



Baden-Württembergischer  
Industrie- und Handelskammertag

# Grundsatz- papier

zur Unterstützung von  
Schaffung an Wohnraum durch  
Mitarbeiterwohnungen

# Grundsatzpapier

zur Unterstützung von Schaffung an Wohnraum  
durch Mitarbeiterwohnungen

## 01 Auftrag / Präambel

Die Verfügbarkeit von Wohnraum zählt heute zu einem der wichtigsten Standortfaktoren für Arbeitgeber. Die baden-württembergischen IHKs verstehen Mitarbeiterwohnungen als einen Baustein in einer umfassenden Strategie zur Schaffung von mehr Wohnraum.

## 02 Ausgangslage

Der Handlungsdruck zur Lösung der Wohnungsfrage in Baden-Württemberg ist hoch. Es bedarf einer gemeinsamen Anstrengung aller relevanten Akteure, um die Herausforderungen zu bewältigen und den Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum zu decken.

## 03 Hebel zur Veränderung

Es bedarf einer ganzheitlichen Strategie zur Lösung der Herausforderungen. Dazu gehören Maßnahmen wie die Aktivierung von Baulandreserven, die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren, die Förderung innovativer Bauweisen, die Stärkung der Kommunen sowie die Förderung der Zusammenarbeit zwischen Projektentwicklern, Unternehmen und Kommunen.

## 04 Politische Entscheidungen

Politische Entscheidungen sollten schnellstmöglich, parteiübergreifend und über alle Verwaltungsebenen hinweg getroffen werden, um den Wohnungsbau in Baden-Württemberg zu aktivieren und die Wohnraumproblematik zu lösen.

## 05 Best-Practices

Praxisbeispiele aus den Ballungszentren und den „ballungsfreien Regionen“, dem ländlichen Raum.

## 06 Weil es sich lohnt

Mit der erfolgreichen Umsetzung dieser Handlungsempfehlungen kann ein Beitrag zum Wohnungsbau in Baden-Württemberg geleistet werden. Damit gewinnt das Land im Wettbewerb der Standorte an Boden.

# 01 Auftrag / Präambel

## Brückenschlag zwischen Unternehmen & Kommunen schaffen

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt stellt sowohl für die Kommunen als auch für die ansässigen Unternehmen eine große Herausforderung dar. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, gefährdet die Attraktivität der Kommunen als Wirtschaftsstandort und die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen. Es soll ein kooperativer Handlungsrahmen geschaffen werden, der eine Einbeziehung relevanter Akteure wie Unternehmen, Kommunen und Projektentwickler, Industrie- und Handelskammern (IHKs) aber auch der Arbeitnehmervertretungen etc. vorsieht. Dies sichert die Nähe zur Praxis, zur Region und zu den handelnden Akteuren vor Ort.

### Mitarbeiterwohnungen können einen Teil beitragen

Ziel ist es daher, den Bau von Wohnungen für Mitarbeitende in Baden-Württemberg mit Vorschlägen für Maßnahmen zu stärken und so einen Beitrag zur Schaffung von mehr (bezahlbarem) Wohnraum in Baden-Württemberg zu leisten.

### Aufgaben

Folgende Punkte sind aus Sicht der baden-württembergischen Industrie- und Handelskammern wichtig:

- **Analyse der aktuellen Situation**
  - » Analyse der bestehenden Angebote zum Bau von Mitarbeiterwohnungen
  - » Identifizierung von Hemmnissen und Herausforderungen im Bereich des Werkwohnungsbaus / Bau von Mitarbeiterwohnungen
- **Entwicklung und Handlungsempfehlungen**
  - » Zusammenarbeit unter den wohnungswirtschaftlichen Partnern stärken
  - » Systematische Dialoge zwischen lokalen Akteuren aus Kommunen, Wirtschaft und Wohnungswirtschaft
  - » Vorschläge zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau
- **Umsetzung der Handlungsempfehlungen**
  - » Begleitung und Unterstützung der Unternehmen bei der Umsetzung der Handlungsempfehlungen
  - » Initiierung von Pilotprojekten
  - » Öffentlichkeitsarbeit und Informationsveranstaltungen zum Thema Werkwohnungsbaus / Bau von Mitarbeiterwohnungen
- **Unterstützung von Modellvorhaben zum Thema Mitarbeiterwohnen**  
(siehe auch Best-Practice)

