

BVMW Event Zukunftstag Mittelstand – Inhaltliche Kurzbeschreibung „Job & Wohnen“

Das Konzept von „Job & Wohnen“

Im Zentrum des Konzepts steht die Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaft. Sie ist die Antwort auf die Frage, wie bezahlbarer Wohnraum für dringend benötigte Beschäftigte in einer wachsenden Metropole wie Berlin geschaffen werden kann – realistisch, rechtssicher und gemeinschaftlich getragen.

Eine Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaft ist ein Zusammenschluss von Unternehmen in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft. Mitglieder können natürliche Personen, Personengesellschaften oder juristische Personen des privaten wie öffentlichen Rechts sein. Gemeinsam errichten sie Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – sogenannte Werkwohnungen.

Der Zweck liegt in der Förderung der Mitgliedsunternehmen durch die Vergabe von Belegungsrechten. Diese geben den Mitgliedern die Sicherheit, dass sie ihre Beschäftigten mit Wohnraum versorgen können. Das ist nicht nur rechtlich zulässig (§ 1 Abs. 1 Genossenschaftsgesetz), sondern wurde im Fall der Ersten Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Job & Wohnen“ Berlin eG bereits geprüft und bestätigt.

Mitgliedsunternehmen erhalten gegen Zahlung eines Baukostenzuschusses Belegungsrechte. Diese sind dauerhaft mit der Mitgliedschaft verbunden und geben den Unternehmen das Recht, zu bestimmen, welche Beschäftigten in die Wohnungen einziehen dürfen. Bei Sozialwohnungen muss zusätzlich ein Wohnberechtigungsschein vorgelegt werden.

Die Nutzung erfolgt im klassischen Modell durch Werkwohnungsmietverträge nach § 576 BGB. Vermieter ist die Genossenschaft, Mieter der Beschäftigte des Mitgliedsunternehmens. Vor Beendigung des Arbeitsverhältnisses gelten die allgemeinen Vorschriften des Mietrechts. Nach Beendigung darf mit verkürzter Frist gekündigt werden, sofern Betriebsbedarf besteht. Härtefallregelungen schützen langjährig Beschäftigte oder Rentner.

Für Effizienz und geringe Kosten empfiehlt sich die Form der kleinen Genossenschaft. Sie benötigt nur drei Gründungsmitglieder, kann auf einen Aufsichtsrat verzichten und einen Vorstand mit einer Person führen. Pflicht bleibt die Mitgliedschaft in einem Prüfungsverband. So lassen sich Projekte schlank und schnell realisieren.

Varianten des Modells

Das Konzept kennt nicht nur eine Form, sondern verschiedene Varianten:

- **Job & Wohnen – Beschäftigtenwohnen:** Ein Pilotprojekt initiiert durch die IG Metall. Hier werden die Beschäftigten selbst Mitglieder der Genossenschaft.
- **Job & Wohnen – Campus:** Ein Quartier für Lehrende und Lernende. Ziel ist es, sowohl Berufsschullehrern als auch Auszubildenden, Hochschulangehörigen und Studierenden bezahlbaren Wohnraum nahe ihrer Ausbildungs- und Arbeitsstätten zu geben.
- **Job & Wohnen – Seniorenwohnen:** Ein Quartier für Senioren, die ihr Arbeitsleben bereits erfolgreich hinter sich gebracht haben. Ziel ist es, den Senioren einen Lebensmittelpunkt bis zu dem Zeitpunkt zu geben, in dem sie dann eine Vollpflege in Anspruch nehmen müssen. Bis dato gibt das Quartier eine Heimstatt und eine Plattform zum Austausch – verbunden auch mit jungen Menschen bis hin zu einer Kindertagesstätte, wo alt auf jung treffen kann, und selbstverständlich all denjenigen Betreuungsleistungen, welche sich die Bewohner im Alltag wünschen.

Alle drei Varianten verbinden soziale Innovation mit rechtlicher Flexibilität. Miet- und Nutzungsverträge schließen die Mitglieder direkt mit der Genossenschaft.

Pilotprojekt „Havelschanze“ in Berlin-Spandau

Das Pilotprojekt „Havelschanze“ soll insbesondere vorgestellt werden – es zeigt, dass das Konzept nicht Theorie bleibt, sondern bereits Realität wird.

Die Bauherrin ist die Erste Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Job & Wohnen“ Berlin eG. Das Grundstück liegt in Spandau, umfasst 6.400 Quadratmeter und ist über ein 90-jähriges Erbbaurecht gesichert.

Im Bau befinden sich derzeit sechs Gebäudekörper: vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 112 Wohnungen, eine Kita und ein Gebäude mit gemeinschaftlicher Mischnutzung. Der Energiestandard entspricht Effizienzhaus 40 EE. Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Dachbegrünungen und Urban Gardening gehören zum Konzept. Hinzu kommen zahlreiche Gemeinschaftsflächen: ein Waschhaus, ein Co-Working-Bereich, ein Gemeinschaftscafé und eine Nachbarschaftswerkstatt.

Die Baukosten betragen rund 27,5 Millionen Euro. Finanziert wird das Projekt über Baukostenzuschüsse der Mitgliedsunternehmen, über Förderdarlehen der Investitionsbank Berlin, Kapitalmarktdarlehen der GLS Bank und Zuschüsse der KfW. Die Mieten sind gedeckelt: maximal 7 Euro pro Quadratmeter im Fördermodell 1, maximal 11,50 Euro im Fördermodell 3, rund 16,50 Euro für freifinanzierte Wohnungen.

Der Projektstatus: Das Erbbaurecht ist im Grundbuch eingetragen, die Finanzierung gesichert. Die Grundsteinlegung erfolgte am 5. November 2025 und die Fertigstellung ist für März 2027 vorgesehen.

