

Potsdam, 28. November 2024

Ohne Wohnraum keine Fachkräfte – Mitarbeiterwohnen als Erfolgsfaktor für die Fachkräftesicherung in Potsdam realisieren

Abschlusskommuniqué zur Herbstsitzung des Wirtschaftsrates der Landeshauptstadt Potsdam am 28. November 2024

Potsdam, die UNESCO-Welterbe-Stadt der Schlösser und Gärten, zählt zu den attraktivsten Großstädten in Deutschland und überzeugt als Lebens- und Arbeitsort sowohl mit einem vielfältigen kulturellen Angebot als auch mit einer sehr hohen Lebensqualität.

In der vergangenen Dekade hat die Stadt eine äußerst dynamische Entwicklung durchlaufen. Das anhaltende wirtschaftliche Wachstum, verbunden mit einem kontinuierlichen Beschäftigungszuwachs am Potsdamer Arbeitsmarkt, ging mit einem überdurchschnittlichen Anstieg der Bevölkerung einher.

Wie in den meisten, wirtschaftlich prosperierenden Ballungszentren in Deutschland hat das starke Bevölkerungswachstum zu einer zunehmenden Anspannung des Potsdamer Wohnungsmarktes geführt, der durch einen Mangel an Wohnraum respektive durch einen großen Nachfrageüberhang gekennzeichnet ist. Die stetig wachsende Nachfrage stößt auf ein endliches Angebot an Wohnraum.

Laut dem jüngsten Gutachten des IW-Wohnungsbedarfsmodells des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW-Report 39/2024) gehört Potsdam zwar zu den Top-10-Städten von insgesamt 70 kreisfreien Großstädten in Deutschland mit der höchsten Bautätigkeit zwischen 2021-2023 (inkl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen im Bestand). Allerdings hat Potsdam im Vergleich zu allen kreisfreien Großstädten für den Zeitraum 2021-2025 den mit Abstand höchsten Wohnungsbedarf.

Auch in der mittel- und langfristigen Perspektive wird für Potsdam in den Jahren 2026-2040 nach den Berechnungen des Gutachtens neben Berlin, Regensburg und Augsburg bundesweit der höchste Wohnungsbedarf prognostiziert.

Da die Einwohner in Potsdam mit einer Quote von rd. 75 % überwiegend Mieter sind, ist die Betroffenheit auf dem Mietwohnungsmarkt entsprechend besonders groß.

Nach eigenen Angaben der ProPotsdam GmbH kommen allein auf monatlich 50 inserierte Mietwohnungen (ohne WBS) der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft im Durchschnitt 13.000 Anfragen von Mietsuchenden. Diese angespannte Situation auf dem Potsdamer Mietwohnungsmarkt ist zugleich von wirtschaftspolitischer Relevanz und hat weitreichende Implikationen für den Wirtschaftsstandort Potsdam.

Denn die Verfügbarkeit von ausreichendem, bedarfsgerechtem Wohnraum, der den Haushalten unter Berücksichtigung ihrer individuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit hinreichend den Zugang zum Potsdamer Mietwohnungsmarkt ermöglicht, ist ein entscheidender Standortfaktor.

Der Wirtschaftsrat der Landeshauptstadt Potsdam sieht angesichts des inzwischen dramatischen Potsdamer Wohnungsmangels die große Gefahr, dass Beschäftigte keine bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen in der Stadt Potsdam mehr finden, was sich auf die zukünftige Fachkräftesicherung auswirkt.

Immer mehr Potsdamer Unternehmen berichten, dass Stellen aufgrund der spezifischen Wohnraumsituation nicht besetzt werden können und es immer schwieriger wird, Fach- und Arbeitskräfte zu finden bzw. zu halten. Besonders betroffen sind junge Arbeitnehmer mit geringen, teilweise auch mittleren Einkommen und damit aus der Arbeitsmarktperspektive jene Bedarfsgruppe der Auszubildenden, Studierenden und Berufsanfänger.

