

NEUSTART BERLIN



Job & Wohnen

Werkwohnungsbau im genossenschaftlichen Modell

Ein Konzept vom Deutscher Verband "Job & Wohnen" e.V., Berlin

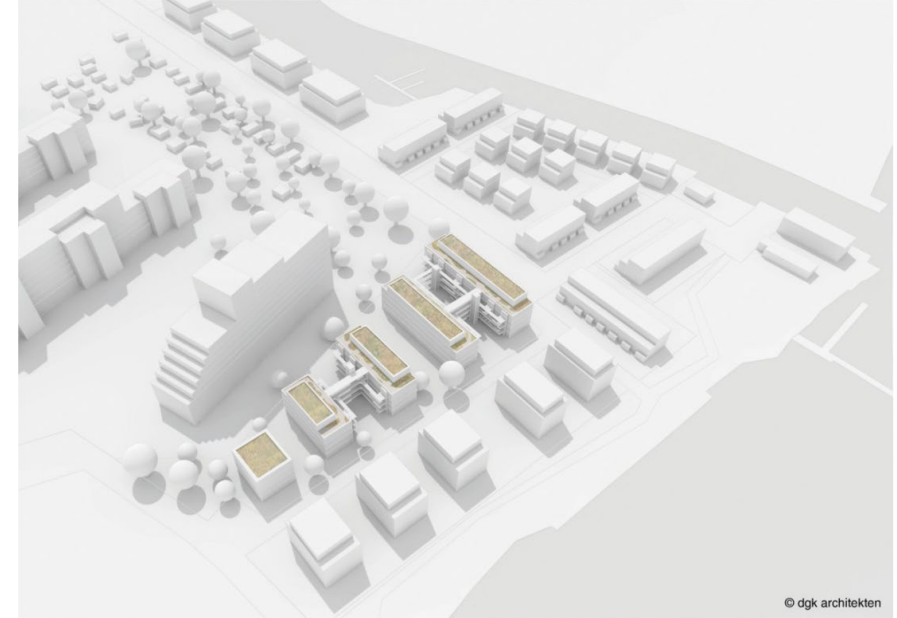
EUREF-Campus Berlin am 21. November 2025

DAS KONZEPT "JOB & WOHNEN" – WORUM GEHT ES?

- Der **Mangel an bezahlbarem Wohnraum** ist eines der größten sozialen Probleme unserer Zeit und dieser Stadt. Besonders Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen leiden darunter.
- Der Staat hat es nicht geschafft, ausreichend sozialen Wohnraum zu schaffen. Auch die Wirtschaft allein kann den Bedarf nicht decken, obwohl sie in der Verantwortung steht.
- Der **Deutsche Verband "Job & Wohnen" e.V.** (DVJW) setzt dem bewusst einen konstruktiven Ansatz entgegen: Wir wollen nicht länger warten, bis Staat oder Wirtschaft allein handeln. Wir wollen Verantwortung gemeinsam organisieren, transparent und wirksam.
- Die **Genossenschaft** ist dafür die geeignete Rechtsform. Ihr Prinzip: „**Was einer nicht schafft, das schaffen viele**“ ist aktueller denn je.
- Das **Konzept von "Job & Wohnen"** organisiert den klassischen Werkwohnungsbau als genossenschaftliches Modell, um zahlreichen Arbeitgebern die Möglichkeit zu bieten, Belegungsrechte an Wohnungen zu sichern.
- Arbeitgeber können hierdurch Fachkräften einen spannenden Job und dazu bezahlbaren Wohnraum „im Doppelpack“ anbieten - so wird **Standortbindung und Fachkräftegewinnung** zum Erfolg.

DAS KONZEPT "JOB & WOHNEN" – DIE GENOSSENSCHAFT

- Im Zentrum des Konzepts "JOB & WOHNEN" steht die sog. **Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaft**. Sie ist eine innovative Antwort auf die Frage, wie **bezahlbarer Wohnraum für dringend benötigte Fachkräfte** in einer wachsenden Metropole wie Berlin geschaffen werden kann.
- Eine Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaft ist ein **Zusammenschluss von Unternehmen** in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft („eG“).
- Mitglieder der eG können natürliche Personen, Personengesellschaften oder juristische Personen des privaten wie öffentlichen Rechts sein; gemeinsam errichten sie Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (sog. **Werkwohnungen**).
- Der genossenschaftliche **Zweck** (§ 1 GenG) liegt in der **Förderung der Mitgliedsunternehmen** durch die Vergabe von Belegungsrechten.
- Für Effizienz und geringe Kosten empfiehlt sich die Form der **"kleinen Genossenschaft"**. Sie benötigt nur drei Gründungsmitglieder, kann auf einen Aufsichtsrat verzichten und die Genossenschaft durch einen (ehrenamtlichen) Vorstand mit nur einer Person führen. Pflicht bleibt die Mitgliedschaft in einem Prüfungsverband.



