

Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft

Ein Baustein zur Renaissance der eG?

Auf dem Wohnungsmarkt zeigen sich seit geraumer Zeit Tendenzen, die man – wohlwollend betrachtet – als Vorboten einer Renaissance genossenschaftlicher Kooperationsformen bezeichnen kann. Deren Ausprägungen werden sich infolge der gesetzlichen Vereinfachungen durch die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes in Zukunft noch verstärken: Aus existierenden oder sich neu zusammenfindenden Bewohnergruppen entstehen „Wohnprojekte“, die die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft zur Umsetzung ihrer Wohnwünsche und -ziele für sich entdecken. Bei diesen Wohnprojekten handelt es sich im Allgemeinen um Gruppen, die gemeinschaftliches Wohnen und Zusammenleben mit einem hohen Grad an Selbstbestimmung, Selbstorganisation und Selbstverantwortung realisieren möchten. Sie wünschen sich eine Alternative zum Individualeigentum oder zu isolierten Mietverhältnissen.

Geeignete Rechtsform finden

Solche Initiativen stoßen bei der Umsetzung ihrer Ideen meist schon sehr früh auf praktische Schwierigkeiten und Grenzen. Erste Probleme ergeben sich regelmäßig bereits bei der Initiierung der Wohnprojekte. Denn zum gemeinschaftlichen Erwerb eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils – sei es z. B. aus dem Bestand eines Wohnungsunternehmens im Rahmen einer Privatisierung oder als Neubau – oder zur gemeinschaftlichen Anmietung, bedarf es vor allem eines geeigneten Rechtsträgers. Die Initiativen müssen also zügig eine Rechtsform finden, die ihren speziellen Bedürfnissen nach gemeinschaftlichen Entschei-



dungsstrukturen und Gemeinschaftseigentum bestmöglich Rechnung trägt.

Für die Umsetzung derartiger Wohnprojekte bietet sich besonders die eG mit ihren Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung an. Darüber hinaus schafft das Identitätsprinzip eine für die Rechtsform der eG spezifische, besonders enge Beziehung: Die Mitglieder sind einerseits Anteilhaber der eG und damit mittelbar Eigentümer der von der eG gehaltenen Wohnungen, andererseits sind sie als Bewohner zugleich Nutzer der von der eG angebotenen Dienstleistungen. Es gibt keine nutzerfremden Kapitalinteressen. Genossenschaften sind daher der ideale Rahmen für die Realisierung solcher Wünsche und Ziele, wie sie der Entstehung von Wohnprojekten regelmäßig zugrunde liegen:

- Gewährleistung der Sicherheit, Qualität und Bezahlbarkeit von Wohnraum,
- Pflege und Stabilisierung von Nachbarschaften,
- Entwicklung neuer Wohnformen für alternative Lebensvorstellungen,
- Einbettung einkommensschwacher Bewohner,
- Integration von ethnischen Minderheiten und/oder sozial isolierten Bewohnergruppen.

Indes müssen sowohl die Gründung als auch der laufende Betrieb von Genossenschaften nachhaltig organisiert werden. Daran hat auch die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 2006 nichts geändert. Die Initiatoren einer eG müssen die Gründung sorgfältig vorbereiten, damit sie der genossenschaftlichen Gründungsprüfung standhält. Diese ist zwar mit Aufwand

verbunden, bietet aber ein großes Maß an Sicherheit, verringert sie doch enorm das Insolvenzrisiko (siehe PerspektivePraxis 01/06, S. 8).

Ein Dach für Wohnprojekte

Hier stoßen die Initiatoren der Wohnprojekte mangels fachspezifischer Kenntnisse häufig schnell an die Grenzen ihrer Selbstverantwortungs- und Selbstverwaltungsfähigkeit. Das wiederum ist ein Grund dafür, dass in jüngerer Vergangenheit genossenschaftliche Unterstützungsstrukturen entstanden sind, die einzelnen Wohnprojekten als „Dach“ dienen. Sie bieten ihnen sowohl in der Gründungsphase als auch in der laufenden Unterhaltung und Bewirtschaftung der Wohnobjekte Trägerstrukturen und Unterstützung. Parallel neu entstehende Wohnprojekte können sich wiederum diesen Dachgenossenschaften anschließen, ohne zwangsläufig selbst eine Genossenschaft oder eine andere Gesellschaftsform gründen zu müssen.