Bei dieser Bedarfsgruppe handelt es sich um die sogenannten „Starter/Ein-Personen-Haushalte“, welche bezahlbare, kompakte und kleinteilige Wohnungen in infrastrukturell gut angebundenen Lagen nachfragen. Sie haben aufgrund der angespannten Situation besondere Schwierigkeiten am Potsdamer Mietwohnungsmarkt. Im Werben um den qualifizierten Nachwuchs an Fach- und Arbeitskräften stellt der fehlende Wohnraum für diese explizite Bedarfsgruppe ein hohes Risiko für die Unternehmen dar.

Handlungsempfehlung des Wirtschaftsrates der Landeshauptstadt Potsdam

Um die Zukunftsfähigkeit der Potsdamer Wirtschaft langfristig nicht weiter zu gefährden, sind bei der Wohnraumfrage neben einer grundsätzlichen Beschleunigung des Wohnungsneubaus ebenso innovative Lösungen dringend gefragt.

Einen möglichen Lösungsansatz bietet das Konzept des Mitarbeiterwohnens, mit dem sich der Wirtschaftsrat der Landeshauptstadt Potsdam in seiner Herbstsitzung am 28. November 2024 aus verschiedenen Perspektiven mit Vertretern aus Wirtschaft, Politik, Stadtverwaltung sowie aus dem Finanzdienstleistungssektor und dem Wohnungswesen befasst hat.

In unserem Abschlusscommuniqué zur Herbstsitzung formulieren wir unsere Impulse und Empfehlungen zum Bau von bezahlbaren Mitarbeiterwohnungen, insbesondere mit dem Fokus auf Azubis, Studierende und Berufsanfänger, als Erfolgsfaktor für den Wirtschaftsstandort Potsdam.

- **Neue Modelle des Mitarbeiterwohnens mit vielfältigen Lösungsansätzen**

Neben dem Traditionsmodell des klassischen Werkwohnungsbaus, welches bereits im 19. Jahrhundert von großen Industrieunternehmen wie Krupp umgesetzt wurde, haben sich heute unterschiedliche Realisierungsmodelle unternehmerischer Wohnraumversorgung für Mitarbeiter durch den Arbeitgeber etabliert. Grundsätzlich sind die Modelle von der Verfügbarkeit geeigneter Flächen abhängig. Mitarbeiterwohnen in Eigenregie geht davon aus, dass sich Baugrundstücke im Besitz des Arbeitgebers befinden und Wohnraum auf dem eigenen Gelände für die Mitarbeiter geplant, gebaut und verwaltet werden. Stehen dem Arbeitgeber keine eigenen Flächen zur Verfügung, können Kooperationsmodelle wie die Partnerschaft eines Arbeitgebers mit einem wohnungswirtschaftlichen Unternehmen oder mit anderen gewerblichen Unternehmen einen Lösungsansatz zur Wohnraumversorgung der Mitarbeitenden bieten.

- **Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft bieten Chancen für den Mittelstand**

Gerade kleine und mittlere Unternehmen (KMU) mit wenigen Beschäftigten, was auf die Mehrheit der Potsdamer Unternehmen zutrifft, besitzen in der Regel kaum geeignete Grundstücke sowie weder die personellen und zeitlichen Ressourcen noch das notwendige Knowhow, neben ihrem originären Kerngeschäft zusätzlich als Bauherr Wohnungen für ihre Mitarbeiter in Eigenregie zu schaffen. Hier bieten Partnerschaften zwischen dem Arbeitgeber und einem Wohnungsunternehmen die Chance, ein bedarfsgerechtes Wohnangebot mit großen Gestaltungsmöglichkeiten (Abstimmung zu Anzahl, Größe, Mietpreis usw.) für die eigenen Beschäftigten des Arbeitgebers zu realisieren. Als wohnungswirtschaftlicher Kooperationspartner kommen sowohl private oder kommunale Wohnungsbau-gesellschaften als auch Wohnungsbaugenossenschaften in Frage. Dabei beteiligt sich nach dem gängigen Modell der Arbeitgeber an der Finanzierung des Bauvorhabens durch den Erwerb von Belegungsrechten für die neu entstehenden Wohnungen. Nach der Fertigstellung vermietet das Wohnungsunternehmen die Wohnungen an die Beschäftigten des Arbeitgebers. Dieses Modell minimiert für Arbeitgeber nicht zuletzt Aufwand und Risiken, die mit dem Bau und dem Betrieb der Wohnungen verbunden sind.

