

Antwort der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Susanne Ferschl, Caren Lay, Gökay Akbulut, weiterer Abgeordneter und der Gruppe Die Linke
– Drucksache 20/13866 –**

Werkwohnungen – Standortfaktor Wohnen

Vorbemerkung der Fragesteller

Werkwohnungen haben eine lange Tradition in Deutschland. Siedlungen für Arbeiterinnen und Arbeiter entstanden und prägen noch heute das Bild vieler Städte. Damals war die Wohnsituation ähnlich wie heute ein dringendes Handlungsfeld (www.fesv.de/index.php/ueberuns.html). Mittlerweile befinden sich viele dieser Wohnungen allerdings in der Hand diverser Immobilienfonds. Denn ganze kommunale Wohnungsunternehmen, Eisenbahnerwohnungen und viele Siedlungen für Arbeiterinnen und Arbeiter wurden privatisiert. Mit der zunehmenden Wohnungskrise des 21. Jahrhunderts erfahren die Werkwohnungen eine gewisse Renaissance (www.sueddeutsche.de/wirtschaft/werkwohnungen-wohnen-beim-chef-1.4938849).

Diese Krise ist schon seit vielen Jahren bekannt, wurde nach Ansicht der Fragestellerinnen und Fragesteller trotz etlicher Warnungen von Interessengemeinschaften oder Die Linke allerdings viel zu selten ernstgenommen (s. u. a. igbau.de/Bund-muss-Notbremse-ziehen-Deutschland-braucht-ein-Konjunkturprogramm-Wohnen.html oder Bundestagsdrucksachen 20/12105, 20/12109, 20/8569 und 20/6714).

Mitunter aus diesen Gründen suchen immer mehr Unternehmen und Kommunen verstärkt nach Wegen, wie sie bei der Suche nach und Bindung von Fachkräften durch zusätzliche Leistungen attraktiver werden können. Eine Möglichkeit davon ist, den Beschäftigten verbilligten oder gar unentgeltlich Wohnraum zu überlassen. Neue Beschäftigte entgehen damit beispielsweise einer lästigen Wohnungssuche, gerade in Zeiten von Wohnungsknappheit. Auch können hiermit etwaige Hürden für ausländische Fachkräfte gesenkt werden. Damit wird Wohnen zum Standortfaktor. Denn der Mangel an Fachkräften ist untrennbar mit dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum verbunden.

Werkwohnungen können dabei entstehen, indem Firmen oder Kommunen Wohnungen auf eigenen Grundstücken bauen, bei Immobilienfirmen Wohnungen anmieten oder Belegungsrechte bei Wohnungsbaufirmen erwerben. Die Fragestellerinnen und Fragesteller wollen sich mit der Kleinen Anfrage ein Bild davon machen, welche Rolle Wohnungsformen wie Werkwohnungen spielen und inwiefern sie einen positiven Beitrag zur aktuellen Situation auf dem angespannten Wohnungsmarkt leisten können und somit als weitere Chance zur Entlastung zu verstehen sind.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Bezahlbarer Wohnraum ist eine Voraussetzung für die zügige Einstellung von Azubis und Fachkräften. Insbesondere die Bereitstellung von Mitarbeiterwohnungen kann eine entscheidende Rolle bei der Suche nach und Bindung von Beschäftigten an Unternehmen spielen. Die Bundesregierung hat die Förderung für bezahlbaren Wohnraum deutlich und zielgerichtet ausgeweitet. Dazu zählen insbesondere der soziale Wohnungsbau, das Sonderprogramm Junges Wohnen für Auszubildende und Studierende, die Förderung des Klimafreundlichen Neubaus auch im Niedrigpreissegment, die Wohneigentumsförderung für Familien und die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen. Die Bundesregierung hat sich zudem dafür eingesetzt, auch das traditionsreiche Segment des Wohnens für Beschäftigte und Auszubildende/Studierende zu stärken und auszubauen.

Die lange Tradition des Werkwohnungsbaus wurde aufgrund von unternehmerisch-strategischen Entscheidungen in den 1980er-Jahren des 20. Jahrhunderts vielerorts unterbrochen. Heute zeigt sich, dass Unternehmen, die ein kontinuierliches Engagement im Wohnungsmarkt für die eigenen Beschäftigten verfolgen, durchaus Vorteile bei der Fachkräftegewinnung haben.

Mit dem Forschungsprojekt „Wohnen für Mitarbeitende – Eine Bestandsaufnahme“ im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) liegen erstmals vertiefte Erkenntnisse über Bedeutung, Verteilung und Potentiale des Mitarbeiterwohnens vor. Die Studie zeigt, dass 80 Prozent der Unternehmen noch keine Unterstützung anbieten.

Ziel des BMWSB ist es, den Informationsaustausch zu stärken, über gute Beispiele und erfolgreiche Strategien und Kooperationen zu informieren und auf diesem Weg Unternehmen anzusprechen und neue Projekte zu initiieren.

1. Welche Formen der Wohnungsüberlassung an Beschäftigte existieren nach Kenntnis der Bundesregierung?

Unternehmen können ihre Mitarbeitenden mit einer Vielzahl an Möglichkeiten unterstützen, die weit über den klassischen Werkwohnungsbaus hinausgehen. Die Unternehmen müssen dabei nicht unbedingt selbst als Bauherren, Eigentümer und Vermieter auftreten. Sie können Belegungsrechte erwerben, in Kooperation mit Partnern aus der Immobilienbranche Wohnraum zur Verfügung stellen oder niedrigschwellige Unterstützung (zum Beispiel Tauschbörsen) leisten.

