# *Wohnen für Mitarbeitende*

Ein Beitrag zur Fachkräftebindung
und zur Wohnraumversorgung

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Bündnis
bezahlbarer
Wohnraum

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezahlbare Wohnungen zu schaffen, ist nicht nur eine entscheidende soziale Frage, sondern auch ein Wettbewerbsfaktor für die Wirtschaft. Denn viele Unternehmen suchen inzwischen händeringend nach Fachkräften. Hierbei kann es entscheidend sein, ob diese vor Ort eine Wohnung finden. Dies gilt nicht zuletzt für die Auszubildenden. Deshalb wäre es sehr gut, wenn sich noch mehr Arbeitgeber aktiv für Mitarbeiterwohnungen einsetzen würden.

Das Bundesbauministerium hat seit seiner Gründung im Jahr 2021 bereits viele weitreichende Maßnahmen zur Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnungen auf den Weg gebracht, von denen viele Menschen und mithin auch Arbeitgeber profitieren können. Das Mitarbeiterwohnen kann und sollte ein wichtiger zusätzlicher Baustein sein. Mit der vorliegenden Publikation wollen wir hierfür entsprechende Anregungen bieten.

Unternehmen haben bei diesem Thema eine große Bandbreite von Möglichkeiten. Sie können beispielsweise auf eigenen oder angekauften Grundstücken Wohnungen bauen bzw. bauen lassen, um diese dann an ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu vermieten. Dies ist z. B. durch Neubau, Umbau oder Modernisierung möglich. Aber auch schon ein sehr niedrigschwelliges Angebot – wie eine Wohnungsbörse im Intranet – kann hilfreich sein. Eine gute Option ist die Unterstützung einer Mitarbeiterwohngenossenschaft. Zahlreiche erfahrene Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt können ihre spezielle Expertise zur Verfügung stellen. Neben Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die Belegungsbindungen für Mitarbeiter anbieten, sind das auch Bauträger, die ganz konkrete Projekte „in der Pipeline“ haben, die für Unternehmen und ihre Beschäftigten realisiert werden könnten. So empfiehlt sich hier auch die Gründung von Netzwerken der relevanten Akteure vor Ort.

Mit der Gründung eines Netzwerks der relevanten Akteure haben wir auf Bundesebene bereits sehr gute Erfahrungen gemacht: Im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ arbeiten seit über zwei Jahren alle Beteiligten aus Staat, Wirtschaft und Gesellschaft eng zusammen. Denn wir alle haben ein Interesse daran, die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu bewältigen. Schaffen können wir dies jedoch nur zusammen. Dies gilt auch und gerade für das Thema Mitarbeiterwohnen.

Viele Arbeitgeber sind bereits sehr engagiert, denn sie kennen die Bedarfe ihrer (potenziellen) Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Darauf sollten wir gemeinsam aufbauen.

Ihre

Klara Geywitz

*Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen*

# Inhalt


**Einleitung** ... **4**

*Wohnen für Mitarbeitende gestern und heute* ... *5*

*Wie Unternehmen Mitarbeitende beim Wohnen unterstützen können* ... *8*

*Bestandsaufnahme zum Wohnen für Mitarbeitende in Deutschland* ... *10*

**Wohnen für Mitarbeitende konkret – Gute Beispiele aus der Praxis** ... **12**

*Durch Kooperation zu bezahlbarem Wohnraum – Wohnen für Mitarbeitende der Psychiatrischen Klinik Lüneburg* ... *13*

*Betrieblicher Wohnungsbau für mehr Zufriedenheit – Mitarbeiterwohnen der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln* ... *17*

*Sonnenalp Resort im Allgäu setzt neue Maßstäbe – Mitarbeiterwohnungen in Ofterschwang, Allgäu* ... *22*

*Die Wohnungsfürsorge des Bundes* ... *26*

*Infobox für Arbeitnehmende* ... *28*

*Infobox für Arbeitgebende* ... *29*

**Junges Wohnen – Wohnangebote für den Fachkräftenachwuchs** ... **30**

*Förderprogramm Junges Wohnen* ... *31*

*Wohnheimplätze für Studierende – Angebote des Studierendenwerks* ... *33*

*Bezahlbare Unterkunft und Begleitung – Kolping Jugendwohnen* ... *35*

*Hamburger Sparkasse baut Wohnheim für Auszubildende* ... *37*

*Azubiwerk München – Wohnungen für Auszubildende* ... *39*

**Finanzen und Fördermöglichkeiten** ... **40**

*Übersicht über die Fördermöglichkeiten im Wohnungsbau des Bundes und der Länder* ... *41*

*Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)* ... *45*

*Steuerliche Anreize zur vergünstigten Überlassung von Wohnraum* ... *46*

**Glossar – Wichtige Begriffe beim Wohnen für Mitarbeitende** ... **48**

**Impressum** ... **52**

# Einleitung

Die vorliegende Broschüre gibt einen ersten Einblick in die verschiedenen Facetten bei der Schaffung von Wohnangeboten für Mitarbeitende. Neben den verschiedenen Unterstützungsmöglichkeiten der Unternehmen wird auch das Junge Wohnen in den Blick genommen. Der Bund stellt für die Schaffung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende seit 2023 jährlich 500 Millionen Euro im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bereit. Im Jahr 2025 soll die Finanzierung in gleicher Höhe fortgesetzt werden. Die Länder kofinanzieren die Bundesmittel.

Der Bedarf ist da und erste gute Beispiele zeigen, wie derartige Projekte erfolgreich realisiert werden können. Mehrere bereits bestehende Förderprogramme können für das Mitarbeiterwohnen genutzt werden. Neben den Länderprogrammen der sozialen Wohnraumförderung sind auch Steuerbegünstigungen im Rahmen der verbilligten Überlassung von Mitarbeiterwohnungen zu nennen sowie verschiedene Programme der Kreditanstalt für Widderaufbau – KfW, etwa zur energetischen Sanierung, zum barrierefreien Umbau oder zur Gründung von Wohngenossenschaften.

Das Forschungsprojekt „Bestandsaufnahme des Wohnungsbaus für Mitarbeitende zur Fachkräftesicherung in der Bundesrepublik Deutschland“ wird im Spätsommer eine Wissensbasis vorlegen, das Institut der deutschen Wirtschaft hat im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Unternehmen und Mitarbeitende befragt. Erste Ergebnisse dieser Bestandsaufnahmen haben wir hier für Sie zusammengefasst und mit guten Beispielen aus der Praxis ergänzt. Eine Übersicht über die Fördermöglichkeiten im Wohnungsbau des Bundes und der Länder finden Sie am Ende der Broschüre.

# *Wohnen für Mitarbeitende gestern und heute*

*Seinen Ursprung hat die Schaffung von Wohnraum für Mitarbeitende im Werkswohnungsbau in der Hochphase der Industrialisierung. Damit hat die Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeitende eine lange Tradition. Der Blick zurück zeigt, dass der Werkswohnungsbau immer dann besonders relevant wurde, wenn insgesamt ein Wohnungsmangel vorherrschte.*

## *Werkswohnungsbau als Antwort auf den Wohnungs- und Fachkräftemangel in der Zeit der Industrialisierung*

Im 16. Jahrhundert waren Handwerker und Tagelöhner überwiegend noch selbst für ihren Wohnraum verantwortlich oder es war üblich, dass die Unterbringung im Haus des Arbeitgebenden erfolgte. Mitarbeiterwohnen im Sinne des Werkswohnungsbaus ist eng verknüpft mit der Industrialisierung der Wirtschaft. In der Textilindustrie in England wurden bereits Ende des 18. Jahrhunderts erste Wohnungen für Arbeiter und deren Familien errichtet. In Deutschland war die Montanindustrie Vorreiter bei der Bereitstellung von Wohnungen für ihre Mitarbeitenden. Die Arbeitersiedlung der Firma Krupp in Essen ist eines der frühesten und bekanntesten Beispiele für Werkswohnungsbau in Deutschland und wurde bereits ab den 1860er-Jahren errichtet.

Siedlung Margarethenhoehe in Essen
Quelle: BMWSB/Geyder

Siedlung „Heimat“ am Quellweg, Siemensstadt 1931
Quelle: Siemens AG, München/Berlin

Siedlung „Am Rohrdamm“, Siemensstadt – Blick entlang der Rapsstraße, um 1929, Quelle: Siemens AG, München/Berlin

Siedlung „Am Rohrdamm“, Siemensstadt – Gartenseite eines Wohnblocks in der Rieppelstraße, um 1930, Quelle: Siemens AG, München/Berlin

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts zogen immer mehr Arbeitskräfte in die Städte. Industriell geprägte Regionen waren von Zuwanderung, Verstädterung und Wohnungselend geprägt und die Unternehmen reagierten mit eigenen Angeboten über den Werkswohnungsbau. So wurden beispielsweise im Ruhrrevier im Jahr 1900 für die insgesamt 115 Zechen mehr als 26.000 Wohnungen von Betrieben gebaut, wobei selbst dieses Wohnungsangebot der tatsächlichen Zuwanderung nicht gerecht werden konnte. Neben den großen Fabrikanten wurde auch von anderen Arbeitgebenden Wohnraum zur Verfügung gestellt, z. B. für Beamte.

Da der Bau von Werkswohnungen immer eng mit der wirtschaftlichen Konjunkturentwicklung verbunden war, gab es durchaus Jahre mit geringerem Bauvolumen. Nach dem ersten Weltkrieg wurden beispielsweise im Ruhrgebiet zunächst keine werkseigenen Sielungen mehr gebaut.

Als Antwort darauf wurden Unterstützungsmaßnahmen angeboten – wie die Einrichtung von Treuhandstellen zur Vergabe von günstigen Finanzhilfen für den Bergarbeiterwohnungsbau.

In der Nachkriegszeit erfuhr der Werkswohnungsbau in Westdeutschland seinen bisherigen Höchststand. Die Anzahl der Werkswohnungen wurde in den 1970er-Jahren auf eine Zahl von 350.000 bis 450.000 Wohneinheiten geschätzt.

In den folgenden Jahren entspannte sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt, sodass immer mehr Unternehmen ihre Wohnungen verkauften und die Relevanz des Themas abnahm. Die Personalgewinnung für Arbeitgebende war, wie auch die Wohnungssuche für die Arbeitnehmenden, vergleichsweise einfach. Die Unternehmen konzentrierten sich in den 1980er- und 1990er-Jahren zunehmend auf ihr Kerngeschäft.

### *„Wiederentdeckung“ des Wohnungsbaus für Mitarbeitende*

Das „Wohnen für Mitarbeitende“ bringt die Themen Wohnraumversorgung und Fachkräftemangel zusammen und erfährt vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen zunehmende Aufmerksamkeit. Dabei zeigt sich, dass die heutigen Motive eng mit den Motiven zur Schaffung von Werkswohnungen der Industrialisierung verbunden sind. Neben der Fachkräftegewinnung sind für Arbeitgebende beispielsweise Überlegungen wie die engere Bindung an das Unternehmen und die Verringerung von Fluktuation relevant. Für Arbeitnehmende sind Aspekte wie der Zugang zu Wohnraum und ggf. geringere Wohnkosten oder auch die Nähe zur Arbeitsstätte ein Anreiz.

In vielen Regionen Deutschlands ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt hoch. Insbesondere in Großstädten und Ballungsgebieten schlägt sich das in vergleichsweise hohen Wohnkosten sowie Schwierigkeiten bei der Suche nach geeignetem Wohnraum nieder. Gleichzeitig stellt der Fachkräftemangel viele Unternehmen vor große Herausforderungen. Aufgrund des demografischen Wandels wird sich dieser Trend noch weiter verstärken. Regional sind dabei die Wohnungsmärkte und auch der Fachkräftemangel unterschiedlich stark ausgeprägt.

Anfang der 2000er-Jahre galten Werkswohnungen als veraltetes Modell. Sowohl der Wohnungs- als auch der Arbeitsmarkt waren „entspannt“. Mit zunehmendem Druck auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt werden gezielte Unterstützungsmöglichkeiten wieder verstärkt diskutiert. Die Wohnraumbereitstellung spielt dabei eine zentrale Rolle.

# *Wie Unternehmen Mitarbeitende beim Wohnen unterstützen können*

*In zahlreichen Branchen wird es immer schwerer, geeignetes Personal zu gewinnen, sodass Unternehmen kreativer werden, Anreize zur Fachkräftegewinnung zu setzen. Vor diesem Hintergrund kommt neuer Schwung in die Diskussion rund um die klassische Werkswohnung, bei der der Arbeitgebende Eigentümer der Wohnungen ist und Mitarbeitenden Wohnraum zur Verfügung stellt.*

In zunehmend mehr Stellenanzeigen finden sich Hinweise auf die Bereitstellung von Wohnraum oder die Unterstützung von Seiten der Unternehmen bei der Wohnungssuche. Auch die Gewerkschaften bekräftigen, dass die Wohnraumversorgung für die Beschäftigten ein immer bedeutsameres Thema wird.

