



Wie kann die Gründung von “Neuen“ Wohnungsbaugenossenschaften gefördert und erleichtert werden?



Fachtag am Donnerstag, den 05.12.2013
9.30 – 17 Uhr in Nürnberg
im Tagungssaal des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Bayern,
Bezirksverband Mittelfranken

Veranstalterinnen:

Angelika Majchrzak-Rummel
Der Hof Wohnprojekte Alt und Jung e.V.,
Nürnberg
Tel. 09122 16900
a.majchrzak-rummel@wohnprojekte.org



Doris Knaier
Urbanes Wohnen e.V.
München
Tel. 089 391697
doris.knaier@urbanes-wohnen.de



als Regionalstellen des Forum gemeinschaftliches Wohnen, Bundesvereinigung e.V

Diesen Fachtag haben gefördert

Stadt Nürnberg



Stiftung trias



Bayerisches Seminar für Politik.



Finanzielle Förderung der Dokumentation: Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.



Wir danken allen Förderern.

Einladung	S. 4
Politische Forderungen und Fazit der Veranstaltung	S. 7
Referate am Vormittag	S. 8
Begrüßungen und Dank	S. 8
Kommunale Förderung: Programm Wohnen in München V Georg Reisner, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München	S. 10
Wissenschaftliche Einordnung von Genossenschaften und neue Kooperationsmöglichkeiten Lisa Calmbach, Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg	S. 11
Weiterbildung: „Projektentwickler/innen für Wohnungsbaugenossenschaften“, die Rolle von Projektentwicklern Dr. Winfried Haas, innova eG	S. 12
Dachgenossenschaft + Vernetzung mit Kommune: Rosemarie Oltmann, Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG, Hamburg, Vorstand und Mitarbeiterin STATTB AU HAMBURG	S. 13
Stellungnahme der Verbände: Mathias Fiedler, Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK) Dr. Stefan Roth, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW) Wolfdieter v. Trotha, Genossenschaftsverband Bayern e.V. (GVB)	S. 15
Direkte Förderung von Wohnbaugenossenschaften durch Verbände, Länder und Kommunen - Revolvierende Entwicklungs- und Investitionsfonds und weitere Instrumente. Heike Skok, wohnbund e.V. und Urbanes Wohnen e.V.	S. 16
Gruppenarbeit und Wandzeitung am Nachmittag	S. 18
Beiträge zum Thema aus der Sicht der anderen und aus der eigenen Sicht: Beitrag der Politik	S. 19
Beitrag der Verwaltung	S. 20
Beitrag der Genossenschaften	S. 21
Beitrag der Genossenschaftsverbände	S. 21
Beitrag der Bildungsträger und Sonstiger	S. 22
Schlussbemerkung	S. 23



Veranstalter in Kooperation

Der Hof e.V. Nürnberg und Urbanes Wohnen e.V. München
als Regionalstellen des Forum gemeinschaftliches Wohnen, Bundesvereinigung e.V.

FACHVERANSTALTUNG

„Wie kann die Gründung von „Neuen Wohnungsbaugenossenschaften“ gefördert und erleichtert werden?“

Tagungssaal des



**Spitalgasse 3,
90403 Nürnberg**



Donnerstag, den 05. Dezember 2013 von 9.30 – 17 Uhr

Kommunen setzen zunehmend auf Neue Wohnungsbaugenossenschaften, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und Kernpunkte für nachhaltige soziale, ökologische und kulturelle Stadtentwicklung im Zeichen des demografischen Wandels zu schaffen.

Genossenschaften sind Wirtschaftsbetriebe, die auch für Werte stehen: Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Gleichheit und Demokratie. Neue Wohnungsbaugenossenschaften verwirklichen diese Werte im Interesse von Bürger/innen und Kommunen, wenn sie sich den neuen gesellschaftlichen Herausforderungen stellen.

Während des Fachtages werden verschiedener Instrumente zur Förderung der Gründung Neuer Wohnungsbaugenossenschaften vorgestellt und bewertet. Ziel ist, Kommunen und Verbänden sowie professionellen Akteuren Kriterien für Fördermaßnahmen in Form einer Dokumentation an die Hand zu geben bzw. konkrete Impulse zu setzen.

Wir laden persönlich Fachleute aus Verwaltung, Verbänden und Genossenschaften, Bildungseinrichtungen, Finanzdienstleister, sowie Multiplikator/innen und Pressevertreter/innen ein.

Die Teilnahme ist kostenlos. Verbindliche Anmeldung ist notwendig, da Plätze begrenzt sind.

Programm für den 05.12.2013

ab 9.00 Uhr	Ankommen
9.30 – 13.00	Welche Instrumente können die Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften fördern und erleichtern? Impulsreferate (ca. 20 Min.) und anschließende Fragen Moderation: Angelika Majchrzak-Rummel, Doris Knaier
9.30 – 9.45	Begrüßung durch Dr. Fraas, Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg
9.45 – 10.15	Wissenschaftliche Einordnung von Genossenschaften und neue Kooperationsmöglichkeiten Lisa Calmbach, Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg
10.15 – 10.45	Kommunale Förderung: Programm Wohnen in München V Georg Reisner, Abteilungsleiter Wohnungsbauförderung der Stadt München
10.45 – 11.00	Pause
11.00 – 11.30	Weiterbildung: „Projektentwickler/innen für Wohnungsbaugenossenschaften“, die Rolle von Projektentwicklern Dr. Winfried Haas, innova eG
11.30 – 12.00	Dachgenossenschaft + Vernetzung mit Kommune: Rosemarie Oltmann, Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG, Hamburg, Vorstand und Mitarbeiterin STATTBAU HAMBURG
12.00 – 12.30	Der Beitrag der Verbände: Wolfdieter v. Trotha, Genossenschaftsverband Bayern e. V. Dr. Stefan Roth, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW) Mathias Fiedler, Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V.
12.30 – 13.00	Direkte Förderung: Revolving Fond Heike Skok, wohnbund e.V. und Urbanes Wohnen e.V.

13.00 – 14.00 Gemeinsame Mittagspause in der Innenstadt

**14.00 – 17.00 Bewertung und Einschätzung der Instrumente im Diskurs,
Erarbeiten einer Handreichung für Kommunen, Fachleute,
Verbände und Bildungsträger, Konkrete nächste Schritte
alle Referent/innen und Teilnehmer/innen
Moderation: Doris Knaier, Heike Skok und Angelika
Majchrzak-Rummel**

Politische Forderungen und Fazit der Veranstaltung

Vorbemerkung: Die Wirksamkeit der Ergebnisse für die Förderung und Erleichterung der Gründung neuer Wohnbaugenossenschaften sollte auf einer Skala von 0 – 10 eingeschätzt werden. Wo dies geschehen ist, geben wir die Punktvergaben wieder.

Die Förderung und Entwicklung der Wohnbaugenossenschaften steht und fällt mit dem politischen Willen bei allen Akteuren: bei der Politik selbst, bei der Verwaltung, bei den Genossenschaften und ihren Verbänden und bei Bildungsträgern oder sonstigen Verbänden.

- Kommunen sollen sich in Land und Bund für die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus einsetzen, wenn sie selbst bereits von dieser Wirtschaftsform überzeugt sind.
- Genossenschaften und Verbände sollen mehr in die Öffentlichkeitsarbeit/Lobbyarbeit für den Genossenschaftsgedanken gehen.
- Politik und Verwaltung müssen verlässliche Rahmenbedingungen für Projektgruppen schaffen, gezielt Anreizstrukturen setzen und damit den genossenschaftlichen Wohnungsbau fördern, weil er wirtschaftlich mit der Dämpfung der Mietpreise, politisch durch die Mitverantwortung und Mitbestimmung und sozial durch die Inklusionskraft sinnvoll ist.
Wirksamkeit 8
- Kommunen sollen die Chancen und den Spielraum, den sie bei der Grundstücksvergabe haben erkennen und ausschöpfen.
Wirksamkeit 10
- Die Öffnung von Bestandgenossenschaften für neue Projektgruppen soll durch Grundstücksvergabekriterien angeregt werden.
Wirksamkeit 10
- Kommunale / regionale / fachspezifische Beratung ist auf einander abzustimmen:
 - Erstberatung z.B. in einer kommunalen / kommunal geförderten Anlaufstelle, Bereitstellung von Infrastruktur z.B. Räumen. Bürgerschaftlich engagierte Erstberatung muss auf die Dauer eine Förderung erfahren.
 - Bildungsträger: Vermittlung von best practice und Modellen, Vernetzung von Interessierten und Gruppen / Fachleuten.
 - Im Anschluss: Beratung durch Projektentwickler, Architekten, Juristen, Kreditinstitute, die von neuen Genossenschaften etwas verstehen.
 - Gründungsberatung der Verbände: kostenlose Orientierung durch ausführliche leicht verständliche Informationsmaterialien und in einem ersten persönlichen Einzel- oder Gruppengespräch. Pauschalangebote für die Gründungsberatung mit Prüfung und Gründung.