Im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes werden Wohnungen über privatrechtliche Mietverhältnisse überlassen. Darüber hinaus können Beschäftigten des Bundes aus dienstlichen Gründen Dienstwohnungen unter bestimmten Voraussetzungen in einem öffentlich-rechtlichen Überlassungsverhältnis zugewiesen werden.

2. Was versteht die Bundesregierung unter den in Frage 1 aufgeführten Formen der Wohnungsüberlassung beziehungsweise was versteht sie unter normaler, allgemeiner beziehungsweise funktionsgebundener Werkwohnung, Werkmietwohnung beziehungsweise (mietfreier) Dienstwohnung?
3. Welche rechtlichen Grundlagen wurden für die in den Fragen 1 und 2 genannten Wohnungstypen geschaffen?

Die Fragen 2 und 3 werden gemeinsam beantwortet.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) unterscheidet zwischen Wohnraum, der mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet ist (Werkmietwohnung), und Wohnraum, der im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen ist (Werksdienstwohnung).

Bei einer Wohnungsüberlassung an Beschäftigte sind verschiedene Formen zu unterscheiden, die auch hinsichtlich der Kündigungsmöglichkeiten unterschiedlich geregelt sind. Um eine Dienstwohnung oder Werkmietwohnung handelt es sich dann, wenn das Bestehen eines Dienst-, Arbeits-, oder Ausbildungsverhältnisses die Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Mietvertrages war. Es besteht keine Notwendigkeit, dass der Vermieter auch der Arbeitgeber ist. Allerdings muss der Vermieter in einer rechtlichen Beziehung zum Arbeitgeber stehen oder mit dem Arbeitgeber durch ein Belegungsrecht oder einen so genannten Werkförderungsvertrag verbunden sein. Bei einem Werkmietvertrag bestehen immer zwei getrennte Verträge: der Arbeits- oder Dienstvertrag und der Mietvertrag für die Werkswohnung.

Davon zu unterscheiden ist eine Werkdienstwohnung, die zum Beispiel Personen mit bestimmten Funktionen, zum Beispiel Hausmeister oder Pförtner, im Rahmen des Dienstverhältnisses überlassen wird. Deren Dienstverhältnis erfordert in der Regel eine Überlassung von Wohnraum, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht. Ein Dienstverhältnis liegt vor, wenn zwischen den Vertragsparteien ein Dienstvertrag im Sinne von §§ 611 ff. BGB besteht. Rechtsgrund für die Überlassung der Wohnung ist kein Mietvertrag, sondern der Dienstvertrag. Typisch für die Werkdienstwohnung ist eine mit dem Dienstverpflichteten vereinbarte Benutzungspflicht. §§ 576, 576a BGB enthalten Sondervorschriften zu Werkmietwohnungen sowie § 576b BGB eine Bestimmung zu Werkdienstwohnungen.

Gegenstand der Wohnungsfürsorge des Bundes ist es, seinen Beschäftigten am Dienstort oder in dessen Einzugsbereich angemessenen, bezahlbaren und bei Bedarf barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies gilt insbesondere auch für wirtschaftsstarke Regionen und Großstädte mit angespannter Wohnungsmarktsituation. Es handelt sich dabei um eine freiwillige Leistung des Bundes. Ein Rechtsanspruch auf die Versorgung mit Wohnraum besteht nicht.

Dienstwohnungen sind nach § 2 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift über die Bundesdienstwohnungen (Dienstwohnungsvorschriften – DWV) vom 31. Januar 2023 (GMBI 2023 Nummer 31, S. 642) solche Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die Beamtinnen oder Beamten als Inhaberinnen oder Inhabern bestimmter Dienstposten unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung ohne Abschluss eines Mietvertrages aus dienstlichen Gründen nach Maßgabe öffentlich-rechtlicher Vorschriften zugewiesen werden.

Die Wohnungsfürsorge des Bundes ist in den „Allgemeinen Grundsätzen der Wohnungsfürsorge des Bundes“ verankert.

§ 72 Absatz 2 des Bundesbeamtengesetzes ermächtigt die Dienstvorgesetzten, Beschäftigten des Bundes aus dienstlichen Gründen eine bestimmte Dienstwohnung im Dienstgebäude zuzuweisen. Einzelheiten zur Dienstwohnungsvergütung finden sich in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift über die Bundesdienstwohnungen (Dienstwohnungsvorschriften – DWV) vom 31. Januar 2023 (GMBI 2023 Nummer 31, S. 642) den gemäß § 10 des Bundesbesoldungsgesetzes i. V. m. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zu § 10 des Bundesbesoldungsgesetzes über die Festsetzung der höDWV vom 1. Dezember 1977 (GMBI. S. 736) i. d. F. der ÄndVV vom 30. Oktober 1979.

4. Welche Vor- beziehungsweise Nachteile sieht die Bundesregierung nach ihrer Kenntnis in derlei Wohnungstypen
- a) für Unternehmen,
 - b) für Beschäftigte,

Unternehmen können sich mit der Bereitstellung von Wohnungen Vorteile bei der Gewinnung und Bindung von Arbeitskräften schaffen. Dies hat damit letztlich auch Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg von Unternehmen. Mit einem Wohnungsangebot können sowohl inländische Fachkräftepotenziale aus anderen Regionen als auch ausländische Fachkräfte gewonnen werden. Daneben bindet der Arbeitgeber seine Mitarbeitenden stärker an ein Unternehmen und vermeidet Fluktuation.

Für die Arbeitnehmenden sind Aspekte wie der Zugang zu Wohnraum und gegebenenfalls geringere Wohnkosten oder auch die Nähe zur Arbeitsstätte ein Anreiz.

