

Wertschöpfung

# Wohnungen für Beschäftigte

vbw

Position  
Stand: April 2024

Die bayerische Wirtschaft



Hinweis

Zitate aus dieser Publikation sind unter Angabe der Quelle zulässig.

## Vorwort

### Der Bau von Wohnungen für Beschäftigte braucht spezielle Impulse

Neue Beschäftigte zu gewinnen ist angesichts der Lage am Arbeitsmarkt schwierig. In Regionen mit knappem Wohnraum kommt erschwerend dazu, dass hohe Mieten Bewerber abschrecken. Unternehmen können mit der Bereitstellung von günstigem Wohnraum gegensteuern. Arbeitgeber stoßen dabei allerdings auf noch deutlich mehr Hindernisse als der Wohnungsmarkt im Allgemeinen. Neben den bekannten Versäumnissen in der Wohnungsbaupolitik müssen auch diese spezifischen Hemmnisse ausgeräumt werden, damit Unternehmen ihre Möglichkeiten voll entfalten können.

Die Umwidmung ungenutzter gewerblicher Gebäude für Wohnzwecke muss einfacher und ihr Umbau gefördert werden. Wohnungen für Beschäftigte sollten in Kerngebieten von Ortschaften ebenso gebaut werden können wie in Gewerbegebieten. Fehlanreize, die bei günstigen Mieten durch die Besteuerung des geldwerten Vorteils entstehen, gilt es abzubauen. Ebenso mietrechtliche Hürden, die es erschweren, Bewerbern eine günstige Wohnung zuzusagen.

Ein großer Teil der Arbeitgeber kann sich nicht selbst als Bauherr und Betreiber von Wohnungen engagieren. Für diese Unternehmen muss es einfacher werden, ihren Beschäftigten in Zusammenarbeit mit Immobilienunternehmen oder Vermietungsgenossenschaften günstige Wohnungen anzubieten.

Von Fortschritten auf diesen Feldern profitieren nicht nur Arbeitgeber und ihre Beschäftigten. Sie wirken mittelbar auch den allgemeinen Engpässen am Wohnungsmarkt entgegen.

Bertram Brossardt  
April 2024



# Inhalt

Position auf einen Blick	1	
<b>1</b>	<b>Oft gesucht, kaum gebaut</b>	<b>3</b>
1.1	Der Wert von Wohnungen für Beschäftigte für Arbeitgeber steigt	3
1.2	Der Bau von Wohnungen für Beschäftigte kommt kaum vom Fleck	3
<b>2</b>	<b>Lagebedingte Hindernisse abbauen</b>	<b>2</b>
2.1	Restriktionen in Kerngebiete und Mischgebieten lockern	2
2.2	Restriktionen in Gewerbegebieten lösen	2
2.3	Auflagen zu Lärmemissionen senken	2
2.4	Durch Konzeptvergaben öffentliche Grundstücke mobilisieren	3
<b>3</b>	<b>Steuerliche Hürden absenken</b>	<b>4</b>
3.1	Lohn- und Einkommensteuer: Geldwerten Vorteil enger definieren	4
3.2	Genossenschaften: Problem Körperschaftsteuer aufarbeiten	4
3.3	Immobilienunternehmen: Umsatzsteuer sachgerecht erheben	5
3.4	Familienunternehmen: Erbschaftsteuer vermeiden	5
<b>4</b>	<b>Umnutzungen erleichtern</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Mietrecht arbeitsmarktgerecht entwickeln</b>	<b>7</b>
Ansprechpartner/Impressum	9	

# Position auf einen Blick

## Hindernisse abbauen, Wohnraum für Beschäftigte aufbauen

Wohnungen für Beschäftigte werden immer stärker zum Standortfaktor. Unternehmen prüfen wieder öfter ihre Optionen, entsprechende Wohnungen zu bauen oder Beschäftigten in Zusammenarbeit mit Immobilienunternehmen günstige Wohnungen anzubieten. Allerdings stößt das weit über die allgemein schwierige Lage am Immobilienmarkt hinaus auf Hindernisse. Um das Angebot an Wohnungen für Beschäftigte zu verbessern, müssen diese spezifischen Hemmnisse konsequent ausgeräumt werden.

### **Lagebedingte Hindernisse ausräumen**

Für Unternehmen ist es besonders interessant, Wohnungen für Beschäftigte auf eigenem Grund oder zumindest in der Nähe zu errichten. Die Möglichkeiten dazu sollten aufgebessert werden.

