

Werkwohnungen: Lösung für den Wohnraummangel?

NEWS 19.02.2019 Wohnungsmarkt



Holger Hartwig
Agentur Hartwig3c Hamburg



Bild: VWI

Immer mehr Unternehmen investieren wieder in Mitarbeiterwohnungen, wie die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) in Wolfsburg, die 500 Wohnungen bauen will, etwa im Stadtquartier Steimcker Gärten

Weil Wohnungen in München knapp und teuer sind, hat die Stadt ansässige Unternehmen aufgefordert, mehr Werkwohnungen zu bauen. Beispiele gibt es bereits, auch in anderen Städten. Unser Autor Holger Hartwig hat den Trend zu Mitarbeiterwohnungen unter die Lupe genommen.

Angesichts des Wohnungsmangels in München sollen Unternehmen nach dem Willen der Stadt mehr Werkwohnungen bauen. Die Betriebe sollten die eigenen Grundstücke daraufhin prüfen, ob hier Potenzial für Wohnungsbau gesehen werde, sagte Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD).

Werkwohnungen als neues Vergabekriterium

Wer ein Konzept für Mitarbeiterwohnungen anbiete, dem könne man bei der Ausweisung und Genehmigung von Gewerbe entgegenkommen. Zudem könnten Werkwohnungen bei der Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke als neues Kriterium eingeführt werden. Reiter schlug den Firmen bei einem Gespräch im Rathaus auch vor, eng mit Münchner Genossenschaften zu kooperieren oder sogar eigene Genossenschaften zu gründen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung will noch vor der Sommerpause eine Beschlussvorlage zum Werkwohnungsbau in den Stadtrat einbringen.

VdW begrüßt Vorstoß des Münchner Oberbürgermeisters

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW) begrüßte den Vorstoß des Münchner Oberbürgermeisters. Eine sehr große Hürde für den Bau von Werkwohnungen sei allerdings das Steuerrecht, kritisierte der VdW. Hier müsse die Bundesregierung klare steuerliche Rahmenbedingungen schaffen. Vermieter müssten derzeit die ortsübliche Vergleichsmiete ansetzen und nicht die tatsächlichen Kosten. Und bei Mietern werde die Werkwohnung als geldwerter Vorteil besteuert.

Mitarbeiterwohnen liegt wieder im Trend

Generell liegen Mitarbeiterwohnungen längst wieder im Trend, wie unser Autor Holger Hartwig in der Februarausgabe der DW Die Wohnungswirtschaft schreibt. Es sind nicht nur die großen Industriekonzerne, die die Bereitstellung von Wohnraum als Instrument einer aktiven Personalpolitik sehen, sondern auch immer mehr Handwerksbetriebe, Hotelketten oder Energieversorger, die mit örtlichen Investitionen und neuen Konzepten gezielt für eine Entlastung angespannter Märkte sorgen.



Bild: Stadtwerke München

Unter anderem in der Kuglerstraße haben die Stadtwerke München Wohnungen für Mitarbeiter realisiert

Ein Beispiel gibt es auch in München: die "Ausbauoffensive Werkswohnungen", die die Stadtwerke München (SWM) gestartet haben. Bezahlbare Wohnungen für alle Mitarbeiter vom Busfahrer bis zum Bauingenieur – das ist das Ziel der Initiative.

Für mindestens 120 Millionen Euro soll die Zahl der unternehmenseigenen Wohnungen von einst 550 bis 2022 auf über 1.050 erhöht werden. **Die Werkswohnungen werden als wichtiges Argument bei der Gewinnung von Fach- und Führungskräften gesehen.**

”

"Auf dem Münchner Wohnungs- und Arbeitsmarkt kann unser Werkwohnungsangebot ein wichtiger Grund bei der Entscheidung für die SWM als Arbeitgeber sein." Werner Albrecht, SWM-Geschäftsführer Personal, Immobilien, Bäder

Seit 2014 wird deshalb wieder gebaut. Acht Standorte wurden identifiziert, erste Wohnungen sind bezogen.

Für Mitarbeiter gibt es keinen speziellen Preisvorteil. Generell werden nach Darstellung der SWM die Mietpreise am unteren Ende des Mietspiegels angesetzt und Wohnungen mit einer bestimmten Quote im "München Modell Miete" errichtet, das heißt, es werden Einkommensgrenzen bei der Vergabe berücksichtigt. Die SWM nutzt bei den Neubauten Förderprogramme für verschiedene Einkommensgruppen und verpflichtet sich im Gegenzug, die Wohnungen dauerhaft nicht zu verkaufen und nur an Bewohner mit entsprechender Berechtigung zu vergeben. Auch die Münchner würden von dem Engagement profitieren, so Dr. Florian Bieberbach, Vorsitzender der SWM-Geschäftsführung, denn mit jeder Werkswohnung, die man baue, entlaste man den Wohnungsmarkt.

Aber der Fach- und Führungskräftemangel setzt auch andernorts Kräfte für den Wohnungsbau frei. Viel in Bewegung ist zum Beispiel im Krankenhaussektor, denn es wird für Kliniken immer schwieriger, Mitarbeiter zu finden. An vielen Orten werden daher Mitarbeiterwohnungen geschaffen. So haben die Alb-Fils-Kliniken Mitte 2018 167 Wohnungen für Mitarbeiter fertiggestellt. Investiert wurden am Standort Göppingen 18,6 Millionen Euro. Auch am Bezirkskrankenhaus Bayreuth werden 72 Wohnungen mit einem bis vier Zimmern gebaut. 5,1 Millionen Euro investieren die Gesundheitseinrichtungen im Bezirk Oberfranken (AÖR) bis Ende 2019. Beispiele sind auch der "Europa-Park Rust", der für 300 Mitarbeiter in vier Gebäuden Einzimmerappartements, Wohngemeinschaften und Familienwohnungen errichtete, oder das "Ahlbeck Hotel und Spa" auf Usedom, das bereits 2013 Wohnungen für Mitarbeiter fertigstellte.

