

# Warum Mitarbeiterwohnungen besonders für Wohnungsunternehmen interessant sind

**Wohnungsunternehmen kennen sich mit dem Bauen und Betreiben von Wohnungen aus. Gleichzeitig suchen viele händleringend nach Fachkräften. Mit dem Bau von Mitarbeiterwohnungen können sie beiden Herausforderungen begegnen. Hinzu kommt: Sowohl das Unternehmen als auch der Arbeitnehmer profitieren von Steuervorteilen.**

Das Bereitstellen von Mitarbeiterwohnungen hat in den zurückliegenden Jahren an Bedeutung gewonnen, denn es lassen sich damit zwei große gesellschaftliche Probleme anpacken: der Arbeitskräfte- und der Wohnungsmangel. Unternehmen, die ihren Angestellten Wohnraum zur Verfügung stellen, gelingt es, eher Auszubildende und Mitarbeitende zu finden und zu halten. Damit steigern sie für Job-suchende ihre Attraktivität und verschaffen sich gegenüber Wettbewerbern Vorteile. Zudem profitieren Arbeitgeber von steuerlichen Vorzügen und Fördermitteln.

Auch Wohnungsunternehmen sollten sich mit diesem Thema befassen, vor allem, wenn sie in Ballungsgebieten beziehungsweise Wachstumsregionen, wie Universitätsstäd-

ten mit einem angespannten Wohnungsmarkt und hohen Mieten, tätig sind. Mehrere Gründe sprechen dafür: Sie verfügen im Gegensatz zu Unternehmen anderer Branchen über Expertise bei Wohnungsbau und Vermietung. Zumeist bieten sie gebäudenaher Dienstleistungen, wie Property- und Facility-Management, bereits an. Hinzu kommt, dass sie unter Umständen Grundstücke im Bestand haben, auf denen Dienstwohnungen errichtet werden können. Oder sie haben Büroflächen, die sie aufgrund der Ausweitung von Homeoffice nicht mehr benötigen und die sich in Wohnraum für Mitarbeitende umnutzen lassen. Dieser Aspekt könnte künftig an Bedeutung gewinnen. Der Ende 2025 verabschiedete „Bauturbo“ vereinfacht es für Kommunen, Umnutzungen von Büros in Wohnraum zu bewilligen. Darüber hinaus



startet die Bundesregierung zum Juli 2026 ein extra Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“. Bei der Umnutzung von Gewerbe- in Wohnflächen werden pro neu entstehender Wohneinheit bis zu 30.000 Euro Zuschuss bezahlt. Nicht zu vergessen: Viele Wohnungsunternehmen leiden unter dem Fachkräftemangel und suchen Mitarbeiter, ebenso wie Kitas, Kliniken, Pflegeheime und der öffentliche Dienst. Wollen Kranken- und Pflegeeinrichtungen ausländische Arbeitskräfte gewinnen, ist es quasi unabdingbar, ihnen auch eine Wohnung zur Verfügung zu stellen.

Eine Studie von PwC ermittelte, dass 82 % der Unternehmen in Deutschland bei der Rekrutierung von Personal große Probleme im Wohnungsmangel sehen. Außerdem stellten sie in der Untersuchung fest, dass für 60 % der Beschäftigten bezahlbare Mieten ein entscheidender Faktor sind, für einen neuen Job in eine andere Stadt zu ziehen.

Eine Analyse des Instituts der Deutschen Wirtschaft kommt zum Ergebnis, dass bislang lediglich 5,2 % der Unternehmen ihre Mitarbeitenden direkt bei der Wohnungssuche unterstützen. Das bedeutet, dass sie ihnen wahlweise eigene Wohnungen zur Verfügung stellen oder sie Belegrechte für ihre Angestellten erworben haben. Das entspricht bundesweit rund 675.000 Wohnungen. Hinzu kommen rund 46.000 Wohnheimplätze für (junge) Arbeitnehmer, Azubis und Praktikanten. Außerdem gaben in der Studie 11,6 % der Befragten an, dass sie ihre Angestellten durch indirekte Maßnahmen unterstützen. Dazu zählen finanzielle Zuschüsse, firmeninterne Wohnungstauschbörsen oder das Beauftragen einer Maklerfirma.

