



Vielfalt an Ausprägungen und Gestaltungsmöglichkeiten: Dachgenossenschaften stärken innovative Baugemeinschaften im Quartier

Referent: Dr. Burghard Flieger, innova eG

27. September 2024



**Dachgenossenschaft
Wohnen für Alle eG**
Gartenstraße 21
79098 Freiburg



Gliederung

1. Vorstellung des Referenten und der innova eG
2. Besonderheiten einer Genossenschaft
3. Warum Gründung einer Dachgenossenschaft?
4. Unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten
5. Vorgehensweise bei der Entwicklung

01

**Vorstellung des Referenten
und der innova eG**

Vorstellung von Referent und innova

Engagiert für die Genossenschaftsidee

- Dr. Burghard Flieger, Volkswirt und Soziologe, Sitz in Freiburg.
- Seit 40 Jahren beratend, lehrend, publizierend im Genossenschaftssektor tätig.
- Vorstand und wissenschaftlicher Leiter der innova eG sowie der Solar-Bürger-Genossenschaft eG, in Freiburg.
- Zahlreiche Veröffentlichungen mit Schwerpunkten Produktiv-, Sozial- und Energiegenossenschaften.
- Dozent beim Studiengang Plurale Ökonomie in Siegen.

Partnerschaft für neue Genossenschaften

- Die innova eG ist ein bundesweit agierender genossenschaftlicher Zusammenschluss von Organisationen und Projektentwicklern.
- innova initiiert und begleitet neue Genossenschaftsformen.
- Im Mittelpunkt der Arbeit stehen Qualifizierungsmaßnahmen sowie Beratungen und Expertisen.
- Ist die längste und erfolgreichste in Deutschland bestehende professionelle Unterstützungsorganisation für neue Genossenschaften außerhalb der Verbände.

