

## **Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Renata Alt, Christine Aschenberg-Dugnus, Jens Beeck, Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), Dr. Marco Buschmann, Dr. Marcus Faber, Otto Fricke, Thomas Hacker, Katrin Helling-Plahr, Katja Hessel, Manuel Höferlin, Dr. Christoph Hoffmann, Ulla Ihnen, Gyde Jensen, Daniela Kluckert, Carina Konrad, Konstantin Kuhle, Alexander Graf Lambsdorff, Michael Georg Link, Alexander Müller, Roman Müller-Böhm, Dr. Martin Neumann, Matthias Seestern-Pauly, Frank Sitta, Bettina Stark-Watzinger, Benjamin Strasser, Katja Suding, Michael Theurer, Manfred Todtenhausen, Dr. Florian Toncar, Dr. Andrew Ullmann und der Fraktion der FDP**

### **Neuer Wohnraum durch Werksiedlungen und Mitarbeiterwohnungen**

Jede Wohnung zählt, insbesondere jede neue. Die immer weiter steigenden Wohnungsmieten und Immobilienkaufpreise aber erschweren es Bürgerinnen und Bürgern, angemessenen Wohnraum zu finden und frei zu wählen. Das betrifft nicht mehr nur die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen. Es bleiben mittlerweile auch gut bezahlte und qualifizierte Fachkräfte bei Wohnungsbewerbungen oder der Suche nach finanzierbaren Grundstücken häufig chancenlos.

Zeitgleich zählt nach Ansicht der Fragesteller die Fachkräftegewinnung und Fachkräftebindung zu den besonders relevanten politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen dieser Tage. Unternehmen könnten sich dazu gezwungen sehen, lukrative Aufträge abzulehnen, wenn es ihnen nicht gelingt, die zur Auftrags Erfüllung notwendigen Facharbeitskräfte zu rekrutieren.

Es gibt ein Momentum, das beide Themen miteinander verbindet und deshalb eine nähere Betrachtung verdient: die Werkswohnung bzw. die Werksiedlung. Aktuelle Berichterstattung zeigt einen Trend der Rückbesinnung auf dieses wohnungspolitische Gestaltungsinstrument aus der Gründerzeit auf. Nur beispielsweise seien genannt die Münchener Stadtwerke, die im Rahmen einer „Wohnungsbauoffensive“ über eine eigene Genossenschaft seit 2016 550 Wohnungen errichtet haben, damit Busfahrer und Elektrotechniker sich eine Wohnung in ihrer eigenen Stadt weiterhin leisten können. In den nächsten Jahren sollen weitere 500 Appartements vorgesehen sein ([www.handelsblatt.com/dpa/arbeit-wenn-arbeitgeber-mit-wohnraum-werben/24586710.html?ticket=ST-2419104-gp6nwD3BI5dy7Z49Nqfy-ap1](http://www.handelsblatt.com/dpa/arbeit-wenn-arbeitgeber-mit-wohnraum-werben/24586710.html?ticket=ST-2419104-gp6nwD3BI5dy7Z49Nqfy-ap1)). Der Bundesverband Mittelständische Wirtschaft (BVMW) hat Ende Juni 2019 ein Projekt gestartet, bei dem die mittelständische Wirtschaft in Berlin Werkswohnungen baut ([www.dw.com/de/das-comeback-der-werkssiedlungen/a-49555278-0](http://www.dw.com/de/das-comeback-der-werkssiedlungen/a-49555278-0)). Die

Deutsche Bahn AG will per „Wohnraumoffensive“ Wohnungen bauen ([www.sueddeutsche.de/wirtschaft/deutsche-bahn-wohnungen-mitarbeiter-1.4517667/](http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/deutsche-bahn-wohnungen-mitarbeiter-1.4517667/) [www.faz.net/aktuell/beruf-chance/beruf/deutsche-bahn-bau-von-wohnungen-fuer-mitarbeiter-geplant-16281596.html](http://www.faz.net/aktuell/beruf-chance/beruf/deutsche-bahn-bau-von-wohnungen-fuer-mitarbeiter-geplant-16281596.html)). Die BASF Wohnen + Bauen GmbH betreut in Ludwigshafen rund 6000 Werkwohnungen des Chemie-Konzerns ([www.daserste.de/information/politik-weltgeschehen/morgenmagazin/videos/Unternehmen-schaffen-Wohnraum-100.html](http://www.daserste.de/information/politik-weltgeschehen/morgenmagazin/videos/Unternehmen-schaffen-Wohnraum-100.html)).

Auch die Bundesregierung hat sich zusammen mit Ländern und Kommunen im Rahmen des Papiers zu den „Ergebnisse[n] des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt“ ([www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2018/ergebnisse-wohngipfel.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2018/ergebnisse-wohngipfel.pdf?__blob=publicationFile&v=3)) für die Errichtung von „Mitarbeiterwohnungen“ ausgesprochen. Die Bundesregierung wolle selbst als Bauherr auftreten. Des Weiteren werde das „Bundesministerium der Finanzen [...] die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die die Aufgaben der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete operativ wahrnimmt, beauftragen, auch selbst neue Wohnungen zu errichten. Betriebseigene Wohnungen [seien] auch für private Unternehmen ein großer Vorteil bei der Mitarbeitergewinnung und könn[t]en entscheidend bei der Wahl des Arbeitgebers sein. [...] Mit jeder neu gebauten Wohnung [werde] zudem ein wertvoller Beitrag für die Entlastung angespannter Wohnungsmärkte geleistet.“

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung 2008 (Hochphase der Finanzkrise) die Zahl der in Deutschland fertig gestellten Werkwohnungen sowie der sonstigen Wohnungen?
2. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung von 2008 bis heute deutschlandweit die Zahlen der fertiggestellten Werkwohnungen sowie der sonstigen Wohnungen entwickelt?
3. Welchen Anteil als Bauherren an fertiggestellten Werkwohnungen haben nach Kenntnis der Bundesregierung in dem Zeitfenster von 2008 bis heute jeweils
  - a) Privatunternehmen
  - b) Kommunen,
  - c) kommunale Wohnungsunternehmen,
  - d) der Bund und
  - e) die Länder?
4. Wann hat das Bundesministerium der Finanzen die BImA gemäß den Wohngipfel-Ergebnissen beauftragt, selbst neue Wohnungen als Mitarbeiterwohnungen zu errichten?

Was kann die Bundesregierung zur Umsetzung dieses Auftrags mitteilen?
5. Wie viele Mitarbeiterwohnungen für wie viele Personen soll die BImA nach Kenntnis der Bundesregierung bis wann mit Mitteln in welcher Höhe in welchen Kommunen errichten (sofern möglich bitte tabellarisch darstellen und nach Anzahl der geplanten Mitarbeiterwohnungen, nach Personenzapazität der Wohnungen, vorgesehenen Mittel in Euro und Bundesland – nach Möglichkeit auf Kommune verweisen – aufschlüsseln)?
  - a) Bis wann sollen nach Planung der Bundesregierung wie viele dieser Mitarbeiterwohnungen in welchen Kommunen bezugsfertig sein?

