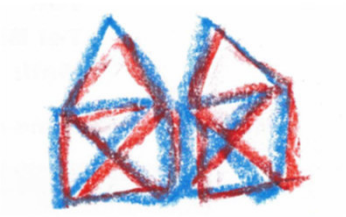
Genossenschaftliche Strukturen für Hausprojekte!
7. Mai 2021

Rosemarie Oltmann
Gründungsmitglied WBG Schanze eG
und
langjährige Mitarbeiterin bei der
STATTBAU HAMBUG

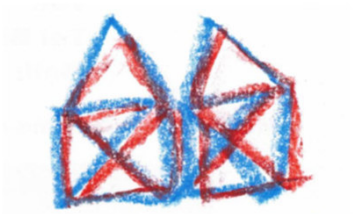
Die Genossenschaften für Hausprojekte sind vielfältig.

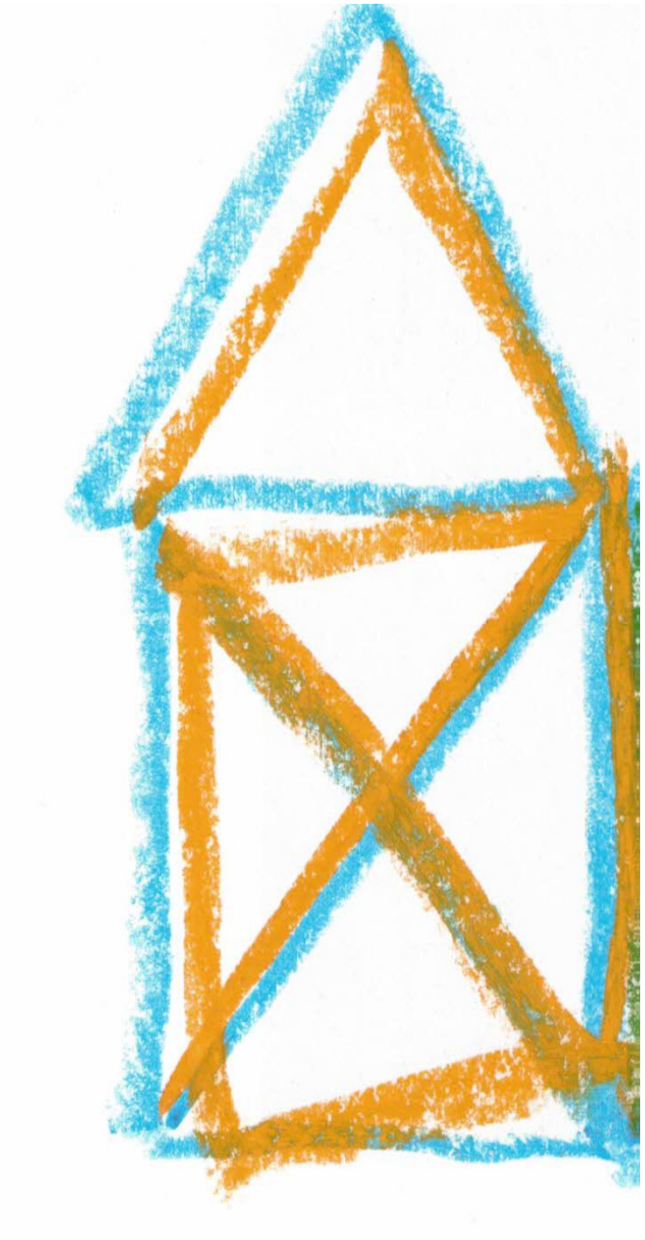
Aus Hamburger Sicht kennen wir Genossenschaften (klein und fein bleiben oder größer werden):
<u>Ein</u> Haus = eine Genossenschaft, z. B die Wendebecken eG oder
<u>Viele</u> Häuser = eine Genossenschaft, sogenannte Dachgenossenschaften, z. B die Schanze eG, die Wohnreform eG oder die Ottenser Dreieck EG oder
<u>Vermietungsgenossenschaften</u> (nur Gebäudebestand ohne Besitz der Grundstücke) wie die Falkenried eG.



Unabhängig von der Struktur und der unterschiedlichen Inhalte der neuen und kleinen Genossenschaften,
bestehen die Genossenschaften aus
dem Vorstand,
dem Aufsichtsrat und
den Mitgliedern (aus den einzelnen Projekten oder Fördermitglieder).

