

DACHGENOSSENSCHAFT LEIPZIG

Selbstverwaltung statt Verdrängung

Die SoWo Leipzig eG ermöglicht als Dachgenossenschaft selbstverwaltetes Wohnen – auch für Mieter*innen, die mit dem Verkauf ihres Hauses konfrontiert sind.

TOBIAS BERNET, LEIPZIG

»Eher durch Zufall erfuhren die Mieter*innen, dass ihr Vermieter beabsichtigte, das Haus zu verkaufen. Schnell organisierte sich die Hausgemeinschaft mit dem Ziel, ihr Zuhause nicht an eine profitorientierte Käuferschaft zu verlieren. Nach vielen Treffen, kleinen und großen Entscheidungen, Hoffen und Bangen konnte ein Erwerb durch die SoWo sichergestellt werden.« So oder ähnlich lauten die Beschreibungen der Abläufe, die in den vergangenen vier Jahren fünf Mietshäuser in Leipzig in das Eigentum der SoWo Leipzig eG (Solidarische Wohnungsgenossenschaft) gebracht haben. Als Dachgenossenschaft will die SoWo Trägerin für verschiedene Initiativen sein: Für Gruppen, die ein neues Wohnprojekt gründen ebenso wie für Bestandsmieter*innengemeinschaften, die mit dem Verkauf ihres Hauses konfrontiert sind und eine Lösung suchen, durch die niemand verdrängt wird.

Die Entwicklung der SoWo während ihrer ersten Jahre bestätigte den Bedarf für das Konzept. Die ersten fünf Häuser gelangten auf unterschiedlichen Wegen zur Genossenschaft. Mit manchen Voreigentümer*innen waren die Verhandlungen sehr kooperativ, in anderen Fällen erfolgte der Kauf während einer bereits vorangeschrittenen Entmietung oder musste gegen einen Makler durchgesetzt werden, der gegen das genossenschaftliche Modell agierte. Wo eine schnelle Kaufpreiszahlung erforderlich war, kooperierte die SoWo mit Stiftungen, die als Grundstückskäufer auftraten und anschließend ein Erbbaurecht zugunsten der Genossenschaft bestellten. So konnte Zeit für eine langfristige Bankfinanzierung für den Gebäudeerwerb gewonnen werden.

Eine wichtige Lektion aus verschiedenen Kaufverhandlungen: Private Eigentümer*innen, die ihre Mieter*innen seit vielen Jahren kennen, ziehen diese als Käuferschaft selten in Betracht. Mit der Genossenschaft an ihrer Seite können Mieter*innen jedoch glaubwürdig vermitteln, dass sie den Kauf stemmen werden. Umgekehrt konnte die SoWo sich stets auf mehr oder weniger stark ausgeprägte Strukturen der Hausgemeinschaften stützen.

Dezentrale Finanzierung verantwortung

Bei einem Kauf müssen die Gruppen in ihrem Umfeld neben Bankkrediten das erforderliche Eigenkapital in Form von Genossenschaftsanteilen und Nachrangdarlehen einwerben. Dafür steht die Hausgemeinschaft als Ganzes in der Pflicht. Es werden keine verpflichtenden Anteile nach Wohnungen berechnet; der Mindestanteil für die SoWo-Mitgliedschaft beträgt 100 Euro. So können beim Hauskauf alle bisherigen Mieter*innen »mitgenommen« werden – anders als wenn nur die, die es sich leisten können, eine Eigentümergemeinschaft bilden würden.

Mit der Fertigstellung aller laufenden und geplanten Sanierungen wird die SoWo in absehbarer Zeit über 100 Menschen ein Zuhause bieten; und sie wächst weiter. Mittlerweile erreicht den Vorstand wöchentlich eine neue Anfrage einer Mieter*innengemeinschaft oder Projektinitiative. Zu den bisherigen Projekt-Typen könnten demnächst neue hinzukommen. Zu ihnen zählt ein Verein, der bereits das Eigentum an ihrem Haus hält, jedoch noch keinem größeren Solidarverbund angehört. In Frage kommen auch ein Neubauprojekt auf einem im Konzeptverfahren vergebenen städtischen Erbbaurechts-Grundstück sowie ein via kommunales Vorkaufrecht in einem Milieuschutzgebiet erworbenes Haus. Sowohl Konzeptverfahren als auch Milieuschutzsatzungen wurden in Leipzig von stadtpolitischen Bewe-

gungen mit erkämpft, mit denen die SoWo eng verbunden ist.

