

### Überblick über die unterschiedlichen Rechtsformen

1. Das Ziel dieses Programms soll die nachhaltige Versorgung der Haushalte mit bezahlbarem Mietwohnraum, langfristige Stabilisierung der Quartiere und Entwicklung funktionierender Nachbarschaften durch die Schaffung finanzieller Anreize für neue Wohnungsgenossenschaften sein. Damit soll insbesondere ermöglicht werden, dass Menschen mit geringem Eigenkapital an den Genossenschaftsprojekten oder an Wohnprojekten im Verbund mit dem Miethäusersyndikat teilnehmen können.

Ausschlaggebend für eine kommunale Förderung sollen soziale Kriterien (wie z.B. höherer Anteil am geförderten Wohnraum, Mietpreisgrenzen, Ausschluss der Eigentumsumwandlung etc.) und durchdachte Konzepte sein. Die zukünftigen Bewohner\*innen haben zudem bei der Entwicklung solcher Vorhaben eine zentrale Rolle in der Organisation, Verwaltung und Entscheidungsfindung.

2. Es gibt grundsätzlich unterschiedliche Rechts- und Eigentumsformen, in denen Wohnprojekte umgesetzt werden können. Vereinfacht lassen sie sich in die folgenden drei Grundformen unterteilen:

- Investorenmodell
- Einzeleigentum (WEG)
- Genossenschaft (eG)

Im Investorenmodell können die unter **1.** genannten Ziele nicht vollständig umgesetzt werden.

Bei einer WEG kann nicht ausgeschlossen werden, dass Weiterverkäufe und Privatisierungen des individuellen Wohnungseigentums erfolgen und die langfristige Stabilität eines Projektes nicht gewährleistet ist. Die unter **1.** genannten Ziele können ebenfalls nicht vollständig erreicht werden.

**Genossenschaften** haben eine lange Tradition:

**Klassische Traditionsgenossenschaften** können - anders als Projektgenossenschaften - zur Finanzierung von Vorhaben auf Rücklagen/ entschuldete Bestände zurückgreifen.

Anders sieht es bei den **Nutzergenossenschaftsmitgliedern** aus, denn sie vereinen verschiedene Rollen in sich: sie planen, sie investieren, vermieten und bewohnen die Immobilie selbst. Damit tragen sie das höchste finanzielle Risiko: Gründungs-, Planungs-, Bau- und Grundstückserwerbskosten, Mitgliedsbeitrag, Pflichtanteile, usw.

Rein wirtschaftlich gesehen ist das die Gruppe, die auf finanzielle Unterstützung angewiesen sind.

Nutzer\*innen mit wenig Eigenkapital und niedrigem Einkommen haben kaum eine realistische Chance auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt für Gemeinschaftliche Wohnprojekte zum Zuge zu kommen. Sie benötigen neben der Landesförderung noch weitere finanzielle Unterstützung. Selbst solidarisch ausgerichtete Projektgenossenschaften („Projekte mit einem Solidartopf“), wo Menschen Anteile für Personen mit weniger Einkommen/ Eigenkapital übernehmen, stoßen an ihre Grenzen.

Vorteilhaft ist zudem, dass diese sog. Projektgenossenschaften von Anfang an einen sehr engen Bezug zu dem Vorhaben haben und damit die höchstmögliche Stabilisierung des Quartiers und nachhaltige Versorgung bestimmter Personengruppen mit langfristig

bezahlbarem Wohnraum samt innovativen Wohnformen erreicht werden kann. Die unter Ziffer 1. genannten Ziele des kommunalen Förderprogramms können mit Projektgenossenschaften erreicht werden.

Bei der Rechtsform „**Mietergenossenschaft**“ ist die Genossenschaft „nur“ der Mieter / die Mieterin der Immobilie (Trennung vom Eigentum und Besitz) und damit dauerhaft abhängig von dem Eigentümer / der Eigentümerin. Die Mitglieder\*innen der Mietergenossenschaft tragen nicht die Kosten und das Risiko für u.a. Bau und Grundstückserwerb. Damit scheidet diese Genossenschaftsform für die Durchführung des kommunalen Förderprogramms aus.

Eine **Dachgenossenschaft** hält in der Regel die Rechte als Eigentümerin der Grundstücke, die bebaut werden. Der Vorteil ist, dass die Trägerin eine Organisation hat, die neuen Projekten hilfreich zur Seite stehen kann. Buchhaltung und Prüfungsvorbereitungen, die beträchtliche Kosten und Aufwand verursachen, müssen nur für die Dachgenossenschaft insgesamt durchgeführt werden. In gewissen Grenzen kann die bestehende Dachgenossenschaft mit ihren Mitteln einem neuen Projekt bei Zwischenfinanzierungsengpässen helfen. Somit minimiert sich auch bei dieser Form der Genossenschaft das Finanzierungsrisiko in der Gründungsphase und bezüglich des Grundstückskaufpreises. Aus wirtschaftlicher Sicht fällt auch diese Form nicht primär in die Zweckbestimmung des kommunalen Förderprogramms.

Zu guter Letzt ist zu betrachten, ob Wohnprojekte im Verbund mit dem **Mietshäuser Syndikat** grundsätzlich auch nach Zielen der kommunalen Förderung gefördert werden können. Ein gewinnbringender Weiterverkauf, die Privatisierung des Hauses sowie die Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen durch die Hausbewohner ist in dieser Rechtsform ausgeschlossen, da die Mietshäusersyndikat GmbH als ein Gesellschafter eine Kontrollfunktion übernimmt und den Verkauf eines Hauses / die Umwandlung in Eigentum verhindert. Damit wird die Nachhaltigkeit der Nutzung und Stabilisierung durch diese Rechtsform gefördert. Auch das Ziel der Schaffung von preiswertem Wohnraum wird dauerhaft gesichert sowie die Spekulation mit Grund und Boden unterbunden. Aufgrund des gemeinschaftsorientierten und solidarischen Ansatzes der selbstverwalteten Hausgemeinschaften kann ein solches Projekt als Alternative zu einem genossenschaftlichen Vorhaben gesehen und kommunal gefördert werden. Die Rahmenbedingungen müssen jedoch entsprechend der Besonderheiten der Rechtsform angepasst werden.

Im Ergebnis sollen daher ausschließlich

- Projektgenossenschaften / Bewohnergetragene Genossenschaften in der Form einer eG und
- Wohnprojekte im Mietshäuser Syndikat

gefördert werden, um die unter Ziffer 1. genannten Ziele zu erreichen.