

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

Wirtschaft
macht
Wohnen

Mitarbeiterwohnen

wohnungsbezogenes Engagement von Unternehmen

Aktuelle Herangehensweisen und modellhafte Lösungen

Arnt von Bodelschwingh

BUNDESVERBAND
DEUTSCHER
BAUSTOFF-FACHHANDEL E.V.

DGfM
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 Wohnungsbauffensive - Motivation

Wohnungsbestand

Mitarbeitergewinnung

Beitrag für München

Mitarbeiterbindung

Demografie

Jahr	Facharbeiter	Fahrpersonal	Informatik	Ingenieure (FH/TH)	Kfm. Fachleute	Meister
2009	5	0	0	0	0	0
2010	5	0	0	0	0	0
2011	10	0	0	0	0	0
2012	15	0	0	0	0	0
2013	20	0	0	0	0	0
2014	25	0	0	0	0	0
2015	30	0	0	0	0	0
2016	35	0	0	0	0	0
2017	40	0	0	0	0	0
2018	45	0	0	0	0	0
2019	50	0	0	0	0	0
2020	55	0	0	0	0	0
2021	60	0	0	0	0	0
2022	65	0	0	0	0	0
2023	70	0	0	0	0	0
2024	75	0	0	0	0	0
2025	80	0	0	0	0	0

SWM Wohnungsbauffensive - Strategie

Bestandsverdopplung

550 (2011) → 1100 (2021)

Spezifische Standortwahl

Soziale Vielfalt

Kostengünstig & qualitätsgerecht

Nutzungsvielfalt

Soziale und markt-gerechte Vermietung

SWM Wohnungsbaupoffensive - Umsetzung



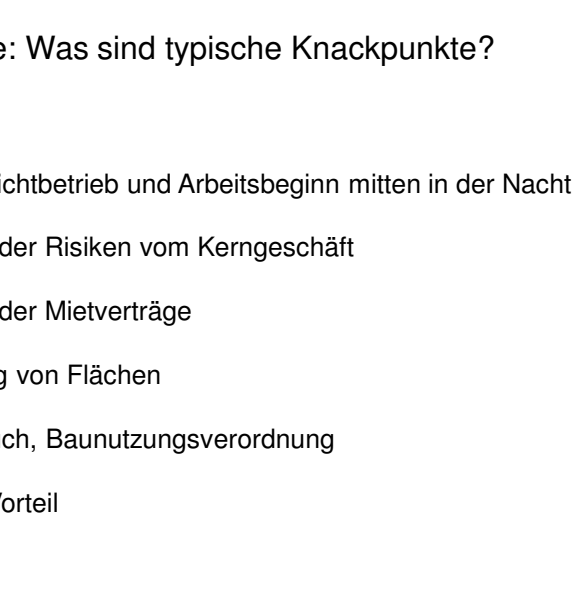
Regio
Kontext

Netzerstraße Grundstück: ca. 1.500 m ² GF Wohnen: ca. 1.612 m ² Wohneinheiten: 20 Fertigstellung: 2016	Wohnquartier Hanauer Straße Grundstück: ca. 125.000 m ² GF Wohnen: ca. 55.000 m ² Wohneinheiten: ca. 120 Fertigstellung: 2019/2020
Dantestraße (Wohnheim) Grundstück: ca. 2.000 m ² GF Wohnen: ca. 3.850 m ² Wohneinheiten: 66 Fertigstellung: 2017	Isoldenstraße Grundstück: ca. 1.100 m ² GF Wohnen: ca. 800 m ² Wohneinheiten: 8 Vollständig bezogen seit 01/2016
Postillonstraße Grundstück: ca. 7.400 m ² GF Wohnen: ca. 11.800 m ² Werkwohnungen: ca. 120 Fertigstellung: 2019/2020	Katharina-von-Bora-Straße 8a Grundstück: ca. 6.900 m ² GF Wohnen: ca. 9.000 m ² Wohneinheiten: ca. 100 Fertigstellung: 2019/2020
Kathi-Kobus-Straße Grundstück: ca. 870 m ² GF Wohnen: ca. 1.975 m ² Werkwohnungen: 21 Fertigstellung: 2018	Kuglerstraße 7/ Einsteinstraße 95 Grundstück: ca. 1.424 m ² GF Wohnen: ca. 3.500 m ² Wohneinheiten: 36 Fertigstellung: 2016/2018

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

9

Praxisbeispiele: Was sind typische Knackpunkte?









Regio
Kontext

- 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