



**Selbstbestimmt und bezahlbar Wohnen**

# **Dachgenossenschaften gründen**

**Dr. Burghard Flieger, innova eG**

**Projektbüro Freiburg, Erwinstrasse 29, 79102 Freiburg, Tel. 0761/709023  
genossenschaft@t-online.de, [www-innova-eg.de](http://www-innova-eg.de)**

# Inhalt

1.

- Vorstellung der innova eG und Referent

2.

- Kennzeichen und Vorteil einer (Wohn-)Genossenschaft

3.

- Überforderung bei der Gründung kleiner Wohnungsbaugenossenschaften

4.

- Dachgenossenschaften und ihre Vorteile für gemeinschaftliche Wohnprojekte

5.

- Umsetzung eines dachgenossenschaftlichen Konzepts

# **innova eG Partnerschaft für neue Genossenschaften**

## **Kurzporträt**

- **Die innova eG ist ein bundesweit agierender genossenschaftlicher Zusammenschluss von Organisationen und Projektentwicklern.**
- **innova initiiert und begleitet neue Genossenschaften in zukunfts-trächtigen Bereichen.**
- **Im Mittelpunkt der Arbeit der innova eG stehen Qualifizierungsmaßnahmen sowie Beratungen und Expertisen.**
- **innova eG ist die längste und erfolgreichste in Deutschland bestehende professionelle Unterstützungsorganisation für neue Genossenschaften außerhalb der Genossenschaftsverbände. Nur im Wohnprojektbereich gibt es noch ältere.**

# Persönliche Vorstellung

## Erfahrungen

- **Dr. Burghard Flieger, Volkswirt und Soziologe, Sitz in Freiburg.**
- **Seit über 35 Jahren beratend, lehrend, publizierend im Genossenschaftssektor tätig.**
- **Vorstand und wissenschaftlicher Leiter der innova eG.**
- **Vorstand der SAGES eG, Organisation zur Unterstützung gegenseitiger Nachbarschaftshilfe mit neuen digitalen Konzepten.**
- **Aktuell Beratung mehrere Dachgenossenschaften für gemeinschaftliche 'Wohnprojekte, Einhaus-Wohnungsgenossenschaften sowie inklusiver Wohnungsbaugenossenschaften.**
- **Zahlreiche Veröffentlichungen mit Schwerpunkten im Bereich Produktiv-, Sozial- und Energiegenossenschaften.**
- **Dozent beim Studiengang Plurale Ökonomik in Siegen.**

# **Genossenschaft für gemeinschaftliche Wohnprojekte**

**Rechtsform**

- **Grundsätzlich kommen die Vorteile der Genossenschaft der Situation von Menschen entgegen, die nicht über viel Geld verfügen. Durch ihre Eignung für Großgruppen können viele, auch kleine Finanzierungsanteile für eine Gründung zusammenkommen.**
- **Die Genossenschaft ist immer richtig, wenn viele Menschen relativ gleichberechtigt wirtschaftlich tätig werden wollen, haftungsbegrenzt, mit unkomplizierten Ein- und Austritt.**
- **Für Wohnprojekte ist die Genossenschaft vor allem relevant, weil durch das Vermeiden persönlichen Eigentums an den Wohnungen die Projekte ihre Werte- und Gemeinschaftsorientierung über mehr als eine Zeitdauer von zehn Jahren beibehalten.**

# SWOT Analyse

## Wohngenossenschaftsgründung

### Strengths (Stärken)

- Viele kleine und mittlere finanzielle Mittel werden zusammengetragen
- Vielfalt an Know-how und Ideen
- Unabhängigkeit von Einzelnen

### Weaknesses (Schwächen)

- Unternehmerische Anreiz für den Einzelnen fehlt
- Know-how steht nicht im notwendigen Umfang zur Verfügung

### Opportunities (Chancen)

- Verstärkte Wahrnehmung und Akzeptanz durch viele Engagierte
- Hohe Glaubwürdigkeit aufgrund Demokratie und Förderauftrag

### Threats (Risiken)

- Ein Projekt, mit dem die Mieten alle Kosten decken, gelingt nicht
- Wichtige Akteure steigen aus
- Finanzierungsbed. ändern sich

niedrig

hoch

# Entwicklungsstrichter:

## Ablauf einer Genossenschaftsgründung

Weiter Blick: Überforderung

Eingrenzung auf eigenes Projekt



### Phase 1: Orientierung

### Phase 2: Planung

### Phase 3: Gründung

Was ist eine Wohnge-  
nossenschaft, Beispiele,  
Kommt dies in Frage?

