

# „Job & Wohnen“



**Job & Wohnen  
Service GmbH**

Mitarbeiterwohnungsbau inkl. Kita im  
genossenschaftlichen Modell als Personal-  
gewinnungs- und -bindungsinstrument  
– das Konzept!



## Gründung einer Genossenschaft

Mindestens drei Unternehmen / Institutionen gründen eine Genossenschaft mit dem Ziel, bezahlbaren und verfügbaren Wohnraum für dringend gesuchte Mitarbeiter zu schaffen, um auf diesem Wege Mitarbeiter zu gewinnen und bereits tätige Mitarbeiter langfristig durch die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums zu binden.



## Vergabe von Belegungsrechten

Voraussetzung für die Zuteilung von Belegungsrechten ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft (z.B. 2 Genossenschaftsanteile á 250,- € / 1 - Zimmerwohnung). Das Belegungsrecht ermöglicht es zu entscheiden, wer (Mitarbeiter des Mitgliedsunternehmens) zur Nutzung einer Wohnung auf Basis eines Werkwohnungsmietvertrages (§ 576 BGB) berechtigt sein soll. Die Belegungsrechte werden im Grundbuch gesichert (Dienstbarkeit).



## Erwerb von Grundstücken

Der Genossenschaft wurde vom Land Berlin das Grundstück Havelchanze im Wege des Erbbaurechts übertragen. Sie bebaut das Grundstück mit einem modernen nachhaltigen Wohnquartier für Mitarbeiter. Die Gesamtprojektkosten werden derzeit mit Ø 3.850,- €/m<sup>2</sup> Mietfläche im Erbbaurechtsmodell kalkuliert.



## Abschluss von Mietverträgen mit Mitarbeitern

Die Genossenschaft schließt mit den Mitarbeitern nach den Vorgaben der Mitgliedsunternehmen Werkmietverträge über die Nutzung der Wohnungen ab (Kaltmiete bei 7,00 €/m<sup>2</sup> - I. Förderweg - Wohnbauförderung Berlin, 11,50 €/m<sup>2</sup> im III. Förderweg und bei ca. 17,- €/m<sup>2</sup> für die freifinanzierten Wohnungen).



## Finanzierung

Die Finanzierung setzt sich aus einem eigenkapitalersetzenden nachrangigen Mitgliederdarlehen in Höhe von ca. 20% der Gesamtherstellungskosten (durchschnittlich ca. 675,00 EUR brutto pro qm Nettowohnfläche), KfW 40 Zuschüsse i.H.v. 4,15 Millionen Euro, Wohnbauförderdarlehen I. und III. und einem Kapitalmarktdarlehen über ca. 25% der Gesamtinvestitionssumme zusammen.



## Ressourcen beim Mitgliedsunternehmen

Beim Unternehmen werden keine Ressourcen und kein Know-how gebunden, da professionelle Partner alle operativen und administrativen Funktionen in der Projektentwicklungs- und Bewirtschaftungsphase übernehmen.

# „Job & Wohnen“

Projekt Berlin-Spandau, Havelschanze

Nachhaltiges Quartier mit 110 Wohnungen (jede Wohnung mit Wasserblick), Kita, Gemeinschaftscafé, Co-Working-Bereich, Nachbarschaftswerkstatt und einem Waschhaus.



**Job & Wohnen  
Service GmbH**

Bei dem Pilotprojekt „Havelschanze“ in Berlin-Spandau haben Sie die Chance Mitglied der Genossenschaft zu werden.

Die Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaft wurde 2019 gegründet.

Was ist bisher erreicht worden:

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat im Juli 2020 eine Empfehlung zur Direktvergabe des Grundstücks an der Havelschanze zugunsten der Genossenschaft ausgesprochen. Im Oktober 2021 wurde der Erbbaurechtsvertrag über das landeseigene Grundstück beurkundet und am 16.05.2022 die Zustimmung zu dem zwischenzeitlich bereits abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag über das Grundstück in der Havelschanze mit dem Land Berlin über 90 Jahre erteilt. Zwischenzeitlich sind die beantragten Bewilligungsbescheide für die geplante Errichtung der Wohngebäude sowie die Baugenehmigung für die Errichtung der KiTa ergangen. Darüberhinaus sind die Förderanträge (KfW 40 EE) für Zuschüsse i.H.v. ca. 4,15 Mio. EUR von der KfW bestätigt worden. Es sollen 111 Wohnungen (11 hiervon freifinanziert und 100 davon gefördert) mit ca. 6.350 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen sowie eine Kita mit ca. 85 Plätzen, ein Gemeinschaftscafé, ein Co-Working-Bereich für mobiles Arbeiten, ein Waschhaus, eine Nachbarschaftswerkstatt, ein ökologisches Landwirtschaftsprojekt, Urban Gardening und Begrünung der Dachflächen, mit modernem Mobilitätskonzept (mit E-Bike und Car-Sharing) sowie zahlreichen weiteren Gemeinschaftsansätzen ab dem 2. Quartal 2025 gebaut werden. Das Energiekonzept sieht eine Versorgung des Quartiers mit Wärme und Energie durch eine Kombination von Wärmepumpe, Photovoltaik und Speicherelementen (200 kw) vor. Der GU-Vertrag ist ebenfalls abgeschlossen, so dass der Baubeginn zum 2. Quartal 2025 geplant ist. Die Gremien von IBB und GLS-Bank haben die beantragten Kredite genehmigt.

Das Eigenkapital eines Mitglieds der Genossenschaft für die von ihm gewünschten Wohnungen beläuft sich mit ca. 20% an den Gesamtherstellungskosten auf durchschnittlich 675,- €/m<sup>2</sup> brutto je qm Nettowohnfläche. Das Eigenkapital kann auch durch ein Nachrang-Darlehen des Mitglieds ersetzt werden.

Sie haben Interesse? Dann setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Wir erläutern Ihnen gerne das Konzept und das Projekt in einem persönlichen Termin: [nestler@jw-s.de](mailto:nestler@jw-s.de)

