



Anfang 2016 hat die MARO eG in Weilheim ein Projekt mit nachbarschaftlichem Wohnen (im Vordergrund) und zwei Demenz- bzw. Pflege-Wohngemeinschaften fertiggestellt

#### THEMA DES MONATS

## Neugründungswelle bei Genossenschaften Junge Genossenschaften wollen günstigen Wohnraum schaffen

In den letzten Jahren sind so viele Wohnungsgenossenschaften gegründet worden wie lange nicht mehr. Doch die jungen Unternehmen stehen vor zwei großen Herausforderungen: Sie finden nur schwer Baugrundstücke und benötigen einen hohen Eigenkapitalanteil ihrer Mitglieder.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Eigentlich könnte es Hans-Otto Kraus ruhig angehen lassen. Doch der langjährige Geschäftsführer der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH denkt gar nicht daran, seinen Ruhestand untätig zu verbringen: Zusammen mit Bernhard Reinhart, dem ehemaligen Vorstand

der Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG, und weiteren Mitstreitern hat er eine Wohnungsbaugenossenschaft gegründet, die BuG Bauen und Gemeinschaft eG Wohnungsbaugenossenschaft München und Umland. Damit möchte er, sagt der prominente Wohnungswirtschaftler,



aufgrund seiner langjährigen Erfahrung einen Beitrag leisten, auf dem Münchner Wohnungsmarkt preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Die BuG steht für einen Trend, der besonders in Bayern deutlich wird: Es werden wieder mehr Wohnungsgenossenschaften gegründet. Allein im Jahr 2018 kamen nach Angaben des VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. sechs neue Genossenschaften hinzu. Sie ergänzen das Angebot von jungen Akteuren wie der Progeno eG, der Wagnis eG und der Wogeno eG, die bereits vor Jahren an den Start gingen und mittlerweile etablierte Akteure auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind.

### München unterstützt Genossenschaften

Dieser Schwerpunkt auf München ist kein Zufall. „Die Stadt München unterstützt Genossenschaften sehr beachtlich“, lobt Hans-Otto Kraus. Konkret vergibt sie nach Angaben des VdW Bayern an städtischen Flächen 20 bis 40% der Grundstücke an Wohnungsgenossenschaften und Baugemeinschaften. Kraus sieht das „als notwendige Maßnahme, um eine Vielfalt an Wohnungsbauformen zu schaffen“. Dabei hat sich die BuG das Ziel gesetzt, einen hohen ökologischen Standard zu erreichen, den Gemeinschaftsgedanken zu fördern und günstig zu bauen. Einbeziehen will Kraus dabei Erfahrungen, die er in seiner Zeit bei der GWG mit den Projekten kostengünstigen und minimalistischen Bauens gesammelt hat.

Allerdings hat die junge Genossenschaft mit ihren bisher rund 20 Mitgliedern noch kein Grundstück gefunden, auf dem sie ihre Vorstellungen verwirklichen kann. Die Bewerbung um ein Areal im neuen Stadtteil Freiham blieb erfolglos. Hoffnungen setzt Kraus jetzt auf das 48 ha große Gelände der ehemaligen Bayernkaserne, wo ein neues Quartier mit rund 5.500 Wohnungen entstehen soll.

### Werkwohnungen der besonderen Art

Ein Auge auf dieses Areal geworfen hat auch eine andere junge Genossenschaft. „2019 wollen wir uns, wenn sich genügend Aktive für eine Baugruppe engagieren, um ein Grundstück auf dem Areal der ehemaligen Bayernkaserne bewerben“, sagt Doris Betzl von der Stadtwerkschaft eG. Bei dieser handelt es sich um eine ganz besondere Form einer Genossenschaft: Hervorgegangen ist sie aus einer Initiative des Vorsitzenden des Konzernbetriebsrats der Stadtwerke München; die Wohnungen, welche die Genossenschaft bauen will, sind denn auch für Mitarbeiter der Stadtwerke reserviert.