„Das Thema Wohnen steht in den Großstädten auf der Agenda der Unternehmen und es wird zunehmend wichtiger. Insbesondere Auszubildende haben es schwer, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden."

***Sofie Geisel**,*
*Deutsche Industrie- und Handelskammer*

„Bezahlbarer Wohnraum ist ein wichtiges Thema für uns Gewerkschaften. Viele unserer Mitglieder müssen immer größere Teile ihres Einkommens für die Mietkosten einsetzen. Das spielt natürlich auch eine Rolle in den Tarifverhandlungen, bei denen die Preisentwicklung immer berücksichtigt wird. Aber auch die Fahrzeiten zur Arbeit müssen wir im Blick behalten. Was nützen die erkämpften Arbeitszeitverkürzungen, wenn diese Zeit dann im Stau verbracht wird."

***Florian Moritz**,*
*Deutscher Gewerkschaftsbund*

### *Vielfältige Unterstützungsmöglichkeiten, bei denen der Arbeitgebende nicht immer Wohnungseigentümer ist*

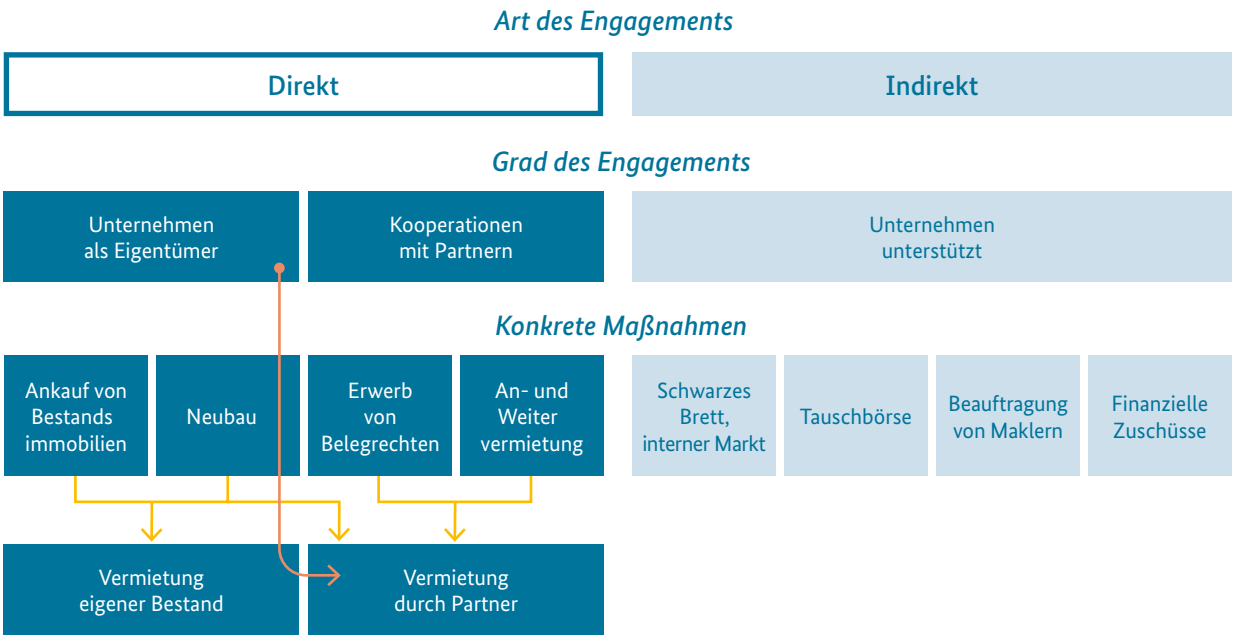
Unternehmen können ihre Arbeitnehmenden auf vielfältige Art unterstützen. Neben dem klassischen Werkswohnungsbau sind Kooperationen mit ansässigen Wohnungsunternehmen, Vermittlungsbörsen, Wohnen auf Zeit und vieles mehr möglich.

Die Kooperation mit örtlichen Wohnungsunternehmen ermöglicht den Arbeitgebenden, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ohne dass sie selbst im Wohnungsbau aktiv werden müssen. Das ist vor allem für Unternehmen interessant, die (noch) nicht über ein ausreichendes Know-how zum Wohnungsmarkt verfügen oder sich zunächst an die Thematik herantasten möchten. Arbeitgebende können beispielsweise Belegungsrechte ankaufen, die im Neubau oder Bestand von Wohnungsunternehmen für die Wohnraumversorgung der Mitarbeitenden zur Verfügung stehen.

Neben diesen direkten Maßnahmen können Arbeitgebende auch indirekt unterstützen. Hierbei sind zahlreiche, auch aufeinander aufbauende Maßnahmen denkbar. So können Plattformen, z. B. ein unternehmensweites (digitales) „Schwarzes Brett“ hilfreich sein, damit Mitarbeitende untereinander Personen für die Nachmiete finden können. Aber auch die Beauftragung von Maklerbüros oder die Unterstützung durch Zuschüsse oder Darlehen sind denkbar. Diese Aufzählung von Möglichkeiten ist nicht vollständig, sondern soll lediglich die vielfältigen Möglichkeiten indirekter Maßnahmen unterstreichen.

Wohnungsangebote für Mitarbeitende sind in einigen Branchen weiter verbreitet als in anderen, z. B. durch Wohnheime für Personal aus dem medizinischen Sektor, im Tourismus oder bei Saisonarbeiten.

**Wohnen für Mitarbeitende**



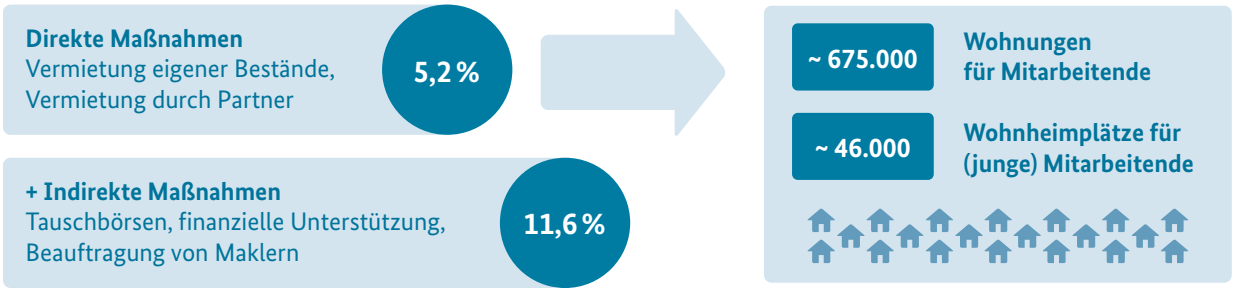

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Ergebnisse aus dem BBSR-Forschungsprojekt „Bestandsaufnahme des Wohnungsbaus für Mitarbeitende zur Fachkräftesicherung in der Bundesrepublik Deutschland“

# *Bestandsaufnahme zum Wohnen für Mitarbeitende in Deutschland*

*Mit dem Forschungsprojekt „Bestandsaufnahme des Wohnungsbaus für Mitarbeitende zur Fachkräftesicherung in der Bundesrepublik Deutschland“ widmet sich das BBSR explizit diesem Thema und hat das Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) beauftragt, diese Grundlagenarbeit durchzuführen.*

Mit dem Forschungsprojekt „Bestandsaufnahme des Wohnungsbaus für Mitarbeitende zur Fachkräftesicherung in der Bundesrepublik Deutschland“ wurden erstmals vertiefte quantitative Erkenntnisse über Bedeutung, Verteilung und Potenziale des Mitarbeiterwohnens gewonnen. Das IW Köln hat Mitte 2023 eine Befragung von rd. 4.500 Haushalten und zusätzlich von über 550 Unternehmen durchgeführt.

Im Ergebnis wurde deutlich, dass 5,2 Prozent der befragten Unternehmen direkte Maßnahmen wie eigene Wohnungen, Ankauf von Belegungsrechten oder Anmietung von Wohnungen für Mitarbeitende durchführen. Dies entspricht hochgerechnet ca. 675.000 Wohnungen in Deutschland. Wenn der Blick auf die indirekten Maßnahmen geweitet wird, vergrößert sich der Anteil der Unternehmen auf 11,6 Prozent, die z. B. über Tauschbörsen und schwarze Bretter ihre Mitarbeitenden unterstützen.




Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Ergebnisse aus dem BBSR-Forschungsprojekt „Bestandsaufnahme des Wohnungsbaus für Mitarbeitende zur Fachkräftesicherung in der Bundesrepublik Deutschland“

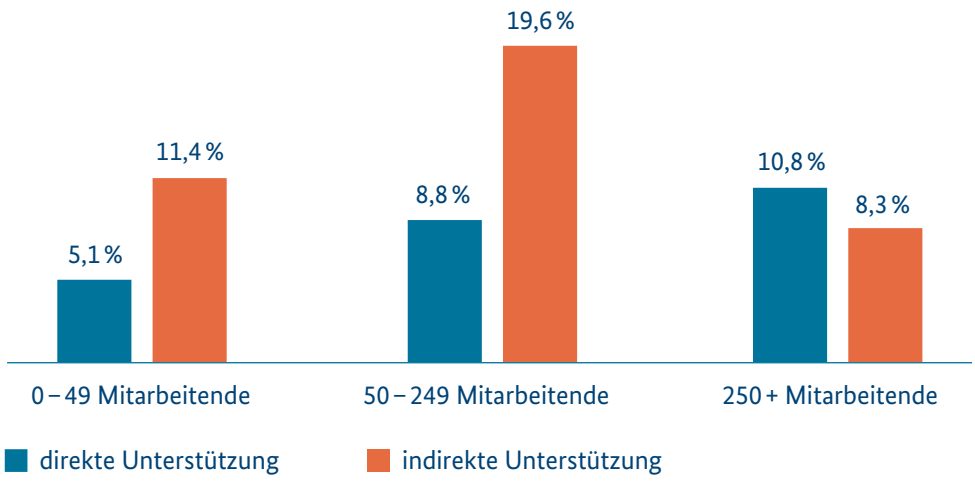
### *Große Unternehmen beim Wohnen für Mitarbeitende aktiver als kleinere*

Bei einer genaueren der direkten Unterstützungsmaßnahmen fällt auf, dass größere Unternehmen aktiver sind: 10,8 Prozent der Unternehmen mit über 250 Mitarbeitenden bieten direkte Maßnahmen an, bei Unternehmen mit 50 – 249 Mitarbeitenden sind es 8,8 Prozent und bei Unternehmen mit unter 49 Mitarbeitenden nur 5,1 Prozent.

### *Zielgruppen sind breit gefächert*

Die Unternehmen wurden gefragt, welche Zielgruppen sie mit ihren Maßnahmen in den Blick nehmen. Hierbei wurde ein sehr breites Spektrum benannt (Mehrfachnennungen waren möglich). So gaben 47,7 Prozent der Unternehmen an, dass sich die Angebote an alle Mitarbeitenden richten, 33,8 Prozent an neue Mitarbeitende. Andere unterstützen vor allem Mitarbeitende mit Kindern (31, 2 Prozent) oder Mitarbeitende aus dem Ausland (25, 9 Prozent).

**Aktivität der Unternehmen im Mitarbeiterwohnen nach Unternehmensgröße**




Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Ergebnisse aus dem BBSR-Forschungsprojekt „Bestandsaufnahme des Wohnungsbaus für Mitarbeitende zur Fachkräftesicherung in der Bundesrepublik Deutschland“

### *Aufbau von Know-how und Vernetzung erforderlich*

Darüber hinaus ist von Interesse, was die Unternehmen (bisher) an der Unterstützung ihrer Mitarbeitenden bei der Wohnraumversorgung hindert. Hierbei nannten die Unternehmen vor allem den hohen organisatorischen und finanziellen Aufwand als Hemmnis. Daneben fehlt es oftmals an Partnern und Kooperationen (z. B. zwischen KMUs oder mit bauwirtschaftlichen Partnern). Auch die Zinsentwicklung und Unsicherheiten bzgl. der Wirksamkeit der Maßnahmen wurden als Hemmnis genannt. Dies legt nahe, dass Unternehmen bei dem Aufbau des entsprechenden Know-hows Unterstützung benötigen und eine stärkere Vernetzung der verschiedenen Akteure sinnvoll ist.