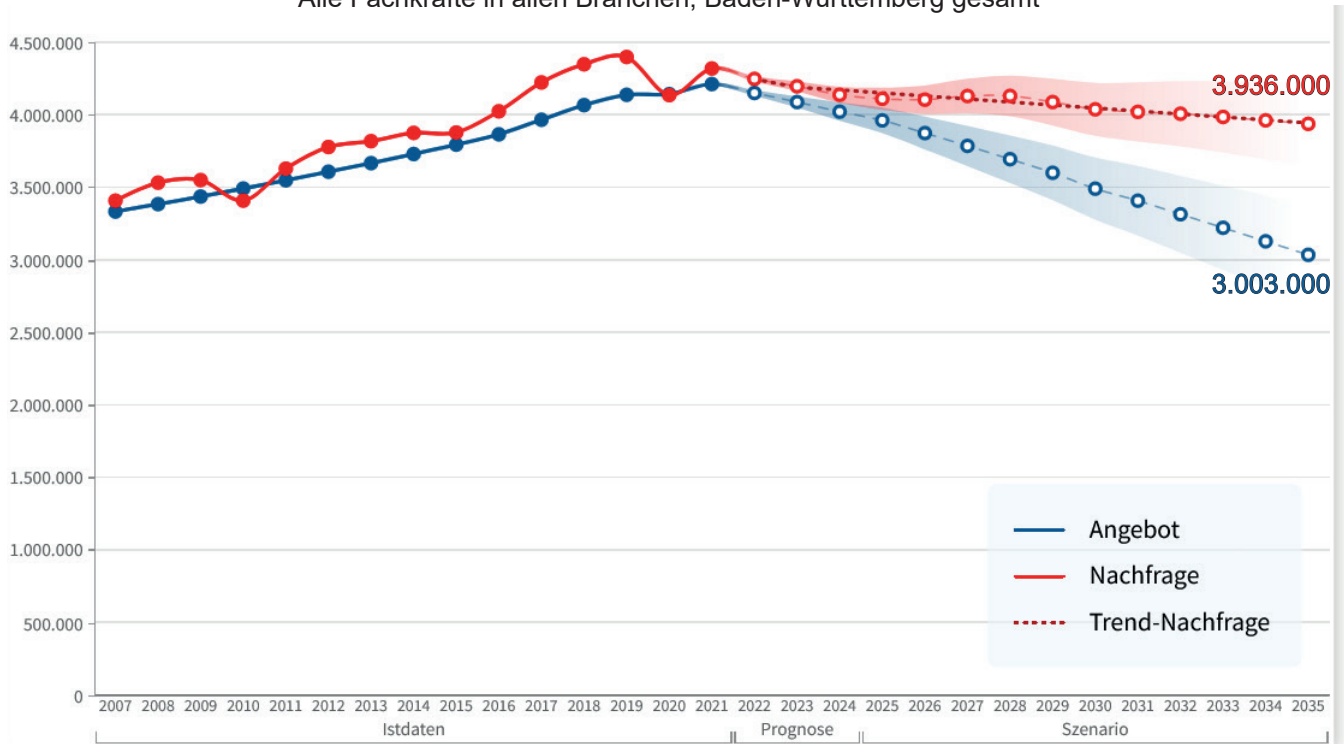


## 02 Ausgangslage

Die Thematik des Wohnungsbauwesens ist äußerst komplex und wird von einer Vielzahl von Einflussfaktoren geprägt. Daher ist eine gründliche Analyse unerlässlich, um Schlussfolgerungen zu ziehen und angemessene Forderungen zu formulieren.

Die jüngsten Veränderungen in den konjunkturellen Rahmenbedingungen haben erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsbauaktivitäten im Land, indem sie einen Anstieg der Zahl an Berufspendlern und Zweitwohnsitzen sowie lange Wartezeiten auf Wohnungen, nicht nur in Ballungszentren, mit sich bringen. Diese prekäre Lage auf dem Wohnungsmarkt erschwert es Unternehmen, qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen und zu halten, was wiederum den Fachkräftemangel, besonders in Ballungsräumen, weiter verschärfen könnte. Bis zum Jahr 2035 könnten in Baden-Württemberg so 933.000 Fachkräfte fehlen (siehe Grafik). Bezahlbare Mieten, die Verfügbarkeit von freiem Wohnraum und die Kosten für Wohneigentum sind entscheidende Faktoren für Arbeitnehmer bei der Entscheidung für einen Arbeitsplatz.