Die Genossenschaft wird Pflichtmitglied in einem Prüfungsverband und muss als Kapitalgesellschaft jährlich eine Bilanz erstellen.

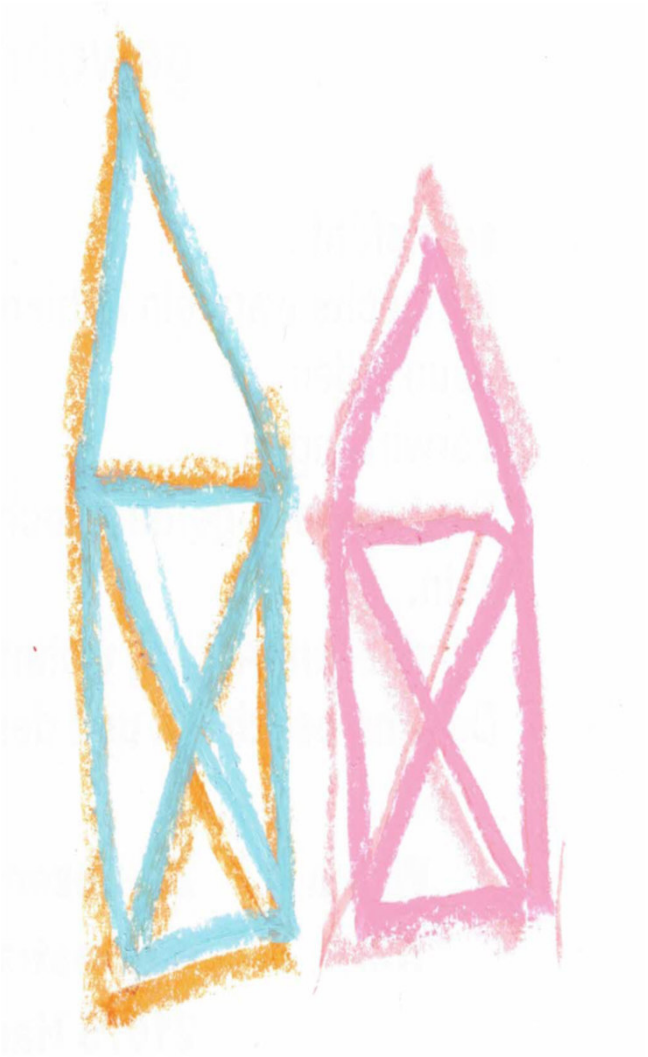




Jede neue Genossenschaft beginnt ihr Wirken mit der eigentlichen Gründung und einem ersten Grundstück und dem ersten Gebäude (wenn sie nicht nur ein Papier bleiben möchte).

So auch die WBG Schanze, um die es hier im Besonderen gehen wird.

Die WBG Schanze begann ihr Wirken mit einem ersten Gebäudekomplex, erworben von Privat! Grundlage war hier die Hausbesetzung in der Schanzenstraße!



Was sagt die Satzung (August 1987, u.a.)?

„Die Genossenschaft <u>errichtet, erwirbt und bewirtschaftet Wohnungen.“</u>

„Die Genossenschaft erhält und erstellt preiswerten Wohnraum - möglichst unter Einbeziehung von Selbsthilfearbeiten…“