DAS KONZEPT "JOB & WOHNEN" – DIE BELEGUNGSRECHTE

- Die **Belegungsrechte** geben den Mitgliedern die Sicherheit, dass sie ihre Beschäftigten mit Wohnraum versorgen können. Das ist nicht nur rechtlich zulässig, sondern wurde im Fall der **Erste Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaft "Job & Wohnen" Berlin eG** bereits geprüft und bestätigt.
- Mitgliedsunternehmen erhalten gegen Zahlung eines **Baukostenzuschusses** von 675 EUR pro m² Wohnfläche Belegungsrechte an Genossenschaftswohnungen.
- Belegungsrechte 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.
- Im klassischen Modell des Konzepts "JOB & WOHNEN" erfolgt die Nutzung der Wohnungen durch sog. **Werkwohnungsmietverträge** gem. § 576 I BGB. Vermieter ist die eG und Mieter sind Beschäftigte des Mitgliedsunternehmens.
- Vor Beendigung des Arbeitsverhältnisses gelten die allgemeinen Vorschriften des Mietrechts. Nach Beendigung darf mit verkürzter Frist gekündigt werden, sofern **Betriebsbedarf** besteht (§ 576 I Nr. 1 BGB). Soziale **Härtefallregelungen** schützen langjährig Beschäftigte und Rentner.

DAS KONZEPT "JOB & WOHNEN" – DIE WEITEREN VARIANTEN

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

➤ "JOB & WOHNEN–Beschäftigtenwohnen":

Ein Pilotprojekt in München mit rd. 250 Wohnungen, KiTa, Gemeinschaftscafé, Co-Working-Bereich und Waschhaus, initiiert durch die IG Metall. Hier werden die Beschäftigten selbst Mitglieder der Genossenschaft–„genossenschaftliches Wohneigentum für Menschen wie Du & ich“.

➤ "JOB & WOHNEN–Campus":

Ein Wohnquartier 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–Senioren":

Ein Wohnquartier für Senioren – eine moderne und bezahlbare Alternative zu dem Wohnen in Seniorenheimen, eine spannende Vision für einen größer werdenden Teil unserer Gesellschaft – auch geplant in Form von generationenübergreifenden Quartieren.

Alle Varianten verbinden soziale Innovation mit rechtlicher Flexibilität. Miet- bzw. Nutzungsverträge werden direkt mit der Genossenschaft abgeschlossen.



DAS KONZEPT "JOB & WOHNEN" – DAS PILOTPROJEKT (1)

- Das **Pilotprojekt „Havelschanze“** zeigt, dass das Konzept nicht Theorie bleibt, sondern bereits Realität wird.
- Bauherrin ist die **Erste Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Job & Wohnen“ Berlin eG**.
- Das Baugrundstück liegt in Spandau, umfasst 6.400 m² und ist über ein **90-jähriges Erbbaurecht** des Landes Berlin im Grundbuch gesichert.
- Wohnquartier mit **4 Mehrfamilienhäusern** und **112 Wohnungen**, einer **Kita** und einem Gebäude mit gemeinschaftlicher Mischnutzung;
- Der Energiestandard entspricht **Effizienzhaus 40 EE**; Wärmepumpen, PV-Anlagen, Dachbegrünungen und Urban Gardening gehören zum Konzept – ebenso zählt ein modernes Mobilitätskonzept dazu mit E Bikes und Ladeinfrastruktur etc.
- Hinzu kommen **zahlreiche Gemeinschaftsflächen**: ein Waschhaus, ein Co-Working-Bereich, ein Gemeinschaftscafé und eine Nachbarschaftswerkstatt.
- Baubeginn: Q3/2025 (Grundsteinlegung: 05.11.2025), **Fertigstellung: Q1/2027**

DAS KONZEPT "JOB & WOHNEN" – DAS PILOTPROJEKT (2)

- Finanziert wird das Projekt über **Baukostenzuschüsse** der Mitgliedsunternehmen (EUR 675,00/m² Wfl.), **Förderdarlehen** der IBB, **Kapitalmarktdarlehen** der GLS Bank und **Zuschüsse** der KfW.
- Die **Mieten** sind:
 - gedeckelt bei anfänglich **EUR 7,00/m²** im Fördermodell 1 bzw. **EUR 11,50/m²** im Fördermodell 3 für die **99 belegungsgebundenen Sozialwohnungen**,
 - rd. **EUR 16,50** für die **13 freifinanzierten Wohnungen**.
- Aktueller **Projektstatus**:
 - **Erbbaurecht** ist **eingetragen**; Baurecht für zwei Wohnhöfe (vier Wohngebäude) und eine KiTa liegt vor; **Finanzierung** ist **geschlossen**, die **Grundsteinlegung** erfolgte am 05.11.2025.
 - Die **Fertigstellung** ist für das 1. Quartal 2027 vorgesehen.
 - Derzeit sind noch **Belegungsrechte** an **Wohnungen** zu vergeben



DAS KONZEPT "JOB & WOHNEN" – DIE UNTERNEHMENSGRUPPE

- Um aus Konzepten gelebte Wirklichkeit zu machen, wurde die **"JOB & WOHNEN" Unternehmensgruppe** aufgebaut.
- Sie entlastet ehrenamtliche Genossenschaftsvorstände und stellt sicher, dass Projekte professionell geplant, finanziert, gebaut und betrieben werden.
- (1) JWS "Job & Wohnen" Servicegesellschaft mbH (Asset Management, „*coop as a service*“),
(2) JWP "Job & Wohnen" Projektmanagement GmbH & Co. KG („*development as a service*“),
(3) JWC "Job & Wohnen" Consulting für Fachkräfte und Wohnraum UG (haftungsbeschränkt).