**Fachkräfteangebot und -nachfrage**  
Alle Fachkräfte in allen Branchen, Baden-Württemberg gesamt



Quelle: Fachkräftemonitor der IHKs Baden-Württemberg


Berechnungsstand: März 2022 - Datenquellen: u.a. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021, Destatis 2021, BA 2021, IHKs 2021

Allerdings stehen die aktuellen Entwicklungen im Wohnungsbau im Widerspruch zu dem weiterhin steigenden Bedarf an Wohnraum. Statt mehr Wohnungen zu bauen, werden Wohnungsbauprojekte auf breiter Front zurückgestellt oder ganz aufgegeben. Eine Umfrage des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) ergab, dass 39 Prozent der geplanten Wohnungen für die Jahre 2023 und 2024 nicht realisierbar sind. Würden diese Wohnungen realisiert, würde es zu Kostenmieten zwischen 17 und über 20 Euro pro Quadratmeter führen, dies trotz der bisherigen Fördermittel. Die konjunkturelle Entwicklung und die derzeitigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau führen nicht nur zu einem Rückgang der Bautätigkeit, sondern auch zu Personalabbau in der Baubranche, was langfristig die Situation verschärft.

Ein massiver Personalabbau in der Bauwirtschaft, die bereits unter Personalengpässen leidet, würde dazu führen, dass die Branche bei einem Wiederanspringen der Konjunktur Schwierigkeiten hätte, die Produktionszahlen wieder zu erhöhen. 70 Prozent der baden-württembergischen Bauwirtschaft sehen den Fachkräftemangel als Risiko für ihre Geschäftsentwicklung (Quelle: IHK-Konjunkturumfrage Frühsommer 2024). Dies hätte dramatische und langfristige Auswirkungen auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt, da der Wiederaufbau verlorener Baukapazitäten Jahre dauern würde.

Die aktuellen Herausforderungen belasten Kommunen und Landkreise erheblich, da neben der Bewältigung des Klimawandels und der Sicherstellung des sozialen Friedens auch die rasche Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen eine zentrale Aufgabe darstellt.

Als wichtige Unterstützer zur Reduzierung des Wohnraummangels können die Unternehmen dienen, wenn man die richtigen Rahmenbedingungen schafft. Derzeit vermieteten im Jahr 2023 gut fünf Prozent der Unternehmen in Deutschland eine Unterkunft an ihre Mitarbeiter\* – das entspricht rund 675.000 Wohnungen sowie 46.000 Wohnheimplätzen für junge Mitarbeiter. Lediglich 17 Prozent der Unternehmen, die ihre Mitarbeiter beim Thema Wohnen in irgendeiner Form unterstützen, betreiben selbst Wohnungsbau (Quelle: iwd). Dieser Anteil könnte mit besseren Rahmenbedingungen erhöht werden.



„Unternehmen  
könnten Wohnraum  
schaffen und etwa  
Mitarbeiterwohnungen  
anbieten.“

Christian Otto Erbe,  
Präsident des Baden-  
Württembergischen Industrie-  
und Handelskammertags  
(BWIHK)

\* Angesichts des demografischen Wandels ist das Fachkräfteeinwanderungsgesetz ein wichtiger Schritt, um den Arbeitsmarkt mit qualifizierten Fachkräften zu versorgen.

## Herausforderungen

Der Mangel an Arbeitskräften und bezahlbarem Wohnraum stellen zwei der größten Risiken für den Wirtschaftsstandort Deutschland dar (Quelle: GdW, Studie Mitarbeiterwohnen 2024). Diese Herausforderungen treffen insbesondere Bauträger, Kommunen und Unternehmen, die mit einer Reihe von Schwierigkeiten konfrontiert sind:

### 1. Begrenzte Grundstücksverfügbarkeit:

- Es stehen nicht genügend freie Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung.
- Innenentwicklung, Brachflächenentwicklung und Leerstandsaktivierung reichen angesichts der Problemlage nicht aus.
- Der neue Landesentwicklungsplan (LEP) darf hier kein Hemmschuh für die Deckung des notwendigen Wohnraumbedarfs werden.\*

### 2. Langwierige und kostenintensive Baugenehmigungsprozesse:

- Die Prozesse für die Baugenehmigung sind langwierig und kostenintensiv.
- Hohe Standards bei Bauvorschriften (z.B. Stellplatz-, Brandschutz-, Natur- und Klimaschutzanforderungen) verzögern die Planung neuer Wohngebiete.
- EU-Vergabeverfahren beschränken Kommunen in der Freigabe von Grundstücken, neuen Wohngebieten und Gebäuden.