02

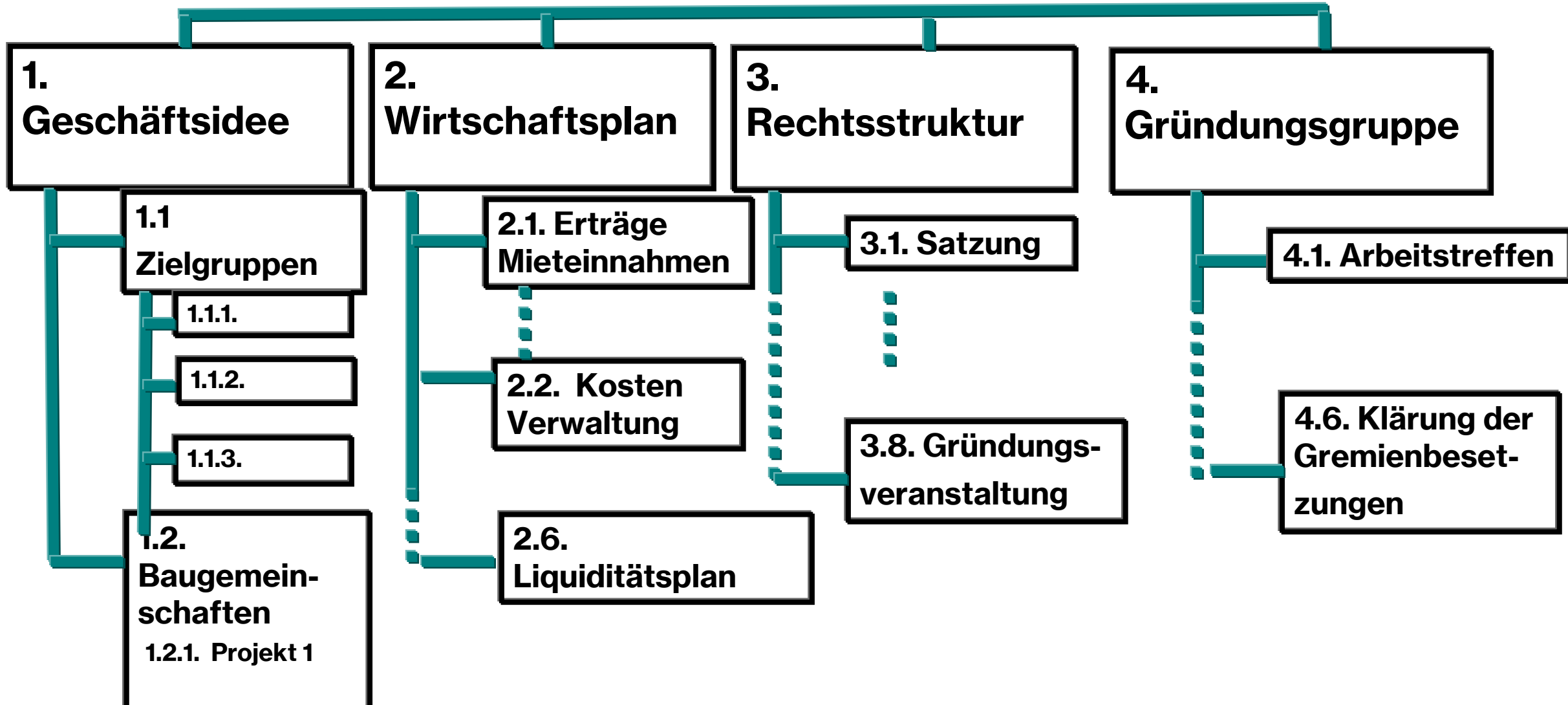
Besonderheiten der Genossenschaft

Charakteristika von Genossenschaften

- **Das Förderungsprinzip** besagt, nicht die Kapitalverwertung, sondern die Nutzerorientierung, die Befriedigung von Bedürfnissen der Mitglieder steht im Vordergrund.
- **Identitätsprinzip:** Zwei Gruppen, die sich sonst am Markt gegenüberstehen wie Mieter und Vermieter oder Dienstleistungsanbieter und –nutzer werden identisch, geben ihre „einseitige“ Rolle auf.
- **Demokratieprinzip:** Unabhängig von der Einlage hat in der Mitgliederversammlung jedes Mitglied eine Stimme.
- **Solidaritätsprinzip:** Zumindest in der Aufbau- und in Krisenzeiten muss auf die ausschließliche Durchsetzung der eigenen individuellen Interessen verzichtet werden. (Unbezahlte Vorleistungen / Ehrenamt).

Projektstrukturplan (verkürzt)

Dachgenossenschaftsgründung



Meilensteine einer Gründung

| Bezeichnung | Teilaktivitäten | Datum |
|----------------------------|--|-------|
| <u>Orientierung</u> | <u>Ausreichend Informationen liegen vor zugunsten der Dachgenossenschaftsgründung.</u> | |
| Schritt 1 | Informieren über Beispiele hat stattgefunden. | |
| <u>Planung</u> | <u>Alle Planungen von der Satzung, über das Geschäftskonzept bis zum Businessplan sind abgeschlossen.</u> | |
| Schritt 1 | Ein Geschäftskonzept liegt vor. | |
| Schritt 2 | Ein Prüfungsverband ist ausgewählt. | |
| <u>Gründung</u> | <u>Die Gründungsversammlung, die Gründungsprüfung sowie die Registereintragung sind vollzogen.</u> | |
| Schritt 1 | Zur Gründungsversammlung wurde eingeladen | |

03

Warum Gründung einer Dachgenossenschaft?

Baugemeinschaften: Überforderungsgefahren

1. Sich durch umfangreiche Recherchen sachgerecht informieren
2. Interessierte Gleichgesinnte finden
3. Ein geeignetes Grundstück bzw. Immobilien suchen
4. Entscheidung bei den rechtlichen Alternativen fällen
5. Die Bau- oder Sanierungsplanung mit einem Architekten kompetent abschließen
6. Für die Umsetzung einen Wirtschaftsplan erstellen
7. Die Finanzierung trotz sehr knapper Mittel auf die Reihe bekommen (Anteile, Nachrangdarlehn)
8. Die Bau- oder Sanierungsphase durchstehen
9. Mehrfachen Wechsel in der Gruppe verkraften
10. Die Verwaltung des gemeinsamen Anliegens organisieren

„Wunsch“ nach mehr Wohnen in guter Nachbarschaft

Vor dem Hintergrund der vielen zu bewältigenden Aufgaben ist es nicht erstaunlich, dass bisher erst eine überschaubare Anzahl von Baugemeinschaften in der Rechtsform der eG umgesetzt wurden, sondern dass es zunehmend mehr erfolgreich hinbekommen.

Kennzeichen einer Dachgenossenschaft

- Genossenschaftlich organisierte Trägerform als Dach für mehrere Baugemeinschaften. Die Mitglieder/oder Projekte als Ganzes sind Mitglieder der Genossenschaft. Weit(er)gehende Entscheidungsrechte werden an die jeweilige Baugemeinschaft delegiert.
- Aufgabe der Dachgenossenschaft ist das zur Verfügung Stellen eines organisatorischen und rechtlichen Rahmens für Baugemeinschaften. Den Gemeinschaften wird ermöglicht, die Vorteile einer Wohnbaugenossenschaft zu nutzen.
- Gleichzeitig können sie die Besonderheiten einer Baugemeinschaft genießen mit Aspekten wie hohe Gruppenautonomie, Selbstorganisation, Eigenverantwortung, überschaubare Nachbarschaftsstruktur und Kostengünstigkeit.

Grundidee: Verknüpfung von zwei Konzepten

- Bei der Dachgenossenschaft werden die Möglichkeiten von Baugemeinschaften und die Möglichkeiten der genossenschaftlichen Rechtsform miteinander verbunden.
- Die Genossenschaft bietet den jeweiligen Baugemeinschaften bzw. –initiativen eine vertragliche Struktur (Gruppenautonomie) an, die ihnen weitgehende Selbstbestimmung ermöglicht.
- Die Gruppen selbst müssen im Gegenzug vertragliche Verpflichtungen eingehen, die trotz der Autonomie sicherstellen, dass Haftungsrisiken für die Genossenschaft auf ein Minimum beschränkt bleiben.

Vorteile für Baugemeinschaften

- Die Baugemeinschaften können sich einer (existierenden) Dachgenossenschaft als Trägerstruktur bedienen.
- Die Baugemeinschaften werden durch die Eingliederung in eine eG dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen.
- Die Baugemeinschaften 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“.

Beispiel: Ausgestaltung von Hausprojekten bei der Wohnsinn eG

Bewohnerrat

Leitung der Bewohnerversammlung, Koordination der Arbeitsgruppen, Verwaltung der Hauskasse, Absprachen mit dem Vorstand (GF)

Arbeitsgruppen

Haus- erhaltung

Technische Überwachung,
Reparaturen

Haus- verwaltung

Nebenkostenabrechnung,
Müll

Außen- anlagen

Planung,
Pflege,
Spielgeräte

Gemeinschafts- räume

Ausstattung,
Vermietung an Externe

Bewohnerversammlung

(mind.) monatliche Treffen
entscheidet über Regeln (Nutzung der Gemeinschaftsräume, Gebühren, Hausordnung)
und größere Anschaffungen