- b) Zu welchen Mietkonditionen sollen nach Kenntnis der Bundesregierung diese Mitarbeiterwohnungen angeboten werden?
6. Nach welchen Kriterien werden die Mitarbeiterwohnungen nach Kenntnis der Bundesregierung welchen Bundesbediensteten zur Miete angeboten werden?
  7. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über die Maßnahmen der Länder als Bauherren zur Erfüllung ihrer Wohnfürsorge für ihre Landesbediensteten?
  8. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über die Maßnahmen der Kommunen als Bauherren zur Erfüllung ihrer Wohnfürsorge für ihre Bediensteten?
  9. Sieht die Bundesregierung grundsätzlich Erhalt und Errichtung von Werksiedlungen und Mitarbeiterwohnungen als eine besondere Form der Wohnraumbeschaffung durch die Privatwirtschaft an, die der Bund in besonderer Form zu fördern gedenkt?
  10. Wie viele Mitarbeiterwohnungen in Deutschland sind nach Kenntnis der Bundesregierung als Werkmietwohnungen vermietet?
  11. Wie viele der Mitarbeiterwohnungen in Deutschland sind nach Kenntnis der Bundesregierung als Werkdienstwohnungen vermietet?
  12. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung die Leerstandsquote von Mitarbeiterwohnungen im Verhältnis zur Leerstandsquote aller sonstigen Mietwohnungen seit 2008 (bitte pro Jahr darstellen)?
  13. Welche Schlussfolgerungen zieht die Bundesregierung für ihre eigenen wohnungspolitischen Förderungsmaßnahmen aus den gegebenenfalls unterschiedlichen Bestandszahlen zu Werkmietwohnungen und Werkdienstwohnungen?
  14. Welche Schlussfolgerungen zieht die Bundesregierung für ihre eigenen Maßnahmen aus der bei Werkmietwohnungen und Werkdienstwohnungen unterschiedlich ausgestalteten Bindung des Arbeitsvertrags mit dem Bestand des Mietverhältnisses?
  15. Beabsichtigt die Bundesregierung, die rechtlich unterschiedlichen Rahmenbedingungen für Werkdienstwohnungen und/oder Werkmietwohnungen im Interesse der unternehmerischen Freiheit der Arbeitgeber und/oder der Vertragsfreiheit zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer beizubehalten wie gehabt?
  16. Beabsichtigt die Bundesregierung, die rechtlich unterschiedlichen Rahmenbedingungen für Werkdienstwohnungen und/oder Werkmietwohnungen hinsichtlich des Bestands des Arbeitsverhältnisses als Bedingung für die Überlassung einer Mitarbeiterwohnung im Interesse der Mieter an der Entkoppelung der arbeitsrechtlichen und der mietrechtlichen Beziehungen einander anzupassen?  
Wenn ja, auf welche Weise?  
Wenn nein, warum nicht?
  17. Durch welche Maßnahmen unterstützt die Bundesregierung die Privatwirtschaft bei Erhalt und Errichtung von Werkwohnungen bzw. Mitarbeiterwohnungen?
  18. Warum hat die Bundesregierung, trotz entgegenstehender Kritik der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände (<https://bit.ly/31CR2gu>), in ihrem Vorschlag zur Einführung eines gesetzlichen Bewertungsabschlages bei der Bewertung von Mietvorteilen in Werkwohnungen gemäß

§ 8 Absatz 2 Satz 12 des Einkommensteuergesetzes (EStG-E) als Artikel 2 Nummer 6 des Regierungsentwurfs eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (im Folgenden E-Mobilitäts-Gesetz) die als Missbrauchsregelung gedachte feste Mietobergrenze lediglich von 20 Euro/qm auf 25 Euro/qm angehoben, anstatt sie wie gefordert zu streichen?

19. Geht die Bundesregierung davon aus, dass der Regelungsvorschlag gemäß § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG-E als Artikel 2 Nummer 6 des Regierungsentwurfs für ein E-Mobilitäts-Gesetz zu Wohnungsneubau führt und nicht den bereits bestehenden Preisdruck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöht, weil Unternehmen verstärkt Bestandswohnungen nachfragen?

Wenn ja, warum?

Wenn nein, warum?

20. Warum hat die Bundesregierung, trotz entgegenstehender Kritik der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände (<https://bit.ly/31CR2gu>), in ihrem Vorschlag zur Einführung eines gesetzlichen Bewertungsabschlags bei der Bewertung von Mietvorteilen in Werkwohnungen gemäß § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG-E als Artikel 2 Nummer 6 des Regierungsentwurfs für ein E-Mobilitäts-Gesetz, die als Missbrauchsregelung gedachte feste Mietobergrenze lediglich von 20 Euro/qm auf 25 Euro/qm angehoben, anstatt sie wie gefordert zu streichen?

21. Geht die Bundesregierung davon aus, dass der Regelungsvorschlag gemäß § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG-E als Artikel 2 Nummer 6 des Regierungsentwurfs für ein E-Mobilitäts-Gesetz zu Wohnungsneubau führt und nicht den bereits bestehenden Preisdruck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöht, weil Unternehmen verstärkt Bestandswohnungen nachfragen?

Wenn ja, warum?

Wenn nein, warum?

22. Gegen welche anderen steuerlichen Fördermaßnahmen hat die Bundesregierung den Regelungsvorschlag gemäß § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG-E als Artikel 2 Nummer 6 des Regierungsentwurfs für ein E-Mobilitäts-Gesetz abgewogen, um bei gleichen Kosten für den Bundeshaushalt einer möglichst großen Zahl von Steuerbürgerinnen und Steuerbürgern durch Entlastung den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern?