**Weitere Informationen finden Sie hier:**
www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2022/wohnungsbau-mitarbeitende/01-start.html

# *Wohnen für Mitarbeitende konkret*

## *Gute Beispiele aus der Praxis*

Aschaffenburg, Spessartgärten, Foto: © Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

# *Durch Kooperation zu bezahlbarem Wohnraum – Wohnen für Mitarbeitende der Psychiatrischen Klinik Lüneburg*

Luftaufnahme der Psychiatrischen Klinik Lüneburg © Morten Strauch

| | |
|---|---|
| **Kommune** | Lüneburg |
| **Bundesland** | Niedersachsen |
| **Raumtyp** | Mittelstadt (76.837 Einwohnerinnen und Einwohner)[1] |
| **Unternehmen** | Psychiatrische Klinik |
| **Mitarbeitende am Standort** | 375 Vollzeitkräfte (Anzahl 437) (31. Dezember 2010) |

[1] Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSN-Online Regionaldatenbank, Tabelle A100001G: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Stand 31. Dezember 2022

# Interview

*Die Psychiatrische Klinik Lüneburg und die Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft (LüWoBau) arbeiten zusammen. Die LüWoBau hat auf dem Klinikgelände einen Wohnungsneubau errichtet, die Klinik hat Belegungsrechte für die 26 Mitarbeiterwohnungen.*

*Interview mit*

## *Jan-Hendrik Kramer, Geschäftsführer der Psychiatrischen Klinik Lüneburg und Rike Kasperlik, Projektleiterin bei der LüWoBau*

*Können Sie uns von dem Bauprojekt erzählen, das die LüWoBau auf dem Gelände der Psychiatrischen Klinik in Lüneburg umsetzt?*

**Jan-Hendrik Kramer:** Natürlich, sehr gerne. Auf dem Gelände der Psychiatrischen Klinik Lüneburg entstehen derzeit 26 Wohnungen für unsere Beschäftigten. Diese Wohnungen sollen nicht nur Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit begrenztem Budget eine bezahlbare Unterkunft bieten, sondern auch Mitarbeitenden, die neu nach Lüneburg ziehen. Wir möchten sicherstellen, dass ein Ortswechsel nicht an der mangelnden Verfügbarkeit erschwinglichen Wohnraums scheitert.

*Was war der Auslöser für das Projekt?*

**Kramer:** Das Projekt ist eine klare Antwort auf die Herausforderungen des Fachkräftemangels im Gesundheitsbereich und den angespannten Wohnungsmarkt. Das Angebot ist zwar nur ein Tropfen auf den heißen Stein, aber gerade für tarifgebundene Arbeitsplätze wie in unserer Klinik ist die Verfügbarkeit von Wohnraum für Mitarbeitende ein zunehmend wichtiges Thema. Die Klinik als Arbeitgeber darf nicht einfach mehr Gehalt zahlen, selbst wenn sie das wollte und könnte. Da ist bezahlbarer Wohnraum eine wichtige Stellschraube, an der wir aktiv werden können.

Moderne Gebäude auf dem Klinikgelände © Anne Meyer

*Welche Baumaßnahmen sind geplant?*

**Rike Kasperlik:** Es wird ein 2,5-geschossiger Baukörper errichtet. Insgesamt werden 26 Wohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 1.400 m² entstehen: 8 Einzimmer-, 14 Zweizimmer- und 4 Dreizimmerwohnungen. Dadurch sind die Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv. Die Baukosten belaufen sich auf 7 Millionen Euro.

*Können Sie uns erklären, wie die Belegung der Wohnungen funktioniert?*

**Kasperlik:** Bauherrin und Vermieterin der Wohnungen ist die LüWoBau. Die Psychiatrische Klinik Lüneburg hat ein Belegungsrecht. Das bedeutet, die Klinik bestimmt, wer in die Wohnungen einziehen darf. Durch einen Zuschuss der Klinik werden die Mieten in unterschiedlicher Höhe für die Mitarbeitenden reduziert. Die Vergabe soll dann nach sozialen Gesichtspunkten funktionieren: also etwa an Alleinerziehende, Teilnahme an Schicht- und Wechseldienst oder eben Frauen und Männer, die aus einem entfernten Wohnort nach Lüneburg ziehen.

*Das klingt nach einer interessanten Initiative. Wie hoch werden die Mietpreise sein?*

**Kasperlik:** Für 20 der 26 Wohnungen werden die Nettokaltmieten zwischen 7,50 und 8,50 Euro pro Quadratmeter liegen, also deutlich unter dem Marktmietpreis in Lüneburg. Die sechs Wohnungen im Staffelgeschoss sind besonders attraktiv und werden zu günstigen Konditionen von 9,50 bis 11,00 Euro je Quadratmeter angeboten.

Psychiatrische Klinik Lüneburg, denkmalgeschützte Gebäude
© Morten Strauch

*Das Projekt setzt auch auf Nachhaltigkeit. Können Sie uns das genauer erklären?*

**Kasperlik:** Selbstverständlich. Wir setzen verschiedene Maßnahmen um, um Umweltschutz und Energiewende gerecht zu werden. Dazu gehören eine extensive Dachbegrünung, eine Wärmepumpe zur Beheizung der Wohnräume und eine Photovoltaikanlage, die kostengünstigen Strom für die Mieterinnen und Mieter erzeugt. Die LüWoBau bringt so bezahlbaren Wohnraum und niedrige Heizkosten in Einklang.

*Wie beurteilen Sie die Bedeutung dieses Projekts für die Gesamtstadt?*

**Kramer:** Ich denke, auch für Lüneburg insgesamt ist es ein großer Gewinn, wenn Klinikmitarbeitende gewonnen und gehalten werden können. Das stärkt die Stadt als Arbeitsstandort. Gleichzeitig kann das Projekt aus meiner Sicht als Vorbild für andere Vermieterinnen und Vermieter dienen, sowohl aus Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit als auch, um ähnliche Kooperationen für die Belegung durch Beschäftigte einzugehen.

*Welchen Beitrag erwarten Sie von dem Projekt für die Fachkräftegewinnung?*

**Kramer:** Sie müssen heute als Arbeitgebender einfach mehr bieten, um Fachkräfte zu gewinnen und zu halten. Wir bieten beispielsweise Gleitzeit für Ärztinnen und Ärzte und haben auf dem Klinikgelände eine Kindertagesstätte. Es ist mehr und mehr Aufgabe der Unternehmen geworden, Ideen zu entwickeln, wo es gesellschaftliche Versäumnisse gibt. Wir wollen ein sozialer Arbeitgebender sein und hoffen, dass sich das Projekt auch positiv auf die Gewinnung neuer Kolleginnen und Kollegen auswirkt.

*Noch eine abschließende Frage: Wie sehen die Zukunftspläne für das Bauprojekt aus?*

**Kramer:** Die Nachfrage nach den Wohnungen ist hoch. Unsere Klinik ist ein beliebter Arbeitsort und das neue Wohnungsangebot in unmittelbarer Nähe kann dazu beitragen, mehr junge Menschen für die Gesundheitsbranche zu gewinnen. Die ersten Mitarbeitenden sind im Februar 2024 eingezogen. Wir hoffen, dass dieses Projekt Schule macht und andere Vermieter und Arbeitgeber ähnliche Initiativen ergreifen.

*Vielen Dank für die Zeit und die Einblicke.*

# *Betrieblicher Wohnungsbau für mehr Zufriedenheit – Mitarbeiterwohnen der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln*

Quartier Hermeskeiler Platz, Foto: Annika Feuss

| | |
|---|---|
| **Kommune** | Köln |
| **Bundesland** | Nordrhein-Westfalen |
| **Raumtyp** | Großstadt (1.084.831 Einwohnerinnen und Einwohner)[2] |
| **Unternehmen** | Stadtwerke |
| **Mitarbeitende am Standort** | 14.053 (31. Dezember 2022) |

[2] Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens am 31. Dezember 2022 – Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011.

# Interview

*Die Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH (WSK) stellt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns Wohnraum bereit. Die WSK hat rund 2.000 Wohnungen im Bestand. Am Hermeskeiler Platz in Köln-Lindenthal an der Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 9 wurden insgesamt 41 Mitarbeiterwohnungen, Gewerbeflächen und eine Kita neu errichtet und im Frühjahr 2023 bezogen.*

*Interview mit*

## *Bernd Preuss, Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln (WSK)*

***Herr Preuss, können Sie uns die Aktivitäten der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln (WSK) im Bereich des Mitarbeiterwohnens näher erläutern?***

**Bernd Preuss:** Gerne. Die Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadtwerke Köln GmbH, der Konzern-Holding. Die WSK bietet allen der rd. 15.000 Mitarbeitenden des Konzerns preiswerten Wohnraum an. Dabei wird das Mietverhältnis unmittelbar zwischen der WSK und dem Konzernmitarbeitenden begründet, das Arbeitsverhältnis aber mit der jeweiligen Konzerngesellschaft. Zwischen der jeweiligen Konzerngesellschaft und der WSK besteht ein Belegungsrechtsvertrag, der sicherstellt, dass die Konzerngesellschaft Zugriff auf einen definierten Wohnungsbestand hat. Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, dass Mitarbeitende eine Wohnung beziehen, für die die jeweilige Konzerngesellschaft kein Belegungsrecht hat. Voraussetzung ist dann aber, dass die belegungsberechtigte Konzerngesellschaft zustimmt. Am Ende achtet die WSK darauf, dass das Verhältnis zwischen der Anzahl der Belegungsrechte und die Anzahl der tatsächlichen Belegung passt.

Quartier Hermeskeiler Platz, Foto: Annika Feuss

### *Welche Ziele verfolgt die WSK mit diesem Ansatz?*

**Preuss:** Die WSK dient den Konzerngesellschaften als personalwirtschaftliches Instrument. Es geht darum, im Kampf gegen den Personalmangel die Arbeitgeberattraktivität zu erhöhen. Wie in vielen anderen Städten ist das Wohnraumangebot in Köln, insbesondere im preisgedämpften Bereich, nicht ausreichend. Viele unserer Mitarbeitenden verdienen für einen Wohnberechtigungsschein zu viel, für eine Wohnung am freien Markt jedoch deutlich zu wenig. In diese Lücke stößt die WSK mit ihrem Angebot. Damit aber nicht genug, uns ist auch bewusst, dass dem Mitarbeitenden der Schuh auch an anderen Stellen drückt. So ist die Vereinbarkeit von Familie und Beruf häufig ein großes Anliegen unserer Mitarbeitenden. Deshalb integriert die WSK in ihren Wohnquartieren auch Kitas.

In unserem Neubau in Köln-Lindenthal haben wir mit dem Kita-Betreiber vereinbart, dass Kinder von Mitarbeitenden bevorzugt zu berücksichtigen sind. In Verbindung mit kurzen Wegen zum Arbeitsplatz und einem Kitaplatz im eigenen Wohnquartier ist dieses Angebot unschlagbar und geradezu ein Idealzustand bei der Bewältigung der täglichen „Familienlogistik". In diesem Zusammenhang passt dann auch, dass wir exklusive Mobilitätsangebote in Form von E-Bike-Sharing und Ladestationen für unsere Mieter anbieten. Wir beginnen aktuell an rd. 15 Standorten mit solchen Stationen, die zum Ziel haben, mehr klimafreundliche Mobilität in der Stadt zu ermöglichen – auch ein Belang, der Mitarbeitenden zunehmend wichtig ist.

### *Welche Angebote macht die WSK konkret?*

**Preuss:** Das Leben in Köln ist schön und das Arbeiten bei den Stadtwerken spannend. Einzig fehlt es an bereits beschriebenen Angeboten. Hier hilft die WSK. Aktive Mitarbeitende können auf der Suche nach Wohnraum zu uns kommen, sei es, weil sich die familiäre Situation verändert hat und eine neue Wohnung gebraucht wird, sei es auch nur, dass Lust auf einen Tapetenwechsel besteht. Für neue Kollegen bzw. Stellenbewerber wird schon im Vorstellungsgespräch auf das Wohnungsangebot der WSK hingewiesen und im Idealfall mit Unterzeichnung des Arbeitsvertrages auch zeitgleich der Wohnungsmietvertrag unterzeichnet. Für Kolleginnen und Kollegen aus entfernteren Städten ein großer Vorteil – one stop, two steps. Ein Bespiel für konkreten Komfort.

Aber auch Menschen gegenüber, die lange für uns gearbeitet haben und sich in die Rente verabschieden, zeigen wir Dankbarkeit. Die Angebote der WSK stehen auch dieser Gruppe vollständig zu Verfügung, d. h. auch: Wer sich für uns als Arbeitgeber entscheidet, wird auch im Alter nicht allein gelassen. Wir leben eben Loyalität.

Quartier Hermeskeiler Platz, Foto: Annika Feuss

Selbstredend bedeutet dies auch, dass Menschen, die den Stadtwerke Konzern verlassen, diese Vorteile verlieren. Wir kündigen niemandem den Mietvertrag, aber die Miete wird auf Marktniveau erhöht.

