

Leitfaden Mitarbeiter-Wohnen

Formen, Bedingungen, Fördermöglichkeiten

Situation

Bezahlbarer Wohnraum für Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen ist in weiten Teilen Oberbayerns Mangelware.

Zwei relevante Faktoren für den Anstieg der Immobilien- und damit der Mietpreise sind der anhaltende Zuzug und der Mangel an Bauland.

Entspannung ist mittelfristig nicht in Sicht.

Laut BIHK-Konjunkturumfrage (Frühjahr 2023) sehen mehr als 60 Prozent der befragten oberbayerischen Firmeninhaber im Fachkräftemangel ein Geschäftsrisiko.

Um Fachkräfte gewinnen und halten zu können, ist bezahlbarer Wohnraum wichtig. Viele Unternehmen sind deshalb bereits aktiv geworden und unterstützen ihre Mitarbeiter bei der Wohnungssuche. Sie gehen abhängig von Branche und Firmengröße sehr individuell vor.

In unserem Leitfaden haben wir verschiedene Informationen zum Mitarbeiter - Wohnen zusammengefasst.

1. Häufig angewendete Formen des Mitarbeiter-Wohnens

Viele Unternehmen unterstützen ihre Mitarbeiter aktiv bei der Wohnungssuche. Dabei wählen sie unterschiedliche Formen:

■ Klassischer Werkwohnungsbau:

Ein Unternehmen erstellt für seine Mitarbeiter Wohnraum auf eigenem Grund. Diese Wohnungen werden vorwiegend Betriebsangehörigen zur Verfügung gestellt.

■ Zusammenarbeit mit wohnungswirtschaftlichen Partnern:

Einige Unternehmen arbeiten mit Partnern aus der Wohnungswirtschaft zusammen. Beispiel hierfür ist die Anmietung von Wohnraum in Boardinghäusern oder von privatwirtschaftlich organisierten Vermietern. Oft wird auch Wohnraum zur Kapitalanlage angekauft und an Mitarbeiter vermietet.

■ Zusammenarbeit mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften:

Kommunale Wohnungsgesellschaften bieten Unternehmen die Möglichkeit, Wohnraum für ihre Mitarbeiter anzumieten. Oft werden in diesem Zusammenhang zeitlich befristete Belegrechte erworben.

Beispiele hierfür sind die Münchner GEWOFAG oder die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, die beispielsweise bereits spezielle Wohnprojekte für Azubis angeboten haben.

In aller Kürze



- Viele Unternehmen bieten ihren Mitarbeitern bereits Wohnraum an. Dabei gehen sie unterschiedlich vor.
- Es gibt mietvertragsrechtliche Möglichkeiten, um bei Kündigung des Arbeitsvertrages auch den Mietvertrag beenden zu können.
- Unter bestimmten Voraussetzungen existiert ein Freibetrag bei der verbilligten Überlassung von Mitarbeiterwohnungen.



München und
Oberbayern

2. Mietrechtliche Rahmenbedingungen

Auch für Werkwohnungen gelten grundsätzlich die allgemeinen Vorschriften des Mietrechts. Aus dem Zusammenspiel mit dem Arbeitsvertrag können sich aber Besonderheiten ergeben. Welche besonderen Vorschriften bei der Beendigung eines Vertrages über eine Werkwohnung zur Anwendung kommen, hängt vom jeweiligen Vertragstyp ab. Es gibt zwei Arten von Werkwohnungen: die Werkmietwohnung und die Werkdienstwohnung.

Werkmietwohnung

Von einer Werkmietwohnung spricht man dann, wenn der Arbeitsvertrag zwar der Anlass für den Abschluss des Mietvertrages ist, aber zwei getrennte Verträge (Arbeits- und Mietvertrag) bestehen. Vermieter der Wohnung muss nicht notwendigerweise der Arbeitgeber selbst sein, es kann sich auch um einen Dritten handeln. Während des bestehenden Arbeitsverhältnisses genießt der Arbeitnehmer und Mieter dieselben Schutzrechte wie ein „normaler“ Mieter. Nach Beendigung des Arbeitsvertrages gilt allerdings bei Mietverhältnissen von weniger als 10 Jahren eine Kündigungsfrist von lediglich drei Monaten, wenn die Kündigung erfolgt, weil der Vermieter die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer benötigt. Die Kündigungsfrist verkürzt sich sogar auf einen Monat, wenn es sich um eine Wohnung handelt, deren Überlassung in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsplatz für das Arbeitsverhältnis erforderlich ist. Typische Beispiele für solche funktionsgebundenen Werkmietwohnungen sind Hausmeisterwohnungen im zu betreuenden Objekt.

Werkdienstwohnung

Bei einer Werkdienstwohnung stellt die Überlassung des Wohnraums einen Teil der Gegenleistung für die Arbeitsleistung dar. Es gibt somit nur einen einheitlichen Vertrag. Daher endet grundsätzlich mit dem Ende des Arbeitsvertrages auch die Wohnungsüberlassung. Allerdings gilt dies nicht für solche Wohnungen, die der Arbeitnehmer überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in der er mit seiner Familie lebt: Für solche Werkdienstwohnungen gelten die gleichen Regelungen wie für Werkmietwohnungen.