- c) für Kommunen,

Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten profitieren Kommunen von zusätzlichen Wohnungsangeboten durch Unternehmen. Unternehmen, die Wohnungen für ihre Beschäftigten bauen oder bauen lassen, tragen nicht nur zur Ausweitung des lokalen und regionalen Wohnungsangebotes bei, sondern sichern auch die demografische Entwicklung durch Zuzug von Familien.

Öffentliche Unternehmen und solche mit öffentlicher Beteiligung sind darüber hinaus Vorreiter und gute Partner der Kommunen.

- d) für Bauunternehmen?

Viele Unternehmen verfügen über Kapital, Grundstücke und Immobilien, die im Rahmen von Umwidmung und Umwandlung für den Mitarbeiterwohnungsbau aktiviert werden können.

5. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten zwei vorliegenden Berichtsjahren die Mietbelastungsquote entwickelt (bitte zwischen insgesamt und für Einkommen unter 1 500 Euro sowie unter 2 500 Euro differenzieren)?

Daten zur Mietbelastungsquote stehen aus dem Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus zur Verfügung. Dieser wird alle vier Jahre erhoben, so dass hier die Mietbelastungsquoten für die Jahre 2018 und 2022 aufgeführt sind. Die Klassenabgrenzung zum Einkommen ermöglicht keine Differenzierung unter 2 500 Euro. Zudem wurde der Klassenzuschnitt zwischen den Erhebungszeiträumen leicht angepasst.

Mietbelastungsquote (Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) 2018

Hauptmieterhaushalte insgesamt 27,2 Prozent

Nach Einkommen:

unter 1 500 Euro: 38,4 Prozent

1 500 bis unter 2 000 Euro 27,3 Prozent

2 000 bis unter 3 200 Euro 22,2 Prozent

Quelle: Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus 2018

Mietbelastungsquote (Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) 2022

Hauptmieterhaushalte insgesamt 27,9 Prozent

Nach Einkommen:

unter 1 500 Euro: 44,7 Prozent

1 500 bis unter 2 000 Euro 28,9 Prozent

2 000 bis unter 3 000 Euro 23,8 Prozent

Quelle: Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus 2022

6. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung seit 2014 in den zehn größten Ballungsgebieten Deutschlands die Anzahl der Beschäftigten sowie offener Stellen im öffentlichen Dienst und die entsprechende Leerstandsquote und Angebotsmiete entwickelt?

Der Wohnungsfürsorge des Bundes liegen keine Angaben zur Entwicklung in den zehn größten Ballungsräumen hinsichtlich der Anzahl der Beschäftigten, offener Stellen im öffentlichen Dienst, der offiziellen Leerstandsquote sowie der Angebotsmieten seit 2014 vor. Die Standorte Berlin, München, Stuttgart, Frankfurt/Main, Köln (und Bonn), Hamburg und Düsseldorf erfahren im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes besondere Beachtung, da hier entsprechend hohe Bedarfe an Wohnungen der Wohnungsfürsorge für die verschiedenen Ressorts des Bundes bestehen.

Die Daten zu den Leerstandsquoten und zu den Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen liegen auf der Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise vor. Die folgenden Tabellen zeigen die Werte für die zehn größten deutschen Städte.

Leerstandsquoten in den zehn größten Städten 2011 und 2022

Städte	2011	2022
	Anteil leerstehender Wohnungen an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Prozent	
Berlin, Stadt	3,6	2,0
Bremen, Stadt	3,0	3,3
Dortmund, Stadt	4,0	3,3
Düsseldorf, Stadt	2,9	3,0
Frankfurt am Main, Stadt	2,7	3,2
Hamburg, Freie und Hansestadt	1,6	2,0
Köln, Stadt	2,5	2,5
Leipzig, Stadt	12,3	5,4
München, Landeshauptstadt	2,1	2,7
Stuttgart, Stadtkreis	3,8	3,6

Anmerkungen: Die Leerstandsquoten beziehen sich auf Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum. Privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen sind ausgenommen. Die aus den Regionaldaten berechneten Aggregatwerte können aufgrund des Anonymisierungsverfahrens der Statistischen Ämter geringfügig von den veröffentlichten Werten abweichen. Die Ergebnisse für das Jahr 2011 wurden durch die Statistischen Ämter mit einem anderen Anonymisierungsverfahren aufbereitet. Die Statistischen Ämter haben bisher noch nicht die Ergebnisse des Jahres 2011 nach dem Anonymisierungsverfahren des Zensus 2022 veröffentlicht. Daher können leichte Abweichungen zwischen den Ergebnissen bestehen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung. Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2011 und Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung.

Der Bundesregierung liegt keine repräsentative amtliche Statistik zu den Angebotsmieten (Mietpreise, zu denen Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden) vor.

Bekannt sind lediglich von privaten Anbietern wie der IDN ImmoDaten GmbH zusammengestellten Daten, die sich hilfsweise auf öffentlich verfügbare Internet-Angebotsmieten beziehen und damit nur einen sehr spezifischen und damit nicht repräsentativen Teil der Angebotsmieten im Sinne der Fragestellung betreffen. Es handelt sich um eine Auswertung der im Internet veröffentlichten Wohnungsinserate von Immobilienplattformen und Zeitungen, bezogen auf dortige Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 Quadratmeter Wohnfläche, mit mittlerer Wohnungsausstattung in mittlerer bis guter Wohnlage. Damit bilden diese Zahlen nur das Angebot ab, das Wohnungssuchende auf diesen Kanälen vorfinden. Gerade Wohnungen, die über Wartelisten, eigene Plattformen der Unternehmen oder durch Makler angeboten bzw. vergeben werden, sind darin regelmäßig nicht enthalten. Damit ist nicht das gesamte Wohnungsangebot abgedeckt. Gerade Wohnungen im günstigeren Segment können hier unterrepräsentiert sein.