Zentrale Anlaufstelle - Wirksamkeit 10

Kommunale Erstberatung - Wirksamkeit 7

Vernetzung der Beratung - Wirksamkeit 8

Bereitstellung von Infrastruktur - Wirksamkeit 7

- Ausbildung von Projektsteuerern in einer Weiterbildung, die der Weiterbildung der innova eG zum/r Berater/in von Energiegenossenschaften angelehnt ist, ist notwendig, um verlässliche Kompetenz herzustellen und die Vernetzung zu fördern.
- Beratungsstellen, vor allem aber auch die finanzierenden Banken, müssen über vielfältige Finanzierungsmöglichkeiten Bescheid wissen: z.B.
 - KfW-Förderung von Genossenschaftsanteilen
 - Nutzung von Wohnriester-Verträgen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen.Genossenschaften können auch von einem neuen Europäischen Fonds für soziales Unternehmertum profitieren.

- Die kollegiale Beratung unter den Genossenschaften soll durch die Verbände angeregt werden. Wirksamkeit 8
- Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, Wohnprojektgruppen und jungen Genossenschaften finanzielle Erleichterungen zukommen zu lassen. Besonders genannt seien hier
 - Solidarfonds von Genossenschaften: Bestandgenossenschaften unterstützen junge Genossenschaften bis diese selbst einzahlen
 - Kommunale Bürgschaften und Landesbürgschaften
 - Ausweisung von Grundstücken im Erbbaurecht
 Solidarfonds - Wirksamkeit 8

Referate am Vormittag

Der Fachtag begann nach der Eröffnung durch die Veranstalterinnen, Frau Angelika Majchrzak-Rummel für den Hof e.V. Nürnberg und Doris Knaier für Urbanes Wohnen e.V., München mit den Begrüßungen von Dr. Michael Fraas, Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg und Frau Paulus als Geschäftsführerin des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes, Bezirksverband Mittelfranken.

Das Ziel des Tages war, die Bedingungen aufzuzeigen, die die Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften fördern und erleichtern. Die Akteursgruppen, die an der Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften beteiligt oder daran interessiert sind, waren vertreten: **Politik, Verwaltung, Genossenschaften, Genossenschaftsverbände, Bildungsträger, das Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V. und 4 Regionalstellen, sowie weitere Interessierte.**

Am Vormittag wurden mit Referaten, am Nachmittag in Gruppenarbeit die Grundlagen für diesen Bericht und die politischen Forderungen erarbeitet.

Begrüßung Dr. Michael Fraas, Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Dr. Fraas war erfreut, dass die heutige Veranstaltung in Nürnberg statt findet und erwartete sich Anregungen für weitergehende genossenschaftsfördernde Strategien.

Dr. Fraas begann den Fachtag mit einem Rückblick:

Am 27.02.2013 veranstaltete das Wirtschaftsreferat der Stadt Nürnberg einen Kreativworkshop „Gemeinschaftliche Wohnformen“ im Wirtschaftsrahus. Im Austausch zwischen Initiatoren modellhafter Wohnformen, z.B. dem Verein der Hof - Wohnprojekte für Alt und Jung e.V. mit der Stadtverwaltung, vertreten durch das Amt für Wohnen und Stadtentwicklung, das Liegenschaftsamt und das Stadtplanungsamt wurden Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu verbessern sind.

Die Stadt Nürnberg hat in den drei wesentlichen Themenfelder

- Information und Beratung,
- Grundstücke und Finanzierung und
- Förderung.

gute Möglichkeiten zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen.

Kurzfristig wurden bereits zwei Vorschläge aus der Veranstaltung umgesetzt:

- Verbesserung der Information durch eine Internetseite, die Basiswissen sammelt und auf verschiedene Ansprechpartner verlinkt:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/gemeinschaftliche_wohnformen.html
- Gezielte Vermarktung von städtischen Bauflächen und Leerstandsmanagement
- Reservierung von städtischen Bauflächen für gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Als Pilotvorhaben wird in einem zweistufigen Konzeptvergabeverfahren ein Grundstück an die Baugemeinschaft „WiR – Wohnen in Rehhof GbR“ übertragen.

Das Programm der Stadt München „Wohnen in München V“ und die Umsetzung wird von der Stadt Nürnberg sehr interessiert verfolgt. Eine Übernahme dieses Maßnahmenkataloges sah Dr. Fraas jedoch kritisch, da sich die Nürnberger Bedingungen doch von den Münchnern Verhältnissen deutlich unterscheiden:

- Nürnberg ist eine Großstadt mit wenig finanziellem Spielraum,
- Nürnberg hat nur wenige städtische Flächen zur freien Verfügung und
- die wenigen Flächen sind stadtplanerisch meist für Reihenhäuser / Einfamilienhäuser vorgesehen und weniger für Geschosswohnungsbau, wie er für Genossenschaften typisch sei.

Gleichzeitig verwies Dr. Fraas auf die städtischen Fördermöglichkeiten:

- Nürnberger Programm „100 Häuser für 100 Familien“ im Wohneigentum:
Die Stadt Nürnberg unterstützt junge Familien und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind, die in Nürnberg ein Familienheim oder eine Familienwohnung bauen oder als Neubau erwerben wollen (Fördergrenze € 350.000 – € 380.000), mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 9.000 Euro. Der Zuschuss erhöht sich für das zweite und jedes weitere Kind um je 2.000 Euro. Daneben können für besonders energieeffiziente Bauvorhaben noch bis zu 1.500 Euro gewährt werden.
- Städtisches Wohnungsbaudarlehen für den Bau von Mietwohnungen:
Die Stadt Nürnberg gewährt – falls erforderlich - für den Bau von Mietwohnungen komplementär zu der staatlichen Förderung ein eigenes städtisches Wohnungsbaudarlehen. Die Konditionen sind: 0,5 % Zins, 2,5 % Tilgung.

Anders als in Berlin oder Hamburg, wo Beratungsstellen in der Verwaltung eingerichtet wurden, die Baugemeinschaften und Baugruppen beraten, gibt es in Nürnberg bislang keine städtische Koordinierungsstelle für derartige Initiativen. Der Bedarf wurde bereits in dem Workshop „Gemeinschaftliche Wohnformen“ offensichtlich. Da „Der Hof – Wohnprojekte Alt und Jung e.V.“ seit vielen Jahren niederschwellige Beratung auf ehrenamtlicher Basis anbietet, unterstützt Dr. Fraas die Kooperation zwischen Stadt Nürnberg und Verein.

Frau Majchrzak-Rummel dankte Herrn Dr. Fraas als Vertreter der Stadt Nürnberg im Namen der Veranstalterinnen für die städtischen Fördermittel, die diesen Fachtag ermöglicht haben. Die bürgerschaftlich engagierte Arbeit des Vereins kann jedoch kein Ersatz für eine städtische Koordinierungsstelle sein.

Die Veranstalterinnen dankten auch den anderen Förderern: der „Stiftung trias“ und dem Bayerischen Seminar für Politik e.V.“ Diesen Bericht fördert im Nachhinein der „Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.“

**Begrüßung Frau Christiane Paulus,
Geschäftsführerin des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes, Bezirksverband Mittelfranken**

Frau Paulus als „Hausherrin“ begrüßte ihrerseits alle Gäste. Neben dem HOF e.V. vertritt der Verband einen „bunten Strauß“ von Initiativen aus dem Bürgerschaftlichen Engagement. Gerade die Kooperation von Wohlfahrtsverbänden / gemeinnützigen Vereinen und Genossenschaften können ein Modell für die demografischen Herausforderungen der Zukunft sein.