Auch eigenständigen Klein- und Kleinstgenossenschaften fehlt es vielfach an Größe und fachspezifischem Wissen, um Neubauten oder Sanierungen und die Bewirtschaftung von Gebäuden effizient durchführen zu können. Es bietet sich daher an, dass einzelne Klein(st)genossenschaften miteinander kooperieren, um so Größenvorteile zu nutzen, aber auch Erfahrungen und Fachwissen zu sammeln und weiterzugeben. Insoweit unterstützen Dachgenossenschaften als Sekundärinstitute die auf der Primärebene vorgelegerten kleinen Genossenschaften. Dies ist ein altbekanntes Strukturprinzip aus dem genossenschaftlichen Finanzverbund.

Dachgenossenschaftliche Strukturen dienen jedoch nicht nur der Unterstützung neu entstehender Wohnprojekte „von unten nach oben“. Auch bestehende Wohnungsgenossenschaften können von einer Organisationsform profitieren, die sich an der Grundidee einer Dachgenossenschaft orientiert.

Gerade große Wohnungsgenossenschaften müssen darum bemüht sein, die Identifikation ihrer Mitglieder mit „ihrer“ Genossenschaft zu stärken. Dies kann vor allem durch die Verlagerung von mehr Verantwortung und Gestaltungsspielräumen zu den Gruppen vor Ort („von oben nach unten“) erreicht werden. In diesem Sinne wird das Mitglied und seine Beteiligung am gemeinschaftlichen Wohnen wieder neu entdeckt und aktiviert. Durch die Verlagerung von Zuständigkeiten hin zu kleineren organisatorischen Einheiten, wie z. B. Hausgemeinschaften oder Nachbarschaftsvereinen, wird die genossenschaftliche Basis gestärkt.

Wissens- und Effizienzvorteile

Alle dachgenossenschaftlichen Strukturen haben gemeinsam das Ziel, das Wohnen und Zusammenleben funktionaler Bewohnergemeinschaften zu organisieren und effizient zu gestalten. Dem Wohnprojekt bzw. der Hausgemeinschaft wird dabei einerseits ausreichende Autonomie eingeräumt und wichtige Angelegenheiten rund um das gemeinsame Wohnen können in der Gruppe entschieden und gestaltet werden. Andererseits werden Effizienz- und Wissensvorteile dadurch realisiert, dass Aufgaben wie z. B. die Finanzierung und die Beantragung von Fördermitteln auf

eine gemeinsame Dachorganisation verlagert werden. Dachgenossenschaften können somit in verschiedenster Hinsicht eine Sekundärebene zur Primärebene der Wohnprojekte bilden und diese mit Know-how und Dienstleistungen bis hin zur Bereitstellung und Überlassung von Wohnobjekten unterstützen.

Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Genossenschaftspotenziale“ haben das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) eine Studie zu Dachgenossenschaften in Auftrag gegeben. Mit den Arbeiten wurde das Marburger Genossenschaftsinstitut (ifG Marburg) betraut. Das ifG Marburg hat im Rahmen dieser Studie u. a. einen Praxisleitfaden entwickelt. Darin werden die unterschiedlichen Ausprägungsformen dachgenossenschaftlicher Unterstützungsstrukturen mit ihren Vor- und Nachteilen erläutert und Mustersatzungen und -regelwerke für die Gründung und den laufenden Betrieb von Dachgenossenschaften bereitgestellt.

Ein Gastbeitrag von **Dr. Stephanie Hanrath** und **Dr. Heinz-Otto Weber**
ifG Marburg

Wichtige Vorteile einer Dachgenossenschaft

- Die Dachgenossenschaft entlastet die Wohnprojekte und ihre Bewohner von Aufgaben, die diese nicht oder nur mit geringerer Effizienz durchführen können.
- Die Wohnprojekte können sich einer (existierenden) Dachgenossenschaft als Trägerstruktur bedienen.
- Die Wohnobjekte werden durch die Eingliederung in eine Genossenschaft dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen.
- Die Wohnprojekte und ihre Bewohner haben Entscheidungsautonomie über die ihnen wichtigen Sachverhalte.
- Die Bewohner identifizieren sich mit „ihrem“ Haus und ihrer Hausgemeinschaft und fühlen sich nicht als „eines unter (möglicherweise sehr) vielen Mitgliedern“.
- Die Existenz von aktiven Hausgemeinschaften kann helfen, soziale Notstände und Isolationen zu mildern.