



# **Wohnungsgenossenschaften in RLP. Chancen und Hemmnisse ihrer Verbreitung**

## **Projektbeteiligte**



TECHNISCHE UNIVERSITÄT  
KAISERSLAUTERN

**Fachgebiet Stadtsoziologie, TU Kaiserslautern**

Prof. Dr. Annette Spellerberg

Dr. Lynn Schelisch

Dipl.-Ing. Maximilian Vollmer



**Rheinland-Pfalz**

MINISTERIUM DER FINANZEN

**Förderung durch das Ministerium der  
Finanzen des Landes RLP, ExWoSt**

Dipl.-Ing. Bianca Klein

Dipl.-Ing. Andreas Kühn



# Inhalt

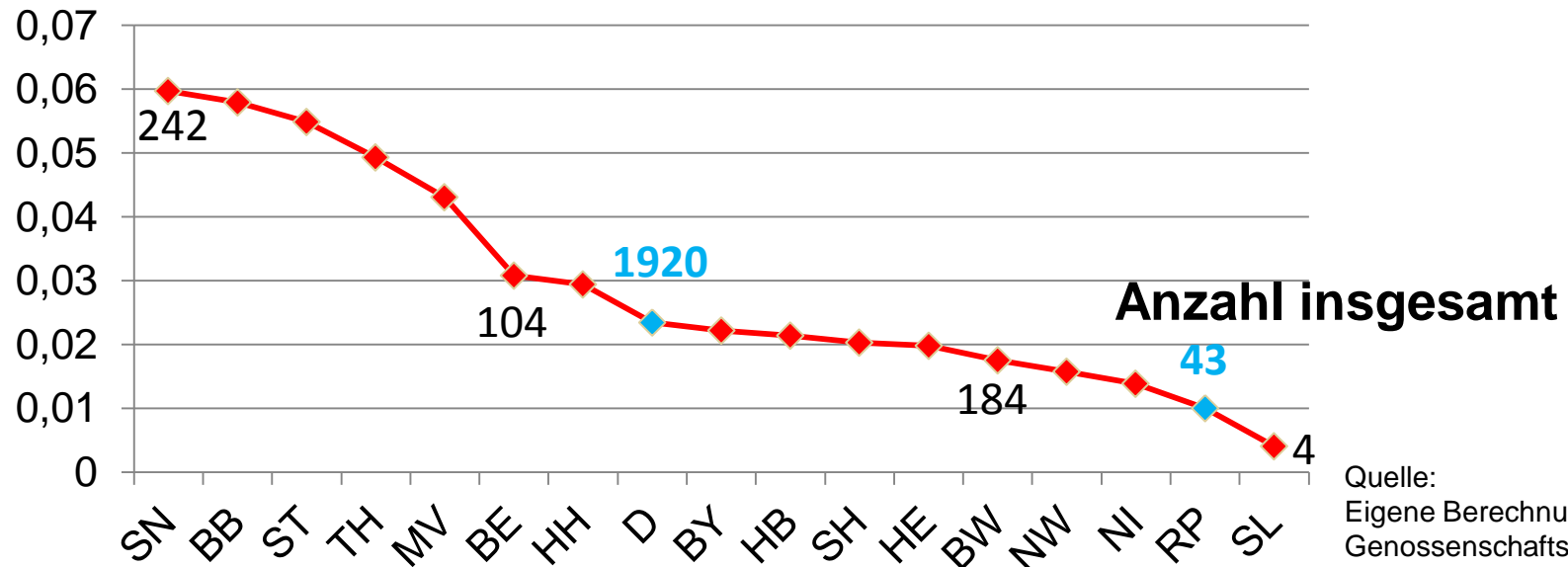
- ▶ Hintergrund der Untersuchung.  
Zielsetzung und Fragestellungen.
- ▶ Übersicht über die Befragungen
- ▶ Ergebnisse: Motive für die Gründung einer Genossenschaft
- ▶ Hürden und Lösungsvorschläge
- ▶ Traditionsgenossenschaften versus „junge“ Genossenschaften



# Hintergrund des Forschungsprojekts

Anzahl der Wohnungsgenossenschaften in Rheinland-Pfalz im Bundesvergleich weit hinten

