



Bereits 1923 errichtete die BASF SE die Hohenzollern-Höfe in Ludwigshafen a.R. Heute wohnen in den modernisierten Werkwohnungen verschiedene Zielgruppen vom Azubi bis zum Manager

Quelle: BASF

Werkwohnungen

Mit dem Arbeitsvertrag auch eine Wohnung anbieten

Wohnungen für Mitarbeiter erleben eine Renaissance. Gerade in Ballungsregionen können Arbeitgeber eher neue Mitarbeiter und Azubis gewinnen, wenn sie ihnen neben dem Arbeitsvertrag auch eine preiswerte Bleibe bieten können. Allerdings sind mietvertragliche Besonderheiten zu beachten.



Stefanie Breiholdt
Rechtsanwältin
Kanzlei Breiholdt und Partner
Berlin

Viele Unternehmen bauen wieder Wohnungen für ihre Mitarbeiter. Dazu zählen Konzerne ebenso wie Mittelständler. Gerade in Ballungsregionen mit angespannten Immobilienmärkten kann es für Jobsuchende ein ausschlaggebendes Argument sein, mit dem Arbeitsvertrag auch eine - i. d. R. vergünstigte - Mietwohnung zu erhalten. So wollen bspw. in München die Stadtwerke in den nächsten Jahren 550 Werkwohnungen errichten. Das Woh-

nungsunternehmen Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG will bis Anfang 2020 ebenfalls in der bayerischen Metropole 30 Wohnungen im Rahmen des München Modells im Projekt Welfengarten bauen. Und auch die Hannoverschen Verkehrsbetriebe investieren in den Bau von Betriebswohnungen.

Werkwohnungen als deutsche Tradition

Wohnungen für Mitarbeiter haben in Deutschland Tradition. Vor allem in der Phase der Industrialisierung bauten Zechen und Stahlwerke Ein- und Mehrfamilienhäuser. Einen weiteren Boom erlebte ihr Bau nach dem Zweiten Weltkrieg. Mitte der 1970er Jahre sollen in Westdeutschland etwa 450.000 Werkwohnungen existiert haben, wie das Institut Regiocontext aus Berlin schätzt. In den

1980er Jahren trennten sich viele Firmen von ihrem Immobilienbesitz. Damals wurden entspannte Immobilienmärkte vorhergesagt. Ein Trugschluss, wie sich rausstellen sollte.

Bauliche und vertragliche Besonderheiten

Unternehmen, die in Angestelltenwohnungen investieren, müssen bauliche, steuer- und mietvertragliche Besonderheiten beachten. Ratsam ist es, auf dem Firmengelände die Wohnungen zu errichten, dann entfallen die Grundstückskosten. Dies ist nur möglich, wenn im Bebauungsplan das Areal als allgemeines Wohn- oder Mischgebiet ausgewiesen ist. In Industriegebieten geht dies nur mit einer Ausnahmegenehmigung und nur zugunsten eines bestimmten Personenkreises (z. B. Betriebsleiter).



Ludwigshafen a. Rhein, Kolonie der Feilinfabrik

In direkter Nachbarschaft zum BASF-Werk entstand ab 1872 die erste Arbeitersiedlung, heute bekannt unter dem Namen „Alte Kolonie“

Quelle: Formstadt Architekten GmbH



Im Projekt Welfengarten errichtet die Bayerische Hausbau 30 Werkwohnungen. Bis Anfang 2020 soll das Vorhaben in der Münchner Au umgesetzt werden

Viele Gebiete, etwa in Berlin, haben keinen Bebauungsplan. Dann muss geprüft werden, ob sich Wohnen und Arbeiten in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 BauGB).

Zwei unterschiedliche Vertragsarten denkbar

Bei Mietverträgen für Werkwohnungen sind zwei Vertragsarten zu unterscheiden. Erstens der Werk-Mietvertrag, bei dem der Arbeitnehmer neben dem Arbeits- zusätzlich einen Mietvertrag erhält. Zweitens ein Vertrag über eine Werk-Dienstwohnung. Dabei ist die Überlassung der Bleibe Teil des Arbeitsvertrags. Diese Wohnungen sind meist möbliert und werden häufig an Hausmeister oder Azubis vergeben. Die Miete wird quasi vom Gehalt abgezogen. Sinnvoll ist es, um den Aufwand in Grenzen zu halten, eine Pauschale für die Nebenkosten zu

vereinbaren. Eine Abrechnung entfällt dann. Ein solcher Werk-Dienstwohnungsvertrag ist befristet: Mit dem Ende des Arbeitsvertrages endet auch das Mietverhältnis. Ob der Mieter tatsächlich ausziehen muss, steht auf einem anderen Blatt. Unter Umständen greift das soziale Kündigungsschutzrecht. Das heißt, bewohnt er zusammen mit seiner Familie die Wohnung oder hat er die Wohnung überwiegend selbst möbliert, kann er sich eventuell auf dieses Recht berufen und bleiben. In der Urteilsfindung legen die Richter nicht das Vertragswerk zwischen Mieter und Arbeitgeber zugrunde. Entscheidend ist für sie die Frage, wie das Mietverhältnis gelebt wird, wie lange der Mieter und seine Angehörigen darin leben, ob sie Veränderungen vorgenommen haben und ob der Vermieter sich daran störte.

