

WOHNEN

ENERGIEWIRTSCHAFT

NAHVERSORGUNG

ÄRZTLICHE VERSORGUNG

BETREUUNG

KULTUR

MOBILITÄT



Leitfaden

The logo for 'Wohnen PLUS' features a white outline of a house above the word 'Wohnen' in a bold, sans-serif font, with 'PLUS' in a larger, bold, sans-serif font below it. A horizontal line is positioned under 'PLUS'.

Wohnen  
PLUS

The logo for 'bwgv' consists of the lowercase letters 'bwgv' in a bold, orange, sans-serif font.

bwgv

# VORWORT

*Der vorliegende Leitfaden soll dazu dienen, BürgerInnen, Vereinen, Stiftungen, Kirchen, Unternehmen, Kommunen und Landkreisen sowie Multiplikatoren Hintergrundwissen und eine praxisnahe Checkliste für die Gründung und Etablierung von WohnenPLUS-Genossenschaften zu bieten. WohnenPLUS steht für Genossenschaften, die Wohnen mit Dienstleistungen kombinieren. Mit den damit verbundenen Maßnahmen der erweiterten Daseinsvorsorge kann das Wohn- und Arbeitsumfeld in ländlichen Räumen und städtischen Quartieren attraktiv und zukunftsfähig gestaltet werden.*

*Neben theoretischem Wissen sind erfolgreiche Best-Practice-Beispiele integriert. Der Leitfaden ist damit fundiert und zugleich praxisnah. Er zeigt die vielfältigen Möglichkeiten genossenschaftlicher Initiativen im Bereich der erweiterten Daseinsvorsorge ebenso auf wie den konkreten Entwicklungsprozess für die aufgeführten Zielgruppen. Essentiell ist dabei die genossenschaftsspezifische Verbindung von Wirtschaft und Sozialem, welche die aufgezeigten Initiativen auszeichnet und mannigfaltige Handlungsansätze bietet.*

*Neben Erläuterungen zu relevanten kommunal- und baurechtlichen Fragestellungen wird verdeutlicht, dass stets die individuellen Rahmenbedingungen vor Ort zu beachten sind. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass langfristige Veränderungen – vor allem in Bezug auf den Klimawandel – bereits heute in die Projektplanung einfließen müssen. Aufgezeigt wird zudem, welchen Stellenwert die Ausgestaltung der Finanzierung, die Beteiligung mehrerer Shareholder (z. B. Kommunen, Vereine, Unternehmen, Banken), der Bezug von Fördermitteln und nicht zuletzt auch die Integration von sozialem Wohnungsbau haben. Dabei wird dargestellt, wie ein Haus – oder auch ein ganzes Quartier – durch den modularen Aufbau flexibel verändert und ergänzt werden kann. Letztlich liegt ein Schwerpunkt auf dem Ablauf des Gründungsprozesses und der Nennung von Anlaufstellen im BWGV bei der Planung einer WohnenPLUS-Genossenschaft.*

*Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e. V. (BWGV)*



*Dr. Roman Glaser  
Präsident  
Vorsitzender des Vorstands*



*Anja Roth  
Bereichsleiterin  
Interessenvertretung*

# INHALT

---

Wirtschaft vor Ort – genossenschaftliche Daseinsvorsorge .....	6
WohnenPLUS – Wohnen verbunden mit Dienstleistungen .....	8
Beispiel in Verbindung mit einem ambulanten Hilfezentrum .....	10
Beispiel in Verbindung mit Betreuung und Arbeit .....	11
Beispiel für die Generation 60+ mit umfassendem Dienstleistungsangebot .....	12
Vielfalt leben – individuelle Ausgestaltung vor Ort .....	14
Gemeinsame Merkmale .....	16
Vorteile im Überblick .....	18
Fragen zu Finanzierung und Haftung .....	20
Chancen und Potentiale für Kommunen .....	23
Schritte zur Gründung einer WohnenPLUS eG .....	24
Projektplan zur Gründung einer WohnenPLUS eG .....	28
Projektplan – Schritt für Schritt .....	30
Informations- und Beratungsmöglichkeiten .....	32