Volkswagen: Zurück im Neubau

Bereits vor sechs Jahren erkannte auch der Volkswagen-Konzern, dass gute Wohnmöglichkeiten bei der Gewinnung von Fach- und Führungskräften eine zunehmende Bedeutung bekommen.

”

"Wir haben etwa drei Jahrzehnte keine neuen Wohnungen gebaut, sondern uns auf die Modernisierung unserer insgesamt 9.500 Wohnungen konzentriert. 2012 fiel dann die Entscheidung, etwa 140 Millionen Euro in ein Wohnungsneubauprogramm für 500 Wohnungen zu investieren." Ulrich Sörgel, Leiter Wohnimmobilien und Prokurist der Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) in Wolfsburg

Auch danach werde es weitere Neubauten geben. Die Ausrichtung bei diesen Investitionen sei eine andere als früher. "Es geht nicht vorrangig um die Frage, wie wir zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum schaffen. Der Fokus liegt darauf, wie wir es schaffen, Wolfsburg für Top-Arbeitskräfte auch mit modernen und komfortablen Wohnungen interessant zu machen." Von Werkwohnungen will Sörgel deshalb nicht sprechen, sondern von Mitarbeiterwohnen.

Neues Konzept: Business-Wohnen



Bild: Volkswagen Immobilien GmbH

"Space": Unter diesem Namen baut Volkswagen Immobilien in Wolfsburg 60 neue Appartements

Ein neuer Ansatz ist Business-Wohnen auf Zeit. Gebaut werden in Innenstadtlage bis Ende 2019 unter der Marke "Space" 60 Serviceappartements für Fach- und Führungskräfte, die temporär in der Stadt arbeiten.

Neben diesem neuen Ansatz wird auch in normale Zwei- bis Fünzimmerwohnungen investiert, zum Beispiel im neuen Stadtquartier Steimcker Gärten. Sörgel: "Dort bauen wir 260 Einheiten."

BASF und Bosch: Kontinuität seit vielen Jahrzehnten

Kontinuität – so lässt sich in einem Wort zusammenfassen, was für die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft in Stuttgart, Buderus Immobilien und BASF Wohnen + Bauen kennzeichnend ist. Bei der Robert Bosch Wohnungsgesellschaft wird seit zwei Jahrzehnten auf gleichbleibendem Niveau jährlich in den Neubau von etwa 30 Wohnungen investiert, vor allem in kompakte Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Größe von 60 bis 95 Quadratmetern. Die Bosch-Belegschaft ist zwar weiterhin die Zielgruppe der Wohnungsgesellschaft und erhält die Mietwohnungsangebote mit einem gewissen zeitlichen Vorlauf. Es handelt sich jedoch nicht mehr um Werkwohnungen, sondern um ein Angebot, das anschließend zu gleichen Konditionen auch auf dem freien Markt angeboten wird. Auch eine Koppelung von Miet- und Arbeitsverträgen gibt es nicht.

Zur weiteren Entwicklung in den kommenden Jahren macht Michael Seiffert, Geschäftsführer der Robert Bosch Wohnungsgesellschaft, deutlich, dass man durchaus wesentlich mehr in den Bau neuer Wohnungen investieren würde.

”

"Wenn wir mehr Grundstücke bekämen, könnten wir auch mehr bauen." Michael Seiffert, Geschäftsführer der Robert Bosch Wohnungsgesellschaft

Die 1926 gegründete BASF Wohnen + Bauen GmbH hat heute einen Bestand von etwa 6.000 Wohnungen in Ludwigshafen und Umgebung. Während sich in den 2000er Jahren deutschlandweit zahlreiche Unternehmen von ihren Werkwohnungen trennten, entwickelte die BASF ihre Bestände kontinuierlich weiter. Seit den 1990er Jahren hat es auch Verkäufe von Wohnungen direkt an BASF-Mitarbeiter gegeben. Damit wurde Mitarbeitern ermöglicht, selbst Eigentum zu bilden. Bis heute sind nach Firmenangaben so etwa 4.000 Wohnungen veräußert worden, für die allerdings weiterhin die Verwaltung übernommen wird.



Bild: BASF Wohnen + Bauen

Mit den Hohenzollern-Höfen bietet die BASF Wohnen + Bauen Mitarbeitern einen attraktiven Wohnstandort in Ludwigshafen

Unternehmen bauen auch ganze Quartiere

Neben dem Wiedereinstieg in den Bau von Mitarbeiterwohnungen engagieren sich Industrieunternehmen verstärkt in der Entwicklung ganzer Quartiere. Aktuelle Beispiele sind die Siemens AG, die in Berlin die Siemensstadt 2.0 konzipiert, und die Beiersdorf AG, die in Hamburg über ihre Pensionskasse Troma das Areal der langjährigen Firmenzentrale in Eimsbüttel bis 2030 neu entwickelt. Bei beiden Projekten steht der Wohnungsbau im Fokus.

Dieser Artikel ist in voller Länge in der DW Die Wohnungswirtschaft 2/2019 nachzulesen.

dpa