



Online-Veranstaltung am Freitag, den 7. Mai 2021

## **Selbstbestimmt und bezahlbar Wohnen in Dachgenossenschaften Eignung – Erfolge – Hemmnisse**

Der Ruf „Hilfe, unser Haus wird verkauft!“ verbunden mit dem Wunsch, bezahlbaren Wohnraum in gewachsenen Nachbarschaft zu erhalten, ist insbesondere in den letzten Jahren in den Ballungszentren vermehrt zu hören; die Grundstückspreise stiegen teilweise ins Unermessliche; die Baupreise und auch die Realisierungsstandards sind gestiegen. Davon sind auch gemeinschaftliche Wohnprojekte betroffen.

Durch die zunehmenden Herausforderungen an die Leitung und den Betrieb eines genossenschaftlichen Geschäftsbetriebes sowie an Neubau, Sanierung und Bewirtschaftung von Gebäuden suchen viele der genossenschaftlichen Projekte nach effizienteren Strukturen.– Dachgenossenschaften folgen dabei dem bekannten Strukturprinzip der Kooperation, um Größenvorteile bei weitestgehender Autonomie der Einzelprojekte zu nutzen, Fachwissen und Erfahrungen zu bündeln bzw. weiterzuvermitteln, um verschiedene Aufgaben bzw. Leistungen auf die Sekundär- bzw. Dachebene zu verlagern. – So sind in letzter Zeit neue Dachgenossenschaften in NRW, Leipzig, Berlin, Freiburg und Dresden entstanden. Andere, wie in Hamburg, weisen bereits eine über 30-jährige Erfahrung auf. Sie liefern gute Beispiele und zeigen Strategien auf für ein besseres und bezahlbares Wohnen im Quartier für Viele. Es ist im Interesse des Gemeinwohls, die genossenschaftlichen Dachgenossenschaften in der Aufbau- und Stabilisierungsphase adäquat zu unterstützen. Besondere Schwierigkeiten stellen vor allem der teils enorme Zeitdruck zur Übernahme der entsprechenden Häuser, die Finanzierung und die hohe zeitliche Belastung der ehrenamtlich tätigen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder dar.

Fragen, denen sich die Tagung widmet, sind vor allem die folgenden:

- Weshalb sind Dachgenossenschaften ein nahezu idealer Rahmen für selbstbestimmte Haus- und Wohnprojekte ?
- Wie können und sollten Dachgenossenschaften effizient idealtypisch organisiert sein ? Welche unterschiedlichen Erfahrungen gibt es ?
- Welche Förderung und Unterstützung der Initiatoren und Verantwortungsträger der Dachgenossenschaften ist erforderlich und wie kann sie erreicht werden ?
- Welche internen Finanzierungsformen sind geeignet und wie kann die Finanzierung durch die Banken gestaltet werden ?

**Termin 7. Mai 2021, 13.00 Uhr – 17.00 Uhr**

### **Teilnahmebeitrag und Anmeldung**

Teilnahmegebühr: 30,00 € - der Link zu Teilnahme wird freigeschaltet, wenn die Gebühr auf dem Konto des Vereins eingegangen ist. Kontoverbindung: Bank für Sozialwirtschaft, IBAN DE72370205000008245000, BIC BFSWDE33XXX. Für Mitglieder des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. und Referenten ist die Teilnahme beitragsfrei.

Anmeldung bis zum 03.05.2021 bitte mit Angabe der Mailadresse, mit der Sie sich am Tag der Veranstaltung einloggen werden und des Wunsches an welchem der vier Workshops Sie teilnehmen möchten beim: Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V., Dr. Sonja Menzel, Tel.: 0341 – 69 95 84 11, Mail: [info@genossenschaftsgedanke.de](mailto:info@genossenschaftsgedanke.de)



## Das Programm

Freitag 7. Mai 2021

- 13.00 Begrüßung und Einführung  
*Jan Kuhnert, Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.*
- 13.10 Selbstbestimmt und bezahlbar Wohnen – Dachgenossenschaften gründen  
*Dr. Burghard Flieger, Vorstand der innova eG*
- 13.30 Genossenschaftliche Strukturen für Hausprojekte  
*Rosemarie Oltmann, Stattdbau Hamburg GmbH*
- 13.50 Sowohl als auch: Mieter\_in bleiben – Haus übernehmen  
SoWo Leipzig eG – Möglichkeiten und Grenzen der Selbsthilfe im Immobilienboom,  
*Michael Stellmacher und Franziska Rudolf, Vorstand der SoWo Leipzig eG*
- 14.05 Die pro-wohngenossenschaft eG – erfolgreiches Dach für genossenschaftliche  
Wohnprojekte im Neubau  
*Thomas Schmitt, Vorstand der pro-wohngenossenschaft eG, Stuttgart*
- 14.20 Die Finanzierung von Dachgenossenschaften aus Sicht der Bank  
*Benedikt Altrogge, Branchenkoordinator Wohnen, GLS-Gemeinschaftsbank eG,  
Bochum*
- 14.35 Rechtliche Möglichkeiten und Grenzen der Autonomie von Hausprojekten  
*Ass.jur. Achim Weber, ZdK Hamburg e.V.*
- 14.50 *Pause*
- 15.05 Parallele Workshops – *Einführung Dr. Sonja Menzel, Bundesverein zur Förderung  
des Genossenschaftsgedankens e.V.*
- 15.10 Workshop 1: Finanzierung und Förderung von Dachgenossenschaften  
Workshop 2: Interne Finanzierungsformen in Dachgenossenschaften  
Workshop 3: Gestaltungsmöglichkeiten der Teilung von Verantwortung und Arbeit  
zwischen Hausprojekten und dem „Dach“  
Workshop 4: Selbstorganisierte Vernetzung und Unterstützungsstrukturen für  
Dachgenossenschaften
- 16.20 Kurzberichte / Zusammenfassung der Ergebnisse der workshops
- 16.40 Schlussfolgerungen / weiterführende Zusammenarbeit in einem Netzwerk von und  
für Dachgenossenschaften  
*Dr. Burghard Flieger, Vorstand der innova eG*
- 17.00 Verabschiedung  
Die Ergebnisse der Veranstaltung werden dokumentiert und den Teilnehmenden zur  
Verfügung gestellt.

