

Standortfaktor Wohnen: Mitarbeitendenwohnen als Instrument aktiver Personalpolitik

Bestandssituation, Modelle und deren Potenzial

Arnt von Bodelschwingh

17.09.2025, Berlin

350.000 Menschen

gehen bis 2035 in Berlin in den Ruhestand (Bundesagentur für Arbeit)

+ 85 Prozent

Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten zehn Jahren in Berlin
(IBB Wohnungsmarktbericht 2024)

Agenda

1. Renaissance des Mitarbeitendenwohnens in Deutschland
2. Realisierungsmodelle, Kooperationen, Praxisberichte
3. Recruiting und Wohnen internationaler Arbeitskräfte
4. Azubi-Wohnen
5. Ausblick

Unser Hintergrund

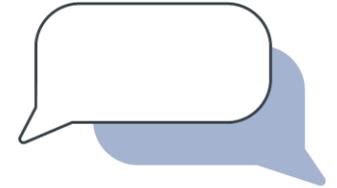
- privates Forschungs- und Beratungsinstitut mit Sitz in Berlin Charlottenburg
- Themenfelder: Stadtentwicklung, Wohnungsmärkte, Wohnraumförderung, Klimawandel/-schutz und Wohnen
- Umfangreiche Expertise zum **neuen Mitarbeiterwohnen**
- Beratung von Kommunen, gewerblichen Arbeitgeber:innen, Verbänden, Wohnungsunternehmen & Projektentwicklern
- Systematische Sammlung von Fallbeispielen



Wohnungsmarktbeobachtung



Mitarbeiterwohnen



Wohnungspolitische Beratung und Kommunikation



Wohnraumförderung



Sozialraum-Monitoring



Klima und Wohnen

Unser Zugang zum Mitarbeitenden- und Azubiwohnen

Unsere Expertise:

- Kommunikation
- Wissensvermittlung
- Ansprache von Partner:innen
- keine „Eigeninteressen“



Was wir anbieten:

- gezielte **Ansprache** und **Aktivierung** der Unternehmen
- **Aufzeigen guter Beispiele** in ähnlichen Organisationen und regionalen Strukturen
- **Vernetzung** der Wirtschaftsakteur:innen untereinander und mit den Profis der Wohnraumversorgung
- **Beratung** zu Fragen nach geeignetem Bauland, Förderung sowie miet- und steuerrechtlichen Themen
- **Machbarkeitsstudien** zum Azubi- und MitarbeitendenWohnen (Bedarfsermittlung, Wirtschaftlichkeit, Konzeption)
- Entwicklung **kommunaler Strategien und Handlungskonzeption**

Renaissance des Mitarbeitendenwohnens in Deutschland

Renaissance eines alten Konzepts



© Stadtarchiv Ludwigshafen

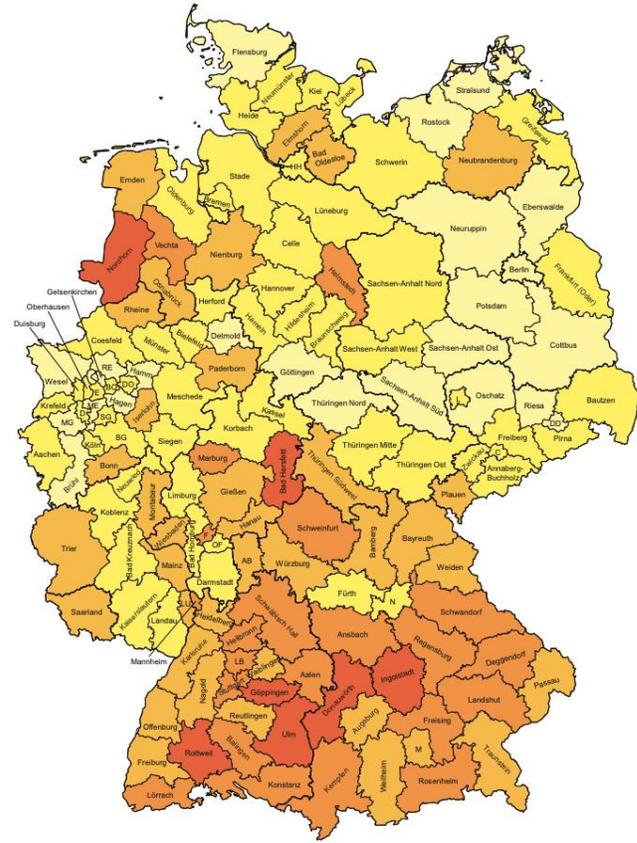
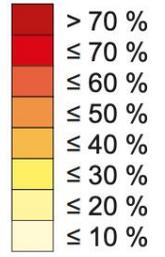
- Werkswohnungen:
Konzept des 19./20. Jahrhundert
- Seit Anfang der 1980er Jahre:
massiver Verkauf unternehmenseigener Wohnungen
- Wohnungsmarktsituation spannt sich zunehmend wieder an
- Seit 2005 rückläufige Zahlen von Personen im erwerbsfähigen Alter
> Fachkräftemangel
- Arbeitgeber:innen suchen systematisch Vorteile im Wettbewerb um Fachkräfte

