

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0160/2022/IV

Datum:
04.07.2022

Federführung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Betreff:
Förderung von Betriebswohnungen in Heidelberg

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	13.07.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	20.07.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft und der Gemeinderat nehmen die Informationen zum Zeitpunkt der Bearbeitung und der ersten Einordnung des Themenkomplexes „Betriebswohnungen“ (0071/2022/AN) zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
Folgekosten:	

Zusammenfassung der Begründung:

Das Thema „Betriebswohnungen“ ist komplex und in engem Zusammenhang mit anderen stadt- und standortpolitischen Entwicklungen und Bedarfen abzuwägen. Eine vertiefte Bearbeitung kann aufgrund der bereits ausgeschöpften Personalkapazitäten der Fachämter erst 2023 erfolgen.

Begründung:

Hintergrund und aktuelle Diskussion zum Thema „Betriebswohnungen“

Die Betriebswohnung kehrt vor dem Hintergrund des Wohnraum- und Fachkräftemangels in den vergangenen Jahren immer öfter als mögliches Instrument zur Verbesserung dieser Missstände in die Diskussion zur Stadt- und Standortentwicklung zurück.

Seit dem Jahresbeginn 2020 wurden zudem durch eine Anpassung des Einkommenssteuergesetzes (§ 8 Absatz 2 Seite 12 Einkommenssteuergesetz) Steuererleichterungen umgesetzt, die die Möglichkeit der verbilligten Überlassung von Wohnraum durch Unternehmen an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen. Nun können Mitarbeitende Wohnraum für zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts vom Arbeitgeber anmieten, ohne einen geldwerten Vorteil versteuern zu müssen.

Darüber hinaus gibt es seit Juni 2022 ein Förderprogramm „Werk- und Mitarbeiterwohnungen“ des Landes Baden-Württemberg, das einen zusätzlichen Anreiz zur Schaffung von Wohnraum durch Betriebe bietet.

Trotz – oder gerade wegen – der großen Historie, die „Werkwohnungen“ mit sich bringen, bedarf es einer fundierten Analyse und einer Begriffsklärung, um dieses komplexe Thema sowohl auf den Standort Heidelberg als auch die aktuell bestehenden Rahmenbedingungen der Stadt und Standortentwicklung adaptieren zu können. Es sind auch negative Aspekte – wie die stärkere Abhängigkeit des Mitarbeiters vom Arbeitgeber beziehungsweise Arbeitsplatz – in die Abwägung um Betriebswohnungen aufzunehmen.

Die notwendige vertiefte Bearbeitung des Themas „Betriebswohnungen“ kann jedoch aufgrund bereits vollständig ausgeschöpfter Personalkapazitäten der betroffenen Fachämter erst zum Jahr 2023 aufgenommen werden.

Erste Einordnung der Situation am Standort Heidelberg

Am Standort Heidelberg schaffen bereits eine Vielzahl an Unternehmen bewusst Wohnraum für ihre Beschäftigten – seien es Auszubildende, Handwerker oder Gastwissenschaftler. Deshalb verfügt der Standort Heidelberg über bestehende Expertise und fachkundige Akteure. Grund dafür ist mitunter der bereits lange anhaltende Druck auf dem Wohnungsmarkt und der auch dadurch nochmals verschärfte Fachkräftemangel.

Durch die geschilderte Steuererleichterung und das neue Förderprogramm des Landes steigt das bereits bestehende Interesse der Unternehmen und Institutionen.

Vor dem Hintergrund der Frage nach einer Förderung von Betriebswohnungen sind die vermeintlichen Optimierungspotenziale weniger im Engagement und dem Wissen der beteiligten Akteure, sondern vielmehr der Verfügbarkeit an Baugrundstücken oder anmietbaren Immobilien zu sehen.

Nächste Schritte

Um das Instrument „Betriebswohnungen“ bestmöglich einsetzen und fachgerecht in die Abwägung mit anderen Wohnformen und –bedarfen führen zu können, sollen ab 2023 folgende Fragestellungen vertieft mit den betroffenen Fachämtern unter Einbeziehung interessierter Wirtschafts- und Wohnungsmarktakteure bearbeitet werden.

- Definition von „Betriebswohnungen“ / Begriffsklärung und Abgrenzung von anderen Wohnformen
- Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen des stadt- und standortpolitischen Instruments „Betriebswohnungen“
- Konditionen und Inanspruchnahme des neuen Förderprogramms für Werks- und Mitarbeiterwohnungen des Landes Baden-Württemberg
- Ableitung von möglicherweise geeigneten räumlichen Zielbereichen am Standort Heidelberg
- Ableitung von möglicherweise geeigneten Entwicklungssituationen und Nutzungskombinationen, die eine Schaffung von Betriebswohnungen am Standort Heidelberg begünstigen sowie Zielgruppen, die Betriebswohnungen verstärkt nachfragen könnten
- Erarbeitung eines Konzeptentwurfs / einer Handlungsempfehlung unter Einbezug von sowohl potenziellen Nutzern als auch Wohnraum bereitstellenden Akteuren für den Standort Heidelberg
- Erörterung des Thema Betriebswohnungen mit den betroffenen Akteuren im Rahmen des Dialogforums Wohnen in 2023

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
AB1		<p>Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern</p> <p>Begründung: Betriebswohnungen können als zusätzliches Instrumentarium der Arbeitgeber Beschäftigte anziehen und an den Standort binden, um auf diese Weise dem Fachkräftemangel zu begegnen.</p>
QU5		<p>Ziel/e: Vielfalt der Lebensformen ermöglichen Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen</p> <p>Begründung: Durch die Erweiterung der Vielfalt des Wohnungsangebots am Standort Heidelberg wird in gleichem Maße auch die Vielfalt der Lebensformen unterstützt.</p>
W03		<p>Ziel/e: Wohnungsbau und Beschäftigungspolitik verknüpfen</p> <p>Begründung: Das Instrument Betriebswohnung verbindet Wohnungsbau und Beschäftigungspolitik exemplarisch.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner