



Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V.

Merkblatt Nr. 3

Die eingetragene Genossenschaft als Rechtsform für ein Wohnprojekt

Wohnprojekte benötigen eine Rechtsform, die den Beteiligten eine Mitwirkung ermöglicht, die Funktionsträger im Projekt nicht überfordert und das eingebrachte Geld sichert. Hierfür bietet sich für viele Wohnprojekte die Form einer eingetragenen Genossenschaft (eG) an.

Genossenschaft haben in Deutschland eine lange Tradition und sind Selbsthilfeorganisationen, mit denen die Mitglieder einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb betreiben. Innerhalb der Genossenschaft gelten dabei Grundsätze von Selbstverwaltung und demokratischer Entscheidungsfindung.

In einer Genossenschaft (eG) sind die Nutzer gleichzeitig Eigentümer und Träger der Genossenschaftsleistung (Identitätsprinzip); jedes Mitglied hat gleichberechtigt eine Stimme, unabhängig von der Höhe der Einlage (Demokratieprinzip); gefördert wird das wirtschaftliche Interesse der Mitglieder, hier also die Versorgung mit Wohnraum (Förderprinzip); durch die gegenseitige Unterstützung kann preiswerter Wohnraum für die Mitglieder geschaffen werden (Solidarprinzip).

Jede Genossenschaft unterliegt der regelmäßigen Prüfung durch einen genossenschaftlichen Prüfverband. Diese Prüfungen stellen hohe Ansprüche an eine geordnete Verwaltung, geben dafür den Mitgliedern eine große Sicherheit.

Gründung und Finanzierung einer neuen Genossenschaft

Mit der Gründung einer eigenen Genossenschaft kann man einerseits die oben genannten Prinzipien am unmittelbarsten verwirklichen

und erhält ein lebenslanges Wohnrecht; es gibt Hilfen von genossenschaftlichen Dachverbänden für die formalen und rechtlichen Dinge. Andererseits verlangt die Gründung einen hohen Aufwand und viel persönliches Engagement der Mitglieder. Vor der Gründung ist unbedingt eine intensive Beratung erforderlich.

Eine Förderung der Genossenschaftsgründung und Zuschüsse für die Realisierung des Bauvorhabens gibt es in der Regel nicht, und da eine neue Genossenschaft keine größeren Mittel hat, ist die Finanzierung allein durch die Mitglieder aufzubringen.

Und hier geht es tatsächlich um größere Summen. Ein Rechenbeispiel: kalkuliert man für Planungskosten, Grundstück, Bau- und Baunebenkosten 3.000€ pro qm und geht man beim Bau des Projekts neben der Bankenfinanzierung von realistischen 20% Eigenkapital aus, ergeben sich 600€ notwendige Eigenmittel pro qm der neue geschaffenen Wohnung, bei 75qm also 45.000€. Diese Eigenmittel werden als „Geschäftsanteile“ an die Genossenschaft gezahlt und mit Auszug/Austritt zurückgezahlt - aber das Geld muss man erst mal haben.

Für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbstgenutzte Wohnung kann man einen zinsgünstigen Förderkredit der KfW Bank bekommen, der innerhalb von 10 Jahren zurückzuzahlen ist.

Für die Schaffung von sozialem Wohnraum („Sozialwohnungen“) kann die Genossenschaft zwar eine Förderung durch das Land in Anspruch nehmen, die formalen Hürden der Bewilligung und die Restriktionen in der Belegung

machen es für eine kleine Genossenschaft allerdings sehr schwierig, diesen Weg zu gehen.

Mitgliedschaft in einer Bestandsgenossenschaft

Alternativ zur Gründung einer eigenen Genossenschaft ist auch der Anschluss an eine Bestandsgenossenschaft möglich. Hier gilt es, die eigenen Interessen der Initiativgruppe vorab realistisch zu klären und damit ins Gespräch mit Bestandsgenossenschaften zu gehen.

Attraktiv für die Genossenschaft könnte sein, dass mit der Initiativgruppe neue Impulse in die Genossenschaft kommen und die Gruppe auch bei der Wohnumfeldentwicklung neuer Projekte eine konstruktive Rolle spielen kann. Attraktiv für die Initiativgruppe ist zweifellos, dass die Höhe der einzubringenden Mittel meist ein Bruchteil dessen beträgt, was man für die selbst gegründete Genossenschaft zahlen müsste.

Häufig wird es zum Problem, dass die Bestandsgenossenschaft feste Vorstellungen von Größe und Schnitt der zu schaffenden Wohnungen hat und dass großzügige Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere ein Gemeinschaftsraum möglicherweise an den Vorstellungen der Genossenschaft scheitert.

Alternative Rechtsformen zum genossenschaftlichen Modell

Eine andere weithin genutzte Rechtsform für Wohnprojekte ist die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Hier muss die eigene Wohnung komplett vom jeweiligen Eigentümer finanziert werden, was Menschen mit geringerem Vermögen und Verdienst vom Projekt ausschließt. Häufig ist der Zusammenhalt durch Einzelinteressen im Einzeleigentum geringer als in einer Genossenschaft.

Einige Wohnprojekte kombinieren eine Genossenschaft mit einer Wohnungseigentümergeinschaft. Dies gibt die Möglichkeit, Menschen mit höheren und geringeren finanziellen Mitteln in einem gemeinsamen Projekt zu halten. Eine solche Form ist in der rechtlichen und praktischen Gestaltung sehr aufwändig, verlangt sehr viel an Beratung und sollte nur im Ausnahmefall angestrebt werden.

Weitere nützliche Informationen

Weitergehende gut aufbereitete Informationen zur Genossenschaftsgründung finden Sie z.B. auf den Internetseiten des

GdW unter: www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de

ZdK unter www.genossenschaftsgruendung.de

Eine Liste von in Schleswig-Holstein aktiven Wohnungsbaugenossenschaften findet sich unter: www.wohnungsbaugenossenschaften-sh.de

Informationen der Landesregierung zur Sozialen Wohnraumförderung sind auf deren Internetseiten zu finden.

Der Interessenverband Wohnprojekte SH

Der Interessenverband ist ein Zusammenschluss der Wohnprojekte in Schleswig-Holstein und wird rein ehrenamtlich geführt.

Wir können den Kontakt zu geeigneten Projekten herstellen, führen Fortbildungen, Workshops und Wohnprojektetage durch. Näheres ist auf unserer Internetseite und in den Newslettern zu finden.

Eine detaillierte weitergehende Einzelberatung ist uns zeitlich nicht möglich.

© IWSH JJos 4/2020

Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V.

Geschäftsstelle IWSH c/o Peter Zogs | Probsteier Platz 24 | 24149 Kiel

eMail: info@wohnprojekte-sh.de

www.wohnprojekte-sh.de