



# Mittelstands-Wohnungsbauprojekt bekommt Grundstück in Berlin

Nachdem sich ein Kreis von BMW-Mitgliedern im Juni 2019 als erste Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Job & Wohnen“ Berlin eG zusammengeschlossen hatte, bewarb man sich beim Senat von Berlin um ein landeseigenes Grundstück zur Errichtung einer Wohnanlage mit rund 150 Mitarbeiterwohnungen und Ganztageskinderbetreuung – mit Erfolg.

Im Wege der Direktvergabe wurde der Genossenschaft jetzt ein 8.500 Quadratmeter großes Baugrundstück im Ortsteil Berlin-Spandau zugewiesen. Nun steht der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages, des GU-Vertrages für die Bebauung sowie der Fördermittel- und Darlehensverträge unmittelbar bevor.

Die Architektur für die ökologischen und energieeffizienten Wohnhöfe Havelschanze stammt von Eva Dederling (dgk architekten GmbH, Berlin). Es werden etwa 150 Wohnungen und eine Kindertagesstätte sowie ein Nachbarschaftscafé, Coworking Space und zahlreiche Gemeinschaftsflächen (zum Beispiel Fahrradhaus mit Werkstatt, Waschhaus und Veranstaltungsräume) entstehen.

## Job & Wohnen – so funktioniert's

An das Konzept des früheren Werkwohnungsbaus anknüpfend entstand die Idee, durch Gründung einer Genossenschaft mit vereinten Kräften das zu schaffen, was früher nur großen Unternehmen möglich war: die Errichtung einer Mitarbeiterwohnanlage zu Selbstkos-



ten auf einem städtischen Grundstück in serieller Bauweise ohne Inanspruchnahme eines Bauträgers. Die Genossenschaft beschäftigt selbst kein Personal, sondern wird durch eine Servicegesellschaft betreut, die gemeinsam mit den Architekten (dgc) und den Juristen (DSC Legal, Berlin) die Projektentwicklungsphase sowie den anschließenden Betrieb der Wohnanlage als Eigentümervertreter begleitet. Jedes Mitglied der Genossenschaft zeichnet diejenige Anzahl von Geschäftsanteilen, die für die Belegung der gewünschten Mitarbeiterwohnungen notwendig sind (beispielsweise zwei Anteile von je 250 Euro für eine Einzimmerwohnung von 34 Quadratmetern) und wird in eine Warteliste eingetragen. Mit Beendigung eines Arbeitsverhältnisses kann auch das Werkmietverhältnis mit dem ausscheidenden Mitarbeiter in aller Regel beendet werden, wenn die Wohnung für einen neuen Mitarbeiter benötigt wird.

### Erschwinglicher Wohnraum

Die durchschnittlichen Gesamtherstellungskosten der Wohnanlage werden bei knapp unter 2.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen. Jedes Mitglied wird 20 Prozent

der Gesamtherstellungskosten der jeweils gewünschten Wohnungen als eigenkapitalersetzendes Nachrangdarlehen (zum Beispiel rund 15.000 Euro für eine Einzimmerwohnung) zur Verfügung stellen, das mit 0,25 Prozent pro Jahr verzinst und ab dem zweiten Jahr nach Fertigstellung mit einem Prozent pro Jahr zurückzuzahlen sein wird. Im Übrigen sollen öffentliche Fördermittel und Bankdarlehen zur Finanzierung der Wohnanlage in Anspruch genommen werden. Es wird circa 2.000 Quadratmeter sozial geförderte Wohnungen geben, die an Bezieher kleinerer Einkommen für 6,50 Euro pro Quadratmeter (kalt) vermietet werden. Die restlichen Wohnungen werden – je nach Größe – ab circa 9,25 Euro (kalt) vermietet.

#### Gut zu wissen

Interessierte BVMW-Mitglieder sollten sich schnell entscheiden, da Ende 2020 über die finale Verteilung entschieden wird. Neben dem Pilotprojekt in Berlin Spandau sind zahlreiche weitere Job & Wohnen-Projekte in nahezu allen Bundesländern geplant. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Dr. Peter Diedrich: [diedrich@dsc-legal.com](mailto:diedrich@dsc-legal.com), Tel. 030 88929440

#### Dr. Peter Diedrich

Rechtsanwalt und Notar  
DSC Legal Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
Vorsitzender der BVMW Kommission Recht  
Mitglied im Bundeswirtschaftssenat

[www.dsc-legal.com](http://www.dsc-legal.com)



Anzeige

## Ihre Ansprechpartner für Italien

WIRTSCHAFTS- UND STEUERBERATUNG  
BOZEN - MAILAND

### Wenn Sie einen Unternehmenszukauf in Italien planen:

- Kompetente Einschätzung der Möglichkeiten
- Profunde Analyse möglicher Objekte
- Eingehende Prüfung – Due Diligence

### Wenn Sie ein Tochterunternehmen in Italien betreiben:

- Planung und Erstellung der Verrechnungspreis-Analyse und der VP-Dokumentation nach landesspezifischen Vorgaben
- Elektronische Rechnungsstellung, Digitale Archivierung, Prozess- und Schnittstellenberatung
- Umfassende Wirtschafts- und Steuerberatung

[info@hrop.com](mailto:info@hrop.com) [www.hrop.com](http://www.hrop.com)



HOLZEISEN REICH OBERTHALER PUTZ  
LEGAL · TAX · AUDIT · ADVISORY

Als Wirtschafts- und Steuerberatungskanzlei mit Sitzen in Bozen und Mailand sind wir Schnittstelle zwischen beiden Rechtsordnungen, Sprachräumen und Mentalitäten. Unser Team aus erfahrenen Experten und mit Anschluss an grenzüberschreitende Netzwerke verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz für alle Belange deutscher Unternehmen im oberitalienischen Raum.

