Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung

Dachstrukturen für gemeinschaftliche Wohnprojekte, sorgende Gemeinschaften und soziale Träger

Inhalt

Einleitung 3
Romy Reimer, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

Potenziale genossenschaftlicher Verbundstrukturen 5
Burghard Flieger, innova eG

Potenziale von Dachgenossenschaften für ländliche Räume 10
Burghard Flieger, innova eG, und Michael Stellmacher, Dezentrale Sachsen

Caring-Communities und die Idee der Sekundärgenossenschaft 16
Joschka Moldenhauer, Seminar für Genossenschaftswesen, und
Burghard Flieger, innova eG

Transformation ländlicher Räume durch das Zusammenspiel von Dachstiftungen und Dachgenossenschaften 19
Christiane Steinmetz, Bürgerstiftung Pfalz / Zukunftsdorf eG

Erbbaurechts-Partnerschaften mit Stiftungen: Die Stiftung trias 22
Sönke Eickmann, Stiftung trias

Das regionale SauRiassl Syndikat 25
Marcel Seehuber, SauRiassl Syndikat

Dachstrukturen für Sozialunternehmen: Die GENIUS Wohnbau eG 28
Constance Cremer, STATTBAU Berlin

Autorinnen und Autoren 32

Bildnachweise 34

Impressum 35

Einleitung

Romy Reimer, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

Mit dieser Broschüre möchten wir unterschiedliche Strukturen vorstellen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte, sorgende Gemeinschaften und soziale Träger beim Aufbau, bei der Umsetzung und im Betrieb ihrer Projekte unterstützen. Sie ist in Kooperation des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung mit dem Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. entstanden und richtet sich an Sozialunternehmen, zivilgesellschaftliche Initiativen und Organisationen. Neben bewährten Praxisbeispielen wie Dachgenossenschaften für Wohnprojekte und Erbbaurechts-Partnerschaften der Stiftung trias, die Burghard Flieger und Sönke Eickmann vorstellen, fanden auch Ideen für gemeinsame Organisationen und Netzwerke Eingang in dieses Heft.

So berichten beispielsweise Joschka Moldenhauer und Burghard Flieger von den im Rahmen des Forschungsprojekts Teilgabe entwickelten, sekundärgenossenschaftlichen Ansätzen zur Organisation sozialer und gesundheitsbezogener Dienstleistungen in Caring-Communities. Sekundärgenossenschaften können Aufgaben von Verwaltung über Beratung bis zur gemeinsamen Geschäftsführung übernehmen. Sie ermöglichen Ressourcen effizient zu bündeln, gemeinsame Ziele zu verfolgen und nachhaltige Kooperationen zu stärken.

Neben ökonomischen Vorteilen können gleichsam soziale, ökologische und politische Potenziale genutzt werden.

Christiane Steinmetz präsentiert in ihrem Beitrag ein Konzept für die Zusammenarbeit einer treuhänderisch tätigen Bürgerstiftung mit einer lokalen Dachgenossenschaft. Ziel der lokalen Kooperation ist es Dörfer in Rheinland-Pfalz als lebendige, attraktive Orte zu erhalten und positive Entwicklungen für die ländlichen Gemeinden anzustoßen. Die Zukunftsdorf eG stellt dabei einen strukturierten Rahmen für nachhaltige Dorfentwicklung bereit, der verschiedene Initiativen für gemeinschaftliches Wohnen, ökologische Landwirtschaft und soziale Teilhabe verbindet.

Dass Modelle, die zunächst in großstädtischen Kontexten entstanden sind, auch für ländliche Räume interessant sein können, zeigt der Beitrag von Burghard Flieger und Michael Stellmacher über das Potenzial von Dachgenossenschaften für ländliche Räume. Letztere bieten in der Regel viel Platz, Natur und eine entspannte Wohnatmosphäre, sind aber häufig mit Herausforderungen wie Abwanderung, Leerständen und infrastrukturellen Mängeln konfrontiert. Die hier vorgestellten Praxisbeispiele zeigen, wie der Aufbau und Betrieb alternativer Wohn- und Versorgungsformen sowie der Erhalt be-

stehender Infrastrukturen durch Dachstrukturen unterstützt werden kann.

Leerstehende oder untergenutzte Einfamilienhäuser sind bundesweit eine große Herausforderung und ein zentrales Handlungsfeld für Kommunen, die ein nachhaltiges und suffizientes Flächenmanagement umsetzen möchten. Das von Marcel Seehuber beschriebene SauRiassl Syndikat ist ein Beispiel für eine solidarische Verbundstruktur, die Einfamilienhäuser in ländlichen Räumen beleben und zusätzlichen Wohnraum schaffen kann. Das SauRiassl Syndikat ermöglicht selbstbestimmtes Wohnen durch gemeinschaftlich organisierte Häuser, in denen traditionelle Mieter-Vermieter-Verhältnisse aufgehoben werden.

Auch Sozialunternehmen können von Dachstrukturen profitieren, wie der Beitrag von Constance Cremer zur GENIUS Wohnbau eG und das Beispiel der Hamburger Schlüsselbund eG verdeutlichen. Unter genossenschaftlichen Dächern haben sich hier Träger u.a. aus der Jugend-, Behinderten- und Eingliederungshilfe mit dem Ziel zusammengeschlossen, Wohnraum für benachteiligte Zielgruppen zu beschaffen und langfristig zu sichern. Spannend wäre es zu diskutieren, ob solche genossenschaftlichen Zusammenschlüsse auch für Klein- und Mittelstädte interessant sein können.

Dachstrukturen können durch eine Kombination aus gezielten Förderprogrammen, rechtlicher und organisatorischer Unterstützung, regionaler Anpassung sowie durch Sichtbarmachung und Beratung gefördert werden. Dass es sich für Bund, Länder und Kommunen lohnt, diese zivilgesellschaftlichen Verbünde zu unterstützen, verdeutlichen ihre hier aufgezeigten Potenziale für die Schaffung und den Erhalt lebenswerter Wohnumfelder in der Stadt und auf dem Land.

Potenziale genossenschaftlicher Verbundstrukturen

Burghard Flieger, innova eG

In zahlreichen traditionellen Genossenschaftssektoren wie den Konsumgenossenschaften, den Volks- und Raiffeisenbanken oder der Landwirtschaft wurden erfolgreich Verbundstrukturen entwickelt. Mit dem Begriff genossenschaftlicher Verbund werden verschiedene Formen der Zusammenarbeit von Genossenschaften bezeichnet. Solche auf Kooperation basierenden Organisationsstrukturen ermöglichen ihren Mitgliedern, Ressourcen zu bündeln und ökonomische oder soziale Synergien zu erzielen, die andernfalls nicht entstehen würden.[1]

Beispiele hierfür sind der gemeinsame Einkauf von Produkten und Dienstleistungen zu günstigeren Konditionen, der Informationsaustausch oder der Zugang zu Kapital und Finanzierungsmöglichkeiten. Verfolgt werden mit Verbundstrukturen aber nicht nur ökonomische Aufgaben, sondern auch

[1] Grosskopf, W. et al. (2017): Unsere Genossenschaft: Idee – Auftrag – Leistungen. Neuwied, DG Verlag, 188ff. Sellien, R. / Sellien, H. (2013): Gablers Wirtschafts Lexikon. Wiesbaden, Gabler Verlag, 2051.

Öffentlichkeitsarbeit sowie Einflussnahme auf politische Entscheidungen. Hervorzuheben für Unternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (eG) ist zudem das eigenständige Prüfungswesen, das darauf abzielen soll, Genossenschaften, ihre Mitglieder, aber auch Kunden und Geschäftspartner vor unwägbaren Risiken zu schützen.

Genossenschaftliche Verbundstrukturen weisen eine große Vielfalt und Bandbreite auf. Typisch für ökonomische Verbundstrukturen sind unter anderem Organisationsansätze, die als Sekundärgenossenschaften bezeichnet werden.[2] In diesen schließen sich mehrere lokal aktive, eigenständige Genossenschaften, auch als Primärgenossenschaften bezeichnet, zusammen, um Leistungen anzubieten oder Vorteile zu erzielen, die andernfalls nicht realisierbar wären.[3] Wirtschaftlich nur begrenzt tragfähige kleine Genossenschaften bzw. alternativökonomische Betriebe können so gegenüber finanzstarken größeren Unternehmen und Konzernen eine gewisse Konkurrenzfähigkeit erreichen. Gründe dafür sind das Vermeiden von Mehrfachbearbeitungen derselben Aufgabe oder Ausnutzen von Kostendegressionen.

Im Forschungsprojekt Teilgabe wurden erstmals anhand von vier Fallstudien die Potenziale kooperativer Verbundwirtschaft und übergeordneter Dachorganisationen für neue genossenschaftsartige Unternehmen untersucht. Dabei wurden auch zahlreiche Hemmnisse identifiziert, die einer verstärkten Kooperation entgegenstehen.[4] Wesentliche Kennzeichen solcher sekundärgenossenschaftlichen Verbundstrukturen sind:[5]

- Eigenständigkeit durch Subsidiarität
- Freiwilligkeit trotz Bindung
- Genossenschaftliche Demokratie
- Wirtschaftliche Ausrichtung

Grundlage dieser Zusammenarbeit ist das Subsidiaritätsprinzip: Jede Genossenschaft kann darüber entscheiden, ob und in welchem Maße sie Dienstleistungen der höheren Ebene in Anspruch nimmt. Unterscheidungsmerkmale zu Konzernen sind das Dezentralitäts- und das Demokratieprinzip: Eine Zentrale kann die einzelnen Einheiten weder rechtlich noch wirtschaftlich beherrschen.

Unter den neuen gemeinwohlorientierten Genossenschaftsansätzen findet sich das bekannteste und überzeugendste Beispiel

[2] Fehl, U./ Korte, O. (2013): Genossenschaft. In: Häberle, S. G. (Hrsg.): Das neue Lexikon der Betriebswirtschaftslehre. München / Wien, Oldenbourg Verlag, 479. Blome-Drees, J. / Moldenhauer J. (2023): Morphologie und Typologie genossenschaftlicher Betriebe. Münster, LIT Verlag, 166.

[3] Flieger, B. (2021): Sekundärgenossenschaften: Transformative Wirkungen. In: CONTRASTE, 38/10: 7.

[4] Blome-Drees, J. et al. (2024). Kooperatives Wirtschaften in der Zivilgesellschaft. Gemeinwohlorientiert, tragfähig und transformativ. Frankfurt a.M., Campus Verlag, 31f.

