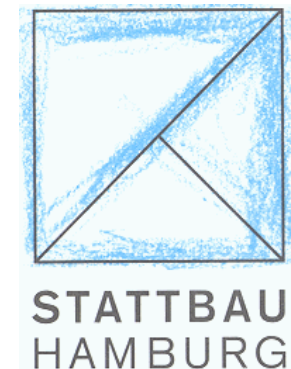


# Organisations- und Finanzierungsmodelle des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

## Beispiele aus Hamburg

Dr. Tobias Behrens, STATTBAU HAMBURG GmbH

2. Bremer Genossenschaftstag 2017



# Ausgangslage bei der Gründung von neuen Wohnungsgenossenschaften

- seid über 30 Jahren gründen sich überall in Deutschland junge Wohnungsbaugenossenschaften
- überwiegend in Großstädten und Metropolregionen
- vorhandenen Angebote auf dem Wohnungsmarkt sind auf die besonderen Bedürfnisse nicht zugeschnitten
- besondere Förderprogramme der Länder (z.B. in HH und SH)
- sprechen besondere Zielgruppen an
- Voraussetzungen:  
Gruppe – Grundstück – Geld – Beratung

Tagung: Dachgenossenschaften – Instrument für Wohn- und Quartiersprojekte

# Weitere Anlässe

- Legalisierung von Haubesetzungen
- Umsetzung besonderer Wohnformen, die am Markt nicht angeboten werden (Frauenwohnprojekte, Mehrgenerationen, lesbisch/schwule Wohnprojekte, etc)
- Lösung von städtebaulichen Problemlagen

# Motive und Ziele der GründerInnen

- dauerhafte gute Nachbarschaft d.h. geplant und selbstbestimmt nicht zufällig
- Mitbestimmung oder Mitwirkung bei der Planung der Häuser, der Wohnungen, der Standards
- Schaffung einer dauerhaften sicheren Wohnsituation, finanziell und sozial
- wollen integrativ wirken und in die Quartiere ausstrahlen
- Umsetzung von ökologischen Bauweisen und alternativen und gemeinschaftlichen Wohnformen

# Projektgenossenschaft

## Vorteile

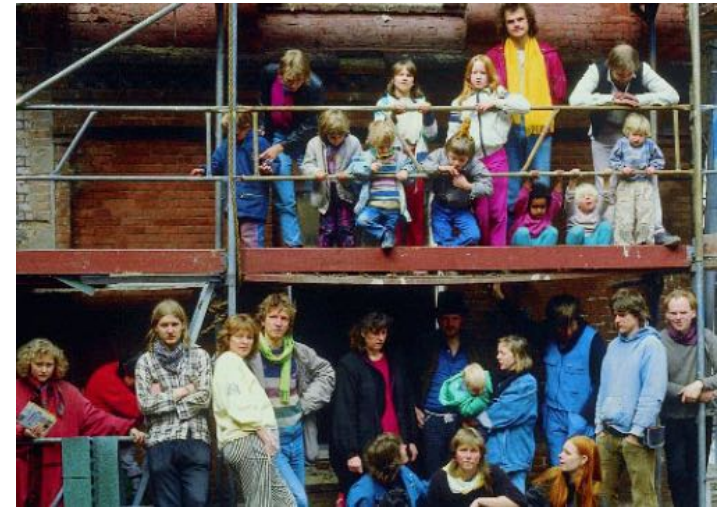
- Eine Gruppe, ein Haus, eine Genossenschaft
- Kein Interesse an Wachstum und weiteren Projekten
- Hohe Identifikation, Identität zwischen Vermieter und Mieter
- Bei gutem Wirtschaften und viel Selbsthilfe können Vorteile umgesetzt werden (z.B. Mietsenkungen)

## Nachteile:

- Hoher Eigengeldeinsatz zur Gründung nötig
- „Close shop“ Image
- potenzielle Gefahr der Umwandlung in Eigentum  
(hist. Beispiele : viele Siedlungsgenossenschaften der Nachkriegszeit)