Frau Majchrzak-Rummel dankte dafür, dass die Veranstaltung in der Vorbereitung und Durchführung so hervorragend vom Verband unterstützt wurde.

Kommunale Förderung: Programm Wohnen in München V Georg Reisner, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München

Georg Reisner, Verwaltungsdirektor der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellte in seinem Referat dar, wie die Stadt München ihre Spielräume nutzt, um den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern mit der Zielsetzung der Mischung der Bevölkerungsschichten (Münchner Weg) und der Schaffung und Erhaltung preiswerten Wohnraums. Dies geschieht im Rahmen des wohnungsbaupolitischen Programms „Wohnen in München V“.

Zusammenfassung des Referenten:

Die Landeshauptstadt München hat mit dem am 01.02.2012 mit großer Mehrheit vom Stadtrat beschlossenen Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V (WiM V)“ die Zielvorgaben der Münchner Wohnungspolitik für die Jahre 2012 bis 2016 fortgeschrieben und weiterentwickelt.

In „WiM V“ wurden die bisherigen Eckpunkte der Förderung von Baugenossenschaften bestätigt und weitere Verbesserungen, gerade auch im Hinblick auf die stark gestiegenen Grundstückspreise, beschlossen.

Die Eckpunkte sind:

1. Eigene Flächenkontingente für Genossenschaften
Genossenschaften und Baugemeinschaften erhalten bei den Ausschreibungen in den großen städtischen Planungsgebieten zusammen Flächen in einer Bandbreite zwischen 20 % und 40 %.
2. Verkauf der Grundstücke ausschließlich zum Verkehrswert
3. Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) – bezahlbare Grundstücke für freifinanzierte Mietwohnungen.
Am 24.07.2013 beschloss der Stadtrat, auch bei den Flächen für den freifinanzierten Wohnungsbau auf einen Preiswettbewerb zu verzichten und nur noch zum Verkehrswert zu verkaufen. Zudem wurde der KMB eingeführt, der durch Bindungen zu Gunsten des Mietwohnungsbaus (Standard, Bindungsdauer, Eingangsmiete und Mietanpassungen) zu einer deutlichen „Dämpfung“ bei den nicht sozial gebundenen Grundstückspreisen führt.
4. Auf Genossenschaften zugeschnittene Ausschreibungsverfahren
Zweistufiges Verfahren mit niederschweligen Anforderungen in der 1. Stufe. Die 2. Stufe mit erhöhten Anforderungen an das Konzept wird nur bei konkurrierenden Geboten erforderlich.
5. Förderungen für Genossenschaften:
 - a) München Modell-Genossenschaften
Förderung über Grundstück und Darlehen, einkommensabhängig
 - b) neue Einkommensobergrenze (Stufe IV)
 - c) Genossenschaftseinlage (EOF Stufe I)
zins- und tilgungsfreies Darlehen von max. 750,- €/qm Wohnfläche.
6. Unabhängige Beratungsstelle für Genossenschaften und Baugemeinschaften
(wird 2014 eingerichtet)

Bilanz und Ausblick

In den letzten Jahren wurden 16 Projekte von 5 Genossenschaften mit zusammen ca. 870 Wohneinheiten (Einzelvorhaben zwischen 12 bis ca. 92 Wohnungen) gefördert. Allein in 2014 stehen weitere Flächen für Genossenschaften für ca. 500 WE zur Ausschreibung an.

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1

Georg Reisner

Blumenstraße 31

80331 München

Tel. 089 / 233-28393

Fax 089 / 233-28078

Email: georg.reisner@muenchen.de

www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung.html

Die Landeshauptstadt München hat Glück und dabei agiert klug: sie verfügt über einen größeren finanziellen Spielraum als andere Kommunen und über innerstädtische Konversionsflächen, mit denen sie den Wohnungsmarkt beeinflussen kann. Sowohl der politische Wille, als auch die entwickelten Instrumente sind für andere Kommunen nachahmenswert, wie in der Diskussion festgestellt wird.

Wissenschaftliche Einordnung von Genossenschaften und neue Kooperationsmöglichkeiten **Lisa Calmbach, Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Forschungsinstitut für** **Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg**

Frau Calmbach musste leider aus gesundheitlichen Gründen ihre Teilnahme absagen. Frau Majchrzak-Rummel fasst die Präsentation der Referentin zusammen.

In der sozial- und wohnungspolitischen Debatte muss der Begriff „Genossenschaft“ jeweils hinterfragt werden. Genossenschaften im soziologischen Sinn wie auch Genossenschaften im juristischen Sinn sind beide den genossenschaftlichen Prinzipien verbunden. Genossenschaften im soziologischen Sinn z.B. Seniorengenossenschaften sind aber in der Rechtsform meist keine Genossenschaft, sondern eher eingetragene Vereine (e.V.). Die juristische Genossenschaft als eingetragene Genossenschaft ist für Wohnprojekte eine beliebte Rechtsform.

Zusammenfassung von Frau Calmbach:

Ist hierzulande von „Genossenschaften“ die Rede, wird darunter allgemein die eingetragene Genossenschaft (eG) verstanden und der Begriff entsprechend auf die genossenschaftliche Rechtsform reduziert. Aus wissenschaftlicher Perspektive allerdings unterscheidet man neben diesen de jure Genossenschaften ferner auch sogenannte „soziologische Genossenschaften“. Diese de facto Genossenschaften agieren nach den genossenschaftlichen Grundprinzipien, sind aber in einem anderen Rechtskleid am Markt aktiv und demnach nicht dem Genossenschaftsgesetz (GenG) verpflichtet.¹

Blickt man diesem wissenschaftlichen Begriffsverständnis folgend über den Tellerrand der genossenschaftlichen Rechtsform, ergeben sich vor dem Hintergrund der aktuellen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zunehmend Potenziale für genossenschaftliche Kooperation im Bereich altersgerechtes Wohnen und Leben. Denn im Zuge demografischer Veränderungen, und der damit verbundenen fortschreitenden Schwächung familiärer Strukturen, stoßen Staat und Individuen zunehmend an ihre Grenzen, was letztlich wie ein Keimboden für genossenschaftliche Selbsthilfeaktivitäten wirkt. Da es bei vielen der hier beobachtbaren Ansätze an Professionalisierung mangelt und ein umfangreicher Geschäftsbetrieb dadurch letztlich nicht erforderlich ist, ist die Rechtsform der eG für solche Konzepte unter anderem aus finanziellen Gründen häufig unpassend.² Soziologische Genossenschaften sind in diesem Kontext unter anderem in den Bereichen gemeinschaftliches Wohnen, Pflege, Nachbarschaftshilfen und haushaltsnahe Dienstleistungen möglich. Ein anschauliches Beispiel für genossenschaftliche Selbsthilfe Älterer, die aus den oben genannten Gründen in anderer Rechtsform umgesetzt wird, bieten sogenannte „Seniorengenossenschaften“³.

¹ 1 Zur Unterscheidung von de facto und de jure Genossenschaften vgl. Aulinger, A.: Die Marke Genossenschaft: Rechtsform oder Kooperationsidee?, in: Rösner, H. J./Schulz-Nieswandt, F. (Hrsg.): Beiträge der genossenschaftlichen Selbsthilfe zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung, Berlin 2009, S. 99–114. Einen Überblick über das aktuelle Verständnis genossenschaftlicher Werte als Grundlage zur Identifikation von de facto Genossenschaften gibt Ringle, G.: Werte der Genossenschaftsunternehmen – „Kultureller Kern“ und neue Werte-Vorstellungen, Wismarer Diskussionspapiere 7/2012.

² 2 Vgl. Calmbach, L.: Seniorengenossenschaften und ihre Nutzenpotenziale. Eine Betrachtung vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Entwicklungen, Arbeitspapier Nr. 39 des Forschungsinstituts für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg, Nürnberg 2012, S. 7–9 und 94–96.

³ 3 Vgl. für einen Überblick zur Thematik „Seniorengenossenschaften“ Köstler, U.: Seniorengenossenschaften – Stabilitätseigenschaften und Entwicklungsperspektiven. Eine empirische Studie zu Sozialgebilden des Dritten Sektors auf Grundlage der Gegenseitigkeitsökonomik, Neue Kölner Genossenschaftswissenschaft Bd. 2, Münster 2006.