[5] Flieger, B. (2021), a.a.O., 7.

einer Sekundärgenossenschaft bei den Bürgerenergiegenossenschaften: die Bürgerwerke eG.[6] Sie wurde am 13.12.2013 gegründet. Unter ihrem Dach haben sich mittlerweile über 125 Bürgerenergiegenossenschaften mit insgesamt mehr als 50.000 Mitgliedern zusammengeschlossen; kontinuierlich kommen weitere Genossenschaften dazu.[7]

Lange Anlaufzeiten beim Aufbau verbundwirtschaftlicher Strukturen sind im Kontext neuer, alternativökonomischer Genossenschaften nicht unüblich. Das zeigen die Erfahrungen in der Branche der Wohnungsbaugenossenschaften. Hier dominieren vor allem Lösungen im städtischen Umfeld, konzentriert auf einen überschaubaren Einzugsbereich. Als Pionier fungiert hier die GIMA eG mit Sitz in München. Sie nahm im Sommer 2005 ihre Arbeit im Rahmen der damals noch jungen Münchner Wohnungsgenossenschaft WOGENO auf.[8] Ihre Aufgabe ist, zwischen verkaufswilligen Eigentümern, Mietergemeinschaften und Wohnungsgenossenschaften bei der Übernahme von Wohnungsbeständen und Wohnimmobilien durch Genossenschaften zu vermitteln. Sie arbeitet faktisch als Maklergenossenschaft für Wohnungsbaugenossenschaften. Anfang 2007 erfolgte die Eintragung beim Registergericht. Geschäftsgegenstand ist die Förderung der Mitglieder durch Erbringung von Dienstleistungen zur Unterstützung des Ausbaus sozial verantwortbaren Wohnens in München und Umgebung. Vor diesem Hintergrund sollen Wohnungsbestände und gewachsene Bewohnerstrukturen in ihrem sozialen und wirtschaftlichen Bestand gesichert werden. Mietergemeinschaften können sich zu diesem Zweck von der GIMA beraten lassen, wenn von ihnen bewohnte Objekte absehbar veräußert werden sollen. Ende 2024 nutzten 37 Wohnungsgenossenschaften die Dienstleistungen dieser Sekundärgenossenschaft im Münchner Raum.

Auf den langen Atem und den Erfolg der GIMA baut die Isarwatt eG München auf, die Energiedienstleistungen ebenfalls für Wohnungsbaugenossenschaften zur Verfügung stellt. Sie wurde beim Verband bayerischer Wohnungsunternehmen am 05.07.2017 als neues Mitgliedsunternehmen aufgenommen. Dabei ist sie kein klassisches Wohnungsunternehmen, sondern ein Dienstleistungsunternehmen für die Wohnungswirtschaft in der Rechtsform der Genossenschaft – letztlich eine Energiegenossenschaft. Sie entwickelt im Bereich Energie und Mobilität ein integriertes Angebot für Münchner Mietwohnungen.[9] Zu ihren Arbeitsschwerpunkten gehören:

[6] Bürgerwerke eG (2024): Ein Netzwerk für Bürgerenergie. https://buergerwerke.de/ueber-uns/genossenschaften.

[7] Dagott, M.-P. (2024): Die Volks- und Raiffeisensparkasse eG. Narrative, Synergiepotenziale und Umsetzungsskizze der Fusion von Sparkassen und Genossenschaftsbanken einschließlich ihrer Finanzgruppen, Springer Fachmedien, Wiesbaden, 153. Blome-Drees, J. et. al (2024), a.a.O., 177ff.

[8] Praum, C. (2024): Gemeinschaftlicher Wohnungsbau. Ein System der Stadtentwicklung und Wohnungsversorgung in München und Frankfurt. Bielefeld: transcript, 203ff.

[9] Straubing, T. (2017): Energiedienstleistungen für Wohnungsbaugenossenschaften. In: CONTRASTE, 34/9: 10.

- Errichtung und Betrieb von Energieanlagen in und rund um Wohngebäude;
- Lieferung von Wärme und Strom an Privathaushalte;
- Messung und Abrechnung aller damit verbundenen Energiearten und –mengen;
- Errichtung und Betrieb von Mobilitätsstationen;
- Datentechnische Vernetzung der angeschlossenen Unternehmen in diesen Bereichen.

Hauptzweck ist, allen beteiligten Unternehmen und insbesondere allen Privathaushalten, die in den Häusern der beteiligten Wohnungsunternehmen leben, einen wirtschaftlichen Zusatznutzen zu bieten. Nebeneffekt ist ein Beitrag zur Reduzierung des fossilen Energieverbrauchs durch den Einsatz regenerativer Energie. Die Initiative ging von der Wohnungsbaugenossenschaft WOGENO München eG aus. Hervorzuheben ist, dass sich die sechs Gründungsmitglieder aus alten und neuen Genossenschaften zusammensetzen. Im Unterschied beispielsweise zur Schweiz stellt dies in Deutschland eine eher seltene Form der Zusammenarbeit dar. Sie erweist sich als sehr tragfähig. Die Zahl der Isarwatt-Mitglieder ist mittlerweile auf 24 Wohnungsunternehmen angestiegen. Die Sekundärgenossenschaft bezeichnet sich selbst als erfolgreichsten Mieterstromanbieter in München.

Solche Gründungen sind offensichtlich „ansteckend“. Nachahmungen mit Unterstützung der GIMA München sind die GIMA Berlin-Brandenburg eG und die Genossenschaftliche Immobilienagentur Frankfurt am Main eG.[10] Den „Fußstapfen“ der Isarwatt eG folgt die StadtWatt eG in Berlin. Sie wurde als genossenschaftliches Gemeinschaftsprojekt von 21 Wohnungsgenossenschaften und der BürgerEnergie Berlin eG am 09.11.2023 gegründet. Bisher zählt diese Sekundärgenossenschaft 22 Mitglieder, die fast 50.000 Wohneinheiten halten. Mit ihr könnte der Ausbau erneuerbarer Energien in den Liegenschaften der wohnungsgenossenschaftlichen Mitglieder zügiger als bisher vorankommen. Dazu werden Planungsleistungen angeboten und die Bewirtschaftung der Anlagen unter besonderer Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte. Im Fokus steht zu Beginn vor allem die Installation von Photovoltaik. In einem zweiten Schritt ist auch die Umsetzung von Mobilitäts- und Wärmelösungen geplant.

[10] Praum, C. (2024), a.a.O., 291.

Es bleibt die Frage, ob und in welchem Ausmaß ökonomische Verbundstrukturen tatsächlich dazu beitragen können, die Wirkungskraft kleiner wohnungsgenossenschaftlicher Ansätze im Sinne sozialverantwortlichen Wohnens zu stärken. Lassen sich dadurch Aufgaben und Ressourcen verschiedener gleichgesinnter und gleichartiger Organisationen derart bündeln, dass Effizienzgewinne erzielt und soziale und ökonomische Vorteile für alle beteiligten Gruppen geschaffen werden? Gute empirische Untersuchungen stehen hier noch aus, nicht zuletzt, weil die Zahl solcher Verbundstrukturen bisher gering ist. Auch weisen sie sehr unterschiedliche Autonomiegrade auf und setzen differenzierte Kooperationsmechanismen ein. Das heißt, ihre Art der Zusammenarbeit ist jeweils anders gestaltet und ausgeprägt und lässt von daher keine verallgemeinernden Aussagen zu.

Das wird auch durch das Forschungsprojekt Teilgabe deutlich, auf das zu Beginn der Ausführungen verwiesen wurde.[11] In dieser Studie geht es vor allem um den Versuch, die Faktoren des Gelingens von Kooperationen besser zu verstehen, so dass es zu einer größeren Tragfähigkeit der zusammengeschlossenen genossenschaftlichen Projekte und Unternehmen kommt. Hier gibt es bisher allerdings keine einfachen Lösungen. Als Spannungsfelder des Gelingens werden rechtliche und politische Rahmenbedingungen, das Zusammenspiel von Ehrenamtlichkeit und Professionalität sowie die Dynamik von Diversität und Exklusivität angesehen. Damit lassen sich Konturen von verbundwirtschaftlicher Zusammenarbeit systematischer betrachten.[12] Gleichzeitig verdeutlichen die Forschungsergebnisse, dass eine fortschreitende Selbstverständigung und Weiterentwicklung der neuen wohnungsgenossenschaftlichen Ansätze im Sinne einer übergreifenden Kooperationsperspektive notwendig ist. Nur Genossenschaftsansätze, denen es gelingt, Verbundstrukturen aufzubauen, können „ihre Nischenfunktion“ verlassen und transformative Wirkungen entfalten. Bei den gemeinschaftlichen Wohnprojekten und neuen Wohnungsbaugenossenschaften, die gegenwärtig quantitativ zu den relevantesten neuen Genossenschaftsansätzen gehören, lassen sich aktuell entsprechende Entwicklungen beobachten. Weitere Impulse sind – so die Hoffnung – vom neu gegründeten Verbund Kooperatives Wirtschaften (VKW)[13] zu erwarten.

[11] Blome-Drees, J. et. al (2024), a.a.O., 31f.

[12] Schulz-Nieswandt, F. (2025): Kooperatives Wirtschaften in der Zivilgesellschaft. In: CONTRASTE, 42/1: 7.

[13] Flieger, B. (2025): Verbund Kooperatives Wirtschaften. In: CONTRASTE, 42/3: 7. www.kooperativ-wirtschaften.de

Potenziale von Dachgenossenschaften für ländliche Räume

Burghard Flieger, innova eG, und Michael Stellmacher, Dezentrale Sachsen

Dachgenossenschaften wurden als innovative Organisationsstruktur zuerst in der Wohnprojekteszene entwickelt. Als Reaktion auf die Anonymität und geringen Mitgestaltungsmöglichkeiten bei den traditionellen Wohnungsbaugenossenschaften waren die ersten gemeinschaftlichen Wohnprojekte, wenn sie denn überhaupt die Rechtsform der Genossenschaften nutzten, als Hausgenossenschaften oder auch Einprojekt-Genossenschaften organisiert. Dies erwies und erweist sich für viele Hausprojekte als sehr zeitaufwendig, bürokratisch und mit Zusatzkosten verbunden. Einige Wohnprojekte wollten und konnten dies aufgrund ihrer knappen finanziellen Ressourcen nicht tragen. Als Lösung dieses Problems wurde deshalb die Idee der Dachgenossenschaften entwickelt.[14]

[14] Flieger, B. / Streiff, P. (2025): Wohngenossenschaften. Gemeinschaftsfördernd. In: BUND Baden-Württemberg (Hrsg.): Ökologisch Bauen & Renovieren 2025. Lauf a. d. Pegnitz, Umweltberatung Verlag, 20.

Eine Dachgenossenschaft fungiert als Träger und Rechtsrahmen für verschiedene, vom Selbstverständnis her eigenständige Wohnprojekte. Den Wohnprojekten als Basiseinheiten gewährt eine Dachgenossenschaft weitgehende Entscheidungsrechte bezogen auf die Selbstverwaltung der einzelnen Hausgemeinschaften. Sie dient als Organisation, unter deren Dach sich Wohnprojekte organisieren, indem die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Vorstellungen von Selbstverwaltung umsetzen, ohne dafür eine eigene Hausgenossenschaft gründen zu müssen. Der Dachgenossenschaft obliegen die Rechte der Eigentümerin oder Erbpachtnehmerin der Grundstücke, die saniert oder bebaut werden. Die Mitglieder der Projekte organisieren sich meistens als eingetragener oder nicht eingetragener Verein oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts.[15] Im Unterschied zur Struktur von Sekundärgenossenschaften geht es also nicht um rechtlich eigenständige Organisationen, sondern um Organisationseinheiten, denen, im besten Fall vertraglich, eigenständige Verwaltungsaufgaben übertragen werden.

Als Vorreiterin gilt die Schanze eG in Hamburg. Sie wurde 1987 gegründet – als Trägerorganisation sowie als Ausdruck gesellschaftlicher Innovation, wirtschaftlicher Selbsthilfe und sozialer Teilhabe.[16] Erst sechs Jahre später, im Jahr 1993, wurde ein weiteres bekanntes dachgenossenschaftliches Pionierprojekt, die WOGENO München eG, gegründet.[17] Deren Gründungsmitglieder wollten neue wohnungs- und sozialpolitische Zeichen setzen. Dies wurde im Untertitel des Unternehmensnamen „Genossenschaft für soziales, ökologisches und selbstverwaltetes Wohnen“ verdeutlicht. Diese satzungsrechtlich verankerten Ziele gelten nur in ihrer Gesamtheit als zukunftsweisend.

