

# Gewerkschaftliche Forderungen an ein neues Mitarbeitendenwohnen

Der DGB und seine Mitgliedsgewerkschaften setzen sich dafür ein, dass Unternehmen in den Bau von Mitarbeitendenwohnungen investieren und zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum schaffen. Der Erwerb von Belegungsrechten oder die Anmietung von Wohnungen kann dabei im Einzelfall sinnvoll sein, darf aber nicht zu einer weiteren Verknappung von Wohnraum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt führen.

Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit bietet hier einen geeigneten rechtlichen Rahmen für neue Mitarbeitendenwohnungen. Damit können Unternehmen, die ohne Renditeinteresse Wohnraum für ihre Mitarbeitenden betreiben, durch Steuererleichterungen und weitere Maßnahmen, etwa dem privilegierten Zugang zu Grundstücken, gefördert werden.

Um das Mitarbeitendenwohnen auch langfristig sozial gerecht zu gestalten, fordern wir eine Ausweitung der Mitbestimmungsmöglichkeiten der Betriebsräte bei der Miethöhe, der Belegung von Wohnraum und dem drohenden Verkauf von Wohnungsbeständen.

Unter dem Dach des Mitarbeitendenwohnens soll insbesondere Wohnraum für Beschäftigte mit geringen und mittleren Einkommen geschaffen werden, da diese es auf dem aktuell angespannten Wohnungsmarkt besonders schwer haben, sich mit gutem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dies kann etwa durch entsprechende Kriterien bei der Grundstücksvergabe durch die Kommunen sichergestellt werden. Ergänzend kann auch im Rahmen einer neuen

Wohngemeinnützigkeit eine Sonderregelung zum Mitarbeitendenwohnen geschaffen werden, die diese Zweckbestimmung festschreibt.

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Deshalb dürfen veränderte Lebens- und Arbeitssituationen nicht dazu führen, dass Beschäftigte z. B. bei Renteneintritt, Erwerbsminderung oder Arbeitslosigkeit auch ihre Wohnung verlieren. Hier braucht es klare Regelungen und Übergangsmöglichkeiten zum Schutz der Beschäftigten und der Mieter\*innen, denn Beschäftigte brauchen Sicherheit und Planbarkeit.

Großunternehmen sollen bei der Errichtung von Wohnraum für ihre Mitarbeitenden in die Pflicht genommen werden. Denn gerade bei Neuansiedlungen von Unternehmen erhöht sich der Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt enorm. Dies gilt sowohl für ländliche Regionen als auch für Ballungsräume. Denn während es in strukturschwachen Regionen meist an ausreichender (sozialer) Infrastruktur und Daseinsvorsorge sowie mitunter an Wohnraum mangelt, ist der Mietmarkt in den Ballungsräumen bereits so angespannt, dass ein verpflichtender Neubau von Mitarbeitendenwohnungen bei Neuansiedlung die Versorgungssituation entlasten würde. Kommunen sollten hierfür die ihnen zur Verfügung stehenden Instrumente vollumfänglich ausschöpfen, um die Unternehmen zum Bau von Mitarbeitendenwohnungen zu verpflichten. Denkbare Instrumente sind hierbei die Vereinbarung über städtebauliche Verträge, die Vergabe von Grundstücken durch Konzeptvergabeverfahren mit Auflagen zur Schaffung von Mitarbeitendenwohnungen sowie die Vergabe von Erbbaurechten verbunden mit entsprechenden Auflagen.

Deutscher Gewerkschaftsbund **DGB**

**DGB** Deutscher Gewerkschaftsbund

## Impressum

Deutscher Gewerkschaftsbund  
Bundesvorstandsverwaltung  
Vorstandsbereich 03 – Stefan Körzell  
Henriette-Herz-Platz 2 / 10178 Berlin

Redaktion: Inga Jensen  
Druck: DCM, Werner-von-Siemens-  
Straße 13, 53340 Meckenheim

Juli 2024

[www.dgb.de](http://www.dgb.de)

# Wohnen für Mitarbeitende



Stark in Arbeit.