- **Mitarbeiterwohnen für Azubis, Studierende und Berufsanfänger günstig realisieren**

Die Bedarfsgruppe der Auszubildenden, Studierenden und Berufseinsteiger, die in der Regel zu den Starter Ein-Personen-Haushalten zählen, sind aufgrund geringer Einkommen und einer niedrigen Kaufkraft besonders vom Potsdamer Wohnungsmarkt betroffen. Bereits im Jahr 2015 hat das Wohnungspolitische Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam

auf die Herausforderung hingewiesen, dass sich angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation in Potsdam die ausreichende und angemessene Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte mit und ohne Wohnberechtigungsschein schwierig darstellt. Schon damals wurde in diesem Preissegment insbesondere bei kleineren Wohnungen ein Nachfrageüberhang konstatiert. In diesem Zusammenhang hebt das Wohnungspolitische Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam die hohe Bedeutung ausreichender und angemessener Wohnangebote für Azubis und Studierende für die Entwicklung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts Potsdam hervor.

Die unternehmerische Wohnraumversorgung für Azubis, Studierende und Berufsanfänger ist unter den angespannten Potsdamer Wohnungsmarktbedingungen daher eine wichtige Unterstützung, um auf dem lokalen Wohnungs- und Arbeitsmarkt gleichermaßen Fuß zu fassen. Unter bestimmten Parametern kann Mitarbeiterwohnen für diese Bedarfsgruppe zu bezahlbaren Mieten realisiert werden. Eine Lösungsmöglichkeit bieten sehr kleinteilige Mikroapartments, beispielsweise als Aufstockungen auf Bestandsgebäuden: Vertikale Nachverdichtungen haben den Vorteil, dass die bereits bestehende Infrastruktur und Erschließung, wie Straßen, Strom-, Wasser-, oder Telefonleitungen genutzt werden können und insgesamt zusätzliche Grundstücks- und Infrastrukturkosten gespart werden. Dadurch kann schneller und kostengünstiger neuer Wohnraum geschaffen werden, was sich preisdämpfend auf die spätere Kostenmiete auswirkt. Unter diesen Voraussetzungen ließen sich auch in Potsdam in Kooperationen zwischen Arbeitgebern und wohnungswirtschaftlichen Unternehmen, kleinteilige bezahlbare Mitarbeiterwohnungen für die untere bis mittlere Einkommensgruppe der Azubis, Studierenden und Berufsanfänger realisieren.

- **Mitarbeiterwohnen steigert Arbeitgeberattraktivität**

Mitarbeiterwohnen leistet nicht nur einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes, sondern steigert auch die Arbeitgeberattraktivität. Unternehmen, die ihren Beschäftigten im Rahmen einer eigenen Wohnraumversorgung bezahlbare Mitarbeiterwohnungen zur Verfügung stellen, können langfristig ein positives Unternehmensimage als attraktiver Arbeitgeber aufbauen. Damit wird Mitarbeiterwohnen zum Erfolgsfaktor eines strategischen „Employer Branding“ bei der Gewinnung und Bindung von Mitarbeitenden, was sich wiederum auf die nachhaltige Fachkräftesicherung am Wirtschaftsstandort auswirkt.