## Wohnung oder Wohnheim: unterschiedliche steuerliche Ausgestaltung

Bei der Vermietung an Angestellte gibt es verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten. Dabei ist zu unterscheiden, ob der Arbeitgeber Wohnungen, die sich im Eigenbestand befinden, vermietet oder ob über externe Unternehmen Belegrechte für Mitarbeitende erworben werden. Unternehmen, die eigene Mitarbeiterwohnungen bauen wollen, sollten zudem bei ihrer Planung prüfen, ob sie abgeschlossene Wohnungen oder Unterkünfte ohne eigenes Bad und eigene Küche errichten wollen – ähnlich wie Studierendenwohnheime. Das hat unter anderem Auswirkungen auf die Mietvertragsgestaltung (siehe unten). Auch ist zu bedenken, wie lange die Wohnungen vermietet werden sollen, etwa begrenzt auf die Ausbildungszeit. Je nach Wohnform sind damit unterschiedliche steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten verknüpft, von denen gleichermaßen der Arbeitgeber wie seine Mitarbeiter profitieren, die in Dienstwohnungen leben.

## Degressive AfA von fünf Prozent und Sonderabschreibungen

Die wichtigste Steuerersparnis bringt die „Absetzung für Abnutzung“ (AfA) für solche Unternehmen, die Mitarbeiterwohnungen bauen. Sie können eine degressive AfA von jährlich fünf Prozent geltend machen. Ferner sind Sonderabschreibungen von jährlich fünf Prozent für maximal vier Jahre möglich. Hierfür muss der Bauantrag zwischen 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt worden sein beziehungsweise nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029. Dabei sind sogenannte Baukosten- sowie AfA-Obergrenzen zu beachten. Diese Sonderabschreibungsmöglichkeiten gehen auf das Wachstumschancengesetz zurück, das im Frühjahr 2024 in Kraft trat.

Durch die Nutzung dieser Steuermodelle lassen sich demnach bis zu 40 % des Gebäudewerts innerhalb der ersten vier Jahre nach Errichtung oder Kauf einer Wohnimmobilie abschreiben. Die Freiburger Stadtbau (FSB) nutzt beispielsweise bei ihren aktuell geplanten und im Bau befindlichen Mitarbeiterwohnungen die degressive Abschreibung und spart durch diese Steuervergünstigung für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 85 Quadratmetern innerhalb von zehn Jahren insgesamt 192.000 Euro. Abzüglich der Grundstückskosten belaufen sich hierbei die Anschaffungskosten auf 6.887 Euro pro Quadratmeter. Bei einer 85 Quadratmeter großen Wohnung summieren sich die Baukosten auf insgesamt 585.400 Euro.

Unternehmen können ferner Verluste aus der Vermietung, die sich durch eine günstige Vermietung als Dienstwohnungen ergeben, steuerlich geltend machen. Dies wirkt sich gewinnmindernd aus. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Verluste aus der Vermietung eigener Wohnungen oder aus der An- und Weitervermietung externer Wohnungen stammen. Für den Arbeitnehmer ergeben sich ebenfalls vorteilhafte Effekte: Zahlt er mindestens zwei Drittel der ortsüblichen Miete, wird die Dienstwohnung steuer- und sozialversicherungsfrei, weil die vergünstigte Mietüberlassung dann nicht mehr als geldwerter Vorteil anzusehen ist. Zu beachten ist allerdings, dass der Quadratmeterpreis 25 Euro kalt nicht überschreitet. Liegt kein Mietspiegel für die Berechnung der ortsüblichen Miete vor, kann ein bundeseinheitlicher Durchschnittswert herangezogen werden.

## Arbeitgeber spart bei Mitarbeiterwohnungen seine Anteile zur Sozialversicherung

Eine Beispielrechnung verdeutlicht dies: Ein Arbeitgeber überlässt einem Arbeitnehmer eine 100 Quadratmeter große Wohnung für 700 Euro zuzüglich 300 Euro Nebenkosten. Der niedrigste Mietwert der Mietpreisspanne des Mietspiegels für vergleichbare Wohnungen beträgt 11,40 Euro pro Quadratmeter, was einen Mietwert von 1.140 Euro ergibt.