### 3. Mangel an Fachkräften:

- Es besteht bereits heute ein Mangel an Fach- und Arbeitskräften in der Bauwirtschaft.

### 4. Finanzielle Herausforderungen:

- Gestiegene Zinsen erschweren den Erwerb und die Investitionen in Wohnraum.
- Die Inflation verteuert Baukosten und Baumaterial, was Bauträger, Kommunen und Unternehmen unter Druck setzt.

\* Weitere Informationen zum Landesentwicklungsplan für Baden-Württemberg unter: [www.landesentwicklung-bw.de](http://www.landesentwicklung-bw.de)

## 03 Hebel zur Veränderung

Die Wirtschaft kann hier einen Beitrag leisten, indem sie bspw. auch Grundstücke, die nicht mehr für den Betrieb erforderlich sind, zur Verfügung stellt. Hierzu bedarf es einer Umnutzung – sofern planungsrechtlich möglich und gegenseitige Störungen ausgeschlossen werden können – von Gewerbeflächen in Mischgebiete und/oder Urbane Gebiete. Die Zusammenarbeit zwischen mehreren Unternehmen zum Bau von Wohnungen an einem Standort schafft zudem neue Möglichkeiten.

Die Kooperation mit (kommunalen) Wohnungsbauunternehmen – bis hin zum Kauf von Geschäftsanteilen an einer Baugenossenschaft – sowie die Initiierung eines Zusammenschlusses, damit Angestellte gemeinsam bauen können, stellen weitere Ansätze für die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen dar. Das Anmieten und Vermitteln von Bestandswohnungen bietet weitere Möglichkeiten.

Der Austausch zwischen Unternehmen und Kommunen muss weiter forciert werden. So können die optimalen Flächengebräuche analysiert werden und dies trägt zur Schaffung von Mitarbeiterwohnungen bei (siehe Best-Practice-Beispiele).

Das Institut RegioKontext, das seit Jahren zum Mitarbeiterwohnen forscht und berät, erwartet, dass so pro Jahr rund 10.000 Mitarbeiterwohnungen in Deutschland entstehen können.

„Ich Sorge mich angesichts des knappen Wohnraumangebots um die Attraktivität der Region. Jeder neu geschaffene Wohnraum ist wichtig und schafft durch Umschichtung auch wieder bezahlbaren Wohnraum an anderer Stelle.“

Ulrich Betzold,  
Vizepräsident der Industrie- und  
Handelskammer Ostwürttemberg

## Potenziale

### 1. Digitalisierung:

Die Digitalisierung der Bauverwaltung kann die Genehmigungsverfahren beschleunigen.

### 2. Aktivierung aller Baulandreserven:

Kommunen sollen geeignete, leerstehende Grundstücke und brachliegende Flächen identifizieren und für den Wohnungsbau nutzbar machen.

### 3. Nachverdichtung:

Potenziale für die Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten sollen ausgeschöpft werden.

### 4. Entwicklung neuer Wohngebiete:

Die Ausweisung neuer Wohngebiete bleibt weiter wichtig und soll beschleunigt sowie vereinfacht werden. Die „Netto 0“ ist hier ein falsches Signal.

### 5. Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Mitarbeiterwohnungen:

Erleichterung der Baurechtsschaffung für Unternehmen im Kontext von Mitarbeiterwohnungen.

### 6. Vereinfachung von Vergaberichtlinien:

Bürokratische Hürden abbauen und den Verwaltungsaufwand für öffentliche Auftraggeber und Bieter verringern.

### 7. Förderung innovativer und nachhaltiger Bauweisen:

Förderung von Modulbauweise (seriellem Bauen) als effiziente und flexible Bauweise. Unterstützung zur Verwendung nachhaltiger und klimafreundlicher Materialien. Spielräume für experimentellen, einfachen Wohnungsbau erweitern und Vereinfachungspotenziale durch Einführung neuer Bauformen (z. B. Gebäudetyp E) nutzen.

