

MITTELSTÄNDISCHER MITARBEITER- WOHNUNGSBAU IM GENOSSENSCHAFTLICHEN MODELL

Kernforderungen des Mittelstands

1. Finanzielle Attraktivität des Mitarbeiterwohnungsbau steigern
 - a) Mehrwertsteuer erstatten
 - b) Auf Grunderwerbsteuer verzichten
 - c) Sonderabschreibung möglich machen
 - d) Fördermittel gewähren
 - e) Herstellungskosten senken
2. Serielle Bauweise durch Typenbaugenehmigungen unterstützen
3. Einbindung von Kommunen stärken

Einleitung

Gerade in Städten ist in den vergangenen Jahren bezahlbarer Wohnraum immer knapper und teurer geworden. Selbst gut bezahlte und qualifizierte Arbeitskräfte bleiben bei Bewerbungen um Wohnraum in den Ballungsgebieten häufig chancenlos. Derzeit ist noch kein Ende dieser Entwicklung abzusehen. Die von der Politik eingeführten Maßnahmen wie die Mietpreisbremse oder der Rückzug des Bundes aus der Wohnraumförderung waren bislang nur wenig erfolgreich oder sogar kontraproduktiv. Die Zeit drängt, denn nach Plänen der Regierung sollen bis zum Jahr 2021 1,5 Millionen bezahlbare Wohnungen errichtet werden.

Der Bundesverband mittelständische Wirtschaft (BVMW) nimmt dies zum Anlass, eine eigene Initiative zu starten, um bezahlbaren Wohnraum für Mitarbeiter von mittelständischen Unternehmen in den Ballungsräumen Deutschlands bereitzustellen. Mit einem zeitgemäßen Angebot „Job und Unterkunft“ können auch kleine und mittlere Unternehmen bei den dringend gesuchten Fachkräften punkten. Auf diesem Weg kann ein Betrieb Fachkräfte nicht nur für sich gewinnen, sondern auch langfristig binden.

Die Initiative knüpft hierbei an den traditionellen Werkswohnungsbau an. Mittelständische Unternehmen können sich durch den regionalen Zusammenschluss von Unternehmen in einer Genossenschaft, welche die zukünftigen Mitarbeiterwohnungen errichtet und verwaltet, an der Errichtung von Mitarbeiterwohngebäuden beteiligen. Um dies zu ermöglichen, muss die Politik die Rahmenbedingungen für den Mitarbeiterwohnbau verbessern:

1. Finanzielle Attraktivität des Mitarbeiterwohnungsbau steigern

Es müssen gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, die sich unmittelbar auf die Reduzierung der Baukosten und folglich der Mieten auswirken. Der BVMW fordert deshalb vom Gesetzgeber, den Mitarbeiterwohnungsbau z.B. mit **Genossenschaften** intensiv und effizient zu fördern:

- a) durch die Möglichkeit der **Erstattung der Mehrwertsteuer**, die für die Herstellungskosten wie für Baumaterial und die Bauleistungen zu zahlen sind. Beim Bau von Büros oder Hotels wird die Mehrwertsteuer vom Finanzamt erstattet, nicht aber beim Bau von so dringend benötigten Wohnungen.
- b) der Staat müsste auf die Erhebung der **Grunderwerbsteuer** im Falle der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verzichten.
- c) durch die zügige Umsetzung der **Sonderabschreibungs-möglichkeiten** nach Maßgabe des Koalitionsvertrages (fünf Prozent p.a. linear).
- d) durch die **Gewährung von Fördermitteln** nach dem Vorbild der Förderung des sozialen Wohnungsbaus seit dem 1. Januar 2018 (1. Förderweg).
- e) durch die Förderung zur **Senkung von Herstellungskosten** für bezahlbaren Wohnraum. Die bisherigen Subventionierungen gelangen in aller Regel zum Projektentwickler, der

die Flächen schon vorher gekauft hat. Dieser kann die zusätzlichen Gelder einpreisen und so den zu zahlenden Kaufpreis um die Höhe der Fördermittel erhöhen. Damit wird das

Geld des Steuerzahlers dafür eingesetzt, die Gewinnspanne der Bauträger zu steigern, anstatt die Schaffung von Wohnraum zu begünstigen.

