



Erfahrungen mit der Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft

Hartmut Klein-Schneider

10. November 2020



Probleme des Wohnungsmarktes in den 1970er/1980er Jahren - Entstehung der Woge Köln eG

Auch in den 1970iger und 1980iger Jahren hatte die Bundesrepublik Probleme in der Wohnungsversorgung. Zur Verfügung standen durchaus preisgünstige Altbauwohnungen, allerdings mit erheblichem Modernisierungs- oder Sanierungsbedarf. Für Familien und für Studierende gab es zu wenig Wohnraum, den sie sich leisten konnten, Bereits damals wurden Mieter:innen aus alten, sanierungsbedürftigen Wohnungen vertrieben, die dann edelsaniert und in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. In Köln wurde diese Geschäftsidee vor allem vom Investor Günter Kaußen entwickelt. Bereits Anfang der 1970iger Jahre kam es zu ersten Hausbesetzungen, denen ab 1980 ganze Wellen folgten, ab 1989 auch in den neuen Bundesländern. Auch damals gab es den Verkauf ganzer Wohnsiedlungen an Spekulanten, z. B. ehemaliger Werkwohnungen von Bergbau-Gesellschaften an Immobilienfirmen wie den genannten Kaußen. Letzterer trieb auch in anderen Städten, z. B. in Hamburg, sein (Un-)Wesen.

Bürgerinitiativen der 1970iger und 1980iger Jahre griffen das Thema Wohnen und Wohnumfeld in Köln und vielen anderen mittleren und großen Städten auf, kritisierten die vorherrschende kommunale Politik einer „autogerechten Stadt“ und nahmen innerhalb und außerhalb der etablierten politischen Gremien Einfluss auf die Stadtentwicklung.

In der Bürgerinitiative Nördliche Altstadt (BINA) in Köln entstand bereits um 1980 herum der Gedanke, schönen alten Wohnraum zu erhalten, und zwar auch für Mieter:innen mit mittleren oder geringen Einkommen. Die Gründung einer Genossenschaft scheiterte zunächst am zu hohen Kapitalbedarf für den Kauf, und am Wunsch, in die gekaufte Immobilie möglichst bald einzuziehen. Vertreibung der bisherigen Mieter:innen aus einer gekauften Immobilie widersprach unserem Anspruch, Wohnraum auch für Menschen mit geringerem Einkommen zu erhalten und das Wohnquartier, in Köln sagen wir „Veedel“, in Gemeinschaft mit den Nachbarn zu entwickeln.

Erst 1997 gelang es dann Konrad Müller und seinen Mitstreiter:innen aus der Bürgerinitiative Nördliche Altstadt (BINA Köln) in Köln nach fast 50 Jahren die erste neue Wohnungsgenossenschaft zu gründen. Vorläufer waren ein Verein und einige Projekte, unter anderem aus der Hausbesetzerszene und aus dem bürgerlichen Milieu, in denen sich ehemalige Mieter:innen ihre Wohnungen kauften und in Eigenregie und häufig mit viel Eigenarbeit instand setzten und modernisierten. Anlass für die neuerliche Gründung einer Genossenschaft war die Absicht der Stadt Köln, ein Mehrfamilien-Wohnhaus in der nördlichen Altstadt zu verkaufen. Die Gründung der Woge Köln eG. Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen und der Kauf des ersten Hauses fielen praktisch zusammen.

Motive, Zielsetzung und Mitgliederstruktur der Woge

Warum haben wir eine Genossenschaft gegründet? Die Vorteile waren offensichtlich: Eine Genossenschaft ist demokratisch organisiert: Jedes Mitglied hat in der Mitgliederversammlung eine Stimme, unabhängig von der Höhe des eingebrachten Kapitals. Die Mieter:innen bekommen ein Dauerwohnrecht, die Genossenschaft verzichtet auf Kündigungen, solange die Mieten bezahlt werden. Die Miethöhe orientiert sich an den tatsächlichen Kosten, nicht an – möglicherweise übersteigerten – Renditeerwartungen. Selbstverwaltung hilft Kosten zu reduzieren und ermöglicht den Mietern:innen, ihr Wohnen und Wohnumfeld gemeinschaftlich zu gestalten. Die Genossenschaft, nicht einzelne Personen, sind Schuldner der Banken. Der Wohnraum bleibt auf Dauer im Eigentum der Genossenschaft, die virtuelle Wertsteigerung kann nicht von Einzelnen realisiert werden.