## Wohnungsgenossenschaften pro Tsd. Einwohner



Quelle:  
Eigene Berechnungen nach  
Genossenschaftsregister  
Stand Ende 2014



# Hintergrund des Forschungsprojekts

- Wenige Wohnungsgenossenschaften in Rheinland-Pfalz
  - Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften in RLP selten
  - Rechtsform Genossenschaft auch bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten selten. Von 29 realisierten Projekten in RLP nur 3 als Genossenschaft, davon eins durch Dachgenossenschaft
  - forsa 2011: von der Möglichkeit des genossenschaftlichen Wohnens gehört: 43% in RLP, Bund: 54%, eine „überholte Art des Wohnens“: 29% in RLP, Bund: 18%
- 10 Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften seit 2000



# Zielsetzung und Fragestellungen

- ▶ genossenschaftliche Organisationsform bei der Realisierung rheinland-pfälzischer Wohnprojekte
  - ▶ Gründe für die Wahl der Rechtsform
  - ▶ Erfolgsfaktoren und Hemmnisse (rechtliche, finanzielle und organisatorische)
- ▶ Vergleich des genossenschaftlichen Wohnens für Mitglieder von traditionellen und jungen Genossenschaften
- ▶ Bedarf an Unterstützungsstrukturen bei der Gründung



# Vorgehen I

## Befragung von ...

- ▶ seit 2000 gegründeten Wohnungsgenossenschaften in RLP, Wohnprojekte in genossenschaftlicher Organisationsform
- ▶ Initiativen in RLP, die Wohnprojekte in genossenschaftlicher Form planen
- ▶ Wohnprojekten in RLP anderer Rechtsformen
- ▶ seit 2000 aus dem Genossenschaftsregister RLP entfernten Wohnungsgenossenschaften



## Vorgehen II

- ▶ Literatur zu Gründungsbedingungen in anderen Bundesländern
- ▶ Expertengespräche zu Gründungsbedingungen
- ▶ Quantitative Befragung von Bewohner/innen von „Traditions-“ und „jungen“ Genossenschaften



# Genossenschaftsarten

- Gemeinschaftlicher Besitz (Bewohner sind Mitglieder)
- Reine Baugenossenschaft (Errichtung zum Verkauf)
- ~~Sonstige (z.B. Immobilienverwaltungsgenossenschaften, Bauunternehmen)~~

- Gründungen in RLP:

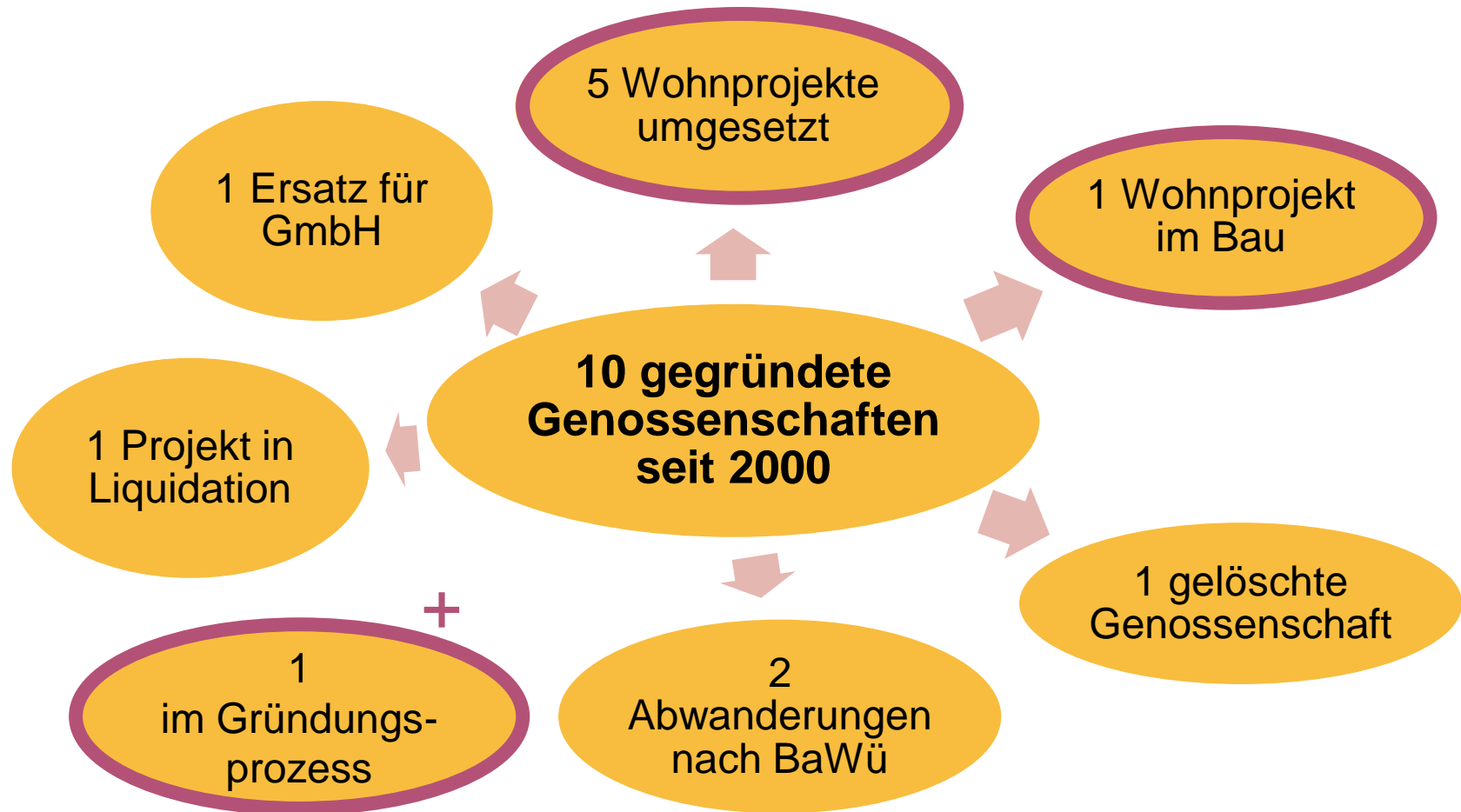
24 der 43 e.G. vor dem Zweiten Weltkrieg

Seit 2000: 10 Neugründungen





# Übersicht der „neuen“ Wohnungsgenossenschaften





# Die befragten Projekte

▶ Seit 2000 gegründete Wohnungsgenossenschaften

| Name                                      | Ort           | Einzug | Besonderheit                              |
|-------------------------------------------|---------------|--------|-------------------------------------------|
| Seniorenfreundliches Wohnen Simmern eG    | Simmern       | 2002   | durch Volksbank initiiert;<br>Mischmodell |
| WohnArt eG                                | Bad Kreuznach | 2011   |                                           |
| LaWoGe eG                                 | Landau        | 2010   |                                           |
| Villa Mentis Wohnungsbaugenossenschaft eG | Schweich      | 2014   | Bauherrengenos-<br>schaft (Verkauf/WEG)   |
| Gemeinnütziger Bauverein eG               | Andernach     | 2006   | sonstiges genoss.<br>Wohnprojekt          |



# Die befragten Projekte

## ► Wohnungsgenossenschaften Initiativen

| Name                 | Ort   | Aktueller Stand / Besonderheit     |
|----------------------|-------|------------------------------------|
| ZAK Wohnpakt eG i.G. | Trier | Planungsphase, jetzt im Bau        |
| Wohnerei Kusel eG    | Kusel | Bauphase                           |
| EGP Castelnau        | Trier | Grundstücksverwertungsgesellschaft |



## Gründe für die Rechtsform Genossenschaft

- ▶ Selbstverwaltung, Selbstorganisation und Selbstbewirtschaftung  
„ ... ist auch wichtig für uns. Und das geht auch alles in so einem Format.“
- ▶ Kein Gewinnstreben; „(...) keine Spekulationen mit dem Grundstückswert oder dem Wohnungswert, solche Dinge, die waren uns wichtig.“
- ▶ Demokratieverständnis „ein Mitglied – eine Stimme“:  
„Ja, wegen des demokratischen Prozesses, der durchgängig bleibt. Und ja, dass alle eben gleiche Rechte und gleiche Pflichten haben. Ich glaube das war der Hauptgrund.“



## Gründe für die Rechtsform Genossenschaft

- ▶ Gemeinschaftsflächen nur mit Genossenschaft umsetzbar:  
“ ... weil die Genossenschaft ja auch die Eigentümerin, die Vermieterin ist. ..., mit den vielen Gemeinschaftsräumen, das bei Eigentum, ist das schwierig zu vermitteln (...)“
- ▶ Weniger Mieterwechsel und Einfluss auf die Bewohnerschaft:  
„Also gerade bei Wohnprojekten, die sollen ja auch, die Personen sollen nicht dauernd wechseln. ... da können Sie im Grunde einen Gemeinschaftsgeist oder was eigentlich nicht so richtig, auf längere Sicht jedenfalls nicht, aufrechterhalten.“



## Gründe für diese Rechtsform Genossenschaft

- ▶ Möglichkeit des Wohnungstauschs: „Das geht auch nicht in einer Wohneigentumsanlage, da wird die Wohnung ausgeschrieben vom Erben und der, der am meisten zahlt, der kriegt die Wohnung, bei uns kriegt es einer, der sich verkleinern will ... oder der tauschen will. Dieser Tausch, diese Tauschmöglichkeit, das sind im Grunde alles so Vorteile, die uns der Berater auch erst offeriert hat ...“
- ▶ Langfristige Sicherung der Ziele der Genossenschaft: Vor allem die Sicherung der Ideen, der Nachhaltigkeit, da sind verschiedene Aspekte dabei, die eine große Rolle spielen, so dass es in der Tat so ist, dass es auch ein gemeinschaftliches Wohnprojekt bleiben soll. Das ist fast nur möglich in einer Genossenschaft.“



## Gründe für diese Rechtsform Genossenschaft

- ▶ **Ökonomische Sicherheit:** „... das Genossenschaftsrecht hat ganz klare Vorschriften, da gibt es in vielen Dingen einfach kein Vertun, ja. ... da ist auch der Prüfverband hinterher, der prüft alle zwei Jahre, und wenn da was nicht stimmt, dann treten die einem auf die Füße. .... Da kommt man gar nicht in die Versuchung, da einen großartigen Schludrian einreißen zu lassen, weil das geht nicht, das lassen die einfach nicht zu.“
- ▶ **Genossenschaft wirkt nach außen „seriöser“:** „Das hat uns, denk ich, im Vertrieb ein paar Vorteile gebracht. Das muss man ehrlicherweise sagen.“



# Schwierigkeiten: Rechtliches

- ▶ Generell: Oftmals Eigentum statt Gemeinschaftseigentum gewünscht, Genossenschaftsbegriff häufig unbekannt, schwer zu vermitteln

„...man wird ja nicht einmal im Grundbuch eingetragen, man gibt da einen Haufen Geld rein, es gehört einem nicht, es gehört der Genossenschaft.“

- ▶ Vertragsgestaltung sehr umfangreich

§ § §

- ▶ Teilweise zeitaufwändige Satzungserstellung „zäh und mühsam“

- ▶ Auswahl des Prüfungsverbands (Preis)

- ▶ Rechtsfähigkeit erst nach Eintragung in Genossenschaftsregister

„Also einer i.G. verkauft keine Stadt ein Grundstück. Sie verkauft nur einer eG, das heißt dieser Gründungsprozess muss abgeschlossen sein.“





# Lösungsvorschläge: Rechtliches

- Prüfungsverband: nach günstigem Verband suchen (Erfahrungen sind überwiegend positiv, ausgiebiger Schriftverkehr, großes Bemühen zu erkennen, gute Lösungen und damit große Hilfe im Umsetzungsprozess)
- Versuch, Genossenschaft **e.G. i.G. (in Gründung)** bei Banken und Verwaltungen anerkennen zu lassen (Privatkredite, Grundstückskauf)  
„... und waren geschäftsfähig als „in Gründung“. Das war uns eine große Hilfe, dass sich alle Banken darauf eingelassen haben.“
- Kompetente juristische Beratung, Austausch und Ansprechpartner finden



# Schwierigkeiten und Hürden: Finanzen

- ▶ Hohe Grundstückskosten, teilw. vorgegebene Passivhausstandards, ökol. Anspruch und Gemeinschaftsflächen bewirken hohes Preisniveau
- ▶ Kaum Entgegenkommen der Kommunen beim Grundstücksverkauf
- ▶ Hoher finanzieller Aufwand im Gründungsprozess (Beratung, Prüfungsverband, etc.)
- ▶ Hohe Genossenschaftsanteile schrecken Interessenten ab
- ▶ Finanzierungsprobleme für Privatkredite bei Erwerb der Genossenschaftsanteile (Banken fordern hohes Eigenkapital)
- ▶ Genossenschaftsanteile können oft nur durch Verkauf des „Häuschens“ bezahlt werden
- ▶ Schwierige Akquise von Fördermitteln



„ das Problem waren immer die Finanzen“

„Also wir können nicht sozialen Wohnungsbau bieten, wir haben hier eine Bausumme von 8 Mio. gehabt. Die musste von uns bezahlt werden, also von den Bewohnern.“

„... das ist natürlich für Mittelstand nur möglich, der eben etwas Kapital hat.“

„Es gab welche, die wären gern hier eingezogen, das war aber zu hoch für die.“

„... weil die haben das Problem, das sie nicht als erste zugreifen können, weil das ist ja Gemeinschaftseigentum und das ist denen nicht sicher genug für einen Kredit. Wenn jemand nicht mehr zahlungsfähig sein sollte. Hat so nicht stattgefunden in der Praxis, bisher.“

„Wir haben ... Computerprogramme an die Hand gekriegt, mit denen man die Wirtschaftlichkeit berechnen kann (...) und waren dann ... ziemlich niedergeschlagen. Weil wir an verschiedenen Variablen geschoben haben, hoch und runter, und dann haben wir uns die Kurve betrachtet und .... Also wir haben uns schon Sorgen gemacht eine Zeitlang, wo wir gedacht haben, wie soll das gehen?“



# Lösungen:

Einsparungen durch Verzicht auf

- bauliche und ökologische Aspekte, vergünstigte Wohnungen, Gemeinschaftswohnung, große Gemeinschaftsflächen

Förderung

- des Entstehungsprozesses,
- von Beratungsleistungen, begleitend, nicht punktuell,
- Von Gemeinschaftsflächen,
- unkomplizierte Anträge

Banken besser informieren, damit sie  
Privatkredite vergeben





# Schwierigkeiten und Hürden: Organisation

- ▶ Langer und mühsamer Gründungsprozess gefährdet Gruppenstabilität
- ▶ Teilweise hohe Fluktuation der Mitglieder
- ▶ Schwierigkeiten (lokale) Projektberater zu finden
- ▶ Fachwissen muss durch Mitglieder erarbeitet werden
- ▶ Schwierige Koordination unterschiedlicher Interessen, innerhalb der Gruppe sowie zwischen Gruppe und Beratern/Fachleuten
- ▶ Teilweise Schwierigkeiten beim Grundstückserwerb (Zuschnitt, Preis, Überzeugung der Kommune); „Große“ Wettbewerber werden bevorzugt
- ▶ Negative Presse
- ▶ Bestehende (Dach-)Genossenschaften kaum bereit, Wohnprojekte zu unterstützen
- ▶ Hinauszögerung durch Eintragung in Genossenschaftsregister
- ▶ Fehlende Kenntnis über Ansprechpartner oder von den ministeriellen Zuständigkeiten innerhalb der Landesregierung



# Förderliche Bedingungen

- ▶ Ergeben sich aus der Gruppe selbst, Beratung und Förderung sowie aus unterstützenden Rahmenbedingungen.
- ▶ Von großer Bedeutung sind dabei
  - die Gruppengröße und -struktur,
  - die Vernetzung mit anderen, insbesondere lokalen Akteuren,
  - Kontakte zur Verwaltung und zu bestehenden Projekten,
  - Öffentlichkeitsarbeit,
  - externe Berater,
  - Erfahrungen im Prozess und
  - Grundstück und Lage im Ort.





## Weitere Wünsche und Vorschläge

- ▶ „Wertneutrale“ Beratungsstelle zur Findung der geeigneten Betriebsform gemeinschaftlichen Wohnens
- ▶ Direkter Ansprechpartner zur Erstellung der Satzung
- ▶ Mehr „qualifizierte“, lokale Berater
- ▶ Förderung des genossenschaftlichen Entstehungsprozesses, z.B. Beratungsleistungen
- ▶ Förderprogramme zur Besicherung von Projekten, damit die Konditionen bei den Banken besser werden
- ▶ Stärkere Bekanntmachung der Unternehmensform für Wohnprojekte auch bei Banken
- ▶ Plattform zur Vermittlung von Grundstücken