Die im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aufbereiteten Daten beziehen sich daher nur auf die sogenannten Internet-Angebotsmieten, die jedoch im Sinne der Fragestellungen nicht repräsentativ sind und damit nur einen Teil der erfragten Angebotsmieten abbilden.

7. Wie setzt sich nach Kenntnis der Bundesregierung das Qualifikationsniveau der Beschäftigten zusammen, die allgemeinen beziehungsweise in bundeseigenen Werkwohnungen wohnen?

Angaben zum Qualifikationsniveau der Beschäftigten, denen im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes eine bundeseigene Wohnung zugewiesen wurde, hält die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) nicht vor.

8. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung über die Vor- und Nachteile von Werkwohnungen sowie aktuelle Entwicklungen in diesem Bereich?

Die Wohnungsfürsorge versorgt die Beschäftigten des Bundes mit angemessenem und dienstortnahem Wohnraum. Damit werden die Funktionsfähigkeit der verschiedenen Einrichtungen des Bundes unterstützt und Personalmaßnahmen der Ressorts flankiert. Außerdem steigert die Wohnungsfürsorge die Attraktivität des Bundes als Arbeitgeber.

9. Welche Rolle spielen nach Kenntnis der Bundesregierung Werkwohnungen wie Azubi- oder Schwesternwohnheime aus Sicht der Wirtschaftsförderung und im Sinne eines Standortfaktors zur Gewinnung von Fachkräften oder Auszubildenden für Betriebe und Unternehmen?

Im Rahmen der BBSR-Forschungsprojekte „Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe Studierender und Auszubildender“ und „Bestandsaufnahme des Wohnungsbaus für Mitarbeitende zur Fachkräftesicherung in der Bundesrepublik Deutschland“ wurden unter anderem Gespräche mit Expertinnen und Experten sowie Workshops durchgeführt. Dabei wurde deutlich, dass insbesondere bei der Gewinnung von Azubis, aber auch von Mitarbeitenden allgemein, ein entsprechendes Wohnungsangebot ein Standortfaktor sein kann und zur Fachkräftegewinnung beiträgt. So wurde im Rahmen der Bestandserhebung ermit-

telt, dass etwa 46 Prozent der Unternehmen angeben, dass die Wohnangebote für Mitarbeitende die Gewinnung und Bindung von Fachkräften (deutlich) vereinfacht.

10. Welchen Beitrag kann nach Kenntnis und Auffassung der Bundesregierung der Bau von Werkwohnungen bei der Linderung des angespannten Wohnungsmarktes leisten (bitte begründen)?

Eine Ausweitung des Wohnungsbestands in Deutschland erfolgt dann, wenn eine Wohnung entweder durch das Unternehmen selbst (gegebenenfalls über ein Tochterunternehmen) gebaut oder ein Neubau oder Belegungsrechte in einem Neubau erworben wurden. Gerade in der aktuellen Marktphase kann die Nachfrage der Arbeitgeber wichtige Impulse zur Stimulierung des Neubaus geben. Im Rahmen von direkten Unterstützungsmaßnahmen, die Unternehmen ihren Mitarbeitenden anbieten, sind nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln etwa 161 000 Wohnungen neu entstanden.

11. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 1964, 1974, 1984, 1994, 2004 sowie seit 2014 die Anzahl von Werkwohnung insgesamt entwickelt (bitte Jahreswerte ausweisen und nach insgesamt, Werkwohnungstyp, Ost und West und Bundesländern differenzieren)?

Entsprechende Daten liegen der Bundesregierung nicht vor.

12. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 1964, 1974, 1984, 1994, 2004 sowie seit 2014 die Anzahl von Werkwohnungen in öffentlicher Hand entwickelt (bitte Jahreswerte ausweisen und nach insgesamt, Werkwohnungstyp, Ost und West und Bundesländern differenzieren)?

Zum Bestand und der Entwicklung von Werkwohnungen im Bereich der Bundesländer oder Kommunen liegen der Bundesregierung keine Informationen vor. Hinsichtlich der Wohnungen der Wohnungsfürsorge wird auf die Antwort zu Frage 13 verwiesen.

13. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 1964, 1974, 1984, 1994, 2004 sowie seit 2014 die Anzahl von Werkwohnungen des Bundes entwickelt (bitte Jahreswerte ausweisen und nach insgesamt, Werkwohnungstyp, Ost und West und Bundesländern differenzieren)?

Bestandszahlen der der Wohnungsfürsorge des Bundes unterliegenden Wohnungen vor dem Jahr 2014 liegen der Bundesregierung nicht vor.

Im Jahr 2014 standen folgende Wohnungen für die Zwecke der Wohnungsfürsorge des Bundes zur Verfügung:

Bundesland	Anzahl der Wohnungen der Wohnungsfürsorge des Bundes
Baden-Württemberg	6 156
Bayern	8 271
Berlin	7 839
Brandenburg	2 713
Bremen	408
Hamburg	693

Bundesland	Anzahl der Wohnungen der Wohnungsfürsorge des Bundes
Hessen	4 643
Mecklenburg-Vorpommern	4 174
Niedersachsen	8 228
Nordrhein-Westfalen	9 914
Rheinland-Pfalz	5 119
Saarland	693
Sachsen	2 740
Sachsen-Anhalt	1 081
Schleswig-Holstein	2 610
Thüringen	1 985
Gesamt	67 267

Im Jahr 2023 standen folgende Wohnungen für die Zwecke der Wohnungsfürsorge des Bundes zur Verfügung:

Bundesland	Anzahl der Wohnungen der Wohnungsfürsorge des Bundes
Baden-Württemberg	5 641
Bayern	8 455
Berlin	8 923
Brandenburg	2 761
Bremen	186
Hamburg	574
Hessen	5 381
Mecklenburg-Vorpommern	3 840
Niedersachsen	7 520
Nordrhein-Westfalen	8 709
Rheinland-Pfalz	3 175
Saarland	611
Sachsen	2 540
Sachsen-Anhalt	729
Schleswig-Holstein	1 330
Thüringen	1 648
Gesamt	62 023

14. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 1964, 1974, 1984, 1994, 2004 sowie seit 2014 die Anzahl der Krankenhäuser mit angegliederten Schwesternwohnheimen entwickelt (bitte Jahreswerte ausweisen und nach insgesamt, Ost und West und Bundesländern differenzieren)?