### *Was versprechen Sie sich aus dem Angebot für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter?*

**Preuss:** Arbeitgeberattraktivität! Wie viele Unternehmen steht auch der Stadtwerke Köln Konzern vor großen demografischen Herausforderungen. Klar dürfte sein, dass bei aller Digitalisierung und Unterstützung durch neue Technologien der Mensch auch zukünftig unverzichtbar ist. Aber auch, weil wir aufgrund unserer Geschäftsfelder eine starke örtliche Gebundenheit haben, müssen wir handeln. Das Angebot der WSK ist ein Aspekt.

### *Wie stellt die WSK sicher, dass das Wohnangebot diesen Anforderungen entspricht?*

**Preuss:** Wer verspricht, muss halten. Das geht nur mit Leidenschaft und Kompetenz in der Sache, aber auch nur mit Geld. Da stehen wir angesichts der aktuellen Baukosten- und Zinssteigerungen vor großen Herausforderungen.

Organisatorisch ist meiner Meinung nach mitentscheidend für den Erfolg eines solchen Konzeptes, dass eine ausreichende Qualitätskontrolle durch ein „Checks and Balances-System“ gewährleistet ist. Die Interessen der belegungsberechtigten Konzerngesellschaften werden durch Gremienvertretungen sichergestellt. Sowohl im Aufsichtsrat der WSK als auch im Wohnungsbeirat der WSK sind Vertreter der Konzerngesellschaften. Und auch die Unternehmensleitung ist in „Doppelfunktion“ tätig. So ist unsere Konzernarbeitsdirektorin auch Vorstandvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG und Mitglied der Geschäftsführung der WSK.

Quartier Hermeskeiler Platz, Foto: Annika Feuss

*Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung der WSK?*

**Preuss:** Wir sehen, dass es eine kontinuierlich wachsende Nachfrage nach unseren Wohnungen gibt. Derzeit sind 70 Prozent der Wohnungen intern belegt. Vor 10 Jahren waren es nur 45 Prozent und das bei einer sehr geringen Mieterfluktuation. Zudem erkennen wir auch, dass die Überalterung der Gesellschaft sich auch in unserer Mieterschaft bemerkbar macht. Der Anteil der verrenteten Mitarbeitenden wächst in unseren Wohnungen. Allein um das Angebot an Wohnungen für aktive Mitarbeitende aufrechterhalten zu können, müssen wir neu bauen. Wir haben deshalb die Personalverantwortlichen in den Konzerngesellschaften vor einigen Jahren nach dem Bedarf nach Werkswohnungen befragt. Danach ist ein Bedarf von weiteren 800 Wohnungen vorhanden. Allerdings stehen wir aktuell auch vor der Herausforderung, die Investitionen im Konzern zu priorisieren. Wie Sie sich vorstellen können, eine wahrlich nicht einfache Aufgabe. Am Ende überwiegt bei mir aber die Hoffnung, dass unter dem Eindruck der positiven personalwirtschaftlichen Effekte, weiterer Neubau möglich wird.

*Vielen Dank für das Gespräch.*

# *Sonnenalp Resort im Allgäu setzt neue Maßstäbe – Mitarbeiterwohnungen in Ofterschwang, Allgäu*

Sonnenalp Resort im Allgäu, Foto: © Sonnenalp Resort

| | |
|---|---|
| **Kommune** | Ofterschwang |
| **Bundesland** | Bayern |
| **Raumtyp** | Landgemeinde (2.071 Einwohnerinnen und Einwohner)[3] |
| **Unternehmen** | Hotel |
| **Mitarbeitende am Standort** | 500 |

[3] Genesis Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Tabelle 12411-003r: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes: Gemeinden, 31. Dezember 2022

# Interview

*Das renommierte 5-Sterne-Hotel „Sonnenalp“ im malerischen Allgäu bekräftigt sein Engagement für das Wohl seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, indem es über 200 – großteils neue und top-renovierte – Mitarbeiterwohnungen zur Verfügung stellt. Die Wohnangebote sind Teil eines wegweisenden Zukunftskonzepts, das maßgeblich zur Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beiträgt und sich in der langjährigen Treue vieler Teammitglieder widerspiegelt.*

*Interview mit*

## *Dr. Anna-Maria Fäßler, Sonnenalp Resort*

***Frau Fäßler, können Sie uns die Mitarbeiterwohnwelt des Hotels Sonnenalp vorstellen?***

**Dr. Anna-Maria Fäßler:** Gerne. Wir sind ein traditionsreiches mittelständisches Unternehmen, das seit über 105 Jahren als Familienbetrieb – mittlerweile schon in vierter Generation – geführt wird. Als größter touristischer Arbeitgeber in der Region liegt uns das Wohl unserer Mitarbeiter besonders am Herzen. Seit mehr als 50 Jahren setzen wir uns intensiv im Bereich „Mitarbeiterwohnen und Glücklichsein am Arbeitsplatz“ ein. Bereits 1968 wurde das erste speziell für Mitarbeitende konzipierte Haus fertiggestellt. Im vergangenen Jahr haben wir unser Engagement weiter intensiviert und drei neue Chalet-Apartmenthäuser in Fußnähe errichtet.

Insgesamt stellen wir unseren engagierten Mitarbeitern nun mehr als 200 moderne und komfortable Wohnungen in zehn verschiedenen Häusern zur Verfügung. Unser Anspruch ist es, ein umfassendes Rundum-sorglos-Paket anzubieten. Alle Mitarbeiterwohnungen sind komplett möbliert und verfügen über Annehmlichkeiten wie einen eigenen Keller, Lagermöglichkeiten, WLAN, einen eigenen Parkplatz und vieles mehr. Zusätzlich reichen unsere Mitarbeiter-Benefits vom eigenen modernen Restaurant, kostenloser Nutzung unserer 5-Sterne-Spa-/Wellnesswelt oder verschiedener Fitness- und Sportangebote bis hin zu einem eigenen Betriebskindergarten.

### *Welche Zielgruppen sprechen Sie mit den Mitarbeiterwohnungen an?*

**Fäßler:** Unser Angebot richtet sich in erster Linie an die rund 380 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in Voll- und Teilzeit im Hotel tätig sind. Darüber hinaus umfasst unser Unternehmen drei weitere Geschäftsbereiche. Die Angestellten dieser Firmen kommen größtenteils aus der näheren Umgebung und sind weniger stark auf das Wohnangebot angewiesen.

Besonders am Herzen liegt uns die Unterstützung unserer Lehrlinge. Die Mehrheit unserer 60 Auszubildenden findet in unseren Mitarbeiterwohnungen eine komfortable Wohnmöglichkeit. Insbesondere Lehrlingen, die nicht aus der Region kommen, wird so die Chance eingeräumt, bei uns eine exzellente Ausbildung in einem familiengeführten 5-Sterne-Resort zu absolvieren.

Unsere Mitarbeiterschaft ist äußerst vielfältig und setzt sich aus Menschen aus über 30 unterschiedlichen Nationen zusammen. Es freut uns besonders, dass viele von ihnen uns über viele Jahre treu bleiben, die Fluktuation ist gering. Dieses hohe Maß an Mitarbeiterbindung sehen wir als Ergebnis unseres familienorientierten Ansatzes.

### *Das klingt sehr attraktiv. Können Sie der Nachfrage gerecht werden?*

**Fäßler:** Absolut, auf der Sonnenalp legen wir großen Wert darauf, dass jede Person, die dies wünscht, eine Mitarbeiterwohnung erhält. Mit insgesamt über 200 Apartments, wovon einige auch doppelt belegt sind, beispielsweise durch Paare, Familien oder Wohngemeinschaften, bieten wir ausreichend Wohnraum für unsere Mitarbeitenden und ermöglichen individuelle Wohnkonstellationen. Aktuell nutzen rund 260

Innenansicht Team-Chalet, Foto: © Sonnenalp Resort

der 380 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Hotels diese attraktiven Wohnmöglichkeiten. Aus einer kürzlich durchgeführten Mitarbeiterbefragung ging hervor, dass unser aktuelles Angebot gut auf die Bedürfnisse unserer Mitarbeitenden abgestimmt ist.

## *Wie werden die Wohnungen verwaltet?*

**Fäßler:** Die Sonnenalp wird in diesem Bereich neue Wege gehen. Bislang wurde die Verwaltung von der Buchhaltung des Hotels übernommen. Um diesen Bereich weiter zu professionalisieren und eine maßgeschneiderte Betreuung sicherzustellen, wird die eigens dafür geschaffene Abteilung „Sonnenalp Immowelt“ gegründet. Mit dieser Gründung setzt die Sonnenalp auf eine zukunftsorientierte und professionelle Ausrichtung der Wohnungsverwaltung, um den Mitarbeitern eine noch angenehmere Wohn- und Arbeitsumgebung zu bieten.

## *Gab es Herausforderungen bei der Umsetzung der Bauprojekte?*

**Fäßler:** Die Umsetzung von Bauprojekten beinhaltet immer eine Vielzahl von Herausforderungen, insbesondere in Bezug auf Finanzierung und Fördermöglichkeiten. Gerade haben wir erfolgreich 36 neue Apartments fertiggestellt, wofür die Baukosten sich auf neun Millionen Euro (ohne Grundstückskosten) beliefen. Eine Förderung für dieses Projekt haben wir leider nicht erhalten. Hier hätten wir uns mehr Unterstützung vom Staat gewünscht, da wir dadurch den angespannten Wohnungsmarkt in der Region entlastet haben.

Wir leisten einen wichtigen Beitrag für die wirtschaftliche Stabilität unserer Region. Ohne unsere Mitarbeiterwohnungen könnten wir die notwendigen Fachkräfte zur Sicherung unserer Unternehmensabläufe nicht gewinnen. Es wäre

Blick aus dem Team-Chalet, Foto: © Sonnenalp Resort

für uns von großem Wert, finanzielle Unterstützung zu erhalten, um solche Projekte weiterhin erfolgreich realisieren zu können.

## *Wie wichtig ist das Angebot an Mitarbeiterwohnen für die Fachkräftebindung?*

**Fäßler:** Das Angebot an Mitarbeiterwohnungen ist für uns von entscheidender Bedeutung. Es stellt einen Schlüsselfaktor dar, der nicht nur die Zufriedenheit unserer aktuellen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beeinflusst, sondern auch für potenzielle Bewerberinnen und Bewerber von höchstem Interesse ist. Die erste Frage beim Bewerbungsgespräch lautet oft: Gibt es eine Wohnung? Und wie ist diese angebunden? Das Angebot an Mitarbeiterwohnungen ist nahezu unerlässlich, insbesondere in der Tourismusregion Allgäu ist der Wohnungsmarkt durch die Ferienvermietung und den zahlreichen Zweitwohnsitzen stark eingeschränkt und sehr teuer.

*Vielen Dank für das Gespräch.*

# *Die Wohnungsfürsorge des Bundes*

*Auch die Bundesregierung unterstützt ihre Bediensteten bei der Suche nach einer Wohnung nahe dem Dienstort. Die Wohnungsfürsorge des Bundes unterstützt in Deutschland die Bundesbediensteten und wird durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) umgesetzt. Dies ist ein freiwilliger Service des Bundes als Arbeitgeber.*

Das Wohnungsangebot im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes umfasst bundesweit rund 64.000 Wohnungen an mehr als 500 Standorten in ganz Deutschland. Dazu zählen eigene Wohnungen der BImA sowie Objekte im Eigentum Dritter, für die die BImA Belegungsrechte erworben hat. Das Angebot der BImA setzt sich wie folgt zusammen:

- Bereitstellung von rund 38.000 eigenen Wohnungen für Berechtigte (durch 28 Serviceteams deutschlandweit)
- Bau eigener Wohnungen
- Ankauf und Bereitstellung von rund 26.000 Belegungsrechten
- Vergabe von Erbbaurechten
- Zudem stellt die BImA Wohnungsbaugrundstücke für Kommunen teils verbilligt zum Kauf bereit, um die Bereitstellung von Flächen für den bezahlbaren Wohnungsbau zu unterstützen.

Hamburg, Maienweg, Foto: © Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Aschaffenburg, Spessartgärten, Foto: © Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Aktuelle Planungen sehen den Bau von jährlich 1.000 neuen bundeseigenen Wohnungen vor. Ziel ist es, diese Quote perspektivisch weiter zu erhöhen und in diesem Zusammenhang die Kommunen bei ihren Wohnungsbauaktivitäten noch aktiver zu unterstützen.

Ein Rechtsanspruch der Bundesbediensteten auf die Versorgung mit Wohnraum besteht nicht, aber der berechtigte Personenkreis ist groß. Dazu zählen die Beamtinnen und Beamten des Bundes, die Soldatinnen und Soldaten der Bundeswehr, die Bundesrichterinnen und -richter, die Tarifbeschäftigten des Bundes sowie die Beschäftigten von weiteren Einrichtungen, die mehr als zur Hälfte finanziell vom Bund gefördert werden. Der Bund hat über 500.000 Beschäftigte. Nachrangig berechtigt sind auch die Bediensteten der Länder.