- Der Bau solcher Wohnungen sollte in Kern- und in Gewerbegebieten zugelassen und in Mischgebieten durch Umwidmung in urbane Gebiete erleichtert werden.
- Über eine Experimentierklausel in der TA Lärm sollte der Weg zum Abbau für diese Konstellationen oft übermäßiger Lärmschutz-Auflagen geebnet werden.
- Zudem sollten Kommunen in Konzeptvergabeverfahren zur Bebauung öffentlichen Grundes Wohnungen für Beschäftigte vorsehen.

### **Steuerliche Hürden abbauen**

An verschiedenen Stellen hindert das Steuerrecht Unternehmen daran, ihren Beschäftigten zu günstigen Mieten Wohnungen anzubieten.

- Die Spielräume, Mieten ohne Besteuerung eines geldwerten Vorteils beim Arbeitnehmer abzusenken, müssen größer werden.
- Systemgerecht umsatzsteuerfrei bleiben müssen über Immobilienunternehmen mittelbar gegebene Mietzuschüsse von Arbeitgebern an Beschäftigte, auch wenn sie als Investitionszuschüsse fließen.
- In der Körperschaft- und Gewerbesteuer müssen Regelungen angepasst werden, die einer Vermietung von Genossenschaftswohnungen über Arbeitgeber an Beschäftigte entgegenstehen.
- In der Erbschaftsteuer sind Wohnungen für Beschäftigte dem begünstigten Betriebsvermögen zuzurechnen.

### **Umwandlungen zu Wohnraum erleichtern**

Umbau und Umnutzung ungenutzter Gewerbeimmobilien und landwirtschaftlicher Gebäude für Wohnzwecke stoßen auf erhebliche Hindernisse, bieten aber Potenzial für 245.000 Wohnungen.

[Position auf einen Blick](#)

- Die kommunale Ebene sollte entsprechende Vorhaben so konstruktiv wie möglich begleiten.
- Bei landwirtschaftlichen Gebäuden sollte die Umwandlung für allgemeine Wohnzwecke steuerlich unschädlich bleiben.
- Die Bundesregierung muss, wie im September 2023 zugesagt, zeitnah ein eigenes KfW-Programm zur Förderung des Umbaus leerstehender gewerblicher Immobilien in Wohnraum auflegen.

### **Mietrecht für Werkwohnungen stärker auf Beschäftigung ausrichten**

Das erleichterte Kündigungsrecht für Werkmietwohnungen sollte auch dann greifen, wenn diese Wohnungen für noch nicht vertraglich gebundene neue Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter freigehalten werden sollen.

Es sollte gesetzlich klargestellt werden, dass aufgrund des Beschäftigungsverhältnisses gewährte Mietvergünstigungen mit Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses auf das Marktniveau angehoben werden können.

# 1 Oft gesucht, kaum gebaut

## Wohnungen für Beschäftigte – eine besondere Herausforderung

### 1.1 Der Wert von Wohnungen für Beschäftigte für Arbeitgeber steigt

Fachkräftemangel, hohe Miet- und Wohnungspreise in Ballungsräumen und teilweise weit darüber hinaus: Wohnungen für Beschäftigte gewinnen als Angebot von Unternehmen an Relevanz. Wenn hier Hürden fallen, eröffnet das nicht nur diesen Unternehmen selbst, sondern auch den betroffenen Regionen wichtige Perspektiven, denn bei angebotsseitig angespannten Arbeitsmärkten werten Unternehmen so ihren Standort auf. Zudem entlastet ein Zubau von Wohnungen für Beschäftigte auch den Wohnungsmarkt insgesamt.

### Bau von Wohnungen für Beschäftigte: Vor- und Nachteile für Arbeitgeber

---

#### Vorteile

- Meist Nähe zur Arbeitsstätte
- Bezahlbare Wohnungen
- Höhere Mitarbeiterbindung
- Berücksichtigung von Arbeitnehmerbedürfnissen bereits bei Planung möglich

#### Nachteile

- Hohe Investitionskosten
  - Errichtung kann langwieriger Prozess sein
  - Laufende Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Renovierungskosten
  - Zusätzlicher administrativer Aufwand
- 

### 1.2 Der Bau von Wohnungen für Beschäftigte kommt kaum vom Fleck

In Deutschland vermieteten im Jahr 2023 nach einer Studie des IW Köln gut fünf Prozent der Unternehmen eine Unterkunft an ihre Mitarbeiter. Die Unternehmen setzen zumeist auf Anmietung oder Kauf zur Weitervermietung an Beschäftigte. Nur 17 Prozent von ihnen bauen selbst weitere Wohnungen für Beschäftigte. Aufgrund der schwierigen Bedingungen im Wohnungsbau stoßen alle diese drei Optionen an enge Grenzen.

