

Antrag

der Abg. Cindy Holmberg u. a. GRÜNE

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Mitarbeiterwohnen – Wohnen als Standortfaktor

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie viele Wohneinheiten seit 2020 im Rahmen der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ durch das Landeswohnraumförderprogramm bewilligt wurden und wie viele davon bis heute fertiggestellt wurden und wie sich diese Projekte auf die drei Raumtypen Verdichtungsräume und Oberzentren, kleinere und mittlere Städte in ländlichen Räumen mit teilzentralen Funktionen (z. B. Mühlacker) sowie ländliche Räume mit geringen Entwicklungsimpulsen verteilen;
2. welche Arten von Arbeitgebern (z. B. Kliniken, Kommunen, Sozialträger, KMU) bislang erfolgreich Fördermittel für Mitarbeiterwohnungen beantragt haben;
3. wie die Landesregierung die bisherige soziale und berufliche Zielgruppenerreichung der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ bewertet und ob ihr Erkenntnisse darüber vorliegen, inwiefern insbesondere Mitarbeitende in sozialen Berufen (z. B. Pflege, Kita, Behindertenhilfe) von den Angeboten profitieren konnten;
4. wie die Landesregierung die Wirkung des Programms „Mitarbeiterwohnen“ auf die Personalgewinnung und -bindung in strukturschwachen und ländlichen Räumen bewertet;
5. welche Mittel aus dem Haushalt des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst (MWK) für den Neubau von Studierendenwohnheimen zur Verfügung standen und wie viele Mittel über das Landesprogramm „Studentisches Wohnen“ als Teil des Bund-Länder-Programms „Junges Wohnen“ über das MWK seit Einführung des Programms verausgabt wurden;

6. welche Hürden und Hemmnisse seitens antragstellender Träger bei der Umsetzung von Projekten im Rahmen der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ gemeldet wurden, insbesondere in Bezug auf die Ausgestaltung und die Dauer der Bewilligungsprozesse;
7. welche Fördermittel seit 2020 im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) für Projekte bewilligt wurden, bei denen später Mitarbeiter- oder Azubiwohnungen entstanden oder entstehen sollen (z. B. Umnutzung alter Gasthöfe, landwirtschaftlicher Gebäude);
8. wie sichergestellt wird, dass wohnraumbezogene Förderansätze des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen (MLW), des Ministeriums für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) (im Rahmen von ELR und Holzbau-Offensive) sowie des MWK kompatibel sind bzw. koordiniert werden, um Mehrfachförderungen oder Lücken zu vermeiden und Synergien zu nutzen;
9. wie die Zweckbindung von durch ELR oder andere Programme geförderten Gebäuden für die Nutzung als Mitarbeiterwohnraum abgesichert wird;
10. welche besonderen Maßnahmen die Landesregierung vorsieht, um die Förderlinie Mitarbeiterwohnen gezielt für ländliche Räume sowie kleinere und mittlere Städte in ländlichen Räumen mit teilzentralen Funktionen attraktiver zu gestalten, etwa durch vereinfachte Verfahren, höhere Fördersätze oder kombinierte Projekte mit Dorferneuerung, Nahversorgung und Mobilität;
11. welche Rückmeldungen, Anregungen und Kritikpunkte aus der Förderpraxis (z. B. durch Handwerkskammern, Unternehmen, Kommunen, Träger) zur Mitarbeiterwohnraumförderung der Landesregierung bekannt sind und wie sie aufgegriffen wurden;
12. welche strategischen Überlegungen die Landesregierung zur Weiterentwicklung des Mitarbeiterwohnens – insbesondere im Hinblick auf kombiniertes oder multifunktionales Wohnen (z. B. gemischte Wohnheime für Azubis, Freiwilligendienstleistende, Berufsanfänger) verfolgt.