Die Mieten für die Wohnungen der Wohnungsfürsorge liegen in der Regel an der unteren Grenze des Mietspiegels der jeweiligen Kommune. Dabei gilt für die Kaltmiete grundsätzlich die Obergrenze von zehn Euro pro Quadratmeter.

# *Infobox für Arbeitnehmende*

**Was passiert, wenn ich das Unternehmen verlasse?**
Viele Bewohnerinnen und Bewohner können auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Wohnung wohnen bleiben. Allerdings dann zur ortsüblichen Miete.

**Muss ich die Wohnung verlassen, wenn ich in Rente gehe?**
Viele Unternehmen stellen auch nach dem Renteneintritt ihren ehemaligen Mitarbeitenden die Wohnung zur Verfügung. Teilweise wird dann die Miete auf das ortsübliche Mietniveau angepasst.

**Warum ist die Miete so viel günstiger?**
Arbeitgebende engagieren sich freiwillig für die Beschäftigten. Je nach Modell verzichtet der Arbeitgebende auf Gewinne und bezuschusst indirekt die Miete. Die Wohnung kann bis zu einem Drittel unterhalb der Marktmiete steuerfrei den Mitarbeitenden überlassen werden.

**Wenn ich bei meinem Arbeitgeber wohne, mache ich mich dann nicht zu stark abhängig?**
Auch in den Wohnungen des Arbeitgebenden gilt das „normale“ Mietrecht und die damit verbundenen Schutzvorschriften für die Mieterin und den Mieter. Es gibt jedoch zwei verschiedene Arten von Mietverträgen – entweder unabhängig vom Arbeitsvertrag oder in Verbindung mit diesem.

**Wer entscheidet, wer eine Wohnung bekommt?**
Letztlich ist es eine Entscheidung des Arbeitgebenden. In größeren Unternehmen wird in der Regel nach sozialen Kriterien im Austausch mit der Personalabteilung und gegebenenfalls dem Betriebsrat entschieden. Manche Unternehmen führen auch Wartelisten.

# *Infobox für Arbeitgebende*

**Gibt es keinen Unmut in der Belegschaft, wenn einige Mitarbeitende eine Mitarbeiterwohnung haben?**
In der Praxis wird berichtet, dass sich das Wohnangebot insgesamt positiv auf das Image des Arbeitgebers auswirkt. Dies gilt auch für Mitarbeitende, die keine Betriebswohnung bewohnen.

**Muss die Mitarbeiterin bzw. der Mitarbeiter die verbillige Miete versteuern?**
Die Miete kann um ein Drittel niedriger sein als die ortsübliche Vergleichsmiete. Ein zu versteuernder geldwerter Vorteil entsteht erst dann, wenn die Miete weniger als zwei Drittel der ortsüblichen Vergleichsmiete oder über 25 Euro pro Quadratmeter beträgt (§ 8 Abs. 2 S. 12 EStG).

**Können nur große Unternehmen Wohnungen für Mitarbeitende anbieten?**
Nein, Unternehmen können entweder selbst bauen oder über Belegungsrechte Zugriff auf Wohnraum erhalten und diesen dann an ihre Mitarbeitenden weitergeben. Das geht auch mit einzelnen Wohnungen in größeren Wohnanlagen. Wohnungsunternehmen und Bauträger bieten derartige Kooperationen an.

**Was mache ich, wenn in der Belegschaft kein ausreichendes Interesse besteht? Müssen die Mieter zwingend aus dem eigenen Unternehmen kommen?**
Nein, die Wohnungen können auch auf dem freien Wohnungsmarkt anderen Personen angeboten werden.

**Gibt es eine Förderung für das Mitarbeitendenwohnen?**
Die bestehenden Instrumente wie die soziale Wohnraumförderung, steuerliche Rahmenbedingungen oder die KfW-Förderung können genutzt werden. Eine gesonderte Förderung des Mitarbeitendenwohnens gibt es nur in ausgewählten Bundesländern.

# Junges Wohnen

## Wohnangebote für den Fachkräftenachwuchs

Bremen, Ellener Hof, Foto: © Architekturbüro Ri tzenhoff

# *Förderprogramm Junges Wohnen*

*Mit einem Sonderprogramm Junges Wohnen fördern Bund und Länder die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende.*

Dafür stellt der Bund den Ländern seit dem Programmjahr 2023 jährlich 500 Millionen Euro Finanzhilfen für ein besonderes Fördersegment im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung. Die Länder ergänzen diesen Beitrag um mindestens 30 Prozent der in Anspruch genommenen Bundesmittel. Mit dem neuen Programm werden die Fachkräfte von morgen unterstützt.

Die Finanzmittel können für den Aus-, Neu- oder Umbau neuer Wohnheimplätze für Auszubildende und Studierende verwendet werden. Zudem können aus dem Programm auch bereits bestehende Wohnheimplätze (energetisch) modernisiert werden. So sehen es die Verwaltungsvereinbarungen vor, die zwischen Bund und Ländern jährlich geschlossen werden.

Die Bundesländer sind für die jeweiligen Förderprogramme und deren Vollzug zuständig. Diese geben vor, wie und wo die entsprechenden Fördermittel beantragt werden können und welche sonstigen Voraussetzungen die Fördernehmer erfüllen müssen, damit sie Mittel aus dem Programm erhalten.

„Der DGB begrüßt ausdrücklich das Programm Junges Wohnen, das die Länder nun umsetzen müssen. Insbesondere Auszubildende haben Schwierigkeiten, eine bezahlbare Mietwohnung zu finden, sie müssen von dem Programm ebenso profitieren wie Studierende."

***Florian Moritz,***
*Deutscher Gewerkschaftsbund DGB*

## *Das Programm Junges Wohnen in Nordrhein-Westfalen*

Die Förderung von Wohnungen und Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende trägt dazu bei, den Hochschul- und Ausbildungsstandort Nordrhein-Westfalen nachhaltig zu stärken und angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen fördert deshalb im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung die Neuschaffung und Modernisierung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende mit stark zinsverbilligten Darlehen und hohen Tilgungsnachlässen.

Dafür stehen jährlich 150 Millionen Euro zur Verfügung. Es wurde das Ziel vereinbart, dass 10 Prozent der Studierenden in Nordrhein-Westfalen mit Wohnheimplätzen versorgt werden.[4] Die Förderung richtet sich an Ausbildungsbetriebe, Studierendenwerke, wohnungswirtschaftliche Unternehmen sowie private Investorinnen und Investoren. Gefördert werden Wohnungen sowie Wohnplätze und Wohngemeinschaften für Auszubildende und Studierende in Nordrhein-Westfalen. Das Land Nordrhein-Westfalen bietet zinsgünstige Darlehen mit fester Zinsbindung für bis zu 40 Jahre mit Tilgungsnachlässen von 35 bis 50 Prozent.

Ansprechpartner vor Ort sind die örtlichen Bewilligungsbehörden der Wohnraumförderung. Das sind in der Regel die Ämter für Wohnungswesen in den Kommunen. Eine Übersicht gibt es hier: www.nrwbank.de/de/info-und-service/tools-und-rechner/bewilligungsbehoerde/

### *Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende in Niedersachsen*

Niedersachsen fördert die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Wohnheimplätzen für Studierende an Hochschulstandorten in Niedersachsen oder sich in Ausbildung befindende Personen durch Neubau sowie Änderung oder Erweiterung von Gebäuden. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Wohnheimplätze für die Dauer von 30 Jahren Personen vorbehalten werden, die an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule immatrikuliert sind oder sich in Ausbildung befinden. Die vom Land anfänglich festgelegte Miethöhe darf nicht überschritten werden.

Die Förderung mit anfänglich zinslosen Darlehen beträgt bis zu 90.520 Euro je Wohnheimplatz bzw. bis zu 114.070 Euro bei Schaffung von rollstuhlgerechtem Wohnraum für Menschen mit Behinderungen oder einem Eltern-Kind-Apartment. Darüber hinaus kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von 20 Prozent des Darlehensursprungsbetrages in zwei Teilbeträgen gewährt werden.

Fragen zu den Förderkonditionen im Rahmen des Mietwohnungsbaus beantworten die örtlichen Wohnraumförderstellen bei den Landkreisen, kreisfreien und großen selbstständigen Städten und Gemeinden sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Förderberatung der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank).

**Forschungsprojekt „Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe Studierender und Auszubildender“**
Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) führt derzeit in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) ein Forschungsprojekt zu dem Thema „Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe Studierender und Auszubildender“ durch. Ziel des Forschungsprojektes ist es, einen Überblick über die Wohnraumversorgung und die Wohnraumsituation von Studierenden und Auszubildenden zu gewinnen. Dazu sollen bereits vorhandene Daten und Informationen in Kombination mit einer Befragung von Anbietern und Trägern von Angeboten des jungen Wohnens sowie einer Befragung unter Studierenden und Auszubildenden analysiert werden. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im Sommer 2025 vorliegen.

**Weitere Informationen:** www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/jahr/2023/junges-wohnen/01-start.html

[4] Vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU und Grüne, www.cdu-nrw.de/sites/www.neu.cdu-nrw.de/files/zukunftsvertrag_cdu-grune.pdf

# *Wohnheimplätze für Studierende – Angebote des Studierendenwerks*

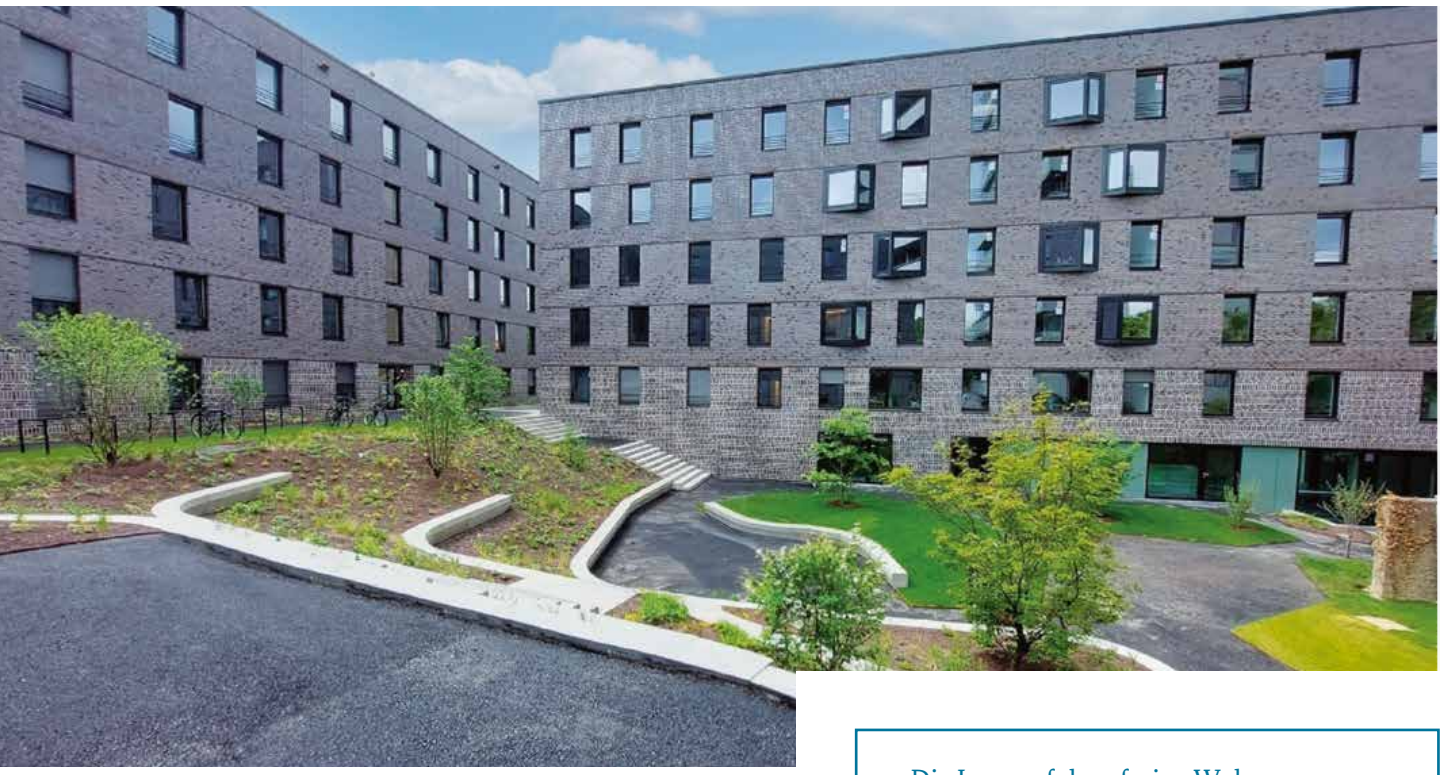
Studierendenwerk Bonn/Tannenbusch, Quelle: Axel Hartmann / Studierendenwerk Bonn

Fast zwei Drittel der Studienanfängerinnen und -anfänger in Deutschland bewerten die Wohnungssuche zu Beginn ihres Studiums als schwierig oder sehr schwierig, so die Ergebnisse einer Befragung des Deutschen Zentrums für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW) (HISBUS-Online-Befragung).