Für Entwicklung von Wohnraum für Beschäftigte durch die Unternehmen selbst oder in partnerschaftlicher Kooperation mit Immobilienunternehmen und Vermietergenossenschaften selbst gibt es neben gestiegenen Kosten und Zinsen und den allzu aufwändigen und zeitraubenden Genehmigungsverfahren etliche zusätzliche Hindernisse. Um das Angebot an Wohnungen für Beschäftigte zu verbessern, müssen neben den allgemein schwierigen Rahmenbedingungen also auch diese spezifischen Herausforderungen konsequent ausgeräumt werden.



## 2 Lagebedingte Hindernisse abbauen

### Gewerbe und Wohnen näher zusammenführen

#### 2.1 Restriktionen in Kerngebiete und Mischgebieten lockern

Die Baunutzungsverordnung sieht in § 7 vor, dass Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Andere Wohnungen als solche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter können nur ausnahmsweise zugelassen werden, oder wenn sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.

##### **Position der vbw**

Im Sinne einer kompakten und integrierten Entwicklung sollten Wohnungen für Beschäftigte auch in Kerngebieten generell zugelassen werden. Um Baudichten heraufsetzen und den Wohnanteil erhöhen zu können, sollten Kommunen zudem Mischgebiete proaktiv in urbane Gebiete umwandeln.

#### 2.2 Restriktionen in Gewerbegebieten lösen

Immer wieder haben Unternehmen auf oder neben ihren gewerblich genutzten Flächen Grundstücksreserven, die sich für Wohnungen für Beschäftigte anbieten. Aktuell ist die Wohnnutzung in Gewerbegebieten allerdings nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder Werksleiter zulässig. Auch Lärmschutzaufgaben erschweren die Entwicklung von Wohnungen auf solchen Flächen, immer wieder auch dann, wenn der Lärm in durchaus erträglichen Grenzen bleibt.

##### **Position der vbw**

In die Baunutzungsverordnung sollte zum Wohnen in Gewerbegebieten eine zusätzliche Ausnahme zu Gunsten von Wohnungen für Beschäftigte aufgenommen werden.

Das Anbindegebot im bayerischen Landesplanungsrecht ist so weiterzuentwickeln, dass es auf Gewerbeflächen den Bau von Wohnungen für Beschäftigte und die Umnutzungen von Bestandsgebäuden für diesen Zweck erleichtert, solange das nicht zur Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen führt oder deren Bewirtschaftung emissionsbedingt einschränkt.

#### 2.3 Auflagen zu Lärmemissionen senken

Gewerbliche Tätigkeiten führen zu Emissionen. Vor allem zu Betriebszeiten unvermeidliche Geräusche erweisen sich immer wieder als ein Hindernis für ein Neben- oder Übereinander von Wohn- und Gewerbenutzungen.

**Position der vbw**

Um das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnungen für Beschäftigte zu erleichtern, sollten Lärmschutzauflagen abgemildert werden. Als Einstieg zur Lösung entsprechender Lärmkonflikte bietet sich die Einführung einer Experimentierklausel in die TA Lärm an.

## 2.4 Durch Konzeptvergaben öffentliche Grundstücke mobilisieren

Wenn private Flächen knapp, aber öffentliche Flächen verfügbar sind, bietet sich die Chance, den Standort durch Wohnungen für Beschäftigte auf diesen öffentlichen Flächen aufzuwerten.

**Position der vbw**

Kommunen sollten im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren zur Bebauung öffentlicher Grundstücke auch die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen vorsehen.

## 3 Steuerliche Hürden absenken

### Schaden für Beschäftigte, Arbeitgeber und Wohnungsbetreiber vermeiden

#### 3.1 Lohn- und Einkommensteuer: Geldwerten Vorteil enger definieren

Wenn ein Unternehmen Wohnungen zu weit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete an Beschäftigte vermietet, müssen die Beschäftigten die Differenz zur Vergleichsmiete als geldwerten Vorteil versteuern. Seit dem Jahr 2020 wird dafür nicht auf die volle Vergleichsmiete, sondern auf zwei Drittel davon Bezug genommen. Das gilt allerdings nur, wenn die Wohnung dem Arbeitgeber oder einem verbundenen Unternehmen gehört, und es greift nicht, wenn die Vergleichsmiete 25 Euro je m<sup>2</sup> übersteigt. Bei stärker als auf zwei Drittel der Vergleichsmiete abgesenkten Mieten droht eine Aufteilung in entgeltliche und unentgeltliche Überlassung und damit ein Verlust des Werbungskostenabzugs auf den unentgeltlich überlassenen Anteil. Schließlich greifen die Regelung zum geldwerten Vorteil nur dann, wenn Arbeitgeber eigene Wohnungen oder die eines verbundenen Unternehmens günstig vermieten.

