

Wohnen beim Chef

Nur einen Arbeitsplatz zu bieten, genügt oft nicht mehr im Wettstreit um gute Mitarbeiter. Werkwohnungen können bei der Personalsuche helfen. Ein Beispiel **VON BARBARA OBERST**

Markus Wasserle ist Realist. „Unser Handwerk gilt als eher wenig attraktiv“, sagt der Gebäudereinigermeister aus Kaufering. Er steht im kahlen Flur einer Mietswohnung, seine Stimme hallt, noch fehlen Möbel. Eine örtliche Schreinerei wird sie fertigen, in guter Einbaugüte. Das ist es Wasserle wert, damit seine Mitarbeiter auch kurzfristig in eine voll ausgestattete Wohnung einziehen können. „Wenn sich jemand bei uns bewirbt, dann braucht er eine Unterkunft, das ist ein wesentlicher Punkt für die Personalgewinnung“, erklärt der Mitvierziger. 408 Mitarbeiter hat er derzeit, 500 sollen es 2025 noch werden. Knapp einem Sechstel seines Teams möchte er Wohnungen bieten. „Ich vermiete sie 30 Prozent unter der marktüblichen Miete“, erklärt Wasserle. Bis zu dieser Grenze gilt die günstige Miete nicht als geldwerter Vorteil, sodass die Mitarbeiter mehr Netto von ihrem Brutogehalt mehr.



Neue Heimat für Mitarbeiter: 15 Wohnungen hat Gebäudereinigermeister Markus Wasserle gekauft. Wo eine Wohnung frei wird, dürfen Mitarbeiter einziehen. Sie zahlen eine Miete, die 30 Prozent unter dem üblichen Marktpreis liegt. **Fotos: Barbara Oberst**



Markus Wasserle lässt aktuell eine Wohnung leer stehen. Dann hat er Raum für diejenigen, die im Sommer als Urlaubsvertretung einspringen.

Ausbildung fern vom Elternhaus

Wer für die Ausbildung umzieht, braucht eine günstige Wohnung. Der Bedarf ist hoch **VON BARBARA OBERST**

Über 70.000 Ausbildungsstellen unbesetzt, gleichzeitig mehr als 26.000 junge Leute ohne Ausbildungsplatz: Die Zahlen des Berufsbildungsberichts 2024 zeigen, dass es zwar Stellen und Nachfrager gibt, diese aber nicht immer zusammenkommen. „Ob ein Ausbildungsplatz besetzt werden kann, hängt mitunter auch davon ab, ob es Wohnmöglichkeiten für Azubis gibt“, betont der Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZdH). Vor allem in Ballungsräumen und Geringverdienern im Wettbewerb um bezahlbaren Wohnraum.

Jährlich stellt die Bundesregierung 500 Millionen Euro bereit, die Länder in der Regel ebenso viel. 2023 hat der Bund Fördermittel für 4.200 Wohnheiten bewilligt. 2024 sind es nach vorläufigen Zahlen knapp 10.000, darunter 7.000 Neubauten oder -käufe. Sowohl für 2025 als auch für 2026 und darüber hinaus ist laut Bundesbauministerium eine Fördersumme von 500 Millionen Euro jährlich vorgesehen. Der ZdH begrüßt das Programm. Es sei ein gutes Signal und ein wichtiger Beitrag für mehr Gleichwertigkeit von beruflicher und akademischer Bildung. Gleichzeitig gebe es noch Verbesserungsbedarf beispielsweise bei der Förderung von temporären Wohnangeboten.