Eine weitere Pionierrolle als Dachgenossenschaft komm der AllerWohnen eG in Verden (Aller) zu, gegründet im Herbst 1997. In ihrer Geschichte ist sie stark verwoben mit dem Ökologischen Zentrum auf einem alten Kasernengelände in Verden (Aller) und anders als die meisten Dachgenossenschaften nicht großstädtisch geprägt.[18]

Die Idee der Dachgenossenschaften stößt unter genossenschaftsrechtlichem Blickwinkel bei manchen Prüfungsverbänden auf Skepsis bis hin zur Ablehnung. Nach deren Interpretation werden bei diesem

[15] Schendel, R. (2016): Wohnprojekte in der Rechtsform von Genossenschaften: Grundlegendes. In: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Hrsg.): Potentiale und Grenzen genossenschaftlicher Kooperationen. Hannover, 14. https://verein.fgw-ev.de/media/forum_genossenschaft_a4_web.pdf.

[16] Schuppe, M. (2008): Die Organisation von genossenschaftlichem Wohnen im Modell der Dachgenossenschaft: Am Fallbeispiel der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft SCHANZE E.G. München: GRIN Publishing GmbH.

[17] Ritzinger, A. (2019): Zeit ist nicht nur Geld! Wachstumskritische Lebens- und Wirtschaftsformen aus der Perspektive der Zeitgerechtigkeit betrachtet. In: Henckel, D. / Kramer, C. (Hrsg.): Zeitgerechte Stadt. Konzepte und Perspektiven für die Planungspraxis. Hannover, Verlag der AR: 66-85, 79f.

[18] Ferder, M. (2020): Ein Dach für Fünf — bis zum nächsten Streich. In: CONTRASTE, 37/3: 7.

Organisationkonzept – je nach Ausprägung – die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes in der novellierten Fassung von 1973 nicht eingehalten. Danach leitet der Vorstand einer Genossenschaft nach § 27 Genossenschaftsgesetz diese in eigener Verantwortung.[19] Trotz solcher Bedenken wurde dem Grundgedanken der Dachgenossenschaft im Rahmen mehrerer geförderter Projekte des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) – Laufzeit November 2004 bis Dezember 2006 – zum Durchbruch verholfen. 21 Modellvorhaben erhielten eine Förderung, von denen fünf unter dem Ansatz Dachgenossenschaft zusammengefasst wurden.[20] Vom Marburger Genossenschaftsinstitut wurde in diesem Zusammenhang eine Rechtsexpertise erstellt, die noch heute als Einstieg und Leitfaden in das Thema Dachgenossenschaften wichtige Überlegungen und Grundlagen aufbereitet.[21] Eine aktuelle Broschüre des wohnbund e.V. von 2024 veranschaulicht, wie breit und vielfältig die Idee der Dachgenossenschaft mittlerweile umgesetzt ist.[22]

Mit dem Konzept der Dachgenossenschaften wird faktisch ein Ansatz nachhaltigkeitskonformen Wachstums[23] verfolgt. Auch eine Charakterisierung als Organisationsentwicklung durch Zellteilung[24] passt zu diesem Vorgehen. Viele genossenschaftsartige Unternehmen sind wachstumsskeptisch. Die wertegeprägte Umsetzung von „small is beautiful“ führt aber bei Einhaus-Projekten schnell zur Ineffizienz durch zu hohe Verwaltungskosten. Effizienzsteigerungen durch Dachgenossenschaften beinhalten hierfür einen innovativen Lösungsansatz. Neue Projektgruppen mit analogem Geschäftsgegenstand können unter einem gemeinsamen genossenschaftlichen Dach ihre eigenen Ideen realisieren. Das führt zu einer Win-Win-Situation. Die Neuen verschaffen der Genossenschaft breitere wirtschaftliche Grundlagen. Als „Gegenleistung“ ersparen sie sich den aufwendigen Gründungsprozess mit einem eigenen aufwandserzeugenden Verwaltungsaufbau.

Im Wohnprojektesektor existieren für dachgenossenschaftliche Ansätze mitt-

[19] Grottke, M. / Heinrich, F. (2024): Die digitale Genossenschaft. Norderstedt: Verlag BoD, 35.

[20] Maron, H. et al. (2007): Genossenschaftspotenziale. Modelle genossenschaftlichen Wohnens, Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Bonn, Selbstverlag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, 11 / 63ff.

[21] Brunner, D. et al. (2006): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft. Marburg. https://www.dbrunner.de/pub/PraxisleitfadenDachgenossenschaften.pdf.

[22] wohnbund e.V. (2024): Unter vielen Dächern: Modelle für genossenschaftliche Wohnprojekte gestern, heute, morgen. In: wohnbund-Informationen 2024 / 1+2. Leipzig, Eigenverlag.

[23] Radermacher, F. J. (2003): Die Zukunft der Wirtschaft: Nachhaltigkeitskonformes Wachstum, sozialer Ausgleich, kulturelle Balance und Ökologie. In: Angrick, M. (Hrsg.): Auf dem Weg zur nachhaltigen Informationsgesellschaft. Marburg, Metropolis-Verlag: 13-41.

[24] Paech, N. et al. (2019): Eine Ökonomie der Nähe. Horizontale Ausbreitung resilienter Versorgungsmuster. In: Antoni-Komar, I. et al. (Hrsg.): Transformative Unternehmen und die Wende in der Ernährungswirtschaft. Marburg, Metropolis-Verlag: 361-397, 366.

lerweile zahlreiche Beispiele. Bereits in einer Untersuchung von 2011 wurde ihre wachsende Bedeutung empirisch konstatiert. Dachgenossenschaften waren schon damals mit 39 Projekten von insgesamt 14 Trägern wichtige Akteure für das Gemeinschaftliche Wohnen.[25] Die meisten sind allerdings bis heute in großstädtischen Räumen verankert. Die oben erwähnte Dachgenossenschaft AllerWohnen eG in Verden (Aller) stellt hier eher eine Ausnahme dar.

Ländliche Räume haben in den meisten Regionen Deutschlands zumindest eins: genügend Platz. Es ist also eher nicht der Wohnraummangel wie in Großstädten, der Menschen motiviert, sich dem gemeinschaftlichen Wohnen anzunähern, sondern eine bestimmte Wohn- und Lebensqualität jenseits der Mietwohnung oder des Einfamilienhauses. Eine wichtige Gruppe sind hinausziehende Großstädter:innen, oft Familien, die im Grünen einen guten Lebensort suchen; Menschen mit Unterstützungsbedarf und ihre Angehörigen und Menschen in der Lebensphase „nach dem Eigenheim", die eine gemeinschaftlichere Wohnform für das gute Leben im Alter suchen. Dachstrukturen können hier das Zusammenkommen und die Gründungsphase erleichtern, vor allem aber die Gründungsgruppe von der Vielzahl der Aufgaben entlasten. So wird der Start erleichtert und durch die Verbundenheit in einem gemeinsamen rechtlichen Rahmen später die Kooperation gestärkt. Man wohnt eben nicht nur in einem Haus, sondern immer auch in der Dachstruktur. Die Potenziale zeigen sich an einigen aktuellen Beispielen aus den ländlichen Regionen Ostdeutschlands.

Leichterer Start und Kooperation auf Dauer

Das unter dem Dach der Berliner Selbstbau eG organisierte Wohn- und Lebensprojekt Hof Prädikow[26] liegt in einem 250-Einwohner Dorf in der Märkischen Schweiz, 10 km vom nächsten Bahnhaltepunkt entfernt. Um das lange leerstehende Gut zu beleben, taten sich mehrere Partnerinnen zusammen: die Stiftung trias kaufte den Boden und ermöglichte so eine Projektentwicklung der SelbstBau eG in Zusammenarbeit mit der Initiative zukünftiger Bewohner:innen. Die SelbstBau eG bringt bei der Projektentwicklung und Verwaltung ihre Erfahrungen als Berliner Mietergenossenschaft mit ein – das Leben auf dem Gut gestalten die dort Lebenden. Mit langem Atem ist über die Zeit viel entstanden: ein Lebensort für über 60 Menschen, der Wohnraum (teilweise barrierefrei) und Orte zum Arbeiten kombiniert. Die Dorfscheune bietet Raum für Veranstaltungen, Coworking-Arbeitsplätze, zum Spielen und Feiern für alle Bewohner:innen des Dorfes.

[25] Fedrowitz, Micha (2023): Die Zukunft hat schon begonnen. Mehrgenerationen-Wohnen. In: CONTRASTE 30/5: 11.

[26] Hof Prädikow: https://www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/Potenzial_Leerstand/Erfolgsgeschichten/Praedikow/praedikow_node.html / https://hof-praedikow.de/

Perspektiven für alternde Hofeigentümer:innen

2015 erwarb die Leben im Grünen eG[27] in der 30 km nordöstlich von Dresden gelegenen Gemeinde Haselbachtal einen Hof und baute ihn zu einem Familienwohnprojekt aus. Einige Zeit später entstand ein Kontakt zu einem alleinlebenden Alteigentümer eines weiteren Hofs im Dorf. Er wurde Mitglied der Genossenschaft, die den Hof 2022 von ihm kaufte und so zu einer Dachgenossenschaft im Kleinen wurde. Er blieb dort bis zu seinem Tode wohnen. Die Genossenschaft brachte den Schwung mit, den Hof zu sanieren. Nach abgeschlossener Sanierung sollen beide Höfe Raum für 40 Menschen bieten. Die Einbindung in die Dachstruktur macht es Menschen aus dem nahegelegenen Dresden leichter, das Dorfleben auszuprobieren und sich vielleicht auf Dauer hier niederzulassen.

Das gute Leben in der Klein- und Mittelstadt

Der ländliche Raum besteht nicht nur aus Dörfern. In vielen Klein- und Mittelstädten Ostdeutschlands ist die Innenstadt zwar hübsch saniert, doch trotzdem seltsam leer. Wer hier eine Familie gründet, zieht oft ins Eigenheim im Grünen, was zu der Gleichzeitigkeit von teilleerstehenden Innenstadtgebäuden und zersiedelter Landschaft führt. Während das Dorf aufgeladen mit (idealisierten) Traumbildern vom „Landleben“ ist, gilt das für kleinere Städte kaum. Dabei bieten diese eigene Qualitäten. Hier bietet sich das Potenzial einer Mischung aus urbaner Lebensqualität mit Überschaubarkeit, der Kombination von nahem Grün mit guter Verkehrsanbindung und vor allem einer räumlichen Nähe von Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Doch eine positive Entwicklung in Gang zu setzen, erfordert sehr viel Kraft. Gerade hier liegt ein Potenzial für Dachgenossenschaften, weil sie eine andere Sichtbarkeit auch über die Stadtgrenzen hinweg, ein leichteres Hinzukommen und gegenseitige Unterstützung ermöglichen.

Die TraWo eG[28] hat sich 2021 als Dachgenossenschaft für Salzwedel – auf halber Stecke zwischen Hamburg und Berlin – gegründet mit dem Ziel einerseits den Verfall leerstehender Fachwerkhäuser in der Innenstadt aufzuhalten und andererseits bezahlbaren und selbstbestimmten Wohnraum zu schaffen. Zwei Gebäude wurden zunächst übernommen. Eines davon beherbergt eine stadtbekannte inhabergeführte Buchhandlung, die nun saniert und als öffentlicher Ort weiterbetrieben wird. Im oberen Stockwerk entstehen darüber hinaus Wohnungen. Einer der Gründer der TraWo eG erklärt: „Die Frage ‚wie wollen wir wohnen‘ wurde bei uns in Salzwedel nie gestellt. Das war immer eine Frage, die nur in der Großstadt gestellt wird. Ich finde mittlerweile, dass diese Frage im ländlichen Raum viel spannender ist.“[29]

[27] Leben im Grünen eG: https://leben-im-gruenen.de/

[28] TraWo eG Salzwedel: https//trawo-eg.de/

[29] wohnbund e.V. (2024), a.a.O., 36.