Angesichts der Lage auf dem Wohnungsmarkt in Köln haben wir uns und der Woge Köln eG. bei ihrer Gründung zum Ziel gesetzt, schönen alten Wohnraum zu erhalten und neuen Wohnraum zu schaffen für Mieter:innen, die ein mittleres oder geringes Einkommen haben. Wir wollten und wollen noch heute selbstverwaltet, sozial und ökologisch wohnen. Konrad Müller, Initiator und Gründungsvorstand der Woge Köln eG., gelang es, ca. 60 von uns so genannte „Solidarmitglieder“ zu gewinnen, also Mitglieder, die die Genossenschaft beim Kauf ihres ersten Hauses durch eingebrachte Genossenschaftsanteile in Höhe von mindestens 1.000 DM, nicht selten 5.000 DM oder sogar 10.000 DM unterstützen, ohne selbst in eine Wohnung der Genossenschaft einzuziehen. Gentrifizierung, die Vertreibung der zum Teil schon lange Jahre im Haus wohnenden Mieter:innen/Nutzer:innen, war nicht geplant. Bis heute wohnen viele der alten Mieter:innen in unserem ersten Haus.

Uns war es gelungen, die alten Mieter:innen des erworbenen Hauses für eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft zu gewinnen. Zudem gab es keinen Druck aus der Mitgliedschaft der Genossenschaft, alte Mieter:innen zu vertreiben, um Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft „frei“ zu machen. Wir konnten eine hohe Zahl von „Solidarmitgliedern“ für unsere Genossenschaft gewinnen, also von Mitgliedern, die die Genossenschaft finanziell unterstützen, ohne selbst eine Wohnung der Genossenschaft zu beziehen. Hilfreich, vielleicht ausschlaggebend dafür, dass so viele „Solidarmitglieder“ die Gründung der Genossenschaft und den Kauf des ersten Hauses unterstützten, war die damalige sehr gute steuerliche Förderung des Kaufs von Genossenschaftsanteilen durch das Eigenheimzulagengesetz (EigZulG).

2002/2003 wurde die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen durch das EigZulG eingeschränkt durch die Bedingung, dass geförderte Personen spätestens ab dem letzten Jahr der Förderung eine Genossenschaftswohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzen. D. h. Solidarmitglieder, die nicht selbst in eine Wohnung der Genossenschaft einziehen wollen, erhalten keine steuerliche Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen mehr. 2006 hat dann die CDU/CSU/SPD-Koalition das Eigenheimzulagengesetz insgesamt abgeschafft. Bei Gründung und in den ersten Jahren danach ermöglichte diese, 2003 abgeschaffte, steuerliche Förderung unserer Genossenschaft, einen hohen Anteil von Eigenkapital zum Kauf des ersten Hauses aufzubringen. Hohes Eigenkapital bedeutet geringerer Bedarf an Bankdarlehen, deren Zinsen und Tilgung durch die Mieteinnahmen zu erwirtschaften sind. Hohes Eigenkapital bedeutet also unmittelbar die Möglichkeit sozial verträglicher Mieten.

Erweiterung der Woge Köln eG.