# Drachenbau St. Georg eG (Projektgenossenschaft)

- Schmilinskystraße / Koppel
- Gründung 1987
- 26 Mietwohnungen
- 4 Gebäude
- Altbau-Sanierung mit baulicher Selbsthilfe
- Neubau mit WK-Förderung
- Architekt Joachim Reinig



## Baugemeinschaften im geförderten Wohnungsbau

Kostengruppe	Art	Beispiel / qm Wohnfl.
<b>KG 100</b>	Grunderwerbskosten, NK	600,00 €
<b>KG 200</b>	Erschließungskosten	60,00 €
<b>KG 300</b>	Hochbaukosten	1.800,00 €
<b>KG 400</b>	tech. Gebäudeausstattung (HSLE)	500,00 €
<b>KG 500</b>	Außenanlagen	40,00 €
<b>KG 700</b>	Planungskosten und Gebühren	600,00 €
	Summe KG 100-700	3.600,00 €
zusätzlich	Finanzierungskosten	85,00 €
<b>Gesamtkosten</b>		<b>3.685,00 €</b>

## Baugemeinschaften im geförderten Wohnungsbau (FR Baugem.)

Mietenberechnung	Betrag/qm	Zins- satz	Tilg. Satz	Annuität pa
Eigengeld	485,00 €	0,00%	0,00%	0,00 €
IFB Darlehen + Zuschüsse	1.800,00 €	2,0%	2,00%	72,00 €
KfW Darlehen	1.400,00 €	1,0 %	3,0%	56,00 €
Gesamt jährlich	3.685,00 €			128,00 €
Gesamt monatlich	inkl. Instandhalt, Verwalt., Mietausf.			10,60€
Abzüglich Aufwendungszuschuß				4,20 €
<b>Summe =</b> .	<b>Zu zahlen netto kalt pro qm</b>			<b>6,40 €</b>



## Baugemeinschaften im frei finanzierten Wohnungsbau

Mietenberechnung	Betrag/qm	Zins- satz	Tilg. Satz	Annuität pa
Eigengeld	785,00 €	0,00%	0,00%	0,00 €
Bank Darlehen	1.500,00 €	2,1%	2,00%	61,50 €
KfW Darlehen	1.400,00 €	1,0 %	3,0%	56,00 €
Gesamt jährlich	3.685,00 €			117,50 €
Gesamt monatlich				9,79€
Zuzügl. Instandhalt, Verwaltung, Mietausfall				2,00 €
<b>Summe =</b> .	<b>Zu zahlen netto kalt pro qm</b>			<b>11,79 €</b>

# Dachgenossenschaft

## Vorteile

- Gründungsaufwand geringer, da nur beim ersten Projekt nötig
- Professionalisierung möglich
- Synergieeffekte auf allen Ebenen möglich (Verwaltung, Prüfungsaufwand, Gebäudeinstandhaltung, etc.)

## Nachteile:

- Hoher Eigengeldeinsatz nötig
- potenzielle Gefahr: Professionalisierung kann Rückgang von Verantwortung erzeugen
- (wegehende Selbstverwaltung durch Gesamtnutzungsverträge zwischen Hausgemeinschaft und Genossenschaft weiterhin möglich)

# Schanze eG (Dachgenossenschaft)

Baugemeinschaft  
„Open House“ –  
Schipperort

Mit Selbstverwaltungsvertrag

Gebäude barrierefrei,  
31 Wohnungen, davon  
3 Wohnungen rollstuhlgerecht  
Passivhaus  
Fertigstellung 2011

Kooperation IBA  
weitere Bebauung: Eigentumswohnungen (STEG)  
weitere Mietwohnungen (Schanze eG)



# Mietergenossenschaft

## Vorteile

- Genossenschaft besitzt keine Eigentum an den Gebäuden, sondern übernimmt nur die Verwaltung, muss damit auch nicht den Ankauf finanzieren
- Mit wenig Eigenkapital viel Selbstverwaltung möglich
- Eher seltenes Modell (z.B. in HH bei Übernahme einzelner Neue Heimat Beständen umgesetzt)

## Nachteile:

- Dauerhafte Abhängigkeit vom Eigentümer
- Bei Bestandsübernahmen: Altm Mieter müssen von der Genossenschaftsidee überzeugt werden

# Beispiel: Mietergenossenschaft

Die Mietergenossenschaft  
„**Falkenriedterrassen**“  
übernimmt 1991 324  
Wohnungen der Neuen  
Heimat.