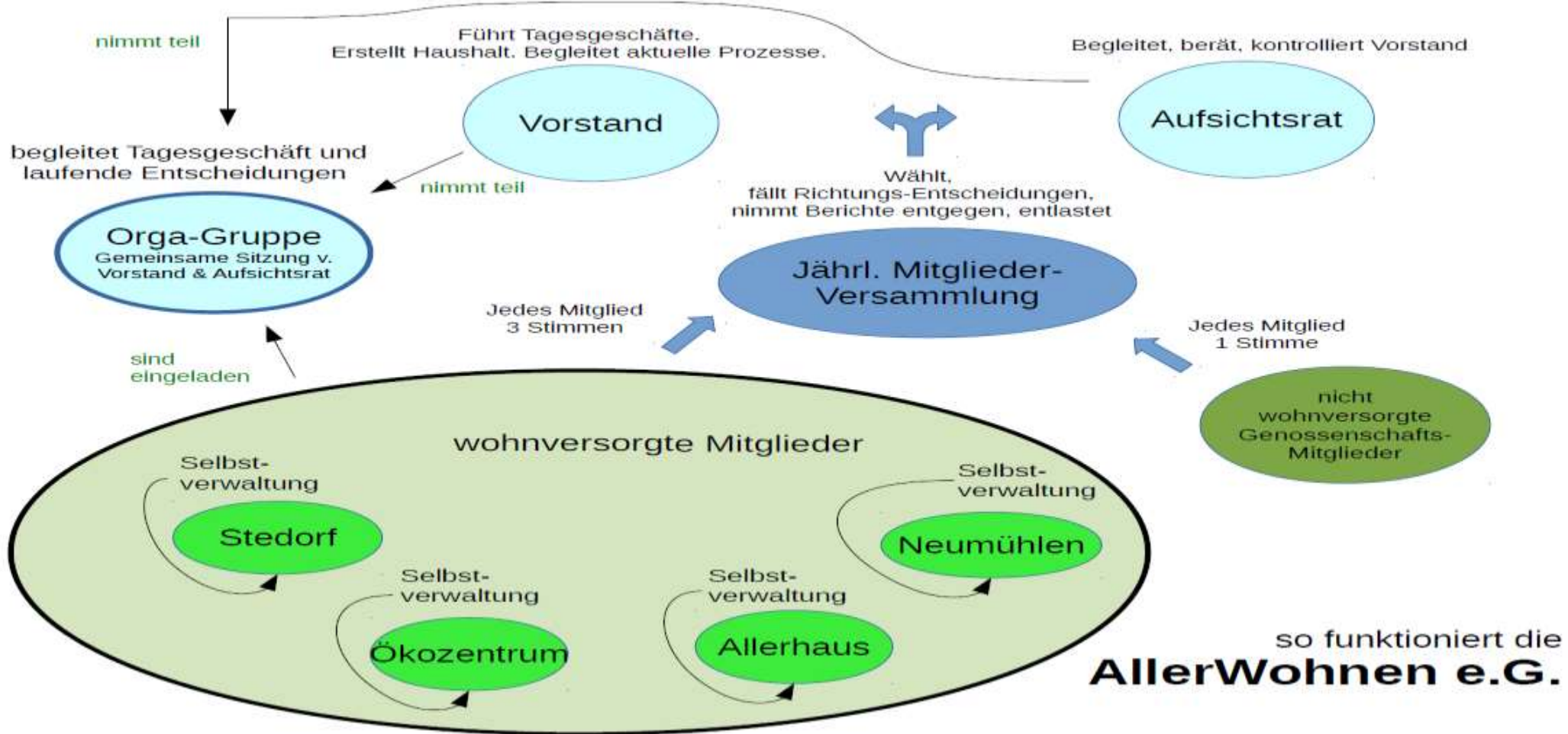
Bau- und Wohngenossenschaft Wohnsinn eG

Vorstand eG:
Finanzierung,
Vertretung
nach außen (GF)

04

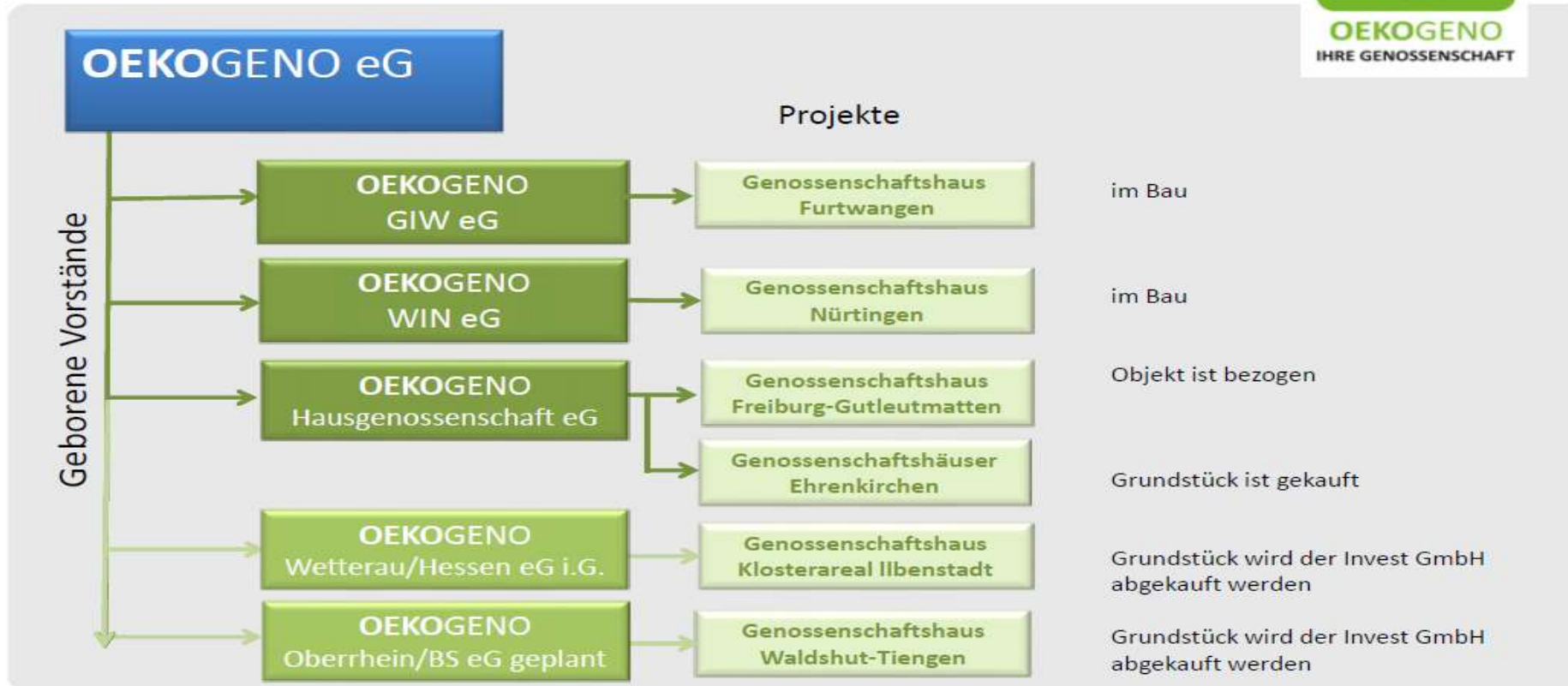
Beispiele und Konzeptsdifferenzierung

Allerwohnen eG: Beispiel einer basisdemokratischen Dachgenossenschaft



Oekogeno eG: Beispiel einer finanzierungsgeprägten Dachgenos.