„Bei der Bewirtschaftung werden <u>Formen der Selbstverwaltung</u> realisiert.“

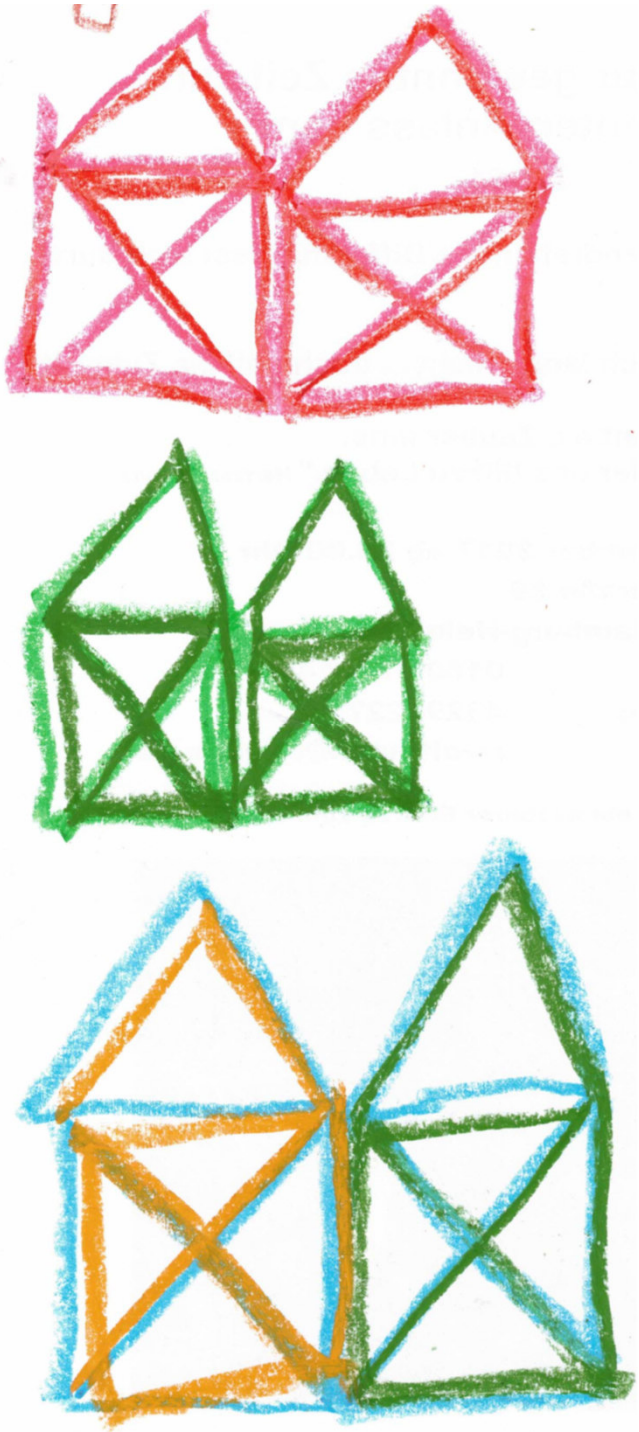
Und erstaunlicherweise sagt die Satzung: „Die Genossenschaft soll Teile ihres Eigentums an Hausgruppen in Selbstverwaltung veräußern … „ (bisher hat sich kein Projekt Herausgekauft)

Mitglieder können werden:

- Einzelpersonen

- Personengesellschaften des Handelsrechts sowie
- juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

Die WBG Schanze wagt mit ihrem Konstrukt ein wohnungspolitisches Experiment:
Neue Wohnformen in Selbstbestimmung im Wohnbereich.
Die Schanze gibt dabei einen Teil ihrer Eigentumsrechte und auch ihrer Pflichten an die Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude ab.

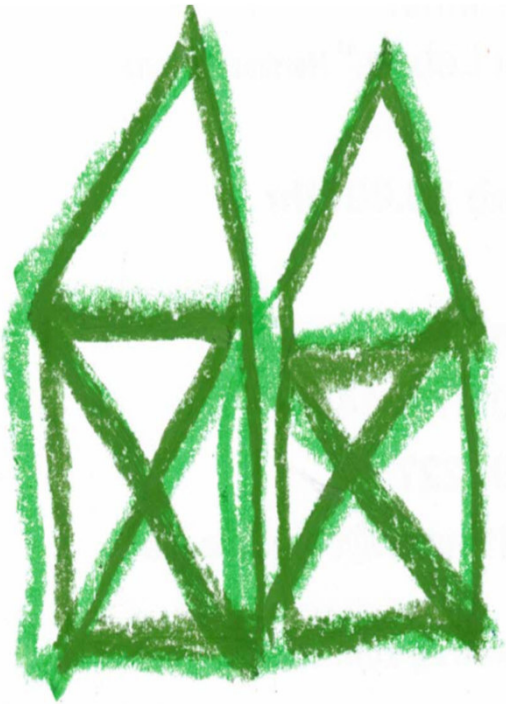


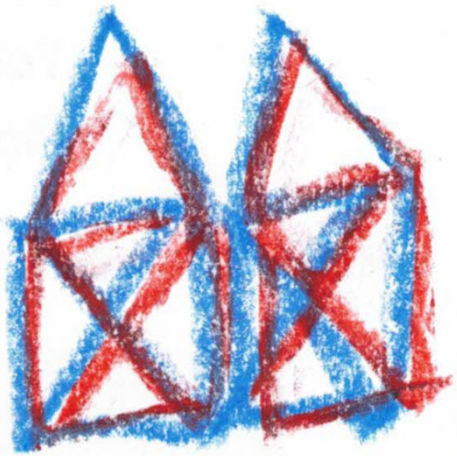
Das Experiment:
Mit dem ersten Projekt wurde der Gesamtnutzungsvertrag entwickelt und abgeschlossen (satzungsmäßige Bestimmung = Formen der Selbstverwaltung).