Renaissance eines alten Konzepts

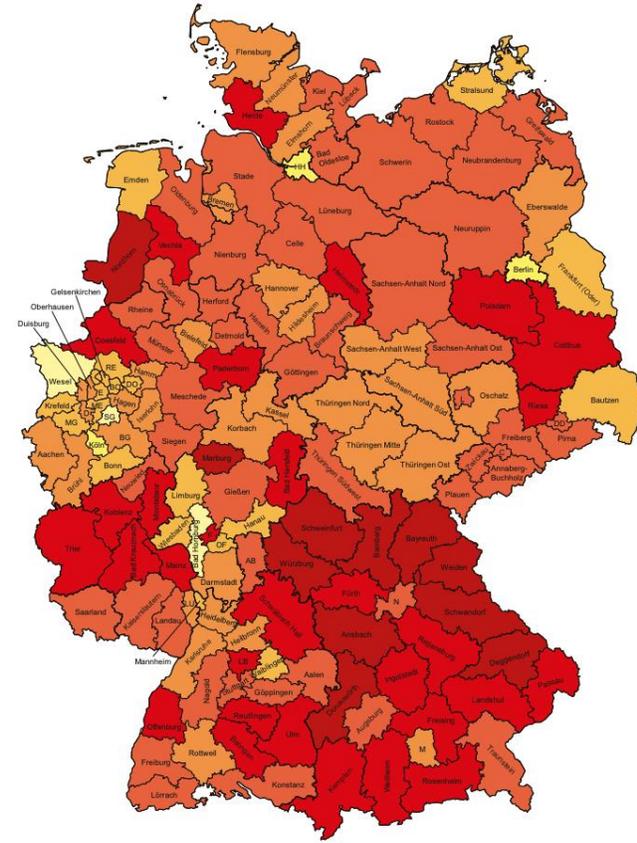
Das neue Mitarbeitendenwohnen: Fachkräftemangel nimmt zu

Regionale Intensität des Fachkräftemangels 2013 und 2023

- Anteil an offenen Stellen, für die es keine passend qualifizierten Arbeitslosen innerhalb der jeweiligen Region gibt



2013



2023

Quelle: BBSR-Forschungsprojekt „Bestandsaufnahme des Wohnungsbaus für Mitarbeitende zur Fachkräftesicherung in der Bundesrepublik Deutschland“
 Institut der deutschen Wirtschaft | Daten auf Basis von
 Sonderauswertungen der BA und IAB-Stellenerhebung 2024

Renaissance eines alten Konzepts

Das neue Mitarbeitendenwohnen: Anlässe und Chancen

Aktuelle Herausforderungen

- Fach- und Arbeitskräfte-Mangel
- Geringe Zahlungsfähigkeit der Zielgruppe
- Knappheiten bei bezahlbaren Mietwohnungen
- Zunehmend temporäre und Onboarding-Lösungen gefragt
- Fluktuation: Haltefaktoren entwickeln – Arbeitgebermarke stärken

Chancen des Mitarbeitendenwohnens

- Wettbewerbsvorteil im Kampf um Köpfe
- Berufseinstieg/Onboarding erleichtern
- Investieren statt Lohnzulagen
- Flächenreserven qualifizieren

Von der Werkswohnung...



...zum Mitarbeitendenwohnen

Realisierungsmodelle, Kooperationen, Praxisberichte

Aspekte für unterschiedliche Realisierungsmodelle

- Mitarbeitendenwohnen im Eigenregie: planen, bauen, verwalten:
 - Ankauf
 - Neubau
- Kooperation mit wohnungswirtschaftlichen Unternehmen:
 - An- und Untervermietung
 - Generalmietvertrag für ganze Objekte
 - Erwerb von Belegungsrechte
- Kooperation mit anderen gewerblichen Unternehmen