Insofern versteht die 2017 gegründete Genossenschaft ihre Aktivitäten als Ergänzung zur Neubauoffensive der Stadtwerke, die ihren Bestand



Genossenschaftliches Wohnen im bayerischen Windach: Die MARO eG hat einen alten Pfarrhof restauriert und mit einem Neubau ergänzt

Quelle: MARO eG



In Hamburg-Groß Borstel errichtet die opdeDeel eG ab März 2019 drei Gebäude mit 17 Genossenschaftswohnungen

Quelle: opdeDeel Wohnungsgenossenschaft eG/UDGD Architekten Hamburg

von 600 Werkwohnungen bis 2022 auf rund 1.100 ausbauen will (siehe auch S. 52 in dieser DW). Ende 2018 zählte die Stadtwerkschaft 104 Mitglieder, von denen rund 90 selber eine Wohnung beziehen möchten. „Bei den anderen handelt es sich um investierende Mitglieder, die unsere Idee unterstützen“, erläutert Doris Betzl, die als Pressereferentin bei den Stadtwerken arbeitet. Ein Wohnrecht erhalten nur Mitglieder, die seit mindestens einem Jahr Mitarbeiter der Stadtwerke oder einer ihrer Tochtergesellschaften sind. Wer aber einmal eine Wohnung hat, darf auch darin wohnen bleiben, wenn er den Arbeitgeber wechselt. Betzl begründet dies damit, dass „wir als junge Genossenschaft auf die Motivation und das Engagement von jedem einzelnen Mitglied

angewiesen sind“ - und diese Motivation sei nur gegeben, „wenn man weiß, dass man dann auch ein lebenslanges Wohnrecht hat“.

Allerdings kann die Stadtwerkschaft noch kein Grundstück ihr Eigen nennen. Zudem müssen die Mitglieder viel Eigenkapital mitbringen. „Als grobe Orientierung rechnen wir damit, dass Mitglieder für Wohnungen der einkommensorientierten Förderung Anteile für rund 450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zeichnen“, sagt Betzl. Bei Wohnungen im München-Modell ist mit 1.000 €/m<sup>2</sup> zu rechnen, bei frei finanzierten Wohnungen mit 1.700 €/m<sup>2</sup>.

### Ein Beispiel aus Hamburg

„Eine der größten Hürden ist die Finanzierung“, sagt auch Matthias Wendt, Architekt und ►



In Lingen hat ein breites Bündnis aus Stadt, Kirchen, Volksbank und anderen Akteuren die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft auf den Weg gebracht

Gründungsmitglied der opdeDeel Wohn-genossenschaft eG in Hamburg. In ihrem Fall mussten die Mitglieder ein Eigenkapital von 900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mitbringen, wobei sich laut Wendt die Förderdarlehen der KfW (bis zu 50.000 € pro Wohnung) als hilfreich erwiesen haben.

Anders als die beiden Genossenschaften in München hat sich die opdeDeel eG bereits einen Bauplatz gesichert. Auf einem rund 2.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Warnckesweg im Stadtteil Groß Borstel will sie im März mit dem Bau von drei Gebäuden im Effizienzhaus-40-Standard mit 17 öffentlich geförderten Wohnungen beginnen. Wichtig ist dabei der Gemeinschaftsgedanke. „Um in die Genossenschaft aufgenommen zu werden, ist ein persönliches Gespräch mit der ganzen Gruppe nötig, wobei die Entscheidung einstimmig fallen muss“, berichtet Wendt.

Die Genossenschaft hat einen langen Weg hinter sich: Gegründet wurde sie bereits 2008, damals als (eigentumsorientierte) Baugemeinschaft. 2016 beschlossen die Mitglieder die Umwandlung in eine Genossenschaft. „Das“, erläutert Wendt, „bietet uns die Möglichkeit, auf Dauer den Grundgedanken der Gemeinschaft und sozialen Ausrichtung abzusichern und das Wohnungsunternehmen basisdemokratisch zu führen.“ Hilfreich sei dabei die Politik der Stadt Hamburg. „Großartig“ sei vor allem, „dass sie Grundstücke im Konzeptverfahren an Genossenschaften vergibt“.

### Genossenschaft im ländlichen Raum

Ebenfalls auf die Unterstützung durch Kommunen setzt eine Genossenschaft, die außerhalb der Großstädte aktiv ist: die MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG mit Sitz in Ohlstadt. 2012 gegründet, hat sie sich zum Ziel gesetzt, Mehrgenerationen-Wohnhäuser und Demenz-WGs im oberbayerischen Raum zwischen Rosenheim und Landshut

zu errichten. Bisher hat sie vier Projekte abgeschlossen. „Mittlerweile kommen die Kommunen auf uns zu“, berichtet Vorstand Martin Okrslar. In Frage kommen nach seinen Worten sowohl der Kauf von Grundstücken als auch die Übernahme im Erbbaurecht.