Von Anfang an gab es für unsere Initiative viel Interesse der örtlichen Medien und von Menschen, Wohnungssuchenden und solchen, die gern selbst ein gemeinschaftliches selbstorganisiertes Wohnen realisieren wollten. Anfang der 2000er Jahre kam eine Gruppe zur Woge, die ihr bereits entwickeltes Projekt gern unter dem Dach einer Genossenschaft verwirklichen wollte: Junge Leute, zum Teil mit Kindern, die zusammen wohnen wollten, ihr Haus auch als Altersvorsorge verstanden und bereits zwei kleine neben einander liegende Wohnhäuser gefunden hatten, die sie kaufen und umbauen wollten. Sie brachten ein finanzielles und rechtliches Konzept mit, Solidargenossen:innen, die ihr Projekt mit Genossenschaftseinlagen unterstützen und die Bereitschaft zu sehr hohem Engagement. Mitglied in unserer Genossenschaft wurden sie unter anderem, um eine individuelle Mitnahme der – zunächst nur virtuellen – Wertsteigerung ihres Wohnhauses zu verhindern, zum Beispiel in einer Situation, in der eine/r ihrer Mitbewohner:innen ausziehen und in eine andere Stadt ziehen würde.

Dieses zweite Projekt unter dem Dach der Woge Köln eG. unterschied sich deutlich von unserem ersten Projekt: Hier ist die Hausgemeinschaft Eigentümer des Grundstücks, die



Woge Köln eG. ist Pächter des Grundstücks und Eigentümer des Wohnhauses auf dem Grundstück (genauer: der zwei, nun zusammengelegten Wohnhäuser). Für den Fall einer Zahlungsunfähigkeit oder eines Konkurses der Woge Köln eG. – der Fall möge nie eintreten – ist das Haus besser gegen eine Zwangsversteigerung gesichert. Die zukünftigen Bewohner haben ihr Projekt initiiert, sie haben sich zu einer Hausgemeinschaft zusammengefunden. Das schafft sehr gute Voraussetzungen für die Lösung von Konflikten und Interessenunterschieden untereinander und mit der Genossenschaft als Ganzes. Dementsprechend macht diese Hausgemeinschaft vieles selbstständig, ohne die Woge Köln eG. überhaupt damit zu konfrontieren: Hausverwaltung, Nebenkostenabrechnung, Instandhaltungsrücklagen und Instandhaltung, Suche und Entscheidung über neue Mitglieder/Mieter:innen, Festlegung der Höhe der Pflichtgenossenschaftsanteile.

Das dritte Projekt oder Haus hat wieder eine ganz andere Geschichte. Gründungsmitglieder der Woge Köln eG. begannen 2011 damit, sich Gedanken um ihren Alterswohnsitz zu machen. Sie suchten innerhalb der Woge-Mitgliedschaft und außerhalb nach Interessierten, mit denen sie sich gemeinschaftlich und als „Baugruppe“ innerhalb der Woge Köln eG. um ein Grundstück bewerben und ein Mehrfamilienwohnhaus bauen wollten. Ab 2013 wurden die Pläne konkreter. Während sich die Gruppe laufend veränderte, Leute kamen hinzu, andere schieden aus, bewarb sich die Baugruppe in der Woge Köln eG. um ein Grundstück auf einem ehemaligen Industriegelände im Rahmen eines für Köln noch neuen Konzeptverfahrens.

„Baugruppen“ sind vor allem aus Süddeutschland bekannt. Dort, unter anderem in den Universitätsstädten Freiburg und Tübingen, haben sich schon seit Jahrzehnten Gruppen bauwilliger Familien zu gemeinschaftlichen Bauherren zusammengeschlossen, zumeist in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), um gemeinsam zu bauen und die Wohnungen anschließend in der Regel in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Die Umwandlung der gemeinsam gebauten Wohnungen schied für uns von Anfang an klar aus. Der Mietwohnungs- und der Eigentumswohnungsmarkt ist renditegetrieben. Wir wollen Wohnungen von diesem renditegetriebenen Markt herunternehmen und zumindest langfristig preisgünstigen Wohnraum für unsere Mitglieder bereitstellen.