## Ohne Wohnraum keine Fachkräfte

Mitte der 1970er-Jahre gab es in der Bundesrepublik noch 450.000 Werkswohnungen. Mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und der Privatisierung ehemals öffentlicher Unternehmen wurde ein Großteil davon verkauft oder zusammen mit den Unternehmen privatisiert. Schätzungen zufolge gibt es heute nur noch rund 100.000 Werkswohnungen.

Angesichts stetig steigender Mieten und der Verknappung bezahlbaren Wohnraums wird es für Beschäftigte immer schwieriger, in der Nähe ihres Arbeitsplatzes geeigneten Wohnraum zu finden. Insbesondere in den Ballungsräumen nehmen Arbeitnehmer\*innen mittlerweile lange Pendeldistanzen auf sich, um zu ihrer Arbeitsstätte zu gelangen.

Jeder dritte Haushalt muss mittlerweile mehr als 30 Prozent seines Einkommens für die Miete ausgeben, 15 Prozent aller Mieterhaushalte müssen sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten aufwenden und sind durch diese Kosten stark überlastet (Destatis 2023)<sup>1</sup>.

Auch Arbeitgeber\*innen beklagen zunehmend, dass Stellen und Ausbildungsplätze unbesetzt bleiben, weil das Angebot an bezahlbarem Wohnraum unzureichend ist. Laut einer Studie von PwC gaben 80 Prozent der Befragten an, dass es durch die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt für Unternehmen schwierig sei, Fachkräfte zu gewinnen und zu halten<sup>2</sup>. Nach Angaben des Handelsblatts hat bereits jede\*r dritte Beschäftigte über einen Jobwechsel aufgrund der hohen Mieten nachgedacht.<sup>3</sup>

Vor diesem Hintergrund setzen sich der DGB und seine Mitgliedsgewerkschaften für eine Stärkung des Mitarbeitendenwohnens ein. Denn das

Mitarbeitendenwohnen hat nicht nur das Potenzial, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Beschäftigte zu erhöhen, sondern es kann durch die Mitbestimmungsmöglichkeiten der Betriebsräte auch maßgeblich mit- und ausgestaltet werden. Gleichzeitig können Unternehmen durch das Angebot von Mitarbeitendenwohnungen ihre Attraktivität als Arbeitgeber\*innen für Fachkräfte bestenfalls auch langfristig steigern.

## Mitarbeitendenwohnen aus baupolitischer Perspektive

Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Krise im Wohnungsbau, die insbesondere auch den geförderten und preisgünstigen Mietwohnungsbau betrifft, stellt das Mitarbeitendenwohnen eine Möglichkeit dar, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Unternehmen verfügen über Kapital und nicht selten auch über Grundstücke, die für den Bau von Mitarbeitendenwohnungen genutzt werden können. Auf diese Weise kann es den Unternehmen gelingen, sowohl Wohnraum in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Arbeitsplatz zu schaffen als auch die Baukosten zu senken, da durchschnittlich ein Drittel der Gesamtkosten von Bauprojekten auf den Erwerb und die Erwerbsnebenkosten von Baugrundstücken entfallen. Hierbei stehen Unternehmen jedoch z. T. vor der Herausforderung, dass zunächst Baurecht auf den Flächen geschaffen und planungsrechtliche Hürden genommen werden müssen, um den Bau von Wohnungen auf dem Unternehmensgelände zu realisieren. Dabei muss auch sichergestellt werden, dass die Standards guten Wohnens, etwa mit Blick auf Lärm und weitere Emissionen, durch die unmittelbare Betriebsnähe nicht aufgeweicht werden. Ein weiterer positiver Aspekt bei der Bereitstellung von Wohnraum in der Nähe des Arbeitsumfelds sind zumeist kürzere Arbeitswege und Pendeldistanzen, die nicht mit dem Auto zurückgelegt werden müssen, sondern nachhaltigere Mobilitätsformen ermöglichen.