Für die Wahl der Genossenschaft als Rechtsform sprechen laut Okrslar v. a. zwei Gründe. Zum einen passe die Genossenschaft gut zum angestrebten Gemeinwohlcharakter. Zum anderen sei es besonders bei den Demenz-WGs wichtig, dass der Vermieter am Thema interessiert sei und sich intensiv um die Immobilie kümmere.

Allerdings richtet sich die MARO eG nicht nur an Menschen, die später selber in eine der Einrich-

## GEMEINSCHAFTLICH, GENERATIONENÜBERGREIFEND, AUTOFREI

### Weitere Genossenschaftsneugründungen

Junge, vom Engagement ihrer Mitglieder getragene Genossenschaften haben es nicht immer leicht. Das musste die 2009 in Berlin gegründete **Möckernkiez eG** erfahren. Von einer „vertikalen Berg- und Talfahrt mit einer Reihe von Enttäuschungen und viel Zeitverlust“ sprach der Genossenschaftsvorstand, als er 2016 die Fortführung unterbrochener Bauarbeiten ankündigte. Zuvor war die Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnquartiers mit 471 Wohnungen im Stadtteil Kreuzberg in Schiefelage geraten. Im August 2018 ist das Neubauprojekt dann tatsächlich fertiggestellt worden.

Gerade erst den Grundstein gelegt hat die **Genossenschaft Generationensolidarität e.G.** in Köln. Sie sicherte sich 2016 ein von der Stadt in Konzeptvergabe ausgeschriebenes Grundstück im Köln-Bickendorf, auf dem jetzt 54 Wohnungen mit gemeinschaftlichem, generationenübergreifendem Ansatz entstehen.

Ebenfalls gemeinschaftsorientiert arbeitet die 1997 gegründete **MiKa MieterInneninitiative Karlsruhe Wohnungsgenossenschaft eG**. Sie wandelte vier ehemalige Wehrmachts-Mannschaftsgebäude im Karlsruher Norden in Wohnhäuser um und schuf so 86 sozial gebundene Wohnungen mit ein bis acht Zimmern. Außerdem gibt es ein Kultur- und Gemeinschaftshaus.

Ein Wohnprojekt für Senioren und Alleinerziehende hat die **andersWOHNEN eG** in Nürnberg realisiert. Das 2009 fertiggestellte, nach Angaben der Genossenschaft bundesweit einmalige Projekt sieht vor, dass sich ältere Mitglieder und Alleinerziehende mit Kindern gegenseitig ergänzen und unterstützen. Entstanden sind 44 Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte und ein kleines Café mit Bäckerei.

Als generationenübergreifende Genossenschaft nach dem Motto „gemeinsam statt einsam“ versteht sich die 2010 gegründete **Eckodomo eG** in Eckernförde, einem Ostseebad in Schleswig-Holstein. Senioren, Kinder, Alleinerziehende, Menschen mit und ohne Behinderung – sie alle wohnen in den 18 Einheiten der Genossenschaft.

Einen anderen Ansatz verfolgt die **Wohnwarft eG** in Hamburg: 1996 gegründet, ist sie Teil des Projekts „Autofreies Wohnen“ in der Saarlandstraße im Stadtteil Barmbek. Die 31 Wohnungen wurden im Jahr 2000 fertiggestellt – und zwar zu (aus heutiger Sicht günstigen) Gesamtkosten von 1.450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch der Eigenkapitalanteil war damals mit 200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sehr viel niedriger als bei den in jüngster Zeit gegründeten Genossenschaften.

Viele weitere Neugründungen, die an dieser Stelle nicht genannt werden können, stehen für die Vielfalt und die Aktualität der genossenschaftlichen Idee von Selbsthilfe und Selbstorganisation.