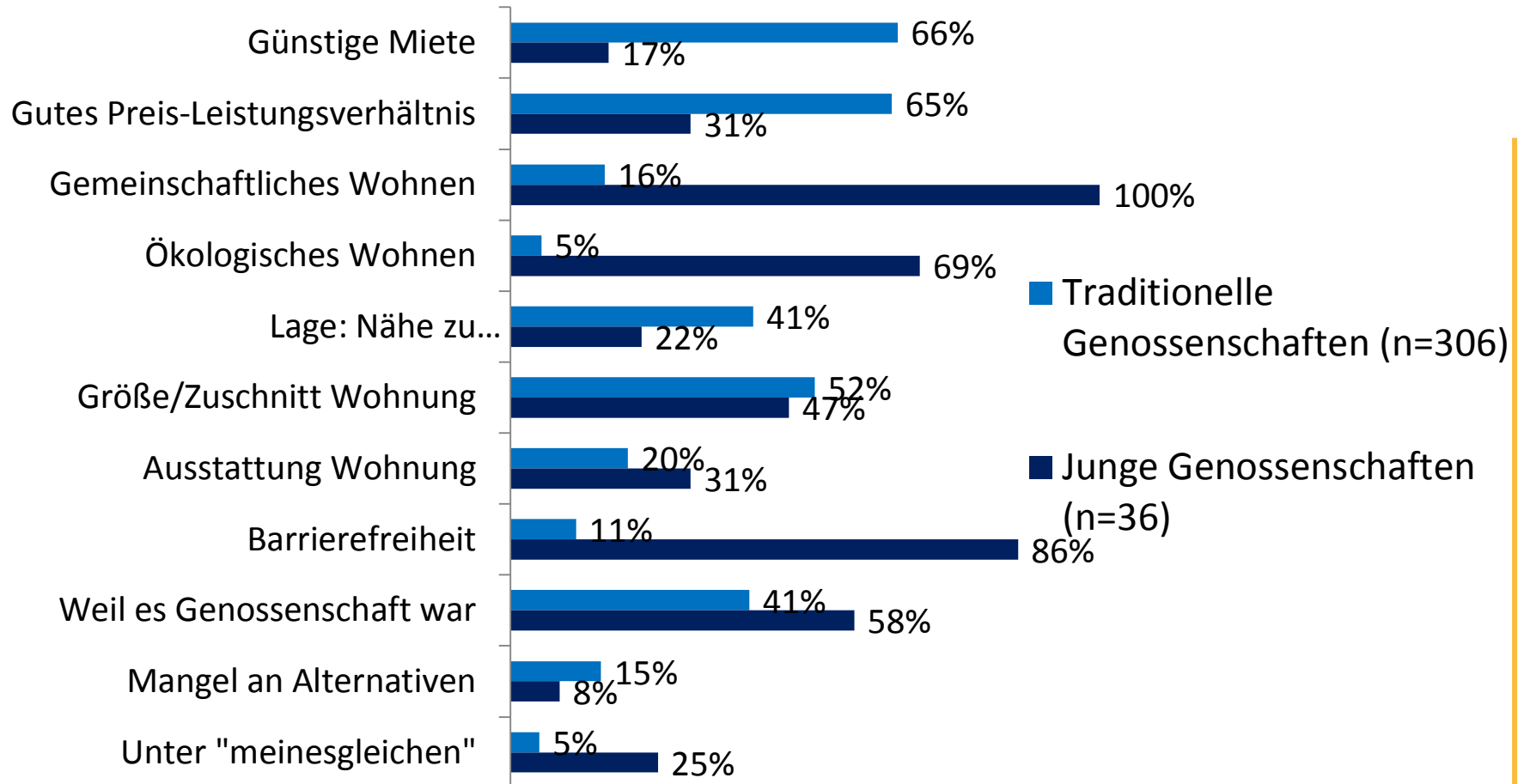
# „Alte“ und „junge“ Genossenschaften. Standardisierte, quantitative Befragungen

| Wohnungsgenossenschaft                      | Verteilte Fragebogen | Rücklauf   | Rücklaufquote |
|---------------------------------------------|----------------------|------------|---------------|
| Gemeinnütziger Bauverein Andernach eG       | 730                  | 101        | 14 %          |
| Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier eG | 1004                 | 205        | 20 %          |
| WohnArt Bad Kreuznach eG                    | 22                   | 20         | 91 %          |
| LAWOGE eG, Landau                           | 40                   | 16         | 40 %          |
| <b>Gesamt</b>                               | <b>1796</b>          | <b>342</b> | <b>19 %</b>   |