Auch die Preise für ein WG-Zimmer sind in den letzten Jahren in den Universitätsstädten stark gestiegen. So liegt der Standardpreis für ein WG-Zimmer zum Wintersemester 2023/2024 mit 446 Euro rund 19 Prozent über dem Niveau aus dem Wintersemester 2018/2029. Das entspricht einer jährlichen Preissteigerung von 3,5 Prozent.[5]

Vor diesem Hintergrund ist ein Platz im Wohnheim der Studierendenwerke für Studierende eine günstige und beliebte Wohnmöglichkeit. Daher ist die Nachfrage unverändert hoch. Bundesweit bieten die Studierendenwerke rund 195.000 Wohnheimplätze (in der Regel möbliert) in 1.800 Wohnheimen an. Die durchschnittliche Bruttowarmmiete beträgt rund 280 Euro im Monat. Neben dem günstigen Mietpreis schätzen die Studierenden vor allem die Nähe zu Campus und Hochschule sowie die vielfältigen sozialen Kontaktmöglichkeiten. Auch die Ausstattung ist ein gutes Argument.

[5] www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/halbjahres-werte-mieten-fuer-wohngemeinschaften/



Studierendenwerk Stuttgart Königsallee,
Quelle: Studierendenwerk Stuttgart Königsallee

Die Nutzung ist deutlich altersabhängig. Wohnheime sind insbesondere zu Beginn des Studiums wichtig. Vielerorts gibt es deshalb lange Wartelisten zu Beginn des Wintersemesters. Bei elf ausgewählten Studierendenwerken standen 2023 über 32.000 Studierende auf der Warteliste. Auch internationale Studierende sind besonders auf eine günstige und kurzfristig verfügbare Unterbringung angewiesen. Die geringen Kosten sowie die Möglichkeit zur Kommunikation und Integration sind für sie besonders entscheidend: Über 40 Prozent der internationalen Studierenden wohnen in einem Wohnheim. Die monatlichen Budgets internationaler Studierender liegen durchschnittlich gut 10 Prozent niedriger als bei deutschen Studierenden und viele kommen nur für ein bis zwei Semester zu einem Studienaufenthalt nach Deutschland[6].

„Die Lage auf dem freien Wohnungsmarkt für Studierende ist angespannt. Die Durchschnittsmiete ist hoch. Dementsprechend sind die Wartelisten für Wohnheimplätze voll. Die Bafög-Wohnbedarfspauschale reicht nicht für die Versorgung. Das Programm Junges Wohnen trägt dazu bei, dass die Kapazitäten ausgeweitet werden können."

***Matthias Anbuhl,***
Deutsches Studierendenwerk e. V.

Daneben bieten die Studierendenwerke zudem barrierefreien Wohnraum in den Wohnheimen an. Auch kann Wohnraum ggf. den Bedarfen von Studierenden mit Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten entsprechend angepasst werden.

[6] Deutsches Studierendenwerk (2023): Studierendenwohnheime. URL: www.studierendenwerke.de/themen/wohnen/studierendenwohnheime

# *Bezahlbare Unterkunft und Begleitung – Kolping Jugendwohnen*

Das Projekt pings bietet Wohnraum exklusiv für Auszubildende und dual Studierende, die im Fuldaer Umland eine berufliche oder schulische Ausbildung absolvieren. Dabei werden die jungen Menschen in ihrem Wohnumfeld in allen Lebenslagen von Pädagogen begleitet und unterstützt. Flankierend bietet pings Bildungs- und Freizeitangebote.

Das besondere am pings-Azubikampus in Fulda ist, dass nicht nur Angebote für die Bewohner und Bewohnerinnen im Haus angeboten werden, sondern die Angebote für alle Auszubildenden aus der Region Fulda sind. Das Konzept des Kampus soll dazu beitragen, einen Treffpunkt für alle Azubis der Region zu schaffen, um ein Netzwerken zwischen den Auszubildenden zu ermöglichen. Mit regelmäßigen Veranstaltungen, insbesondere in Kooperation mit der „Azubi Region Fulda“ , wird dafür gesorgt, dass die Azubis ein ähnlich attraktives Angebot haben wie Studierende während ihrer Studienzeit.

Vermietet werden Zimmer zwischen 25 und 30 m² Größe inklusive Bad (Dusche/WC). Im Mietpreis enthalten sind die Nebenkosten (pauschal), Möblierung, Nutzung der Gemeinschaftsküche, Aufenthalts- und Themenräume, WLAN, GEZ, Frühstück, Reinigung der Flure, pädagogische Begleitung, Freizeit- und Bildungsangebote sowie der Hausmeisterservice. Die Mietkosten variieren

Projekt pings-Azubikampus in Fulda, Bild von der Hauswand, Quelle: pings

je nach indivudueller Situation. Der Wohnheimplatz wird durch die Berufsausbildungsbeihife (BAB) gefördert. Bewohnerinnen und Bewohner mit BAB-Förderung zahlen maximal 385,00 Euro monatlich, ohne BAB-Förderung sind 510,00 Euro monatlich zu zahlen.

Der pings-Azubikampus ist ein Azubi-Wohnangebot des Kolpingwerks im Bistum Fulda.
Es steht allen offen, Herkunft, Hautfarbe und Religion spielen keine Rolle.

Etwa die Hälfte aller Auszubildenden im Jugendwohnen hätte die Ausbildungsstelle ohne den Platz im Jugendwohnen nicht angenommen.

Projekt pings-Azubikampus in Fulda, Außengelände, Quelle: pings

Knapp ein Viertel der jungen Menschen gibt an, dass sie ohne die Unterstützung im Jugendwohnen die Ausbildung abgebrochen hätten. Ausbildungsbetriebe können zudem durch Jugendwohnheimplätze ihren Fachkräftebedarf überregional sichern.

Im Kolping Azubi- und Jugendwohnen finden nicht nur Dauerbewohnende ein Zuhause. Viele Ausbildungsberufe kombinieren die Ausbildung im Betrieb mit Blockunterricht. Oft ist der Unterricht weit entfernt vom Ausbildungsort. Durch das Angebot vom Kolping Azubi- und Jugendwohnen können Blockschülerinnen und -schüler schnell in der neuen Stadt ankommen, Anschluss finden und haben überdies feste Ansprechpartnerinnen und -partner vor Ort.

**Förderung von Jugendwohnheimen**

Träger von Jugendwohnheimen können unter bestimmten Voraussetzungen durch Darlehen mit Zinszuschüssen gefördert werden, wenn dies zum Ausgleich auf dem Ausbildungsmarkt und zur Förderung der Berufsausbildung erforderlich ist und die Träger oder Dritte sich in angemessenem Umfang an den Kosten beteiligen. Leistungen können erbracht werden für den Aufbau, die Erweiterung, den Umbau und die Ausstattung von Jugendwohnheimen.

**Weitere Informationen** gibt es bei der Arbeitsagentur und im Internet: www.arbeitsagentur.de/datei/dok_ba034880.pdf

# *Hamburger Sparkasse baut Wohnheim für Auszubildende*

*Günstiger Wohnraum für Auszubildende ist in Hamburg knapp. Deshalb baut die Hamburger Sparkasse (Haspa) ein Wohnheim für Auszubildende in Hamburg Altona. Die gemeinnützige Stiftung Azubiwerk wird das Wohnheim betreiben.*

Schon seit 2016 betreibt die Stiftung Azubiwerk eine Wohnanlage für 156 Auszubildende in Hamburg-Wandsbek. Anfang 2020 wurde ein zweites Wohnheim der Stiftung in Hamburg-Harburg mit 191 Plätzen fertiggestellt und 2022 das dritte Wohnheim mit 209 Plätzen im Münzviertel (Hamburg-Mitte).

Neben günstigem Wohnraum bietet die Stiftung Azubiwerk pädagogische Beratungs- und Unterstützungsangebote für Auszubildende – getreu dem Leitmotiv „Mehr als nur günstiger Wohnraum für Azubis“. Damit sich die Auszubildenden leichter in das neue Wohnumfeld integrieren können, werden in jedem Wohnheim in großzügigen Gemeinschaftsräumen soziale Aktivitäten angeboten. Hier werden Beratungsangebote in Kooperation mit den Sozialpartnern z. B. zur Berufsausbildungsbeihilfe, Themengruppen, Sport- und Spielveranstaltungen oder gemeinsames Kochen für die Azubis organisiert. Gemeinsam mit vielen Förderern, Politik, Sozialpartnern, Kammern und Verbänden sowie Unternehmen möchte die Stiftung in Zukunft noch mehr Auszubildenden ein Zuhause und Unterstützung bieten. Ein Projekt in diesem Zusammenhang ist das Wohnheim am Alsenplatz.

Das neue Wohnheim am Alsenplatz bietet insgesamt Platz für 140 Auszubildende. Sofern die Wohnheimplätze nicht von der Haspa benötigt werden, wird der Wohnraum Auszubildenden anderer Betriebe angeboten. Das Mietniveau richtet sich für die nächsten 30 Jahre nach den Vorgaben der IFB Hamburg für geförderten Wohnraum. Aktuell sind das 235 Euro zzgl. Nebenkosten pro Mieterin bzw. Mieter.

Konzeptskizze des Azubiwohnens auf dem Alsenplatz, Quelle: Schnittger Architekten + Partner

Das Wohnheim bietet großzügige Gemeinschaftsflächen und wird auch ökologisch Zeichen setzen. Große Teile der Fassade und des Dachs werden begrünt. Auf dem Dach sind Urban Gardening, Photovoltaik und ein Bienenstock geplant. Das Wohnheim wurde zum Beginn des Ausbildungsjahres 2024 bezogen.

# *Azubiwerk München – Wohnungen für Auszubildende*

Um auch für Auszubildende eine eigene Anlaufstelle zu schaffen, wie sie bisher nur Studierende hatten, und ihre Lebens- und Ausbildungsbedingungen in München zu verbessern, gründete die Landeshauptstadt München gemeinsam mit dem Kreisjugendring München-Stadt und dem deutschen Gewerkschaftsbund, vertreten durch die DGB Jugend München, im Oktober 2020 das AzubiWerk München als eingetragenen Verein. Das AzubiWerk München ist Beratungs- und Netzwerkstelle, die selbst Beratungen (derzeit insbesondere zum Thema BAB) anbietet oder Auszubildende an die bereits bestehenden Unterstützungs- und Beratungsangebote in München vermittelt.

Im AzubiWerk München wird Mitbestimmung großgeschrieben. Junge Menschen haben sowohl die Möglichkeit, ihr unmittelbares Wohnumfeld zu gestalten als auch bei den Planungen des AzubiWerks in Gänze mitzuwirken. Auch über den Kreisjugendring und die DGB-Jugend können Auszubildende mitdiskutieren und mitbestimmen. Dies ist eine wichtige Erfahrung für viele junge Menschen, wie Demokratie im direkten Umfeld funktionieren kann.

Ein zentraler Baustein ist es, bezahlbares Wohnen für Auszubildende anzubieten. Bereits bis 2018 sind im Auftrag der Landeshauptstadt München in einem ersten Pilotprojekt mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG 91 Wohnungen für Auszubildende am Innsbrucker Ring entstanden. In einem zweiten Projekt folgte 2023 das Haus am Hanns-Seidel-Platz, wieder mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und insgesamt 221 Wohnungen. Weitere Projekte folgen, die Landeshauptstadt München hat sich das Ziel gesetzt, bis Ende 2025 1.000 Wohnungen für Auszubildende zu sichern.

Die Wohnungen sind zu etwa je einem Drittel für städtische Nachwuchskräfte, für den Erwerb von Belegrechten durch Münchner Unternehmen (Losgröße max. 5 Wohnungen) sowie für die Direktbewerbung durch die Auszubildenden vorgesehen. Damit sich Auszubildende direkt bewerben und auch ohne die Beteiligung ihres Ausbildungsbetriebs zum Zug kommen können, wurde das AzubiWerk München ins Leben gerufen.

Das AzubiWerk München vergibt seine Wohnungen in einem gewichteten Losverfahren mit mehreren Lostöpfen, die Kriterien sozialer Dringlichkeit wie geringe Ausbildungsvergütungen und prekäre Wohnverhältnisse, aber auch ehrenamtliches Engagement berücksichtigen. So wird sichergestellt, dass sich jeder (volljährige) Auszubildende mit Ausbildungsort München bewerben kann, und gleichzeitig diejenigen, die Unterstützung dringender benötigen, eine größere Chance haben, auch tatsächlich eine Wohnung zu erhalten.

