



Genossenschaftliches Wohnen Martini Brauerei Baufeld 2 Die Genossenschaft als Wohnprojekt

Stand: 20-9-2016

Was ist eine Wohnungsbaugenossenschaft

Genossenschaften sind die wichtigste sozialwirtschaftliche Organisationsform, in der es nicht nur um ideelles Engagement und die Verfolgung sozialer Ziele, sondern auch um wirtschaftliche Tätigkeiten geht. Sie betreiben also einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Bei einer Wohnungsbaugenossenschaft ist der Gegenstand des Geschäftsbetriebs die Errichtung, der Kauf und Verkauf sowie die Verwaltung und Organisation von Wohnungs- und Immobilieneigentum in allen denkbaren Varianten. Formal verfügen in Genossenschaften alle Mitglieder über gleiche Entscheidungsrechte.

Wohnungsbaugenossenschaften sind nun nicht einfach nur eine Organisationen, die die Rechtsstruktur einer eG einer eingetragenen Genossenschaft gewählt haben verbunden mit dem Anspruch Wohnen als Unternehmensgegenstand, Zielsetzung oder Förderauftrag zu verfolgen. Vielmehr spiegeln sie möglichst weitgehend die vier wichtigsten Charakteristika einer Genossenschaft wider: das Förder-, das Identitäts-, das Demokratie- und das Solidaritätsprinzip. Sie achten also darauf, dass nicht die Gewinnerzielung, sondern die Nutzenschaffung für die Mitglieder im Vordergrund steht. Beim Wohnen geht es also um sicheres, preisgünstiges Wohnen in guter Nachbarschaft. Dies kann durch weitere Zielsetzungen wie ökologisches oder klimafreundlichen Wohnen oder Einbindung bestimmter Zielgruppen wie Senioren, Familien oder generationsübergreifendes Wohnen ergänzt werden.

Das Identitätsprinzip besagt, dass die Mitglieder als Eigentümer/innen auch möglichst die Nutzer/innen der von der Genossenschaft betreuten Immobilien sind. Dabei verfügt entsprechend dem Demokratieprinzip jede und jeder Beteiligte über eine Stimme verfügt. Nach dem Solidaritätsprinzip kümmern sich möglichst viele Mitglie-

der, oftmals ehrenamtlich darum, dass die Genossenschaft organisiert wird und ihre Aufgaben des gemeinschaftlichen Wohnens gut umgesetzt bekommt. Entscheidend bei diesem Prinzip ist es aber, dass beim Ausstieg aus der Genossenschaft, das jeweilige Mitglied nur die gezeichneten Anteile, aber keine Beteiligung am inneren Wert des Unternehmens ausgezahlt bekommt. Damit wird die Stabilität der Genossenschaft zugunsten individueller Vermögens- und vor allem auch gegen Spekulationsinteressen abgesichert. Wechselseitige Unterstützung und wertschätzende Kommunikation sollten das letzte Prinzip zusätzlich ergänzen.

Welche Vorteile sind mit der Wohnungsgenossenschaft verbunden?

Warum organisieren sich aber so viele gemeinschaftliche Wohnprojekte in Form der Genossenschaft. Es gibt viele Gründe dafür. Dazu gehört unter anderem die Möglichkeit als Gruppe mit sozialen Zielen und einem gemeinschaftlichen Wohnkonzept an ein gutes, dafür geeignetes Grundstück zu kommen. Ebenfalls wichtig ist die Verteilung der sonst von den Einzelnen zu organisierenden Aufgaben von der Grundstückerschließung, Planung, Finanzierung bis hin zur Umsetzung auf viele Schultern. Darin liegen Einsparungspotentiale, die es ermöglichen, dass auch Menschen in den Genuss neuer Wohnprojekte kommen, die sich dies sonst nicht leisten könnten. Gemeinschaftliches Bauen und Finanzieren ergibt insofern einen wichtigen Vorteil für die Gruppe.