Zimmer gegen Ehrenamt

München als Deutschlands teuerste Stadt für Mieter ist dafür das beste Beispiel. Ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft kostet hier im Schnitt über 600 Euro kalt, zu viel für Azubis. Folglich ist das Angebot des Azubiwerks begehrt. 463 Wohnplätze für Auszubildende hat dieses gemeinsame Projekt der Stadt München, des Kreisjugendrings und der Jugend des Deutschen Gewerkschaftsbundes derzeit. Weitere 339 Plätze sind in Arbeit. 15 Prozent der derzeitigen Bewohner machen eine handwerkliche Ausbildung. Die Chance, einen der begehrten Plätze zu ergattern, hängt von der Höhe der Ausbildungsvergütung, ehrenamtlichem Engagement sowie der Dringlichkeit der aktuellen Wohnsituation ab.

„Junges Wohnen“ begehrt

Bisher hat die Stadt München das subventionierte Azubiwohnen ausschließlich aus kommunalen Mitteln finanziert. Für laufende und künftige Projekte wollen die Stadtplaner aber Fördergelder über das Programm „Junges Wohnen“ nutzen. Dieses Bundesprogramm ist im März 2023 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gestartet. Es soll die Länder dabei unterstützen, Wohnheimplätze für Studenten und Auszubildende zu schaffen beziehungsweise vorhandene Heime zu modernisieren.

In Bayern und Baden Württemberg zum Beispiel sind Internate an überbetrieblichen Bildungszentren vom Programm „Junges Wohnen“ ausgeschlossen. Dabei machen laut **Verband der Kolpinghäuser** Blockschüler in diesen beiden Bundesländern 80 Prozent der Bewohner von Jugendwohnheimrichtungen aus. Tendenziell nehme Blockbeschulung zu, weil Berufsschulen für verschiedene Ausbildungsberufe geschlossen werden. Dann müssen Auszubildende zu weiter entfernten Schulen reisen und dort wohnen.

Begleitung für Minderjährige Weiteren Nachbesserungsbedarf sehen die Kolpingwerke beim sozialpädagogisch begleiteten Azubiwohnen. Dies sei in Bundesländern wie Nordrhein-Westfalen von der Förderung ausgeschlossen, bringe aber 200.000 junge Menschen pro Jahr unter. Die Verbindung von Wohnraum mit Freizeitangeboten und Unterstützung bei persönlichen und ausbildungsbezogenen Anliegen sei wertvoll, vor allem für minderjährige Azubis und junge Leute, die aus dem Ausland angeworben wurden. Laut **Verband der Kolpinghäuser** lasse sich die Begleitung an der Ausbildungsabbrecherquote ablesen. Diese betrage bei Kolping nur fünf Prozent, bundesweit 30 Prozent.

lerweile zur Wasserle GmbH, alle nach und nach finanziert aus dem Unternehmensgewinn.

Was nach finanzstarkem Mittelstand klingt, hat 2004 mit einer bescheidenen Soloselbstständigkeit im angemieteten Kellerraum begonnen. „Die ersten Jahre waren reiner Überlebenskampf. Aber ich habe immer das Gleiche gemacht: Das, was übrig war, habe ich wieder in die Firma investiert“, verrät Wasserle sein Rezept. Sein Betrieb wächst kontinuierlich, aber er bekomme nur

dann gute Kräfte, wenn er mehr biete als nur einen Arbeitsplatz. „In unserer Branche ist das schon seit 15 Jahren so. Jetzt kommt es auf dem gesamten Arbeitsmarkt an.“

Großzügig und streng

Wasserle hat sich mit einem ganzen Maßnahmenbündel einen Ruf als attraktiver Arbeitgeber erarbeitet, ausgezeichnet mit dem Label „Great Place to Work“. 99 Prozent seiner Gebäudereiniger haben Migrationsgeschichte. Die Firma unterstützt sie bei Arztterminen oder Behördengängen, sucht nach Betreuungsplätzen für die Kinder oder hilft bei Anträgen auf Ämtern. Es gibt ein Kulturprogramm, eine betriebliche Krankenversicherung, Mitarbeiterkapitalbeteiligung und alle dürfen die unternehmenseigene Kfz-Werkstatt kostenlos nutzen, um dort kleinere Reparaturen am Auto selbst vorzunehmen. Außerdem bekommt jeder, der kaum oder sehr schlecht Deutsch spricht, Sprachkurse.