##### **Position der vbw**

Der in § 8 (2) Satz 12 EStG geregelte Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete, innerhalb dessen Beschäftigte die Differenz zur Vergleichsmiete nicht als geldwerten Vorteil versteuern müssen, sollte auf 50 Prozent der Vergleichsmiete angehoben werden. Die günstige Miete ist nicht als Zusatzleistung an Beschäftigte anzusehen. Der Arbeitgeber gleicht lediglich im Interesse des Unternehmens und der Standortkommune regionale Nachteile aus. Die Absenkung dient zudem der Rechtsklarheit, denn unterhalb von 50 Prozent verlangt § 21 (2) EStG, die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, wodurch der Betriebskostenabzug anteilig verloren geht.

Die Regelungen zum geldwerten Vorteil sollten auf Fälle ausgeweitet werden, in denen ein dem Arbeitgeber nicht verbundenes Unternehmen dessen Beschäftigten zu vom Arbeitgeber subventionierten Mieten Wohnungen vermietet.

Der 25-Euro-Deckel, oberhalb dessen die Regelungen zum geldwerten Vorteil nicht greifen, sollte zumindest dynamisiert werden.

#### 3.2 Genossenschaften: Problem Körperschaftsteuer aufarbeiten

Vermietungsgenossenschaften können es Arbeitgebern als Mitglied der Genossenschaft erlauben, Belegungsrechte zu erwerben, die eine Vermietung an von Wohnungen an Beschäftigte erlauben, ohne dass diese eine Mitgliedschaft erwerben. Vergleichbares gilt für eine Weitervermietung von Wohnungen durch den Arbeitgeber als Genossenschaftsmitglied an Beschäftigte. Allerdings gefährden diese Modelle die Befreiung der Genossenschaften von der Körperschaft- und auch der Gewerbesteuer.

### Position der vbw

Um bei Vermietungen über einen Arbeitgeber als Genossenschaftsmitglied einer Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht der Genossenschaft vorzubeugen, muss eine bisher in einem BMF-Schreiben festgehaltene Ausnahmeregelung auf alle Vermietungsgenossenschaften ausgeweitet und in das Körperschaftsteuergesetz übernommen werden.

Dabei sollte klargestellt werden, dass bei Mitgliedschaft des Arbeitgebers auch der Miet- oder Nutzungsvertrag zur Genossenschaftswohnung mit dem Arbeitgeber geschlossen werden kann, auch wenn die Wohnung tatsächlich durch Beschäftigte genutzt wird, die selbst der Genossenschaft nicht angehören.

### 3.3 Immobilienunternehmen: Umsatzsteuer sachgerecht erheben

Arbeitgeber, die sich nicht selbst im Wohnungsbau für Beschäftigte engagieren können, erwerben gerne von Immobilienunternehmen Belegungsrechte mit ermäßigter Miete. Das kann über entsprechende Zahlungen oder über Investitionszuschüsse geschehen. Es ist umstritten, ob auf den Betrag, um den in Folge die Miete abgesenkt wird, Umsatzsteuer anfällt oder nicht. Die Finanzverwaltung geht von Besteuerung aus, obwohl jedenfalls bei verlorenen Baukostenzuschüssen und der Subvention konkret vermieteter Wohnungen durch den Arbeitgeber die Umsatzsteuer nicht greifen sollte.

### Position der vbw

Mieten und wie nicht mit einer Gegenleistung verbundene Zuwendungen. Sind umsatzsteuerfrei. Das ist steuersystematisch korrekt zu übertragen auf Investitionszuschüsse und auf sonstige Zahlungen von Arbeitgebern an Immobilienunternehmen, die als mittelbare Zuschüsse die Mieten der Beschäftigten des Arbeitgebers bezahlbar halten.