Ziel vieler Arbeitgeber ist es, Arbeits- und Mietverhältnis zeitgleich zu beenden. Ist das Arbeitsverhältnis von vornherein nur auf kurze Dauer angelegt, wie bei Mitarbeitern während der Ausbildung, während der Probezeit oder bei Saisonarbeitern, kann auch das Mietverhältnis entsprechend befristet werden.

Gut zu wissen



Ein geldwerter Vorteil entsteht nicht:

- Wenn eine Konstellation gewählt wird, in der der Arbeitgeber nicht gleichzeitig Vermieter und die Vermietung auch nicht durch das Arbeitsverhältnis veranlasst ist.
- Wenn Wohnraum gemäß eines auf Landesrecht basierenden Förderprogramms wie des EOF Förderprogrammes an Arbeitnehmer weitergegeben werden kann.
- Soweit der Arbeitnehmer mindestens zwei Drittel der ortsüblichen Vergleichsmiete zahlt und diese nicht mehr als 25 €/m² beträgt.

3. Steuerrechtliche Rahmenbedingungen

Dem Arbeitnehmer entsteht ein geldwerter Vorteil gemäß § 8 EStG, wenn der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer Wohnraum zu einem Preis unterhalb der ortsüblichen Miete überlässt. Für den Mitarbeiter bedeutet dies, dass die Differenz zwischen ortsüblicher und vergünstigter Miete als zusätzlicher Gehaltsbestandteil gesehen wird und somit der Einkommensteuer unterliegt. Zur Berechnung der ortsüblichen Miete werden regelmäßig Mietspiegel, Gutachten oder Vergleichswohnungen herangezogen.

Es gibt jedoch zwei Möglichkeiten, den geldwerten Vorteil bei der verbilligten Überlassung von Mitarbeiterwohnungen durch den Arbeitgeber zu vermeiden bzw. zu verringern. Gem. § 8 Abs. 2 Satz 12 EStG entfällt ein (lohn-)steuerpflichtiger Vorteil (geldwerter Vorteil), soweit der Arbeitnehmer mindestens zwei Drittel der ortsüblichen Vergleichsmiete zahlt und diese nicht mehr als 25 €/m² (exklusive umlagefähige Kosten gemäß BetrKV) beträgt.

Alternativ kann der geldwerte Vorteil um einen Rabattpflichtbetrag in Höhe von 1.080 € jährlich verringert werden (§ 8 Abs. 3 EStG); dies trifft jedoch nur auf Unternehmen zu, die mindestens in gleichem Umfang Wohnungen an fremde Dritte vermieten.

Wichtig: Die gleichzeitige Anwendung beider Möglichkeiten ist nicht zulässig.

4. Fördermöglichkeiten

Für Unternehmen, die selbst Wohnraum erstellen und an ihre Mitarbeiter vermieten, bestehen Fördermöglichkeiten im Rahmen des Programmes „Einkommensorientierte Förderung (EOF)“ auf Basis des Bayerischen Wohnungsförderungsgesetzes (BayWoFG) sowie der Wohnungsförderbedingungen 2012 (WFB 2012). Förderfähig in diesem Zusammenhang ist Wohnraum, der zur dauerhaften Nutzung rechtlich und tatsächlich geeignet ist (Art. 3 Abs. 1 BayWoFG). Es können Belegungsbindungen von 25 oder 40 Jahren gewählt werden.

Die Vermietung erfolgt zu marktüblichen Konditionen. Die anfängliche zulässige Miete orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie ist abhängig vom Bauort und kann bei der Bewilligungsstelle erfragt werden. Mieter können einen einkommensabhängigen Mietzuschuss als Ausgleich zwischen der vereinbarten anfänglichen, zulässigen und der gemäß Haushaltseinkommen zumutbaren Miete in Anspruch nehmen. Dieser muss jeweils nach 36 Monaten neu beantragt werden.

Bauherren können Fördermittel je nach Standort des Projektes über die Regierung von Oberbayern bzw. über die Stadt München, Mieter ihren Mietzuschuss über die jeweils zuständigen Landratsämter bzw. die Stadt München beantragen.

Diese Wohnungen werden im Regelfall eigenverantwortlich durch den Eigentümer (in diesem Fall den Unternehmer) an Personen vergeben, deren Einkommen den innerhalb des Programms festgelegten Einkommensstufen I, II oder III entspricht.

Der Nachweis erfolgt über die Vorlage eines Wohnberechtigungsschein.

Die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften des BGB gelten auch in im Rahmen des Förderprogramms EOF. Mieterhöhungen sind frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit zulässig. Danach kann die Miete innerhalb des Bindungszeitraums frühestens nach Ablauf von jeweils drei weiteren Kalenderjahren und um bis zu 7,5 % erhöht werden. Diese Regelung gilt für Wohnungen, die ab Mai 2018 bewilligt wurden.