Entsprechende Daten liegen der Bundesregierung nicht vor.

15. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 1964, 1974, 1984, 1994, 2004 sowie seit 2014 die Anzahl von Azubi- beziehungsweise Lehrlingswohnheimen entwickelt (bitte Jahreswerte ausweisen und nach insgesamt, Ost und West und Bundesländern differenzieren)?

Entsprechende Daten liegen der Bundesregierung nicht vor.

16. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 1964, 1974, 1984, 1994, 2004 sowie seit 2014 die Anzahl der Baugenehmigungen sowie Baufertigstellung neuer Wohngebäude nach Bauherren entwickelt (bitte Jahreswerte ausweisen und nach insgesamt, Gebäude und Wohnungen sowie Ost und West und Bundesländern differenzieren)?

Zu Frage 16 wird auf die als Anlage* beigefügten Tabellen verwiesen. Für die Jahre 1964 und 1974 liegen keine entsprechenden Informationen vor. Für weitere regionale Differenzierungen wird auf das Statistische Bundesamt verwiesen.

17. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 1964, 1974, 1984, 1994, 2004 sowie seit 2014 die Anzahl werksbezogener Wohnungsbaugenossenschaften entwickelt (bitte Jahreswerte ausweisen und nach insgesamt, Ost und West und Bundesländern differenzieren)?

Entsprechende Daten liegen der Bundesregierung nicht vor.

18. Plant die Bundesregierung, den Erhalt der geschichtsträchtigen Historie des Werkwohnungsbaus sowie der werksbezogenen Wohnungsbaugenossenschaften zu fördern, und
 - a) wenn ja, wie, und mit welchem Zeitplan,
 - b) wenn nein, warum nicht?

Mit dem Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus werden seit 2014 herausragende städtebauliche Vorhaben unterstützt. So wurden unter anderem die Anpassung von Gebäuden an heutige Bedarfe am Beispiel von zwei Musterhäusern sowie die Umgestaltung von Außenanlagen und Teilen des öffentlichen Raums in der Gießener Werksiedlung „Gummiinsel“ mit rund 1,7 Mio. Euro in die Förderung aufgenommen. Bestehende Wohngebäude sind schon jetzt in verschiedenen Programmen förderfähig. Es wird dazu auf die Ausführungen zu Frage 27 verwiesen.

19. Welche Anzahl und welcher Anteil ehemaliger Werkwohnungen befindet sich nach Kenntnis der Bundesregierung derzeit im Besitz von Immobilienfonds?

Entsprechende Daten liegen der Bundesregierung nicht vor.

20. Wie viele bundeseigene Werkwohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung seit 2014 veräußert (bitte Jahreswerte ausweisen und zwischen insgesamt, denen, die veräußert haben, und an wen verkauft wurde differenzieren)?

Seit dem Jahr 2014 sind aus dem Wohnungsbestand der BImA nur noch wenige Wohnungen verkauft worden, an denen regelmäßig aufgrund der Ortslage kein Wohnungsfürsorgebedarf mehr bestanden hat. In seltenen Ausnahmefällen wurden bei den Kaufverträgen Wohnungsbelegungsrechte vereinbart. Entsprechende Daten und detailliertere Aufschlüsselungen konnten in der Kürze der Zeit nicht ermittelt und zusammengestellt werden.

* Von einer Drucklegung der Anlage wird abgesehen. Diese ist auf Bundestagsdrucksache 20/14183 auf der Internetseite des Deutschen Bundestages abrufbar.

21. Welche Kauf- oder Verkaufspläne von Werkwohnungen bundeseigener Unternehmen oder Behörden laufen derzeit nach Kenntnis der Bundesregierung?

Die der Wohnungsfürsorge des Bundes unterliegenden Wohnungen werden wegen der hohen Nachfrage der Beschäftigten des Bundes nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für diese Zwecke im Bestand gehalten.

Zu den unmittelbaren Bundesunternehmen (Mehrheitsbeteiligungen) sind keine Kauf- oder Verkaufspläne bekannt.

22. Wie viele und welche Bauvorhaben von Werkwohnungen bundeseigener Unternehmen oder Behörden laufen derzeit nach Kenntnis der Bundesregierung?

Die BImA errichtet neue Wohnungen im Rahmen der Wohnraumoffensive des Bundes. Die Informationen hierzu sind öffentlich einsehbar und unter folgendem Link zu finden: <https://wohnraumoffensive.bundesimmobilien.de/>

Zu den unmittelbaren Bundesunternehmen (Mehrheitsbeteiligungen) sind keine Bauvorhaben zu Werkwohnungen bekannt.

23. Welchen Einfluss haben nach Kenntnis der Bundesregierung Ansiedlungen von Großunternehmen auf den dortigen Wohnungsmarkt?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine empirischen Informationen vor. Inwiefern die Ansiedlung von Großunternehmen Einfluss auf den Wohnungsmarkt hat, hängt von vielen Faktoren ab und dürfte sich nur für Einzelfälle konkret beurteilen lassen.