### 3.4 Familienunternehmen: Erbschaftsteuer vermeiden

Wohnimmobilien fallen nur unter die erbschaftsteuerliche Begünstigung von Betriebsvermögen, wenn es um Bestände ab 300 Wohnungen geht und die Vermietung der Hauptzweck des Unternehmens ist. Wohnungen zur vorübergehenden Nutzung sowie Sammelunterkünfte sind nicht erfasst. Das geht an der Realität bei Wohnungen für Beschäftigte vorbei, also fällt auf entsprechende Wohnungsbestände familiengetragener Unternehmen bei jedem Generationswechsel Erbschaftsteuer an. Das zwingt zum Verkauf, mit durch den Wechsel des Vermieters bedingten Unsicherheiten auch für die Mieter, bzw. hindert Unternehmen daran, überhaupt Wohnungen für Beschäftigte zu schaffen und zu halten.

### Position der vbw

Wohnungen für Mitarbeiter eines Unternehmens müssen unabhängig von Größe und Art des Bestands in die erbschaftsteuerliche Begünstigung von Betriebsvermögen einbezogen werden, auch wenn ihre Bewirtschaftung nicht Hauptzweck des Unternehmens ist.

## 4 Umnutzungen erleichtern

### Den Weg für 235.000 Wohnungen freimachen

Neben dem Neubau bietet auch der Umbau ungenutzter Gewerbeimmobilien, leerstehender Krankenhäuser oder nicht mehr bewirtschafteter landwirtschaftlicher Gebäude erhebliche Möglichkeiten zum Zugewinn von Wohnungen für Beschäftigte. Das Pestel-Institut sieht hier für Deutschland insgesamt ein Potenzial von 235.000 Wohnungen. Allerdings stößt auch dieser Umbau immer wieder an rechtliche und finanzielle Grenzen.

#### **Position der vbw**

Die kommunale Ebene sollte Anliegen von Unternehmen zur Umwandlung leerstehender Büro- und Gewerbeimmobilien für Wohnzwecke so konstruktiv wie möglich begleiten.

Bei Umwidmung und Umbau bestehender, bislang landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu allgemeinen Wohnzwecken sollte auf die bei diesem Vorgang heute anfallende Aufdeckung und Besteuerung stiller Reserven verzichtet werden. Zu vermeiden ist es allerdings, dass auf diesem Weg landwirtschaftliche Nutzfläche durch Neubauten verloren geht.

Die Bundesregierung hat im Rahmen des Wohnungsbaugipfels am 25. September 2023 für die Jahre 2024 und 2025 ein zusätzliches KfW-Förderprogramm mit einem Volumen von insgesamt 480 Millionen Euro in Aussicht gestellt. Daraus sollen an energetische Auflagen gekoppelte zinsverbilligte Kredite vergeben werden, mit denen der Umbau leerstehender gewerblicher Immobilien in Wohnraum gefördert wird. Das Vorhaben muss zeitnah umgesetzt werden, und zwar aufgrund notwendigen Planungsvorlaufs mit einer ab Inkrafttreten mindestens dreijährigen Laufzeit.

## 5 Mietrecht arbeitsmarktgerecht entwickeln

### Nachnutzung von Werkwohnungen durch neue Beschäftigte erleichtern

Für Arbeitgeber ist es wichtig, Wohnungen für Beschäftigte auch nach deren Ausscheiden aus dem Unternehmen schnell wieder entsprechend belegen zu können. Kündigungsfristen stehen dem entgegen: Die Kündigung ist im Normalfall spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig – das entspricht einer dreimonatigen Frist. Für den Vermieter verlängert sie sich nach fünf und acht Jahren seit Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate, nach acht Jahren erreicht sie also neun Monate. Um schnelle Wiedervermietung an andere Beschäftigte zu erleichtern, sieht § 576 BGB für aufgrund des Dienstverhältnisses an Beschäftigte vermietete Wohnungen ein besonderes Kündigungsrecht vor: Es bleibt bei der dreimonatigen Frist, solange

- die Wohnung weniger als zehn Jahre lang vermietet ist
- und nach Kündigung des Arbeitsvertrages für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.

Die Kündigungsfrist verkürzt sich nochmals um einen Monat und wird unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses, wenn das Dienstverhältnis die Überlassung von Wohnraum in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte erfordert.