9.10.2025

Holmberg, Achterberg, Gericke, Hahn, Häusler, Resch, Saebel, Tok GRÜNE

Begründung

Bezahlbarer Wohnraum wird zunehmend zu einem Schlüsselfaktor für die Sicherung von Fachkräften in Baden-Württemberg – sowohl im urbanen Raum als auch in strukturschwächeren ländlichen Regionen und Mittelzentren. Das Landeswohnraumförderprogramm bietet mit der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ ein gezieltes Instrument, das die Wohnraumsituation für Beschäftigte in sozialen, gewerblichen und öffentlichen Berufen verbessern soll. Insbesondere für Pflegekräfte, Erzieherinnen/Erzieher, Beschäftigte im Handwerk und Berufsanfängerinnen/Berufsanfänger kann ein bezahlbares Wohnangebot entscheidend für die Wahl des Arbeits- und Wohnorts sein.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich zu evaluieren, in welchem Umfang das Förderinstrument bisher wirkt, welche Zielgruppen tatsächlich erreicht werden, und wo bestehende Hemmnisse den Erfolg behindern. Auch die Verzahnung mit anderen Förderprogrammen wie „Junges Wohnen“ sowie die geplante Weiterentwicklung im neuen Landesentwicklungsplan sind wichtige Aspekte für eine zukunftsorientierte Wohnraumpolitik.

Mit dem Antrag sollen daher zentrale Erkenntnisse zur Umsetzung, Wirkung und Weiterentwicklung der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ gewonnen werden, um die Landesförderpolitik gezielter auf die Herausforderungen der kommenden Jahre auszurichten.

Stellungnahme^{*)}

Mit Schreiben vom 13. Februar 2026 Nr. MLW25-27-8/337 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, sowie dem Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

1. wie viele Wohneinheiten seit 2020 im Rahmen der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ durch das Landeswohnraumförderprogramm bewilligt wurden und wie viele davon bis heute fertiggestellt wurden und wie sich diese Projekte auf die drei Raumtypen Verdichtungsräume und Oberzentren, kleinere und mittlere Städte in ländlichen Räumen mit teilzentralen Funktionen (z. B. Mühlacker) sowie ländliche Räume mit geringen Entwicklungsimpulsen verteilen;

Zu 1.:

Seit dem Jahr 2020 konnten im Rahmen der Förderlinie zum Mitarbeiterwohnen Bewilligungen (Förderzusagen) für insgesamt 495 Wohneinheiten durch die L-Bank ausgesprochen werden. Diese Förderzusagen beziehen sich auf die Förderung von Neubaumaßnahmen als auch Maßnahmen im Mietwohnungsbestand (Begründung von Miet- und Belegungsbindungen).

Bei 126 der geförderten Mietwohneinheiten wurde die zugesagte Förderung bereits vollständig ausgereicht, sodass hier von einer Fertigstellung bzw. einem Bezug der betreffenden Wohneinheiten auszugehen ist.

Die Darstellung der Verteilung der Standorte der geförderten Objekte auf die Raumtypen wird im Folgenden nach den Raumkategorien sowie dem Zentrale-Orte-Konzept des geltenden Landesentwicklungsplans (2002) vorgenommen.

Als Raumkategorien sind hier der Verdichtungsraum (VR), der ländliche Raum im engeren Sinne (LR i. e. S.) sowie der Verdichtungsbereich im ländlichen Raum (VB LR) einschlägig.

Nach der Auswertung der L-Bank ergibt sich, dass 406 geförderte Mietwohneinheiten mit Sonderbindung „Mitarbeitende“ in Verdichtungsräumen, 77 geförderte Mietwohneinheiten im ländlichen Raum i. e. S. sowie 12 geförderte Mietwohneinheiten in Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum geschaffen wurden oder noch zur Realisierung anstehen.