Weitere Informationen: [www.moekernkiez.de](http://www.moekernkiez.de), [www.gegeso.de](http://www.gegeso.de), [www.mika-eg.de](http://www.mika-eg.de), [www.anderswohnen-nuernberg.de](http://www.anderswohnen-nuernberg.de), [www.eckodomo.de](http://www.eckodomo.de), [www.wohnwarft.de](http://www.wohnwarft.de)





Quelle: Stadtwerkschaft eG

Noch hat die Stadtwerkschaft in München kein Grundstück gefunden. Anregungen für ihre Projekte holten sich die Mitglieder aber schon einmal in Zürich bei einer Exkursion

tungen ziehen wollen, sondern auch an Anleger, denen es in erster Linie um den Kapitalertrag geht. Die Dividende betrug bei den bisherigen Projekten 4% - ein sehr attraktiver Wert in der gegenwärtigen Zinslandschaft. Da allerdings die Anteile einem konkreten Projekt zugeordnet werden, fließt die Dividende jeweils erst nach dessen Fertigstellung. „Dieser Renditeverzicht von etwa zwei Jahren“, stellt Okrslar zufrieden fest, „führt dazu, dass die Renditefuchse außen vor bleiben.“

### Lingen: Stadt gründet Genossenschaft


Ein weiteres ungewöhnliches Genossenschaftsmodell findet sich in Lingen. In der 56.000-Einwohner-Stadt im Emsland ging die Initiative zur Genossenschaftsgründung nicht von engagierten Bürgern aus, sondern von der Kommune. Der Gründung vorangegangen sei ein „sehr breiter Diskussionsprozess“, berichtet Lothar Schreinemacher, Stadtbaurat von Lingen und gleichzeitig Vorstand der Lingener Wohnbau eG (LWB). Zweites Vorstandsmitglied ist die Kämmerin der Stadt. In diesem Prozess habe es sich gezeigt, dass private Investoren nicht bereit gewesen seien, die von der Stadt gewünschten Sozialwohnungen zu bauen. Deshalb habe man sich entschlossen, ein eigenes Unternehmen zu gründen - aber nicht eine kommunale Gesellschaft, „weil dann nur die Kommune verantwortlich gewesen wäre“, wie Schreinemacher sagt.

Das Genossenschaftsmodell bot die Möglichkeit, weitere Partner ins Boot zu holen. Zu den Gründungsmitgliedern der im November 2017 gegründeten Genossenschaft zählen deshalb neben der Stadt Lingen auch die Volksbank Lingen, das Christophorus-Werk und das Bonifatius-Hospital, die jeweils 2.500 Anteile zu 100 € gezeichnet haben. In geringerem Umfang sind die katholische und die evangelische Kirchengemeinde beteiligt. Privatpersonen waren zunächst noch nicht Mit-

glied; Anfang 2019 sollte jedoch nach Angaben Schreinemachers das Marketing und der Verkauf von Anteilen an Lingener Bürger beginnen. Sie dürfen eine Dividende von 1 bis 1,5% erwarten. Um reine Kapitalanleger fernzuhalten, beträgt die Kündigungsfrist der Anteile fünf Jahre. Geplant ist, dass sich die LWB zunächst ausschließlich im Bereich des öffentlich geförderten

Wohnungsbaus engagiert. Zum Gründungbestand gehören 95 zuvor kommunale Wohnungen. Bereits gesichert ist zudem ein erstes Neubauprojekt mit 74 Wohnungen, die Mitte 2020 bezugsfertig sein werden. Das entsprechende Grundstück kommt zu günstigen Konditionen von der Stadt, was laut Schreinemacher „vergaberechtlich geklärt und unproblematisch“ ist.

Die LWB sei ein „unkonventionelles Konstrukt“, räumt der Stadtbaurat ein - aber eines, das auch „ein Stück Wirtschaftsförderung“ sei. Denn bei einer extrem geringen Arbeitslosenquote von 2,3% und einem kaum vorhandenen Wohnungsleerstand müsse die Stadt Menschen mit niedrigem Einkommen Wohnraum anbieten, damit die örtlichen Unternehmen Fachkräfte gewinnen könnten. ■

 Weitere Informationen:  
[www.bug-eg.de](http://www.bug-eg.de)  
[www.stadtwerkschaft.de](http://www.stadtwerkschaft.de)  
[www.opdedeel.net](http://www.opdedeel.net)  
[www.maro-genossenschaft.de](http://www.maro-genossenschaft.de)  
[www.lingen.de](http://www.lingen.de)



**Das KIRCHHOF PROWOH**

**Informationsforum**

**28.02.19 und 01.03.19 in Düsseldorf**



☎ **0180 KIRCHHOF**



✉ **info@kirchhof.de**