Unternehmen, die ihre Belegschaft ausbauen, ziehen Arbeits- und Fachkräfte an, die wiederum Wohnraum nachfragen. Gleichzeitig sind Regionen, in denen gut ausgebildete Menschen dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen, attraktiv für Unternehmen. Damit spielen Arbeitgeber eine entscheidende Rolle für die Nachfrageseite am Wohnungsmarkt.

24. Zu welchen Konditionen vermietet der Bund beziehungsweise vermieten bundeseigene Unternehmen sowie Behörden Werkwohnungen beziehungsweise Wohnungen der Wohnungsüberlassung?

Die BImA vermietet ihre Wohnungen nach Maßgabe der Haushaltsvermerke 60.4 und 60.5 bei Kapitel 6004 Titel 121 01 des Bundeshaushaltsplans.

Bezogen auf die bundeseigenen Unternehmen ergeben sich die Konditionen aus der nachfolgenden Aufstellung:

Unternehmen	Konditionen
Helmholtz-Zentrum hereon GmbH	Wohnungen zu Vollkosten
Helmholtz-Zentrum für Infektionsforschung GmbH	511,50 Euro pro Monat
Forschungszentrum Jülich GmbH	Die Vermietung erfolgt durch die Zuwendungsempfängerin zu marktüblichen Konditionen.
Deutsche Bahn AG	Die DB AG stellt Mitarbeitenden temporären, möblierten Wohnraum für einen Zeitraum von 7 bis 24 Monaten als Werkwohnungen zur Verfügung und tritt hier als Untervermieter auf. Diese Angebote gibt es aktuell an sechs Standorten in Deutschland: Hamburg, Köln, Stuttgart, München, Frankfurt am Main und Mainz. Die qm-Mietpreise bewegen sich hier, je nach Standort und Ausstattung des Wohnraums, zwischen 18,20 Euro bis 49,65 Euro pro qm (Preise inklusive Nebenkosten, vollmöbliert, in Ballungsgebieten und zentralen Lagen gelegen). Weitere Wohnraumangeboten für Mitarbeitende der DB AG werden nicht direkt durch die DB vermietet.

25. Plant die Bundesregierung, bundeseigene Unternehmen oder Behörden bei der Errichtung oder beim Kauf von Werkwohnungen zu unterstützen, und
- wenn ja, wie, und mit welchem Zeitplan,
 - wenn nein, warum nicht?

Aktuell plant die Bundesregierung dies nicht. Der Bund betreibt seine Wohnungsfürsorge über die BImA.

26. Welche Erkenntnisse zieht die Bundesregierung aus der Wohnraumoffensive der Deutschen Bahn?

Entsprechende Daten konnten in der Kürze der Zeit nicht zusammengestellt werden.

27. Wie fördert die Bundesregierung
- den Bau von Wohnheimen für Studentinnen und Studenten,
 - die öffentliche Wohnraumversorgung,
 - den Bau anderer Werkwohnungen?

Die Bundesregierung fördert den sozialen Wohnungsbau mit Finanzhilfen in Rekordhöhe (Programmscheibe im Jahr 2024 in Höhe von 3,15 Mrd. Euro).

Durch Kofinanzierung der Länder wird diese Summe erfahrungsgemäß mehr als verdoppelt. Dies zeigt bereits jetzt Wirkung: Im Jahr 2023 Anstieg geförderter Wohneinheiten um knapp 21 Prozent auf rund 50 000. Sozialer Wohnungsbau ist damit Stabilitätsanker in Zeiten schwieriger wohnungspolitischer Rahmenbedingungen geworden. Das seit 2023 neue Programm Junges Wohnen ist mit 500 Mio. Euro ausgestattet und fördert den Bau von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende.

Wenn Miet- und Belegungsbindungen an dem geförderten Wohnraum begründet werden, können auch Arbeitgeber die Förderungen nutzen. Ein großer Anteil der Beschäftigten liegt innerhalb der Einkommensgrenzen der Länder.

Die aktuell sehr günstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau können auch für den Mitarbeiterwohnungsbau genutzt werden, zum Beispiel steuer-

liche Abschreibungsmöglichkeiten, Regelungen zum geldwerten Vorteil und KfW-Programme mit spezifischen Zielsetzungen. Insbesondere auch die Bundesprogramme „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN), „Klimafreundlichen Neubau“ (KFN) und auch das geplante Programm „Gewerbe zu Wohnen“ können Mitarbeiterwohnungsbau relevant sein.

Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen wird gefördert mit einem Bundesprogramm KfW 134. Damit wird das Eigenkapital der Genossenschaften gestärkt. Sofern Unternehmen ihre Beschäftigten oder Gewerkschaften ihre Mitglieder bei der Gründung von Wohnungsgenossenschaften zum Beispiel organisatorisch unterstützen, können diese von dem Programm profitieren.

28. Plant die Bundesregierung, die Mitbestimmungsrechte von Betriebsräten bei der Miethöhe, der Belegung von Wohnraum oder bei drohendem Verkauf von Wohnungsbeständen zu stärken, und
- wenn ja, wie, und mit welchem Zeitplan,
 - wenn nein, warum nicht?

Der Betriebsrat verfügt bereits nach geltendem Recht über ein Mitbestimmungsrecht bei Zuweisung und Kündigung von Wohnräumen, die den Arbeitnehmern mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses vermietet werden, sowie der allgemeinen Festlegung der Nutzungsbedingungen (§ 87 Absatz 1 Nummer 9 des Betriebsverfassungsgesetzes). Zu den allgemeinen Nutzungsbedingungen zählen nach der Rechtsprechung auch die Grundsätze der Mietzinsbildung (BAG, Beschl. v. 28.07.1992, 1 ABR 22/92). Weitergehende gesetzliche Maßnahmen sind nicht geplant.