Meilensteine, Aufga-  
ben, Satzung, Ge-  
schäftsplan, Gründung

Gründungsversamm-  
lung, Einreichen Ver-  
band, Eintrag Register

# **Zehn Schritte bis zum erhofften Erfolg**

**Überforderung**

**Nur einige der wichtigen zahlreichen Aufgaben bis zur Realisierung eines genossenschaftlichen Wohnprojekts:**

- 1. Sich durch umfangreiche Recherchen sachgerecht informieren**
- 2. Interessierte Gleichgesinnte finden**
- 3. Ein geeignetes Immobilienobjekt suchen**
- 4. Eine fundierte Entscheidung bei den rechtlichen Alternativen fällen**
- 5. Die Bau- bzw. Sanierungsplanung kompetent abschließen,**
- 6. Für die Umsetzung einen Wirtschaftsplan erstellen**
- 7. Die Finanzierung trotz sehr knapper Mittel auf die Reihe bekommen**
- 8. Die Bau- bzw. Sanierungsphase durchstehen**
- 9. Mehrfachen Wechsel in der Gruppe verkraften**
- 10. Die Verwaltung des gemeinsamen Anwesens organisieren**



# „Traum“ vom gemeinschaftlichen Wohnen

## Hürdenlauf

**Vor dem Hintergrund der vielen zu bewältigenden Aufgaben ist es nicht erstaunlich, dass so wenige genossenschaftliche Wohnprojektinitiativen realisiert werden, sondern dass überhaupt welche den Bezug der gemeinsamen Immobilie schaffen.**

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

# Grundidee Dachgenossenschaft

## Verknüpfung von zwei Konzepten

- Bei der Dachgenossenschaft werden die Möglichkeiten von Wohnprojekten und die Möglichkeiten der genossenschaftlichen Rechtsform miteinander verbunden.
- Die Genossenschaft bietet den jeweiligen Wohnprojekten bzw. –initiativen eine vertragliche Struktur (Gruppenautonomie) an, der 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.