Generalversammlung am 23.06.2018 (Auszug)
OEKOGENO-Firmengruppe



Beispiel projektentwicklungsorientierter Dach eG: urban coop berlin eG

Urban coop eG ist keine Dachgenossenschaft im engeren Sinne. Sie bittet aber Leistungen an, die für eine Dachgenos. zielführend sind und arbeitet viel für WBGs:

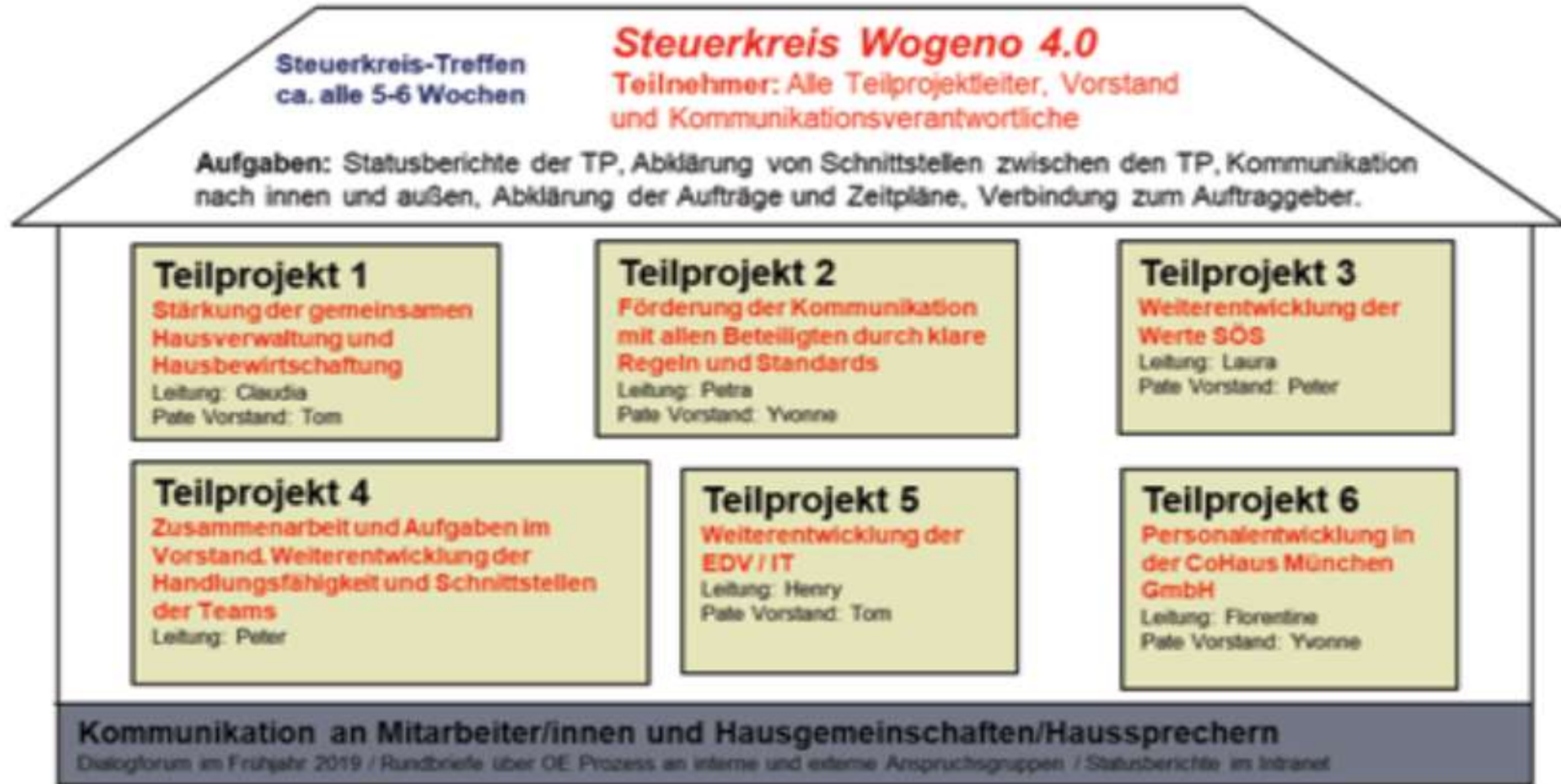
- Architektonische Konzepte mit einer flexiblen, leicht umzubauenden und damit zukunftssicheren Struktur.
- Großes Angebot an Gemeinschaftsflächen, wie z.B. Werkstatt, Musikraum, Sport- und Spielraum, Gästewohnung, Gemeinschaftsküche und Jokerräume.
- Die Wohnvorstellungen der Hausprojekte bilden die Grundlage der Projektentwicklungen mit begleitendem Partizipationsprozess.
- Sozialen Stadtentwicklung bei der über das Erbbaurecht Bodenspekulation verhindert und mietpreisgebundene Wohnungen für WBS-berechtigte Personen angeboten werden.
- Besonders für Wohnungsbaugenossenschaften als Bauträger, die niedrige Mieten ermöglichen und die Spekulation mit Wohnraum ausschließen.