Relevant für die Darstellung der Verteilung auf die Zentralen Orte sind hier die Einteilung in Oberzentrum, Mittelzentrum, Unterzentrum und Kleinzentrum. Zu beachten ist, dass diese Zentren nicht notwendig an eine Raumkategorie gebunden sind. Der anschließend vorgenommenen Darstellung der Verteilung auf die Zentralen Orte wird deren Zuordnung zur Raumkategorie als Klammerzusatz beigelegt.

Danach ergibt sich, dass 386 geförderte Mietwohneinheiten in Oberzentren (alle VR), 66 geförderte Mietwohneinheiten in Mittelzentren (VR, VB LR und LR i. e. S.), 12 geförderte Mietwohneinheiten in Unterzentren (LR i. e. S.) und 15 geförderte Mietwohnungen in Kleinzentren (LR i. e. S.) geschaffen wurden oder noch zur Realisierung anstehen. Gefördert wurden zudem 16 Mietwohnungen in Gemeinden des Verdichtungsraums, die über keine Funktionszuweisung als Zentraler Ort verfügen.

^{*)} Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

Differenziert nach der Einwohnerzahl der Standortgemeinden der geförderten Vorhaben ergibt sich, dass 336 geförderte Mietwohnungen in Städten mit mehr als 100 000 Einwohner (alle VR), 108 geförderte Mietwohnungen in Städten mit 20 000 bis 100 000 Einwohner (VR, VB LR, LR i. e. S.) und 12 geförderte Mietwohneinheiten in Kommunen unter 20 000 Einwohner (VR, VB LR, LR i. e. S.) geschaffen wurden oder noch zur Realisierung anstehen.

2. *welche Arten von Arbeitgebern (z. B. Kliniken, Kommunen, Sozialträger, KMU) bislang erfolgreich Fördermittel für Mitarbeiterwohnungen beantragt haben;*
3. *wie die Landesregierung die bisherige soziale und berufliche Zielgruppenerreichung der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ bewertet und ob ihr Erkenntnisse darüber vorliegen, inwiefern insbesondere Mitarbeitende in sozialen Berufen (z. B. Pflege, Kita, Behindertenhilfe) von den Angeboten profitieren konnten;*

Zu 2. und 3.:

Die Fragen 2 und 3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Förderzusagen wurden an Kliniken (158 Mietwohneinheiten), kirchliche und soziale Unternehmen (146 Mietwohneinheiten), kommunale und öffentliche Unternehmen (106 Mietwohneinheiten) und Privatunternehmen (85 Mietwohneinheiten) erteilt.

Bei etwa der Hälfte aller zugesagten Vorgänge handelt es sich bei den Förderempfangenden um kirchliche/soziale Unternehmen oder Kliniken. Hierauf entfallen rd. 60 % der seit 2020 im Rahmen der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ geförderten Wohneinheiten. Bei Kliniken und sozialen Unternehmen ist davon auszugehen, dass gerade Menschen in Pflegeberufen oder anderen „sozialen Berufen“ von der Sonderbindung für Mitarbeitende profitieren werden.

Darüber hinaus können zu den jeweiligen Begünstigten der Förderung keine Aussagen getroffen werden, da die Sonderbindung allgemein auf Mitarbeitende zielt ohne Absichtung nach Ausbildung oder Tätigkeitsfeld. Auch aus den für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins notwendige Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen können insoweit keine Rückschlüsse auf einzelne Berufsgruppen gezogen werden.

4. *wie die Landesregierung die Wirkung des Programms „Mitarbeiterwohnen“ auf die Personalgewinnung und -bindung in strukturschwachen und ländlichen Räumen bewertet;*

Zu 4.:

Die Verfügbarkeit von Wohnraum gewinnt für die Gewinnung und Bindung von Fachkräften an Bedeutung. Diese Bedeutung erkennen auch die Arbeitgeber, wird doch verfügbarer Wohnraum zunehmend zu einem Standortfaktor. Die Schaffung einer Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ war daher richtig und greift einen nennenswerten Bedarf auf.