# *Finanzen und Förder-möglichkeiten*

© shutterstock.com

# *Übersicht über die Fördermöglichkeiten im Wohnungsbau des Bundes und der Länder*

*Bund und Länder bieten zahlreiche Fördermöglichkeiten, die auch von Arbeitgebenden genutzt werden können. Neubau, Modernisierung und Umnutzung sind förderfähig. Zudem gibt es steuerrechtliche Anreize.*

## *Soziale Wohnraumförderung nutzen*

> „Die Wohnraumförderung der Länder bietet viele Möglichkeiten und ist grundsätzlich offen für alle Anbieter. Sie steht selbstverständlich auch Unternehmern offen, die Wohnraum für ihre Mitarbeitenden schaffen wollen."
>
> ***Arne Kleinhans,***
> *Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schleswig-Holstein*

Der Bund gewährt den Ländern Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau, die diese gezielt für den Bau von geförderten Wohnungen einsetzen können. In der aktuellen Finanzplanung ist vorgesehen, dass der Bund den Ländern für den sozialen Wohnungsbau im Zeitraum 2022–2028 die Summe von 21,65 Milliarden Euro Bundesmittel zur Verfügung stellt. Für das Programmjahr 2024 stehen 3,15 Milliarden Euro zur Verfügung, ab 2025 sind jährlich 3,5 Milliarden Euro eingeplant. Diese Summe wird durch die Länder kofinanziert, sodass erfahrungsgemäß insgesamt eine mehr als doppelt so hohe Summe für die Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung stehen wird.

Neben der Verwaltungsvereinbarung für den klassischen sozialen Wohnungsbau wurde im Programmjahr 2023 erstmals eine gesonderte Verwaltungsvereinbarung Junges Wohnen mit den Ländern geeint. Für das Sonderprogramm Junges Wohnen stehen seit dem Programmjahr 2023 jährlich 500 Millionen Euro zur Verfügung.

Bauherren[8] von Mietwohnungen und somit auch Arbeitgebende, die Mietwohnungen für ihre Beschäftigen errichten, können die Förderung in Anspruch nehmen, wenn sie die Zweckbindung des sozialen Wohnungsbaus beachten. Sie verpflichten sich im Gegenzug zu Zinsverbilligungen und Zuschüssen für eine Miet- und Belegungsbindung der Wohnung.

Die konkrete Ausgestaltung der Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau erfolgt jeweils individuell in den Bundesländern. Die Länder

[8] Bauherr bzw. Empfänger oder Empfängerin der Förderung ist der Grundstückseigentümer oder der Erbbaurechtsinhaber (Verfügungsberechtigter) oder ein vom Verfügungsberechtigten ermächtigter Dritter.

entscheiden innerhalb des für das jeweilige Land geltenden gesetzlichen Rahmens unter Berücksichtigung regionaler Bedarfe über die Ausgestaltung und Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung und sind auch für die Abwicklung der Förderung (Prüfung von Anträgen, Aussprechen von Förderzusagen, Auszahlung) zuständig. In der Regel wird die Förderung von den landeseigenen Förderbanken abgewickelt, welche zu den einzelnen Förderangeboten umfassende Informationen öffentlich zur Verfügung stellen. Die Förderung kann über Darlehen zu Vorzugsbedingungen oder Zuschüsse erfolgen.

Eine Übersicht zu den bestehenden Förderprogrammen der Länder enthält die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, die über die Internetseite **foerderdatenbank.de** aufgerufen werden kann. Ansprechpartner vor Ort sind die örtlichen Bewilligungsbehörden der Wohnraumförderung. Das sind in der Regel die Ämter für Wohnungswesen in den Kommunen.

Das BMWSB hat zum Thema „Sozialer Wohnungsbau“ eine Themenseite und eine Broschüre erstellt: www.bmwsb.bund.de/sozialer-wohnungsbau

Antragsberechtigt für die Förderung ist der Grundstückseigentümer oder der Erbbaurechtsinhaber (Verfügungsberechtigter) oder ein vom Verfügungsberechtigten ermächtigter Dritter. Beim sozialen Mietwohnungsbau kann es sich hierbei z. B. um kommunale oder private Wohnungsunternehmen, um Genossenschaften oder auch private Investorinnen und Investoren handeln. Diese Förderempfänger stellen dann wiederum geförderten Wohnraum für die Zielgruppen des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung.

Im sozialen Mietwohnungsbau verpflichten sich die Förderempfänger, die geförderte Mietwohnung nur an solche Haushalte zu vermieten, die über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen. Einen WBS erteilen die zuständigen Stellen, wenn die jeweils maßgeblichen Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Diese werden von den Ländern festgelegt. Auf die Erteilung des WBS besteht ein Anspruch, wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen; es besteht aber kein Anspruch auf die Überlassung einer entsprechenden Wohnung. Die wohnberechtigten Personen müssen sich, wie es auch bei nicht geförderten Wohnungen üblich ist, auf eine Sozialmietwohnung „bewerben“. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter aus dem Kreis der wohnberechtigten Personen ist dann grundsätzlich den Vermieterinnen und Vermietern überlassen.

Die Einkommensgrenzen legen die Länder fest. Sie sind in der Regel abhängig von der Haushaltsgröße. Die nachfolgende Tabelle zeigt die aktuellen gesetzlichen Einkommensgrenzen und das zur Einhaltung dieser Grenzen maximal mögliche Bruttojahreseinkommen eines Haushaltes als Beispiel aus Nordrhein-Westfalen.

Im sogenannten „Zweiten Förderweg“ können die Einkommensgrenzen auch überschritten werden. In manchen Bundesländern ist eine Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 85 Prozent und mehr möglich. Durch diese Regelung sollen mehr Bürgerinnen und Bürger unterstützt werden.

Die Miethöhe im sozialen Wohnungsbau ist abhängig von den Miet- und Belegungsbindungen

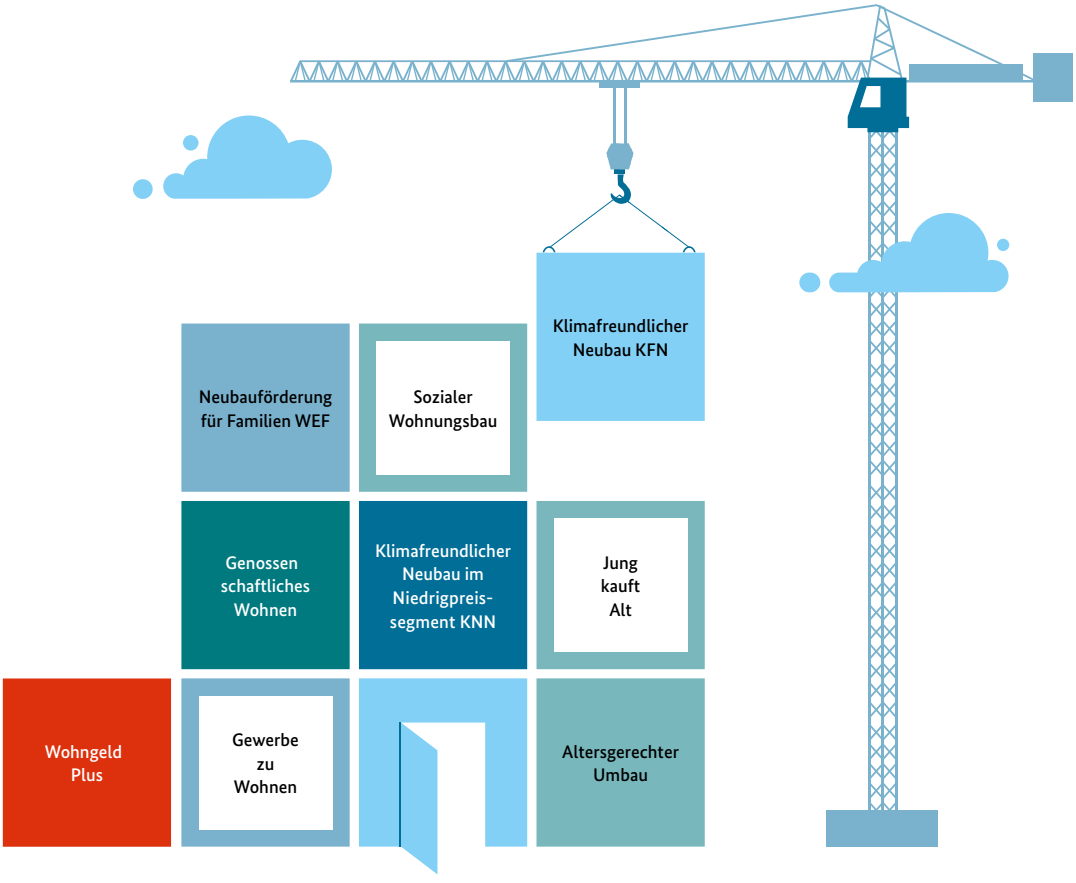
### Einkommensgrenzen für Haushalte in Nordrhein-Westfalen

| Personen | Grenze 100 % Euro | Mögliches Einkommen im Jahr (brutto) in Euro |
|---|---|---|
| Alleinstehend | 20.420 | 32.906 |
| 2 Personen | 24.600 | 45.688 |
| Alleinerziehend (1 Kind) | 25.340 | 46.844 |
| 3 Personen (1 Kind) | 31.000 | 49.438 |
| 4 Personen (2 Kinder) | 37.400 | 59.438 |

Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.mhkbd.nrw/themenportal/wohnberechtigungsschein, zuletzt aufgerufen am 08. Juli 2024)

an den Mietwohnungen. Über die Ausgestaltung der Miet- und Belegungsbindungen entscheiden die Länder in eigener Verantwortung. Die Mietbindung wird auf bestimmte Zeit (z. B. 15 oder 25 Jahre, z. T. auch deutlich länger) festgelegt und führt zu einer Miete, die langfristig und verlässlich auf einem kostengünstigen Niveau liegt.

Die Zahl der Sozialwohnungen ist in der Regel nicht ausreichend, um allen anspruchsberechtigten Haushalten eine geförderte Wohnung anbieten zu können. Hier können Arbeitgebende mit eigenen Wohnprojekten ansetzen und an ihre Beschäftigten vermieten.




Übersicht wohnungspolitische Förderinstrumente des Bundes, Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

## *Soziale Wohnraumförderung*

**An wen kann ich mich wenden? Wer ist vor Ort für die Wohnraumförderung zuständig?**
Ansprechpartner sind in der Regel die örtlichen Bewilligungsbehörden der Wohnraumförderung. Das sind in der Regel die Ämter für Wohnungswesen in den Kommunen.

**Welche Anforderungen muss mein Mitarbeiter erfüllen, damit er eine geförderte Mitarbeiterwohnung beziehen darf?**
Der Mitarbeiter muss die lokalen Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erfüllen. Die Einkommensgrenzen sind abhängig von den geltenden Landesregelungen und der Haushaltssituation.

**Muss ich beim Mitarbeitendenwohnen die Förderung in Anspruch nehmen?**
Nein. Die Förderung ist ein Angebot. Es können auch gemischte Gebäude oder komplett frei finanzierte Gebäude errichtet werden.

„Soziale Wohnraumförderung“, Quelle: © shutterstock.com

# *Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)*

*Die Bundesregierung unterstützt Investitionen in den Wohnungsbau gemeinsam mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Da die KfW keine eigenen Filialen hat, erhalten Sie die Förderung je nach Förderprodukt auf unterschiedlichem Weg, in der Regel über die Hausbank.*

Anbieter von Wohnungen können die KfW-Programme für den Wohnungsbau und die Sanierung nutzen. Für Neubau, Anpassungen im Bestand oder Umwandlungen bietet die KfW zahlreiche Programme an. Dies sind insbesondere die Programme „Altersgerecht Umbauen“ und Programme zur Durchführung von energetischen Maßnahmen. Das Programm „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ setzt einen besonderen Akzent. Auch das Programm KfW 134 zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen kann für Beschäftigte interessant sein. Ein weiterer Impuls ist geplant für die Umwandlung von bisher noch nicht zu Wohnzwecken genutzten Immobilien. Familien werden bei der Eigentumsbildung unterstützt.

KFW
Bank aus Verantwortung

Eine Übersicht über die Programme der KfW im Bereich Bauen und Wohnen finden Sie auf der Website der KfW: www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Wohnwirtschaft/Förderprodukte/Förderprodukte-(S3).html

# *Steuerliche Anreize zur vergünstigten Überlassung von Wohnraum*

*Das Steuerrecht regelt neben der linearen Afa (§ 7 EStG) auch die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau (§ 7b EStG) 7b. Im Einzelfall können bei Baudenkmälern spezifische Regelungen greifen, sowie steuerliche Regelungen für Klimaschutzmaßnahmen, z. B. Photovoltaikanlagen. Je nach Unternehmensform können andere steuerliche Rahmenbedingungen relevant sein.*

Arbeitgebende können mit einer vergünstigten Wohnung zusätzliche Anreize setzen, sich für ihr Unternehmen zu entscheiden: Seit dem 1. Januar 2020 kann die Miete um bis zu einem Drittel unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete steuerfrei abgesenkt werden (§ 8 Abs. 2 S. 12 EstG). Die Kosten trägt der Arbeitgeber und kann sie als Verluste steuerlich geltend machen.

