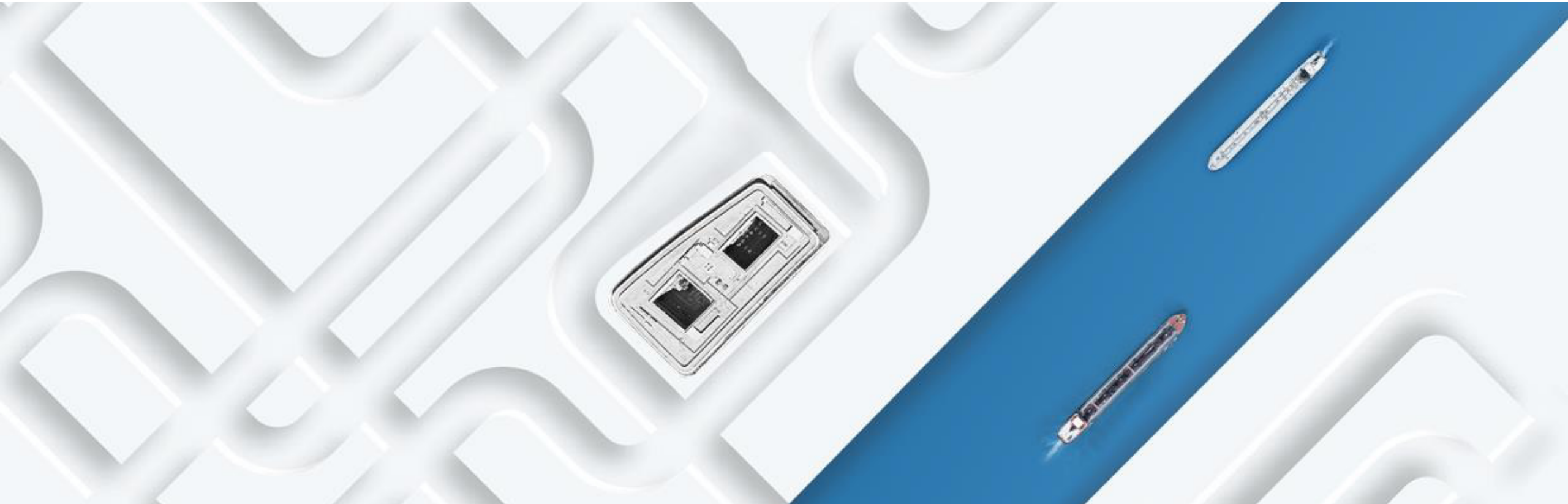


Wohnen für Mitarbeitende

Ein wirkungsvolles Instrument gegen Wohnungs- und Fachkräftemangel



Vorstellung

Dr. Philipp Deschermeier

Senior Economist, Finanz- & Immobilienmärkte
Institut der deutschen Wirtschaft

Leiter AK „Demografische und gesellschaftliche
Entwicklungen“

Deutsche Gesellschaft für Demografie

Dozent

Bergische Universität Wuppertal
Akademie der Genossenschaften, Montabaur

Academic Member, Economic Unit
Athens Institute for Education and Research



Hintergrund

Wohnen für Mitarbeitende – ein Thema mit langer Tradition

- Die Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeitende eine **lange Tradition**.
- Ursprung im Werkswohnungsbau in der **Hochphase der Industrialisierung**. Auch nach dem **2. Weltkrieg** war das Thema wieder bedeutsam.
- Der Blick zurück zeigt, dass der Werkswohnungsbau immer dann besonders relevant wurde, wenn insgesamt ein **Wohnungsmangel** vorherrschte.



Hintergrund

2 Entwicklungen fordern Wirtschaft, Gesellschaft und Politik

Anspannung in vielen
Wohnungsmärkten



Gewinnung und Bindung von
Mitarbeitenden



Bildquellen: Pixabay

Hintergrund

BBSR-Forschungsprojekt aus dem Programm „Allgemeine Ressortforschung“

Bestandsaufnahme zum Wohnen für Mitarbeitende

Erkenntnisse zu: Definition, Ausmaß, Zielgruppen, Hemmnisse, Ausgestaltung der Verträge, Impact uvm.