Diese tragen zu einem selbstbestimmten Leben im Alter bei, indem sich die Senioren in Alltagssituationen in partizipativer Weise gegenseitig unterstützen. Im Ergebnis bieten die Organisationen für ihre Mitglieder und die Gesellschaft allgemein vielfältige Nutzenpotenziale.⁴

Wenn auch die Rechtsform der eG von de facto Genossenschaften nicht direkt profitiert, bestehen durchaus Möglichkeiten, dass diese der genossenschaftlichen Rechtsform indirekt nutzen. So bietet die Integration von soziologischen Genossenschaften in de jure wohnungsgenossenschaftliche Modelle vielfältige Potenziale.⁵

Ein Forschungsprojekt des Nürnberger Genossenschaftsinstituts evaluiert aktuell im Rahmen einer bundesweiten Befragung die Aktivitäten im Bereich altersgerechtes Wohnen und Leben bei Bestandsgenossenschaften und bei altersgerechten gemeinschaftlichen Wohnprojekten jeglicher Rechtsform. Hierbei wird den Fragen nachgegangen,

- welche Bedeutung der genossenschaftlichen Rechtsform aber auch den genossenschaftlichen Werten losgelöst von dieser im Bereich altersgerechtes Wohnen- und Leben zukommt,
- welchen marktmanenten Herausforderungen die Zusammenschlüsse gegenüberstehen und
- inwiefern sie diesen durch eine genossenschaftliche Wirtschaftsweise besser begegnen können als andere Marktteilnehmer.

Ferner interessiert

- welche Möglichkeiten und Grenzen hinsichtlich der Integration von entsprechenden Wohnprojekten in Bestandsgenossenschaften bestehen und
- welcher Handlungsbedarf sich letztlich aus den gewonnenen Erkenntnissen ableiten lässt.

Mit der Publikation der Ergebnisse ist Ende 2014 zu rechnen.

Lisa Calmbach
Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg
Findelgasse 7/9,
90402 Nürnberg
Tel. 0911 / 205559 - 14
Fax 0911 / 205559 - 20
E-Mail: calmbach@genossenschaftsinstitut.de
www.genossenschaftsinstitut.de

**Weiterbildung: „Projektentwickler/innen für Wohnungsbaugenossenschaften“, die Rolle von Projektentwicklern
Dr. Winfried Haas, innova eG**

Dr. Winfried Haas, der leider ebenso wie seine Kollegin Dr. Sonja Menzel verhindert war, stellte uns sein Konzept zur Verfügung. Es wurde von Frau Majchrzak-Rummel vorgetragen und durch Mathias Fiedler vom ZdK, als Mitgliedsorganisation der innova eG, ergänzt.

Eine Weiterbildung für den Bereich Wohnungsbaugenossenschaften könnte sich anlehnen auf die Erfahrungen mit dem erfolgreichen Weiterbildungskonzept der innova eG zur Projektentwickler/in für Energiegenossenschaften. Dabei hat sich die Gliederung in Präsenz- und online-Lernphasen, sowie ein Kolloquium bewährt. Das Lernen in der Gruppe hat den Vorteil, dass sich nach Ende der Weiterbildung die Kolleg/innen bei Fragen und Anliegen untereinander vernetzen können. Die Finanzierung durch Bildungsträger, Teilnehmer/innen, Förderer und Sponsoren wäre zu klären.

⁴ Vgl. Schmid, L.: *Senioren-genossenschaften als Plattform partizipativer Selbsthilfe – Nutzen für Mitglieder und die Gesellschaft*, in: *ZfgG* 1/2011, S. 19–33.

⁵ Vgl. Calmbach, L. (Fn. 2), S. 90–94.

Zusammenfassung des Referenten:

Um die Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften entscheidend voranzubringen, braucht es fachlich versierte, engagierte und innovative Berater/innen und Promotor/-innen, die neue Wohnprojekte in genossenschaftlicher Rechtsform mit auf den Weg bringen. In einer modularen Weiterbildung sollen die künftigen Projektentwickler/innen befähigt werden, die Gründung von neuen Wohnungsbaugenossenschaften zu unterstützen – vor allem bei der Ausgestaltung der genossenschaftlichen Rechtsform sowie der Erarbeitung eines schlüssigen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Konzeptes.

Zielgruppen der Weiterbildung:

- Wohnprojektberater/innen
- Initiativträger in Wohnprojektgruppen
- Architekten und Planer
- Baufinanzierer
- Team- und Organisationsentwickler
- Mitarbeiter/innen von entsprechenden Unternehmen, Verbänden und Institutionen

Elemente des Curriculums für die Weiterbildung: Lernform: Blended Learning

- 3 Präsenzphasen (10 Tage)
Vorträge, Präsentationen, Gruppenarbeit, ganztägige Exkursionen zu Projekten
- Online-Lernphasen (Lernplattform)
Online-Tutoren, Fachtutoren, Regionalgruppen, Praxisprojekt
- Kolloquium
Präsentation und Disputation, Zertifikat
- Support und Vernetzung

Dr. Winfried Haas
innova eG
Kurt-Eisner-Straße 41
04275 Leipzig
Tel. 0341 / 6810985
E-mail: winfried.haas@innova-eg.de
www.innova-eg.de

Dachgenossenschaft + Vernetzung mit Kommune:

Rosemarie Oltmann, Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG, Hamburg, Vorstand und Mitarbeiterin STATTBAU HAMBURG

Der Erfolg der „Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG“ ist auf dem Hintergrund der Hamburger Strukturen zu sehen. Die Schanze eG ist nicht nur Dachgenossenschaft, sondern auch ein Baustein in einer kommunalen Netzstruktur, deren Elemente sich ergänzen und kreativ entwickeln.

So gibt es als Anlaufstelle der Stadtentwicklungsbehörde die Agentur für Baugemeinschaften für das gemeinsame Bauen im Eigentum und als Genossenschaft. Sie sorgt dafür, dass Grundstücke für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden, führt die Bewerbungsverfahren durch und kümmert sich während der Anhandgabezeit um die erfolgreiche Umsetzung der Projekte.

Der Stadtstaat schuf förderlichen Bedingungen, von denen auch die Dachgenossenschaft Schanze eG profitiert. Eine dieser Bedingungen ist das Anhandgabeverfahren bei der Vergabe von Grundstücken. Das Liegenschaftsamt vergibt Grundstücke für ein Jahr unentgeltlich, um Zeit für die Planung für das betreffende Grundstück zu geben. Nach der Anhandgabezeit muss das Grundstück erworben werden. Der Preis für das Grundstück steht bereits vor der Anhandgabe fest.

Außerdem gibt es seit fast 30 Jahren Baubetreuungsunternehmen, wie z.B. die STATTBAU HAMBURG und die Lawaetz Stiftung, die Gruppen in der Genossenschaftsgründung begleiten. Die

STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH wurde 1985 als erster alternativer Sanierungsträger für die besetzten Häuser gegründet.

Diese Unternehmen sind privat, z.B. wird die STATTBAU HAMBURG von 3 Vereinen getragen. Sie hat früher mehr, heute weniger Förderung vom Senat erhalten.

In der STATTBAU HAMBURG haben sich Projektentwickler/-steuerer zusammengefunden, die Wohnprojekte in Miete, Eigentum oder Genossenschaft begleiten, aber auch Kindertagesstätten oder Gemeindebedarfseinrichtungen entwickeln und die Umsetzung von energiepolitischen Standards sichern. Die STATTBAU HAMBURG funktioniert mit einer Halbtageskraft und freien Mitarbeiter/innen - ein Team aus Fachleuten unterschiedlicher Disziplinen, die über die Grenzen ihrer Fachgebiete hinaus denken können: Architekt/innen und Stadtplaner/innen sind ebenso vertreten wie Fachleute der Volkswirtschaft, Sozialökonomie, aus kaufmännischen Berufsausbildungen sowie den Geistes- und Sozialwissenschaften.

Im Kontext der STATTBAU HAMBURG hat sich eine weitere GmbH, die „P 99 Gebäudeverwaltung“ gegründet, um Wohnprojekten inzwischen bundesweit als Dienstleister die Wohnungsverwaltung und Vorbereitung der Genossenschaftsprüfung anzubieten. Die STATTBAU HAMBURG ist als eine Gesellschafterin beteiligt.