Die folgende Beispielrechnung verdeutlicht, dass dies einen deutlichen finanziellen Vorteil für Arbeitnehmende hat und somit der Arbeitgebende einen zusätzlichen Anreiz bieten kann:

„Für eine 60 Quadratmeter große Wohnung (Baujahr 1989) sieht der Mietspiegel einen Grundpreis von 7,80 Euro pro Quadratmeter vor. An umlagefähigen Betriebskosten fallen 180 Euro monatlich an (z. B. Grundsteuer, Abwasser, Müllbeseitigung). Der ortsübliche Mietwert beträgt somit 10,80 Euro pro Quadratmeter (macht 648 Euro bei einer 60 m²-Wohnung). Zwei Drittel der ortsüblichen Miete sind somit 7,20 Euro (2/3 von 10,80 Euro) pro Quadratmeter (ergibt 432 Euro bei einer 60 m²-Wohnung). Zahlt der Arbeitnehmer mindestens 7,20 Euro pro Quadratmeter für Miete und Nebenkosten, muss er den geldwerten Vorteil von 3,60 Euro pro Quadratmeter nicht versteuern (§ 8 Abs. 2 S. 12 EStG).“[9]

*Beispielrechnung*[9]

| | Mietkosten **ohne** steuerliche Vergünstigung | Mögliche Mietkosten **mit** steuerlicher Vergünstigung |
|---|---|---|
| Ortsübliche Vergleichsmiete | 10,80 Euro/m² | 7,20 Euro/m² |
| | 648 Euro | 432 Euro |

[9] Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Beispiel aus dem BBSR-Forschungsprojekt „Bestandsaufnahme des Wohnungsbaus für Mitarbeitende zur Fachkräftesicherung in der Bundesrepublik Deutschland“

In dem Beispiel würde der Mitarbeitende folglich einen monatlichen geldwerten Vorteil von 216 Euro erhalten, der nicht zu versteuern ist. Bei einem Grenzsteuersatz von 30 Prozent entspricht dies einem Nettovorteil von rund 65 Euro im Monat. Tatsächlich dürfte der Effekt aber noch größer sein, da in vielen Fällen das Niveau der Neuvertragsmieten über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Generell gilt ein Maximalwert von 25 Euro pro Quadratmeter für die gezahlte Nettokaltmiete, für höhere Nettokaltmieten kann die Regelung folglich nur in sehr ausgewählten Fällen angewendet werden. Damit sollen hochpreisige Wohnungen von der Begünstigung ausgeschlossen werden.

„Gerade Unternehmen, die eine Tarifbindung haben, können mit dem Mitarbeitendenwohnen einen echten Mehrwert bieten. Das ist eine Stellschraube bei der Personalgewinnung."

***Sofie Geisel,*** *DIHK*

# Glossar

## Wichtige Begriffe beim Wohnen für Mitarbeitende

### *Baugenehmigung:*

Für die Errichtung, Änderung oder auch Beseitigung baulicher Anlagen ist in der Regel eine Baugenehmigung erforderlich. Ein entsprechender Bauantrag wird an die vor Ort zuständige Genehmigungsbehörde gerichtet, z. B. die Gemeinde- oder Kreisverwaltung.

### *Belegungsrecht:*

Von einem Belegungsrecht (Besetzungsrecht) spricht man, wenn ein Dritter die Befugnis hat, dem Vermieter z. B. einen Wohnungssuchenden zu benennen, mit dem dieser dann einen Mietvertrag abzuschließen hat (vgl. §§ 26 ff. WoFG).

### *Belegungsbindung:*

Die Belegungsbindung – oft auch als Wohnungsbindung bezeichnet – bedeutet, dass die Nutzung des Wohnraumes besonders geregelt ist. Das heißt, es ist definiert, durch wen die Wohnung „belegt“ werden darf, im Falle der sozialen Wohnraumförderung sind es besondere Bedarfsgruppen wie Ältere, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, ehemals Wohnungslose sowie Menschen mit niedrigen oder mittleren Einkommen (je nach Regelung der Länder).

### *Dienstwohnung:*

auch Werkswohnungen genannt (siehe dort)

### *Erbbaurecht:*

Das Erbbaurecht ist das Recht, eine Immobilie auf fremdem Grundstück zu bauen oder zu kaufen. Der Eigentümer des Grundstücks, der Erbbaurechtsgeber, räumt dem Erbbaurechtsnehmer ein Nutzungsrecht für das Grundstück ein. Damit kann der Erbbaurechtsnehmer das Grundstück neu bebauen oder die vorhandene Immobilie kaufen und nutzen. Er wird also Eigentümer der Immobilie, pachtet jedoch das Grundstück. Im Gegenzug zahlt der Immobilieneigentümer dem Grundstückseigentümer jährlich eine Art Miete, den sogenannten Erbbauzins (früher auch Erbpacht genannt).

Die Höhe des Erbbauzinses orientiert sich am Bodenwert des Grundstücks und liegt meist zwischen 3 und 5 Prozent. Manche Erbbaurechtsgeber reduzieren diesen Zins für soziale Zwecke oder bezahlbares Wohnen für bestimmte Zielgruppen. Beide Parteien schließen einen Erbbaurechtsvertrag ab, der genau wie der Kaufvertrag für die Immobilie notariell beurkundet werden muss. Der Erbbaurechtsvertrag hat immer eine festgesetzte Laufzeit, die frei verhandelt werden kann. Oft beträgt sie zwischen 50 und 99 Jahren. Gesetzlich geregelt ist das Erbbaurecht in Deutschland über das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Ein Erbbaurecht wird sowohl ins normale Grundbuch des Grundstücks in Abteilung II eingetragen als auch in ein separates Erbbaugrundbuch.

### *Flächenaktivierung:*

Mit Flächenaktivierung ist gemeint, dass Flächen, die zuvor nicht oder für andere Zwecke genutzt wurden, durch bestimmte Instrumente und Maßnahmen für die Wohnnutzung nutzbar gemacht werden.

### *Flächen:*

Den Kommunen obliegt die Planungshoheit. Sie sind damit in der Verantwortung für die strategische Planung, das heißt auch für die Ausweisung von Flächen gemäß den örtlichen Bedarfen, sowohl für die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen als auch für die Ausweisung von Wohnflächen. Kommunen erfassen die Flächenpotenziale, insbesondere auch die Innenentwicklungspotenziale, auch in Gewerbegebieten und besonders in Mischgebieten. Sie bieten konstruktive Lösungen an und wirken an sinnvollen Nutzungsänderungen mit, regen Verdichtungen an und behalten Standortverlagerungen im Blick.

### *Werkswohnung:*

Unter einer Werkswohnung wird Wohnraum verstanden, der im Hinblick auf ein Arbeitsverhältnis einem Arbeitnehmenden überlassen ist. Das BGB unterscheidet zwischen Wohnraum, der mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet ist (Werksmietwohnung), und Wohnraum, der im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen ist (Werksdienstwohnung).

### *Werksmietwohnung:*

Das wesentliche Kriterium einer Werksmietwohnung besteht darin, dass neben dem Arbeitsvertrag ein selbstständiger Mietvertrag geschlossen wird. Hierbei kann der Arbeitgebende sowohl der Vermietende als auch ein Dritter sein. Die Selbstständigkeit der Verträge führt dazu, dass diese unabhängig voneinander kündbar sind.

### *Werksdienstwohnung:*

Werksdienstwohnungen werden kostenlos oder zu einer sehr geringen Miete als Teil des Gehalts an die Mitarbeitenden gegeben. Die Regelungen zur Nutzung der Wohnung sind im Arbeitsvertrag festgelegt. Bei Ende des Arbeitsverhältnisses endet auch das Mietverhältnis.

### *Wohnberechtigungsschein:*

Mit dem Wohnberechtigungsschein kann der Mietende nachweisen, dass er berechtigt ist, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung zu beziehen. Den Wohnberechtigungsschein erhalten Berechtigte in den meisten Städten beim Sozial- oder Wohnungsamt.

### *Wohneigentumsbildung*:

Wohneigentum bezeichnet den Sachverhalt, dass das Immobilienobjekt, das jemand zu Wohnzwecken nutzt, der betreffenden Person auch gehört, z. B. ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung. Unter Wohnungseigentum wird eine spezifische Form des Eigentums an einer separaten Wohnung verstanden. Rechtliche Grundlage bildet das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Laut § 1 WEG ist Wohneigentum das „Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört".

### *Wohnungsfürsorge des Bundes:*

Die Wohnungsfürsorge des Bundes stellt Bundesbediensteten deutschlandweit bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihres Dienstortes zur Verfügung. Die Wohnungsfürsorge, die bereits 1950 ins Leben gerufen wurde, verfügt derzeit über rund 64.000 Wohnungen an mehr als 500 Standorten in ganz Deutschland. Der Bestand wird erweitert.

### *Wohnungsunternehmen/Wohnungsbaugesellschaften*:

Wohnungsunternehmen und -baugesellschaften sind in der Branche der Wohnungswirtschaft tätig. In der Regel betreiben diese Unternehmen Bau, Bewirtschaftung sowie Verwaltung und Vermarktung der eigenen Wohnimmobilien.

### *Wohnungsgenossenschaft:*

Eine Wohnungsgenossenschaft ist eine Genossenschaft mit dem Ziel, ihre Mitglieder dauerhaft mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Die Mitglieder profitieren neben dem langfristig sicheren und bezahlbaren Wohnraum auch in sozialer Hinsicht. Nachbarschaft, Selbsthilfe und Solidarität sind in den Wohnungsgenossenschaften gelebte Prinzipien. Sie bereichern den Wohnungsmarkt durch Konzepte mit Zukunft, etwa beim Mehrgenerationenwohnen und bei inklusiven Wohnformen. Seit Herbst 2022 werden Privatpersonen beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen mit einem KfW-Darlehen von bis zu 100.000 Euro durch den Bund unterstützt.

Mit dem als KfW-134 betitelten Programm können sie von einem Tilgungszuschuss in Höhe von 7,5 Prozent und einer nicht unerheblichen Zinsverbilligung profitieren. Den Mitgliedern der Wohnungsgenossenschaft gehören ihr Unternehmen und dessen Wohnungsbestände gemeinschaftlich. Das Handeln der Wohnungsgenossenschaften wird durch das Genossenschaftsgesetz (GenG) und durch die Satzung der Genossenschaft bestimmt.

## Impressum

**Herausgeber**
**Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen**
**www.bmwsb.bund.de**

**Fachliche und wissenschaftliche Begleitung**
**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR),**
**Deichmanns Aue 31–37, 53179 Bonn, Referat WB I – Wohnungs- und Immobilienmärkte**

**Fachliche Bearbeitung**
**empirica ag Berlin | Julia Kemper, Teresa Tonndorf**

**Institut der deutschen Wirtschaft | Prof. Dr. Michael Voigtländer,**
**Dr. Philipp Deschermeier mit Ergebnissen aus dem BBSR-Forschungsprojekt „Bestandsaufnahme des Wohnungsbaus für Mitarbeitende zur Fachkräftesicherung in der Bundesrepublik Deutschland“**

**Stand**
**Dezember 2024**

**Druck**
**PinguinDruck**

**Gestaltung**
**Vagedes & Schmid GmbH**

**Bildnachweis**
**AdobeStock / Johnér, S. 1 – Titelbild**
**BMWSB / Henning Schacht, S. 2**

**Bestellmöglichkeit**
**Publikationsversand der Bundesregierung**
**Postfach 48 10 09, 18132 Rostock**
**Servicetelefon: 030 18 272 2721**
**Servicefax: 030 1810 272 2721**
**E-Mail: publikationen@bundesregierung.de**

**Artikelnummer: BMWSB24006**

**Bestellung über das Gebärdentelefon: gebaerdentelefon@sip.bundesregierung.de**

**Online-Bestellung: www.bundesregierung.de/publikationen**

**Weitere Publikationen der Bundesregierung zum Herunterladen und zum Bestellen finden Sie ebenfalls unter:**
**www.bundesregierung.de/publikationen**

**Diese Publikation wird von der Bundesregierung im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben. Die Publikation wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen sowie für Wahlen zum Europäischen Parlament.**

**www.bmwsb.bund.de**

twitter.com/BMWSB_Bund
social.bund.de/@BMWSB_Bund
youtube.com/@Bundesbauministerium
instagram.com/bundesbauministerium