

DOMINIK BATH

BERLIN – Einige der ersten jemals gebauten Werkswohnungen in Berlin setzten Anfang des 20. Jahrhunderts neue Maßstäbe. In der Siedlung „Nonnendamm“ wurden zwischen 1909 und 1914 Wohnblöcke mit insgesamt 203 Wohnungen errichtet. Vorzugsweise Siemens-Beamte bezogen die neuen Unterkünfte, die für damalige Verhältnisse vergleichsweise luxuriös erschienen: Alle Wohnungen verfügten über eine Innentoilette, zwei Drittel sogar über ein eigenes Bad.

Der Industriekonzern Siemens engagierte sich in den darauf folgenden Jahren weiter bei der Schaffung von Wohnraum für seine Mitarbeiter. Höhepunkt war zweifelsohne die Siedlung „Siemensstadt“, in der zwischen 1929 und 1932 1370 Wohnungen entstanden. Deutschlandweit machten Werkswohnungen Schule. Weitere bekannte Beispiele sind die nach Krupp-Gründer Alfred Krupp benannte Essener Siedlung Alfredshof oder die Ludwigshafener BASF-Kolonie.

In Berlin will eine Initiative nun an diese Idee anknüpfen. Dahinter steht der Verband „Job & Wohnen“, dessen Vorsitzender Peter Diedrich als Rechtsanwalt in Berlin arbeitet. Diedrich verweist auf die Tradition der Werkswohnungen bei Thyssen Krupp oder Siemens. „Das war damals eine Form des Mitarbeiterfindens und des Mitarbeiterbindens“, sagt Diedrich. Gemeinsam mit dem Bundesverband mittelständische Wirtschaft (BVMW), bei dem Diedrich Vorsitzender der Bundeskommission Recht ist, habe man versucht, das Thema neu für den Mittelstand zu definieren. Ein kleineres Unternehmen könne schließlich nicht einfach so eine Wohnung bauen – oder gar eine ganze Wohnsiedlung.

Damit auch kleine Betriebe beim Werben um neuen Mitarbeiter mit dem Konzept „Drei Zimmer, Küche, Job“ überzeugen können, hat Diedrich ein Genossenschaftsmodell konzipiert: Die Mitglieder erwerben Anteile, pachten gemeinsam ein Grundstück vom Land und teilen sich die Bau- und Betriebskosten für das Gebäude. Grundsätzlich sei dieser Gedanke auch auf andere Regionen übertragbar. Das erste Projekt in dieser Form soll aber in Berlin entstehen: In Spandau an der Havel, nur unweit vom Wasser entfernt, sollen auf 6500 Quadratmetern bis zu 120 Wohnungen entstehen.

Für beteiligte Berliner Betriebe sind die Kosten überschaubar

Damit die Kosten für das Projekt überschaubar bleiben, setzt Diedrich auf mehrere Bausteine: Das Grundstück etwa hat die Genossenschaft vom Land Berlin nicht gekauft, sondern lediglich gepachtet. Es gibt auch keinen Bauträger, der noch etwas an dem Projekt verdienen will. Zusätzlich sei die Genossenschaft schlank aufgestellt. Einen Vorstand gibt es zum Beispiel nicht. Das Projekt werde zudem in serieller Bauweise errichtet. Und auch das Vermarkten der Wohnungen spare man sich.

Jede weitere Anlage solle weitgehend auf das zurückgreifen können, was innerhalb des Berliner Projekts erprobt wurde. „Copy and paste“, sagt Diedrich dazu und rechnet vor: „Durch diese Effekte sind wir bei 2800 Euro Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist sensationell günstig im Vergleich zu anderen Wohnprojekten in Berlin.“

Auch für die Firmen, die an dem Projekt beteiligt sind, sinken die Kosten



Schöner Wohnen an der Havel: In Spandau will eine Initiative bis zu 120 Mitarbeiterwohnungen bauen. Profitieren sollen vor allem Mittelständler. FOTO: DGK ARCHITEKTEN

Rückkehr der Werkswohnungen

Initiative plant in Berlin den Bau von Unterkünften für Mitarbeiter kleiner Mittelständler. Den Firmen soll das auch im Werben um Fachkräfte helfen

erheblich: Für eine Einzimmerwohnung müssen die Unternehmen einmalig etwa 17.500 Euro Eigenanteil aufwenden. Der Betrag wird der Genossenschaft als Darlehen übertragen. Vervollständigt wird die Finanzierung des Projekts über Kapitalmarktdarlehen und Fördermittel.