**urban
coop
berlin**

**coop berlin eG
Leipziger Str. 61
10117 Berlin
+49 30 62937390**

**info@urbancoopberlin.de
www.urbancoopberlin.de**

Wogeno München eG: Beispiel einer professional. Dachgenos.

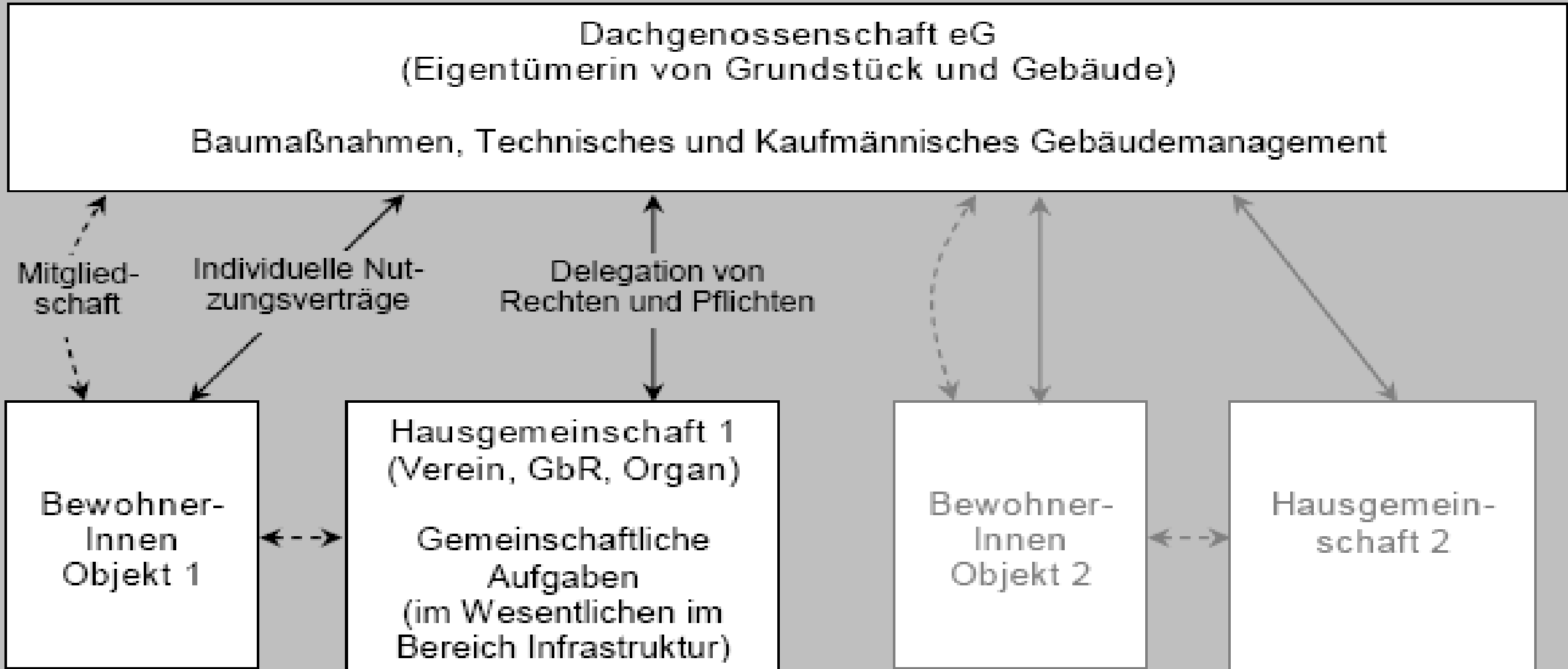


04

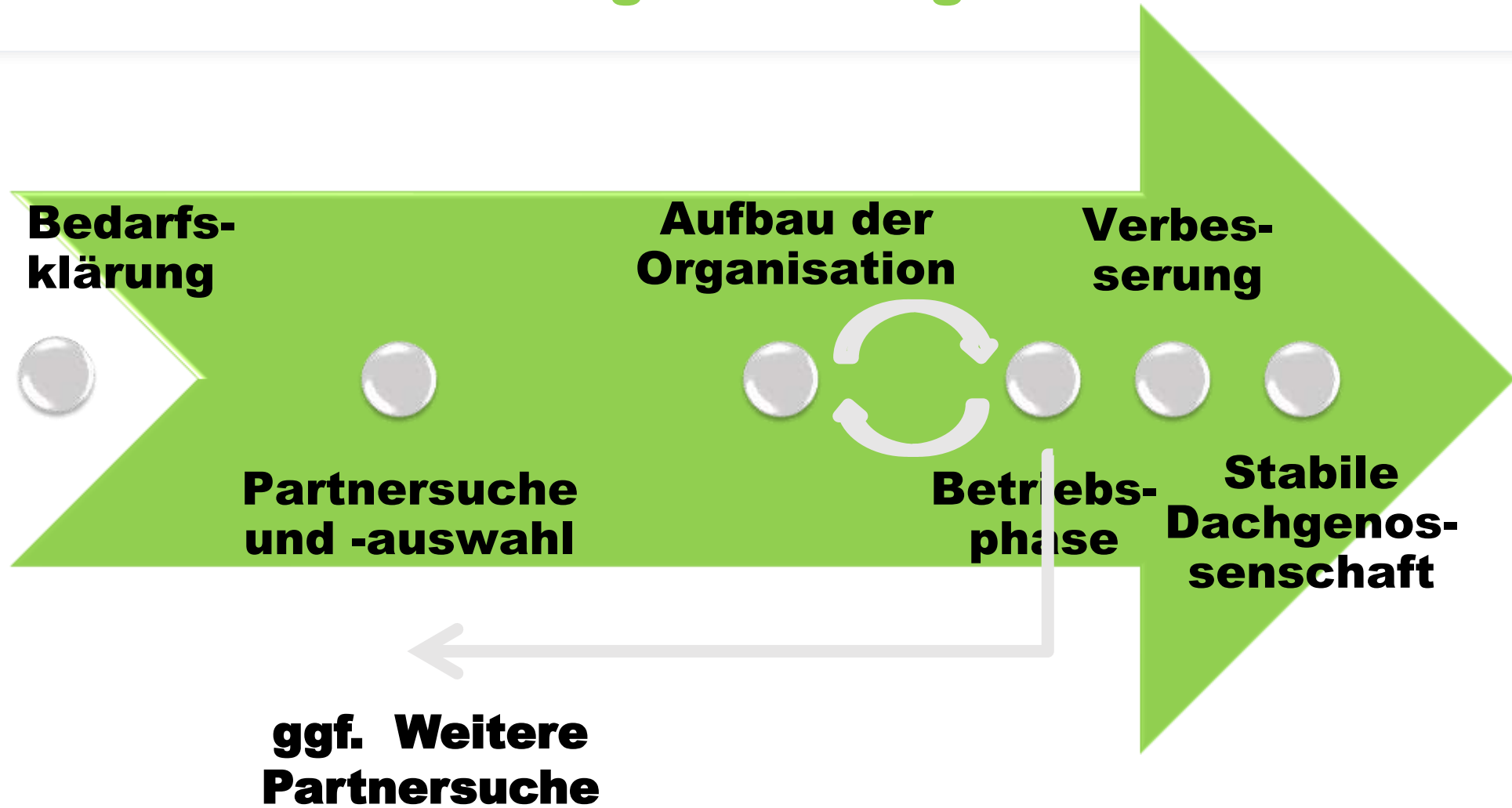
Vorgehensweise bei der Entwicklung

Grobstruktur einer Dachgenossenschaft

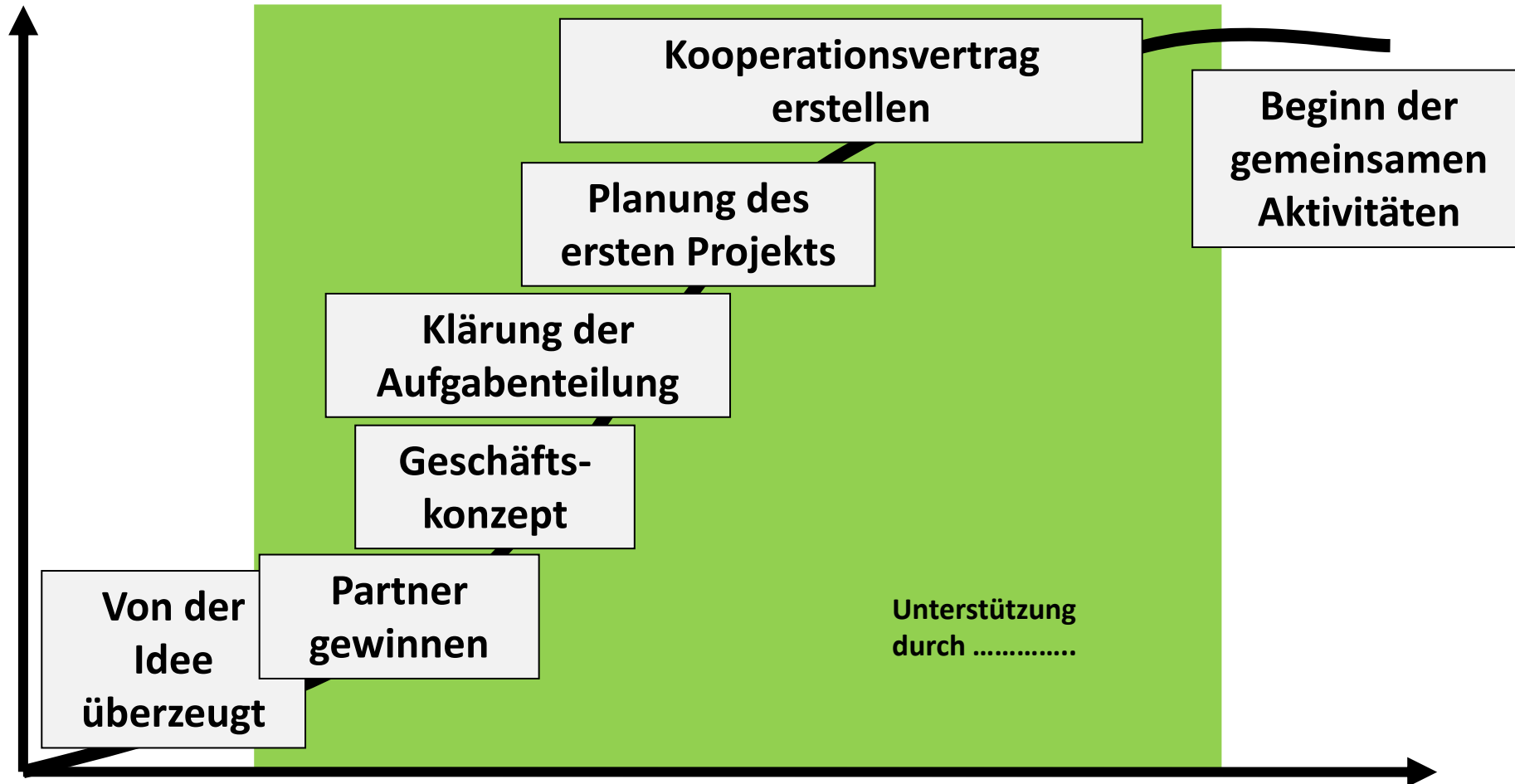
Institut für Genossenschaftswesen an der Philipps-Universität Marburg: <https://www.dbrunner.de/pub/PraxisleitfadenDachgenossenschaften.pdf>



Meilensteine auf dem Weg zur Dachgenossenschaft