---

# Wirtschaft vor Ort – genossenschaftliche Daseinsvorsorge

Aktuell stehen die Kommunen in Stadt und Land vor großen Herausforderungen. Der Strukturwandel in der Wirtschaft, der demografische Wandel in der Gesellschaft und auch die geänderten Anforderungen der Menschen an ihre Umgebung tragen dazu bei, dass die Sicherung der Versorgung durch Angebote und Dienstleistungen sowie die Befriedigung der Bedürfnisse einer modernen Gesellschaft von den Kommunen alleine nicht mehr zu leisten sind. Fehlt es in den Städten hauptsächlich an bezahlbarem und sozialem Wohnraum, sind es in Dörfern und Gemeinden auf dem Land die lokale Infrastruktur und die Versorgung mit Dienstleistungen von öffentlichem Interesse, an denen es mangelt. Vielerorts sind deshalb in einer Kooperation aus Bürgern und Kommunen, Vereinen und Stiftungen sowie Unternehmen Solidargemeinschaften etwa in Form von Genossenschaften entstanden, die das Ziel einer erweiterten **Daseinsvorsorge** verfolgen. Diese umfasst unter anderem die Bereiche der lokalen **Nahversorgung, Betreuung von Kindern und Senioren, kulturelle Einrichtungen, Energieversorgung oder auch die ärztliche Grundversorgung**. Alle diese Projekte tragen auf Basis der von genossenschaftlichen Werten wie Nachhaltigkeit, Solidarität und regionaler Partizipation sowie Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Gleichheit ganz wesentlich zur Sicherstellung lebenswerter Orte und Regionen bei.



Die Rechts- und Unternehmensform der eingetragenen Genossenschaft (eG) erfreut sich in den letzten Jahren einer stetig größer werdenden Beliebtheit in der Bevölkerung. Durch ihre besondere Organisationsstruktur eignet sich die Genossenschaft für das Engagement von Einzelpersonen und Institutionen in hervorragender Art und Weise. Sie stellt mit ihrem Prinzip der Selbsthilfe eine Alternative zu den klassischen Kapitalgesellschaften wie zum Beispiel einer GmbH oder Aktiengesellschaft dar. Zugleich bietet sie eine Alternative zum Idealverein, dem die Verfolgung wirtschaftlicher Zwecke untersagt ist.

## Beispiele für genossenschaftlich organisierte Daseinsvorsorge:

### Dorfladen

Sicherstellung der lokalen Nahversorgung und Förderung der Vermarktung regional erzeugter Produkte.

### Dorfgasthaus

Ein genossenschaftlich geführtes Dorfgasthaus dient als sozialer Treffpunkt und bietet Räume für kulturelle Angebote.

### Schwimmbad

Aufrechterhaltung der sozialen Infrastruktur einer Gemeinde mit Hilfe eines genossenschaftlich organisierten Schwimmbadbetriebs.

Geprägt werden genossenschaftliche Projekte dabei u. a. von folgenden Merkmalen:

Mitbestimmung

Förderauftrag

Persönliches Engagement

Solidarität

Langfristige Ziele

Transparenz

Identitätsprinzip

# WohnenPLUS –

## Wohnen verbunden mit Dienstleistungen

Parallel zu den klassischen Wohnbaugenossenschaften haben sich in den vergangenen Jahren neue Genossenschaftsmodelle entwickelt, die unterschiedliche Wohnbaukonzepte mit sozialen und infrastrukturellen Zielen verfolgen. Derartige WohnenPLUS-Genossenschaften verstehen sich als integrative Konzepte, die den Aspekt Wohnen mit Dienstleistungen zur Daseinsvorsorge koppeln, wie der Nahversorgung, ärztlichen Dienstleistungen, kulturellen Angeboten oder auch Wohn- und Betreuungseinrichtungen. Der Wohnungsmangel in Städten und die sinkende Zahl an Angeboten zur Daseinsvorsorge im ländlichen Raum lassen immer neue WohnenPLUS-Genossenschaften entstehen. Sie schaffen Vielfalt im Quartier. Besonders für Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung oder sozial Benachteiligte bieten sie die Möglichkeit, an bezahlbarem Wohnraum zu kommen und dabei gesellschaftlich integriert zu werden. Zudem bieten sie die Chance, Eigentumsbestandteile zu erwerben. Genossenschaftliche Modelle bieten somit auch Personen aus unteren und mittleren Einkommenschichten die Chance auf Teileigentum an Immobilien.