Laufzeit: 2022 – 2024

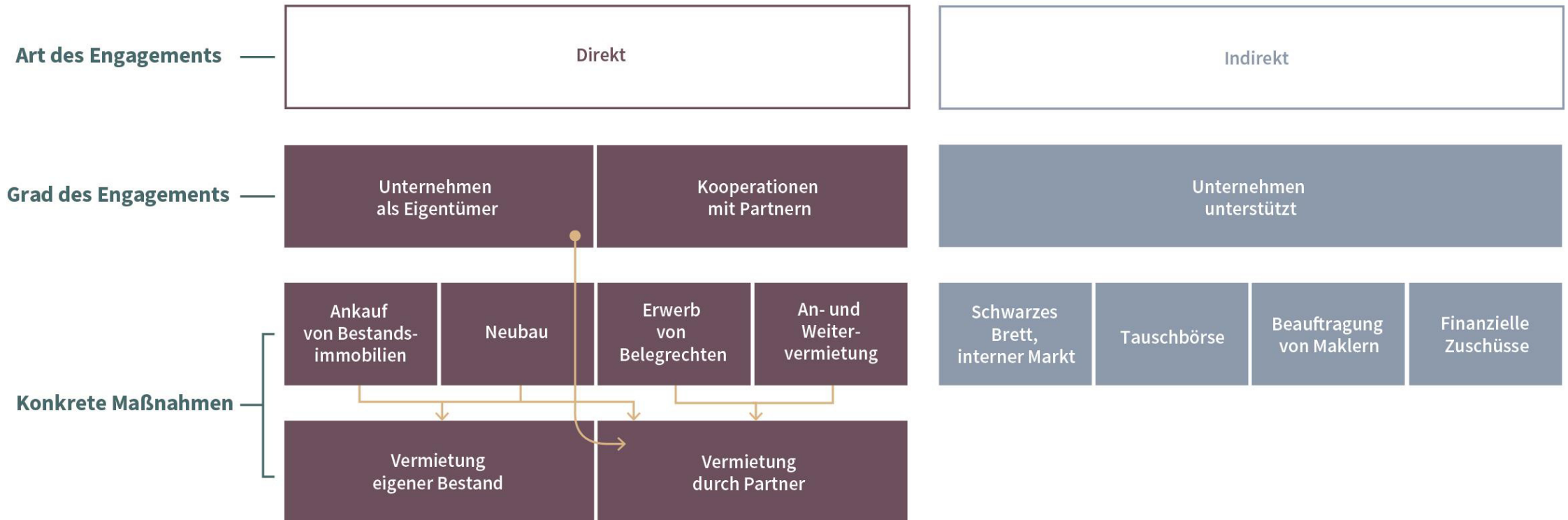
Veröffentlichung: BBSR-Online Publikation 123/2024



Bildquelle: BBSR-Online Publikation 123/2024

Differenzierung der Unterstützungsleistungen

Wohnen für Mitarbeitende



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Zentrale Ergebnisse

Wie viele Unternehmen unterstützen ihre Mitarbeitenden?