Die Gründung der Schanze eG fällt 1987 in die Zeit des Hausbesetzerprotests gegen Entmietung zur Modernisierung oder zum Abriss. Die Hamburger Hafenstraße wurde bundesweites Symbol für den Widerstand gegen eine gescheiterte Stadtentwicklungspolitik. Den Gründern ging es nicht – wie bei einer Projektgenossenschaft - um persönliche Selbsthilfe. Vielmehr schlossen sich sozialpolitisch engagierte Menschen zu einem „Dach für alle Fälle“ zusammen. Die Rechtsform „Genossenschaft“ harmoniert durch ihre Elemente wie wirtschaftliche Selbsthilfe, soziale Teilhabe und demokratische Selbstbestimmung ideal mit der strategischen Zweckausrichtung. Diese musste sich an die sich immer wieder ändernden wohnungs- und sozialpolitischen Rahmenbedingungen in Hamburg anpassen.

Während in der Gründungsphase der Zweck „alternative Sanierung besetzter Häuser durch viel `Muskelhypothek‘“ prägend war, öffnete sich die Schanze eG später in Kooperation mit sozialen Trägern auch für Neubau für Menschen mit besonderem sozialem Bedarf (z.B. wohnungslose oder psychisch kranke Menschen, auch Wohngemeinschaften) und engagiert sich nun im Rahmen der Sozialraumentwicklung. Der Stadtstaat Hamburg und die Schanze eG haben sich immer den wechselnden wohnungspolitischen Erfordernissen verpflichtet gefühlt.

Heute hat die Schanze eG 27 Mehrfamilienhäuser mit 326 Wohnungen, davon 58 % im Wohnungsneubau und 42 % Bestandswohnungen oder anders betrachtet 9,5 Mietshäuser mit 95 Wohnungen vermietet mit Einzelnutzungsverträgen und 17,5 Gruppenprojekte mit 231 Wohnungen vermietet durch Abschluss von Gesamtnutzungsverträgen

Für 70% der Wohnungen der Schanze eG trifft letzteres zu: ein Baubetreuungsunternehmen wie z.B. die STATTBAU HAMBURG entwickelt mit einer Gruppe ein Projekt mit autonomer interner Struktur in unterschiedlichen Rechtsformen (Miete mit Gesamtnutzungsvertrag oder Eigentum), das dann unter das Dach der Schanze eG schlüpfen kann. Erst wenn die Gesamtfinanzierung steht und das nötige Eigenkapital vorhanden ist, übernimmt die Schanze eG die Trägerschaft und wird Eigentümerin des Grundstücks. Die Schanze eG kooperiert mit den Hausvereinen und ist im Grundbuch eingetragen.

In der Regel kommen Gruppen auf die Schanze eG mit einem Grundstück oder einem Haus zu. Nach der Realisierung wird das Projekt der Schanze als Eigentümerin zur Verwaltung übergeben.

Prinzip ist soviel Selbstverwaltung wie möglich und soviel professionelle Unterstützung wie nötig. Die Selbstverwaltung der einzelnen Projekte spart der Dachgenossenschaft Geld, das sie in einen anderen Sektor investieren kann: 30% der Wohnungen sind klassisch mit Einzelnutzungsverträgen vermietet, mit Schwerpunkt der Vermietung an Menschen mit bestimmten sozialen Einschränkungen.

Entweder gibt es also unter dem Dach der Schanze eG einen Hausverein mit einem Gesamtnutzungsvertrag oder Einzelmietverträge.

Das Zusammenspiel Schanze eG als juristischer Rechtsträger und STATTBAU HAMBURG als einer der professioneller Baubetreuer / Projektentwickler gehört zur wohlüberlegten strategischen Struktur. Jedes Neuprojekt ist ein Risiko für die Bestandobjekte unter dem Dach der Schanze. Insoweit übernimmt die Schanze eG als Schuldnerin im Außenverhältnis (z.B. zu Banken) nur Projekte, die fachlich optimal betreut wurden.

Eine Dachgenossenschaft in diesem Modell erspart also Projektgruppen nicht die Erarbeitung eines eigenen Konzepts und eines eigenen Finanzierungsmodells. Umso wichtiger ist die Rolle des Projektentwicklers z.B. der STATTBAU HAMBURG.

Frau Oltmann ist gleichzeitig als Mitarbeiterin angestellt bei der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungs mbH und ehrenamtlicher Vorstand der Schanze eG.

Rosemarie Oltmann
Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG
Sternstraße 106
20357 Hamburg
E-Mail: r.oltmann@stattbau-hamburg.de
www.stattbau-hamburg.de/index.php/basics-tips/articles/traeger-fuer-wohnprojekte.html

Stellungnahme der Verbände:

Mathias Fiedler, Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK)

Der Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. wurde 1903 in Dresden gegründet und hat seitdem seinen Sitz in Hamburg. Er arbeitet für den Erfolg der Genossenschaftsidee, für die Verwirklichung der genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Er vertritt die Interessen der Mitgliedsgenossenschaften, berät sie in ihrer Tagesarbeit und bei grundlegenden Fragen. Der ZdK hilft bei der Gründung neuer Genossenschaften. Er ist kein Prüfungsverband.

Herr Fiedler formulierte die Fördermöglichkeiten aus seiner Sicht:

Hilfreich wäre eine Förderung von Projektentwicklung als Moderatoren und Mittler zwischen der Gruppe und Verkäufern, Architekten, Kreditinstituten und Verbänden.

Ausschreibungen von öffentlichen Grundstücken sollen auf gemeinschaftliche Wohnprojekte und Genossenschaften hin zugeschnitten sein.

Die Eigenkapitalanforderungen für neue Genossenschaften sind hoch: ohne Förderungen müssen sie 30 – 40% der Gesamtsumme aufbringen. Förderprogramme könnten hier Abhilfe schaffen, auch im Sinn einer gewünschten sozialen Durchmischung.

Nach der Realisierung, in der Wohnphase stehen Verwaltungsaufgaben (Mieteinzug, Nebenkostenabrechnung, Kalkulation, Buchführung etc.). Ehrenamtliche Vorstände brauchen einen regelmäßigen Erfahrungsaustausch und Coaching, um ihre Aufgaben erfüllen zu können. Einige Aufgaben können auch an Dienstleister vergeben werden.

Mathias Fiedler
Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V.
Vorstand, Rechtsanwalt
Baumeisterstraße 2
20099 Hamburg
E-Mail: fiedler@zdk.coop
www.zdk-hamburg.de

Dr. Stefan Roth, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW)

Die regionalen Prüfungsverbände, wie der VdW Bayern, und der Bundesverband GdW haben sich auf ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Unterstützung der Neugründung von Genossenschaften verständigt. Die Verbände wollen damit Gründungshemmnisse abbauen und die genossenschaftliche Rechtsform befördern. Die Maßnahmen beinhalten die kostenlose Erstberatung von Gründungsinitiativen, die Pauschalisierung der Kosten für die Gründungsprüfung (derzeit pauschal 500.- EUR) sowie der laufenden Prüfungen in den ersten 3 - 5 Jahren, spezielle Seminarangebote für kleine Neugründungsinitiativen, Pauschalgebühren für die Übernahme der Buchführung, der Jahresabschlusserstellung, der steuerlichen Betreuung sowie die kostenlose Bereitstellung verschiedener Materialien.

Auf der website des Verbandes finden sich Checklisten zur Kontrolle der wichtigsten Fragen und Schritte im Rahmen der Gründung einer eG und Zusammenstellung der Unterlagen für die Prüfung gem. §11 Abs. 2 Nr. 3 GenG.

Dr. Stefan Roth

Justiziar im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW) Bayern, Beratung von neuen Genossenschaften

Stollbergstraße 7, Postfach 22 16 54
80539 München

E-Mail: stefan.roth@vdwbayern.de

www.vdwbayern.de

Wolfdieter v. Trotha, Genossenschaftsverband Bayern e. V.

Der Genossenschaftsverband Bayern bietet ausführliche Hinweise zur Genossenschaftsgründung auf seiner website, sowie eine Broschüre „Für alle die gemeinsam handeln wollen – Genossenschaft“, Checklisten für die Do's und Don'ts, sowie eine Facebook-Seite für Genossenschaftsgründer/innen.