## Bestehende Konzepte des Mitarbeitendenwohnens

Häufig wird der klassische Werkswohnungsbau dadurch realisiert, dass Unternehmen mit Hilfe von Kooperationspartnern oder über eine Tochtergesellschaft Wohnungen für ihre Mitarbeiter\*innen errichten (lassen). Dieses Modell wurde in der alten Bundesrepublik unter dem Dach der Wohnungsgemeinnützigkeit im großen Stil umgesetzt. Heute wird der Neubau von Werkswohnungen nur noch vereinzelt betrieben, vor allem von Unternehmen mit eigenen Flächenpotenzialen. Zwischenzeitlich haben sich weitere Konzepte bei der Schaffung von Wohnraum für Mitarbeitende etabliert, wie etwa der kooperative Werkswohnungsbau, bei dem sich mehrere Unternehmen zur Realisierung von Neubauprojekten zusammenschließen, oder der Erwerb von Belegungsrechten bei öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen. Da dieser Ankauf jedoch zu einer weiteren Verknappung von Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt führt, ist es aus bau- und wohnungspolitischer Sicht relevant, dass Unternehmen selbst Wohnraum für ihre Mitarbeitenden schaffen.

Insbesondere kleine und mittlere Unternehmen mit wenigen Beschäftigten mieten, sofern sie überhaupt Mitarbeitendenwohnungen zur Verfügung stellen, diese in der Regel auf dem freien Markt an, um sie dann ihren Mitarbeitenden vergünstigt zur Verfügung zu stellen. Dies wird vor allem in ländlichen Regionen mit wenigen großen Wohnungsunternehmen praktiziert, um insbesondere neu zugezogenen Mitarbeiter\*innen das Ankommen zu erleichtern.

Eine Sonderform des Mitarbeitendenwohnens stellt das Azubi-Wohnen dar. Hier realisieren zumeist kommunale Wohnungsunternehmen, Kommunen oder Kammern gemeinsam mit Unternehmen, gemeinnützigen Einrichtungen und Sozialpartnern Wohnraum für Auszubildende.

## Mitbestimmung und Mitarbeitendenwohnen

Verfügt ein Unternehmen über Werkswohnungen oder Belegrechte, hat der Betriebsrat nach § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG Mitbestimmungsrechte. Der Betriebsrat hat u. a. ein Vorschlagsrecht für die Belegung der Wohnungen und kann auch bei der Festlegung der Vergabekriterien und der Nutzungsbedingungen mitbestimmen. Diese Mitbestimmungsmöglichkeiten beziehen sich sowohl auf den klassischen Werkswohnungsbau als auch auf Fälle, in denen Unternehmen Belegungsrechte bei Wohnungsunternehmen erworben haben. Relevant ist hier allein, dass die Vermietung unter Berücksichtigung des Bestehens eines Arbeitsverhältnisses erfolgt. Mitbestimmungspflichtig ist auch die ordentliche oder außerordentliche Kündigung der Wohnung. Die ordentliche Kündigung erfolgt in der Regel bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses, die außerordentliche bei Verletzung mietvertraglicher Pflichten (z. B. vertragswidriger Gebrauch, Zahlungsverzug, nachhaltige Störung des Hausfriedens).

Keine Mitbestimmung hat der Betriebsrat hingegen bei der Frage, ob ein Unternehmen Werkswohnungen errichtet oder Belegrechte erwirbt, also bei der Entscheidung, inwieweit Werkswohnungen im Unternehmen überhaupt umgesetzt werden. Ebenso hat der Betriebsrat kein Mitbestimmungsrecht, wenn sich ein Unternehmen von seinen Werkswohnungen trennt. Auch bei Werksdienstwohnungen (bzw. Hausmeisterwohnungen) hat der Betriebsrat keine Mitbestimmungsmöglichkeit.

<sup>1</sup> Destatis (31.03.2023): Pressemitteilung Nr. 129 vom 31.03.2023. Verfügbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_129\\_12\\_63.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html)

<sup>2</sup> Die Wohnungsnot in deutschen Großstädten verschärft den Fachkräftemangel - PwC. Verfügbar unter: <https://www.pwc.de/de/pressemitteilungen/2024/die-wohnungsnot-in-deutschen-grossstaedten-verschaerft-den-fachkraeftemangel.html>

<sup>3</sup> Handelsblatt (15.03.2024): „Mit Werkswohnungen gegen den Fachkräftemangel“. Verfügbar unter: <https://www.handelsblatt.com/inside/energie-und-immobilien/immobilien-blick-mit-werkswohnungen-gegen-den-fachkraeftemangel/29707854.html>