Direkte Maßnahmen

Vermietung eigener Bestände
Vermietung durch Partner

5,2 %



Indirekte Maßnahmen

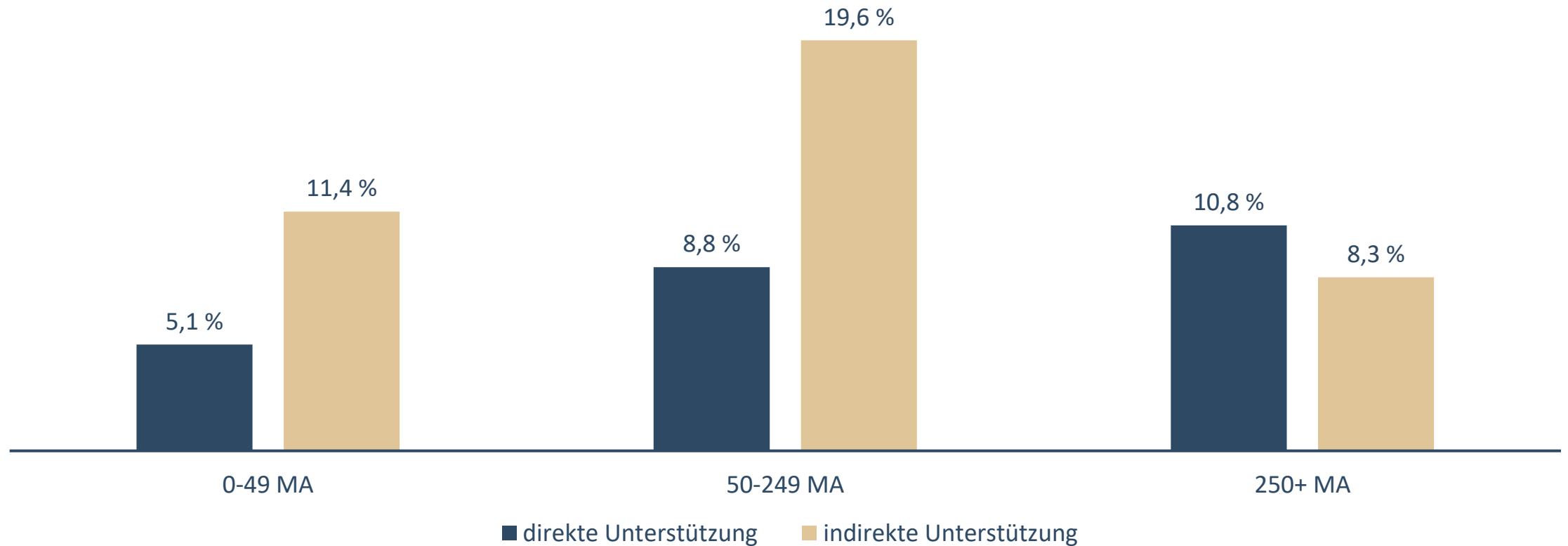
Tauschbörsen
Finanzielle Unterstützung
Beauftragung von Maklern

11,6 %

Quelle: Eigene Berechnungen mit gewichteten Daten aus der Unternehmensbefragung (n = 567 Fällen) und der Personenbefragung (n = 4.445 Fällen)