Genossenschaftliche Perspektiven?

Beim Betrachten jüngerer Beispiele fällt auf, wie viel Engagement die Gründung neuer Genossenschaften erfordert. Daneben stehen die vielen traditionellen Wohnungsgenossenschaften, die in Ostdeutschland auch in kleineren Orten weit verbreitet sind und häufig mit Leerstand und Überalterung zu kämpfen haben. Auch sie sind vor langer Zeit oft mit hohem Eigenengagement der damaligen Bewohner:innen entstanden und verbanden Wohnen mit sozialen Einrichtungen und kulturellen Aktivitäten. Zwischen den neuen selbstverwalteten Wohnprojekten und den „alten" Genossenschaften gibt es so gut wie keine Berührungspunkte. Die „Neuen" suchen mehr Selbstbestimmung, andere Ortslagen und Gebäudetypen; die „Alten" sind oft nicht offen für neue Wohn- und Lebenskonzepte oder orientieren sich in ihrer Arbeit an einem Top-Down-Modell, das eher verwaltend oder sogar an der renditeorientierten Wohnungswirtschaft ausgerichtet ist. Das muss nicht so bleiben: die Erfahrungen der jungen Wohnungsgenossenschaften mit Selbstverwaltung und Partizipation, einer kreativen Neunutzung von Orten und einer Kombination von Wohnen, Arbeit und Kultur sind durchaus auch wertvoll für die bestehenden Genossenschaften. Deren Erfahrungen und Ressourcen wiederum wären sehr wertvoll für manche der noch sehr idealistisch startenden Wohnprojekte. Die genossenschaftliche Struktur bietet Raum für Kooperationen, um gemeinsam den ländlichen Raum zu gestalten.[30]

Unter vielen Dächern: Modelle für genossenschaftliche Wohnprojekte gestern, heute, morgen

wohnbund-Informationen 2024/1+2

Im Jubiläumsheft anlässlich des 40. wohnbund-Geburtstages werden bundesweit Dachgenossenschaften für gemeinschaftliche Wohnprojekte in ihrer konzeptionellen Vielfalt vorgestellt. Eingebettet ist das Ganze in lesenswerte Beiträge zur Geschichte und Bedeutung der Dach-eG-Bewegung.

Die Publikation ist in der wohnbund Geschäftsstelle erhältlich: https://www.wohnbund.de/category/publikationen

[30] Weitere Informationen: https://www.dezentrale-sachsen.de

Caring-Communities und die Idee der Sekundärgenossenschaft

Joschka Moldenhauer, Seminar für Genossenschaftswesen, und Burghard Flieger, innova eG

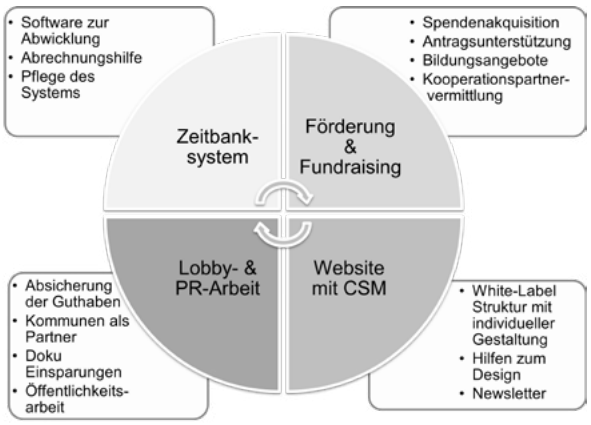
Caring-Communities sind gemeinschaftsgetragene Organisationsformen, die soziale und gesundheitsbezogene Dienstleistungen erbringen. Ihr Ziel ist es, Lebensbedingungen in der Region zu stabilisieren und zu verbessern sowie gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Sie stellen selbst integrierte Verbundlösungen vor Ort dar, in denen die Leistungen verschiedener Akteur:innen zielführend vernetzt und koordiniert werden. Caring-Communities wie etwa Seniorengenossenschaften[31] könnten die soziale und infrastrukturelle Versorgung in einem Stadtteil oder einer Gemeinde durch Kauf, Bau und Betreiben einer Sozialimmobilie mit Pflege und pflegeergänzenden Angeboten übernehmen, im Idealfall als Kooperation mit der Kommune.

Bei den Seniorengenossenschaften fällt auf, dass im Unterschied zu vielen anderen neuen genossenschaftlichen Ansätzen wie dem Gemeinschaftlichen Wohnen, der solidarischen Landwirtschaft oder der bürgerschaftlich organisierten Energieversorgung, eine gute Vernetzungs- und Unterstützungsstruktur fehlt. Diese erscheint aber dringend erforderlich, um bestehende Bedarfe zu decken und Unterstützungsleistungen anzubieten. Das gilt allgemein, aber auch bei etwaigen Professionalisierungsbestrebungen.

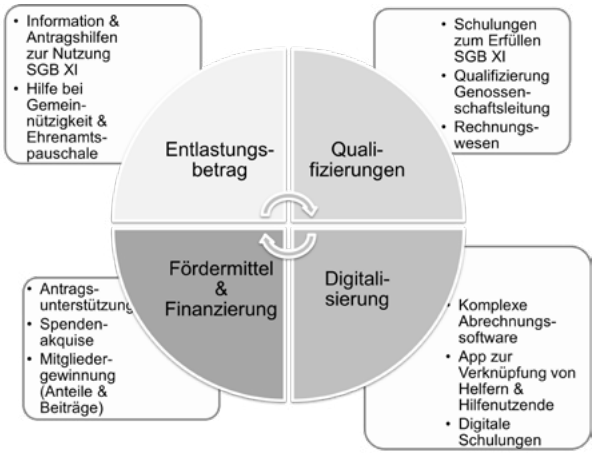
[31] Moldenhauer, J. & Flieger, B. (2023). Organisierte Senior*innenselbsthilfe im ländlichen Raum. ProAlter, 55(4), 21–23.

Eine Sekundärgenossenschaft als Zusammenschluss verschiedener Caring-Communities kann eine zentrale Option darstellen.[32] Eine wichtige Gelingensbedingung wäre dabei allerdings, dass die Geschäftskonzepte bzw. Leistungsangebote von Sekundärgenossenschaften aus der Ferne abgewickelt werden können. Wichtig ist zudem die bundeslandbezogene Ausrichtung, denn Förderstrukturen und gesetzliche Vorgaben in diesem Bereich unterliegen fast immer länderspezifischen Normierungen. Nur unter den genannten Voraussetzungen lassen sich Effizienzvorteile ohne hohen zusätzlichen Personalaufwand realisieren und die erwünschten Verbesserungen für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der einzelnen Caring-Communities erzielen. In dem praxisorientierten Forschungsprojekt Teilgabe[33] wurden je nach Ausrichtung der lokalen Caring-Communities – mit Zeittausch, mit Bezahlung u.a. nach dem SGB XI oder verbunden mit einer Wohnimmobilie – unterschiedliche sekundärgenossenschaftliche „Typen" herausgearbeitet und zugehörige Aufgabenbereiche definiert. Prototyp III weist viele Parallelen zu dem im Feld des gemeinschaftlichen Wohnens etablierten Modell der Dachgenossenschaft für Wohnprojekte auf, ist aber als Sekundär- und nicht als Dachgenossenschaft konzipiert.[34]

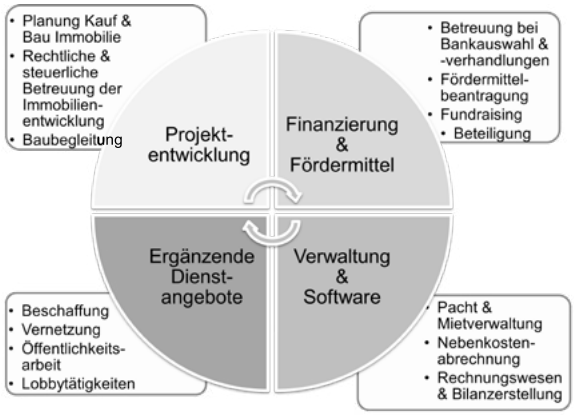
Prototyp I: Für Seniorengenossenschaften mit Zeitkonten



Prototyp II: Für Seniorengenossenschaften mit Entlastungsbetrag



Prototyp III: Für Seniorengenossenschaften mit Immobilien



[32] Siehe dazu auch den Artikel „Potenziale genossenschaftlicher Verbundstrukturen" und Blome-Drees, J., Degens, P., Flieger, B., Franke, G., Lapschieß, L., Lautermann, C., Moldenhauer, J., Pentzien, J. & Young, C. (2024). Kooperatives Wirtschaften in der Zivilgesellschaft. Gemeinwohlorientiert, tragfähig, transformativ. Campus, 61ff.

[33] Mehr zum Projekt Teilgabe unter https://www.teilgabe.net.

[34] Siehe dazu auch den Artikel „Potenziale von Dachgenossenschaften für ländliche Räume".

Zunehmend sind Seniorengenossenschaften daran interessiert, „Angebote zur Unterstützung im Alltag“ nach § 45 SGB XI anzubieten und den Helfenden mithilfe des dort definierten „Entlastungsbetrags“ eine Aufwandsentschädigung zu zahlen. Damit ist jedoch eine erhöhte Verwaltungstätigkeit verbunden. Zudem müssen die Engagierten geschult werden, um entsprechende Leistungen erbringen zu dürfen. Werden Organisationen der Senior*innenselbsthilfe vor Ort bei Verwaltung und Bürokratie entlastet, so können sie pflegeergänzende Dienstleistungen wirtschaftlich stabiler anbieten und so wesentlich nachhaltiger älteren Menschen ein gelingendes Altern in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Durch eine Sekundärgenossenschaft würden die lokalen Initiativen erhebliche Kosten bei ihrer Arbeit einsparen und gleichzeitig ihre Verwaltung, Abrechnung und Schulung der Helfenden effizienter gestalten.

Die Anteilszeichnung an der Sekundärgenossenschaft würde durch die einzelnen Seniorengenossenschaften als juristische Personen erfolgen. Jede Mitgliedsgenossenschaft zeichnet mindestens die durch Satzung festgelegten Pflichtanteile, deren Höhe sich an ihrer Größe oder Leistungsfähigkeit orientieren kann. Denkbar wäre ein gestaffeltes Modell, bei dem kleine Genossenschaften mit geringem Jahresumsatz oder Mitgliederzahl nur einen Pflichtanteil leisten, während größere Genossenschaften mehrere Anteile zeichnen. Dies sollte so geregelt sein, dass eine finanzielle Überforderung vermieden wird. Zur Finanzierung der Sekundärgenossenschaft eignen sich am besten das Zusammenführen verschiedener Beitragsformen. Ein Teil könnte als fester jährlicher Mitgliedsbeitrag analog zu einem Vereinsbeitrag gestaltet werden, zum Beispiel als Prozentsatz von 2 bis 5 Prozent der jährlichen Mitgliedsbeiträge oder Umsätze der angeschlossenen Seniorengenossenschaften. Diese Umlage sollte vor allem zur Deckung laufender Fixkosten für Verwaltung, Koordination, Interessenvertretung und für gemeinsame Projekte dienen. Zusätzlich wären Beiträge entsprechend der in Anspruch genommenen Leistungen für Schulungen, Abrechnungen etc. zu erheben. Eine solche Mischfinanzierung würde die Eigenständigkeit der Sekundärgenossenschaft stärken und Planungssicherheit bieten, während sie gleichzeitig Rücksicht auf die unterschiedlichen Ressourcen der Mitgliedsorganisationen nimmt. Für die Initiierung einer Sekundärgenossenschaft sind in der Entwicklungs- und Startphase auch externe Finanzierungsquellen erforderlich, wie Zuschüsse von Sozialministerien oder die Einbindung in ein Förderprogramm.