**Klassische Wohnbaugenossenschaft**



**WohnenPLUS-Genossenschaft**

Mit WohnenPLUS werden Lücken in der Daseinsversorgung auf dem Land und in der Stadt geschlossen und gleichzeitig ein sozialer und bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Bürger, Kommunen, Vereine, Stiftungen, Wirtschaft und/oder Dienstleister schließen sich zu einer genossenschaftlich organisierten Unternehmung zusammen und verfolgen dabei das Ziel der „Hilfe zur Selbsthilfe“. Ausgerichtet an den jeweiligen Bedürfnissen des Ortes und der Menschen, die dort leben, werden gemeinsam nachhaltige Angebote geschaffen und umgesetzt.

Den Mittelpunkt des Förderauftrags einer WohnenPLUS eG stellt damit die Bereitstellung von Wohnraum, verbunden mit über die Genossenschaft hinauswirkenden Leistungen der **Daseinsvorsorge im Quartier** dar. Ein essentieller Vorteil der Firmierung in der Rechts- und Unternehmensform der eG ist, dass neben den Wohnungsnutzern auch Kommunen, Vereine, Stiftungen, Unternehmen sowie andere institutionelle Einrichtungen und natürlich interessierte Bürger Mitglied in der Genossenschaft werden können. **Dies stärkt eine ganzheitliche, über das einzelne Objekt hinausgehende, auf das komplette Quartier bezogene Perspektive.**

**WohnenPLUS-Genossenschaften bieten bezahlbaren Wohnraum in Verbindung mit Dienstleistungen aus unterschiedlichsten Bereichen wie zum Beispiel:**

- Nahversorgung
- Kulturelle Einrichtungen
- Ärztliche und/oder pflegerische Dienstleistungen
- Wohn- und Betreuungseinrichtungen
- Haushaltsnahe Dienstleistungen, wie z. B. Gartenarbeiten, Lieferung von Einkäufen etc.



WohnenPLUS-Projekte stehen nicht nur für eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung einzelner Objekte, sondern auch für ganze Stadtteile oder Quartiere. Ihre Angebote können sowohl von den Genossenschaftsmitgliedern selbst als auch von Menschen im Umfeld genutzt werden. Die Genossenschaft erzielt damit auch positive externe Effekte und trägt dadurch zur Förderung der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung bei. Der gesellschaftliche Nutzen besitzt damit eine Strahlkraft, die weit über das Objekt hinauswirkt und der Gemeinschaft dient.

Wie WohnenPLUS funktionieren kann und welche Möglichkeiten diese Modelle bieten, zeigen die Praxisbeispiele auf den Folgeseiten!

## Beispiel in Verbindung mit einem **ambulanten Hilfzentrum**



Am Anfang dieses WohnenPLUS-Projekts steht ein leerstehendes, vom Zerfall bedrohtes Gebäude im Herzen eines Dorfs: ein alter Gasthof, eine alte Schule, ein ehemaliges Rathaus, eine ehemalige Bankfiliale oder ein altes Fabrikgebäudeensemble, das dem gesellschaftlichen Wandel und den Anforderungen einer modernen Wirtschaft nicht mehr gewachsen war. Nicht selten sind die Bewohner eines Ortes emotional eng mit derartigen Gebäuden verbunden oder diese Bauwerke stehen unter Denkmalschutz, weil ihre Geschichte weit in die Vergangenheit zurückreicht. Da die Auflagen für eine denkmalgeschützte Sanierung hoch sind, das Geld in den Stadtkassen fehlt und die Bürger allein nicht genug Geld aufbringen können, fehlt es meist nicht am Willen, sondern an einer guten Idee, wie ein Objekt dieser Art wiederbelebt, finanziell tragfähig und zukunftsfähig gemacht werden kann. Die Erfahrung zeigt, dass gemeinsam nicht nur gute Ideen entstehen, sondern viele gute Projekte nur zusammen mit anderen realisiert werden können. Wenn engagierte Bürger und Kommunen gemeinsam ein Projekt dieser Art angehen, kann daraus vielerorts ein neuer Mittelpunkt im Dorf entstehen.