Wesentliche Punkte des Vertrages:
- Überlassen des Vertragsgegenstandes an den Verein/ die GbR
- Aufbringen des notwendigen Eigenkapitals
- Übernahme der fachgerechten Instandhaltung sowie die Instandsetzung und Modernisierung

- Durchführung eines jährlichen Gebäudechecks durch fachkundige Personen, um den Vertragsgegenstand vor einem Instandsetzungsstau zu schützen
- Übernahme der Verkehrssicherungspflicht
- Übernahme der Verwaltung einschließlich der Wohnungsvergabe
- Übernahme der Bedingungen der möglichen öffentlichen Förderung
- Entrichtung einer monatlichen Nutzungsgebühr (ermittelt aus den wirtschaftlichen Bedingungen des Projektes)

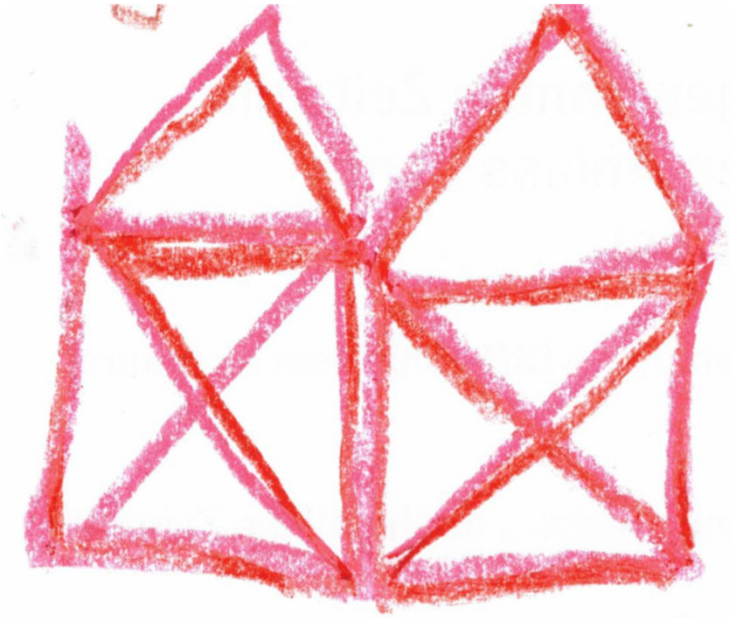
Beide Vertragspartner verpflichten sich gegenseitig zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit.





Wie kommen neue Projekte unter das Dach der WBG Schanze?

- Das Hausprojekt gibt sich eine Struktur (Verein/GbR)
- Das Hausprojekt bringt das für den Ankauf und für die Errichtung des Gebäudes notwendige Eigenkapital auf
- Das Hausprojekt schließt mit der Genossenschaft einen Gesamtnutzungsvertrag ab
- Das Hausprojekt zahlt an die WBG Schanze das notwendige Entgelt zur Deckung der Kosten des eigenen Projektes



