von München nach Bad Aibling und zurück



III. B&O Gruppe: Von München nach Bad Aibling und zurück

- I. WOHNEN, ARBEITEN UND KINDER AN EINEM ORT
- II. NULLEMISSIONSQUARTIER UND „NULLENERGIESTADT“
- III. „MODELLQUARTIER“ FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



III. B&O Gruppe: Von München nach Bad Aibling und zurück



III. B&O Gruppe: Von München nach Bad Aibling und zurück



III. B&O Gruppe: Von München nach Bad Aibling und zurück



IV. Werkswohnungen: Warum, wie, für wen und zu welchem Preis?



20 Wohnungen – ca. 2000 m² Wohnfläche



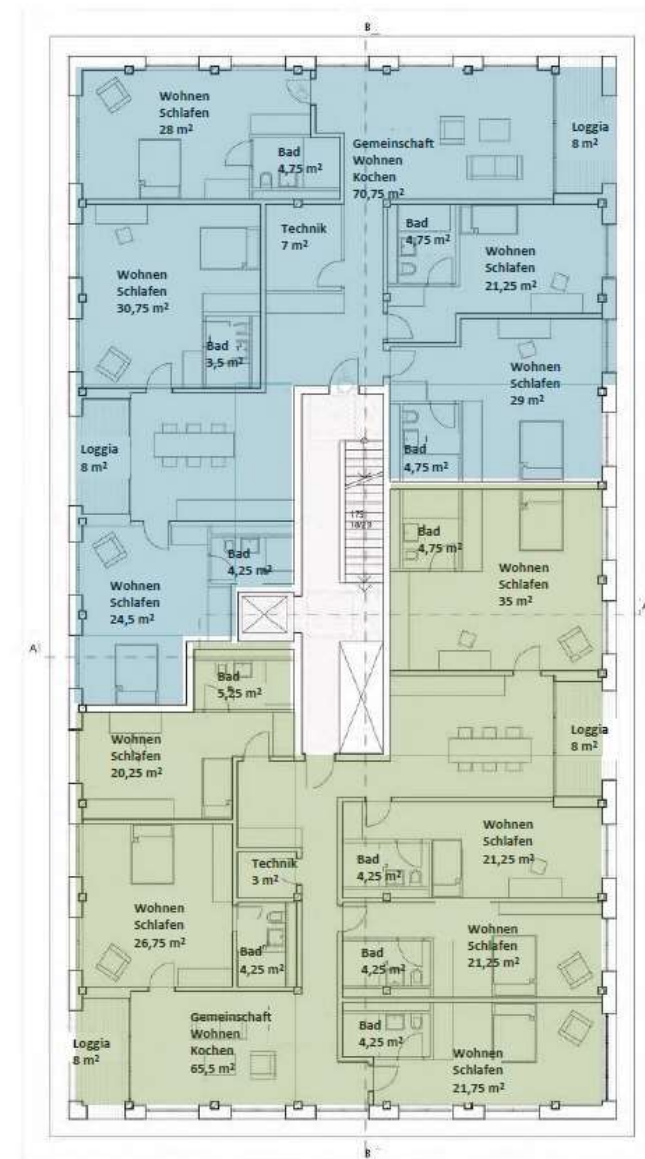
IV. Werkswohnungen: Warum, wie, für wen und zu welchem Preis?

1. Bad Aibling:

- a) Als Mietwohnung für Mitarbeiter, insbesondere bei den Hotels, den Schulen und den Kindergärten
- b) Als genossenschaftliches Wohnen
- c) Als Eigentumswohnungen
- d) Als Altersvorsorge

2. Schwabing:

- a) war for talents
- b) disrupt or die



7 Zimmer
227 m²

7 Zimmer
246 m²

GRUNDRISS 3 OG



V. Rendite und andere Überlegungen

VI. Studie Mitarbeiterwohnen

1. Freibetrag
2. Urbanes Gebiet
3. Soziale Wohnungsraumförderung
4. 7k EStG für Werkwohnungen

VII. Hürden und Perspektiven

Quellen:

- Homepage B&O Gruppe
<http://www.bo-gruppe.de/>
- Film „Dantebad“
<https://www.youtube.com/watch?v=DQXLgbANuIY>
- Handreichung „Mitarbeiterwohnen“ der RegioKontext GmbH, 2018
<http://www.regiokontext.de/upload/Mitarbeiterwohnen.pdf>
- Studie „Mitarbeiterwohnen – Politisches Fazit / Forderung der Verbände“ der RegioKontext GmbH, 2018
- Handreichung „Wirtschaft macht Wohnen“ der RegioKontext GmbH, 2016
http://www.regiokontext.de/upload/Wirtschaft_macht_Wohnen.pdf

VIII. Werkwohnungen über Parkplätzen: Dante-Bad-Projekt





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!