Nach 6 Jahren Einsatz  
gegen die Umwandlung in  
Einzелеigentum übernimmt  
1991 die „**Mieterinitiative  
Gartenstadt Farmsen**“  
2.553 Wohnungen  
ebenfalls aus dem Neue  
Heimat Besitz.



# Beispiel Hamburg: Neue Wohnungsgenossenschaften 1985 bis 1998

Projektgenossenschaft

Dachgenossenschaft

Mietergenossenschaft

Sonst. Genossenschaft (Atelier,  
soz. Träger)

Neue (Wohnungs-) Genossenschaften in Hamburg ab 1985			
Nr.	Jahr	Name	WE
1	1985	Baugenossenschaft Groß-Borstel e.G.,	46
2	1985	Bau- und Wohngenossenschaft Wolfgang-Borchert-Siedlung e.G.	34
3	1987	Drachenbau St. Georg Wohngenossenschaft eG,	29
4	1987	Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G., (Dachgenossenschaft, 23 HG (Hausgemeinschaften))	340
5	1988	Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen e.G.,	324
6	1989	Wohnungsbaugenossenschaft Königskinder e.G.,	6
7	1989	Genossenschaft der Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn eG,	660
8	1992	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG,	2554
9	1993	HausArbeit Wohnungsbaugenossenschaft eG,	13
10	1994	Ottenser Dreieck Wohnungsgenossenschaft e.G., (3 HG)	37
11	1995	Bau und Wohngenossenschaft Osterkirchenviertel eG,	29
12	1995	Wohnungsbaugenossenschaft Wendebecken e.G., 33 Wohnungen (4 Hausgemeinschaften)	33
13	1996	Bau- und Wohngenossenschaft Brachvogel eG, (3 HG)	99
14	1996	Wohnwart - Genossenschaft für autofreies Wohnen e.G.,	31
15	1996	Wohnungsbaugenossenschaft Jung und Alt e.G.,	26
16	1998	Lohmühle Wohngenossenschaft eG (Familie Semmeling),	16

# Beispiel Hamburg: Neue Wohnungsgenossenschaften 1999 bis 2016

Projektgenossenschaft
Dachgenossenschaft
Mietergenossenschaft
Sonst. Genossenschaft (Atelier, soz. Träger)

17	1999	Wohnungsbaugenossenschaft `Ecken und Kanten` e.G.(2 HG)	30
18	2001	Genossenschaft St. Pauli Hafensstraße e.G., ( 2 HG)	19
19	2001	Genossenschaft Alternativen am Elbufer e.G.,	95
20	2002	Wohnreform eG – Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen, (3 Hausgemeinschaften)	60
21	2002	Wohnungsbaugenossenschaft Markthof e.G.,	18
22	2004	Genossenschaft Greves Garten e.G. (2 HG)	46
23	2008	Friese eG (Künstlergenossenschaft - nur Ateliers)	0
24	2009	Stattschule eG	30
25	2010	Wohnungsgenossenschaft Schlüsselbund eG	0
26	2010	Genossenschaft Gängeviertel eG .	21
27	2012	Gnadenkoppel eG	19
28	2013	Wohnwerte eG	0
29	2015	fox eG (Viktoria Kaserne – nur Ateliers)	0
30	2016	Bunte Bande eG iGr	0
31	2016	Genossenschaft für solidarisches Wohnen eG iGr	0



