



APARTMENT

Die Community für temporäres Wohnen

Von [Petra Kellerer](#) | [Hinterlasse einen Kommentar](#)



Dr. Jutta Hartmann, Pressesprecherin
Deutscher Mieterbund e.V. Bild:
Deutscher Mieterbund e.V.

Mitarbeiterwohnen: Den „Kardinalfehler der deutschen Wohnungspolitik“ ausmerzen?

Mitarbeiterwohnungen entspannen den Wohnungsmarkt, bessern das Image von Arbeitgebern auf und ersparen Mitarbeitern die nervenaufreibende Wohnungssuche. Das klingt fast zu gut, deshalb hat die Apartment Community einmal bei Dr. Jutta Hartmann, Pressesprecherin Deutscher Mieterbund e.V., nachgefragt, wo der Haken sein könnte.



Bild: eccolo/stock.adobe.com

Welche Vor- bzw. Nachteile bieten Mitarbeiterwohnungen für Arbeitgeber und -nehmer?

Sorgen die Unternehmen selbst für bezahlbaren Wohnraum, haben Sie bessere Chancen, Fachkräfte für sich zu gewinnen. Mitarbeiterwohnen ist eine Möglichkeit für mehr und bezahlbare Wohnungen vor Ort. Dadurch gewinnt der Arbeitgeber an Attraktivität. Denn zum neuen Job wird nicht selten auch eine Wohnung gebraucht. Wenn sich nichts findet, kann es sein, dass die Arbeitsstelle unbesetzt bleibt. So greifen erste Arbeitgeber beim Kampf um gute Mitarbeiter auf ein altbekanntes Mittel zurück: Sie locken mit Werkwohnungen. Das ist für beide Seiten von Vorteil – und entlastet dazu den Wohnungsmarkt. Die Mitarbeiter profitieren von Standortnähe und im besten Fall von bezahlbarem und geeignetem Wohnraum für sich und ihre Familien.

Welche Möglichkeiten haben Arbeitgeber, Wohnraum für Mitarbeiter zu schaffen?

Arbeitgeber können Wohnungen bauen, ankaufen, mieten oder Belegungsrechte erwerben. Das Belegungsrecht besagt im Fall des Mitarbeiterwohnens nach §§ 26 ff. des Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), dass der Arbeitgeber die Befugnis hat, dem Vermieter einen Angestellten als Mieter vorzustellen, mit dem dieser dann einen Mietvertrag abschließen muss.

Welche verschiedenen Rechtsformen gibt es für vermietete Mitarbeiterwohnungen?

Vermieten Firmen Wohnungen an ihre Mitarbeiter, handelt es sich dabei rechtlich um eine Werksdienstwohnung oder eine Werkmietwohnung. Bei einer Werksdienstwohnung stellt die Überlassung der Wohnung das Entgelt (oder einen Teil davon) für die Dienstleistung dar. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten ergeben sich dabei nicht aus einem neben dem Arbeitsverhältnis bestehenden Mietvertrag, sondern aus dem Arbeitsverhältnis selbst. Für die Dauer des Arbeitsverhältnisses kann die Werksdienstwohnung nicht gekündigt werden. Erst mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses entfällt die Verpflichtung des Arbeitgebers, dem Arbeitnehmer die Wohnung zu überlassen. Bestand ein Arbeitsverhältnis auf unbestimmte Zeit, muss der Arbeitgeber neben dem Arbeitsvertrag auch den Mietvertrag über die Werksdienstwohnung kündigen. Bei einem Arbeitsverhältnis auf bestimmte Zeit verliert der Arbeitnehmer dagegen mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses auch das Recht zum Bewohnen der Werksdienstwohnung. Eine Kündigung ist nicht erforderlich.

Und wie unterscheidet sich die Werkmietwohnung davon?

Eine Werkmietwohnung ist eine Wohnung, die einem Arbeitnehmer mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses vermietet worden ist. Hier bestehen zwei Rechtsverhältnisse nebeneinander, das Arbeitsverhältnis und das Mietverhältnis. Da zwei selbstständige Rechtsverhältnisse vorliegen, hat der Arbeitsvertrag grundsätzlich keinen Einfluss auf das Mietverhältnis, das sich allein nach mietrechtlichen Bestimmungen richtet. Wird die Wohnung einem Arbeitnehmer mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses vermietet, ist der Kündigungsschutz bei Ende des Arbeitsverhältnisses allerdings eingeschränkt. Für eine Werkmietwohnung gelten kürzere Kündigungsfristen für den Vermieter als es bei normalen Mietwohnungen der Fall ist.