### 8. Wissenstransfer und Beratung:

Unterstützung der Unternehmen bei der Umsetzung innovativer Wohnkonzepte.

### 9. Vernetzung von Akteuren:

Etablierung einer Plattform für den Austausch zwischen Unternehmen, Kommunen und der Politik.

### 10. Initiierung von Pilotprojekten:

Erprobung neuer Wohnkonzepte und Förderung von Best-Practice-Beispielen.

### 11. Zusammenarbeit mit den Internationalen Bauausstellungen (IBA):

Nutzung der Expertise und des Netzwerks der IBA 2027 & Erfahrungen der vergangenen Ausstellungen (IBA Heidelberg).



**12. Umwandlung bestehender Bürogebäude:**

Eine JLL-Studie zeigt, die Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnraum ist in Metropolen deutlich günstiger als der Neubau. Die Kosten liegen im Schnitt zwischen 1.700 und 2.200 Euro pro Quadratmeter und damit fast 50 Prozent niedriger. Trotz großer Hürden sind Sanierungen deutlich klimafreundlicher. (Quelle: dpa)

**13. Urbane Gebiete gemäß neuer Baurechtsnovelle weiterentwickeln:**

Die neue Regelung ermöglicht es Städten, flexibler auf die Bedürfnisse der Innenstadt-Bevölkerung in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zu reagieren.

**14. Intelligente Bauleitplanung:**

Um die vorhandenen Möglichkeiten optimal zu nutzen, sollten Gewerbe und Wohnen dort, wo es planungsrechtlich zulässig ist, gemeinsam gedacht werden. Dies könnte beispielsweise zur Entstehung von Mischgebieten im Umfeld von Gewerbegebieten führen, um bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen. Kommunen sollten daher intelligente Nutzungsformen in ihren Flächennutzungsplänen berücksichtigen und in Betracht ziehen.

**15. Berücksichtigung der Experimentierklausel TA-Lärm:**

Die Experimentierklausel ist ein wichtiges Instrument, um innovative Wohnkonzepte und urbane Nutzungen zu fördern. Sie ermöglicht es, die TA-Lärm an die Bedürfnisse einer modernen Stadtentwicklung anzupassen. So gelingt es, Wohnkonzepte und urbane Nutzungen zu fördern, die unter den regulären Vorgaben der TA-Lärm nicht realisierbar wären.

**16. Fachkräftegewinnung in der Bauwirtschaft:**

Entwicklung von Strategien zur Gewinnung und Qualifizierung von Fachkräften z. B. durch eine Fachkräfteallianz.

**17. Azubiwohnen durch Unternehmenskooperationen voranbringen:**

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Azubis durch Kooperationen mit Unternehmen. Verbesserung der Wohnsituation von Azubis durch gemeinsames Engagement von Unternehmen und Politik.

**18. Apartments für junge Menschen:**

Ausbau des Angebots an studentischem Wohnraum in der Nähe von Standorten von Universitäten und (Dualen) Hochschulen. Verbesserung der Wohnsituation von Studierenden durch modernen und bezahlbaren Wohnraum. Egal ob Geselle, Student oder Meister: Das Angebot an Apartments gilt es zu fokussieren.

## 04 Politische Entscheidungen

Es bedarf schneller und lösungsorientierter Entscheidungen durch die Politik, um den Mangel an Wohnraum für Fachkräfte zu bekämpfen. Es bedarf attraktiver Rahmenbedingungen, um Unternehmen beim (Um-)Bau von Mitarbeiter- und Werkswohnungen zu unterstützen. Dafür müssen kurzfristige, mittelfristige und langfristige politische Entscheidungen getroffen werden.

### Kurzfristige Entscheidungen:

- **Förderprogramme**
  - » Zusätzliche Mittel für 2024 / 2025: „Wellenbrecher“-Förderung zum Abbau des bestehenden Gesamt-Förderstaus.
  - » Vereinfachung sowie Beständigkeit bei den Fördermittelvorgaben und Unterstützung bei der Beantragung der Fördermittel.
  - » Ausweitung der zinsgünstigen Kredite für Unternehmen, die Mitarbeiterwohnungen bauen.
  - » Förderung der Modulbauweise als effiziente und flexible Bauweise und Verwendung nachhaltiger und klimafreundlicher Materialien.
  