# Beispiel Schleswig Holstein: Wohnungsgenossen- schaften seit 1985

Projektgenossenschaft

Mietergenossenschaft

Nr.	Jahr	Name	WE
1	1988	Kieler Scholle, Siedlungsgenossenschaft eG, Kiel-Hassee	0
2	1995	Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG, Kiel-Mettenhof	138
3	2005	Maro Temm. Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG, Kiel-Gaarden (in Bau)	13
4	2007	Wohnungsgenossenschaft Dampfziegelei eG / Kiel	15
5	2007	Hintern Höfen eG / Schlutup -Kiel	55
6	2008	Steinbeker Hof eG/Steinbek + Kiel	45
7	2010	Föhreinander eG / Wyk auf Föhr	28
8	2010	Torfwiesen-Au eG / Heikendorf- Kiel	16
9	2011	Königsmoor eG / Mönkeberg Kiel	36
10	2011	Wohngnossenschaft Kirchsee eG / Preetz	11
11	2011	Alte Meierei eG i.Gr. / Ratzeburg	19
12	2011	Lübsche Höfe eG i. Gr. / Lübeck	45
13	2011	Ecko domo (Eckernförde)	19
14	2013	Wohnungsgenossenschaft Quick Borns eG / Quickborn	27
15	2014	Otto Henning Hus eG Laboe	15
16	2014	Stadthus Preetz eG	13
17	2015	Haus an den Auen eG, Bad Bramstedt	16
18	2016	Stecknitz-Hus eG, Lübeck Krummsee	16
19	2016	Ivens Park eG, Kiel	17
20	2016	staTthus Husum	16



**Projektgenossenschaft**

**Mietergenossenschaft**

		Kooperationsprojekte	
1	2005	GKB eG Pinneberg mit Wohngruppe in Wedel + Horst	11
2	2005	Die neue GeWoGe eG, Pinneberg	2.300
3	2010	Lübecker Bauverein eG	42
		in Planung	
1		Üüs aran eG, Amrum	32
2		Krummbogen eG, Kiel	19
3		Alte Gärtnerei eG, Itzehoe	36
4		Frederickshof eG, Norderstedt	30
5		Rendsburger Höfe eG, Rendsburg	13

- **Weiteres Modell:  
Kooperation zwischen Wohnprojekt und  
traditioneller Wohnungsgenossenschaft**

### Vorteile

- Geringer Eigengeldeinsatz nötig
- Professionelle Strukturen können genutzt werden

### Nachteile

- Umfang der Mitbestimmung muss im einzelnen ausgehandelt werden (Kooperationsvertrag)
- In der Genossenschaft: Bevorzugung der „neuen Mitglieder“ kann Konflikte mit den alten Mitgliedern erzeugen (werden sofort mit Wohnraum versorgt)