© RegioKontext

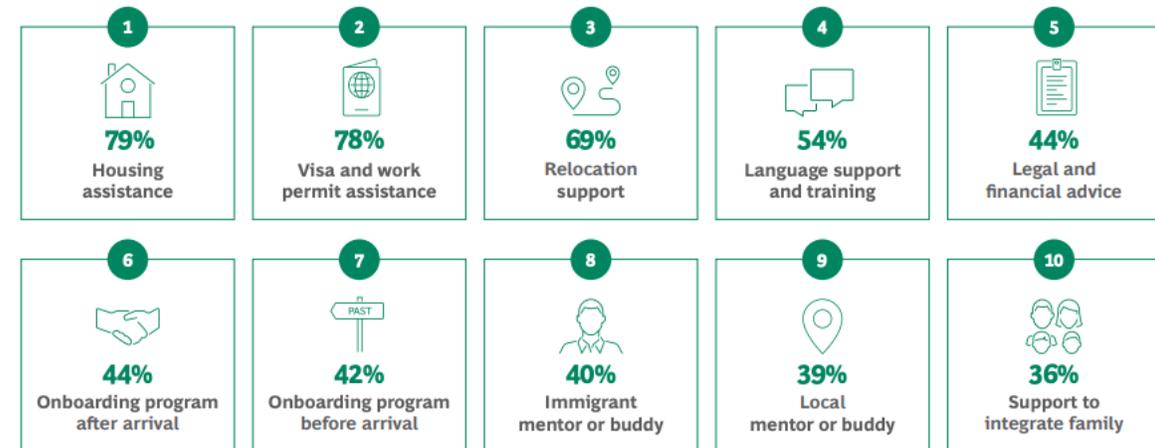
Recruiting und Wohnen internationaler Arbeitskräfte

Internationale Arbeitskräfte brauchen richtige Umgebung

Sondersituation Zuzug aus dem Ausland

- Einige Branchen sind **zwingend auf Zuwanderung** angewiesen
- Standort **Deutschland konkurriert** mit anderen Ländern um Fach- und Arbeitskräfte
- Unterstützung beim **Wohnen** für Ausländer:innen **besonders wichtig**
- Neues Land, neue Stadt, neuer Job: **Vulnerable Lebenssituation** mit erhöhtem Unterstützungsbedarf

„Welche Unterstützung wünschen Sie sich beim Standortwechsel?“



Quelle: Decoding Global Talent 2024

Azubi-Wohnen

Botschaft: Der Mangel an Azubi-Wohnen wird nicht kleiner.

- **Demografischer Wandel verstärkt** Azubi-Mangel
- Junge Menschen können sich zwischen verschiedenen Bildungsangeboten entscheiden. **Bezahlbare Wohnangebote** können die **Attraktivität der Ausbildung** erhöhen.
- Es werden **unterschiedliche Angebote** benötigt (Stichworte: regulär, temporär, betreut, gemeinschaftlich).
- Die aktuellen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt lassen eine Verschärfung der Wohnungsmarktsituation erwarten. Die **geringe Zahlungsfähigkeit** der Zielgruppe führt dazu, dass **kaum zusätzlichen Angebote** entstehen.
- **Berlin aktuell:** Machbarkeitsstudien bei Senat und IHK



Ausblick

Argumente im Überblick: Gute Gründe für das Mitarbeiterwohnen

Beschäftigte

- Günstiger Wohnraum
- Sichere Wohnverhältnisse
- Schutz über das Mietrecht
- Umzug belastet Arbeitsplatzwechsel nicht

Arbeitgeber:innen

- Starkes Argument in der Personalakquise
- Aufwertung der Arbeitgebermarke
- Planungsstabilität
- Stärkung des Anlagevermögens
- Aktivierung unternehmens-eigener Flächenpotenziale

Kommunen

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Stärkung der lokalen Wirtschaftsstrukturen
- Effiziente Konversion
- Wohnangebot im Einklang mit Nachfrage

Wohnungsunternehmen

- Unkomplizierte Mieterwechsel
- Solvente und zuverlässige Mieter:innen
- Möglichkeit zur gezielten Durchmischung
- Hohe Auslastungsquote
- Günstiger Neubau
- Neue Flächenpotenziale

Netzwerk MitarbeitendenWohnen

- Ziel: Austausch, Vernetzung, Interessensvertretung
- Zielgruppe: Unternehmen, die MitarbeitendenWohnen anbieten (wollen)
- Themen: Kooperationsmodelle, Förderung, Personalpolitik, Azubi-Wohnen u.a.
- Format: mehrmals jährlich, digital und in Präsenz
- Mehr Infos unter www.netzwerkmaw.de

- **Nächster Termine:**
26. – 27. November
bei der Berlinovo in Berlin



Jetzt
anmelden!



Netzwerk MitarbeitendenWohnen



Das Netzwerk MitarbeitendenWohnen wird ermöglicht durch freundliche Unterstützung von:



berlinovo

Projektteam und Kontakt

Simon Wieland
wieland@regiokontext.de

Arnt v. Bodelschwingh
bodelschwingh@regiokontext.de

Sophia Wiedergrün
wiedergruen@regiokontext.de

mitarbeiterwohnen@regiokontext.de

www.mitarbeiterwohnen.de

Worauf kommt es in der Praxis an?

Stellschrauben in der Realisierung:

- Möglichkeiten der Förderung
- Flächenverfügbarkeit und BauNVO
- Gute Partner / Kooperation mit Wohnungswirtschaft
- Steuerrecht
- Mietrecht & Befristung



Wohnraum für Landesbedienstete des Freistaates Bayern in München
© Markus Lanz