

E010400

18. Dez. 2024

LANDESHAUPTSTADT



13-12-24

über
Herrn
Oberbürgermeister Mende

Handwritten signature: M. Mende

Der Magistrat

über
Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung
und Wohnen

und
Herrn
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

Stadträtin Dr. Patricia Becher

an die Stadtverordnetenversammlung

September 2024

Fachkräfte brauchen bezahlbare Mieten: Werkwohnungen für Stadt und ihre Gesellschaften forcieren

Beschluss-Nr. 0283 vom 13. Juli 2023, (SV-Nr. 23-F-63-0083)

Der Antrag wird in der folgenden Fassung angenommen:

1. *Die Bedeutung von Werkwohnungen für die Stadt und ihre Gesellschaften als Vorteil zur Gewinnung und Bindung von Personal wird anerkannt.*
2. *Der Magistrat wird gebeten, mit den städtischen Wohnungsgesellschaften und der SEG ein Konzept für die Bereitstellung von neuen Belegungsrechten für die Beschäftigten der städtischen Gesellschaften und der Stadtverwaltung zu schaffen. Im Rahmen der Konzepterstellung soll*
 - a. *berichtet werden, was in dieser Hinsicht bereits getan wird,*
 - b. *der Bedarf von Werkwohnungen für die Stadtverwaltung, ihre Eigenbetriebe und städtische Gesellschaften ermittelt werden,*
 - c. *berichtet werden, welche Vor- und Nachteile dabei eine Werkmietwohnung (§ 576 BGB) gegenüber einer Werksdienstwohnung (§ 576 b) hat,*
 - d. *berichtet werden, welche steuerrechtlichen Aspekte gemäß § 8 EstG zu beachten sind,*
 - e. *geprüft werden, welche Fördermöglichkeiten es hierzu durch das Land Hessen gibt.*

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu 2 a:

Dezernat I / Amt 11 führt hierzu aus:

Die Bereitstellung von Wohnungen ist für die Gewinnung von Mitarbeitenden ein wichtiger Faktor im Rhein-Main-Gebiet geworden. Haushaltsmittel wurden für diese Thematik nie zur Verfügung gestellt. Vor diesem Hintergrund wurden seitens Dezernat I/11 in den vergangenen Jahren u. a. folgende Maßnahmen umgesetzt, die kostenneutral waren:

- Nutzung der jahrzehntealten Belegrechte der Stadt, wobei diese sukzessive auslaufen. Die wenigen verbleibenden Wohnungen sind langfristig vermietet.
- Schaffung eines digitalen Schwarzen Brettes im Intranet, auf dem Wohnungen der GWW angeboten werden, die Mitarbeitenden vorrangig zur Verfügung gestellt werden können.
- auf dem Schwarzen Brett können auch Mitarbeitende für Mitarbeitende Wohnungen anbieten, die Stadt tritt nicht als Vermittlerin auf.
- tätigkeitsbezogen wird einzelnen Beschäftigten eine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt.

Seitens der GWW ist ein Neubau in Form von ca. 170 Dienstwohnungen der Helios Dr.-Horst-Schmidt-Kliniken (HSK) auf einer Teilfläche der HSK geplant. Die Vermietung der Dienstwohnungen kann durch das Mietmanagement der GWW oder direkt durch die HSK / Helios erfolgen. Durch die flexible Vermietung werden verschiedene Arten der Mietvertragsgestaltung ermöglicht.

Zu 2 b:

Im Zuge einer Veranstaltung von Stadtverwaltung und städtischen Gesellschaften im Januar dieses Jahres hat sich eine Arbeitsgruppe zum Thema „Personalfindung und -bindung“ konstituiert. Mitglieder sind die Dezernate I und VI, ESWE-Verkehr, GWW, Mattiaqua, SEG und ELW und das städtische Personalamt.

Bedarfsentwicklung und Bedarfsdeckung sind dort fortlaufend Teil der Diskussion. Deutlich geworden ist, dass der Bedarf so gedeckt werden muss, dass eine möglichst gute Zweck-Haushaltsmittel-Relation geschaffen wird. Für eine eventuelle externe Unterstützung in dieser Frage wurden durch Dezernat I/11 Mittel für den kommenden Haushalt angemeldet. Generell kann bezweifelt werden, dass der Bau eines größeren Wohnkomplexes für städtische Mitarbeitende die Akzeptanz der Zielgruppe findet. Eine Befragung „Wohnen heute - Wohnen morgen“ aus dem Jahr 2020 hatte eine eher zurückhaltende Resonanz der städtischen Beschäftigten zu solchen Wohnformen ergeben. Als zielführender wird Seitens der Arbeitsgruppe eingeschätzt, Eigentum bzw. Belegrechte für einzelne Wohneinheiten - vor allem bei den städtischen Wohnbaugesellschaften - zu erwerben. Beispielhaft für dieses Verfahren ist in Wiesbaden das Azubi-Wohnen, bei dem ausbildende Unternehmen Kontingente bei der GWW anmieten und an ihre Auszubildenden untervermieten.