Warum hat sich die Bundesregierung für § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG-E entschieden?

23. Inwieweit hat sich die Bundesregierung mit Blick auf § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG-E als Artikel 2 Nummer 6 des Regierungsentwurfs für ein E-Mobilitäts-Gesetz mit dem Problem auseinandergesetzt, wie die ortsübliche Miete ermittelt werden kann, insbesondere bei Orten ohne Mietpreisspiegeln?

24. Plant die Bundesregierung weitere Maßnahmen zur Förderung des Mitarbeiterwohnungsbaus über die Vorschläge im Regierungsentwurf für ein E-Mobilitäts-Gesetz hinaus?

25. Wenn ja, welche, im Rahmen welches Gesetzes, und bis wann?

26. Plant die Bundesregierung die Steuerbefreiung gemäß § 3 Nr. 49 EStG-E als Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe b des Regierungsentwurfs für ein E-Mobilitäts-Gesetz mit Entlastungen bzw. Erleichterungen hinsichtlich eventuell anfallender arbeitsrechtlicher Verpflichtungen und Sozialversicherungsbeiträge zulasten des Vermieters zu flankieren, um das Nutzungspotenzial solcher alternativen Wohnformen nicht zu konterkarieren?

27. Wird die Bundesregierung die jährliche Abschreibungsrate für Gebäude von 2 auf 3 Prozent erhöhen, um den Wohnungsneubau noch attraktiver zu machen?
- Wenn ja, im Rahmen welches Gesetzes, und bis wann?
  - Wenn nein, warum nicht?
28. Wird die Bundesregierung einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer schaffen, und in welchem Umfang beabsichtigt die Bundesregierung, diesen Vorschlag aufzugreifen?
- Wenn nein, warum nicht?
29. Wird die Bundesregierung energetische Gebäudesanierungen stärker steuerlich fördern?
- In welchem Umfang beabsichtigt die Bundesregierung, diesen Vorschlag umzusetzen?
  - Bis wann wird sie dies tun?
  - Wenn nein, warum nicht?
30. Wird die Bundesregierung die Möglichkeiten für Grundbesitzer, die landwirtschaftliche Flächen für Bauland zur Verfügung stellen, die aufgrund der Flächenabgabe erzielten Einnahmen steuerlich begünstigen, um diese in den Mietwohnungsbau zu reinvestieren?
- Wenn ja, bis wann?
  - Wenn nein, warum nicht?
31. Hat die Bundesregierung geprüft, die Mehrwertsteuer, die für Baumaterial und Bauleistungen bei der Errichtung neuer Mitarbeiterwohnungen anfällt, erstattungsfähig zu machen, so wie das beim Bau von Gewerberäumen möglich ist?
- Zu welchem Ergebnis ist sie gegebenenfalls bei dieser Prüfung gekommen?
32. Erwägt die Bundesregierung, Fördermittel nach dem Vorbild der Förderung des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) auf den Bau von Mitarbeiterwohnungen zu erstrecken?
- Wenn nein, warum nicht?
33. Wie ist der Entwicklungsstand des erklärten Vorhabens der Bundesregierung nach dem Wohngipfel, für einen nachhaltigen, im Lebenszyklus wirtschaftlichen Immobilienbestand ein Ausschreibungsverfahren für den Bau von Wohnungen in serieller und modularer Bauweise zu initiieren, das auf den Erfahrungen des vom Bund unterstützten Ausschreibungsverfahrens des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Hauptverbandes der Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer aufbaut?
34. Welche konkreten Folgen haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung bislang aus der erklärten Bereitschaft der Länder ergeben, die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen bzw. Voraussetzungen für serielle und modulare Bauweisen auf den Prüfstand zu stellen und nach Erfordernis zu harmonisieren?

35. Durch welche eigenen Maßnahmen hat die Bundesregierung zu der Harmonisierung besagter bauordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen bzw. Voraussetzungen für serielle und modulare Bauweisen beigetragen?

Wie sieht der Zeitplan der Bundesregierung aus, um nennenswerte Fortschritte in diesem Bereich zu erzielen?

Berlin, den 10. September 2019

**Christian Lindner und Fraktion**