Wolfdieter von Trotha

Genossenschaftsverband Bayern e. V.

Türkenstraße 22-24

80333 München

E-Mail: gruendungsberatung@gv-bayern.de

www.gv-bayern.de

Direkte Förderung von Wohnbaugenossenschaften durch Verbände, Länder und Kommunen - Revolvierende Entwicklungs- und Investitionsfonds und weitere Instrumente.

Heike Skok, wohnbund e.V. und Urbanes Wohnen e.V.

Frau Skok stellte ein steigendes Interesse an neuen Wohnformen fest. Diese sollten auch deshalb unterstützt werden, weil sie häufig als Impulsgeber einer lebendigen sozialen und kulturellen Stadtgesellschaft wirken.

Hemmnisse und Stolpersteine hierbei sind

- Der Zugang zu bezahlbaren Grundstücken
- Beratung und Unterstützung bei Gründung und Projektentwicklung
- Eigenkapitalausstattung und Bonität

Das Referat von Frau Skok war eine Fundgrube von Ideen zur finanziellen Unterstützung von jungen Genossenschaften. Sie unterschied dabei zwischen Lösungen

- auf der genossenschaftsinternen Ebene,
- auf der Ebene zwischen Genossenschaften und –verbänden sowie
- auf der staatlichen Ebene und
- der kommunalen Ebene.

Genossenschaftsinterne Spareinlagen (z.B. Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG- und Solidarabgaben (z.B. Mietshäuser Syndikat) zielen auf die Erleichterung der Expansion von vorhandenen Genossenschaften und Gemeinschaftsprojekten.

www.1892.de/spareinrichtung.html und www.syndikat.org

Genossenschaftsverbände, Traditionsgenossenschaften, private und öffentliche Anleger können im Rahmen eines genossenschaftlichen Entwicklungs- und Bürgschaftsfonds eine junge Genossenschaft unterstützen, indem sie Geschäftsanteile übernehmen, Darlehen, stille Beteiligungen und Genussrechte als eigenkapitalersetzende Mittel geben.

Ein solches Modell gibt es in der Schweiz schon lange in Form der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften www.hbg-cch.ch

Zur Refinanzierung dienen das Nachsparen von Eigenkapital durch Zeichnung weiterer Anteile, eine wachsende Verzinsung des Beteiligungskapitals und das Abschöpfen von Mieterhöhungsspielräumen.

Ein staatlicher Förder- und Investitionsfonds für Genossenschaften wurde bereits 2004 von der Expertenkommission „Genossenschaften“ empfohlen. Er kann

- Geschäftsanteile staatlich fördern, entsprechend der ehemaligen Eigenheimzulage und wie bei Energiegenossenschaften
- als stille Beteiligung oder Eigenkapitalersatzdarlehen vergeben werden und
- z.B. über Wohnungsbauförderung (Land und Bund) abgewickelt werden.

Ein kommunaler Genossenschaftsfonds kann

- direkt als Eigenkapitalersatz-Darlehen
- als Überbrückungsdarlehen oder
- als Zuschuss zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen

vergeben werden. Er kann sich z.B. aus Erbbauzinserträgen oder aus der steigenden Verzinsung der Darlehen speisen.

Projekte, die von diesen Instrumenten profitieren wollen, müssen Anforderungen erfüllen:

- schlüssiges Konzept
- Kerngruppe
- Grundstück
- Finanzierungskonzept
- fachliche Unterstützung

Weitere Instrumente zur Unterstützung von Neugründungen wurden in den Beiträgen aus München und Hamburg schon genannt:

- Anlaufstelle für Vernetzung und Beratung
- Anhandgabe von Baugrundstücken (kostenfreier Planungsvorlauf)
- Grundstücksvergabe im Konzeptverfahren zum Festpreis ggf. auch unter Verkehrswert

Weitere Instrumente können sein:

- Erbbaurechte
- Fördermittel (Sozialer Wohnungsbau)
- Landesförderprogramm Genossenschaften
Kommunale oder Landesbürgschaften zur Erhöhung der Bonität
Einen solchen Bürgschaftsfonds gibt es z. B. im Schweizer Kanton Schwyz
www.sz.ch/xml_2/internet/de/file/modul/news/html.cfm?config=2BBC4093-5056-8202-CA04D0FEDBF1EC5A&did=2&lid=1&lg=DE&userLG=DE&newsID=14528&pid=12227
- Kooperation mit Stiftungen (Trias)
- Kooperation mit Alt-Genossenschaften

Gruppenarbeit und Wandzeitung am Nachmittag:

Die Förderung und Entwicklung der Wohnbaugenossenschaften steht und fällt mit dem politischen Willen bei allen Akteuren: bei der Politik selbst, bei der Verwaltung, bei den Genossenschaften und ihren Verbänden und bei Bildungsträgern oder sonstigen Verbänden.

Es gibt gute Argumente, die Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften voranzutreiben:

- Genossenschaften sind eine demokratische Rechtsform, die Erfahrungen mit Mitbestimmung und demokratischem Diskurs vermittelt und die Eigenverantwortung stärkt.
- Das gemeinsame Eigentum ist eine Alternative zu selbstgenutztem Privateigentum oder Vermietung.
- Genossenschaften tragen langfristig zur Dämpfung der Mietkosten auf dem Wohnungsmarkt bei, weil sie keinen Gewinn erwirtschaften dürfen.
- Genossenschaften strahlen in die Wohnumgebung aus mit ihren zahlreichen alternativen wirtschaftlichen und sozialen Konzepten.

Am Nachmittag des Fachtages wurde in Gruppen gearbeitet. 5 Tische waren folgenden Themen zugeordnet:

Beiträge zur Erleichterung und Förderung der Gründung neuer Wohngenossenschaften durch

Tisch 1: der Politik

Tisch 2: der kommunalen Verwaltung

Tisch 3: der Genossenschaften

Tisch 4: der Genossenschaftsverbände

Tisch 5: der Bildungsträger und Sonstige

In der ersten Runde haben sich die Teilnehmer/innen bunt gemischt an die Tische verteilt, d.h. dass möglichst an jedem Tisch Vertreter/innen der Politik, der Verwaltung, der Genossenschaften und ihrer Verbände und von Bildungsträgern / Sonstigen saßen. Diese Arbeitsgruppen haben ihre Ergebnisse auf einem Flip-Chart-Papier niedergeschrieben.

Dann wechselte die Tischbesetzung. Die Vertreter der Politik, der kommunale Verwaltung, der Genossenschaften, der Genossenschaftsverbände und der der Bildungsträger / Sonstige setzten sich mit den Ergebnissen der ersten Runde auseinander und nahmen dazu Stellung.

Parallel zur Gruppenarbeit wurden die Rubriken der „Wandzeitung“ ausgefüllt.

Die "Wandzeitung" war ein excel-Dokument, in dem von den Tisch-Teilnehmer/innen für jeden Vorschlag die Kriterien: Maßnahme / setzt in welcher Phase ein / Akteur / Adressat / Kostenträger / Kosten / Wirksamkeit 0 - 10 und Bemerkungen ausgefüllt wurden.

Bei den Phasen haben wir zwischen Initialphase (1), Konzeptphase (2), Gründungsphase (3) bis zur Gründung (4), Realisierung (5) und Wohnphase (6) unterschieden.

Im Anschluss wurden die Ergebnisse der beiden Gruppen und die Wandzeitung dem Plenum vorgestellt. In der Wandzeitung wurden einzelne Ergebnisse in ihrer Wirksamkeit (0-10) für die Thematik „Förderung und Erleichterung der Gründung von Neuen Wohnungsbaugesellschaften“ eingeschätzt.

In vielen Fällen war in der Diskussion nicht scharf zu trennen zwischen der Förderung von „neuen Wohnformen“ und Wohnbaugenossenschaften.

Beitrag der Politik

Die Beiträge der Politik und Verwaltung sind eng verflochten. Grundsätzlich muss hier zwischen den Ebenen EU, Bund, Länder und Kommunen unterschieden werden.

