



## Entdecke die Genossenschaft

Überlegungen zur **geeigneten** Rechtsform für  
gemeinschaftliche Wohnprojekte

Angelika Simbriger

# Was bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte?

- Selbstbestimmte aktive Nachbarschaft in selbst gewählten Milieus,
- Mitsprache auf allen Ebenen
- Selbstverwaltung in der Nutzungsphase, Verwaltung der gemeinschaftlichen Anlagen, Kommunikation und Nachbarschaftsbeziehungen
- Kostentransparenz und Kostenersparnis bei gleichzeitig hoher architektonischer und ökologischer Qualität
- Langfristig sichere Wohnsituation zu kalkulierbaren Mieten und Belastungen
- Wir-Gefühl: Gemeinsam statt einsam

# Neue Wohnqualitäten

- ...durch zusätzlichen Ansprüche oder Grundüberzeugungen, die sich mit dem Wohnen verbinden:
- der soziale Anspruch: multikulturell, quartiersbezogen, altersgemischt und monogeschlechtlich
  - der ökologische Anspruch
  - die wirtschaftliche Sicherheit: sicher und preiswert wohnen - gerade im Alter - ohne Angst vor Spekulation
  - der Lebensstil – urban, kulturorientiert, mit kurzen Wegen oder...

# ...die richtige Rechts- und Eigentumsform für Gemeinschaftliche Wohnprojekte?

Für Bottom-up-Wohnprojekte-Initiativen stehen drei  
grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Wahl:

- Das **Investorenmodell** – zur Miete mit  
Kooperationsvereinbarung
- Das **Einzel-Eigentum** in der  
Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) z.B. mit GbR als  
Einstieg
- **Die Genossenschaft**

# Das Investorenmodell

- Notwendiger Partner nicht leicht zu finden
- Größere Abhängigkeit durch Kooperationsvertrag
- Geringere Mitsprache und Gestaltungsspielräume
- Dafür weniger individuelle Kompetenzen notwendig
- Kein finanzielles Risiko
- Besonders geeignet für Wohngruppen, die sich die „eigene Firma“ nicht (mehr) zutrauen
- Gerne gewählt von Beginenhofprojekten und Mehrgenerationenprojekten

# Einzeleigentum in einer WEG

- Individuelle Verfügbarkeit – jederzeit wieder zu veräußern
- Einmal bezahlt – keine Belastung mehr
- Beleihung der Immobilie möglich
- Individuelle Haftung mit gesamten Vermögen
- Individuelle Renditeerwartung
- Maximale Selbstbestimmung ohne zwingende Gremienbeschlüsse etc.
- Stark von der selbst gegebenen „Verfassung“ bzw. Gemeinschaftsordnung und den internen Regelungen abhängig
- Häufig mit weniger Gemeinschaftsräumen und –flächen verbunden
- Keine Mischung von Förderwegen und Eigentumsformen
- Nicht die gemeinsame Idee sondern das Portemonnaie bestimmen die Gruppenzusammensetzung

# Die Wohnungsgenossenschaft

- Geeignete Rechtsform für einen wirtschaftlichen Betrieb
- satzungsmäßig festgelegter Zweck: Förderung der Mitglieder z.B. durch Versorgung mit Wohnraum
- Für Menschen mit ähnlichen Vorstellungen vom Wohnen und Leben, die nicht zuviel Eigenkapital investieren wollen/können und doch eigentumsähnlich und selbstbestimmt wohnen wollen
- Eine sichere Rechtsform, die der Gründungsprüfung und Pflichtprüfungen durch gen. Prüfverband unterliegt
- Risikoarm, da Haftung auf den Genossenschaftsanteil begrenzt ist

# Die genossenschaftlichen Prinzipien

- Identitätsprinzip: Zwei Rollen fallen in der Personengruppe der Genossenschaftler zusammen: Mieter und Vermieter
- Demokratieprinzip: Unabhängig von Alter, Geschlecht, Klugheit und Dauer der Mitgliedschaft gilt: 1 Mensch = 1 Stimme
- Solidarprinzip: solidarisches nachbarschaftliches, gemeinschaftliches Verhalten (auch ökonomisch) = genossenschaftliches Selbstverständnis