Schritte zur ersten Baugemeinschaft einer Dachgenossenschaft



Zusammenfassung zur Vorgehensweise

1. Grundsätzlicher Beschluss, die Entwicklung einer Dachgenossenschaft für Baugemeinschaften in einer Region oder Stadt zu unterstützen.
2. Beauftragung eines Konzeptentwurfs Dachgenossenschaft inkl. einer Kalkulation der voraussichtlichen Umsetzungskosten.
3. Einleitung eines Auswahlverfahrens, welche(s) Baugemeinschaftsprojekt(e) bei der Entwicklung einer Dachgenossenschaft gefördert wird.
4. Auswahl von ein oder zwei Baugemeinschaftsgruppen für ein Modellprojekt.
5. Beantragung von Fördermitteln für die Umsetzung eines Modellprojekts zur Finanzierung des Mehraufwands der Konzeptentwicklung und –umsetzung „Dachgenossenschaft“.
6. Gezielte Umsetzung einer Dachgenossenschaft mit ein oder zwei Baugemeinschaftsprojekten u.a. mit kommunaler Unterstützung bei Grundstückssuche und -sicherung.



Impressum:

© innova eG, Leipzig
Geschäftsstelle Leipzig
Meisenweg 39
04451 Borsdorf

Tel.: 0341-6810985
Fax: 0341-6811786
E-Mail: burghard.flieger@innova-eg.de
www.innova-eg.de

Inhalt und Entwicklung:
Dr. Burghard Flieger
Digitale Vervielfältigung nur
mit Genehmigung der innova eG