Trotzdem wäre ja anschließend Privateigentum an den Wohnungen denkbar. Aber auch hier hat sich empirisch die Wohnungsbaugenossenschaft gegenüber solchen individuellen Vermögensverfügungen als die stabilere Organisationsform erwiesen, wenn das Gemeinschaftliche Wohnen nach einem bestimmten gemeinsam erarbeiteten Konzept gelebt werden soll. Bei Privateigentum zerfallen viele Wohnprojekte innerhalb einer Zeitperiode von etwa zehn Jahren. Durch Auszug, Verkauf, Vererbung, Zwangsversteigerung und anders mehr, kommen immer mehr Wohnungen in die Hände von Personen, die sich mit dem Wohnkonzept nicht identifizieren. Sie verfolgen ihre eigenen wirtschaftlichen und sozialen Zielsetzungen. Auf diese Weise geht das Anliegen der Gründer/innengeneration schnell verloren und im besten Falle wird es ein Wohnen in angenehmer Nachbarschaft. Verändert sich bei einer Wohnungsgenossenschaft die Belegung der Wohnung, können die Mitglieder darauf achten, dass eine Belegung nach Sympathie und gleichen Zielsetzungen erfolgt. Sie bekommt auf diese Weise eine erheblich größere soziale und wirtschaftliche Stabilität. Dass damit auch Kosten wie die Aufteilung der Wohnungen, notarielle Beglaubigung beim Verkauf, jeweils immer Grunderwerbssteuer, und weiteres mehr vermieden werden, sind zusätzliche positive Nebeneffekte.

- Satzung

Die Satzung ist quasi das private Gesetz der Genossenschaft. Hier ist alles zu regeln, was bei unterschiedlichen Einschätzungen (Konflikten) feststehen sollte. Bei internem Konsens lässt sich für alles fast immer eine unproblematische Lösung finden. Was nicht in der Satzung geregelt ist, regelt in den meisten Fällen das Gesetz.

Bei der Satzung sind zwei grundsätzlich Ausformungen möglich: eine Langfassung, wie es die Mustersatzung der meisten Genossenschaftsverbände darstellt von 20 bis 30 Seiten oder eine Kurzfassung von 2 bis 5 Seiten. Bei der Langfassung steht alles zu Regeln drin, überwiegend das, was auch im Genossenschaftsgesetz steht. Gibt es Unklarheiten wird in die Satzung hineingesehen und danach entschieden. Die Kurzfassung regelt die gesetzlich vorgeschriebenen Sachverhalte plus das, was die Gründungsgruppe gerne geregelt oder fixiert sehen will. Der Rest erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ergänzend wird noch eine Allgemeine Geschäftsordnung erlassen. Diese kann jederzeit von den Mitgliedern mit einfacher Mehrheit geändert werden. Dagegen lässt sich die Satzung nur mit zwei Drittel Mehrheit, gesetzeskonformer Einladung und Eintragung beim Registergericht verändern. Die neuen Bestimmungen sind erst nach dem entsprechenden formalen Aufwand gültig und mit Kosten und Zeitverzug verbunden, da die Änderung erst nach der Eintragung beim Amtsgericht rechtskräftig ist.

Eine Kurzsatzung wird von unserer Seite bevorzugt, da sie von den Mitgliedern und den neu Hinzukommenden in der Regel gelesen und verstanden wird und sich für die Werbung neuer Mitglieder besser eignet, als

ein knapp 30-seitiges Schriftstück verfasst in der typischen Juristensprache. Die wichtigsten zu regelnden Sachverhalte sind:

- Gegenstand des Unternehmens
- Höhe des zu zeichnenden Genossenschaftsanteils
- Haftung
- Ein- und Austritt
- Entscheidungskompetenzen der Gremien
- Wahl von Vorstand und Aufsichtsrat
- Rechte und Pflichten der Mitglieder
- Lösungsverfahren im Konfliktfall

