



Wohnungen im Gewerbegebiet – Segen oder Schaden für Betriebe?

- **Grüne wollen Wohnungen auf Gewerbebauten erlauben**
- **CSU-Abgeordnete: Handwerkspräsident arbeitet an Lösungen**
- **Bürgermeister: Wohnungen im Gewerbegebiet sind nicht erlaubt**



Ein gelungenes Beispiel von Wohnraum über einem Gewerbebetrieb in Breitbrunn: Die Mieter freuen sich über schöne Wohnungen, der Vermieter hat günstig gebaut, weil das Grundstück kein Geld gekostet hat. Zudem wurden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Ein schönes Beispiel deutscher Verhinderungsbürokratie erlebten die Zuhörer in der letzten Gemeinderatssitzung. Die Grünen hatten den Auftrag zur Schaffung von Wohnraum zu wörtlich genommen - und wollten im Gewerbegebiet zusätzlichen Wohnraum schaffen. Sie beantragten,

dass an der Gewerbestraße 1 bis 2 Stockwerke auf bestehende Gebäude draufgesattelt werden dürfen. Vorbild war eine Werkstatt in Breitbrunn, über der mehrere Wohnungen gebaut wurden. Der Bürgermeister verwies schon vor der Abstimmung darauf, dass der Antrag schlicht unzulässig sei: In einem Gewerbegebiet dürfen keine Wohnungen gebaut werden - es sei denn, sie werden von „Aufsichts- und Bereitschaftspersonen“ bewohnt. Der Bürgermeister wies außerdem auf die fiskalische Bedeutung eines Gewerbegebietes, das es zu schützen gelte.

Die Grünen-Rätin Traudi Köhl regte als Kompromissformel an, ob man Teile des Gewerbegebietes in Mischgebiete umwandeln könne. „Viele Besitzer wären froh, wenn sie Wohnungen auf gewerblich genutzten Gebäuden bauen dürften“, sagte sie.

Das Thema beschäftigt nicht nur die Grünen, sondern auch die CSU. Gemeinderätin Hannelore Doch fragte bei einer Wahlveranstaltung die CSU-Abgeordnete Dr. Eiling-Hütig, wie man bezahlbaren Wohnraum schaffen könne. Eiling-Hütig kam in diesem Zusammenhang auf Werkswohnungen in Wohn-Gewerbe-Mischgebieten zu sprechen. Daran arbeite auch der Handwerkskammerpräsident, erzählte sie. Viele rechtliche Probleme ver- und behinderten den Bau von Mitarbeiterwohnungen: Billiger Werks-Wohnraum müsse als „geldwerter Vorteil“ versteuert werden. Zudem sei die Koppelung von Arbeitsvertrag und Mietvertrag rechtlich problematisch.

Tatsächlich haben sich schon viele Verwaltungsgerichte mit Wohnungen in Gewerbegebieten befasst. So hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg entschieden, dass eine Wohnung nur „bei einer funktionalen Zuordnung zum Gewerbebetrieb“ erlaubt sei. Sprich: Ein Hausmeister oder Sicherheitspersonal dürfte überhalb des Arbeitsplatzes wohnen.

Im Zeichen des Arbeitskräftemangels sind Betriebswohnungen das beste Argument, um Personal zu akquirieren. Deshalb beschäftigt sich wohl auch der Handwerkskammerpräsident mit dem Thema. Durch die Presse ging der Fall eines Busfahrers, den die Verkehrsbetriebe in Augsburg mit einer Werkswohnung aus dem Osten anlocken konnten. Man lernt aus solchen Fällen, dass Wohnungen in einem Gewerbegebiet den örtlichen Unternehmen eher nützen als schaden.

Category

1. Gemeinde

Date

23/06/2026

Date Created

28/09/2023