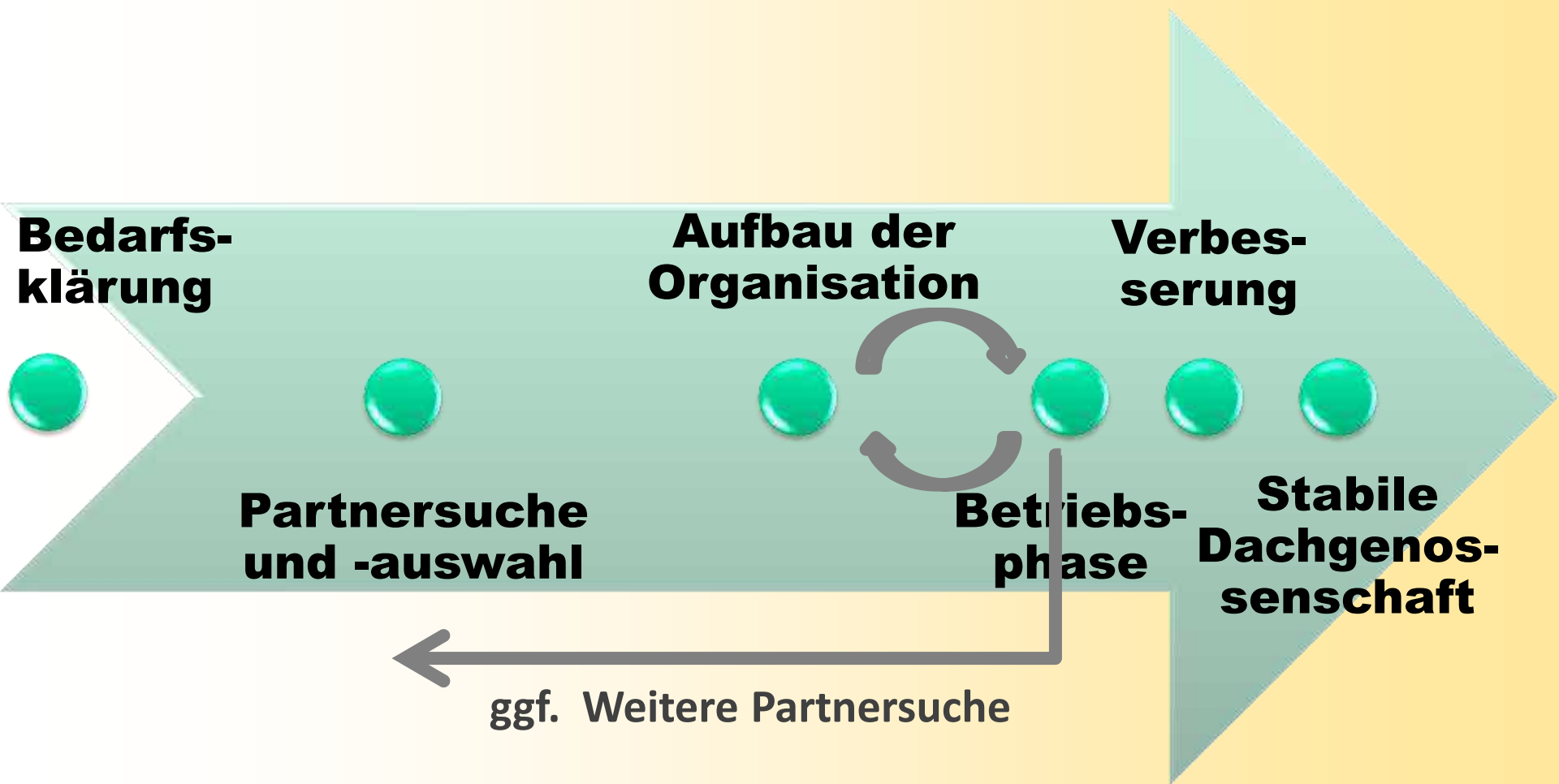
# Ein genossenschaftliches Dach

## Vorteile für die Wohnprojekte

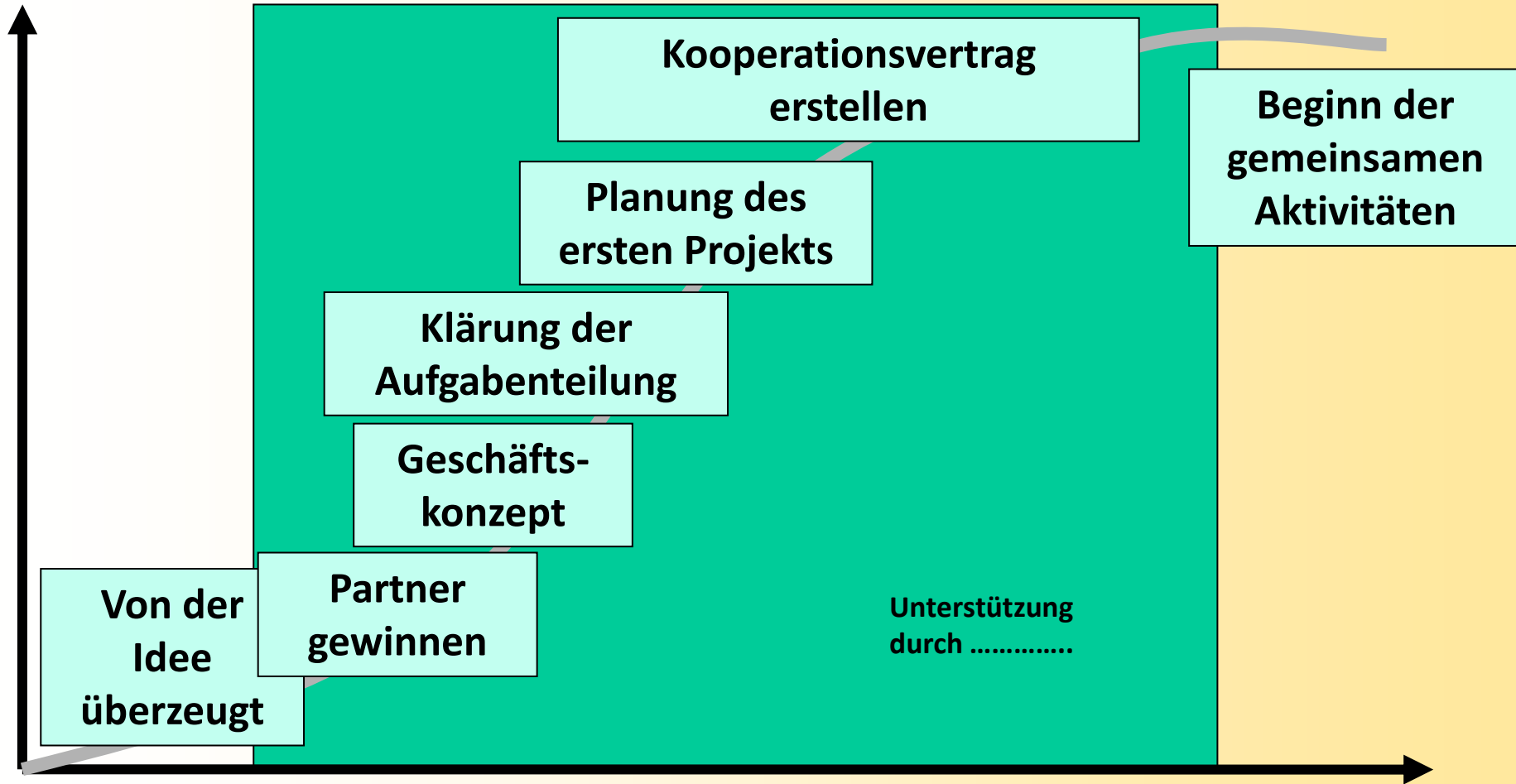
- **Die Wohnprojekte können sich einer (existierenden) Dachgenossenschaft als Trägerstruktur bedienen.**
- **Die Wohnobjekte werden durch die Eingliederung in eine eG dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen.**
- **Die Wohnprojekte und ihre Bewohner haben Entscheidungsautonomie über die ihnen wichtigen Sachverhalte.**
- **Die Bewohner identifizieren sich mit „ihrem“ Haus und ihrer Hausgemeinschaft und fühlen sich nicht als „eines unter (möglicherweise sehr) vielen Mitgliedern“.**

# Fünf Schritte der Entwicklung einer Dachgenossenschaft

**Gemeinsam ist man stärker**



# 7 Schritte zur erfolgreichen Dachgenossenschaft



- 1. Grundsätzlicher Beschluss, die Entwicklung einer Dachgenossenschaft anzugehen.**
- 2. Beauftragung eines Konzeptentwurfs Dachgenossenschaft inkl. einer Kalkulation der voraussichtlichen Umsetzungskosten.**
- 3. Einleitung eines Auswahlverfahrens, welche(s) Wohnprojekt(e) bei der Entwicklung einer Dachgenossenschaft gefördert wird.**
- 4. Auswahl einer Wohnprojektgruppe 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 einem ersten Wohnprojekt u.a. mit Unterstützung interessierter Gemeinden bei Grundstückssuche und -sicherung für das erste Projekt.**

# Grobstruktur einer Dachgenossenschaft





# Impressum:

**© innova eG**  
**Geschäftsstelle Leipzig**  
**Meisenweg 39**  
**04451 Borsdorf**

**Tel.: 0341-6810985**  
**E-Mail: [burghard.flieger@innova-eg.de](mailto:burghard.flieger@innova-eg.de)**  
**[www.innova-eg.de](http://www.innova-eg.de)**

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