Das Wachstum der Genossenschaft gemeinsam zu gestalten ist eine ständige Herausforderung. Am Organisationsmodell wird laufend getüfelt. Der Verwaltungsaufwand wurde rasch so umfangreich, dass es sinnvoll erscheint, dafür eine bezahlte Stelle einzurichten. Doch erst bei einer Größe von rund zehn Häusern werden die Mieteinnahmen reichen, um diese – neben Kapitaldienst, Instandhaltung und anderen Verwaltungsausgaben – dauerhaft finanzieren zu können. Die mit der Übernahme und Sanierung der Häuser verbundene Projektentwicklungsarbeit, bisher vor allem von einzelnen Vorstandsmitgliedern geleistet, vergütet die Genossenschaft teilweise auf Basis von Dienstverträgen.

Das Thema der Ausgestaltung von ehrenamtlicher und bezahlter Arbeit ist eines von mehreren, die im Vorstand, im Aufsichtsrat, bei Mitgliederöffentlichen »SoWo-Abenden« und auf Klausuren diskutiert werden. Auch wie langfristig die Festlegung der Miehöhen zu gestalten ist – mit Blick auf unterschiedliche Kaufpreise der Häuser, Zinsentwicklung und Inflation – wird in diesen Runden besprochen.

Erhebliche Gestaltungsvielfalt

Thema sind ebenfalls unterschiedliche Modelle der Selbstverwaltung unter dem Dach der Genossenschaft. In einem Projekt haben sich die Bewohner*innen zu einem Verein zusammengeschlossen, der das Haus als Ganzes von der Genossenschaft pachtet und für Vermietung und Instandhaltung weitgehend selbst verantwortlich ist. In anderen Häusern gibt es Einzelmietverträge und Selbstverwaltungsmodelle, die weniger formalisiert sind. Demnächst soll diskutiert werden, wie die Genossenschaft diverser werden und auch Menschen Wohnraum bieten kann, die anderen Milieus angehören. Der



▲ Wandbild am Hausprojekt Georg-Schwarz-Straße 1 der SoWo Leipzig eG Foto: Tobias Bernet

bisherige Querschnitt der Bewohnerschaft: gering bis durchschnittlich verdienend, aber zumeist akademisch gebildet, deutsch, weiß und unter 50. Die Vision einer »Stadt für alle« bildet für die SoWo die Grundlage, mit der

sie die dem üblichen Vermietungs-Business eine gemeinwohlorientierte wohnungswirtschaftliche Alternative entgegenstellt.

Link: www.sowo-eg.org

VERANSTALTUNG IN BERLIN

Selbstbestimmt und bezahlbar wohnen in Dachgenossenschaften

Durch die Herausforderungen an die Leitung und den Betrieb eines genossenschaftlichen Geschäftsbetriebes sowie bei Neubau, Sanierung und Bewirtschaftung von Gebäuden suchen viele gemeinschaftliche Wohnprojekte nach Entlastung. Aktuell werden deshalb verstärkt Dachgenossenschaften gegründet. Bisherige Erfahrungen dazu werden auf einer Veranstaltung am 7. Mai 2021 in Berlin im Tagungszentrum Franz-Mehring-Platz erläutert und intensiv diskutiert.

SONJAMENZEL, LEIPZIG

In letzter Zeit sind zahlreiche neue Dachgenossenschaften in NRW, Leipzig, Berlin, Freiburg, Tübingen und Dresden entstanden. Andere, wie in Hamburg, weisen bereits eine über 30-jährige Erfahrung auf. Sie liefern gute Beispiele und zeigen Strategien auf für ein besseres und bezahlbares Wohnen im Quartier. Im Interesse des Gemeinwohls ist es zukunftsweisend, genossenschaftliche Dachgenossenschaften in ihrer Aufbau- und Stabilisierungsphase adäquat zu unterstützen. Besondere Schwierigkeiten stellen vor allem der teils enorme Zeitdruck zur Übernahme von Häusern, die Finanzierung und

die hohe zeitliche Belastung der meist ehrenamtlich tätigen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder dar.

