

Gründungskonzept der GEMEINGUT Genossenschaft

Genossenschaftliches Bauen für bezahlbare Mieten

Durch die stetig ansteigende Verstädterung unserer Gesellschaft auf der einen und Niedrigzinspolitik mit daraus folgendem Renditedruck auf den Immobilienmarkt auf der anderen Seite steigen sowohl Kauf- als auch Mietpreise rasant an. Das Wohnen in der Stadt, sei es in der eigenen oder in der gemieteten Wohnung wird selbst für Menschen aus mittleren Einkommensschichten zum Teil unerschwinglich teuer.

Als Folge daraus entsteht eine Separation der Stadtbezirke nach Einkommensschichten, die Diversität als wichtiges Qualitätsmerkmal der lebendigen Stadt geht verloren.

Ein wichtiges Instrument um dieser Entwicklung entgegenzuwirken stellen Wohnungsneubauten durch Wohnungsbaugenossenschaften dar.

Wohnungsbaugenossenschaften sind unabhängig und ausschließlich den Zielsetzungen verpflichtet, die in ihren jeweiligen Satzungen definiert sind. Diese sind in aller Regel die Versorgung der Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum, der Erhalt des Wohnungsbestandes und die Schaffung neuen Wohnraumes. Durch die demokratische Organisation der Genossenschaften ist eine Änderung der Satzungsziele nahezu ausgeschlossen. Im Ergebnis bestehen in Deutschland viele hundert Wohnungsbaugenossenschaften, deren Wohnungsbestand zum Teil schon seit über hundert Jahren den Mitgliedern zur Verfügung steht. Mieter:innen einer genossenschaftlichen Wohnung müssen nicht mit unerwarteten Mietpreissteigerungen rechnen und die Veräußerung durch den Vermieter ist ausgeschlossen.

Die eigene Wohnung mieten?

Wohneigentum ist in Deutschland äusserst beliebt. Eine eigene Wohnung ist ein dauerhafter, reeller Wert, der Erfahrungsgemäß im Laufe der Zeit zunimmt. Eigentumswohnungen im städtischen Bereich werden jedoch aktuell zu Preisen gehandelt, die ein großes Risiko von Überschuldung und Wertverlust mit sich bringen.

Die Mehrheit der Menschen in Deutschland wohnt in einer klassischen Mietwohnung, dies gilt insbesondere für die Städte. Dafür spricht einiges: In der Gesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland gelten die Rechte der Mieter als hohes Gut. Manche Bewohner:innen einer Mietwohnung in Innenstadtlagen sind allerdings durch stetig steigende Mietpreise verunsichert. Eine passende Mietwohnung zu einem vertretbaren Preis zu finden wird immer schwieriger.

Es gibt aber durchaus auch die Synthese der positiven Aspekte von Eigentum und Miete.

Inzwischen organisieren sich insbesondere Bauherrengemeinschaften immer häufiger in der Gesellschaftsform der eingetragenen Genossenschaft. In dieser Gesellschaftsform, die in Deutschland eine bald 200-Jährige Tradition hat, ist die Grundidee, dass ein wirtschaftlicher Zusammenschluss einzelner, schwächerer Mitglieder allen Vorteile und Sicherheit bietet. Erträge kommen allen Mitgliedern zu Gute und die Gemeinschaft kann

Krisen bewältigen. Genoss:innen sind gleichberechtigte Teilhaber:innen und Entscheidungen werden demokratisch getroffen. Durch Prüfungsverbände erfolgt eine regelmäßige Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Somit sind Wohnungen in den Händen von Genossenschaften dauerhaft vor Spekulation und Mietwucher geschützt.

Bewohner:innen einer Genossenschaftswohnung sind Gesellschafter:innen des Unternehmens, dessen Wohnung sie mieten. Mit ihrem Stimmrecht entscheiden und gestalten sie die Geschicke ihres Wohnumfeldes. Erzielt die Wohnungsgenossenschaft Überschüsse, werden diese verwendet um Rücklagen für Krisenzeiten zu schaffen, das Mietniveau niedrig zu halten, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern und um neuen Wohnraum für neue Mitglieder zu schaffen.

