

PRESSEMITTEILUNG

Berlin, 11. März 2024

Bezahlbares Wohnen wird zum Standortfaktor

Neue Studie zum Mitarbeiterwohnen erschienen

Berlin – Der bezahlbare Wohnungsbau ist infolge sich überlagernder Krisen seit geraumer Zeit fast zum Erliegen gekommen. Umso wichtiger ist es auch für Arbeitgeber, sich um die wohnliche Versorgung ihrer Mitarbeiter zu bemühen. Das Mitarbeiterwohnen – traditionell bekannt unter dem Begriff der „Werkswohnung“ –, erlebt seit einigen Jahren ein Comeback. Es bietet zusätzliche Potenziale sowie konstruktive Lösungen für bezahlbares Wohnen. Die Wirtschaft engagiert sich hier mittlerweile in einer großen Bandbreite von Handwerksbetrieben bis hin zu Großkonzernen.

In der neuen Studie „Bezahlbares Wohnen wird zum Standortfaktor“ hat das Institut RegioKontext erneut bundesweit Arbeitgeber – vom Sanitärbetrieb bis hin zum Klinikum – beispielhaft dargestellt. Deren praktische Erfahrungen und Know-how mit dem Mitarbeiterwohnen stehen im Fokus der Untersuchung. In der mittlerweile vierten Studie geht es um aktuelle Entwicklungen mit dem Schwerpunkt Bezahlbarkeit der Angebote, industrielle Vorfertigung im Wohnungsbau, intelligente Flächennutzung, nachhaltige Energiekonzepte und mehr. Zusammen mit den Vorgängerstudien vervollständigt sich damit das Bild über ganz Deutschland, das ein Vorbild zum Nachahmen sein soll.

Mitarbeiterwohnen als Antwort auf Fachkräfte- und Wohnungsmangel

Die Rückkehr des Mitarbeiterwohnens spielt sich im Spannungsfeld zwischen Arbeits- und Wohnungsmarkt ab. Der Engpass bei Fachkräften in Industrie, Handwerk oder Gesundheitsdienstleistungen nimmt seit Jahren zu. Zuletzt gab jedes zweite Unternehmen in Deutschland an, offene Stellen mindestens teilweise nicht besetzen zu können, Tendenz steigend.

Zudem ist die Suche nach einer freien, bezahlbaren und passenden Wohnung in vielen Regionen deutlich schwerer geworden. Beide Aspekte, der Mangel an Fachkräften und bezahlbarem Wohnraum, gehören gegenwärtig zu den größten Risiken für den Wirtschaftsstandort Deutschland. Viele Unternehmen haben das erkannt und gehen das Mitarbeiterwohnen neu an. Betriebliche Zukunftsfähigkeit sichert man heute auch über Wohnraum für die eigene Belegschaft.

Die neue Studie beleuchtet zudem aktuelle steuerliche Rahmenbedingungen, planungs- und genehmigungsrechtliche Grundlagen zur Schaffung von Baurecht, um vorhandene Brachflächen oder nicht mehr genutzte gewerbliche Flächen als Wohnbauflächen für das Mitarbeiterwohnen zu gewinnen – und formuliert Forderungen an Bund, Länder und Kommunen.

„Die Wohnungsfrage wird immer mehr zu einer zentralen Frage für den Wirtschaftsstandort Deutschland. Für die Bindung und Gewinnung von Fachkräften kann die Bereitstellung einer Wohnung ein zentrales Argument sein“, sagt **Elisabeth Kaiser**, Parlamentarische Staatssekretärin bei der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. „Der Bund unterstützt mit verschiedenen Programmen, wie zum Beispiel der Förderung des sozialen Wohnungsbaus oder

Studien-Koordination

**Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen | GdW**

Ingeborg Esser
GdW-Hauptgeschäftsführerin
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Presse-Kontakt

Andreas Schichel
Tel.: 030 / 82403-150
E-Mail: schichel@gdw.de



dem Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau, die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Diese Förderprogramme können auch von Arbeitgebern in Anspruch genommen werden.“

„Der Wohnungs- und Fachkräftemangel gefährdet den Wirtschaftsstandort Deutschland. Mitarbeiterwohnen wird vor diesem Hintergrund zu einem wichtigen Instrument der Personalpolitik. Die unterschiedlichen Modelle aus der Praxis zeigen die Vielfalt der Branchen und Ansätze auf. Bund, Länder und vor allem auch Kommunen sollten Unternehmen dabei stärker unterstützen auch um die Wohnungsmärkte zu entlasten“, sagt **Simon Wieland**, Studien-Koordinator beim Berliner Institut RegioKontext.