Zentrale Ergebnisse

Differenzierung der Unternehmen nach Größe

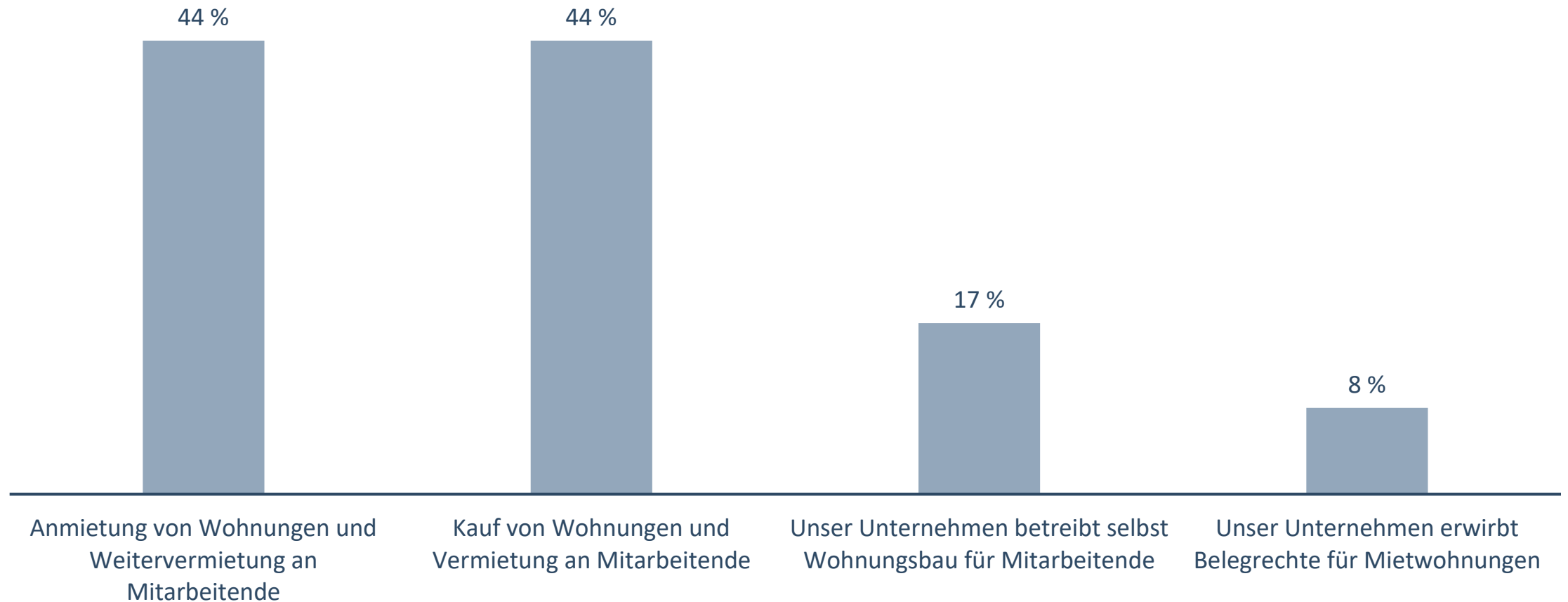


Hinweis: Aufgrund von Doppelnennungen kann die Summe der Einzelwerte höher sein als 100 %.

Quelle: Eigene Berechnungen mit gewichteten Daten aus der Unternehmensbefragung. Die Analysen basieren auf Angaben von 567 Fällen.