Diese Erleichterungen sind hilfreich, werden aber aktuellen Herausforderungen nur sehr eingeschränkt gerecht. Dazu zwei Beispiele:

- Die verkürzte Kündigungsfrist greift nur, wenn aus dem Kreis der Beschäftigten des Unternehmens Interesse an der Wohnung besteht. Freie Wohnungen sind allerdings insbesondere auch als Angebot für Bewerber wichtig. Diese machen allerdings gerade in Lagen mit knappem und teurem Wohnungsangebot die Bereitschaft, einen Arbeitsvertrag zu unterschreiben, immer öfter von der Zusage einer Wohnung abhängig. Wohnungen müssen also auch in Reserve frei gehalten werden können.
- Der Bedarf für einen nachfolgenden Beschäftigten wird nicht gesehen, wenn eine weitere leerstehende Wohnung zur Verfügung steht. Das ist vor allem bei Arbeitgebern mit größeren Beständen an Wohnungen für Beschäftigte und bei Immobilienunternehmen regelmäßig der Fall. Damit bleiben die ausgeschiedenen Beschäftigten Mieter in der Wohnung, und zwar gegebenenfalls mit ursprünglich nur aufgrund des Beschäftigungsverhältnisses gewährten vergünstigten Mieten.

Erschwerend kommt dazu, dass die Kündigungsfrist von drei auf neun Monate springt, sobald die Dauer des Mietverhältnisses zehn Jahre übersteigt, und dass die Kündigung schwieriger wird, wenn dem Haushalte weitere Personen angehören.

Sicherlich lassen sich Lösungen finden, die eine schnelle Neubelegung der Wohnung erleichtern – etwa durch

- befristete Mietverträge,
- Kündigung der Wohnung nach Kündigung des Arbeitsvertrages, aber vor dessen Beendigung,
- Vermietung möblierter Wohnungen.

Aber all diese Lösungen greifen nur unter bestimmten, jeweils unterschiedlichen und teilweise kaum planbaren Voraussetzungen.

### **Position der vbw**

Arbeitgeber sind aus eigenem Interesse für Beschäftigte, denen sie Werkwohnungen anbieten, verlässliche Vermieter. Wenn es die wirtschaftlichen Umstände erlauben, bleiben sie das in aller Regel auch über die Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses hinaus.

Allerdings wird es immer wichtiger, Bewerbern um Arbeitsplätze günstigen Wohnraum anbieten zu können, auch indem sie die Werkwohnung ausgeschiedener Beschäftigter übernehmen. Die Rechtslage zur Beendigung des Mietverhältnisses bei Werkwohnungen ist allerdings von hoher Unsicherheit geprägt und berücksichtigt nicht hinreichend, wie umfassend heute das Angebot von günstigem Wohnraum darüber entscheidet, ob dringend gesuchte Arbeitskräfte eingestellt werden können oder nicht.

Deshalb sollte das Mietrecht mit dem Ziel weiterentwickelt werden, Beschäftigten zur Verfügung gestellte Wohnungen bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses ohne größere Hürden kündigen zu können. Rechtsunsicherheit, die auf dem Feld derzeit herrscht, sollte zumindest erheblich abgemildert werden. Dabei stehen zwei Anliegen besonders im Fokus:

- Die Abhängigkeit der besonderen Kündigungsrechte nach § 576 BGB von Bedarf für einen für einen anderen bereits zur Dienstleistung Verpflichteten sollte aufgegeben werden. Vor allem in Regionen mit knappem Wohnraum erzwingen es die Arbeitsmarktlage und die Preise am Wohnungsmarkt geradezu, bezahlbare Wohnungen vorzuzugun, auch für neue Beschäftigte vorzuhalten, zu denen noch kein Vertragsverhältnis besteht.
- Es sollte gesetzlich klargestellt werden, dass Vertragsklauseln rechtmäßig sind, nach denen mit Auslaufen eines Beschäftigungsverhältnisses auch mit diesem begründete Mietvergünstigungen zu Gunsten einer marktüblichen Miete auslaufen.

## Ansprechpartner/Impressum

---

### Dr. Benedikt Rüchardt

Abteilung Wirtschaftspolitik

Telefon 089-551 78-252  
[benedikt.ruechardt@vbw-bayern.de](mailto:benedikt.ruechardt@vbw-bayern.de)

### Enno Schad

Geschäftsführer und Leiter der Tarifpolitik

Telefon 089-551 78-128  
[enno.schad@vbw-bayern.de](mailto:enno.schad@vbw-bayern.de)

## Impressum

Alle Angaben dieser Publikation beziehen sich ohne jede Diskriminierungsabsicht grundsätzlich auf alle Geschlechter.

## Herausgeber

### **vbw**

Vereinigung der Bayerischen  
Wirtschaft e. V.

Max-Joseph-Straße 5  
80333 München

[www.vbw-bayern.de](http://www.vbw-bayern.de)

© vbw April 2024