Gemeinschaftliches Bauen – ein Mehrwert für die Stadt

Sich kennenlernen, gegenseitig unterstützen, gemeinsam etwas Bewegen. Den Bauprozess mit den zukünftigen Nachbarn planen, gestalten und umsetzen schafft ein hohes Maß an Identifikation mit dem Wohnumfeld.

Im ersten Schritt der Planung werden Bedürfnisse ermittelt. Je nach Zusammensetzung der Baugruppen hinsichtlich Altersstruktur, kulturellen Hintergründen und Einkommensverhältnissen werden Lösungsansätze für ein nachhaltiges Miteinander gefunden.

Gemeinsames Bauen bildet Kompetenzen. Im Bauprozess wird organisiert, abgestimmt, vermittelt und vor allem ergebnisorientiert gehandelt. Diese erworbenen Fähigkeiten werden von Bauherrengemeinschaften oft auch auf Ziele gerichtet, die weit über das Bauen hinaus gehen. So werden z.B. Photovoltaikanlagen errichtet und bewirtschaftet, von Car-Sharing über Vermietung von Gewerbeflächen bis hin zu gemeinschaftlich organisierten Pflegediensten reichen die Betätigungsfelder der Nachbarschaftsunternehmer. Diese beispielhaft genannten gemeinschaftlichen Unternehmungen sind nicht Geschäftszweck der Gemeingut eG.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Geförderte Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen sind Mangelware. Der Bau von geförderten Wohnungen ist für Investoren mit Renditeabsichten häufig unattraktiv, insbesondere in den hochwertigen Innenstadtlagen. Selbst kommunale Wohnungsbauunternehmen lagern die Schaffung solcher Wohnungen häufig an den Stadtrand aus. Um der Verdrängung der Menschen mit geringem Einkommen aus den Innenstädten entgegen zu wirken, wird bei allen Wohnprojekten der Genossenschaft 20% des Wohnraums mit Mitteln der öffentlichen Wohnbauförderung hergestellt und an Berechtigte der jeweiligen Förderprogramme vermietet.

Bauen für den Klimaschutz

Der Baustoff Holz kann nachhaltig erzeugt werden und speichert im eingebauten Zustand dauerhaft CO₂.

Die Genossenschaft wird den Klimaschutz bereits in die ersten Planungsüberlegungen einfließen lassen. Holz und andere nachwachsenden Rohstoffe werden Materialien bevorzugt, deren Herstellung CO₂-intensiver ist. Durch Minimierung des Gebäudeenergieverbrauchs wird ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Verwendete Baustoffe sollen leicht trennbar, wiederverwendbar und recycelbar sein.

Für Neubauvorhaben wird die Passivhausbauweise nach dem Standard KFW-Effizienzhaus 40 angestrebt, es wird mindestens der Standard KFW-Effizienzhaus 55 erreicht.

Soweit möglich und aufgrund der Rahmenbedingungen sinnvoll werden Dachflächen begrünt und/oder mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Für die Wärmeversorgung werden bevorzugt öffentliche Fernwärmenetze oder Blockheizkraftwerke mit klimaneutralen Brennstoffen verwendet. Fossile Brennstoffe sollen nur noch zum Einsatz kommen, wenn andere Energieträger nicht verfügbar sind.