In Kommunen ist wachsendes Interesse an der Förderung des genossenschaftlichen Wohnbaus zu verzeichnen, in den Ländern und dem Bund leider noch weniger. Kommunen sollen sich in Land und Bund für genossenschaftliches Bauen/neue Wohnformen einsetzen. Die Kommunen, die die Bedeutung der Förderung des genossenschaftlichen Wohnbaus / neuer Wohnformen erkannt haben, sollten sich vernetzen und Erfahrungen austauschen.

Dabei werden neue Wohnformen als Daseinsvorsorge gesehen, um der Altersarmut zu begegnen und Einsparpotentiale durch die Vermeidung von stationärer Unterbringung zu nutzen – positiv formuliert: Menschen lange den gewünschten Verbleib zu Hause ermöglichen

Fördermittel schaffen gezielte Anreize und vermitteln öffentliche Wertschätzung.

Die Politik beschließt Anspruchsgrundlagen, z.B.

- die Förderung neuer Wohnformen für Senior/innen und/oder
- die Verpflichtung für alle Kommunen, ein seniorenpolitisches Gesamtkonzept zu erstellen, das die verschiedenen Teile der Verwaltung untereinander und mit Akteuren außerhalb vernetzt.

www.stmas.bayern.de//senioren/recht/seniwof.php/

www.stmas.bayern.de//senioren/kommunen/index.php

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Genossenschaften als Wirtschaftsunternehmen der Privatwirtschaft gelten. Insoweit darf die Politik eine Rechtsform nicht übermäßig gegenüber der Konkurrenz fördern. Sie kann jedoch bestimmte Zwecke fördern oder Unternehmensgründungen allgemein so fördern, dass auch Genossenschaften davon profitieren z.B. ERP-Gründerkredite.

ec.europa.eu/internal_market/investment/social_investment_funds/index_de.htm

[www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Gr%C3%BCnden-](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Gr%C3%BCnden-Erweitern/?kfwmc=VT.Adwords.Gruenderkredit2013.GruenderkreditGENERIC.Gruenderkredit)

[Erweitern/?kfwmc=VT.Adwords.Gruenderkredit2013.GruenderkreditGENERIC.Gruenderkredit](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Gr%C3%BCnden-Erweitern/?kfwmc=VT.Adwords.Gruenderkredit2013.GruenderkreditGENERIC.Gruenderkredit)

Genossenschaften können einen neuen Europäischen Fonds für soziales Unternehmertum nutzen:

„Ebenfalls ab dem 22. Juli 2013 gilt die Verordnung (EU) Nr. 346/2013 vom 17. April 2013 über Europäische Fonds für soziales Unternehmertum (EuSEF-VO). Dadurch wird eine weitere Fondskategorie geschaffen, die auf die Finanzierung eines spezifischen Segments abzielt. Im Falle der EuSEF-VO sind dies solche Unternehmen, die sich dem Ziel einer positiven sozialen Wirkung verschrieben haben und bei denen die Gewinnmaximierung eine nur untergeordnete Rolle spielt. Ziel der Verordnung ist es, gemeinsame Rahmenbedingungen für die Verwendung der Bezeichnung „EuSEF“ für sogenannte qualifizierte Fonds für soziales Unternehmertum sowie Regelungen für deren Verwalter und einen europaweiten Vertrieb zu schaffen.“

www.roedl.de/themen/Fonds-Brief/2013-08-21/Verordnung-ueber-Europaeische-Fonds-fuer-soziales-Unternehmertum vom 31.12.2013

und http://ec.europa.eu/internal_market/investment/social_investment_funds/index_de.htm

Information der Europäischen Kommission

Eine nachhaltige, fachübergreifende und generationenüberspannende Planung ist gefragt. Hierfür ist ein Umdenken („anders denken lernen“) in manchen Kommunen nötig. Bürger/innen müssen Einfluss nehmen auf die Politik besonders in den Kommunen – auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung.

Gewünschte politische Instrumente sind

- Einfluss auf die Wohnungswirtschaft als wichtige kommunale Aufgabe erkennen
- verlässliche Rahmenbedingungen schaffen
- Die Gestaltung der Grundstücks-Vergabeordnung - besonders wirksam (10 Punkte):
 - Grundstücke zum Verkehrswert abgeben
 - Bindungen bei der Vergabe ermöglichen, die Mietkosten dämpfen
 - Kostentreiber bei der Vergabe vermeiden z.B. Erbbaurecht anwenden und einen angepassten Stellplatzschlüssel anwenden,
- kostenlose Anhandgabe (1 J.) von Grundstücken
- Grundstücke für Genossenschaften ausweisen,

- eine Wohnbauförderung, die an die neuen Wohnformen wie Seniorengemeinschaften angepasst ist z.B. sollte die klassische Ausweisung von (Neu)baugeländen, die sich bei Bauträgern gut vermarkten lassen einer seniorenorientierten / sozialorientierten Innenentwicklung Platz machen.
- Kommunale Übernahme von Genossenschaftsanteilen für EOF-geförderte Haushalte,
- Beratungsstelle für neue Wohnformen.

Beitrag der Verwaltung

Beiträge der Verwaltung, die in der ersten Runde vom gemischt besetzten Tisch vorgeschlagen werden, prüften die Vertreter/innen der Verwaltung unter den Gesichtspunkten: was ist

- leistbar
- zu differenzieren
- nicht leistbar.

Zunächst wurde festgestellt, dass es immer noch häufig an einschlägigem Fachwissen zum Thema Genossenschaften/neue Wohnformen in Politik und Verwaltung fehlt. Gibt es kommunale Bildungsträger z.B. vom Städte- und Gemeindetag, die angesprochen werden können? Kann gemeinschaftliches Wohnen Thema in Bürgermeisterbesprechungen werden?

Die Realisierung genossenschaftlichen Wohnens fällt in die Zuständigkeit verschiedener kommunaler Referate. Ein verwaltungsinterner „Lotse“ kann die Abläufe beschleunigen und Zuständigkeiten klären.

Die Beratung der kommunalen Referate selbst kann lt. Verwaltungsvertreter/innen keine tiefgehende Rechtsberatung sein. Inhalte richten sich nach jeweiliger Zuständigkeit: Wohnbauförderung, Bauberatung oder Planungsrecht, themenbezogen auch z.B. Förderungen.

Wirksamkeit 7

Aufgabe der Verwaltung ist es, Rahmenbedingungen für das konkrete Projekt bzw. generell für alle gemeinschaftlichen Bauprojekte zu realisieren – auch hier innerhalb der Zuständigkeiten und der gesetzlichen Festsetzungen, besonders innerhalb der kommunalen Planungshoheit, z.B.

- Sichern von Grundstücken,
- Flächenausweisung für Geschosswohnungsbau und
- Kontingente für Genossenschaften.

Wirksamkeit 8

Auch in Nürnberg sind als Instrumente denkbar:

- städtebauliche Verträge für private Flächen (z.B. 30% für sozialen Wohnungsbau)
- Grundstücksreservierungen für städtische Grundstücke

In verschiedenen Kommunen sind bereits Beratungsstellen für neue Wohnformen tätig – verwaltungsintern oder extern / kommunal gefördert. Kommunale / kommunal geförderte Beratungsstellen sollen erste Anlaufstellen sein, Informationen bereitstellen, Veranstaltungen durchführen und Ratsuchende dann der Beratung von Fachleuten z.B. Projektentwicklern übergeben. Gerade in der Gründungsphase soll die Kommune auch Infrastruktur z.B. Räume bereitstellen.

Wirksamkeit 7

Wirksamkeit einer zentralen Anlaufstelle: 10

Die Abstimmung zwischen kommunalen, externen, bürgerschaftlich engagierten, verbandlichen und freiberuflichen Angeboten muss sich verbessern – auch im Interesse der Kommune.

Wirksamkeit: 8

Aufgaben - nicht der kommunalen - sondern der externen Beratungsstellen oder der Verbände und Vereine sind

- die Vernetzung von Interessierten und Fachleuten untereinander (Wirksamkeit 8)

- regelmäßige Projektbörsen für Interessierte und Projektgruppen.

Bürgerschaftlich engagierte Beratung, wie sie viele der Regionalstellen des Forums Gemeinschaftliches Wohnen e.V. anbieten, kann auf die Dauer kein Ersatz für Beratungsstellen sein.