Zwei Verträge bei Werk-Mietwohnung

Bei der zweiten Vertragsart über eine Werk-Mietwohnung werden Miet- und Arbeitsvertrag separat geschlossen. Auch hierbei kann eine Befristung fixiert werden, in diesem Fall nicht im Arbeits-, sondern im Mietvertrag. Eine solche ist bspw. erlaubt, wenn die Wohnung im Anschluss umfassend saniert werden soll oder für einen anderen Mitarbeiter benötigt wird. Analog zum Eigenbedarf muss dieser „Betriebsbedarf“ ebenso stichhaltig begründet werden und das Unternehmen sein berechtigtes Interesse belegen. Bei Unternehmen mit Betriebsrat gilt, dass dieser sowohl bei der Vergabe der Wohnungen mitzureden hat als auch bei deren Kündigungen.

Der Mietvertrag über eine Werkwohnung kann auch unbefristet und losgelöst vom Arbeitsvertrag signiert werden. D. h., auch ein Mitarbeiter im Ruhestand kann mit seiner Familie wohnen bleiben. Ferner darf eine Mitarbeiterwohnung an einen Firmenfremden vermietet werden.

Autokonzerne mit einem großen Immobilienbestand, wie z. B. Volkswagen, vergeben zudem an Azubis und junge Mitarbeiter Wohnungen als Wohngemeinschaften (WG). In diesem Fall sollte

mit jedem WG-Mitglied ein eigener Mietvertrag abgeschlossen werden.

Steuerliche Einordnung ist komplex

Wird vom Arbeitgeber Wohnraum verbilligt oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt, sind steuerliche Aspekte zu berücksichtigen: Wolfgang Wilhelmy, Steuerberater aus Solingen, weist darauf hin, dass es sich um einen geldwerten Vorteil (Sachbezug) handelt, der sich auf die Steuerbelastung und den Sozialversicherungsbeitrag des Arbeitnehmers auswirkt. Dieser steuerliche Bereich ist komplex. Grundsätzlich ist aber zu unterscheiden, ob es sich um die Überlassung einer abgeschlossenen Wohnung handelt, die über Kochmöglichkeit, Bad, Toilette etc. verfügt. „Dann dient die ortsübliche Miete als Grundlage“, erklärt Wilhelmy. Handelt es sich hingegen um eine Unterkunft, bei der sich mehrere Bewohner Bad, Küche, Toilette etc. teilen, dann ist der Sachbezugswert für die steuerliche Einordnung heranzuziehen. Auch WGs fallen darunter.

Insbesondere für Wohnungsunternehmen steuerlich relevant kann der Fall sein, dass sie Wohneinheiten im Eigenbestand mindestens im gleichen Umfang an Arbeitnehmer und Firmenfremde oder überwiegend an Letztere vermieten. Werden die Wohnungen an die Mitarbeiter zu einem günstigeren Mietzins als an die Firmenfremden überlassen, können die Bestimmungen zum Rabatffreibetrag (1.080 €) im Sinne des § 8 Abs. 3 EStG zur Anwendung kommen.

Fazit

Mitarbeiterwohnungen sind eine gute Sache für Arbeitgeber, ihr Vermögen zu mehren, sozial tätig zu sein und Mitarbeiter zu binden. Aber gerade mittelständische Unternehmen, die keine Expertise bei den Besonderheiten des Mietrechts haben, sollten genau hinsehen. Es wäre daher wünschenswert, wenn der Gesetzgeber die beschriebene Widerspruchsmöglichkeit des Mieters bei der Wohnungskündigung vereinfachen würde.

BAU UND BETRIEB VON WERKSWOHNUNGEN:

- Sinnvoll ist es, auf einem firmeneigenen Grundstück zu bauen, das nicht (mehr) benötigt wird.
- Bei der Vermietung sind zwei Vertragsarten denkbar.
- Bei Unternehmen mit Betriebsrat entscheidet dieser über Vergabe und Kündigung der Wohnungen mit.
- Die Überlassung einer Mitarbeiterwohnung – unentgeltlich oder zu einer verbilligten Miete – ist ein geldwerter Vorteil und wirkt sich auf die Besteuerung des Mitarbeiters aus.
- Mitarbeiterwohnungen können auch als Wohngemeinschaft oder an Firmenfremde vergeben werden.
- Auch mehrere kleinere Firmen können sich für einen gemeinsamen Wohnungsbau zusammenschließen.