Am meisten Diskussionsbedarf gibt es in der Regel beim Namen, Zweck und Gegenstand und der Zahl der Pflichtanteile einer Wohnungsgenossenschaft. Der Name sollte nach einem Brainstorming in der Regel mit einem formalen vorher vereinbarten Verfahren, z.B. Punkte verteilen auf maximal 10 im Brainstorming genannte Namen in einer Sitzung nach dem Brainstorming. Bei den Pflichtanteilen ist die entscheidende Voraussetzung, dass das erforderliche Eigenkapital für den Bankkredit zustande kommt. Wenn die Gruppe keine Lösung entwickelt, liegt es nahe, dies nach Wohnfläche aufzuteilen, so dass größere Wohnungen auch einen höheren Pflichtanteil zeichnen müssen.

Bei der Haftung sollte grundsätzlich eine Nachschusspflicht ausgeschlossen werden. Beim Ein- und Austritt darf maximal eine Kündigungsfrist von fünf Jahren verankert werden. Viele wollen, wenn sie ausziehen, ihr Geld direkt zurück und damit sofort zum Ende des Geschäftsjahres kündigen können. Für die Stabilität der Genossenschaft ist aber eine möglichst lange, also fünfjährige Laufzeit besser, zumindest aber eine zweijährige. Gut ist es zu wissen: Wenn ein Nachfolger für die Wohnung gefunden wird, der die Pflichtanteile dann übernimmt, kann jederzeit auch im laufenden Geschäftsjahr der Ausstieg durch Übertragung erfolgen.

Bei den Rechten und Pflichten geht es u.a. um das Dauernutzungsrecht, Beteiligung an Entscheidungen, aber auch Einzahlung der Pflichtanteile oder einen laufenden Mitgliedsbeitrag für die Wohnungsverwaltung oder andere Gemeinschaftsaufgaben. Gut ist es ein Schiedsgerichtsverfahren verpflichtend einzuführen, damit Streitigkeiten in der Gruppe oder zwischen Nachbarn möglichst erst durch Mediation, ein internes Schiedsverfahren und erst wenn auch dann keine Lösung erfolgt, dies gerichtlich austragen wird.

- Akteure

Die Akteure sind vorrangig die Mitglieder der Genossenschaft, die eine Wohnung nutzen. Dies kann dazu führen, dass in Vorstand und Aufsichtsrat nur nutzende Mitglieder sein sollen oder aber auch, wie bei manchen kleinen Wohnungsgenossenschaften praktiziert, externe Verwalter und Organisatoren eingesetzt werden, damit bei Konflikten mit der Verwaltung, die Wohnsituation für Vorstandsmitglieder nicht unangenehm wird.

Eine zweite wichtige Gruppe sind nicht nutzende Mitglieder, die sich in drei nicht immer eindeutig zu unterscheidende Untergruppen differenzieren lassen:

- a) Interessierte, die möglichst einen Fuß in der Genossenschaft haben wollen, um später einmal einzuziehen
- b) UnterstützerInnen, die ein Wohnprojekt mit sozialinnovativen Charakter fördern wollen und
- c) GeldgeberInnen, die ihr Geld einlegen wollen, um eine bessere Verzinsung als gegenwärtig bei den Banken zu erhalten.

Für alle drei potentiellen Mitgliedergruppen sollten Angebote entwickelt werden, dass sie gerne Mitglied werden. Bei den Interessierten wäre dies ein geringer Pflichtanteil, beispielsweise von 500 Euro, so dass Mitgliedschaft ohne unmittelbaren Nutzen bezahlbar bleibt. Bei den UnterstützerInnen und GeldgeberInnen

können das sogenannte qualifizierte Nachrangdarlehen sein mit entsprechend den Interessen dieser beiden Gruppen differenzierten Zinsen.