2. Serielle Bauweise durch Typenbaugenehmigungen unterstützen

Die sogenannte serielle Bauweise ermöglicht eine schnelle und preisgünstige Realisierung von Bauprojekten für Mitarbeiterwohnungen. Der moderne Modularbau ist nachhaltig und entspricht hinsichtlich der Energieeffizienz den Vorgaben der KfW. Die Bauzeit für den Mehrgeschosswohnungsbau in serieller Bauweise liegt bei wenigen Monaten, bei Kosten von weit unter den üblichen Baupreisen. Der BVMW fordert den Gesetzgeber auf, schnellstmöglich die gesetzlichen

Voraussetzungen für eine sogenannte Typenbaugenehmigung zu schaffen. Wenn für ein konkretes Modulbau-Produkt eine bundesweit gültige Typenbaugenehmigung erteilt wurde, könnte die Baubehörde vor Ort die finale Baugenehmigung für das konkrete Bauvorhaben wesentlich schneller erteilen. Damit kann erheblich Zeit eingespart werden. Eine Baugenehmigung auf Grundlage einer Typenbaugenehmigung darf nicht länger als vier Wochen dauern.

3. Einbindung von Kommunen stärken

Eine wesentliche Rolle bei der Schaffung von preiswertem Wohnraum spielen die Kommunen. Der BVMW-Plan sieht vor, dass die jeweilige **Kommune** entweder **als direktes Mitglied in der Genossenschaft oder als Kooperationspartnerin** auftritt. So können bis zu einem Drittel der zu errichtenden Wohnungen als Sozialbauwohnungen ausgewiesen werden (Sozialquote).

Im Gegenzug könnte die Kommune das Grundstück im Wege des Erbbaurechts einbringen und solche Mitarbeiter in ihrem Belegungskontingent auffangen, die sich vom Arbeitgeber trennen und mit der Aufgabe des Jobs auch die Wohnung einbüßen würden.

Fazit

Festzustellen ist, dass sich das Baugrundstück durchaus auch in einem stark verdichteten, städtischen Gebiet oder Gewerbegebiet befinden kann. Der Gesetzgeber hat die dazu erforderlichen baurechtlichen Rahmenbedingungen bereits im vergangenen Jahr durch Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ gem. § 6a der BauNVO geschaffen. Zusätzlich sind die genannten Schritte einzuleiten, um auch dem Mittelstand als Rückgrat der deutschen Wirtschaft die Umsetzung für Mitarbeiterwohnungen zu ermöglichen. Die Schaffung der Rahmenbedingungen für das genossenschaftliche Mitarbeiterwohnungsmodell sollte nicht auf die lange Bank geschoben werden. Denn das Fehlen von bezahlbarem Wohnraum für die dringend benötigten Fachkräfte droht der Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands zu schaden. Zudem gehört diese Aufgabe neben den Herausforderungen der Digitalisierung zu den wichtigsten sozialen Fragen des 21. Jahrhunderts.

Autor:

Dr. Peter Diedrich
Vorsitzender der Rechtskommission und stellvertretender
Vorsitzender des Schiedsgerichts des BVMW
Rechtsanwalt und Notar, Managing Partner der DSC Legal
Rechtsanaltsgesellschaft mbH, Berlin
<http://www.dsc-legal.com/>

Ansprechpartner:

Dr. Hans-Jürgen Völz
BVMW-Chefvolkswirt
Telefon: + 49 30 533206-49
Telefax: +49 30 533206-50
E-Mail: hans-juergen.voelz@bvmw.de

Der BVMW vertritt im Rahmen seiner Mittelstandsallianz die Interessen von über 650.000 Mitgliedern, die elf Millionen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigen. Über 300 Repräsentanten haben jährlich rund 700.000 direkte Unternehmekontakte. Der BVMW organisiert mehr als 2.000 Veranstaltungen pro Jahr.

Kontakt

Bundesverband mittelständische Wirtschaft (BVMW) e. V.
Bereich Politik und Volkswirtschaft
Potsdamer Straße 7, 10785 Berlin
Telefon: + 49 30 533206-0
Telefax: +49 30 533206-50
E-Mail: politik@bvmw.de