

Presse-Termin
Berlin, 2. Mai 2016

„JOB PLUS WOHNUNG“ – NEUER TREND:
**Unternehmen bauen
 Mitarbeiter-Wohnungen**
 Studie „Wirtschaft macht Wohnen“

Studie:

Regio
Kontext

KOORDINATION:

DGfM
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks-
und Wohnungsbau e.V.

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW

BUNDESVERBAND
DEUTSCHER
BAUSTOFF-FACHHANDEL E.V.

Industriegewerkschaft
Bauen-Agrar-Umwelt
www.igbau.de

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE

Mitarbeiterwohnen

wohnungsbezogenes Engagement von Unternehmen

Aktuelle Herangehensweisen und modellhafte Lösungen

Arnt von Bodelschwingh

BUNDESVERBAND
DEUTSCHER
BAUSTOFF-FACHHANDEL E.V.

Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks-
und Wohnungsbau e.V.

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

GdW

Industriegewerkschaft
Bauen-Agrar-Umwelt

ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE

02. Mai 2016

Gibt es ein Potenzial für „Werkwohnungen 2.0“?



- Der klassische Werkwohnungsbau ist Vergangenheit.
- Aktuell: Neue Wohnungsknappheiten in vielen deutschen Städten.
- Die Lage am Wohnungsmarkt stellt vermehrt einen Standortfaktor dar.
- Gewerbliche Unternehmen beginnen zunehmend auf diese Situation zu reagieren.
- Wenn zusätzliche Fachkräfte knapp werden, kommt das Mitarbeiterwohnen auf die Agenda.
- Entscheidend: Situationen auf Wohnungsmarkt und Arbeitsmarkt.

Neuer Trend: „Wirtschaft macht Wohnen“



- Mitarbeiterwohnen im Jahr 2016: neue Qualität
- Studie: Annäherung an ein neues Verständnis
- Basis waren Praxisbeispiele bundesweit
- Aktuelle Ansatzpunkte und Rahmenbedingungen
- Zeitgemäße Realisierungsmodelle

Mitarbeiterwohnen kann wichtigen Beitrag leisten, angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten!

Märkisches Landbrot

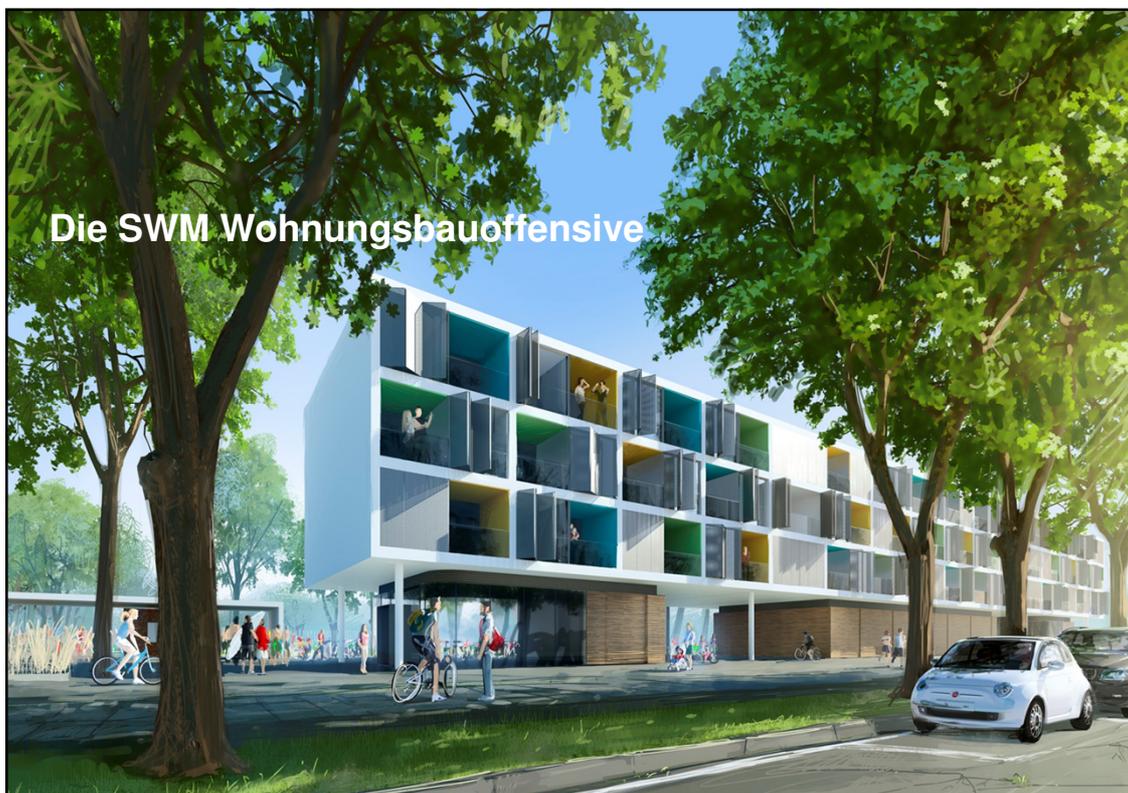
Über das Unternehmen:

- seit 1930
- ca. 50 Angestellte; Jahresumsatz 7 Mio. Euro



Über das Projekt:

- seit 2007; 33 Wohnungen
- Bezahlbare / unternehmensnahe Wohnmöglichkeiten wichtig für Mitarbeiter
- Gründe: Schichtbetrieb und Arbeitsbeginn mitten in der Nacht
- Und: Arbeitsort im preislich anziehenden Neukölln