Transformation ländlicher Räume durch das Zusammenspiel von Dachstiftungen und Dachgenossenschaften

Christiane Steinmetz, Bürgerstiftung Pfalz / Zukunftsdorf eG

Bundesweit steht der ländliche Raum vor großen Herausforderungen: Klimawandel, demografischer Wandel und die Konzentration wirtschaftlicher Kraft auf die Metropolen haben vielerorts zu Strukturschwächen geführt. Gerade die Dörfer im ländlichen Raum sind gezeichnet von Abwanderung, Überalterung, weiten Wegen zu Versorgung und Gesundheit, Abhängigkeiten von nationalen und internationalen Lieferketten. Gleichzeitig stoßen die Städte an ihre Grenzen – Wohnraum wird knapper, die Infrastruktur ist überlastet, Entwicklungsmöglichkeiten schwinden. Viele Dörfer haben Ideen für eine zukunftsfähige

Entwicklung, scheitern aber an zentralen Faktoren wie zum Beispiel Finanzierungshürden, fehlenden rechtlichen und organisatorischen Strukturen für langfristige Projekte oder auch in Ermangelung von Fachwissen für Kreislaufwirtschaft, nachhaltige Energieversorgung und gemeinwohlorientierte Geschäftsmodelle.

Die Pfalz stellt sich den Herausforderungen

In der Pfalz entschieden sich bereits vor 20 Jahren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister dem Niedergang ihrer Dörfer nicht weiter untätig zuzuschauen. Unter dem Dach der Bürgerstiftung Pfalz gründeten sie gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern unselbständige Dorfstiftungen, kauften mit dem durch Erbschaften gewachsenen Stiftungskapital Leerstände auf und transformierten diese zu lebendigen Zentren für die Dorfgemeinschaft und die Region. Um das investierte Kapital im Fluss zu halten, bedurfte es bald auch weiterer Betreibergesellschaften.

Die Bürgerstiftung Pfalz

Die Bürgerstiftung Pfalz agiert seit 2007 im Rahmen ihrer Treuhandverwaltung als Dachstiftung für lokale Bürgerstiftungen in der Pfalz. Sie begleitet Ortsgemeinden bei der Stiftungsgründung, übernimmt die Stiftungsverwaltung und unterstützt bei Bedarf mit weiteren Dienstleistungen wie Projektmanagement, Marketing und Fundraising. Weiterhin nutzen Stifterinnen und Stifter das Angebot der Treuhandverwaltung, wenn sie eigene Stiftungsvorhaben auf den Weg bringen und sich dabei an ein vorhandenes Netzwerk von engagierten Bürgerinnen und Bürgern angliedern wollen.

Die Zukunftsdorf eG

Neben den lokalen Bürgerstiftungen hat die Bürgerstiftung Pfalz im Jahr 2020 die Zukunftsdorf eG gegründet. Als wirtschaftliche Partnerin der Bürgerstiftung Pfalz unterstützt die Dachgenossenschaft Dörfer im ländlichen Raum dabei, langfristig lebensfähig und wirtschaftlich stabil zu bleiben. Während klassische Dorfentwicklungsprogramme oft bei der Planung enden, begleitet die Zukunftsdorf eG die Umsetzung und schafft eine nachhaltige Infrastruktur für autarke Energieversorgung, gemeinwohlorientierte Wirtschaftskreisläufe und resiliente Gemeinschaftsstrukturen.

So hat der Rockenhausener Stadtteil Marienthal auf dem Weg zum Zukunftsdorf bereits 2011 die Bürgerstiftung Marienthal/Pfalz gegründet. Mit Hilfe von Geldern aus der Dorferneuerung und viel Eigenleistungen wurde hier seitdem das Bürgerhaus erneuert, es entstanden eine Spielscheune, ein neuer Dorfplatz und ein Spielplatz. Aktuell entwickelt die eG das Wohnquartier Zukunftsdorfsiedlung am Köpfchen in Marienthal für 60 Menschen.

Als Dachgenossenschaft bietet die Zukunftsdorf eG einen strukturierten Rahmen für Gemeinden, die über Einzelprojekte hinausdenken und langfristige wirtschaftliche und soziale Stabilität anstreben. Die zentralen Vorteile für die Mitgliedsdörfer sind:

Strukturierte Umsetzung gemeinschaftlicher Projekte

- Beratung und Unterstützung bei Rechtsformgründung, Kapitalerschließung und Prozesssteuerung
- professionelle Begleitung der gesamten Projektlaufzeit
- Nutzung von Synergien innerhalb der Genossenschaft für effiziente Ressourcennutzung

Finanzierung und Investitionssicherheit

- Vermittlung nachhaltiger Finanzierungsmodelle, einschließlich Mezzanine-Kapital und Fördermittel
- Entwicklung risikoarmer Finanzierungsstrukturen durch Bürgerstiftungen und Erbpachtmodelle

Nachhaltige Kreislaufwirtschaft und Energieautarkie

- Umsetzung von lokalen Energiekonzepten zur Reduzierung der Abhängigkeit von zentralen Versorgern
- Förderung von regionalen Wirtschaftskreisläufen durch gemeinschaftlich betriebene Handels- und Produktionsstätten
- Nutzung nachhaltiger Baumaterialien und ressourcenschonender Infrastrukturen

Netzwerk und Wissenstransfer

- Netzwerk der Zukunftsdörfer
- Fachliche Unterstützung durch Expertinnen und Experten für nachhaltige Dorfentwicklung, Energieversorgung und Finanzplanung
- Dorfakademie als Plattform für Schulungen und interkommunalen Wissensaustausch

Zusammenspiel von Stiftung und Genossenschaft

Grundidee ist, dass das Stiftungskapital der unselbständigen Partnerstiftungen unter dem Dach der Bürgerstiftung Pfalz durch Zustiftungen und Erbschaften wächst. Anstelle einer Geldanlage bei der Bank kann Stiftungskapital in Form einer genossenschaftlichen Einlage als investierendes Mitglied in die Zukunftsdorf eG eingebracht werden. Dieses Kapital kann in den Dörfern zum Ankauf von Immobilien oder in den Bau von Energieanlagen investiert werden. Ein Teil der aus Pacht- oder Zinserträgen erwirtschafteten Überschüsse kann wieder in die Stiftungen zurückfließen und zur Finanzierung gemeinnütziger Projekte genutzt werden. Das Kreislaufmodell ermöglicht nicht nur große Investitionen, sondern schafft Arbeitsplätze und fördert das gemeinwohlorientierte Wirtschaften.

Die Verbindung der Dachstiftung Bürgerstiftung Pfalz mit der Dachgenossenschaft Zukunftsdorf eG und ihrer gemeinwohlorientierten Betriebe bietet eine Struktur für Gemeinden, die unabhängig von kurzfristigen Förderungen oder externen Investoren langfristig tragfähige Entwicklungsmodelle umsetzen wollen. Das Modell einer Kombination aus gemeinschaftlicher Finanzierung, nachhaltiger Kreislaufwirtschaft und zentraler Expertise ist ein Weg zur Schaffung stabiler, resilienter Dörfer mit sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Zukunftsfähigkeit.

https://buergerstiftung-pfalz.de/
https://zukunftsdorf.jetzt/

Erbbaurechts-Partnerschaften mit Stiftungen: Die Stiftung trias

Sönke Eickmann, Stiftung trias

Seit 2002 setzt sich die gemeinnützige Stiftung trias für einen verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden ein und fördert die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens. Sie unterstützt Initiativen mit praxisorientiertem Wissen und bietet eine Struktur, um Flächen in Gemeinschaftseigentum zu überführen und vor Spekulation und Reprivatisierung zu schützen. Über 50 Projekte – überwiegend für gemeinschaftliches Wohnen, aber teilweise auch mit Kultur- oder Gewerbenutzungen – gehören mittlerweile zum wachsenden Verbund der Stiftung. Das zentrale Instrument zur Gestaltung dieser Partnerschaften zwischen Projektgruppen und Stiftung ist das Erbbaurecht.

Für Projektinitiativen gibt es verschiedene Gründe, sich für eine Zusammenarbeit mit der Stiftung zu entscheiden. Ein wesentliches Element ist der Wunsch, die Ideale der Gründungsgruppe langfristig zu verankern und das Haus „vom Markt zu holen“ – also

zu verhindern, dass es irgendwann in der Zukunft wieder gewinnbringend veräußert wird. Diese Absicherung ist durch ein Erbbaurecht der Stiftung trias möglich.

Beim Erbbaurecht wird das Eigentum an Grund und Boden von den Nutzungs- oder Verfügungsrechten an Gebäude und Garten getrennt. Konkret geht der Boden in das Vermögen der Stiftung über, während das Haus und ein dauerhaftes Nutzungsrecht am Grundstück bei der Gruppe bleiben. Damit genießen die Bewohner*innen weiterhin alle Gestaltungsfreiheit und maximale Selbstbestimmung im Alltag ihres Wohnprojektes, während die Stiftung zukünftig primär als Hüterin der ideellen Ziele fungiert. In einem Erbbaurechtsvertrag wird gemeinsam der Rahmen für die zumeist gemeinwohlorientierte Nutzung des Grundstücks und Gebäudes festgelegt, wobei die Gründungsgruppe die ideellen Schwerpunkte wesentlich mitgestalten kann. Im Ernstfall könnte die Stiftung Verkaufsabsichten zukünftiger Nutzer*innen verhindern – ganz im Sinne der Gründungsgemeinschaft des Projektes.

Wenngleich die ideellen Gründe im Vordergrund stehen, bietet das Erbbaurechtsmodell auch aus wirtschaftlicher Sicht für Projektgruppen Vorteile. Denn gerade die Anfangsinvestitionen in Kauf und Sanierung eines Hauses stellen viele Initiativen vor große Hausforderungen. Da sich die Stiftung finanziell beim Bodenkauf beteiligt, benötigt die Gruppe insgesamt zunächst weniger Kapital. Einen Teil des Kaufpreises bringen die Mitglieder der Projektgruppe über Zustiftungen aus ihrem persönlichen Umfeld auf. Das Risiko sich verändernder Zinsen wird durch die Stiftung für den bodenbezogenen Anteil der Finanzierung übernommen. Die spätere Miethöhe verringert sich durch die Beteiligung der Stiftung dagegen in der Regel kaum, da zu den Kapitaldiensten und Bewirtschaftungskosten noch der Erbbauzins hinzukommt.