Fragen, denen sich die Tagung widmet:

- Weshalb sind Dachgenossenschaften ein nahezu idealer Rahmen für selbstbestimmte Haus- und Wohnprojekte?

- Wie können und sollten Dachgenossenschaften effizient idealtypisch organisiert sein?
- Welche unterschiedlichen Erfahrungen gibt es?
- Welche Förderung und Unterstützung der Initiatoren und Verantwortungsträger von Dachgenos-

Info-Veranstaltung zu neuen digitalen Arbeitsformen

Im Rahmen eines EU-Projekts wurde von genossenschaftlichen Entwicklungsagenturen wie der innova eG und Diesis coop untersucht, wie Genossenschaften der veränderten digitalen Arbeitswelt gerecht werden können. Hans-Gerd Nottenbohm von der innova eG gibt einen Überblick zum laufenden Forschungsprojekt. Dazu lädt der Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. am Mittwoch, 21. April 2021, von 16 bis 17.30 Uhr zu einer Online-Veranstaltung ein.

Begleiterscheinung der Digitalisierung der Arbeitswelt ist die Erbringung von digitalen Leistungen durch sogenannte Soloselbstständige im digitalen Verbund mit Unternehmen und anderen Soloselbstständigen. Hier besteht eine Grauzone zwischen Selbstständigkeit und abhängiger Beschäftigung. Wie dieser Herausforderung genossenschaftlich begegnet werden kann, veranschaulicht Timo Berg und stellt dazu die Entwicklung und das Herangehen der Genossenschaft 4freelance recruitment eG vor. Seine Ausführungen werden ergänzt durch Walter Vogt von der IG Metall. Er erläutert die Folgen der Digitalisierung und das Entstehen neuer Arbeitsformen aus gewerkschaftlicher Sicht und betont in diesem Zusammenhang die Bedeutung von Genossenschaften in dieser neuen Arbeitswelt.

Anmeldung per E-Mail bis zum 19. April 2021 an: info@genossenschaftsgedanke.de

schaften ist erforderlich und wie kann sie umgesetzt werden?

- Wie kann das jeweilige »Dach« in der Gründungs- und Startphase der Genossenschaft unterstützt und professionalisiert werden?

Ziel der Veranstaltung ist es, besonders einen Austausch zwischen bereits bestehenden oder in Gründung befindlichen Dachgenossenschaften zu organisieren. Inputs sind unter anderem vorgesehen von Rosemarie Oltmann, die in der Hamburger Schandze eG engagiert ist, von Michael Stellmacher und Franziska Rudolf, die im Vorstand der SoWo Leipzig eG mitarbeiten sowie von Thomas Schmitt, mitverantwortlich bei der pro-wohngenossenschaft eG mit Sitz in Stuttgart.

Termin und Ort der Veranstaltung ist der 7. Mai 2021 in Berlin von 12.30 bis 17 Uhr im Tagungszentrum Franz-Mehring-Platz 1, 10963 Berlin. Die Teilnahmegebühr beträgt 60 Euro. Für Mitglieder des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens ist die Teilnahme beitragsfrei. Anmeldung bis zum 23. April 2021 per Telefon: 0341/69958411, oder per E-Mail: info@genossenschaftsgedanke.de. Falls die Tagung coronabe-

dingt nicht analog stattfinden kann, wird sie online durchgeführt.

Das Programm kann auf der Website des Bundesvereins aufgerufen werden:

www.genossenschaftsgedanke.de

ANZEIGE

Die Klimaveränderungen werden von den Industrieländern verursacht. Aber die armen Länder tragen die Kosten. Es geht nicht nur um Klimaschutz. Es geht um Klimagerechtigkeit!

Klima
Magazin Verlag, 2020, 48 Seiten, 2 Euro
online bestellen: www.brd-dritte-welt.de