- **Wirtschaftsplanung**

Ein Wirtschaftsplan oder Finanzplan ist die wichtigste Grundlage für die Eintragung als Genossenschaft nach der Gründungsprüfung, indem ein Prüfungsverband konstatiert, dass eine Gefährdung des Vermögens von Mitgliedern und Kunden nicht gegeben ist. Die fünf wichtigsten Bausteine sind der Investitionsplan, der Kostenplan, der Einnahmenplan, der Finanzierungsplan sowie der Liquiditätsplan. In dem Investitionsplan werden die Gründungskosten der Genossenschaft aufgeführt und die Baukosten einschließlich der Bauplanungskosten. Der Kostenplan enthält die Zinsen und die Verwaltungs- und Betriebskosten für die Genossenschaft bzw. die gemeinsame Immobilie, der Einnahmenplan die Mieteinnahmen, besser Nutzungsgebühren für die wohnversorgten Mitglieder, sowie Mitgliedsbeiträge oder sonstige Einnahmen der Genossenschaft, beispielsweise durch Vermietung einer Besucherwohnung oder eines Veranstaltungsraums.

Der Finanzierungsplan (Unterschied zum Finanzplan) führt auf, wie das Ganze finanziert wird: Der Finanzierungsplan stellt eine Gliederung dar, die alle Investitionskosten (Anschaffungskosten) einschließlich etwaiger Nebenkosten und Finanzierungskosten und deren Finanzierung enthält. Den Investitionskosten sind die Finanzierungsquellen gegenüberzustellen, mit denen der Kapitalbedarf einer Investition vollständig gedeckt wird. Neben der Eigenfinanzierung (Mitgliedsanteile und Mitgliederbeiträge) gehört die Fremdfinanzierung (Bankkredite und Nachrangdarlehn) dazu. Ein plausibler vom Genossenschaftsverband und den Banken anerkannter Finanzierungsplan, darf nur die sicheren, nachweisbaren Finanzierungsquellen aufführen. Mit dem Liquiditätsplan wird aufgezeigt, dass die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen sicher nachkommen kann, sobald diese im Zeitablauf anfallen.

- **Beteiligung / Mitgliederdarlehn**

Wie bereits betont, ist die Beteiligung in Form von Genossenschaftsanteilen die wichtigste Grundlage für das Aufbringen des erforderlichen Eigenkapitals, um die restliche Finanzierung für die geplanten Wohngebäude hinzubekommen. Wenn die Potentiale und die Bereitschaft das erforderliche Eigenkapital aufzubringen, nicht in der Gruppe vorhanden sind, wird es vergleichsweise schwierig. In der Regel sollte bei den Genossenschaftsanteilen unterschieden werden zwischen den Begriffen Genossenschaftsanteil, Pflichtanteil für die Mitgliedschaft und Pflichtanteile für die Nutzung (gestaffelte Pflichtanteile) sowie Geschäftsguthaben. Der Genossenschaftsanteil sollte die kleinste Einheit sein, mit der weitere Aufstockungen möglich und gewünscht sind. Bei Wohnungsgenossenschaften sollte die kleinste Einheit 250 oder besser 500 Euro sein. Wenn der Pflichtanteil 500 Euro beträgt und der Genossenschaftsanteil 250, sind von jedem Mitglied mindestens zwei Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Nutzende Mitglieder müssen zusätzlich weitere Pflichtanteile mindesten in der Größenordnung von X zeichnen. Je nach Wohnungsgröße gestaffelt, zeichnen sie weitere Anteile in Höhe von je 250 Euro immer wenn sie eine vorher fixierte Quadratmeterzahl bei der genutzten Wohnung überschritten wird.