- **Mitarbeiterwohnen fördert Mitarbeitergesundheit**

Mitarbeiterwohnen unterstützt die mentale wie körperliche Gesundheit von Beschäftigten. Die Sorge, auf dem angespannten Wohnungsmarkt keine bedarfsgerechte und bezahlbare

Wohnung zu finden, kann zu großen psychischen Belastungen bis hin zu realen Existenzängsten und Depressionen führen. Psychologen bestätigen, dass die Wohnungssuche in Großstädten zum Gesundheitsrisiko werden kann. Die unternehmerische Wohnraumversorgung wirkt solchen Ängsten entgegen und fördert damit das mentale Wohlbefinden der Mitarbeitenden. Ebenso zeigen Studien, dass die gesundheitliche Belastung von Berufspendlern mit zunehmender Entfernung zum Arbeitsort steigt. Vor allem lange Autofahrten sind ein wichtiger Stressfaktor, sie verursachen körperliche Beschwerden wie Rücken- und Kopfschmerzen, Müdigkeit, Schlafstörungen, Magen-Darm-Beschwerden und anderen funktionellen Beschwerden. Kurze Arbeitswege von den zur Verfügung gestellten Mitarbeiterwohnungen zum Arbeitsplatz, welche noch dazu die Bereitschaft und Motivation von Arbeitnehmern für die Nutzung von Fuß und Fahrrad erhöhen, sind ein gesundheitsfördernder Faktor.

▪ **Mitarbeiterwohnen stärkt nachhaltige Stadtentwicklung**

Mitarbeiterwohnen wirkt sich positiv auf den Klimaschutz aus, da kurze Arbeitswege zu Fuß oder mit dem Fahrrad einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und somit zur Einsparung von Treibhausgas-Emissionen leisten. Insofern hat die unternehmerische Wohnraumversorgung auch eine Relevanz für die ökologisch nachhaltige und klimasensible Stadtentwicklung.

In ihrem 2016 beschlossenen Leitbild formuliert die Landeshauptstadt Potsdam den eigenen Anspruch als eine „Stadt mit bezahlbarem Wohnraum“, die zusammen mit allen Akteuren sämtliche Instrumente nutzt, um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern. Gemessen an diesen Anspruch appelliert der Wirtschaftsrat dringend an alle Potsdamer Akteure, an Unternehmen und Institutionen als Arbeitgeber, kommunale wie private Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften sowie an Stadtpolitik und Stadtverwaltung, alle Möglichkeiten für die Realisierung von bezahlbaren Mitarbeiterwohnungen zu prüfen, um dem Potsdamer Wohnraumangel entgegenzuwirken und die notwendigen Rahmenbedingungen zur Arbeits- und Fachkräftesicherung für den Wirtschaftsstandort Potsdam zu stärken.

Dabei sollten insbesondere Mitarbeiterwohnungen für Azubis, Studierende und Berufsanfänger geschaffen werden, da sie aufgrund ihrer überwiegend geringen Einkommen besondere Schwierigkeiten haben, sich auf dem angespannten Potsdamer Wohnungsmarkt mit bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen zu versorgen.

Der Wirtschaftsrat setzt sich ferner dafür ein, das Konzept des Mitarbeiterwohnens als unternehmerische Wohnraumversorgung in den wohnungspolitischen Strategien und Zielsetzungen der Landeshauptstadt Potsdam zu berücksichtigen.

Abschließende Forderung des Wirtschaftsrates der Landeshauptstadt Potsdam

Der Wirtschaftsrat der Landeshauptstadt Potsdam empfiehlt nicht nur die genannten Handlungsmaßnahmen, sondern fordert die Stadtverwaltung und die Stadtpolitik nachdrücklich auf, die Realisierung dieser Empfehlungen wenigstens dringend zeitnah zu prüfen. Dies meint zum einen, inwieweit die Empfehlungen über kommunale Unternehmen verwirklicht, aber auch zum anderen, wie zeitnah ganz allgemein Rahmenbedingungen geschaffen werden können, damit die gesamte Potsdamer Wohnungswirtschaft Modelle des Baus von Mitarbeiterwohnungen realisieren kann.

Die inzwischen erheblich angespannte Situation kann nicht mehr hingenommen, entschuldigt oder ignoriert werden! Hier erwartet der Wirtschaftsrat der Landeshauptstadt Potsdam von Stadtverwaltung und Stadtpolitik gleichermaßen, dass gehandelt wird und sei es nur in einem ersten Schritt zu Prüfung der Umsetzung der Empfehlungen im aufgezeigten Sinne.



Götz Th. Friederich

Vorsitzender des Wirtschaftsrates der Landeshauptstadt Potsdam