Für die Zukunft ist daher eine Ausweitung des Interesses am Mitarbeiterwohnen insgesamt und an der Förderlinie sinnvoll und wünschenswert; dabei müssen die Randbedingungen der haushaltspolitischen Möglichkeiten im Förderprogramm berücksichtigt werden.

5. *welche Mittel aus dem Haushalt des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst (MWK) für den Neubau von Studierendenwohnheimen zur Verfügung standen und wie viele Mittel über das Landesprogramm „Studentisches Wohnen“ als Teil des Bund-Länder-Programms „Junges Wohnen“ über das MWK seit Einführung des Programms verausgabt wurden;*

Zu 5.:

Seit 2020 wurden insgesamt 94 477 000 Euro für den Bau von Studierendenwohnheimen zur Verfügung gestellt, wobei seit 2024 im Rahmen des Förderprogramms „Studentisches Wohnen“ als Teil des Bund-Länder-Programms „Junges Wohnen“

Förderbescheide in Höhe von insgesamt 79 805 000 Euro für die Schaffung von Wohnheimen für Studierende erlassen wurden.

6. *welche Hürden und Hemmnisse seitens antragstellender Träger bei der Umsetzung von Projekten im Rahmen der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ gemeldet wurden, insbesondere in Bezug auf die Ausgestaltung und die Dauer der Bewilligungsprozesse;*

Zu 6.:

Aus der Förderpraxis bei der Bewilligungsstelle sind Hürden, Hemmnisse oder größere Problemstellungen, die speziell im Zusammenhang mit der Umsetzung von Projekten der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ entstanden, nicht bekannt. Die Förderbank teilt in diesem Zusammenhang ergänzend mit, dass ihr vielmehr individuelle Fragestellungen zu geplanten Projekten und deren Gestaltungsvarianten im Vorfeld einer etwaigen Antragstellung übermittelt werden.

Die aktuelle Dauer des Fördervfahrens, die vornehmlich der insgesamt hohen Nachfrage nach den Angeboten des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022 geschuldet ist, betrifft alle Anträge zu allen Förderlinien des Programms.

7. *welche Fördermittel seit 2020 im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) für Projekte bewilligt wurden, bei denen später Mitarbeiter- oder Azubiwohnungen entstanden oder entstehen sollen (z. B. Umnutzung alter Gasthöfe, landwirtschaftlicher Gebäude);*

Zu 7.:

Ziel des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) ist die nachhaltige strukturelle Verbesserung in Gemeinden vor allem des ländlichen Raums. Im Rahmen des ELR werden im Förderschwerpunkt „Innenentwicklung/Wohnen“ Maßnahmen zur Schaffung und zum Erhalt von zeitgemäßem Wohnraum gefördert. Die gezielte Förderung von Mitarbeiterwohnraum ist *kein* Fördertatbestand des ELR. Es wird lediglich geprüft und in der EDV erfasst, ob es sich dabei um eigengenutzten Wohnraum oder vermieteten Wohnraum im Sinne des ELR handelt.

8. *wie sichergestellt wird, dass wohnraumbezogene Förderansätze des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen (MLW), des Ministeriums für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) (im Rahmen von ELR und Holzbau-Offensive) sowie des MWK kompatibel sind bzw. koordiniert werden, um Mehrfachförderungen oder Lücken zu vermeiden und Synergien zu nutzen;*

Zu 8.:

Zwischen dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, dem Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst, als auch innerhalb des Ministeriums für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz finden insbesondere auch anlassbezogen Austauschgespräche zu den Förderprogrammen statt.

Im Rahmen des ELR ist die Förderung desselben Bereichs eines Projekts mit anderen Haushaltsmitteln des Landes nicht zulässig. Im Antragsverfahren sowie bei der Verwendungsnachweisprüfung ist die Finanzierung des Vorhabens unter Angabe möglicher weiterer Zuwendungen darzulegen. Hier wird auch abgefragt, ob weitere Fördermittel beantragt werden. So wird eine Doppelförderung des gleichen Bereichs eines Projektes vermieden.