Unterstützungsmaßnahmen sind vielfältig

Mehr als nur Werkwohnungen

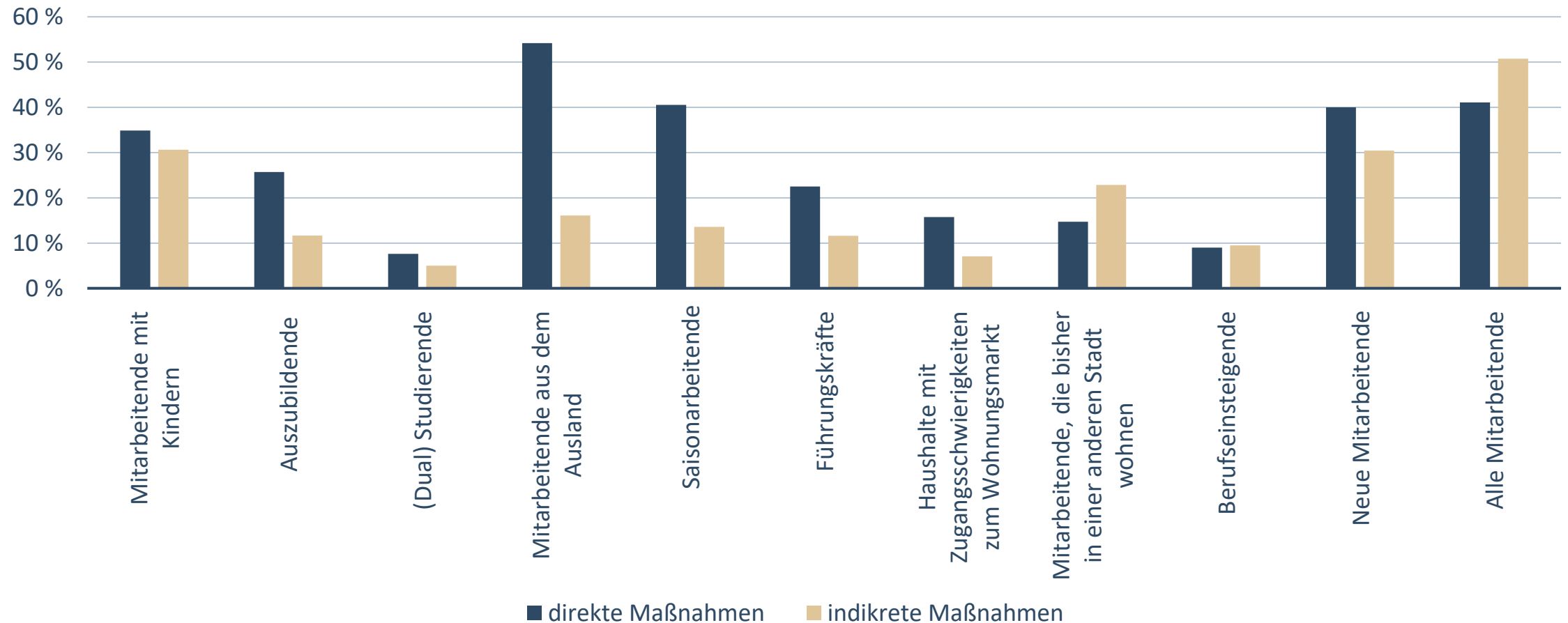


Hinweis: Aufgrund von Doppelnennungen kann die Summe der Einzelwerte höher sein als 100 %.

Quelle: Eigene Berechnungen mit gewichteten Daten aus der Unternehmensbefragung. Die Analysen basieren auf Angaben von 152 Fällen.

Zielgruppen der Unterstützungsleistungen

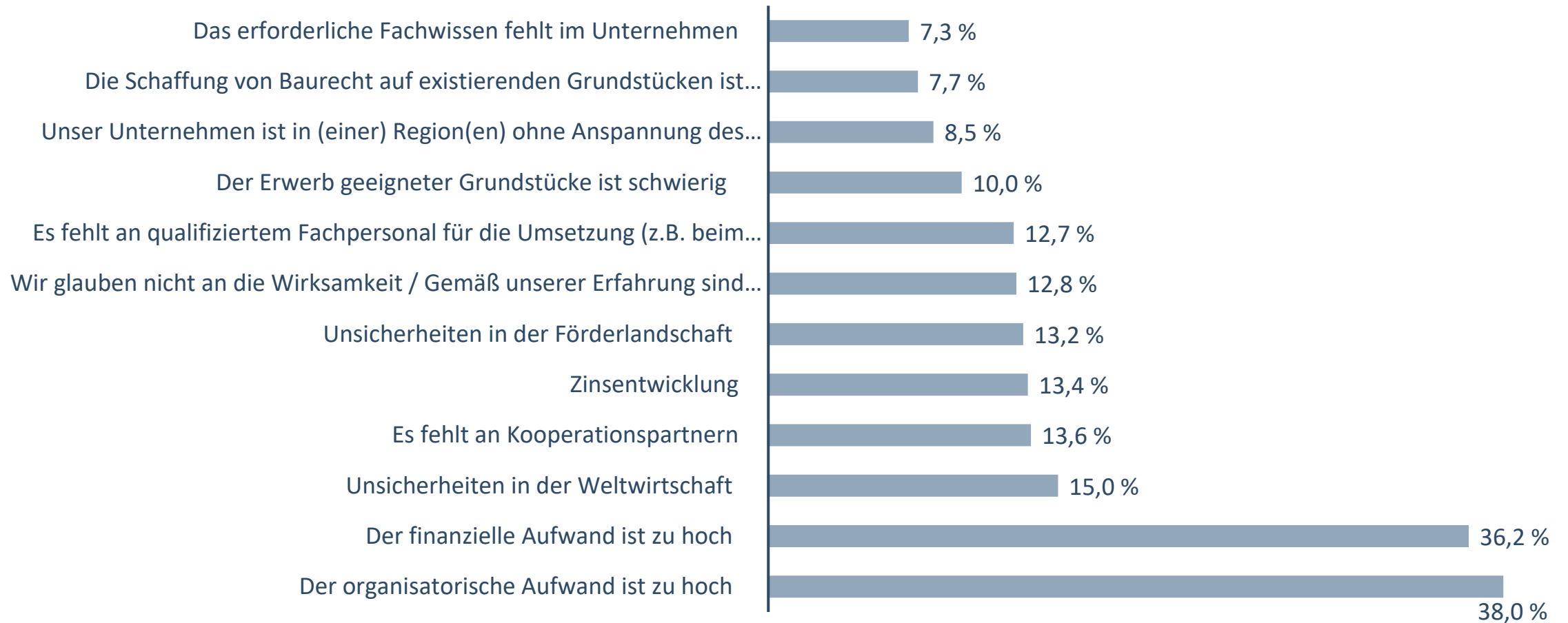
Neue Mitarbeitende aus dem Ausland sind besonders im Fokus