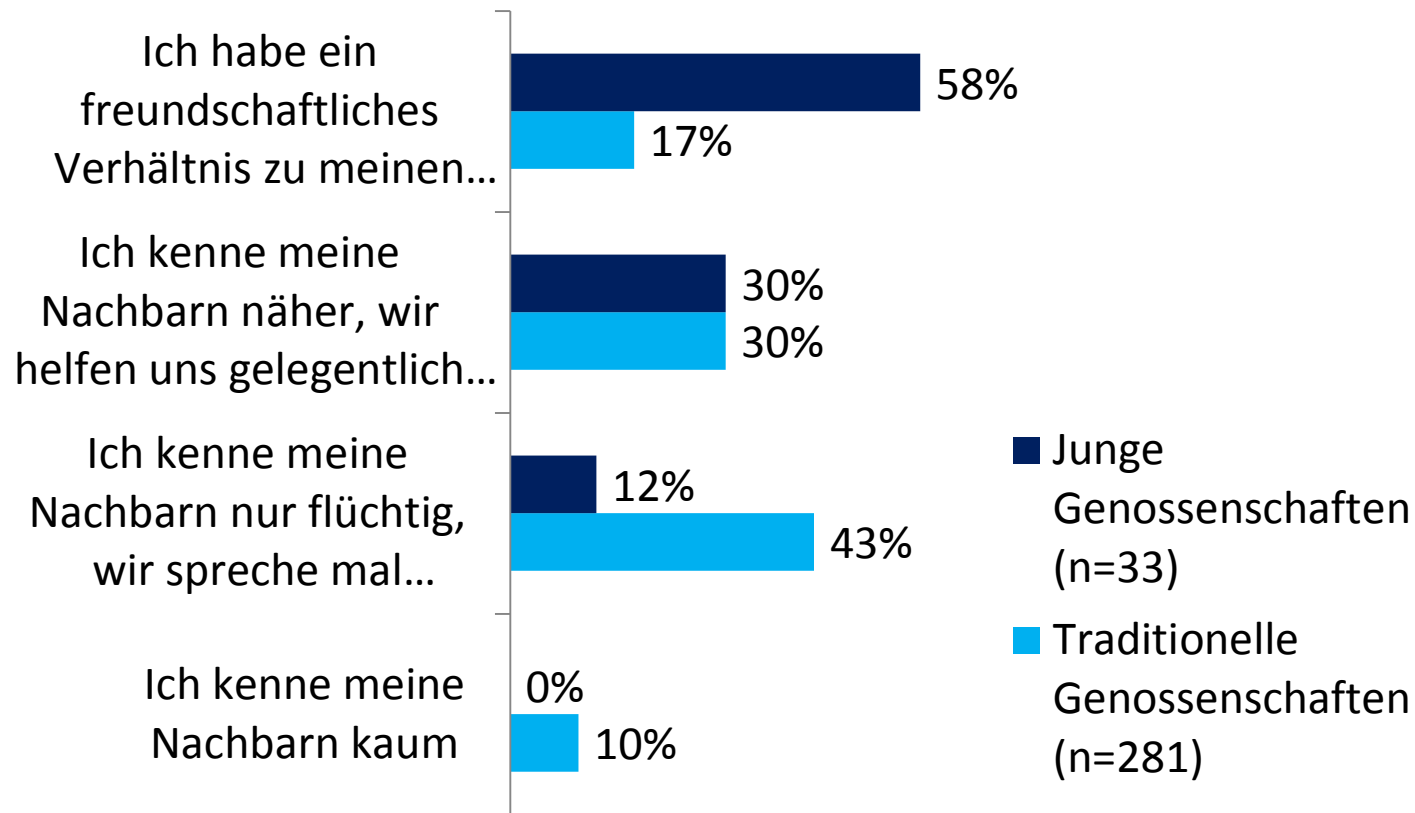


# Gründe für die Wahl der Wohnung



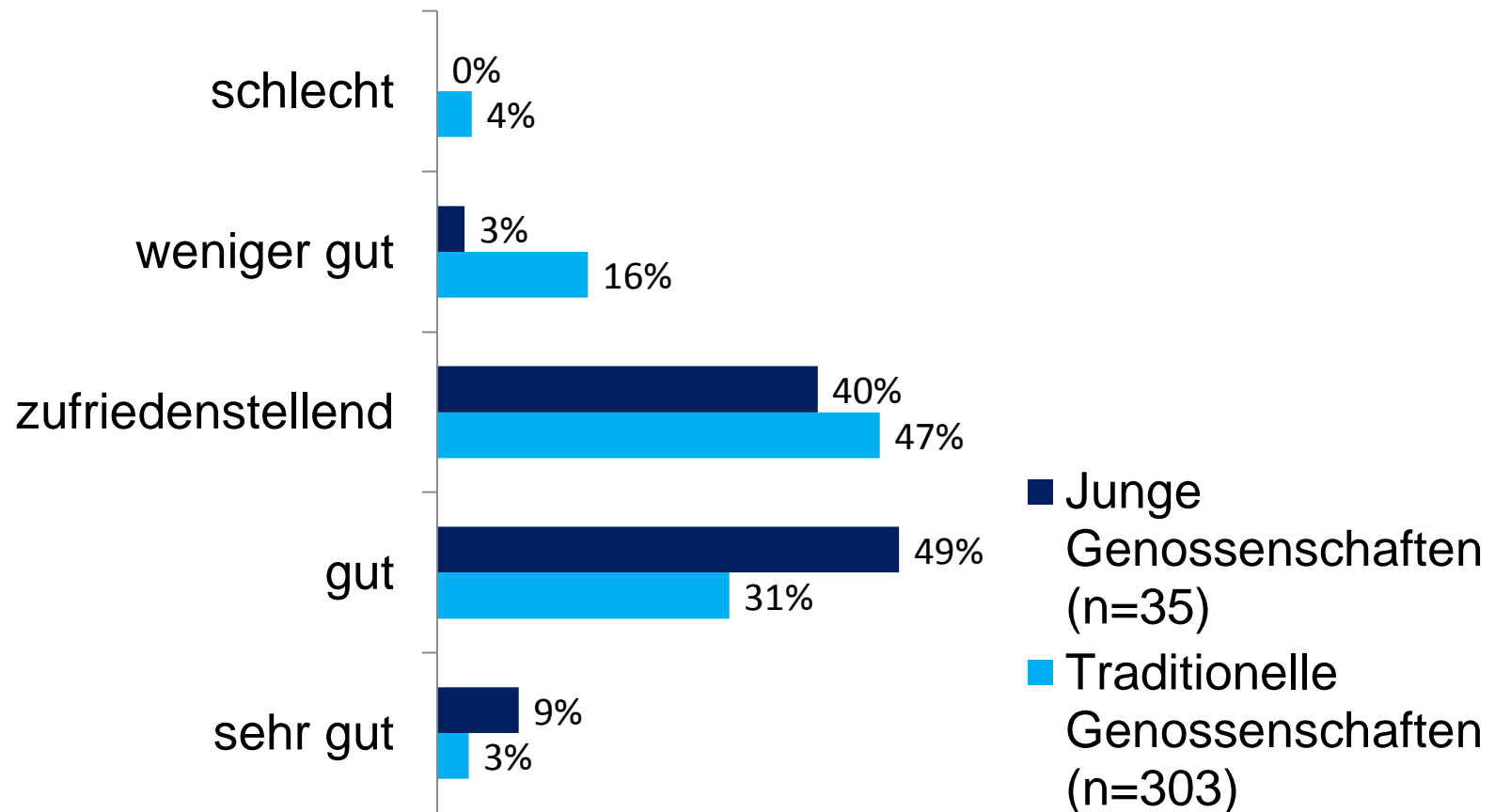


## Nachbarschaftsverhältnis





# Einschätzung der eigenen finanziellen Situation





## „Alte“ im Vergleich mit „jungen“ Genossenschaften

- ▶ Mitglieder sind in jungen Genossenschaften wohlhabender (zudem älter und häufiger weiblich)
- ▶ Genossenschaftsgedanke ist bei beiden stark ausgeprägt (stärker bei den neu gegründeten)
- ▶ Barrierefreiheit, ökologische Aspekte und Gemeinschaft werden bei jungen Genossinnen/en hervorgehoben, bei den älteren steht die günstige Miete und der Zugang überhaupt zum Wohnungsmarkt im Mittelpunkt.
- ▶ Besonders wichtig: Keine Spekulation, nicht profitorientiert: Langfristperspektive für Gemeinschaft und Wohnkosten
- ▶ Genossenschaftliche Prinzipien stehen sehr hoch im Kurs (Selbstverwaltung, Eigenorganisation, Bewirtschaftung) und lösen viele Probleme auf dem heutigen Wohnungsmarkt.