Beitrag der Genossenschaften

In manchen Aspekten der Diskussion schien die Motivation von alten Genossenschaften, die Gründung von neuen Genossenschaften zu fördern, nicht selbstverständlich.

Wenn Genossenschaften die genossenschaftlichen Prinzipien ernst nehmen, dann sollte kollegiale Beratung und Wissenstransfer allerdings keine Frage sein. Alte und junge Genossenschaften haben gemeinsame politische Interessen:

- bezahlbare Grundstücke und
- bezahlbaren Wohnraum erhalten und schaffen und
- die Konditionen der Verbände auf einem bezahlbaren Niveau halten.

Kollegiale Beratung neuer Gruppen durch alte Genossenschaften, sowie die Vernetzung von alten und neuen Genossenschaften in Form von Patenschaften bis hin zur Übernahme von Verwaltungstätigkeiten - können z.B. auch durch die Verbände angeregt werden.

Wirksamkeit 8

Wenn die Grundstücksvergabe an entsprechende Bedingungen geknüpft ist, dann ist die Öffnung von bestehenden Genossenschaften für die Beteiligung von Wohnprojektgruppen in Neubau und Nachverdichtung sehr effektiv. Auf diese Weise können alte Genossenschaften neue Mitglieder gewinnen und eine andere Mitgliederstruktur (z.B. durch Familien) ausbilden.

Wirksamkeit 10

Ein genossenschaftlicher Solidarfonds: Mit einem genossenschaftlichen Solidaritätsfond, zu dem alle bestehenden Genossenschaften beitragen, werden junge Genossenschaften gefördert.

Wirksamkeit 8

Wird er revolvierend gestaltet, dann gilt der Grundsatz: wer etwas bekommt, trägt später selbst bei.

Neue Genossenschaften sollten (Bürger-) Stiftungen vermehrt für Ausstattungsbestandteile, die einer breiteren Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, heranziehen. Dieser Förderzweck erklärt sich dadurch, dass Genossenschaften nicht gemeinnützig sind, Stiftungen jedoch ein definiertes Stiftungsziel haben.

Beitrag der Verbände

Die Genossenschaftsverbände wurden in der Pflicht gesehen, allgemein Öffentlichkeitsarbeit zu leisten, aber sich auch spezifisch z.B. in den Kommunen und deren Organisationen, dem Städte- und Gemeindetag für ihre Ideen einzusetzen. Die Verbände tun dies noch zu wenig.

Sie sollen eine mit den Kommunen, Bildungsträgern und freiberuflichen Projektentwickler/innen abgestimmte Beratungsleistung bieten.

Freiberufliche Projektentwickler/innen haben andere Beratungsinhalte als Verbände und Kommunen. Sie vernetzen die Aspekte: „Genossenschaftsgründung“, Soziales, Recht, Architektur, Wirtschaft, Finanzen, Verwaltung. Verbände könnten diese Beratungsleistungen fördern und sich den Inhalten öffnen.

Verbände sollten ihre spezifischen Beratungsleistungen zur Gründung kostengünstig gestalten. Vor allem kleine Genossenschaften mit ehrenamtlichen Vorständen sind finanziell mit der Gründungsberatung und Wirtschaftsprüfung sehr belastet. Hilfreich wäre es z.B., wenn last-minute-Angebote bei freien Plätzen günstig angeboten werden.

Jedoch haften die Verbände auch für alle Eintragungen d.h. an Qualität und Umfang der Beratung sind keine Abstriche zu machen. Die anwesenden Verbandvertreter können bereits über attraktive Bedingungen bei der Gründungsberatung berichten. (s. Referate der Verbandsvertreter)

Die Forderung nach angemessenen, einheitlichen Prüfungsstandards wird kontrovers diskutiert: die Verbandsvertreter warnen davor, dass das Vereinheitlichen auch ein Kostentreiber sein kann. Die Risikoanalyse muss individuell erfolgen.

Die verbandliche Beratung und Hilfe sollte bis zur Realisierung gehen. Die Verbandsvertreter schränken jedoch ein, dass sie sich an den rechtlichen Rahmen halten müssen. Die Gestaltung des Geschäftsbetriebes obliegt der Genossenschaft selbst.

Verbände haben auch die Aufgabe, Bildungsangebote für neue Vorstände und Aufsichtsräte zu machen. Für ehrenamtliche Organe neugegründeter Genossenschaften wäre preisgünstige „last minute“ - Angebote sehr hilfreich.

Beitrag der Bildungsträger und Sonstiger

Der Rahmen für die Förderung der Genossenschaftsgründung ist die Information über Neue Wohnformen. Bildungsträger haben die Aufgabe grundlegende Informationen zu deren Vielfalt zu vermitteln: z.B. über mögliche Rechtsformen für Selbstorganisation, auch über Genossenschaften zu informieren. Eine zentral wichtige Aufgabe von Bildungsträgern sind Exkursionen und Projektbesuche und die Vernetzung von Projekten.

In einer Kommune sollte es Bildungsangebote für Bauwillige geben. In diesem Rahmen können auch Informationen über Neue Wohnformen vermittelt werden.

Die Bildungsarbeit der Architektenkammern in den Schulen oder der LAG Architektur und Schule www.architektur-und-schule.org ist ausgesprochen wichtig.

Während der ganzen Veranstaltung wurde die zentrale Rolle der Projektentwickler/-steuerer gesehen. Sie bilden das Bindeglied zwischen der Projektgruppe und den professionellen Geschäftspartnern wie z.B. Verwaltung, Architekten, Juristen und Kreditinstituten, Die Umweltbank macht die Kreditvergabe davon abhängig, ob eine Gruppe sich einen professionellen Projektsteuerer leistet oder nicht.

Wie erlangen Projektentwickler/-steuerer ihr spezifisches Wissen? Sie kommen häufig aus verwandten Berufen und bilden sich dann gezielt oder im learning by doing fort. Die vorgeschlagene Fortbildung zum/r Projektentwicklern (ähnlich dem Weiterbildungskonzept der innova eG zur Projektentwickler/in für Energiegenossenschaften) verspricht standardisierte Qualität und die kollegiale Vernetzung nach Abschluss. Es wird diskutiert, in welchem Rahmen sie stattfinden sollte: als Angebot von Verbänden oder von Bildungsträgern?

Wirksamkeit 5

Die Presse soll der Öffentlichkeit Modelle vorstellen und sie für die Thematik „Neue Wohnformen“ sensibilisieren.

Andere Verbände, wie die Sozial- oder Behindertenverbände haben die Aufgabe über Neue Wohnformen zu informieren und sie zu unterstützen. Sie sollten ihre inklusive Wirkung erkennen und sie deshalb fördern

Schlussbemerkung

Die Veranstalterinnen der Vereine Der Hof e.V. in Nürnberg und Urbanes Wohnen e.V. in München haben sich entschlossen zu diesem Fachtag einzuladen, weil sie die Gründung neuer Wohnbaugenossenschaften unterstützen wollen. Sie stehen mit dieser Sichtweise nicht allein: Kommunen, Verbände und Fachleute aus verschiedenen Disziplinen sehen immer deutlicher, dass neben dem selbstgenutzten Eigentum an Grund und Boden bzw. Wohnraum und der Vermietung die Genossenschaft eG Lösungen für verschiedene Fragestellungen verspricht. Diese sind wirtschaftlicher Art (Dämpfung des Mietanstiegs, Unterbindung von Spekulation) und sozialer Art (demografischer Wandel und soziale Unterstützung).

In vielen Rückmeldungen der Teilnehmer/innen haben wir gehört, dass der Fachtag nützliche Gespräche und wertvolle Anregungen für sie selbst gebracht hat. Dies ist wohl vor allem durch die themenbezogene Zusammenarbeit der verschiedenen Akteursgruppen gelungen: Politik, Verwaltung, Genossenschaften, Genossenschaftsverbände und Bildungsträger/Sonstige.

In der Evaluation des Tages haben wir eine hohe Zustimmung zum Konzept, den Ergebnissen, den Rahmenbedingungen und der Arbeitsatmosphäre bekommen.

Nun hoffen wir, dass dieser Bericht auch im Nachhinein im Zusammenspiel des politischen Prozesses des Genossenschaftsdiskurses einen Beitrag zur Förderung und Erleichterung der Gründungen von Wohnungsbaugenossenschaften liefert.