Gut zu wissen



Nähere Informationen zu Förderbedingungen und Ansprechpartnern erhalten Sie für Bauvorhaben außerhalb der Landeshauptstadt München unter

stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/ und unter

regierung.oberbayern.bayern.de/aufgaben/37201/40446/leistung/leistung_111/index.html

für Bauvorhaben innerhalb der Landeshauptstadt München unter

stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbau-muenchen.html



Unternehmensdaten

- Franz Obermeier GmbH, Schwindegg
- Branche: Holzbearbeitung
- Beschäftigte: ca. 185

Unternehmensdaten

- Schmid Alarm GmbH, Stockdorf
- Branche: Elektro
- Beschäftigte: 50

Praxisbericht klassischer Werkwohnungsbau

Franz Obermeier GmbH, Schwindegg: Mitarbeitern bezahlbaren Wohnraum anbieten

Seit mehr als 50 Jahren erstellt die Firma Franz Obermeier GmbH Wohnprojekte für Mitarbeiter auf ihrem Privatgelände nahe dem Firmensitz in Schwindegg. Das aktuellste Projekt wurde zum Jahresbeginn 2019 fertiggestellt. Diese bis heute 25 Wohnungen mit ca. 50 – 90 m² Wohnfläche werden zu durchschnittlich 5,00 – 6,00 €/m² zuzüglich Nebenkosten an Mitarbeiter vermietet.

„Seit vielen Jahren erstellen wir bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitarbeiter und haben sehr gute Erfahrungen damit gemacht. Unser Ziel ist es, unsere Mitarbeiter und ihre Familien bei der Wohnungssuche zu unterstützen. So schaffen wir die Voraussetzung, dass unsere Mitarbeiter in unserem Unternehmen und in der Region bleiben können.“

Ingrid Obermeier-Osl, Geschäftsführerin

Praxisbericht klassischer Werkwohnungsbau mit Förderung durch das staatliche Förderprogramm einkommensorientierte Förderung (EOF)

Schmid Alarm GmbH, Stockdorf: Wohnraum für Mitarbeiter als Marketing-Instrument

Auf einem im Eigentum der Unternehmerfamilie befindlichen Grundstück in Gauting entstehen derzeit 18 Wohnungen. Knapp die Hälfte der Wohnungen werden zunächst für Mitarbeiter reserviert. Ist der betriebliche Bedarf nicht groß genug, muss eine Vermietung an andere Interessenten erfolgen. Diese wurden in 2019 fertiggestellt. Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei 7,50 €/m² Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten. Zur Erstellung der Wohnungen wird auf Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Bayern zurückgegriffen. In diesem Fall wird das Programm einkommensorientierte Förderung (EOF) angewendet. Dabei erhält der Projektträger ein zinsgünstiges Darlehen über einen Zeitraum von 25 oder 40 Jahren. Innerhalb des Bindungszeitraums dürfen die Wohnungen nur an Personen vermietet werden, die die Voraussetzungen des Förderprogramms (z.B.: Einkommensgrenzen) erfüllen. Die Vermietung erfolgt zur ortsüblichen Miete. Mieterhaushalte, deren Einkommen die vorgegebenen Einkommensgrenzen nicht überschreitet, erhalten finanzielle Unterstützung in Form eines monatlichen Mietzuschusses.

Innovation gehört bei Schmid Alarm zur Tradition. Wir müssen daher nicht nur technisch immer neue Wege gehen, sondern auch im Umgang mit unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen.

Tobias Schmid, Geschäftsführer, Schmid Alarm

5. Ansprechpartner IHK für München und Oberbayern:

Informationen zu Konzepten zum Mitarbeiter – Wohnen sowie zu Kontakten zu Unternehmen, die bereits Mitarbeiter-Wohnen betreiben:
Elisabeth Zehetmaier, Referentin für Immobilienwirtschaft und Standortberatung

Informationen zu steuerrechtlichen Rahmenbedingungen:
Anne-Christina Schulte, Steuerreferentin

Informationen zu mietrechtlichen Rahmenbedingungen:
Andrea Nützel, Referentin Zivil-, Handels- und Insolvenzrecht

☎ 089 5116-0

Impressum

Verleger und Herausgeber: IHK für München und Oberbayern Dr. Manfred Göbl und Dr. Eberhard Sasse, 80323 München, ☎ 089 5116-0 @ info@muenchen.ihk.de,

🌐 ihk-muenchen.de, Gestaltung: Word Wide KG, München, Bildnachweis: Titel: ©Roman Babakin - stock.adobe.com, S.3: ©kwanchaift - stock.adobe.com, Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Ein Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. (Stand August 2023)

Die Informationen und Auskünfte der IHK für München und Oberbayern sind ein Service für Ihre Mitgliedsunternehmen. Sie enthalten nur erste Hinweise und erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurden, kann eine Haftung für ihre inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden. Sie können eine Beratung im Einzelfall (z.B. durch einen Rechtsanwalt, Steuerberater, Unternehmensberater etc.) nicht ersetzen.