Zu 2 c:

Um eine Dienstwohnung (Werksdienstwohnung) handelt es sich, wenn das Bestehen des Dienst-, Arbeits- oder Ausbildungsverhältnisses die Geschäftsgrundlage für den Abschluss des Mietvertrags ist. Das heißt, die Wohnung darf nur an Mitarbeitende eines bestimmten Arbeitgebers vermietet werden. Der Umfang der Tätigkeit spielt dabei keine Rolle.

Wenn es die Tätigkeit der Arbeitnehmerin bzw. des Arbeitnehmers erfordert, kann eine Dienstwohnung, die in örtlicher Nähe zum Arbeitsplatz liegt (unmittelbare Beziehung

zwischen Arbeitsleistung und Wohnung), zur Verfügung gestellt werden. Klassische Beispiele hierfür sind Hausmeister- oder Portierwohnungen. In solchen Fällen muss ein Mietvertrag auf die besonderen dienstlichen Umstände der oder des Mitarbeitenden Bezug nehmen. Es besteht kein Mieterschutz; der Mietvertrag kann mit Monatsfrist gekündigt werden. Einer Kündigung durch Arbeitgebende bzw. Vermietende kann nicht widersprochen werden, auch eine Fortsetzung des Mietvertrags kann nicht verlangt werden (§§ 574 und 574 a BGB). Wenn die oder der Mitarbeitende kündigt, ohne dass der Arbeitgebende dazu Anlass gegeben hat, muss die Dienstwohnung fristgerecht geräumt werden. Eine Berufung auf den Mieterschutz ist nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich nicht zulässig.

Für eine Werkswohnung (Werkmietvertrag) gilt dasselbe Mietrecht wie für alle Mietverhältnisse. Da es sich aber um eine Wohnung handelt, die nur an Mitarbeitende eines bestimmten Arbeitgebenden (zugleich Vermieterin oder Vermieter) vermietet wird, sind die Rechte der oder des Vermietenden im Hinblick auf das Bestehen des Arbeitsverhältnisses verbessert: Das Gesetz nennt zusätzliche Kündigungsgründe und -fristen für Vermietende. Vermietende können aber auch wegen der rechtlichen Trennung von Miet- und Arbeitsverhältnis beispielsweise den Mietvertrag für eine Werkswohnung bei schwerwiegenden Verletzungen der mietvertraglichen Fristen kündigen, auch wenn der oder dem Mietenden arbeitsvertraglich nichts vorzuwerfen ist.

Zu 2 d:

Soweit der von der oder dem Arbeitnehmenden gezahlte Mietzins mindestens zwei Drittel des ortsüblichen Mietwertes (ohne umlagefähige Kosten) beträgt, erfolgt keine Versteuerung eines geldwerten Vorteils gemäß § 8 II EstG. Der Bewertungsabschlag von einem Drittel des ortsüblichen Mietwertes wirkt wie ein Freibetrag und ist auch in der Sozialversicherung abgabenfrei.

Zu 2 e:

Wiesbaden unterliegt - den geförderten Wohnraum betreffend - den bindungsrechtlichen Vorgaben einer Kommune mit besonderem Wohnungsbedarf. Damit hat die Kommune ein Benennungsrecht auszuüben. Dabei sind Haushalte nach deren Dringlichkeit vorzuschlagen. Eine ausschließliche Vergabe von geförderten Wohnungen an Mitarbeitende bestimmter Arbeitgeberinnen oder Arbeitgeber kann daher unter den aktuellen bedingungsrechtlichen Vorgaben nicht erfolgen. Umgekehrt ist eine Förderung von Mietwohnungen derzeit nur möglich, wenn diese grundsätzlich allen Berechtigten zur Verfügung stehen und grundsätzlich unbefristete Mietverträge abgeschlossen werden.

**Dr. Patricia
Becher** Digital
unterschrieben von
Dr. Patricia Becher
Datum: 2024.12.10
12:40:32 +01'00'