Zusammenfassung

- Neugründung einer Wohnungsbaugenossenschaft
- Schwerpunkt der Genossenschaft sind Mietwohnprojekte
- Die Genossenschaft garantiert ein dauerhaft niedriges Mietniveau
- Der Wohnungsbestand der Genossenschaft ist langfristig und verlässlich den Zielen der Satzung gewidmet
- Schwerpunkt der Genossenschaft sind Ökologie und Klimaschutz über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudebestandes
- Wünsche und Bedürfnisse der Mitglieder werden im Planungsprozess ermittelt und berücksichtigt
- Ein festgeschriebener Anteil des Wohnraums wird an Menschen mit niedrigem Einkommen vermietet (öffentlich geförderter Wohnungsbau)
- Im Planungs- und Bauprozess werden klimaneutrale und umweltfreundliche Materialien und Verfahren bevorzugt

Gründung und Geschäftsführung der Genossenschaft (Vorstand)

Die Gründung der Genossenschaft wird von uns, den Architekten Christian Stock und Arnd Biernath (k+a architekten) initiiert.

Unsere Intention ist es, kostengünstigen, qualitativ hochwertigen Wohnraum zusammen mit den künftigen Nutzern zu planen und zu realisieren, langfristig günstige Mieten für diesen Wohnraum zu gewährleisten und den Wohnraum dauerhaft unter der Kontrolle der Gemeinschaft zu belassen.

Wir verfügen über langjährige Erfahrungen in der Entwicklung, Durchführung, Moderation und Betreuung von Bauherrengemeinschaftsprojekten.

Die Initiatoren sind Gründungsmitglieder und werden die Geschäfte der Genossenschaft in den ersten fünf Jahren nach Gründung führen. Erforderlichenfalls werden weitere

Mitglieder der Genossenschaft in den Vorstand berufen.

Die Geschäftsführung beinhaltet in der Anfangsphase neben den allgemeinen, sich aus dem Genossenschaftsrecht ergebenden Pflichten insbesondere die Klärung der Finanzierung, die Durchführung des Grundstückskaufs, die Beratung von Interessenten zu Fragen der Mitgliedschaft, die Moderation der Mietbaugruppen und die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben vor, während und nach Fertigstellung des Projektes.

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft

Der Aufsichtsrat unterstützt und überwacht die Geschäftsleitung der Genossenschaft. Wichtige Entscheidungen zur Geschäftstätigkeit oder zur Strategie der Genossenschaft werden zusammen mit dem Aufsichtsrat getroffen.

Der Aufsichtsrat schafft durch seine Arbeit ein Vertrauensverhältnis zwischen Mitgliedern und Vorstand und vertritt die Interessen der Mitglieder gegenüber dem Vorstand.

Moderation von Mietbaugruppen

In Baugruppenprojekten sind komplexe Fragen zu klären, Lösungen zu finden und vielfältige Entscheidungen zu treffen. Dazu sind Beratung, Meinungsbildung und auch Mediation erforderlich.

Diesen Prozess zu strukturieren und zu moderieren ist Kernaufgabe der Genossenschaft bei jedem Mietwohnprojekt. Die Moderation der Mietbaugruppen wird vom Vorstand durchgeführt bzw. an Mitarbeiter delegiert.

Externe Dienstleistungen

Aufgaben, die von den Vertretern und Mitgliedern der Genossenschaft nicht selber erledigt werden können werden an externe Dienstleister beauftragt.

Buchführung, Bilanzierung und Steuererklärungen werden von einem auf das Genossenschaftswesen spezialisierten Steuerberater durchgeführt. Da Wohnungsgenossenschaften von der Einkommensteuer befreit sind wird für die steuerliche Beratung ein vergleichsweise geringer Aufwand erwartet.

Die Genossenschaft wird sich einem Prüfungsverband anschließen, der die jährlichen Prüfungen durchführt.

Verwaltung und Hausmeisterdienste werden, sofern die Leistungen nicht durch den Vorstand und die Mitglieder abgedeckt werden können, zunächst fremdvergeben. Sobald der Wohnungsbestand dies zulässt werden für diese Tätigkeiten hauptberufliche Mitarbeiter eingestellt.

Planungsleistungen im Zusammenhang mit Neubauvorhaben werden an qualifizierte Fachplaner vergeben.