- **Steuerliche Anreize**
  - » Einführung von Sonderabschreibungen und Investitionszulagen für Unternehmen, die in den Bau von Mitarbeiterwohnungen investieren.
  - » Senkung oder Abschaffung der Grunderwerbsteuer bei erstmaligem Erwerb einer Immobilie/ Grundstücke in Eigennutzung.
  - » Steuerschädlichkeit des Werkwohnungsbaus bei Unternehmensübertragungen beseitigen.
  
- **Verkürzung von Genehmigungsverfahren**
  - » Einführung eines schlanken Genehmigungsverfahrens speziell für den Bau von Mietwohnungen. Die Umwandlung ungenutzter Büroräume in Wohnraum soll vereinfacht werden. Bündelung der Zuständigkeiten und Vereinfachung der Antragstellung. Einführung digitaler Prozesse für die Baugenehmigung.
  
- **Bereitstellung von Bauland**
  - » Zurverfügungstellung von Bauland und landeseigener Liegenschaften durch die öffentliche Hand zu vergünstigten Konditionen für den Bau von Mietwohnungen. Kommunen sollen leerstehende, geeignete Grundstücke und brachliegende Flächen identifizieren und für den Wohnungsbau nutzbar machen. Potenziale für die Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten müssen ausgeschöpft werden.

## Mittelfristige Entscheidungen:

- **Änderung des Baurechts**
  - » Anpassung des Baurechts, um den Bau von Mitarbeiterwohnungen zu erleichtern.
- **Entwicklung von Modellprojekten**
  - » Förderung von Modellprojekten für den Bau von innovativen und nachhaltigen Mitarbeiterwohnungen.
- **Qualifizierung von Fachkräften**
  - » Förderung der Qualifizierung von Fachkräften im Bereich des seriellen und nachhaltigen Wohnungsbaus.

## Langfristige Entscheidungen:

- **Entwicklung einer stabilen Wohnungsbaupolitik**
  - » Entwicklung einer umfassenden Wohnungsbaupolitik, die den Bau von Mitarbeiterwohnungen als wichtigen Bestandteil beinhaltet und langfristig Investitionssicherheit ermöglicht.
- **Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit**
  - » Stärkung der Handlungsfähigkeit der Kommunen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauprojekten.\*
- **Forschung und Entwicklung**
  - » Förderung von Forschung und Entwicklung im Bereich des Wohnungsbaus, um neue und innovative Lösungen zu finden.

Wie im Strategiedialog des Landes Baden-Württemberg begonnen, muss die Einbeziehung von Unternehmen und Verbänden in den politischen Entscheidungsprozess forciert und verstetigt werden. Durch Öffentlichkeitsarbeit und Informationsveranstaltungen soll eine Erhöhung der Akzeptanz für den Bau von Mitarbeiterwohnungen in der Bevölkerung unterstützt werden.

\* Siehe auch Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Kommunaler Werkzeugkasten“ im Rahmen des Strategiedialogs Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen Baden-Württemberg: [www.sdb-bw.de](http://www.sdb-bw.de)



## 05 Best-Practices

### Nachhaltiger Wohnraum für Beschäftigte des Klinikums Stuttgart



© Klinikum Stuttgart

In Bad Cannstatt entstand dringend benötigter Wohnraum für Mitarbeiter\*innen des Klinikums Stuttgart in nachhaltiger Holzmodulbauweise mit regenerativer Energieversorgung. 157 Apartments sind bereits bezugsfertig, weitere 173 entstehen.

### Wohnen für Fachkräfte? Im ländlichen Raum? Na klar! In Balgheim



© IHK Schwarzwald Baar-Heuberg

In Balgheim entstehen 30 Wohneinheiten in Zusammenarbeit von Gemeinde und lokalen Arbeitgebern, für Auszubildende oder Mitarbeitende, als Angebot für Betriebe zum Mieten oder Kaufen. Das „tut 16/18“-Projekt zielt auf mittelständische Unternehmen ab. Flexible Grundrisse von 29 m<sup>2</sup> bis 82 m<sup>2</sup> bieten Platz für bis zu drei Personen.