Mitgliederdarlehn und zwar als qualifizierte Nachrangdarlehn sind das zweite wichtigste Finanzierungsinstrument, um das erforderliche Eigenkapital aufzubringen. Ein gewisser Beteiligungsbetrag bei höherer Beteiligungsbereitschaft sollte möglichst nicht mit Genossenschaftsanteilen, sondern über sogenannte Nachrangdarlehen aufgebracht werden. Für die jeweilige Genossenschaft hat dies den Vorteil, dass Nachrangdarlehen als Eigenkapitalersatz anerkannt werden, also irgendwelche Probleme in Richtung Überschuldung damit grundsätzlich ausgeschlossen sind. Gleichzeitig lassen sich die Verträge durch die Vertragsgestaltung flexibel auf die Bedürfnisse der Genossenschaft anpassen. Dazu gehört die Ausformulierung der Laufzeit (entsprechend der Laufzeit der Bankkredite) und der Übertragung auf zukünftige Genossenschaftsmitglieder.

Dazu gehört aber ebenso die Verzinsung. Die Verzinsung sollte beispielsweise mindestens in der Höhe der aktuellen KfW-Kredite liegen. Für die Genossenschaft ist die Verzinsung der Nachrangdarlehen mit dem Vorteil verbunden, dass diese nicht aus dem Gewinn bezahlt wird, sondern als Kosten steuermindernd wirken.

Sie helfen also, höheren Kosten von Gewinnausschüttungen durch Steuern zu verringern. Für von Beginn an finanziell höher einsteigenden Mitglieder wird durch die Mindestverzinsung vermieden, wenn es anfangs nur zu keiner Gewinnausschüttung kommt (durch eventuelle Vorlaufkosten, Rücklagenbildung etc.), dass sie nicht "bestraft" werden, indem sie anfangs vielleicht keine Verzinsung erhalten und sobald die höchstmögliche Ausschüttung kommt, sie durch neue Anteilszeichnungen „zur kurz kommen“.

- Finanzierung

Finanzierungen können erst geklärt werden, wenn die anderen Pläne des Wirtschaftsplans fertig gestellt sind. Neben den Genossenschaftsanteilen und Nachrangdarlehen sind dies Bankkredite, zinsvergünstigte Kredite über die KfW-Bank (zurzeit vermutlich kein nennenswerter Unterschied) sowie eventuelle weitere Förderungen aufgrund energieeffizienten oder sozialverantwortlichen Bauens. Hierfür müssen die jeweiligen aktuellen Förderprogramme nach entsprechenden Möglichkeiten durchsucht werden.

Auch die qualifizierten Nachrangdarlehen nicht nutzender Mitglieder sind an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich als Finanzierungsmöglichkeit hervorzuheben. Damit das Kapitalanlagegesetzbuch und das Kleinanlegerschutzgesetz hier nicht greifen, ist die Mitgliedschaft der Nachrangdarlehensgeber aber eine wichtige Voraussetzung. Für die Darlehensgeber hat dies den Vorteil, dass sie mit Kontrollrechten ausgestattet sind und somit erst eine Voraussetzung geschaffen wird, um eine solches Risikokapital ohne Sicherheiten zur Verfügung zu stellen.

- Nutzungsgebühren

Mieten werden bei Wohnungsgenossenschaften als Nutzungsgebühren bezeichnet. Dahinter steckt die Philosophie, dass Mitglieder keine Mieter, sondern NutzerInnen ihres gemeinsamen Eigentums sind. Das Mietrecht greift im Konfliktfall allerdings trotzdem. Die Miete wird in der Regel nach den erforderlichen Einnahmen berechnet. Berechnungsgrundlage sind die laufenden Betriebskosten einschließlich der Zinsen und der Tilgung sowie der Rücklagenbildung und eines Sicherheitspolsters (Liquiditätsreserve). Die Nutzungsgebühren ergeben sich zum einen aus der Wohnungsgröße. Zum anderen kann auch die Beteiligung durch Genossenschaftsanteile über die Pflichtanteile hinaus oder mit Nachrangdarlehen zu deren Verringerung genutzt werden entsprechend der dadurch erzeugten Kostenverringerung. Damit dies nicht als versteckte Gewinnausschüttung seitens des Finanzamts gewertet wird, muss dies sich im Rahmen der Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Vereinbarung bewegen.