Hinweis: Aufgrund von Doppelnennungen kann die Summe der Einzelwerte höher sein als 100 %.
Quelle: Eigene Berechnungen mit gewichteten Daten aus der Unternehmensbefragung. Die Analysen basieren auf Angaben von 187 Fällen.

Hemmnisse nicht aktiver Unternehmen

Furcht vor hohem organisatorischem und finanziellem Aufwand schrecken ab



Hinweis: Aufgrund von Doppelnennungen kann die Summe der Einzelwerte höher sein als 100 %.

Quelle: Eigene Berechnungen mit gewichteten Daten aus der Unternehmensbefragung. Die Analysen basieren auf Angaben von 264 Fällen.

Bewertung der Angebote im Wohnen für Mitarbeitende

Die Angebote waren... (Summe der Angaben von „ganz“ und „eher“ in Prozent)



... der entscheidende Grund:

54%

30 Prozentpunkte mehr als bei den sonstigen Mitarbeitenden



... tragen zum Verbleib bei:

52%

22 Prozentpunkte mehr als bei den sonstigen Mitarbeitenden

Quelle: Eigene Berechnungen mit gewichteten Daten aus der Personenbefragung. Die Analysen basieren auf Angaben von 396 Fällen.

Ausblick

- Der **Fachkräftemangel** wird zunehmen und das Thema **Wohnen** bildet einen Ansatzpunkt.
- Es besteht ein großer **Informations-** und **Forschungsbedarf**
- Die **Vernetzung** der Akteure ist bedeutsam
- Aktuelle **Rahmbedingungen** bieten auch Chancen für Unternehmen
- Ergebnisse sind als **BBSR-Online-Publikation veröffentlicht**

Bildquelle: BBSR & BMWBS



Ausblick

Interessierte finden viel Material zur Umsetzung

Informationen vom BMWSB



Bildquellen: BMWSB


Ausblick

Interessierte finden viel Material zur Umsetzung



DIHK Service GmbH

Veranstaltungsreihe der DIHK:
„Zukunft Beschäftigtenwohnen“



IHK Region Stuttgart

Leitfaden für zeitgemäßes
Mitarbeiter-Wohnen
(s. Homepage der IHK Stuttgart)

Bildquellen: DIHK und IHK Stuttgart

Ausblick

Zukunftsmusik: Hilfe bei der konkreten Umsetzung



Beschäftigtenwohnen als Lösungsbaustein für den Personalmangel

Personalmangel und Wohnungsmangel stellen in Deutschland gleichermaßen zentrale Herausforderungen für Politik, Unternehmen und Gesellschaft dar. Der gezielte Auf- und Ausbau des Wohnungsbestandes für Beschäftigte ist ein zentraler Lösungsbaustein für diese Herausforderungen.

Vor diesem Hintergrund bieten PwC, das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) und die Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln (WSK) fachliche Unterstützung zur Schaffung von neuem Wohnraum für Beschäftigte an – von der Strategieentwicklung über die Konzeption bis zur Begleitung bei der Umsetzung.

Wir haben das Ziel, gemeinsam mit interessierten Unternehmen die Anzahl an Beschäftigtenwohnungen in den nächsten fünf Jahren signifikant zu erhöhen.



www.pwc.de

Aufbau eines betrieblichen Wohnungsbestands

Personalmangel ist keine vorübergehende Erscheinung, es ist eine elementare Herausforderung für eine Vielzahl von Unternehmen und den öffentlichen Sektor in Deutschland. In der Gestaltung einer zukunftsfähigen Wirtschaft und im Einklang mit den gesellschaftlichen Herausforderungen stehen die Bewältigung des Wohnungsmangels und die Lösung des Personalmangels in gegenseitiger Abhängigkeit zueinander. Unser Ziel ist es, Sie beim Auf- und Ausbau eines Wohnungsbestandes für Ihre Beschäftigten gezielt zu unterstützen und damit zur Lösung dieser Herausforderungen beizutragen.