Ziel des Holz Innovativ Programms (HIP) ist *nicht* die spezifische Förderung von Wohnraum. Der Fokus liegt in der HIP-Förderschiene „Innovation im Holzbau“ vielmehr darin, innovative Holzbaulösungen in modellhaften Bauvorhaben zu unterstützen, die Weiterentwicklungen insbesondere im Hinblick auf die Konstruktion, den digitalen Gesamtprozess, die Effizienz, die Wirtschaftlichkeit oder die Nachhaltigkeit aufweisen.

Aufgrund der Zielsetzung der VwV HIP ist sie im Hinblick auf die Kumulation mit anderen Förderungen möglichst offen gestaltet. Jedenfalls wenn im HIP mit EFRE-Mitteln gefördert wird, können keine weiteren EU-Mittel aus anderen Förderprogrammen kumuliert werden. Mehrfachförderungen werden im Rahmen der Antragstellung sowie Verwendungsnachweisprüfung kontrolliert und auf ihre Kumulationsfähigkeit geprüft. Unzulässige Doppelförderungen werden so ausgeschlossen.

Das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst fördert im Rahmen seines Förderprogramms „Studentisches Wohnen“ als Teil des Bund-Länder-Programms Junges Wohnen ausschließlich die Studierendenwerke des Landes.

Ziffer 8.2. der Verwaltungsvorschrift Studentisches Wohnen regelt die Kombination und Kumulierung von Fördermaßnahmen. Die Verwaltungsvorschrift wurde in enger Abstimmung mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen erstellt.

Die wohnraumbezogenen Fördermaßnahmen der genannten Ressorts gehen das Thema Wohnen oder Wohnraumförderung aus unterschiedlichen Positionen und mit differenzierten Zielsetzungen an. Bereits innerhalb des MLW kommen hierfür Objekt- und Subjektförderungen in Betracht.

9. wie die Zweckbindung von durch ELR oder andere Programme geförderten Gebäuden für die Nutzung als Mitarbeiterwohnraum abgesichert wird;

Zu 9.:

Die Förderung des Mitarbeiterwohnens ist im Programm Wohnungsbau BW 2022 als besondere soziale Mietwohnraumförderung ausgestaltet. Danach wird mit der Bewilligung das geförderte Objekt mit öffentlich-rechtlichen Zweckbindungen (soziale Miet- und Belegungsbindungen) verknüpft. Es wird damit dem durch die Belegungsbindung privilegierten Kreis der Begünstigten vorbehalten.

Die besondere soziale Belegungsbindung zugunsten von Mitarbeitern verlangt deshalb, dass die geförderten Sozialmietwohnungen ausschließlich oder zumindest vorrangig wohnberechtigten Mitarbeitenden mietweise zu überlassen sind. Zugleich ist zwischen den Vertragsparteien eine Miete unter Berücksichtigung des mit der Förderzusage festgesetzten (Sozial-)Mietabschlags zu vereinbaren.

Dass diese Verpflichtungen aus den sozialen Miet- und Belegungsbindungen durch die Verfügungsberechtigten bzw. Vermieter auch erfüllt werden, ist durch die zuständige Belegenheitsgemeinde zu überwachen. Der Überwachung dient die inzwischen elektronisch geführte und verfügbare Wohnungsbindungskartei, in die die geförderten Wohnungen explizit aufzunehmen sind.

Die oben zu Ziffern 5, 7 und 8 behandelten Förderprogramme des MLR und des MWK sind nicht mit Zweckbindungen zugunsten einer Nutzung zum Mitarbeiterwohnen verknüpft.