Bislang sind laut Diedrich acht Berliner Unternehmen Mitglied der Genossenschaft, darunter ein Pflegedienst, eine Versicherung und ein Ingenieurbüro. Mit sieben weiteren Firmen sei man im Gespräch. Noch gebe es freie Wohnungen. Etwa 85 Prozent des Projekts sei derzeit vergeben. Für die Mitarbeiter der Betriebe, die dort mal wohnen sollen, werden Mietpreise zwischen 6,5 Euro (gefördert) und neun Euro pro Quadratmeter (ohne Fördermittel gebaut) aufgerufen. Das ist deutlich günstiger als im ortsüblichen Vergleich – und für die beteiligten Unternehmen möglicherweise ein echtes Argument im Werben um neue Fachkräfte.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) sieht angesichts des Mangels an qualifizierten Arbeitskräften eine Notwendigkeit für mehr solcher Vorhaben in Berlin. „Fachkräfte – und ihre Familien – brauchen bezahlbaren Wohnraum. Nicht zuletzt wegen der verfehlten Wohnungsbaupolitik des Senats gibt es davon im-

mer weniger. Wenn also Unternehmen mit dem Bau von Mitarbeiterwohnungen Fachkräfte für sich und Berlin gewinnen, ist dieses Engagement uneingeschränkt begrüßenswert“, sagt Jörg Nolte, IHK-Geschäftsführer Wirtschaft und Politik.

Gleichzeitig sieht die Kammer aber auch viele Probleme: Hohe Boden- und Baukosten, lange Genehmigungszeiten, Doppelstrukturen sowie ein überfrachtetes Bau- und Baunebenrecht würden auch Unternehmen, die Wohnungen für Mitarbeiter errichten wollen, vor Herausforderungen stellen. Die Nutzung landeseigener Bodenflächen werde zudem sowohl durch eine strenge Vergabe als auch durch hohe Erbbauzinsen und teils vergleichsweise kurze Verpachtungszeiträume erschwert, beklagt die Kammer.

DGB: Insbesondere für Azubis sind Wohnprojekte wichtig

Angesichts dieser Herausforderungen müsse die Politik handeln und Doppelstrukturen im Baurecht auflösen, Genehmigungsprozesse beschleunigen und digitalisieren sowie mehr Mitarbeiter einstellen. Bei der Vergabe landeseigener Flächen sollten zudem privatwirtschaftliche Unternehmen im Rahmen einer

Konzeptvergabe nicht diskriminiert werden, fordert die IHK. Darüber hinaus sollte der Senat seine Planungen zum Bau des ersten Azubi-Wohnheims Berlins aus dem Jahr 2019 jetzt wieder auf die Agenda setzen.

Auch der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB) argumentiert ähnlich. Mitarbeiterwohnungen sicherten Fachkräfte und entlasteten den Wohnungsmarkt. In der jüngeren Vergangenheit sei das Instrument des Mitarbeiterwohnens allerdings kaum angewandt worden. Hier sei noch Luft nach oben, um dem Wohnungsmangel zu helfen. „Insbesondere für Auszubildende sind Wohnprojekte wichtig, weil diese sich mit ihrer Ausbildungsvergütung keine Bleibe auf dem freien Wohnungsmarkt leisten können“, so DGB-Landeschef Christian Hoßbach.

Wirtschaftssenatorin Ramona Pop (Grüne) teilt auf Anfrage mit, dass Mitarbeiterbindung in Zeiten des Fachkräftemangels sehr wichtig sei. „Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum kann den Ausschlag dafür geben, neue Fachkräfte zu gewinnen und längerfristig zu binden. Zudem helfen Mitarbeiterwohnungen auch, den Wohnungsmarkt zu entspannen. Jedes Engagement, das neue bezahlbare Wohnungen schafft, ist zu begrüßen“, so Pop weiter.

Die Wirtschaftsverwaltung sieht neben knappen Flächen und steigenden Baukosten aber auch oft fehlende Kapazitäten bei den Wohnungsbaufirmen als Probleme. Mit Blick auf öffentlich unterstützte Projekte sei es „überlegenswert,

ob die Regelungen zum sozialen Wohnungsbau für Werkswohnungen geöffnet werden können“, heißt es. In diesem Fall müsse aber sichergestellt werden, dass diese Unterkünfte dauerhaft Mitarbeitern im unteren und mittleren Gehaltssegment zugute kämen.

Wenn der Chef baut, soll es aber nicht nur zweckmäßig sein. An der Havel, setzt die Initiative „Job & Wohnen“ auch auf ein künftiges Miteinander der Bewohner: Kindergärten sollen mit errichtet werden, ein ökologisches Landwirtschaftsprojekt sei geplant, ebenso eine Nachbarschaftswerkstatt und ein Café.

„Es geht darum, miteinander zu leben und nicht in der Anonymität der Großstadt zu verschwinden“, sagt Architektin Eva Dederich von DGK Architekten. Ein Teil des Konzepts sind deswegen auch die vorgelagerten Laubengänge über die die Bewohner nicht nur ihre jeweiligen Unterkünfte erreichen, sondern auf denen sie sich auch begegnen sollen.

Für die Wohneinheiten, die 2023 bezugsfertig werden sollen, steht insgesamt ein Budget von 20 Millionen Euro zur Verfügung. Man habe das mal durchgerechnet, so Initiator Peter Diedrich. Demzufolge hätte das Projekt nach Fertigstellung einen Verkehrswert von rund 35 Millionen Euro. Doch der Rechtsanwalt winkt ab: Es gehe nicht darum, etwas wieder zu verkaufen, sondern nur um einen „Social Profit“. Man folge dem Prinzip des Unterstützens und Bewahrens, nicht der Geldvermehrung.