

# "JOB & WOHNEN"

## BEZAHLBARES WOHNEN IM GENOSSENSCHAFTLICHEN MODELL

Von Dr. Peter Diedrich



Foto/Animation: © dgk architekten

**B**ei „Job & Wohnen“ handelt es sich um ein neuartiges Konzept, das sich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die werktätige Bevölkerung unweit des jeweiligen Arbeitsortes widmet. Anknüpfend an die Grundidee des früheren Werkwohnungsbaus (z. B. Siemens und Krupp), soll dabei getreu dem Motto von F. W. Raiffeisen („Gemeinsam sind wir stark.“) durch neu gegründete Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaften an einer Vielzahl geeigneter Standorte in Deutschland schnellstmöglich bezahlbarer Wohnraum für Mitarbeiter von Mitgliedsunternehmen und andere dringend benötigte Fachkräf-

te geschaffen und bewirtschaftet werden, einschließlich Kindertagesstätten zur Ganztagesbetreuung von deren Nachwuchs. Die Konzeption „Job & Wohnen“ fügt sich in eine gleichnamige gesellschaftliche Initiative ein, die durch den Verein Deutscher Verband „Job & Wohnen“ e. V. getragen wird. Hierbei handelt es sich um einen überparteilichen und unabhängigen Zusammenschluss aller gesellschaftlich relevanten Kräfte (z. B. Arbeitgeberverbände, Gewerkschaften, Sozial- und Wohlfahrtsverbände), durch den eine Plattform für einen breiten Dialog zu Themen rund um die Entwicklung und Gestaltung

der gesellschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen geschaffen wurde. Zu den Zielen des gemeinnützigen Vereins gehört auch die Entwicklung genossenschaftlich organisierter Konzepte zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für dringend benötigte Fachkräfte von Unternehmen (ergo: „Job & Wohnen“). Der akute Fachkräftemangel hat seine Ursache bekanntlich auch in der Nichtverfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in der örtlichen Nähe zu den Unternehmen. Denn oftmals sind geeignete Bewerber mit kleinem oder mittlerem Einkommen gerade deshalb nicht in der Lage ein Jobangebot anzuneh-



## ANSPRECHPARTNER & KONTAKT

Bürgermeister, die sich für ein „Job & Wohnen“ in ihrer Stadt oder Gemeinde interessieren, sind vielmals zur Kontaktaufnahme unter [diedrich@dsc-legal.com](mailto:diedrich@dsc-legal.com) eingeladen.

men, weil die in Aussicht gestellte Vergütung nicht ausreicht, um die übersteuerten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vor Ort bezahlen zu können. Als unmittelbare Konsequenz dieser zugespitzten Wohnungssituation wächst auch die Zahl derjenigen Beschäftigten, welche tagtäglich kaum noch zumutbare Zeiten von teilweise mehreren Stunden für die Hin- und Rückfahrt zu/von ihrer Arbeitsstelle in Kauf nehmen

## PILOTPROJEKT „HAVELSCHANZE“

Das Grundkonzept von „Job & Wohnen“ („Modell A“) lässt sich anhand des aktuellen Pilotprojekts „Havelschanze“ im Berliner Ortsteil Spandau, wohl am besten in Kürze erläutern. Dort sollen auf einem lan-

deseigenen Grundstück demnächst ca. 150 Wohnungen (1 bis 4 Zimmer, möbliert und unmöbliert) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> und sehr effizienten zeitgemäßen Grundrissen nebst Kindergarten und diversen Gemeinschaftseinrichtungen errichtet werden. Es wurde die Erste Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaft "Job & Wohnen" Berlin eG (nachfolgend abgekürzt als „GeNo „Job & Wohnen““) mit Sitz in Berlin durch Unternehmen gegründet, die sämtlich auch Mitglieder des BVMW – Bundesverband mittelständische Wirtschaft, Unternehmerverband Deutschlands e. V. sind, der diese Initiative als erster Unternehmer verband besonders unterstützt und fördert.

Satzungszweck der GeNo „Job & Wohnen“ ist die Förderung ihrer Mitgliedsunternehmen vorrangig durch Einräumung von Belegungsrechten mit dem Ziel einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für deren Mitarbeiter. Mitglieder der GeNo „Job & Wohnen“ sind Einzelunternehmer, juristische Personen des privaten Rechts (z. B. GmbH und AG) und Personengesellschaften

des Handelsrechts (z. B. oHG und KG) mit angestellten Mitarbeitern. Jedes Mitgliedsunternehmen kann sogenannte Belegungsrechte an der/n von ihm gewünschten Wohnung(en) zeichnen, die ihm für die Dauer seiner Mitgliedschaft in der GeNo „Job & Wohnen“ zustehen. Ein Belegungsrecht gibt seinem Inhaber das unbefristete Recht zu bestimmen, welche seiner Mitarbeiter zur Nutzung der betreffenden Wohnung auf Grundlage eines Mietvertrages (§ 576 BGB) mit der Genossenschaft berechtigt sein sollen.

Eigentümer des Grundstücks „Havelschanze“ ist das Land Berlin. Aufgrund eines bereits vorliegenden Beschlusses im Abgeordnetenhaus Berlin soll in Kürze eine Direktvergabe des Grundstücks durch Einräumung eines Erbbaurechts zu Gunsten der GeNo „Job & Wohnen“ erfolgen. Die Einräumung eines Erbbaurechts ermöglicht eine Vermeidung der immensen Kosten, welche ansonsten mit einem Eigentumserwerb (Ankauf) des Baugrundstücks verbunden wären. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des geplanten Bauvorhabens und dessen Geeignetheit als Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird jedoch maßgeblich von der Höhe des zu entrichtenden Erbbauzinses abhängig sein. Zur Thematik der Ermittlung des tatsächlich angemessenen Erbbauzinses und weiterer Konditionen des Erbbaurechtsvertrages befindet sich die GeNo „Job & Wohnen“ gegenwärtig in Verhandlungen mit dem Land Berlin.