Wasserle setzt auf eine Mischung aus Großzügigkeit und Konsequenz, wie das Beispiel der Sprachkurse zeigt: „Anfangs fällt es vielen schwer

und sie gehen nicht gern hin. Aber sie müssen ein vernünftiges Sprachniveau erreichen“, fordert Wasserle. In den ersten beiden Jahren der Beschäftigung bekommen die Gebäudereiniger lediglich einen befristeten Arbeitsvertrag. Nur wenn sie nach dieser Zeit ein entsprechendes Deutschniveau erreicht haben, beschäftigt der Betrieb sie dauerhaft.

Wasserle möchte mitdenkende Mitarbeiter. Über Anschaffungen bis zu einem Wert von 500 Euro darf jeder im Betrieb ohne Rücksprache entscheiden. Auch Urlaubsanträge bis zu einer Dauer von sechs Wochen sind automatisch genehmigt, ebenfalls ohne Rücksprache. „Allein damit haben wir unsere Krankenzustände um 1,5 Prozent reduziert“, sieht sich Wasserle bestätigt. Überwiegend Vollzeitkräfte arbeiten bei ihm, und viele halten ihn jahrelang die Treue, beides ungewöhnlich in einer Branche mit hoher Fluktuation und Teilzeitquote.

Wasserles Mischung aus Großzügigkeit und Strenge geht auf. „Der Bewerbermarkt ist, wie er ist. Aber ich kann mir aussuchen, wen ich von den Bewerbern nehme.“

Wohnen und Arbeiten

Die Idee von Werkwohnungen ist während der Industrialisierung im 19. Jahrhundert entstanden, um Arbeiter an die Firmen zu binden. Aktuell erleben solche Mitarbeiterwohnungen eine Renaissance. Denn obwohl die Wirtschaft schwächelt und die Nachfrage nach Fachkräften rückläufig ist, herrscht weiterhin Fachkräftemangel. Jeder dritte Handwerksberuf gilt laut Bundesagentur für Arbeit als Engpassberuf.

Für Unternehmer wie Wasserle, die in einer Region mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt agieren, ist die Frage nach bezahlbarem Wohnraum oft ausschlaggebend für die Mitarbeitersuche. Wasserle hat deswegen 2010 begonnen, Wohnungen für seine Mitarbeiter anzumieten, sowohl bei Firmenstandort Kaufering als auch im Großraum München, wo viele seiner Kunden sitzen. „Doch die Mietobjekte waren mit viel Verwaltungsaufwand und Unsicherheit verbunden“, erklärt er. Also ging er dazu über, selbst Immobilien zu kaufen. 50 Wohnungen gehören mitt-

Investieren in Wohnraum

Seit Januar 2020 dürfen Arbeitgeber ihren Mitarbeitern Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen verbilligt überlassen. Hierzu muss die Miete mindestens zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts betragen (§8 Abs. 2 S. 12 EStG). Verschiedene Programme unterstützen Betriebe, die in Werkwohnungen investieren. Infos unter www.dhz.net/wohnraum

WIR L(I)EBEN HANDWERK.

MACHER. MACHEN. MUT!

Sebastian, Natalie, Markus und Nanetta haben unsere Jury 2023 überzeugt - nutze jetzt DU deine Chance!

Top Gründer im Handwerk 2025
Preisgelder im Gesamtwert von **17.000€** gewinnen!

Mach mit - werde Top Gründer im Handwerk 2025. Jetzt bewerben in den Kategorien

TOP GRÜNDERIN

TOP GRÜNDER

TOP GESCHÄFTSIDEEN

Alle Infos und Online-Bewerbung unter www.handwerk-magazin.de/topgruender2025

handwerk magazin

SIGNAL IDUNA

Lexware