Finanzierungskonzept

Die Finanzierung der Neubau- und Umnutzungsvorhaben der Genossenschaft setzen sich aus Eigenmitteln, KFW-Kreditmitteln, Fördermitteln aus der öffentlichen Wohnungsbauförderung, Bankdarlehen und Eigenleistungen zusammen.

Bei Neubau- und Modernisierungsprojekten werden 10 bis 15% der Gesamtkosten inkl. Grundstücks- und Nebenkosten von den Mitgliedern der Genossenschaft in Form von Geschäftsanteilen aufgebracht. Diese bilden den Eigenkapitalanteil der Genossenschaft.

Für Neubauten nach dem Standard KFW-Effizienzhaus 40 oder 55 werden KFW-Kredite in Höhe von bis zu 120.000€ je Wohneinheit in Anspruch genommen.

Für öffentlich geförderte Wohnungen werden Baukosten- und Mietzuschüsse der jeweiligen Programme in Anspruch genommen.

Der restliche Mittelbedarf wird über klassische Bankdarlehen abgedeckt.

Eigenleistungen der Mitglieder werden von der Genossenschaft gefördert und schon im Planungsprozess berücksichtigt. Die Durchführung von Eigenleistungen wird definiert, angeleitet und betreut. Dadurch können Eigenleistungen im Finanzierungskonzept berücksichtigt werden.

Das Neubauprojekt Hildesheimer Ostend

Geplant sind drei Mehrfamilienwohnhäuser mit 43 genossenschaftlichen Mietwohnungen und einem Gemeinschaftsraum.

Die Häuser sind über eine gemeinsame Tiefgarage und eine gemeinschaftliche Aussenanlage miteinander verknüpft.

Die Gebäude entstehen auf einem ungeteilten Grundstück und bilden eigentumsrechtlich eine Einheit, das Baugrundstück hat eine Fläche von 3.823m²

13 Wohnungen werden zum Teil mit Mitteln der öffentlichen Wohnungsbauförderung finanziert und sind Mieter:innen mit geringem Einkommen vorbehalten.

Eine Wohneinheit wird als Gemeinschaftsraum genutzt und steht allen Bewohner:innen zur Verfügung.

Im Keller entstehen neben den Abstellräumen für die Wohnungen Fahrradkeller, Abstellräume für Kinderwagen und Fahrradanhänger und Waschmaschinen- und Trocknerräume.

Die Wohnungen werden in Größen von 30 bis 150 m² nach individuellen Wünschen und Bedürfnissen der Mieter geplant. Jede Wohnung erhält einen Balkon oder eine Terrasse. Die genauen Wohnungsgrößen sind der Wohnungsliste zu entnehmen.

Das Haus soll nach den Kriterien für den Passivhausstandard des Passivhaus-Institutes Darmstadt errichtet werden.

Es soll der energetische Standard KfW-Effizienzhaus 40+ umgesetzt werden, mindestens aber wird der Standard KfW Effizienzhaus 55 erreicht.

Verwendet werden nachhaltige Baustoffe. Das Gebäude wird mit einer hauszentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Lüftungsanlage ist wohnungsweise regelbar. Die Dachflächen werden für eine Photovoltaikanlage genutzt.

Die Dachfläche wird intensiv begrünt.

Zur Abdeckung des Restwärmebedarfes und zur Warmwasserbereitung wird ein Fernwärmeanschluss hergestellt. Die Wohnungen werden mit Heizkörpern ausgestattet.

Der sommerliche Wärmeschutz wird mit außenliegendem Sonnenschutz an den Süd- und Westfassaden sowie mit standortgerechter Fassadenbegrünung sichergestellt. Eine weitere positive Wirkung ist ein verbesserter Lärmschutz. Die Fassadenbegrünung dient als Biotop und trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

Das gesamte Gebäude wird barrierefrei hergestellt.