Für die dauerhafte Nutzung des Grundstücks erhebt die Stiftung einen moderaten Erbbauzins. Er dient langfristig als Solidartransfer zwischen etablierten Wohnprojekten und den Neugründungen im Verbund der Stiftung. Mit den Erbbauzins-Einnahmen werden die Refinanzierungskosten des Bodenkaufs und die Fixkosten der Stiftung gedeckt. Die Erträge fließen außerdem in den Erwerb neuer Grundstücke, die Erweiterung des Beratungs- und Bildungsangebots und die Förderung gemeinnütziger Projekte, sobald die Finanzierung des Bodens abgeschlossen ist. Die Höhe und eine etwaige Staffelung des Erbbauzinses wird in engem partnerschaftlichem Austausch mit der Gruppe für jedes neue Projekt individuell festgelegt.

Stiftung trias-Erbbaurechtsprojekte profitieren nicht zuletzt auch von der Begleitung durch das Stiftungs-Team. Das Team unterstützt mit seiner langjährigen Erfahrung in der Kreditbetreuung und Immobilienbewirtschaftung, seinen Kenntnissen über kollektive Rechtsformen und mit Kontakten in sein deutschlandweites Netzwerk aus bestehenden Projekten und kompetenten Berater*innen dabei, ein Projektvorhaben in

die richtigen Bahnen zu lenken. Eine Partnerschaft mit der Stiftung fördert zudem den Vertrauensgewinn von Projektgruppen bei Banken und im lokalen Umfeld, insbesondere gegenüber den Verkäufer*innen von Häusern.

Wohnprojekte können in jeder Phase ihres Bestehens die Zusammenarbeit mit der Stiftung trias beginnen. Viele Initiativen kommen bereits in der Gründungsphase mit der Stiftung in Kontakt, wenn sie darüber nachdenken, wie sie ihre Ideen umsetzen können und welche Unterstützungsangebote und möglichen Partnerschaften es dafür gibt. Andere Wohnprojekte existieren schon seit Jahren und stellen sich angesichts größerer Veränderungen die Frage nach der Zukunft, beispielsweise weil Gründungsmitglieder ausziehen möchten oder weil der Verkauf „ihres“ Mietshauses im Raum steht.

Grundsätzlich gilt: jedes Projekt hat seine eigene Geschichte und individuellen Rahmenbedingungen. Daher wird im persönlichen Austausch mit der Stiftung immer eine entsprechende zum Projekt passende Lösung gesucht. Durch die Erbbaurechts-Partnerschaft mit der Stiftung trias wird aus verschiedenen Einzelprojekten etwas Größeres: Ein Verbund von Gemeinschaften, die durch den Erbbauzins als Instrument des Solidartransfers und durch das gemeinsame Ziel, Grund und Boden für gemeinwohlorientierte Nutzungen zu sichern, miteinander verbunden sind.

https://www.stiftung-trias.de/home/

Akteure, die Boden sichern

Die Stiftung trias ist nicht die einzige Institution in Deutschland, die Grund und Boden für gemeinwohlorientierte Nutzungen sichert. Vom Modell her eng verwandt ist die Stiftung Edith Maryon. Beide Stiftungen haben den gleichen Ansatz, nutzen das Erbbaurechts-Modell und sind partnerschaftlich verbunden. Unterschiede liegen insbesondere in den Wirkungsregionen (die Stiftung trias ist deutschlandweit, die Stiftung Edith Maryon hauptsächlich in der Schweiz tätig) sowie in der Gründungsgeschichte und inhaltlichen Schwerpunktsetzung (die Stiftung Edith Maryon ist anthroposophisch ausgerichtet, die Stiftung trias ist weltanschaulich unabhängig). Neben den beiden Stiftungen existiert eine Reihe weiterer Akteure mit ähnlicher Zielsetzung. Zu ihnen gehören beispielsweise lokale Bodenstiftungen – wie die Stadtbodenstiftung Berlin mit dem Modell eines Community Land Trust – und die vielfältigen Initiativen im ländlichen Raum wie die Kulturland Genossenschaft oder die Stiftung Aktion Kulturland.

https://maryon.ch/
https://www.stadtbodenstiftung.de/
https://www.kulturland.de/
https://www.aktion-kulturland.de/

Das regionale SauRiassl Syndikat

Marcel Seehuber, SauRiassl Syndikat

Stellt euch eine Welt vor, in der niemand mehr Miete zahlen muss, sondern lediglich Betriebskosten und Instandhaltung, in der es keine Kündigungen wegen „Eigenbedarf" gibt und in der der Wohn- und Lebensraum Teil eines Transformationsprozesses hin zu einem ökologischen, solidarischen und gemeinsamen Miteinander ist. Hört sich utopisch an? Ist es auch. Nichtsdestotrotz hat sich das 2018 in Altötting gegründete SauRiassl Syndikat genau das vorgenommen und bietet mit seinen derzeit sieben Häusern eine Möglichkeit für selbstbestimmtes Wohnen in der Region zwischen Inn und Salzach, 100 Kilometer östlich von München.

Was ist das SauRiassl Syndikat?

Das SauRiassl Syndikat ist aus dem Mietshäuser Syndikat-Projekt Altöttinger Mieter Konvent (AMK, gekauft 2009) hervorgegangen und versteht sich als regionaler Ableger des mit dem Klaus-Novy-Preis ausgezeichneten deutschlandweiten Netzwerks. Neben den Wohnprojekten in gemeinschaftlicher Hand geht es im regionalen SauRiassl Syndikat um Klimaneutralität, die Verknüpfung von neuer Mobilität mit Wohnen, den Aufbau einer Sharing Plattform, Mieterstrom vom eigenen Dach, ressourcenschonendes Bauen, Quartiersentwicklung, soziale Gerechtigkeit und politische Arbeit.

Besonders stolz ist das kleine Team auf den SauRiassl Energy-Mieterstrom von den PV-Anlagen auf ihren Dächern – sowie einer Anlage auf dem Dach des Mietshäuser Syndikat-Schwesterprojekts AMK – die die Bewohner mit günstigem Strom versorgen.

Weiter wurde in Zusammenarbeit mit dem habiTAT (Syndikatsmodell in Österreich) eine Online-Plattform für die Verwaltung von Nachrangdarlehen namens „DKP" aufgesetzt.

Aktuell wird sie von mehr als 50 Projekten in ganz Deutschland genutzt, Tendenz steigend.

Im Jahr 2025 werden die SauRiassler ihre Tätigkeitsfelder um einen weiteren klimarelevanten Sektor erweitern. Mit einem direkt an ihre Häuser gekoppeltem Lastenrad- und Carsharing verknüpfen sie auf innovative Art und Weise Wohnen und Mobilität. Wobei dieses Sharing Angebot – inklusive Freikilometern – nicht nur den Menschen in ihren Häusern zur Verfügung steht, sondern offen für das ganze Quartier ist.

Erwähnenswert ist zudem, dass im Gegensatz zum Mietshäuser Syndikat auch kleinere Projekte in gemeinschaftlichem Besitz realisiert werden können. Ein Beispiel dafür ist die Doppelhaushälfte D8, in der zwei Wohnungen entstanden sind – eine davon barrierefrei. Mit diesem Ansatz zeigt das SauRiassl Syndikat neue Wege auf, um leerstehende oder nur teilweise genutzte Einfamilienhäuser zu beleben und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Insgesamt konnten so bereits 1.840 Quadratmeter neuer Wohnfläche in bestehenden Gebäuden entstehen – das GenossenschaftsHaus wurde sogar unmittelbar vor dem Abriss gerettet.

Die Menschen hinter dem SauRiassl Syndikat verstehen sich als Teil einer Bewegung, die auf Gemeineigentum, Selbstverwaltung und demokratische Planung von unten setzt. „Wir wollen mit einem sinnorientierten, nicht profitorientierten Handeln zeigen, wie die aktuelle Wachstumslogik überwunden und eine solidarische Gesellschaft ermöglicht werden kann“, so Vorstandsmitglied Marcel Seehuber.

Dabei setzt das engagierte Team auf Professionalisierung und – bei solchen Projekten nicht immer selbstverständlich – auf einen höheren Anteil bezahlter Arbeit. Dieser Ansatz erleichterte den Aufbau der syndikalistischen Struktur und beschleunigte ihre Entwicklung. Künftig soll sie als funktionale Blaupause für weitere regionale Syndikate dienen und so ein wirkungsvoller Hebel für notwendige gesellschaftliche Transformationsprozesse sein.

Grundprinzipien

In den gemeinschaftlich organisierten Häusern werden traditionelle Mieter-Vermieter-Verhältnisse aufgehoben und die Projekte denen in die Hand gegeben, die darin wohnen.

Innerhalb des Netzwerks und der Mitglieder wird auf Solidarität und gegenseitige Hilfe gesetzt. Neben Wissen und guten Schwingungen wandert über einen Solidartopf Geld von Projekt zu Projekt und darüber hinaus – weltweit.

Ein weiteres Prinzip, die Neutralisierung des Eigentums, bedeutet, dass durch die Struktur der SauRiassl GmbH und ihrer beiden Gesellschafter die Häuser dauerhaft dem Immobilienmarkt entzogen und somit vergesellschaftet sind.

Das SauRiassl Syndikat in Betrieb

SauRiassl Syndikat nennt sich das große Ganze bestehend aus SauRiassl Syndikat e.V., SauRiassl GmbH und den jeweiligen Hausvereinen und Mitgliedern.

Der **SauRiassl Syndikat e.V.** ist mit seinen Mitgliedern das bestimmende Entscheidungs- und Kontrollorgan der Organisation. Die Mitglieder wachen über die Einhaltung der Grundprinzipien, bestimmen das Leitbild und erteilen Weisungen an die SauRiassl GmbH. Weitere Aufgaben des Vereins sind:

- die Entscheidung über den Kauf von Objekten und die Aufnahme von Projekten
- die Berufung der Geschäftsführung
- die Projektbegleitung
- die Verwaltung des Solidartopfes
- die Organisation des Sharing Angebots
- der Betrieb der Direktkreditplattform (DKP)
- die Netzwerk- und Lobbyarbeit
- die politische Bildungsarbeit

Die **SauRiassl GmbH** ist Eigentümerin der Projekte. Als ausführendes Organ und ökonomischer Arm sorgt sie für die Projektentwicklung, eine energetische und ökologische Sanierung der Häuser, den SauRiassl Energy Mieterstrom und eine kompetente, effektive und bürokratiearme Verwaltung.

In den **Hausvereinen** sind die Menschen des jeweiligen Projekts organisiert, um die Belange bezüglich ihres Hauses zu entscheiden und mit dem Syndikat abstimmen zu können.