In diesem Fall haben sich die Kommune, ein Verein, eine Sozialstation und kirchliche Träger mit einem erfahrenen Projektentwickler in einer Genossenschaft zusammengetan, um gemeinsam die Idee eines ambulanten Hilfzentrums für ältere Menschen umzusetzen. Entstanden sind mehrere Gebäude, die nach ihrer Kernsanierung mit hochwertigen Materialien sowohl Wohnraum als auch Nicht-Wohnflächen zur Vermietung an soziale Träger und Familien bieten. Das Projekt bietet Raum für barrierefreies und behindertengerechtes Wohnen in einer Tagespflege für ältere Menschen, eine Wohngemeinschaft für demenzkranke Menschen sowie soziale Wohngruppen, eine Sozialstation und „normalen“ Wohnraum. Der bauliche Charakter des Gebäudeensembles wurde bewahrt und die sozialen Ansprüche der Genossenschaft nachhaltig umgesetzt. Finanziert wird das Projekt durch die Vermietung in Erbpacht an die institutionellen und privaten Mitglieder der Genossenschaft. Die Mieten sind SGBII/SGBXII fähig und liegen unterhalb der örtlichen Vergleichsmiete.

Das WohnenPLUS-Projekt schafft damit eine Verbindung von wirtschaftlichem und nachhaltig sozialem Handeln.

## Beispiel in Verbindung mit **Betreuung und Arbeit**



Dieses genossenschaftliche WohnenPLUS-Projekt ist Teil eines Quartiersprojekts. Ziel dieses Projekts ist es, in einem neu entstandenen Quartier einen Treffpunkt und Raum für Begegnungen von Menschen mit und ohne Behinderung zu schaffen. Eine kirchliche Stiftung, Volksbanken und ein Projektplanungsbüro haben es sich zur Aufgabe gemacht, dieses Ziel in Form einer Genossenschaft gemeinsam umzusetzen. Entstanden ist ein neues Wohn- und Arbeitsgebäude, welches ein inklusives Angebot für Wohnen in Verbindung mit Betreuung und Arbeit anbietet. Konkret beinhaltet es Wohnplätze für stationäres Wohnen in der Eingliederungshilfe, Appartements für das betreute Wohnen und studentisches Wohnen. Wohnortnahe Arbeitsplätze für Menschen mit und ohne Einschränkungen bieten zudem das im Gebäude befindliche inklusive Café sowie ein Waschsalon. Betreuungsplätze in einer Tagesförderstätte runden das Angebot ab.

Das Besondere an diesem Projekt: Für alle Beteiligten entstehen wichtige Synergieeffekte. Für die Bewohner werden Möglichkeiten geschaffen, ihr Leben ein Stück weit aktiv selbst in die Hand zu nehmen und sich auch an der Rechtsform

zu beteiligen. Dies ist im Vergleich zur bisherigen Funktionsweise der Eingliederungshilfe ein Novum. Ganz im Sinne der 3-S-Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung können die Mitglieder Genossenschaftsanteile erwerben und in der Mitgliederversammlung bei Entscheidungen mitbestimmen. Darüber hinaus wirkt das integrative Projekt in seine Umgebung und bietet für das ganze Quartier durch seine Bewohner und die Angebote einen deutlichen Mehrwert.

Die Mieteinnahmen durch Vermietung der Flächen an den Träger der sozialen Einrichtung und Vermietung der Wohnflächen auf dem freien Wohnungsmarkt tragen zur nachhaltigen Finanzierung des Projekts bei.