**Förderer:** stiftung trias, GLS-Gemeinschaftsbank (angefragt)



### **Workshop 1: Fremdfinanzierung und Förderung von Dachgenossenschaften**

Das Thema Finanzierung weist zahlreiche Facetten auf. Neue Wohnprojekte unter dem Dach einer Genossenschaft müssen fast ausnahmslos auf Fördermittel zurückgreifen. Das Spektrum reicht hier von Programmen für die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen bis hin zu günstigen Konditionen aufgrund von energieeffizientem Bauen. Hinzu kommen häufig regionale Förderprogramme sowie die Anforderungen und Konditionen verschiedener Banken für die Fremdfinanzierung. Erfahrungen mit den einzelnen Programmen, mit Förderstrukturen und die Konditionen von Banken und ihre Voraussetzungen für die Kreditgewährung stehen hier im Mittelpunkt der Diskussion.

### **Workshop 2: Interne Finanzierungsformen in Dachgenossenschaften**

Ähnlich komplex und vielfältig, wie die externen Strukturen für die Finanzierung sind die internen Varianten und Möglichkeiten. Muss sich jedes Projekt selbst finanzieren, wird dies über gestaffelte Pflichtanteile oder die Zeichnung von Solidaranteilen organisiert oder bleibt die Gestaltung jedem Projekt selbst überlassen? Werden investierende Mitglieder zugelassen oder wird vorrangig auf qualifizierte Nachrangdarlehen zurückgegriffen? Solche Finanzierungsbausteine sind für das interne Selbstverständnis ebenso wichtig, wie Angebote der Dachgenossenschaft sich an der Projektfinanzierung durch Querfinanzierung über die anderen Projekte oder über nichtversorgte Mitglieder zu beteiligen. Mit welchem Vorgehen die besten Erfahrungen gemacht wurden, wird in diesem Workshop miteinander ausgetauscht.

### **Workshop 3: Gestaltungsmöglichkeiten der Teilung von Verantwortung und Arbeit zwischen Hausprojekten und dem „Dach“**

In Dachgenossenschaften geht es um relativ autonome Hausprojekte im Rahmen der Strukturen einer gemeinsam organisierten Genossenschaft. Wie sieht hier aber die Aufteilung der Verantwortlichkeiten aus? Wieviel Autonomie ist möglich? Welche Risiken gehen die Vorstände bei hoher Autonomie ein und wie kann diesen Risiken entgegengewirkt werden? Hierfür wurde bereits verschiedene Instrumente und Hilfen entwickelt vom regelmäßigen Haus-TÜV bis hin zu einem für die verschiedenen Projekte geltenden Gemeinschaftsvertrag, in dem die Rechte und Pflichten zwischen Genossenschaft und Hausprojekt möglichst konkret festhalten sind. Die Wünsche und Erfahrungen mit dem Spannungsverhältnis von Autonomie und Bindung einschließlich ihrer organisatorischen und rechtlichen Gestaltung diskutieren die Teilnehmenden in diesem Workshop.

### **Workshop 4: Selbstorganisierte Vernetzung und Unterstützungsstrukturen für Dachgenossenschaften**

Besonders prägnant ist der Austauschbedarf über die Möglichkeiten der Weiterentwicklung und differenzieren Ausformung von Dachgenossenschaften. Stehen Mustersatzungen oder geprüfte Vorlagen für Verwaltungsverträge zwischen Dach und Hausprojekt zur Verfügung? Wie können diese entwickelt und verbessert werden? Neben der Ausarbeitung und dem Zurverfügung-Stellen solcher Tools und deren Finanzierung ist es für die Weiterentwicklung von Dachgenossenschaften ebenfalls wichtig, eine Vernetzungsstruktur zu haben, über die ein regelmäßiger Austausch stattfindet und wo sich neue Initiativen für eine Erstinformation gut aufgehoben fühlen. Wie sich diese Anliegen umsetzen lassen und mit welchen bereits bestehenden Organisationen im Bereich der Wohnprojekte hierfür Anknüpfungspunkte bestehen, ist Gegenstand des vierten Workshops der Tagung.