„Das Mitarbeiterwohnen ist gerade jetzt, in der angespannten Situation von gleichzeitigem Wohnungs- und Fachkräftemangel, ein wichtiger Lösungs-Baustein für viele Unternehmen in Deutschland. Damit das Mitarbeiterwohnen künftig noch stärker genutzt werden und Fahrt aufnehmen kann, muss die Politik es noch stärker unterstützen und ermöglichen“, sagt **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Der Bund sollte einige steuerliche Stellschrauben im Bereich der Lohnsteuer zum Vorteil von mietenden Angestellten nachjustieren, umsatzsteuerliche Nachteile beim Erwerb von Belegungsrechten beseitigen und den Neubau von Mitarbeiterwohnungen fördern – steuerlich und mit einem eigenen, zusätzlichen Etat in der Wohnraumförderung von Bund und Ländern.“

„In den vergangenen Jahrzehnten wurden viele Werkwohnungen auch großer Firmen wie der Deutschen Bahn verkauft, weil mancher damals glaubte Werkwohnungen würden nicht mehr benötigt. Eine fatale Fehleinschätzung! Heute fehlen viele Fachkräfte, die wir nun aus dem Ausland nach Deutschland ‚locken‘ müssen. Dabei spielt die Wohnraumversorgung eine entscheidende Rolle. Wer keine Wohnung angeboten bekommt, geht in andere Länder. Also brauchen wir eine echte Renaissance des Werkwohnungsbaus“, sagt **Lukas Siebenkotten**, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB).

„Die Chancen und Potentiale, die sich hier bieten, sollten wir nutzen. Mitarbeiterwohnen ist jetzt und zukünftig ein wichtiges Element gerade für die Unternehmen, die dringend Fachkräfte suchen und so einen Anreiz schaffen für ihre Angestellten, indem sie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können. Darüber hinaus ist es in der schwierigen aktuellen Situation auch eine Chance für die Bauunternehmen, Projekte zu reaktivieren. Dazu erforderlich ist aber die generelle Aktivierung von Grundstücken bei den Unternehmen und in den Kommunen. Hierzu bedarf es, Hürden abzubauen und Möglichkeiten zu schaffen“, sagt **Andreas Beulich**, Bundesgeschäftsführer des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

Zudem sollte die Baunutzungsverordnung in § 7 Absatz 2 geändert werden, um Wohnen in Kerngebieten zuzulassen, sind sich die Verbände BDB, BFW, DGfM, DMB, GdW und ZDB einig. Das Verbändebündnis ‚Wirtschaft macht Wohnen‘ appelliert darüber hinaus an die Kommunen, Mischgebiete proaktiv in urbane Gebiete umzuwandeln, um einen erhöhten Wohnanteil und höhere Baudichten zu ermöglichen.

Mitarbeiterwohnen: Traditionsmodell mit großem Zukunftspotenzial

Ende der siebziger Jahre gab es in der alten Bundesrepublik rund 450.000 bezahlbare Werkwohnungen. Heute ist der Bedarf nach bezahlbarem Wohnen gerade in den Metropolregionen immens groß. Die Wirtschaft kann hier einen erheblichen Beitrag leisten und beispielsweise auch Grundstücke, die nicht mehr für

den Betrieb erforderlich sind, zur Verfügung stellen. Das Institut RegioKontext, das seit Jahren zum Mitarbeiterwohnen forscht und berät, erwartet, dass pro Jahr rund 10.000 Mitarbeiterwohnungen entstehen könnten.

Presse-Kontakt:

Andreas Schichel

Pressesprecher

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5

10785 Berlin

Tel: +49 30 82403150

E-Mail: schichel@gdw.de