### Wohnen für Auszubildende auf dem DEHOGA Campus in Calw



© DEHOGA BW Servicegesellschaft mbH

Attraktives und modernes Wohnheim für Auszubildende bei DEHOGA. Nach Fertigstellung 2024/2025 werden in Calw so insgesamt rund 125 Zimmer mit mehr als 300 Betten zur Verfügung stehen.

### Freiburg baut Azubiwohnheim für 24 Millionen Euro



© Link 3D

Die Stadt reagiert damit auf den Wohnraummangel und will den Wirtschaftsstandort stärken. Durch das Projekt sollen 89 Wohnungen, die Platz für 145 Azubis schaffen, entstehen.

### Aldi Süd baut Wohnungen insb. für Studenten in Waldbronn



© Werner Wohnbau GmbH

Auf insg 12.000 qm entsteht ein Wohn- und Geschäftskomplex mit 115 Wohnungen. Ungefähr 50% der Wohnungen sind Studenten-Apartments. Über die nächsten Jahre sind weitere 2.000 Wohneinheiten geplant.

### Gemeinsames Kommitment von Städten, Landkreisen und Unternehmen in Ostwürttemberg



© IHK Ostwürttemberg

Die Unterzeichnenden haben sich auf einen umfangreichen Maßnahmenkatalog verständigt. Dazu zählen Handlungsleitlinien für Kommunen ebenso wie das Motivieren von Unternehmen, sich dem Thema Wohnungsbau stärker anzunehmen.

### 99 Wohnungen für Beschäftigte des Universitätsklinikums Heidelberg



© GGH Heidelberg

Die modulare Holzhybridbauweise ermöglicht es, dass die fünf Gebäude in vergleichbar kurzer Bauzeit und wirtschaftlich effizient erstellt werden können. Die räumliche Nähe des Neubauprojekts zum UKHD bietet den künftigen Bewohnern die Möglichkeit, ihren Arbeitsplatz in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zu Fuß oder per Rad über die Wehrbrücke zu erreichen.

## 06 Weil es sich lohnt

Bezahlbarer Wohnraum ist ein soziales Grundbedürfnis und eine zentrale Herausforderung unserer Zeit. In Baden-Württemberg warten viele Menschen auf eine Wohnung, die sie sich leisten können. Unternehmen können hierbei einen Beitrag leisten.

### ...für Unternehmen

Die Entscheidung, Wohnungen für Mitarbeiter zu bauen, kann eine Investition in die Zukunft des Unternehmens sein. Die Vorteile sind vielfältig und können sowohl den Mitarbeitern als auch dem Unternehmen zugutekommen.

#### 1. **Steigerung der Attraktivität als Arbeitgeber:**

Unternehmen, die ihren Mitarbeitern Wohnraum anbieten, können sich als attraktiver Arbeitgeber auf dem Markt positionieren. Dies kann dazu beitragen, Fachkräfte zu gewinnen.

#### 2. **Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit:**

Mitarbeiter, die in bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum leben, sind zufriedener und motivierter. Dies kann zu einer Steigerung der Produktivität führen, insb. wenn die Fahrt zum Arbeitsplatz deutlich verkürzt wird.

#### 3. **Erhöhung der Bindung der Mitarbeiter:**

Mitarbeiter, die mit ihrem Wohnraum zufrieden sind, sind eher bereit, langfristig im Unternehmen zu bleiben. Dies kann die Investition in die Ausbildung und Entwicklung der Mitarbeiter rentabler machen.

#### 4. **Verbesserung der Work-Life-Balance:**

Mitarbeiter, die in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen, haben kürzere Pendelzeiten. Dies kann zu einer Reduzierung der Fehlzeiten führen. Mitarbeiter, die ihren Wohnraum und ihren Arbeitsplatz in der Nähe haben, können ihre Work-Life-Balance besser gestalten, da durch den Wegfall an Pendelzeiten mehr Freizeit verfügbar ist. Dies kann zu einer Steigerung der Motivation und des Wohlbefindens der Mitarbeiter führen.

#### 5. **Steigerung des Images des Unternehmens:**

Unternehmen, die sich für die Wohnzufriedenheit ihrer Mitarbeiter einsetzen, werden als verantwortungsvolle Arbeitgeber wahrgenommen. Dies kann das Image des Unternehmens verbessern.