Welche Entwicklungen konnten Sie in den letzten Jahren beobachten?

Mitarbeiterwohnen ist wieder im Trend. Die Deutsche Bahn kündigte an, neue Wohnungen für Mitarbeiter zu bauen, ebenso Siemens und VW. Auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) kündigte den Bau von Wohnungen für Bundesbedienstete an. Seit 2018 hat sie aber nur 50 neue Wohnungen errichtet. Geplant waren 6.000 bis 8.000 neue Wohnungen, davon 3.000 bis Ende 2024. Unterm Strich also keine gute Bilanz.

Sind Ihrer Meinung nach Unternehmen in der Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen?

Wohnen ist oft ein großes Problem für Beschäftigte. Arbeitgeber sollten deshalb für die Unterbringung ihrer Belegschaft mitverantwortlich sein.

„Eine Renaissance ist angesichts der desolaten Wohnungsmarktlage in Deutschland insbesondere für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen überfällig. Wichtig ist, dass Mitarbeiterwohnen das Angebot an Wohnungen vor Ort erweitert, bezahlbar und bedarfsgerecht ist und Mieterschutz großgeschrieben wird.“

Dr. Jutta Hartmann, Deutscher Mieterbund e. V.

Dies gilt für Unternehmen, die mit örtlichen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften zusammenarbeiten, aber auch bei den von den Unternehmen selbst errichteten und verwalteten Wohnungen. Im Idealfall werden auch die Arbeitswege verkürzt, was der Lebensqualität der Bewohner zu Gute kommt und gleichzeitig den Pendelverkehr einschränkt. Unternehmen sollten sich diese Möglichkeit, konkret etwas für ihre Angestellten, den Klimaschutz und den sozialen Frieden zu tun, vor Augen halten, wenn sie unternehmerische Verantwortung ernst nehmen

Sehen Sie in Mitarbeiterwohnungen eine langfristige Lösung für steigende Mieten und knappen Wohnraum?

Mitarbeiterwohnen ist ein Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. Bis in die 1970er-Jahre war das Konzept der Werkswohnungen ein Teil der unternehmerischen Sozialverantwortung. 450.000 Werkswohnungen gab es in Deutschland – vor dem großen Ausverkauf der deutschen Wohnungsbestände an internationale Finanzinvestoren.

Dr. Jutta Hartmann, Deutscher Mieterbund e. V.

Verwandte Werke



Interview mit Sabine Krumrey: Auf gute Nachbarschaft



Nachhaltigkeit bei SV Hotel



Online-Marketing für Serviced Apartments



Digitalisierung bei STAYER: eine elementare Rolle

Noch kein Kommentar, Füge deine Stimme unten hinzu!

Kommentar hinzufügen

Angemeldet als [Petra Kellerer](#). [Abmelden?](#)

Kommentar *

Senden

APARTMENT
Die Community für temporäres Wohnen

Apartment ist eine Wissensplattform rund um das Thema „Temporäres Wohnen“ und befasst sich u. a. mit Projekten aus den Bereichen Serviced Apartments, Aparthotels, studentisches Wohnen, Seniorenwohnen, gewerbliches Wohnen, möbliertes Wohnen, Quartiersentwicklung, Mixed-Use-Projekte etc.

Moderne Formate wie eine Projekte-Datenbank, News, Markenporträts, Multimedia-Reportagen, Fachartikel, Podcasts und ein Hersteller-Verzeichnis stehen im Mittelpunkt der Plattform ebenso wie der Austausch der Mitglieder über Webinare, Experten-Chats und Kommentar-Funktionen.

Zur Zielgruppe gehören alle, die mit Planung, Bau und Betrieb dieser Longstay-Projekte zu tun haben, wie Projektentwickler, Betreiber (Hotels, Gewerbe, Universitäten, Kommunen), Architekten/Innenarchitekten, Ausrüster/Einrichter, Technologie-Lieferanten, Berater/Anwälte, Service-Anbieter, Facility Manager, Arbeitgeber/Unternehmen u.v.m.



[Datenschutz](#) [AGB](#) [Impressum](#)

© FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH 2022 | FORUM Media Group