29. Plant die Bundesregierung, Unternehmen bei der Errichtung von Werkswohnungen zu unterstützen, und
- wenn ja, wie, und mit welchem Zeitplan,
 - wenn nein, warum nicht?

Es wird auf die Antwort zu Frage 27 verwiesen. Bund und Länder bieten schon jetzt zahlreiche Fördermöglichkeiten, die auch von Unternehmen für Werkswohnungen genutzt werden können. Zudem gibt es steuerrechtliche Anreize.

30. Plant die Bundesregierung Maßnahmen, die insbesondere die Errichtung von Wohnungen für Beschäftigte mit geringem oder mittlerem Einkommen zur Folge haben, und
- wenn ja, welche, und mit welchem Zeitplan,
 - wenn nein, warum nicht?

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 27 und 29 verwiesen. Eine besondere Rolle spielen die Programme des sozialen Wohnungsbaus der Länder, die für Bauprojekte für niedrigere Einkommensgruppen gezielte Förderungen anbieten.

31. Plant die Bundesregierung, Großunternehmen bei der Ansiedlung in die Pflicht zu nehmen, Wohnraum für ihre Beschäftigten zu errichten, und
- wenn ja, wie, und mit welchem Zeitplan,
 - wenn nein, warum nicht?

Gemeinden haben bereits die Möglichkeit, etwa die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Ansiedlungsvorhaben oder die Veräußerung von gemeindeeigenen Grundstücken von dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abhängig zu machen, in dem sich der Vorhabenträger zur Schaffung von Wohnraum für die Beschäftigten verpflichtet.

Die Kommunen gestalten dies im Rahmen ihrer Planungshoheit.

32. Plant die Bundesregierung Regelungen, die die Mieterinnen und Mieter von Werkwohnungen vor Wohnungsverlust durch veränderte Lebensbedingungen wie Renteneintritt oder Arbeitslosigkeit schützen würden, und
- wenn ja, welche, und mit welchem Zeitplan,
 - wenn nein, warum nicht?

Derzeit sind keine Änderungen im Sinne der Fragestellung geplant.

Die derzeit geltenden Regelungen stellen einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen den Interessen des Arbeitgebers an der Rückgabe von Werkwohnungen bei Beendigung des Arbeits- beziehungsweise Dienstverhältnisses und dem Mieter an dem Verbleib in seiner Mietwohnung dar.

Anlagen: Tabellen zu Frage 16

Baugenehmigungen von Wohngebäuden (Neubau) nach Art der Bauherren

Bauherr	Jahr	Deutschland		früheres Bundesgebiet		neue Länder und Berlin-Ost	
		Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Wohngebäude insgesamt	1984			135 869	306 923		
davon:							
Öffentliche Bauherren				294	1 505		
Unternehmen				36 682	130 935		
Private Haushalte				98 428	171 573		
Organisationen ohne Erwerbszweck				465	2 910		
Wohngebäude insgesamt	1994	242 772	624 839	197 422	514 306	45 350	110 533
davon:							
Öffentliche Bauherren		791	4 201	505	2 876	286	1 325
Unternehmen		52 024	271 878	40 573	213 495	11 451	58 383
Private Haushalte		189 382	344 846	155 983	294 979	33 399	49 867
Organisationen ohne Erwerbszweck		575	3 914	361	2 956	214	958
Wohngebäude insgesamt	2004	100 127	158 603	133 249	203 076	27 062	33 302
davon:							
Öffentliche Bauherren		231	972	345	856	51	106
Unternehmen		22 629	60 660	30 547	70 947	2 965	5 679
Private Haushalte		77 010	95 485	102 110	129 663	23 997	27 290
Organisationen ohne Erwerbszweck		257	1 486	247	1 610	49	227

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung BMWSB

Baugenehmigungen von Wohngebäuden nach Art des Bauherren in Deutschland

		Deutschland		früheres Bundesgebiet		Neue Länder und Berlin	
Bauherren von Wohngebäuden	Berichtsjahr	Bautätigkeiten		Bautätigkeiten		Bautätigkeiten	
		Errichtung neuer Gebäude		Errichtung neuer Gebäude		Errichtung neuer Gebäude	
		Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Öffentliche Bauherren	2014	395	4 265	233	2 228	162	2 037
	2015	590	7 585	399	4 752	191	2 833
	2016	1 249	19 170	1 001	13 367	248	5 803
	2017	794	10 831	554	6 385	240	4 446
	2018	719	9 412	493	5 666	226	3 746
	2019	787	11 490	516	5 120	271	6 370
	2020	585	10 504	387	5 975	198	4 529
	2021	724	10 361	466	6 103	258	4 258
	2022	703	12 559	456	6 348	247	6 211
	2023	706	10 942	476	5 940	230	5 002
Unternehmen	2014	23 985	116 723	20 727	93 871	3 258	22 852
	2015	24 762	121 738	21 539	96 705	3 223	25 033
	2016	26 527	150 554	23 146	122 230	3 381	28 324
	2017	24 697	146 157	21 045	112 601	3 652	33 556
	2018	25 784	153 937	22 463	122 866	3 321	31 071
	2019	26 389	157 754	22 769	127 337	3 620	30 417
	2020	25 741	156 338	22 296	126 330	3 445	30 008
	2021	25 237	152 955	21 485	122 339	3 752	30 616
	2022	24 683	147 712	21 112	121 040	3 571	26 672
	2023	18 106	117 757	15 204	94 988	2 902	22 769
Private Haushalte	2014	86 890	121 171	71 370	101 774	15 520	19 397
	2015	95 047	134 544	78 323	113 502	16 724	21 042
	2016	96 965	142 317	79 540	120 179	17 425	22 138
	2017	93 154	138 352	76 084	115 802	17 070	22 550
	2018	90 933	133 678	73 872	112 156	17 061	21 522
	2019	91 845	136 406	75 270	115 315	16 575	21 091
	2020	97 948	149 012	80 629	126 349	17 319	22 663
	2021	103 020	161 387	85 468	138 887	17 552	22 500
	2022	84 880	140 704	69 348	119 818	15 532	20 886
	2023	48 792	81 114	40 204	69 735	8 588	11 379