#### 6. **Wirtschaftliche Vorteile:**

Der Bau von Wohnungen für Mitarbeiter kann zu einer Senkung der Kosten für die Personalbeschaffung und -entwicklung führen. Aber auch steuerliche Erleichterungen für den Bau von Werkswohnungen können sich positiv auf die Gesamtsteuerbelastung auswirken.



## ...für die Politik

Durch die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die Förderung innovativer Bauweisen können wir schneller bezahlbaren Wohnraum schaffen. Ein größeres Angebot an Wohnungen führt zu einer Entspannung der Situation auf dem Wohnungsmarkt und sinkenden Mieten. Bezahlbarer und qualitativ hochwertiger Wohnraum steigert die Lebensqualität der Menschen in Baden-Württemberg.

### 1. **Steuereinnahmen:**

Die jetzt dringend notwendige Unterstützung der Bauwirtschaft kann zu einem erheblichen Rückfluss von Steuereinnahmen in die Landeskassen führen. Direkt durch Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Indirekt durch Lohnsteuer, Einkommensteuer.

### 2. **Förderung des Wirtschaftswachstums:**

Die Bauwirtschaft hält eine starke Vorleistungsfunktion für andere Wirtschaftszweige vor. So profitiert davon die gesamte Volkswirtschaft durch die Schaffung von Wertschöpfung.

### 3. **Entlastung des Wohnungsmarktes:**

Der Bau von Wohnungen durch Unternehmen kann den Mangel an bezahlbarem Wohnraum reduzieren. Dies wird zu einer Entspannung der Situation auf dem Wohnungsmarkt führen.

### 4. **Stärkung der Kommunen:**

Unternehmen, die Wohnungen für ihre Mitarbeiter bauen, tragen zur Stärkung der Kommunen bei. Dies kann zu einer Steigerung der Attraktivität der Kommunen für Einwohner und Unternehmen führen.

### 5. **Verbesserung der sozialen Gerechtigkeit:**

Der Bau von bezahlbarem Wohnraum kann zu einer Verbesserung der sozialen Gerechtigkeit beitragen. Dies kann Armut und soziale Ausgrenzung bekämpfen.

### 6. **Nachhaltigkeit:**

Der Bau von Wohnungen in der Nähe des Arbeitsplatzes kann die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren, die durch Pendelfahrten verursacht werden.

Durch die Zusammenarbeit von Politik, Wirtschaft, Verbänden und Zivilgesellschaft können wir die Potenziale der skizzierten Ansätze optimal nutzen. Die gemeinsame Suche nach innovativen Lösungen führt zu schnelleren und besseren Ergebnissen. Die enge Zusammenarbeit aller Beteiligten ermöglicht eine zügige Umsetzung der Maßnahmen.

## Impressum

### **Herausgeber**

Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag e.V. |  
Federführung Wohnen & Bauen (IHK Ostwürttemberg)

### **Kontakt**

Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag e.V.  
Jägerstraße 40  
70174 Stuttgart  
Telefon 0711 - 22 55 00 60  
info@bw.ihk.de

### **Kontakt**

Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg  
Federführung Wohnen & Bauen  
Sarah Wörz  
Ludwig-Erhard-Straße 1  
89520 Heidenheim  
Tel. 07321 324-128  
Fax 07321 324-169  
woerz@ostwuerttemberg.ihk.de  
www.ihk.de/ostwuerttemberg

### **Redaktion, Grafik und Layout**

Thilo Rentschler, IHK Ostwürttemberg  
Sarah Wörz, IHK Ostwürttemberg  
in Zusammenarbeit mit der IHK Bodensee-Oberschwaben, IHK Hochrhein-Bodensee,  
IHK Karlsruhe, IHK Nordschwarzwald, IHK Rhein-Neckar, IHK Schwarzwald Baar-Heuberg,  
IHK Region Stuttgart und der IHK Ulm.

### **Bildquelle**

Titelbild - pixabay

Stand: Juli 2024

Nachdruck oder Vervielfältigung auf Papier und elektronischen Datenträgern sowie Einspeisung in Datennetze nur mit Genehmigung des Herausgebers.





**IHK**

Baden-Württembergischer  
Industrie- und Handelskammertag

Aktiv beteiligt im

**Strategiedialog des Landes Baden-Württemberg -  
Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen**

sowie bei der Novellierung des

**Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg.**