# Traditionsgenossenschaften öffnen sich Baugemeinschaften

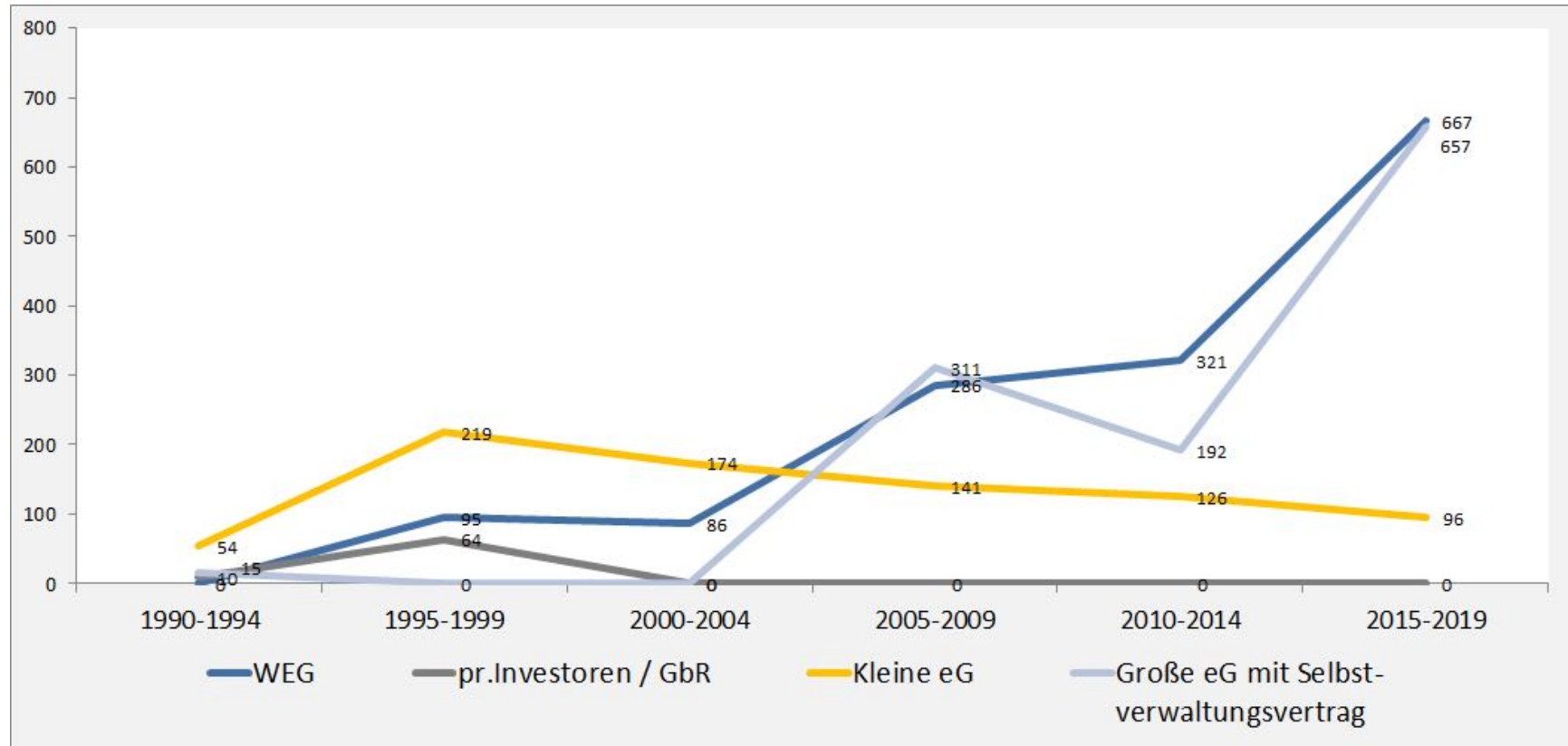
Zwei große Traditionsgenossenschaften öffneten sich bereits in den 90er Jahren dem Bauen für Wohnprojekte.

Ab 2002 folgten mehrere Genossenschaften aus Überzeugung und um städtische Grundstücke zu erhalten.