# Die genossenschaftliche Rechtsform

## „Wohn eG - ein geeignetes Instrument, nachbarschaftliches Wohnen zu ermöglichen:

- Die Form der Genossenschaft eignet sich hervorragend für Gruppenwohnprojekte!
- Sympathische, „politisch korrekte“ Form
- Hohes Maß an Mitbestimmung , Möglichkeit der Selbstverwaltung
- kein individuelles sondern gemeinschaftliches Eigentum angestrebt
- Mustersatzungen können ohne große Abweichungen übernommen werden
- Gremien formal sinnvoll, im Alltag zumeist zusätzlich informelle Strukturen (Verwaltungs-, Bau-, Gartengruppen), z.T. mit **Entscheidungskompetenz“**

Ergebnisse einer Umfrage unter jungen Wohn eGs aus der Hamburger Projektlandschaft

# Aber: Genossenschaften haben durchaus Imageprobleme

## Traditionsgenossenschaften sind was

- „für arme Leute, knappe Zeiten
- aus dem letzten Jahrhundert – verstaubt nicht mehr zeitgemäß“
- Haben kleine Wohnungen mit unmodernen Grundrissen
- Sind ein konservativer Closed Shop - lehnen Wohnprojekte häufig ab

## Neugründungen sind

- „viel zu kompliziert, langwierig umständlich und zu teuer“
- benötigen viel zuviel Eigenkapital
- haben hohen Beratungs- und Prüfungsbedarf z.B. durch Pflichtmitgliedschaft
- werden von Banken nicht ernst genommen
- bekommen erst gar keine Grundstücke von Kommunen und privaten Eigentümern

# Wiederentdeckung der Wohnungsgenossenschaft als dritte Säule der Wohnungsversorgung

Gesellschaftliche Veränderungen, die sich auf das Wohnen auswirken:

- Demographischer Wandel, Migration
- Individualisierung,
- Veränderung der Berufsbiographien und damit der wirtschaftlichen Verhältnisse
- Wandel der Wohnbiographien

Und die Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens steigern

# Beginn einer Renaissance

- Expertenkommission, Novellierung des GenG. mit Verfahrensvereinfachungen und insbesondere mit Reduzierung der regelmäßigen Prüfungskosten sowie ExWoSt-Forschungsfeld mit Pilotprojekten haben u.a. den Beginn einer Renaissance des genossenschaftlichen Wohnens ausgelöst
- Interesse und Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen in genossenschaftlicher Rechtsform wächst und ist mancherorts größer als realisierbar
- Umfangreiche Privatisierungen von großen Wohnungsunternehmen an Heuschrecken und andere großen Tiere
- Medien berichten zunehmend positiv über Genossenschaften als Alternative
- Erste Traditionsgenossenschaften öffnen sich und zeigen sich kooperationsbereiter z.B. für Kängurumodelle

Vorraussetzung für die weitere Entwicklung: positives Gründungsklima und gute Unterstützungsstrukturen (politisch, ökonomisch, rechtlich etc.)

# Verschiedene Genossenschaften im Angebot

- **Die Nutzergenossenschaft** (vereinzelt auch eigentumsorientiert) meist für eher kleinere Objekte
- **Die Mietergenossenschaft**, die nur den Bestand selbst verwaltet, aber keinen Eigentumsanteil hat (Verwaltungsgenossenschaft)
- **Die Dachgenossenschaft** – für unterschiedliche Wohngruppen, Hausgemeinschaften und Mieter – mit unterschiedlicher Aufgabenübernahme und weitest gehender Selbstverwaltung
- **Die Traditionsgenossenschaft**, die Wohngruppenprojekte (Vereine) als Mitglieder aufnimmt, nach ihren Vorstellungen baut oder umbaut und ihnen besondere Rechte einräumt

# Argumente zur Nutzergenossenschaft

- eG ist adäquate demokratische Rechtsform für gemeinschaftliches Wohnen
- Maximale Gestaltungsspielräume und Selbstverwaltungsrechte
- Lebenslanges vererbbares Dauernutzungsrecht
- Keine Veräußerung ohne Zustimmung der Mitglieder
- Oberstes Satzungsziel: Versorgung der Mitglieder mit preiswertem Wohnraum
- Eigentumsähnlich – begrenzt wertschöpfend, keine private Gewinnabschöpfung
- Entscheidung für eine „eigene Firma“
- Notwendiges kaufmännisches Know-how bei Gründung und Verwaltung
- Hohe Eigenkapitalleistungen bzw. Solidarkapital erforderlich
- Langfristige Festlegung
- Keine individuelle Wertsteigerung
- Und vor allem: Mitmacher mit besonderem „Kapital“ und Kompetenzen notwendig

# Argumente für

## Die Mietergenossenschaft

- Selten realisierbar
- Wenn machbar – viele Vorteile der Nutzergenossenschaft

## Eine Dachgenossenschaft

- Ist gut, wenn eine bereit steht – aber wenn gesucht, nicht leicht zu finden
- Sollte lokal bzw. regional wirken
- Projektautonomie und Intensität der Zusammenarbeit gestaltbar
- Leistungsspektrum verhandelbar:  
Konzeptentwicklung, Projektberatung, Finanzierung, Mitgliedergewinnung, Verwaltung etc.