## Beispiel für die Generation 60+ mit umfassendem Dienstleistungsangebot



Viele Senioren leben in einem Wohnumfeld, das für deren Bedürfnisse im Alter nicht hinreichend geeignet ist. Es fehlt sowohl an der Barrierefreiheit als auch an einem umfassenden Versorgungskonzept. Zudem wird das Leben im eigenen Wohnraum für viele ältere Menschen zunehmend zur Belastung, wenn Aufgaben im Haushalt nicht mehr alleine bewältigt werden können. Im ländlichen Raum fehlt es darüber hinaus an Infrastruktur, um ältere Menschen wohnortnah unterbringen zu können. Nicht jeder kleine Ort besitzt ein eigenes Senioren- oder Pflegeheim, in dem altersgerechtes Wohnen für die älteren Bürger möglich ist und Angebote zur Unterstützung im Haushalt gemacht werden können.

Eine Genossenschaft bietet die Möglichkeit, Solidarität, ein Miteinander und nachbarschaftliche Hilfe praktisch umzusetzen. Das zeigt folgendes Beispiel einer WohnenPLUS-Genossenschaft, die von Bürgern zusammen mit einem Sozialwerk gegründet wurde und die Bedürfnisse der Generation 60+ in den Mittelpunkt ihrer Unternehmung stellt. Auf einer Fläche von ca. 22.000 m<sup>2</sup> entstehen 52 seniorengerechte Bungalows, jeweils mit einer Größe von 75 m<sup>2</sup> bis 105 m<sup>2</sup>. Alle Bungalows verfügen über einen separaten Zugang, einen Abstellplatz, einen überdachten Carport und eine überdachte Terrasse. Die Lage ist sehr ruhig und angrenzend an ein Naturschutzgebiet, mit besten fußläufigen Verbindungen in den Ortskern, zum nächsten Supermarkt, zur S-Bahn oder auch zum Busverkehr. Neben einer hochwertigen und individuellen Ausstattung des Wohnbereichs sind alle Bungalows ebenerdig und barrierefrei gebaut. Das besondere PLUS stellen ein umfassendes Versorgungskonzept und eine Infrastruktur dar, die im Bedarfsfall den Bewohnern zur Verfügung stehen und individuell in Anspruch genommen werden können. Dazu zählen Dienstleistungen, wie zum Beispiel eine 24-Stunden-Rufbereitschaft, Fahr- und Transportdienste, ein Hausmeisterservice, die Erledigung von Einkäufen, eine hauswirtschaftliche Unterstützung und vieles mehr. Dieses Angebot ermöglicht den Bewohnern entsprechend den Vorstellungen einer modernen Generation 60+, unabhängig zu sein, „wie im eigenen Haus“ zu wohnen und zusätzlich erforderliche Dienstleistungen individuell nutzen zu können, ohne sich dabei um die Versorgung der eigenen Immobilie kümmern zu müssen.



## Vielfalt leben – individuelle Ausgestaltung vor Ort

WohnenPLUS-Modelle kann es in vielfältiger Form geben. Je nach Umfang des Projekts und der beteiligten Mitglieder lassen sich im Wesentlichen drei Ausgestaltungsmodelle unterscheiden:

- Gemischtes (Wohn-)Bauprojekt
- Dach-/Dienstleistungsgenossenschaft
- Stadtteil- bzw. Quartiersgenossenschaft

Das **gemischte (Wohn-)Bauprojekt** ist die ursprüngliche und am häufigsten verbreitete Form der WohnenPLUS eG. Die Ausgestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig. In der Praxis wird beispielsweise das Erdgeschoss eines Objekts als Café, Laden oder Handwerksbetrieb oder von einem Dienstleister genutzt, während die übrigen Flächen für Wohnraum zur Verfügung stehen. Hierbei sind verschiedene Nutzungen denkbar: Miete, Eigentum oder sozialer Wohnungsbau.

