

## **Notiz: Vortrag Flieger, Genossenschaften am 17.12.08 Seniorenbüro**

### **Genossenschaftsformen:**

- 1) **Nutzer(klein)genossenschaft:** Zusammenschluss einer Wohngruppe zu einer Kleingenossenschaft mit den Prinzipien: 1 Gruppe erwirbt/baut 1 Wohnhaus/1 Siedlung und gründet 1 Genossenschaft.
- 2) **Dachgenossenschaft:** Genossenschaftlich organisierte Trägerform als Dach für mehrere Wohnprojekte. Die Mitglieder/oder Projekte als Ganzes sind Mitglieder der Genossenschaft. Weit(er)gehende Entscheidungsrechte werden an die jeweiligen Wohnprojekte delegiert. Bei der Dachgenossenschaft werden die Möglichkeiten von Wohnprojekten und die Möglichkeiten der genossenschaftlichen Rechtsform miteinander verbunden. Die Genossenschaft bietet den jeweiligen Wohnprojekten bzw. -initiativen eine vertragliche Struktur (z.B. Gruppenmietverträge) an, die ihnen diese Autonomie ermöglicht (muss aber eindeutig in der Satzung stehen). Die Gruppen selbst müssen im Gegenzug vertragliche Verpflichtungen eingehen, die trotz der Autonomie sicherstellen, dass Haftungsrisiken für die Genossenschaft auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- 3) Es gibt auch Mietergenossenschaften, die sind sehr selten. Eigentum bei anderem Träger. Herr Flieger ging auf diese Möglichkeit nicht weiter ein.

### **Hinweise:**

*Kleingenossenschaften* haben höhere Autonomie, sind aber relativ teuer und aufwendig zu gründen und zu führen. Eigentum beim Wohnprojekt.

*Dachgenossenschaften* mit vielen Mitgliedern/Gruppen sind wesentlich preiswerter, aber je nach Satzung bieten oft weit weniger Projektautonomie an. Die klassischen Wohnungsbaugenossenschaften (z.B. der Bauverein in Freiburg) sind auch Dachgenossenschaften, bieten i.d.R. aber keine Projektautonomie an. Eigentum immer bei der Dachgenossenschaft.

### **Vorteile, die sich voraussichtlich über die Einrichtung einer Dachgenossenschaft für Wohninitiativen realisieren lassen:**

Mit der Gründung einer Dachgenossenschaft wird eine zentrale Informations- und Koordinierungsstelle geschaffen, die sich als übergeordnete Trägerstruktur für sehr unterschiedliche Gruppen nutzen lässt. Sie bietet professionelle Unterstützung für eine schrittweise Umsetzung verschiedener Wohnprojekte. Wohninitiativen finden bei Bestandserwerb und Wohnungsneubau bessere Startbedingungen vor. Dazu gehört die verbesserte Vermittlung von

Praxiswissen mittels einer Beratungsinfrastruktur ebenso wie die Erprobung alternativer Finanzierungsformen zur Überwindung der Eigenkapitalschwäche von Wohnprojekten.

**Insgesamt entsteht dadurch ein Rahmen, der erheblich mehr Gruppen und Projekten als bisher ermöglicht, genossenschaftliches Wohnen als Alternative zwischen Miete und individuellem Privateigentum umzusetzen.**

**Was kostet eine Dachgenossenschaft?** (Angaben nach Flieger)

Gründungskosten (Beratung, Satzungsentwurf usw.) ca. Euro 7.000 – 8.000,

Jährlicher Prüfung ca. Euro 1.000

Doppelte Buchführung (Pflicht) – als Minijob machbar (bis Euro 400/Monat je nach Aufwand)

**Fazit:** Genossenschaften sind nur interessant, wenn man dadurch Eigentum erwirbt. Kleingenossenschaften sind zu teuer.

Ob Wirhaus bei der Gründung einer Dachgenossenschaft mit den anderen Gruppen einsteigen sollte, ist eine schwierige Frage. Falls wir nur Generalmieter werden, dann nein. Da wir noch nicht wissen, ob wir Eigentum erwerben werden oder nicht, kann es zum jetzigen Zeitpunkt nur aus Solidaritätsgründen geschehen!

Verfasser Steve Batsford, 7.01.2009