Wir begleiten Sie aktiv in allen Phasen – bis zum unterschriftsreifen Mietvertrag für Ihre Beschäftigten.



- Erstinformation**
 - Übersicht zu direkten und indirekten Maßnahmen mit Praxisbeispielen
 - Finanzierungsinstrumente
 - Fördermöglichkeiten
- Projektinitiierung**
 - Grundstücksuche und -verbingung
 - Vermittlung von Partnerunternehmen zur Umsetzung in der Region
- Bewirtschaftungskonzept**
 - Definition Leistungsstufe
 - Auswahl Dienstleistungsunternehmen
 - Interimsmanagement Betrieb
- Unternehmensanalyse**
 - Unternehmensgröße
 - Wachstumsziele
 - Wohnungsbedarf
- Konzeptentwicklung**
 - Individuelles Umsetzungskonzept
 - Machbarkeitsanalysen
 - Bewertung steuerlicher und bilanzieller Auswirkungen
 - Auswahl Gesellschaftsform
- Umsetzungsbegleitung**
 - Genehmigungsverfahren
 - Projekt- & Interimsmanagement in der Entwicklung und beim Bau

Wir freuen uns, Ihnen einen ausführlichen Einblick in unser Leistungsangebot zu geben und gemeinsam mit Ihnen den Aufbau eines Wohnungsbestands für Ihre Beschäftigten voranzutreiben.

Fünf Gründe für den gemeinsamen Erfolg

- PwC, WSK und IW stellen ein breites Spektrum an Fachwissen in den Bereichen Immobilienentwicklung, Finanzierung, Stadtplanung und wirtschaftlicher Analyse bereit. Diese gebündelte Expertise ermöglicht die Entwicklung fundierter und maßgeschneiderter Lösungen für das Beschäftigtenwohnen.
- Ein weitreichendes Netzwerk in verschiedene Sektoren, einschließlich Immobilien, Finanzen und öffentlicher Verwaltung ermöglichen es, Kooperationen zu fördern, Ressourcen effizient zu bündeln und Synergien für die Umsetzung von Wohnprojekten zu schaffen.
- Mit der Expertise aus Wirtschaft und Forschung können maßgeschneiderte Förder- und Finanzierungsstrategien entwickelt werden, die Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen helfen, finanzielle Unterstützung zu sichern und die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbauprojekte zu erhöhen.
- Ein durchgängig sichergestelltes Projektmanagement garantiert die Koordination der Vorhaben entlang der gesamten Wertschöpfungskette, von der Planung bis zur Übernahme der Wohnungen. PwC, WSK und IW stehen dabei als zentrale Ansprechpartner zur Verfügung.
- Wir sind der Ansicht, dass die Bereitstellung von Wohnraum für Beschäftigte ein bedeutendes Mittel zur Bewältigung sozialer Herausforderungen darstellt – und wir haben praktische Erfahrungen, wie dies umgesetzt werden kann.



David Rouven Möcker
Partner, Real Estate Consulting
PwC Germany
david.rouven.moecker@pwc.com

Jana Greiser
Partner, Real Estate Tax
PwC Germany
jana.greiser@pwc.com

Bernd Preuss
Mitglied der Unternehmensleitung
Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH
be.preuss@stadtwerkekoeln.de

Dr. Philipp Deschermeier
Senior Economist
Institut der deutschen Wirtschaft e.V.
deschermeier@iwlkoeln.de

© 2025 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten. „PwC“ bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.

Quelle: PwC, WSK und Institut der deutschen Wirtschaft



Dr. Philipp Deschermeier

Senior Economist

0221 4981-720

deschermeier@iwkoeln.de

www.iwkoeln.de