Genossenschaftswohnungen in Eilbek „1902 eG“ und am Michel „BVE“

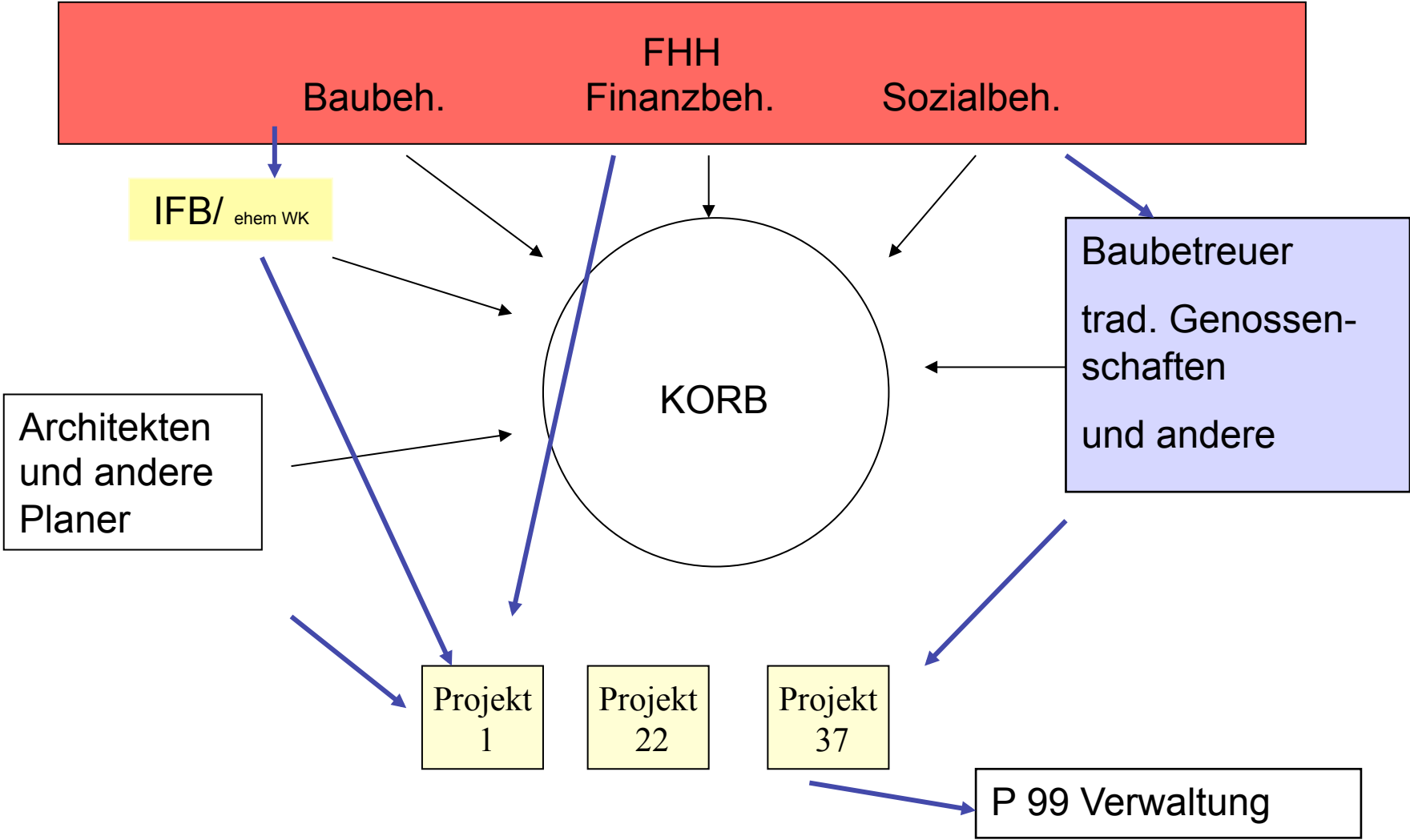


## Beispiel HH: Verteilung der Wohnprojekte nach Typologie



**„Die Hälfte der Baugemeinschaftsgrundstücke soll möglichst an kleinere Genossenschaften vergeben werden“ (Koalitionsvertrag 2015)**

# Beteiligte Akteure und deren Aufgaben und Rollen



## Umsetzung wohnungspolitischer Ziele

### Hamburger Instrumente

- Bündnis für das Wohnen
- Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau
- Förderprogramme der Förderbank
- Städtisches Wohnungsunternehmen
- **Konzeptausschreibungen der Stadt**
- Kooperationsverträge
- Bündnis für die Quartiere
- Grundstücksankäufe



## Konzeptausschreibungen

- Ausschreibungen mit Vorrang der Konzeptqualität
- Grundstücksveräußerungsverfahren der Stadt:
  - Preis: 30 % (300 Punkte)
  - Konzept: 70 % (700 Punkte)
  - Vergabekriterien:
    - Wohnungspolitik** (bis 280 Punkte)  
(öffentliche Förderung, Familien- & Seniorenfreundlichkeit, Integrationsleistungen, besondere Angebote)
    - Städtebau** (bis 280 Punkte)
    - Energie** (bis 140 Punkte)
  - **mindestens 30%** der Wohnungen auf städtischen Flächen gefördert



# Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit !

- Dr. Tobias Behrens
- STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Sternstraße 106, 20 357 Hamburg
- Tel 040 / 43 29 42 0 [post@stattbau-hamburg.de](mailto:post@stattbau-hamburg.de) [www.Stattbau-hamburg.de](http://www.Stattbau-hamburg.de)