Es entsteht ein Gemeinschaftsgarten im Hof. Die Bewohner:innen können hier spielen, entspannen, gärtnern und sich begegnen. Der Garten soll durch eine gute Gestaltung generationsübergreifend nutzbar sein. Die Freiflächen werden zu ruhiger oder aktiver Nutzung inspirieren. Dies wird mit wachsenden Elementen (Bäume, Büsche, Stauden, Beete, Rasen) strukturiert und umgesetzt, ergänzt um vielfältig nutzbare feste Elemente aus natürlichen Materialien (z.B. als Sitzgelegenheit nutzbare Steine, Bänke). Eine Verknüpfung mit den Gemeinschaftsflächen des Quartiers ist gewünscht.

Der Gemeinschaftsraum wird eine Größe von 50 qm haben und addiert sich auf die Wohnflächen. Dieser Raum öffnet sich zum Gemeinschaftsgarten. Die Fenstertüren lassen sich großflächig öffnen.

Die Eingangsbereiche sollen größtmögliche Aufenthaltsqualitäten erhalten.

Hier sollen Treffpunkte und Kommunikationsräume für die Nachbarschaft entstehen.

Das Gebäude wird in Holzbauweise als Skelettbau ausgeführt. Lediglich die Treppenhaukerne und das Untergeschoss sind in Massivbauweise hergestellt. Die Fassade besteht aus vorgefertigten gedämmten Holzrahmenelementen. Fenster werden mit einer Dreifachverglasung $U_w=0,80 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ausgeführt. Recyclbare Baustoffe werden gegenüber Verbundbaustoffen bevorzugt.

Die tragende Grundstruktur wird auf größtmögliche Flexibilität ausgelegt, damit das Gebäude auf veränderten Anforderungen in der Zukunft mit wenig Aufwand angepasst werden kann. Durch einen hohen Grad an Vorfertigung wird eine schnelle Bauzeit ermöglicht. Die Haupttragstruktur besteht aus Holzstützen und Tragbalken. Die vorgefertigten Außen-Wandelemente bestehen aus einer mineralisch gedämmten diffusionsoffenen Holzrahmenkonstruktion, aus einer luftdicht abgeklebten OSB-Platte und aus einer Installationsebene, die mit Gipsfaserplatten verkleidet wird.

Die Decken werden aus Brettstapel- oder Sperrholzelementen bestehen, die eine Schüttung aus Splitt und einen schwimmenden Estrich zur Verbesserung des Schallschutzes erhalten. Es wird der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109 eingehalten. Die Deckenelemente kragen bei den Balkonen aus. Die Deckenspannweiten werden so gewählt, dass die gesamte innere Aufteilung mit leichten Trennwänden herzustellen ist und bei Bedarf verändert werden kann. Versorgungsschächte sind im Grundriss so verteilt, dass Nassräume und Küchen flexibel angeordnet werden können.

Treppenhauswände, Treppen und Fahrstuhlschächte werden aus Stahlbetonfertig- und Halbfertigteilen hergestellt.

Kellerwände und Bodenplatte werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt. Die Decke über dem Keller wird massiv in Stahlbeton ausgeführt und zu dem unbeheizten Keller entsprechend der energetischen Berechnung gedämmt.

Zielgruppe und Geschäftszweck der Gemeingut eG

Das Angebot der Genossenschaft richtet sich an Wohnungssuchende mit und ohne Wohnberechtigungschein nach WoFG.

Mitglieder sind berechtigt Mietwohnungen der Genossenschaft zu mieten.

Jede Mitgliedschaft ist einer konkreten Wohnung in einem konkreten Wohnprojekt zugeordnet

Ziel der Genossenschaft ist es, den Mitgliedern ein dauerhaft niedriges Mietniveau zu sichern und Mietsteigerungen durch Marktprozesse entgegenzuwirken.

Die Genossenschaft entwickelt, plant und realisiert bevorzugt Miet-Wohnprojekte in Kooperation mit den zukünftigen Bewohner:innen.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Hannover, im Juni 2020

Arnd Biernath
Christian Stock