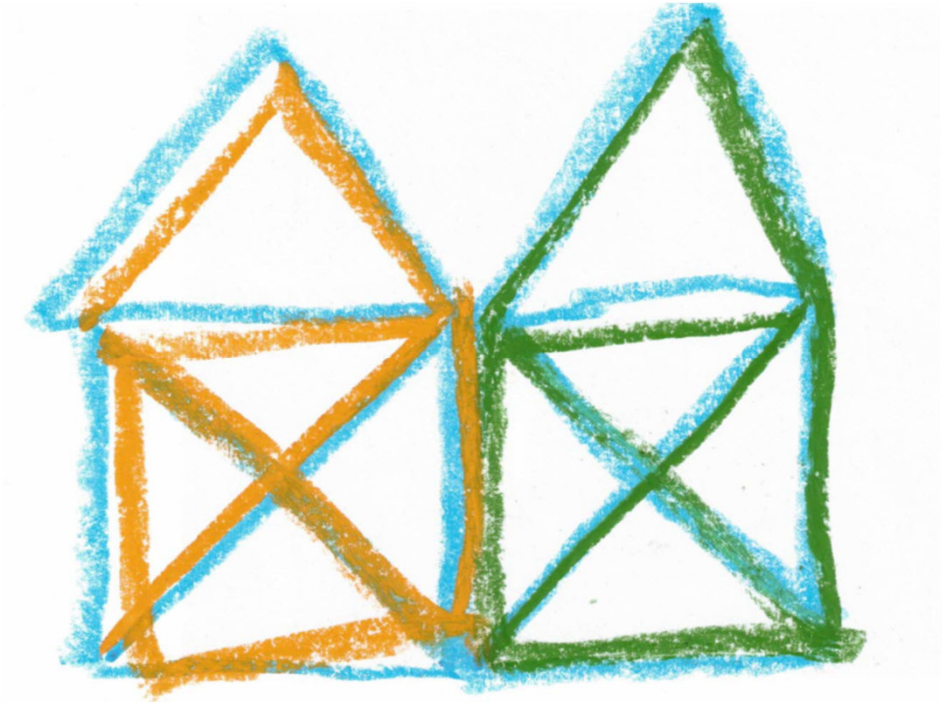
Die WBG Schanze ist in den vergangenen Jahren (inzwischen 34 Jahre) gewachsen (345 WE´s):

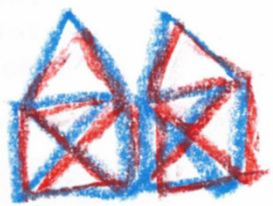
a) Die Fördermöglichkeiten in Hamburg und die Bodenpreise der Vergangenheit (günstige Grundstücke auch von Privat zum Zeitpunkt der Gründung, Grundstückskostenrichtsatz und Erbbaurechte) haben es ermöglicht, dass Projekte sich formierten und das Dach der WBG Schanze suchten.

b) Die Schanze ist neben einem Wohnungsbestand von Hausprojekten auch mit solchen Projekten gewachsen, die Einzelnutzungsverträgen erhalten haben (Fördermöglichkeiten).

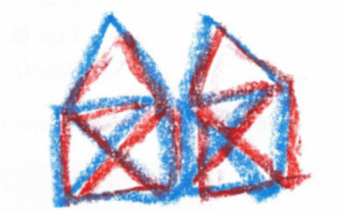
c) Beide Standbeine tragen die Struktur der WBG Schanze und damit die Verwaltung der dieser Genossenschaft.

d) Die Gesamtnutzungsverträge mit den Hausprojekten stellen eine gewerbliche Zwischenvermietung dar!
Damit ist die gesamte Genossenschaft körperschaftssteuerpflichtig.
Auch die Vereine (als Wirtschaftsvereine) sind voll steuerpflichtig.





Würde man heute eine zweite WBG Schanze gründen können/wollen?
Jein!!
a) Es würde davon abhängen, wie sich die Bodenpolitik und die Fördermöglichkeiten in den Städten entwickeln.
b) Das Anliegen der einzelnen Hausprojekte besteht darin, günstige Mieten zu erhalten. Es zeichnet sich ab, dass sich die einzelnen Projekte zu Fürstentümern (so hat es der Aufsichtsrat einmal formuliert) entwickeln könnten und den Blick für das Ganze (der gesamten Genossenschaft) verlieren.
Bei einer nächsten Schanze, sollte der Solidaritätsbeitrag für die Entwicklung weiterer Projekte vertraglich mitgeregelt werden.



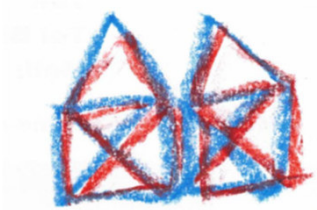
Fazit!

Sicher ist, dass es nicht möglich ist, dreißig Jahre und mehr vorauszuschauen und daher bei Gründung einer Dachgenossenschaft alle möglichen Zukunftsprobleme mit zu bedenken.

Sicher ist auch, dass Fehler der Vergangenheit (z. B. ein fehlender Solidaritätsbeitrag) bei Gründung einer neuen Dachgenossenschaft, wie die der Schanze nicht noch einmal gemacht werden.

Zu bedenken ist ebenfalls, ob die steuerliche Problematik noch einmal eingegangen werden sollte.

Zukunft bleibt Herausforderung!



Danke
für die Aufmerksamkeit und das nächste Mal
hoffentlich
wieder LIVE

Rosemarie Oltmann