Bei der **Dachgenossenschaft** schließt sich zum Beispiel eine Baugenossenschaft mit sozialen Trägern oder Dienstleistern zusammen, um gemeinsam eine neue eG zu gründen und ein oder mehrere Objekte gemeinsam zu betreiben sowie für alle nutzenstiftende Dienstleistungen anzubieten. In diesem Kontext sind bereits offene Wohncafés entstanden, die von Genossenschaften zusammen mit sozialen Trägern eingerichtet wurden und offene Angebote etwa für Senioren machen. Auch Kindertageseinrichtungen können auf diese Weise in einem Wohnquartier etabliert werden. Dachgenossenschaften bieten sich auf der einen Seite an, um es Unternehmen, Verbänden und sonstigen Initiativen zu ermöglichen – unter Wahrung ihrer Selbstständigkeit – gemeinsame Ziele in Form einer Kooperation zu erreichen. So können Skaleneffekte erzielt, bürokratische Erfordernisse reduziert, die Marktposition oder der politische Einfluss gestärkt sowie

die Netzwerke erweitert, die Öffentlichkeitsarbeit forciert oder die Chancen der Digitalisierung und die Entwicklung innovativer Ideen gemeinsam vorangetrieben werden. Auf der anderen Seite ermöglicht die Gründung einer Dachgenossenschaft eine verbindliche, nachhaltige und rechtlich abgesicherte Form der Kooperation unterschiedlicher Akteure wie Unternehmen, Bürger, Kommunen sowie privater und gewerblicher Investoren. Für Kommunen kann die kooperative Zusammenarbeit unter anderem deshalb besonders vorteilhaft sein, weil das Leistungsspektrum der Genossenschaften oftmals über den Kreis der Mitglieder hinausreicht und somit den Bewohnern einer ganzen Region zu Gute kommen kann. Es werden also folglich auch hier positive externe Effekte generiert.

Gilt es, ein Quartier oder einen ganzen Stadtteil neu zu organisieren und verschiedene Investoren, Kommunen, Dienstleister sowie Bürger zu vereinen, werden sogenannte **Stadtteil- bzw. Quartiersgenossenschaften** gegründet. Die Genossenschaft übernimmt dabei die Planungs-

und Organisationsaufgaben für mehrere unterschiedliche Objekte und kooperiert mit sehr vielen Beteiligten. Damit schafft sie einen Mehrwert für die Mitglieder im gesamten Quartier.

Die Beachtung der individuellen Rahmenbedingungen vor Ort ist stets Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung der Projekte. Hierbei spielen Aspekte wie der spezifische Bedarf der Kommunen/Quartiere, die Kooperation mit entsprechenden Akteuren aus dem Dienstleistungssektor (sind eventuell bereits geeignete Träger vor Ort, die eingebunden werden könnten?) sowie der Gebäudebestand eine wichtige Rolle. Nicht nur Neubau, auch die Umnutzung von Gebäuden ist eine zielführende Option.





## Gemeinsame Merkmale

Die WohnenPLUS-Modelle gestalten sich sehr vielfältig, lassen sich aber alle durch folgende Merkmale charakterisieren:

- Firmierung in der Rechts- und Unternehmensform der eingetragenen Genossenschaft (eG)
- Nutzung eines Gebäudes durch Neubau oder der Umnutzung als Beitrag zur erweiterten Daseinsvorsorge (Nahversorgung, Pflege, Betreuung, Mobilität, soziale Dienstleistungen etc.)
- Nutzung des Gebäudes als Wohnraum