# Argumente für die Kooperation mit einer Traditionsgenossenschaft (Känguru)

- Weniger Projektentwicklungsarbeit
- Keine Finanzierungsprobleme
- Kein Risiko
- Flexibel
- Weniger Selbstbestimmung
- Gestaltungsspielräume geringer
- Kooperationsbereitschaft bei Bestandsgenossenschaften bisher eher gering



# Menschliches „Kapital“ und Kompetenzen

## Gemeinschaftlich Wohnen eG in Wiesbaden

- Soziales Kapital zum Konflikte lösen, Toleranz schaffen, Ängste nehmen usw.
- Kulturelles Kapital für Lebendigkeit und Vielfalt
- Ökonomisches Kapital der Projektbewohner, Fördermittel für Sozialwohnungen, Kapital von Projektfreunden, natürlich Kredite und sogar Zuschüsse, Fördermittel und Preisgelder
- Das Kapital Zeit
- "Muskelhypothek“, d.h. Fertigkeiten, die bei Herstellung und Verwaltung einer Immobilie unersetzlich sind
- „Hirnhypothek“ bzw. die Bereitschaft, sich das entsprechende Know-how anzueignen für die Auseinandersetzung mit Juristen, Kommunalbeamten, Finanzbeamten, Bankern, Architekten, Steuerberatern usw.
- Menschliche Kompetenz – Herzensgüte, emotionale Intelligenz oder auch die Seele im Projekt

# Investition von Zeit

## WohnSinn eG in Darmstadt

- In WohnSinn 1 und WohnSinn 2 ist es gelungen, die Beteiligten über mehrere Jahre hinweg in Gremien- und Eigenarbeit für die Haus- bzw. Planungsgemeinschaft einzubinden
- WohnSinn eG bietet mit seinen Selbstverwaltungsgremien eine Gelegenheit für Beteiligung, die von fast allen Mitgliedern wahrgenommen wird.
- Nach 3 Jahren Wohndauer gab nur 1 Mitglied an, selten Aufgaben für eG zu übernehmen. 23 oder 31 TN tun dies „oft“ und 7 „gelegentlich“

Je 2 Wochen	Nennungen	in %
keine	4	13%
1-2 h	9	28%
3-4 h	13	41%
5 h oder mehr	6	19%
<b>Gesamt</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

Geschätzter Zeitaufwand für Besprechungen und Arbeiten für Hausgemeinschaft oder Genossenschaft pro Woche in Stunden

# Wie treffen Sie, die Gruppe die richtige Entscheidung?

- Finanzielle Spielräume frühzeitig auf den Tisch legen
- Gemeinsame Ziele und Wohnvorstellungen ausformulieren
- Anspruch an die Gruppe, das Wohnen, die Nähe etc. definieren
- Größe diskutieren und anvisieren
- Kompetenzen der Gruppe realistisch analysieren
- Nach eigenen Recherchen und Vorinformationen frühzeitig Beratung aufsuchen

# Was Sie brauchen:



Gruppe  
Geld  
Grundstück  
+ Beratung

# Und natürlich qualifizierte Unterstützung

Neugründungen finden da statt, wo gute Unterstützungsstrukturen und daraus resultierend ein positives Gründungsklima existiert

- Das A & O für Neugründungen ist eine gute Beratung
- Das Land NRW hat durchaus ein förderliches Gründungsklima
- Auch die GLS Bank wohnt in NRW
- Kommunale Unterstützung suchen
- ArchitektInnen, die Erfahrungen mit Gemeinschaftsarchitektur haben
- ProjektentwicklerInnen und FinanzberaterInnen ins Boot holen
- Realisierte Beispiele sind gutes Anschauungsmaterial: auch in Hamburg, München, Darmstadt, Wiesbaden etc.