Finanzierung der Projekte

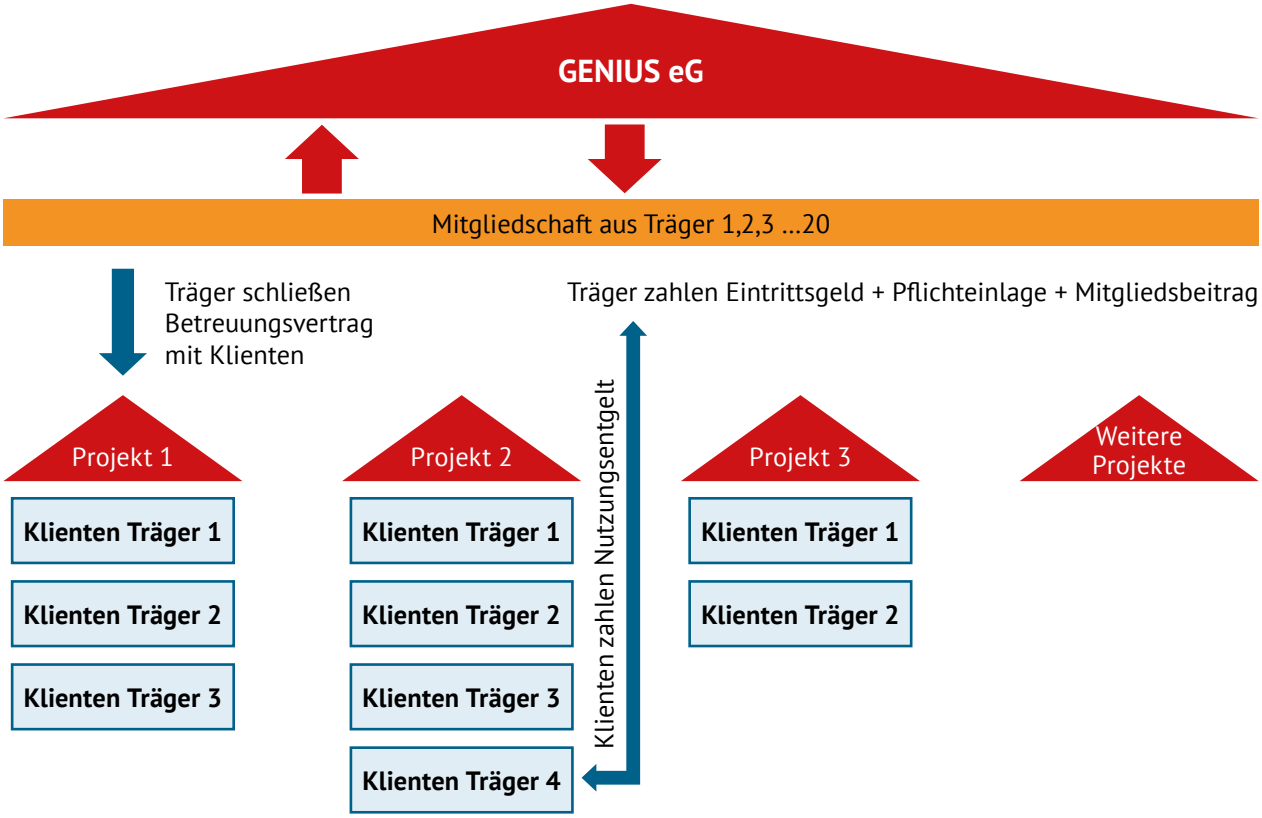
Jedes SauRiassl-Projekt benötigt das von der Bank geforderte Eigenkapital. Dieses wird in Form von Direktkrediten (Nachrangdarlehen) direkt – ohne den Umweg über eine Bank – geliehen. Diese Direktkredite bieten Einzelpersonen und Organisationen die Möglichkeit einer sinnvollen sozialen und ökologischen Geldanlage. Ohne die solidarische Vernetzung vieler Menschen mit dem eigenen Ersparten wäre keines der Projekte möglich.

https://www.sauriassl.org

Mietshäuser Syndikat

Das Mietshäuser Syndikat (MHS) ist eine in Deutschland kooperativ und nichtkommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die in Kollektiveigentum überführt werden, um langfristig bezahlbaren Mietwohnungsraum zu schaffen. Es beteiligt sich als Gesellschafterin am Stammkapital der Haus-GmbH der Projekte, damit diese später nicht weiterverkauft und somit dauerhaft dem Immobilienmarkt entzogen werden können. Diese Stammeinlage sowie Direktkredite an finanzschwächere Projekte werden über einen Solidarbeitrag aller Projekte organsiert. Die Teilnahme der Projekte an diesem Solidartransfer ist Bedingung für eine Beteiligung des MHS als Gesellschafterin an der Haus-GmbH. Das MHS unterstützt und berät bislang auf ehrenamtlicher Basis selbstorganisierte Projekte, die sich für das Syndikatsmodell interessieren, bei der Finanzierung und in rechtlichen Fragen.

https://www.syndikat.org/



Dachstrukturen für Sozialunternehmen: Die GENIUS Wohnbau eG

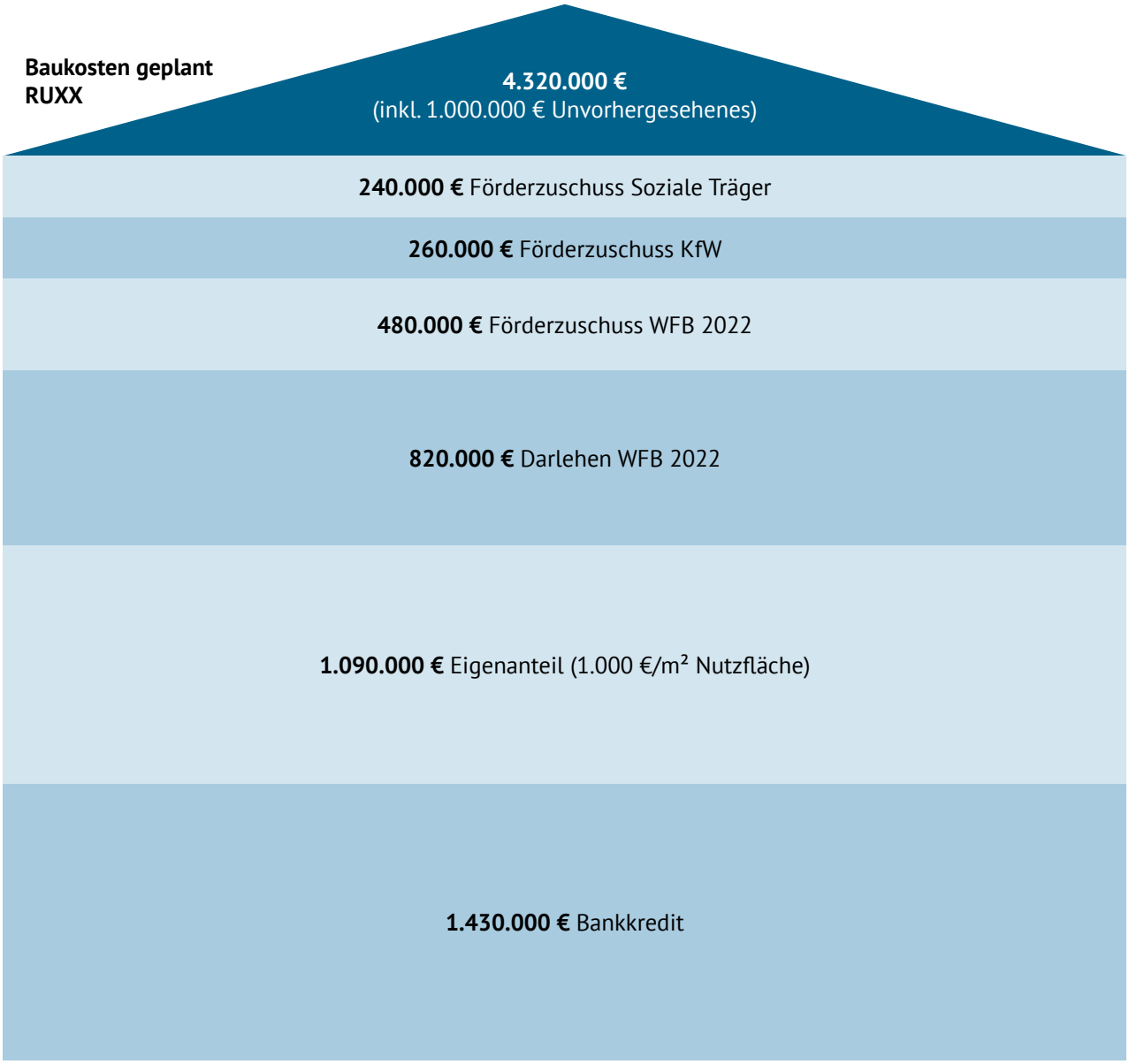
Constance Cremer, STATTBAU Berlin

Die gemeinnützige GENIUS Wohnbau eG hat sich am 30.01.2020 als ein Zusammenschluss von zunächst 17 mittleren und größeren freien Trägern aus den Bereichen Alten-, Behinderten-, Eingliederungs-, Sucht-, Kinder- und Jugendhilfe unter dem Dach des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes und mit Gründungsbegleitung der STATTBAU Berlin gegründet. Ziel der Genossenschaft ist es, für die eigenen Arbeitsfelder selbst Wohnungsbau zu betreiben und die Gebäude für die Zielgruppen langfristig zu sichern.

Grundkonzept der Genossenschaft ist das inklusive Zusammenleben im Gemeinwesen und – angesichts der Wohnungsknappheit in Berlin – die Wohnraumbeschaffung und Versorgung von benachteiligten Zielgruppen. Dem Motto folgend **„Ein Stück Stadt im Haus“** wird versucht, die Vielfalt der Stadtgesellschaft in inklusiven Wohnprojekten abzubilden. Die Wohnflächen werden nach einem Bewerbungs- und Auswahlverfahren den Genossenschaftsmitgliedern (Träger) überlassen, die sich auch mit ihren Fachkräften um die Unterstützung der zu Betreuenden kümmern. Für die Überlassung der Flächen bringen die ausgewählten Träger einen Baukostenzuschuss ein, der ihnen unbefristete Mietverträge mit unbegrenzter

Laufzeit zu günstigen Konditionen sichert. Mitglieder der GENIUS sind ausschließlich die gemeinnützigen Träger. Die jeweiligen Klientinnen und Klienten haben Betreuungsverträge mit den Trägern und refinanzieren die Projekte über die Nutzungsentgelte (siehe Abbildung). Das Eintrittsgeld in die Genossenschaft beträgt 500 €. Jedes Mitglied muss eine Genossenschaftseinlage von 10.000 € sowie einen monatlichen Mitgliedsbeitrag von 400,– € leisten.

Ein erstes fertiggestelltes Projekt der Genossenschaft entstand in parkähnlicher Umgebung als Teil der „Neuen Holländerhöfe“ am Rand des Golgatha-Gnaden-Friedhofs in Reinickendorf. Die GENIUS hat als Generalmieter einen Gebäudeteil mit 51, größtenteils mietpreisgebundenen, Wohnungen angemietet und an die Mitgliedsorganisationen JaKuS gGmbH, Jugendwohnen im Kiez – Jugendhilfe gGmbH und Kaspar Hauser Stiftung weitergegeben. Die Träger betreiben darin



Erziehungswohngruppen für Kinder und Jugendliche, betreutes Einzelwohnen für Jugendliche und junge Erwachsene sowie Betreutes Wohnen für Erwachsene mit psychischen und/oder geistigen Behinderungen.

Im Bereich des geplanten neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden wurden vom Land Berlin mehrere Einfamilienhäuser erworben, die mittelfristig als Wohnraum für Personen dienen sollen, die von den geplanten Umstrukturierungsprozessen betroffen sind. Verwaltet werden die Häuser von der HOWOGE. Hier konnte die GENIUS eG gemeinsam mit dem Genossenschaftsmitglied Pfefferwerk Stadtkultur gGmbH als Zwischenträger inzwischen sieben Einfamilienhäuser anmieten und an geflüchtete Familien für jeweils fünf Jahre weitervermieten. Die Familien werden von einer Transfermanagerin begleitet, die ihnen bei Fragen rund ums Wohnen zur Seite steht.

Im Januar 2021 beteiligte sich die GENIUS an einem Konzeptverfahren zur Vergabe eines Erbbaugrundstücks des Landes Berlin in Lichtenberg. Mit ihrem Konzept einer gemischten Hausgemeinschaft aus sozialen Angeboten und Mietparteien mit Wohnberechtigungsschein konnte GENIUS das Vergabegremium überzeugen. In der Robert-Uhrig-Straße entsteht ein fünfgeschossiger Neubau mit einer familieninklusiven Kleinklasse sowie zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Lernschwierigkeiten und weiteren zwölf Mietwohnungen. Im März 2024 feierte das Wohnprojekt RUXX Richtfest, die Eröffnung ist für September 2025 geplant.