Der Arbeitnehmer erhält einen tatsächlichen Vorteil in Höhe der Verbilligung, also von 440 Euro monatlich beziehungsweise 5.280 Euro jährlich. Dieser bleibt frei von Lohnsteuer und Sozialversicherungsabgaben. Der Arbeitgeber seinerseits spart die Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Im Beispiel sind das bis zu 1.056 Euro pro Jahr. Bei der vergünstigten Miete handelt es sich um einen geldwerten Vorteil. Dabei kann auch die Freigrenze von monatlich 50 Euro von der Miete abgezogen werden. Vorausgesetzt, dieser Betrag wird nicht bereits für andere geldwerte Vorzüge des Mitarbeiters eingesetzt, wie für die Kantine, ein Jobticket oder eine Fitnessstudiumitgliedschaft.

Unternehmen, die Mitarbeiterwohnungen bauen wollen, sollten im Vorfeld prüfen, ob eine Separierung des Wohnimmobilienbestands in eigene Gesellschaften steuerliche Vorteile bringt. Das kann eine Immobilien-GmbH oder Immobilien-KG sein. Mit der Überführung in separate Legaleinheiten wird gegebenenfalls eine Gewerbesteuerbefreiung erreicht. Dabei bietet eine Kapitalgesellschaft zusätzliche Vorteile, denn diese profitiert bald von einer temporären Absenkung der Körperschaftsteuer: Der Körperschaftsteuersatz wird zwischen 2028 und 2032 von derzeit 15 % auf 10 % reduziert. Zudem kann die Separierung von Immobilienvermögen Vorteile im Veräußerungsfall oder bei der Übertragung von Unternehmen auf die nächste Generation bieten.

### Andere steuerliche Regelungen bei Unterkünften

Im Gegensatz zu Wohnungen wird bei Unterkünften der geldwerte Vorteil über den Sachwertbezug berechnet. Dieser liegt seit Anfang 2026 bei monatlich 285 Euro. Zahlen die Mitarbeitenden weniger für ihre Unterkunft, ist die Differenz zwischen dem Sachwertbezug und der Miete zu versteuern. Außerdem ist zu bedenken: Bei Jugendlichen und Auszubildenden kann dieser Sachwertbezug gemindert werden. Natürlich können Wohnungsunternehmen auch für andere Unternehmen Mitarbeiterwohnungen planen und bauen und an diese als ganze Wohngebäude oder einzelne Wohnungen veräußern. Dies macht beispielsweise die FSB seit einigen Jahren mit ihrem Angebot „Corporate Living Freiburg“. Damit erhalten andere Unternehmen die Möglichkeit, über die FSB bezugsfertige Mitarbeiterwohnungen zu erwerben. Selbstredend sind dabei die genannten steuerlichen Vorteile anwendbar. Dabei kümmert sich die FSB auch um das Mieter- und Gebäudemanagement. Insbesondere das Vermietungsmanagement ist ein Punkt, der viele branchenfremde Unternehmen davon abhält, Wohnungen für ihre Mitarbeitenden zu errichten – dies belegen Umfragen.

Mietverträge über Mitarbeiterwohnungen sollten separat zum Arbeitsvertrag geschlossen werden. Nach dem Ende des Arbeitsverhältnisses kann dem Mieter mit zweimonati-

ger Frist gekündigt werden, sofern das Mietverhältnis nicht länger als zehn Jahre bestand. Dauerte es länger, gelten die im klassischen Mietrecht festgeschriebenen gestaffelten Kündigungsfristen. Ferner ist ein befristeter Zeitmietvertrag denkbar, der etwa eine Laufzeit über drei Jahre festlegt. Der Arbeitgeber muss aber nachweisen können, dass er danach einen neuen Mieter für die vier Wände hat. Vermietet der Arbeitgeber eine Unterkunft (zum Beispiel Wohnheime für seine Auszubildenden), hat er bei der Ausgestaltung der Mietverträge mehr Freiheiten, sowohl hinsichtlich der Befristung als auch der Kündigung: Letztere ist in diesem Fall einfacher und unmittelbarer zu realisieren.

### Fazit und Ausblick

Mitarbeiterwohnungen können für Wohnungsunternehmen ein wichtiges Instrument gegen Fachkräfte- und Wohnraummangel sein. Darüber hinaus können sie ihr Portfolio erweitern und Mitarbeiterwohnungen für Dritte errichten und bewirtschaften. Steuerliche Vorteile und staatliche Förderprogramme steigern zusätzlich die Attraktivität dieser Wohnform.



**Ulrich Creydt**

Steuerberater und Geschäftsführer der Ypsilon Group, Köln

Foto: © Ypsilon