SWM Wohnungsbaupoffensive - Motivation

Wohnungsbestand

Mitarbeitergewinnung

Beitrag für München

Demografie

Jahr	Facharbeiter	Fahrpersonal	Informatik	Ingenieure (FH/TH)	Kfm. Fachleute	Meister
2009	10	5	2	3	2	1
2010	12	6	3	4	3	2
2011	15	8	4	5	4	3
2012	18	10	5	6	5	4
2013	20	12	6	7	6	5
2014	22	14	7	8	7	6
2015	25	16	8	9	8	7
2016	28	18	9	10	9	8
2017	32	20	10	11	10	9
2018	35	22	11	12	11	10
2019	38	24	12	13	12	11
2020	40	26	13	14	13	12
2021	42	28	14	15	14	13
2022	45	30	15	16	15	14
2023	48	32	16	17	16	15
2024	50	34	17	18	17	16
2025	52	36	18	19	18	17

Mitarbeiterbindung

SWM Wohnungsbaupoffensive - Strategie

Bestandsverdopplung

550 (2011) → 1100 (2021)

Spezifische Standortwahl

Soziale Vielfalt

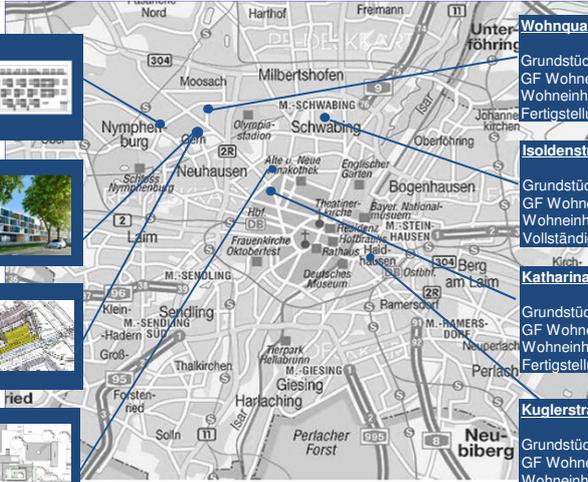
Kostengünstig & qualitätsgerecht

Nutzungsvielfalt

Soziale und markt-gerechte Vermietung

SWM Wohnungsbaupoffensive - Umsetzung





Netzerstraße

Grundstück: ca. 1.500 m²
 GF Wohnen: ca. 1.612 m²
 Wohneinheiten: 20
 Fertigstellung: 2016



Wohnquartier Hanauer Straße

Grundstück: ca. 125.000 m²
 GF Wohnen: ca. 55.000 m²
 Wohneinheiten: ca. 120
 Fertigstellung: 2019/2020



Dantestraße (Wohnheim)

Grundstück: ca. 2.000 m²
 GF Wohnen: ca. 3.850 m²
 Wohneinheiten: 66
 Fertigstellung: 2017



Isoldenstraße

Grundstück: ca. 1.100 m²
 GF Wohnen: ca. 800 m²
 Wohneinheiten: 8
 Vollständig bezogen seit 01/2016



Postillonstraße

Grundstück: ca. 7.400 m²
 GF Wohnen: ca. 11.800 m²
 Werkwohnungen: ca. 120
 Fertigstellung: 2019/2020



Katharina-von-Bora-Straße 8a

Grundstück: ca. 6.900 m²
 GF Wohnen: ca. 9.000 m²
 Wohneinheiten: ca. 100
 Fertigstellung: 2019/2020



Kathi-Kobus-Straße

Grundstück: ca. 870 m²
 GF Wohnen: ca. 1.975 m²
 Werkwohnungen: 21
 Fertigstellung: 2018



Kuglerstraße 7/ Einsteinstraße 95

Grundstück: ca. 1.424 m²
 GF Wohnen: ca. 3.500 m²
 Wohneinheiten: 36
 Fertigstellung: 2016/2018



**Werkwohnungen (inkl. Wohnheim)
 gesamt: ca. 480**
 → weitere Standorte in Prüfung

9

Praxisbeispiele: Was sind typische Knackpunkte?



- Gründe: Schichtbetrieb und Arbeitsbeginn mitten in der Nacht
- Abgrenzung der Risiken vom Kerngeschäft
- Fristigkeiten der Mietverträge
- Bereitstellung von Flächen
- Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung
- Geldwerter Vorteil

10

Ergebnis: Drei Modelle als Prototypen


 ☆ Grundstück
  ☆ Bau
  ☆ Eigentum am Gebäude
  ☆ Bewirtschaftung, Vermietung und Verwaltung
  ☆ Zugriff auf die Wohnungen

Varianten

1. Mitarbeiterwohnen im eigenen Unternehmen organisieren
2. Flächenreserven in Kooperation aktivieren
3. Geeignete Wohnangebote durch Partnerschaft realisieren

Wirtschaft macht Wohnen

11

Fazit: Mitarbeiterwohnen gewinnt neue Relevanz.



- Neue Ansätze für Mitarbeiterwohnen stoßen bei den gewerblichen Unternehmen zunehmend auf Interesse.
- Verschiedene Ausgangssituationen > differenzierte Organisationsmodelle
- Mitarbeiterwohnen ist zu verträglichen Mieten realisierbar.
- Zusätzlicher Neubau durch Mitarbeiterwohnen: Wichtiger Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte!
- Dies sollte die öffentliche Hand unterstützen.

Wirtschaft macht Wohnen

12