Organis.ohne Erwerbs- zweck	2014	340	3 865	.	.	.	.
	2015	372	4 098	.	.	.	.
	2016	416	4 509	350	3 848	66	661
	2017	415	5 009	318	3 874	97	1 135
	2018	433	5 182	337	4 528	96	654
	2019	436	5 488	376	4 623	60	865
	2020	322	4 508	259	3 702	63	806
	2021	325	3 786	275	3 104	50	682
	2022	393	3 348	248	2 266	145	1 082
	2023	285	3 833	237	2 897	48	936

Quelle, Statistisches Bundesamt (Destatis), eigene Darstellung BMWSB

Baufertigstellungen von Wohngebäuden (Neubau) nach Art der Bauherren									
			Deutschland gesamt		früheres Bundesgebiet		Neue Länder und Berlin-Ost		
			Jahr	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
				Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Wohngebäude insgesamt		1984			155 277	366 816	29 703	59 275	
davon:	Öffentliche Bauherren				410	1 903	210	860	
	Unternehmen				34 929	143 837			
	Private Haushalte				119 377	216 671			
	Organisationen ohne Erwerbszweck				561	4 405			
Wohngebäude insgesamt		1994	212 363	501 728	182 660	442 453	29 703	59 275	
davon:	Öffentliche Bauherren		741	4 086	531	3 226	210	860	
	Unternehmen		43 109	208 818	37 630	183 007	5 479	25 811	
	Private Haushalte		167 997	285 804	144 113	253 871	23 884	31 933	
	Organisationen ohne Erwerbszweck		516	3 020	386	2 349	130	671	
Wohngebäude insgesamt		2004	170 400	247 795	142 171	213 237	28 229	34 558	
davon:	Öffentliche Bauherren		489	1 196	382	984	107	212	
	Unternehmen		37 083	80 675	33 637	74 505	3 446	6 170	
	Private Haushalte		132 464	164 325	107 859	136 462	24 605	27 863	
	Organisationen ohne Erwerbszweck		364	1 599	293	1 286	71	313	

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung BMWSB

Baufertigstellungen von Wohngebäuden nach Art des Bauherren

Bauherr von Wohngebäuden	Berichtsjahr	Bautätigkeiten		Bautätigkeiten		Bautätigkeiten	
		Errichtung neuer Gebäude in Deutschland		Errichtung neuer Gebäude im früheren Bundesgebiet		Errichtung neuer Gebäude, Neue Länder und Berlin	
		Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Öffentliche Bauherren	2014	344	2 817	229	2 330	115	487
	2015	419	4 887	304	3 667	115	1 220
	2016	766	9 659	623	7 400	143	2 259
	2017	738	10 173	535	6 590	203	3 583
	2018	620	8 821	469	5 406	151	3 415
	2019	623	7 849	382	4 568	241	3 281
	2020	579	6 882	423	3 616	156	3 266
	2021	616	10 251	381	5 779	235	4 472
	2022	633	9 668	346	3 212	287	6 456
	2023	658	11 536	394	5 355	264	6 181
Unternehmen	2014	22 055	94 100	19 833	82 675	2 222	11 425
	2015	20 830	95 177	18 618	82 287	2 212	12 890
	2016	21 723	102 722	18 831	85 826	2 892	16 896
	2017	22 080	110 078	19 581	91 807	2 499	18 271
	2018	21 836	117 019	19 119	96 320	2 717	20 699

	2019	21 972	120 890	19 090	96 671	2 882	24 219
	2020	22 744	128 766	19 856	104 480	2 888	24 286
	2021	22 307	124 193	19 431	102 633	2 876	21 560
	2022	20 938	122 009	18 444	101 604	2 494	20 405
	2023	19 252	123 474	16 746	102 588	2 506	20 886
Private Haushalte als Bauherren	2014	86 235	116 306	71 554	98 432	14 681	17 874
	2015	84 025	113 455	69 437	95 520	14 588	17 935
	2016	87 200	120 008	71 135	100 384	16 065	19 624
	2017	86 901	121 590	72 143	103 379	14 758	18 211
	2018	84 825	121 913	69 423	103 044	15 402	18 869
	2019	85 129	122 675	70 037	103 900	15 092	18 775
	2020	89 218	128 971	73 218	108 918	16 000	20 053
	2021	79 753	118 071	65 941	100 588	13 812	17 483
	2022	81 661	122 699	67 507	105 117	14 154	17 582
	2023	76 665	119 234	63 326	102 233	13 339	17 001
Organis.ohne Erwerbszweck	2014	274	2 897	.	.	.	.
	2015	294	3 208	241	2 461	53	747
	2016	301	3 269	243	2 696	58	573
	2017	332	3 463	269	2 996	63	467
	2018	300	3 585	240	2 966	60	619
	2019	347	4 511	281	3 524	66	987

2020	394	4 155	321	3 431	73	724
2021	279	3 837	248	3 388	31	449
2022	293	4 418	256	3 841	37	577
2023	252	2 997	202	2 279	50	718

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024 | Stand: 26.11.2024 / 08:01:10, eigene Darstellung BMWWSB

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.