WohnenPLUS-Genossenschaften verstehen sich als integrative Konzepte, die den Aspekt des Wohnens mit Dienstleistungen koppeln. So werden Wohn- und Gewerbeflächen geschaffen – für junge Familien und Senioren, für Menschen mit Behinderung oder sozial Benachteiligte sowie für innovative Projekte und Start-ups. Das ist gelebte Vielfalt im Quartier. Und das schafft Mehrwerte, die meist auch über die einzelne Einheit hinaus in das gesamte Quartier wirken können oder die via Konzeptausschreibung entsprechend auch wirken sollen. Damit werden mit WohnenPLUS-Genossenschaften Versorgungslücken in der erweiterten Daseinsversorgung auf dem Land und in der Stadt geschlossen sowie bezahlbarer Wohnraum ermöglicht und darüber hinaus (Modell 2 und 3) Dienstleistungen zum (Beteiligungs-) Management bereitgestellt. WohnenPLUS-Genossenschaften fungieren somit als „Vierte Säule“ der Wohnungswirtschaft. Sie können neben den bewährten Trägern aus dem privaten, kommunalen und wohnungsgenossenschaftlichen Sektor eine tragende Rolle spielen, indem diese bürgerschaftlich getragenen Projekte zum einen eine weitere Organisationsform darstellen und zum anderen als Dachgenossenschaft eine elegante Lösung zum Aufbau von kooperativen Strukturen zwischen allen beteiligten Akteuren bieten.

# Vorteile im Überblick

Ein essentieller Vorteil der Firmierung in der Rechts- und Unternehmensform der eG ist die verbindliche und nachhaltige Einbindung der Akteure vor Ort mit allen Rechten und Pflichten einer eG. Das unterstützt eine ganzheitliche und nachhaltige Perspektive auf das Quartier. Der Förderauftrag von WohnenPLUS-Modellen bezieht sich sowohl auf bezahlbaren Wohnraum als auch auf den über das einzelne Objekt hinausgehenden Mehrwert. WohnenPLUS-Genossenschaften schaffen Angebote, die auf das Leistungsspektrum der etablierten Wohnungswirtschaft (private Investoren, kommunale Gesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften) aufbauen und zugleich, durch das bürgerschaftliche bzw. generell erweiterte Engagement, noch darüber hinausgehen. Die Schaffung und Sicherstellung lokaler Infrastruktur, die Daseinsvorsorge im Quartier, auch besondere Wohnformen und die Schaffung von Orten zur Stärkung des sozialen Austausches im nachbarschaftlichen Umfeld sowie nicht zuletzt die Förderung innovativer Unternehmen und zukunftsweisender Arbeitsformen können dazugehören. Dementsprechend ist es wichtig, dass die Politik bei Ausschreibungen neuer Bebauungsgebiete die angesprochenen Aspekte explizit einfordert, so können die Genossenschaften ihr inhärentes Potential im Rahmen der Stadt- und Landentwicklung entfalten.

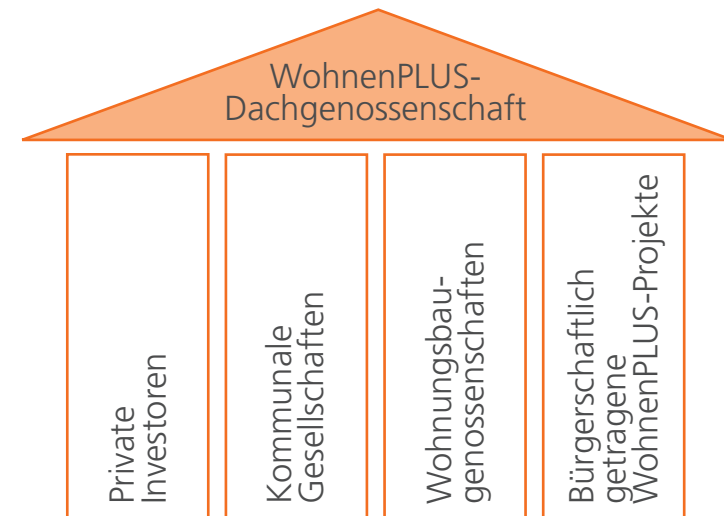
Die Beispiele aus der Praxis machen deutlich, dass die Gewinnmaximierung nicht im Vordergrund einer WohnenPLUS eG steht. Vielmehr bietet sie für alle Beteiligten die Möglichkeit, **vor Ort nachhaltig etwas für die Gesellschaft** zu tun. Bislang sind ganz unterschiedliche Projekte entstanden und gerade im ländlichen Raum spürt man, wie Bürger, Kommunen und die lokale Wirtschaft damit einen gesellschaftlichen Mehrwert für alle schaffen können. Darüber hinaus bietet die Einbindung der Bürger die Möglichkeit zur Mitbestimmung und Transparenz in der Umsetzung von politischen Entscheidungen, wie sie vielerorts gefordert wird.