Die schlüsselfertige Realisierung des Bauvorhabens soll auf der Grundlage eines Generalunternehmervertrages (unter Ersparnis der Bauträgermarge) in Holzbauweise und mithin un-

ter Einhaltung von hohen Standards an die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz erfolgen („KfW-Effizienzhaus 40 plus“ gemäß Förderkreditprogramm Nr. 153 [„Energieeffizient Bauen“] der Kreditanstalt für Wiederaufbau). Die sozial geförderten Wohnungen sollen für EUR 6,50/m<sup>2</sup> (kalt) und die freifinanzierten Wohnungen für ca. EUR 7,75/m<sup>2</sup> (kalt) zuzüglich der vom Land Berlin noch festzusetzenden (anteiligen) Erbbauzinsen vermietet werden, was weit unter dem gegenwärtigen Marktniveau für Neubauwohnungen in Berlin-Spandau (ca. 12,50 bis 15,00 Euro pro m<sup>2</sup>) liegt.

### **RAUM FÜR GEMEINSCHAFT & AKTIVE NACHBARSCHAFT INKLUSIVE**

Neben der Errichtung der Mitarbeiterwohnungen plant die GeNo „Job & Wohnen“ auf dem Grundstück „Havelschanze“ auch einen Kindergarten zur ganztägigen Betreuung von Kindern der ansässigen Wohnungsmieter (in Kooperation mit dem Träger FRÖBEL e.V.). Außerdem soll das künftige Wohnobjekt, unter anderem, mit einem Gemeinschaftscafé, Gemeinschaftsräumlichkeiten (z. B. Waschhaus, Fahrradschuppen mit integrierter Nachbarwerkstatt, Veranstaltungs- und Hausaufgabenräume), Nachbarschaftsgärten und Flächen für *Urban Farming* mit Wochenmarkt (in Kooperation mit lokalen ökologischen Landwirtschaftsbetrieben) sowie Mobilitätskonzepten für *E-Bikes* und *Carsharing* ausgestattet sein. Überdies sollen begrünte Dachflächen und Laubengänge mit eingelassenen Terrassenflächen eine stetige Kommunikation zwischen den Nachbarn begünstigen und dadurch die Anonymität in typischen Sozialwohnbauanlagen in Großstädten

vermeiden helfen. An zahlreichen weiteren Standorten in Deutschland (z. B. München, Frankfurt, Würzburg, Hamburg, Teltow, Nuthetal und Barsingheim) sind gegenwärtig vergleichbare Folgeprojekte in Planung.

Darüber hinaus verfolgt die Verbandsinitiative „Job & Wohnen“ derzeit eine Ausdehnung des Grundkonzepts eines energieeffizienten und nachhaltigen bezahlbaren Wohnungsbaus im genossenschaftlichen Modell durch aktive Einbindung von Arbeitgeberverbänden, Gewerkschaften sowie Sozial- und Wohlfahrtsverbänden. Mit den hiesigen Gewerkschaften (z. B. IG Metall) befinden sich Verbandsvertreter derzeit im Gespräch, um Beschäftigten mit kleinem oder mittlerem Gehalt Zugang zu genossenschaftlichem Wohneigentum zu ermöglichen („Modell B“). Parallel dazu beziehen sich die laufenden Gespräche mit Sozial- und Wohlfahrtsverbänden (z. B. Deutscher Caritasverband e. V. u. Johanniter-Unfall-Hilfe e. V.) auf eine Erweiterung des Konzepts mit demselben Angebot an ehrenamtliche Mitarbeiter und in Sozialberufen tätige Menschen („Modell C“).

### **ENGE KOOPERATION MIT STÄDTEN & GEMEINDEN**

In allen genannten Ausprägungen der Grundkonzeption von „Job & Wohnen“ (Modelle A bis C) geht es vor allem um eine besondere Form der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, wobei stets eine enge Abstimmung und Kooperation mit den Repräsentanten der betreffenden Städte und Gemeinden vor Ort notwendig ist. Die Kommunen können in diesem Zusammenhang selbst einen wertvollen Beitrag zur

Entlastung angespannter Wohnungsmärkte erbringen und dadurch gleichzeitig die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen durch Zuzug von Fachkräften wesentlich erleichtern und nicht zuletzt auf diesem Weg auch das Steueraufkommen in der Gemeinde / Stadt stärken. Dies kann primär durch eine Vergabe von kommunalen Baulandflächen an „Job & Wohnen“-Genossenschaften im Wege von Erbbaurechten oder Grundstücksveräußerungen (zu finanziell tragfähigen Erbbauzinsen bzw. Kaufpreisen) erreicht werden. Auch bauplanungsrechtliche Erleichterungen zur Schaffung von Wohnraum in Innenstadtlagen wie etwa eine (häufigere) Ausweisung der jüngst neu geschaffenen Baugebietskategorie „urbane Gebiete“ gem. § 6a BauNVO durch die zuständigen Bauplanungsbehörden könnten die Rahmenbedingungen für künftige Bauvorhaben erheblich verbessern. ■

#### **Der Autor:**

*Dr. Peter Diedrich,  
Rechtsanwalt und Notar  
Geschäftsführer der DSC Legal  
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH,  
Berlin; Vorsitzender des Deutschen  
Verbandes "Job & Wohnen"  
e. V. (DVJW), Berlin; Vorsitzender  
der Bundeskommission Recht des  
BVMW, Berlin*