Im Konzeptverfahren waren die Woge Köln eG. und ihre Baugruppe erfolgreich, wir bekamen ein Grundstück zum Kauf angeboten. In dreieinhalb Jahren haben wir mit sehr viel Zeitaufwand und hohem Engagement die Finanzierung geplant, die Baugenehmigung erwirkt, Fördermittel für eine Wohnung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus beantragt und ein Wohnhaus mit 13 sehr unterschiedlichen Wohneinheiten gebaut. Konflikte gab es nicht wenige, sowohl innerhalb der Baugruppe, als auch zwischen unserer Baugruppe und den Nachbar-Baugruppen. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrags waren wir verpflichtet, eine Reihe von Fragen mit den Nachbar-Baugruppen gemeinsam zu gestalten, unter anderem mussten wir gemeinsam eine Tiefgarage bauen. Mitte 2017 konnte die Baugruppe, jetzt ist es eine Hausgemeinschaft, den Neubau beziehen. Dank unseres Architekten Christian Schaller und seines Teams konnten wir den Kostenplan genau einhalten.

Die heutige Situation

Die Woge Köln eG. steht mit ihren drei Häusern gut da, die wirtschaftliche und finanzielle Situation ist gesichert, zumindest bis zum Auslaufen der Zinsbindung des Darlehens für das jüngste Haus.

Unsere drei Hausgemeinschaften funktionieren gut. Es kommt zu Konflikten, aber es gibt bei den meisten Mitgliedern auch die Bereitschaft, diese gemeinsam zu lösen. Es gibt Mitglieder, die nur auf ihren eigenen Vorteil aus sind und es gibt Mieter, die sich nur begrenzt in eine Hausgemeinschaft einfügen können. Damit müssen und können wir leben.



Unsere Mietpreise liegen im Mietpreisspiegel, wir haben eine gemischte Bewohnerschaft, einige verfügen über ein gutes, andere nur über ein niedriges Einkommen oder beziehen Hartz-4-Leistungen. Die meisten Mieter:innen fühlen sich wohl in unseren Häusern und in ihren Hausgemeinschaften, die Fluktuation ist sehr gering.

Wir wollen aber nicht verschweigen, dass die Pflichtgenossenschaftsanteile, die neue Mieter:innen in die Genossenschaft einbringen müssen, recht hoch sind, erheblich höher, als bei den alten Wohnungsgenossenschaften und zu hoch für viele Wohnungssuchende.

Wir sind überzeugt, dass die Genossenschaft die besten Voraussetzungen für die Umsetzung unserer Ziele bietet. Sie bietet gute Möglichkeiten für demokratische (Mit-)Gestaltung des gemeinschaftlichen Wohnens; sie lässt ganz unterschiedliche Modelle von Wohnprojekten zu; sie verteilt die Risiken auf viele Schultern; und sie ermöglicht gemeinsame Wohnprojekte von Menschen unterschiedlicher Herkunft, Orientierung und Einkommens- und Vermögensverhältnisse.

Gleichzeitig sind wir konfrontiert mit einer sehr angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt; die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen steigt weiter; es steigen nicht nur die Mietforderungen, sondern auch die Grundstücks- und Baupreise. Wöchentlich fragen Menschen bei uns nach, ob wir eine Wohnung zu vermieten haben, ob wir sie vormerken können, wenn eine Wohnung frei wird und/oder ob sie sich an einem neuen Bauprojekt beteiligen können. D. h. unsere kleine Initiative, unsere kleine Genossenschaft ist ein (schöner, aber nur ein) kleiner Tropfen auf den heißen Stein.

Unseren eigenen sozialen Anspruch, preisgünstigen Wohnraum auch für Menschen mit geringerem Einkommen bereitzustellen, können wir nur für eine sehr geringe Zahl von Menschen erfüllen. Das vorhandene Eigenkapital ist gebunden in den Häusern. Unsere niedrigen, an realen Kosten orientierten Mieten ermöglichen es nicht, Gewinne zu erwirtschaften, aus denen wir weitere Projekte finanzieren können.