10. welche besonderen Maßnahmen die Landesregierung vorsieht, um die Förderlinie Mitarbeiterwohnen gezielt für ländliche Räume sowie kleinere und mittlere Städte in ländlichen Räumen mit teilzentralen Funktionen attraktiver zu gestalten, etwa durch vereinfachte Verfahren, höhere Fördersätze oder kombinierte Projekte mit Dorferneuerung, Nahversorgung und Mobilität;

Zu 10.:

Die soziale Objektförderung, zu der auch die Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ gehört, ist eine Angebotsförderung und richtet sich gleichmäßig an alle, überall im Land. Es obliegt damit allein den privaten, öffentlichen oder genossenschaftlichen Investoren, zu entscheiden, ob und wenn ja, inwieweit sie einen Bedarf erkennen, und hierfür die Förderung in Anspruch nehmen wollen.

Einseitige Privilegierungen im Förderverfahren entlang von Raumkategorien oder Funktionen Zentraler Orte sind im Programm nicht vorgesehen.

11. welche Rückmeldungen, Anregungen und Kritikpunkte aus der Förderpraxis (z. B. durch Handwerkskammern, Unternehmen, Kommunen, Träger) zur Mitarbeiterwohnraumförderung der Landesregierung bekannt sind und wie sie aufgegriffen wurden;

Zu 11.:

Mit der Einführung der Förderlinie im Programm Wohnungsbau BW 2020/2021 wurden Werkmietwohnungen (im Sinne des § 576 BGB) noch ausdrücklich von der Förderung ausgenommen. Unternehmen mussten daher in Kauf nehmen, dass der geförderte Wohnraum auch dann noch von einem Mieter genutzt werden kann, wenn dessen Arbeitsverhältnis zu dem Unternehmen nicht mehr besteht.

Dies wurde von verschiedenen Seiten kritisiert.

Der Bitte um Zulassung einer Förderung von Werkmietwohnungen wurde mit der Aufstellung des Programms Wohnungsbau BW 2022 entsprochen. Die Förderlinie zum Wohnen für Mitarbeitende bezieht nun auch die Förderung von Werkmietwohnungen ein.

12. welche strategischen Überlegungen die Landesregierung zur Weiterentwicklung des Mitarbeiterwohnens – insbesondere im Hinblick auf kombiniertes oder multifunktionales Wohnen (z. B. gemischte Wohnheime für Azubis, Freiwilligendienstleistende, Berufsanfänger) verfolgt.

Zu 12.:

Die Förderlinie zum Mitarbeiterwohnen gewährt den Förderempfängern ein hohes Maß an Flexibilität bei der Belegung des geförderten Sozialmietwohnraums.

Die Sonderbindung erlaubt den Förderempfängern, über den Umfang der Belegung des geförderten Wohnraums durch Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter im Einzelnen zu entscheiden, namentlich wenn eine ausschließliche Überlassung an Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter nicht erreichbar ist. Eine Vermietung kann dann an andere wohnberechtigte Haushalte erfolgen.

Zudem ist es selbstverständlich möglich, innerhalb eines Wohngebäudes nur einen Teil der Wohnungen mit Hilfe der Förderung für Mitarbeitende zu binden, im Übrigen (nicht geförderte) Wohnungen bindungsfrei zu vermieten.

Ab dem Jahr 2024 wurde das sozial geförderte Mitarbeiterwohnen nach dem Programm Wohnungsbau BW 2022 strategisch durch ein Angebot zur Förderung von Wohnheimplätzen für Auszubildende ergänzt. Unterstützt wird die Schaffung zusätzlicher Plätze in Wohnheimen sowie die Modernisierung bereits vorhandener Wohnheimplätze, jeweils für die Nutzung durch Auszubildende. Aufgrund des Sachzusammenhangs können sich insoweit Synergieeffekte ergeben.

So können die Begünstigten dieser selbstständigen Förderansätze (Wohnungen für Mitarbeitende, Wohnheimplätze für Auszubildende) ebenfalls innerhalb eines Wohngebäudes angemessen mit Wohnraum versorgt werden.

In Vertretung

Dr. Schneider

Ministerialdirektor