DAS KONZEPT "JOB & WOHNEN" – DIE WIRKUNG FÜR BERLIN

- Das Impact-Profil von "JOB & WOHNEN" adressiert zentrale Herausforderungen der Stadt:
 - Bezahlbarer Wohnraum entsteht dort, wo Arbeitsplätze sind.
 - Pendeldistanzen und CO₂-Emissionen sinken.
 - Unternehmen gewinnen an Attraktivität im Wettbewerb um Fachkräfte.
 - Soziale Durchmischung und Nachbarschaft werden gestärkt.
 - Quartiere mit Kita, Gemeinschaftscafé, Co-Working, Waschhaus, Werkstattflächen und Urban Gardening fördern Begegnungen und gegenseitige Unterstützung.
 - Einsamkeit, ein wachsendes Phänomen unserer Zeit, wird so aktiv bekämpft.

DAS KONZEPT "JOB & WOHNEN" - MENSCHEN & MACHER



Dr. Peter Diedrich, Rechtsanwalt und Notar, Vorsitzender des Vorstandes des DVJW und Gründer von "JOB & WOHNEN"

Olaf Bolduan, stellvertretender Vorsitzender des DVJW, war viele Jahre Mitglied des Gesamt- und Konzernbetriebsrats der Siemens AG



Birgit Steinborn, stellvertretende Vorsitzende des DVJW, Mitglied im Aufsichtsrat der Siemens AG, sie gilt als eine der profiliertesten Vertreterinnen von Arbeitnehmerinteressen in Deutschland

Dipl.-Ing. Eva Dederling, Mitglied des Vorstandes des DVJW, Architektin, geschäftsführende Gesellschafterin der dgk architekten GmbH



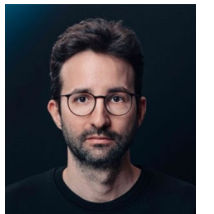
Ralf Eric Nestler, Vorstandsvorsitzender der Erste Mitarbeiterwohnungs-baugenossenschaft "Job & Wohnen" Berlin eG, Rechtsanwalt und erfahrener Projektentwickler, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe "JOB & WOHNEN"

Dr. Jörg Enseleit, Vorstand der Erste Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaft "Job & Wohnen" Berlin eG, geschäftsführender Gesellschafter der GSE Ingenieur-Gesellschaft mbH Saar, Enseleit und Partner



Nerea Lopez, Geschäftsführerin der JWC "Job & Wohnen" Consulting UG, bringt nationale und internationale Erfahrung in der Beratung, Recruiting und Relocation Services ein

Philipp Reto Decurtins war viele Jahre als hochspezialisierter Informatiker in internationalen FinTech-Projekten und für so manches Start-up tätig



DAS KONZEPT "JOB & WOHNEN" – UNSER FAZIT

Berlin braucht einen Neustart – und Konzepte, die zeigen, wie es gehen kann.

- Das Konzept "JOB & WOHNEN" erfüllt die Kriterien von "NEUSTART BERLIN" in besonderer Weise:

Es ist realisierbar,
rechtlich geprüft,
organisatorisch abgesichert,
finanziell gesichert und
mit einem Pilotprojekt bereits in der Umsetzung.

Es entfaltet signifikanten Impact, indem es bezahlbaren Wohnraum schafft, Fachkräfte bindet, ökologische Standards setzt und Nachbarschaften stärkt.

- Unser Leitmotiv „Immerfort zu werden und niemals zu sein“ fasst zusammen, was wir unter Stadtentwicklung verstehen: Quartiere, die mit den Menschen wachsen, Orte, die Gemeinschaft ermöglichen, Strukturen, die tragen.
- Wir wollen nicht warten, wir wollen handeln. Wir wollen etwas bewegen – und daraus eine Bewegung machen!



VIELEN DANK!

Think Tank:

Deutscher Verband "Job & Wohnen" e.V.
BEHREN PALAIS, Behrenstrasse 36, 10117 Berlin
Ansprechpartner: Dr. Peter Diedrich, Vorstandsvorsitzender
Telefon: 0151-4261 9933, E-Mail: diedrich@dvjw.de

Team:

Unternehmensgruppe "JOB & WOHNEN"
Ansprechpartner: Herr Ralf Eric Nestler
Telefon: 0173-394 1039, E-Mail: info@jobundwohnservice.de