In fünf Jahren werden zwei unserer Darlehen für das erste Haus vollständig getilgt werden. Erst dann können wir aus den Mieteinnahmen unserer Häuser in gewissem Umfang finanzielle Mittel für den Bau oder Kauf weiterer Häuser verwenden.

Das persönliche zeitaufwendige Engagement, das wir für die Verwirklichung unserer Projekte brauchen und das uns Kostenersparnis ermöglicht, ist von jungen Leuten in der Rushhour ihres Lebens (berufliche Entwicklung, Familiengründung) nur über einen begrenzten Zeitraum zu leisten.

Für neue Projekte/Häuser brauchen wir deshalb immer wieder neue Mitmachende mit der Bereitschaft, sich mehrere Jahre sehr intensiv zu engagieren und angemessenes Eigenkapital einzubringen. Wir suchen ständig „Solidarmitglieder“, die bereit sind, mit ihren Genossenschaftsanteilen der Woge Köln eG. das notwendige Eigenkapital für Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen, das die Sozialmieter nicht selbst aufbringen können.

Anstehende Fragen der zukünftigen Entwicklung der Woge Köln eG.

Wir haben mit unserer Genossenschaft viele Erfahrungen gesammelt, die wir gern weitergeben. Wir unterstützen laufend andere Initiativen mit Rat und Erfahrungsaustausch, unsere Ergebnisse, unsere Konzepte, Vertragsentwürfe und andere Papiere stellen wir gern zur Verfügung (wie wir sie auch von anderen erhalten haben).

Wir wollen darüber hinaus wachsen, wir wollen weitere, vielleicht ganz neuartige Wohnprojekte unterstützen und verwirklichen. Dafür brauchen wir immer wieder Mitglieder, die sich über die Verwaltung und Gestaltung des eigenen Wohnens hinaus engagieren.

Wir wollen und müssen uns mit der Frage beschäftigen, wie wir unsere Genossenschaft in Zukunft organisieren, wie wir die Arbeit aufteilen, um den Charakter der Genossenschaft



mit demokratischer Beteiligung der Mitglieder und Selbstverwaltung der Hausgemeinschaften zu erhalten und gleichzeitig zu wachsen und erweiterte Aufgaben, größere Verantwortung und finanzielles Risiko tragen zu können. Eine professionellere Organisation mit einer/m ersten hauptamtlichen Geschäftsführer/in, möglicherweise zuerst in Teilzeit, kann eine Lösung sein. Zu klären ist, ob die Genossenschaft ein entsprechendes Entgelt für eine Geschäftsführung regelmäßig erwirtschaftet und ob eine professionelle Geschäftsführung nicht schleichend zu einem Abbau des ehrenamtlichen Engagements und der Selbstständigkeit der Hausgemeinschaften führt, nach dem Motto: „Ich habe gerade keine Zeit, dafür haben wir doch die Geschäftsführung.“ Damit würden wir unseren Charakter als selbstverwaltete Genossenschaft mit weitgehend selbstständigen und eigenverantwortlichen Hausgemeinschaften verlieren.

Genossenschaften sind ein gutes Modell, um gemeinschaftliche Wohnprojekte auch für Menschen zu ermöglichen, die nur über ein durchschnittliches Einkommen und Vermögen verfügen. Damit Genossenschaften ein Faktor werden, der den Wohnungsmarkt einer Stadt oder unseres Landes in größerem Ausmaß beeinflusst, bedarf es einer politisch gewollten Rahmensetzung und Unterstützung, z. B.

- einer Vergabe kommunalen Baulandes vorrangig an Genossenschaften und als Erbpacht,
- Beschleunigung und Entbürokratisierung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus und der Baugenehmigung,
- günstiger Darlehen, möglicherweise abgesichert durch langfristige Mietpreisbindung (über 20 Jahre weit hinaus),
- Verpflichtung von Bauherren, einen festgelegten Anteil an günstigen frei finanzierten Wohnungen und Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung zu errichten.