Ein weiteres Projekt befindet sich in einem ehemaligen Seniorenwohnheim in Tempelhof. Die GENIUS hat dort 38 Einzimmerwohnungen angemietet und reicht sie an drei ihrer Mitgliedsorganisationen weiter. Die aktion weitblick gGmbH unterstützt hier Menschen mit Behinderung beim selbständigen Wohnen, der Notdienst Berlin e.V. begleitet substituierte suchtkranke Menschen und Die Kurve gGmbH betreut Menschen, die regelmäßige sozialtherapeutische Unterstützung benötigen. Um das inklusive Zusammenleben in dem Wohnhaus zu fördern, engagieren sich GENIUS und die drei Genossenschaftsmitglieder, zusammen mit den bereits im Haus aktiven sozialen Trägern und den anderen Bewohner*innen für ein gutes nachbarschaftliches Miteinander. Für Aktivitäten stehen ein Gemeinschaftsraum mit Terrasse und großem Garten sowie eine Dachterrasse zur Verfügung.

Die Rechtsform der Genossenschaft war das richtige Dach für die inzwischen 21 Sozialunternehmen. Das Ziel gemeinsam inklusiven Wohnraum zu schaffen ist mit den bisherigen Projekten gut gelungen. Weitere Projekte sind in Planung.

http://www.genius-eg.de/home
https://www.stattbau.de/

Schlüsselbund eG

In Hamburg wurde 2010 die Wohnungsgenossenschaft Schlüsselbund eG durch 25 Träger der Eingliederungs-, Behinderten-, Jugend- und Haftentlassenenhilfe gegründet. Ziel war es, die Wohnraumversorgung für ihre Klientel zu verbessern und gesellschaftliche Teilhabe zu erleichtern. Sie wollten nicht selbst bauen und vermieten, um die Trennung zwischen der Vermieter- und der Assistenzanbieterrolle zu gewährleisten. Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) hatte die Rechte der Betroffenen als Mieter und als Empfänger von Betreuungsleistungen gestärkt und beide Bereiche deutlicher voneinander abgegrenzt. Die gemeinsamen Überlegungen mündeten in der Gründung der Genossenschaft Schlüsselbund eG. Begleitet und moderiert wurde der Prozess von STATTBAU HAMBURG, auch der Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften war beteiligt.

Wesentliches Ziel der Schlüsselbund eG ist die Unterstützung von Menschen mit körperlichen, geistigen oder seelischen Behinderungen durch den Bau und die Vermietung von bezahlbaren Wohnungen. Wohnen und Betreuung werden vertraglich getrennt, so dass das Mietverhältnis fortbestehen kann, wenn der Betreuungsvertrag endet. Die Genossenschaftsanteile, die zur Bereitstellung des bei jedem Bauvorhaben benötigten Eigengeldes in Höhe von ca. 20 Prozent der Gesamtkosten benötigt werden, müssen von den Mieter:innen in die Genossenschaft eingebracht bzw. gezeichnet werden. Da diese Mieter:innen dies in der Regel nicht können, hat sich nach langen Verhandlungen die Sozialbehörde dazu bereit erklärt, zinsfreie Darlehen zur Verfügung zu stellen. Die Mieter:innen verpflichten sich, 5 Prozent ihres monatlich zur Verfügung stehenden Einkommens, was in der Regel aus Transferleistungen besteht, zur Tilgung des Darlehens einzusetzen. Zum Teil haben auch die betreuenden Träger diese Beträge übernommen.

Das erste Bauvorhaben in Neu-Allermöhe-West mit 30 Wohnungen wurde im Dezember 2023 fertiggestellt. Ein zweites Haus entsteht im Osdorfer Weg 153 in Groß Flottbek mit 27 Wohnungen, die Fertigstellung ist 2026 geplant.

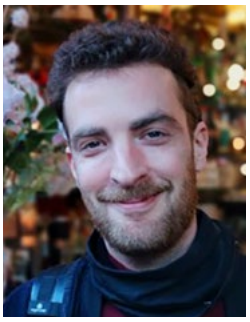
https://schluesselbund.org

Autorinnen und Autoren

Constance Cremer, Dipl.-Ing. Architektur, Zertifizierte Sachverständige für Grundstückswertermittlung, seit 06/2014 Geschäftsführerin der STATTBAU GmbH Berlin (seit 2022 gemeinsam mit Uwe Preißler). Arbeitsschwerpunkte: Geschäftsführung, gemeinwohlorientierter Wohnungsbau, Städtebauliche Gutachten und Nutzungskonzepte, Projektmanagement und -betreuung, Immobilienwirtschaftliche Beratung, Moderation, Mediation, verantwortlich für Personal und Öffentlichkeitsarbeit.

Sönke Eickmann hat Geografie sowie Stadt- und Regionalentwicklung in Bonn, Kiel und Tartu (Estland) studiert und ist seit 2021 im Bildungs- und Kommunikationsteam der Stiftung trias tätig. Er setzt Bildungsformate wie Publikationen, Veranstaltungen und die Weiterentwicklung des Wohnprojekte-Portals um. Die Angebote bieten Wohnprojekten sowie Fachleuten praktisches Wissen und Vernetzungsmöglichkeiten rund um die drei großen Stiftungsthemen Boden, Ökologie und Wohnen.

Dr. Burghard Flieger, Volkswirt und Soziologe, seit 40 Jahren beratend, qualifizierend und forschend für sozialinnovative Genossenschaften aktiv. Er hat entscheidend an der Entwicklung ökologischer und sozialer neuer Genossenschaften mitgewirkt und ist gegenwärtig erfolgreich tätig bei der Initiierung und beim Aufbau von Dach- und Sekundärgenossenschaften sowie genossenschaftlicher Unternehmensnachfolge. Vorstand innova eG, Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V., Solar-Bürger-Genossenschaft eG, Freiburg.



Dr. Joschka Moldenhauer ist wissenschaftlicher Mitarbeiter des Seminars für Genossenschaftswesen der Universität zu Köln. Im Rahmen des Forschungsprojekts Teilgabe untersuchte er genossenschaftliche Vernetzungsbestrebungen und strukturbildende Ansätze zur Gestaltung des Gemeinwesens mit besonderem Fokus auf Seniorengenossenschaften.

Dr. Romy Reimer ist Soziologin und verfügt über langjährige Praxiserfahrung im Bereich des Gemeinschaftlichen Wohnens. Sie ist Geschäftsführerin des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, und Projektleiterin der vom Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMBFSFJ) geförderten Modellprojekte „Wissen, Informationen, Netzwerke – WIN für Gemeinschaftliches Wohnen“ und „AGIL – Altersgerecht, gemeinschaftlich und inklusiv leben“.

Marcel Seehuber ist Filmemacher, Kommunalpolitiker und Mitgründer des SauRiassl Syndikats (2018) sowie des Altöttinger Mieter Konvents (2009), dem zweiten Mietshäuser Syndikat-Projekt in Bayern. Er beriet Hausprojekte im In- und Ausland, engagierte sich in Arbeitsgruppen und unterstützte das habiTAT in Österreich im Aufbau. Als Filmemacher sammelte er wertvolle Erfahrung, etwa mit Projekt A – Eine Reise zu anarchistischen* Projekten in Europa.

Christiane Steinmetz, geboren 1971 in Landau. Diplom-Theologin, Fundraisingmanagerin (FA) und Expertin im Stiftungswesen. Mitbegründerin der Bürgerstiftung Pfalz und der Zukunftsdorf eG. Als Wandelgestalterin entwickelt sie visionäre Konzepte für lebendige Dörfer im ländlichen Raum – gemeinwohlorientiert, menschenzentriert und voller Zukunftskraft.

Michael Stellmacher berät freiberuflich Wohn- und Kulturprojekte im gemeinschaftlichen Eigentum. Mit seinem Team entwickelt er Beratungsangebote für gemeinschaftliches Wohnen, z.B. in den Landkreisen Sachsens (Dezentrale – Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen) und Chemnitz (Kooperatives Wohnen Chemnitz). Mitgründer und Projektentwickler in der SoWo Leipzig eG, einer Dachgenossenschaft für Mietergemeinschaften.

Bildnachweise

Titel
Ro70 eG: Thomas Müller

S. 4
Tauschecke in der Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld, Montag Stiftung Urbane Räume: Romy Reimer

S. 5
Pop-up-Park im Rahmen der „Sommerstraße“, De-Haen-Platz, Hannover: Romy Reimer

S. 8
Photovoltaikanlage: WOGEBE eG Trier

S. 10
Buchhandlung, Salzwedel: TraWo eG

S. 16
Begegnungszentrum: GEWO Speyer

S. 17
Prototyp I-III: Burghard Flieger

S. 19
Zukunftsdorfsiedlung Marienthal: Zukunftsdorf eG

S. 22
Stadtgut Blankenfelde: Lau Hintzenstern

S. 25
GenossenschaftsHaus und Projektgruppe, Altötting: SauRiassl Syndikat

S. 28
GENIUS eG: eigene Darstellung

S. 29
Neubau Finanzierungsbausteine RUXX: GENIUS eG, eigene Darstellung

S. 30
Veranstaltung zu Konzeptverfahren im Projekt RUXX, Berlin: GENIUS eG

S. 32-33
Constance Cremer: STATTBAU Archiv; Sönke Eickmann: Eric Jobs; Burghard Flieger: privat; Joschka Moldenhauer: privat; Dr. Romy Reimer: Tim Schaarschmidt; Marcel Seehuber: Thomas Zelger; Michael Stellmacher: Thomas Puschmann; Christiane Steinmetz: privat

Impressum

Herausgeber
FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung
www.fgw-ev.de

Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. (BzFdG)
https://genossenschaftsgedanke.de/

Stand
Juni 2025

Gestaltung
Medienservice Bennit Hirmke
www.medienservice-hirmke.de

Redaktion
Dr. Romy Reimer, Antje Peters

Hinweis zur Sprache
Die von den Autorinnen und Autoren gewählte Sprachform der Personenbezeichnung wurde belassen.

Barrierefreiheit
Ein barrierefreies PDF dieser Broschüre finden Sie auf der FORUM-Website:
www.fgw-ev.de

FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Wissen
Informationen
Netzwerke
WIN für Gemeinschaftliches Wohnen

Wir beraten, informieren und koordinieren

Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, ist ein überregionaler Zusammenschluss von Menschen und Organisationen mit Interesse an neuen Wohn- und Wohn-Pflegeformen. Es berät Interessierte, Kommunen und die Wohnungswirtschaft und bietet Fachleuten eine Plattform für den Informations- und Erfahrungsaustausch. Das FORUM hat Mitglieder und ein Netz von Regionalstellen in allen Bundesländern. Es übernimmt die fachliche Begleitung von Förderprogrammen und -projekten von Bundes- und Landesministerien. Damit unterstützt es die Verbreitung und Etablierung neuer gemeinschaftlicher Wohn- und Wohn-Pflege-Formen in der Gesellschaft.

Geschäftsstelle

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V.,
Bundesvereinigung
Hildesheimer Straße 15
30169 Hannover
Telefon 0511 - 16 59 10 - 0
info@fgw-ev.de
www.fgw-ev.de

Gefördert vom:

Bundesministerium
für Bildung, Familie, Senioren,
Frauen und Jugend