Folgende **Vorteile** bieten WohnenPLUS-Projekte:

- Schaffung und Bewahrung von Infrastruktur und Daseinsdienstleistungen vor Ort
- Schaffung von (sozialem) Wohnraum im Quartier
- Wertschöpfung bleibt vor Ort bzw. in der Region erhalten
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Stärkung der lokalen und regionalen Bindung und Identifikation
- Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft als Basis für Nachhaltigkeit
- Möglichkeit der regionalen Partizipation und Gestaltung
- Orientierung an gesellschaftlich relevanten Wertevorstellungen

Auch im Hinblick auf die Gründung einer eingetragenen Genossenschaft (eG) bieten sich im Vergleich zu anderen Rechtsformen - wie dem eingetragenen Verein (e.V.) oder einer Gesellschaft mit begrenzter Haftung (GmbH) - wesentliche Vorteile:

- Die Gründung gestaltet sich einfach, es genügen drei Gründungsmitglieder
- Die Aufnahme neuer Mitglieder und der Austritt bestehender Mitglieder erfolgt schnell und unbürokratisch
- Geschäftsguthaben werden zurückgezahlt, ohne dass die Übernahme der Geschäftsanteile durch Dritte erforderlich wäre
- Die Haftung beschränkt sich in der Regel auf die Einlage
- Es ist kein Mindestkapital erforderlich, Sacheinlagen sind möglich
- Mitglieder- und Gläubigerinteressen werden durch regelmäßige Prüfungen durch den Genossenschaftsverband geschützt
- Genossenschaften haben im Vergleich zu allen anderen Rechtsformen die niedrigste Insolvenzquote



## Für wen ist die Rechtsform der eG geeignet?

Die Genossenschaft ist die ideale Rechtsform für Personen und sonstige Unternehmungen, die das gemeinsame Ziel haben, wirtschaftlich tätig zu werden und im Rahmen ihrer Kooperation Leistungen anzubieten, die jedes Mitglied alleine nicht oder nur unter großem Aufwand erbringen könnte. Dennoch bleibt die rechtliche Selbstständigkeit der einzelnen Akteure bestehen. Die Rechtsform der eG ermöglicht insbesondere eine unkomplizierte Erweiterung ihrer Mitglieder.



## Fragen zu Finanzierung und Haftung

### Wie finanziert sich eine WohnenPLUS-Genossenschaft?

Betriebswirtschaftlicher Kern jeder Unternehmung ist ihre Finanzierung. Diese besteht meist nicht nur aus Eigenkapital, sondern auch aus Fremdkapital. Bei einer Genossenschaft können Mitglieder gemeinsam durch Zeichnen von **einem oder mehreren Geschäftsanteilen** das Eigenkapital der Genossenschaft aufbringen. Wie hoch der Eigenkapitalanteil sein muss, richtet sich nach den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen der Unternehmung. Fremdkapital erhält die Genossenschaft vor allem von ihrer Hausbank oder aus Förderprogrammen (z. B. Förderkrediten). Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass durch die Integration unternehmerischer Säulen die wirtschaftliche Tragfähigkeit auch langfristig gewährleistet ist. Dieser Aspekt wird später ausführlich thematisiert.

Die wirtschaftliche Stabilität von Genossenschaften wird generell als hoch eingeschätzt, doch das allein verhilft noch nicht zu einer soliden Finanzierung. Dazu ist ein **ausgereifter Businessplan** erforderlich, der das Gründungsvorhaben den Gläubigern gegenüber als zukunftsfähig und tragfähig nachweist. Grundsätzlich gilt: Je solider der Businessplan, desto besser also auch die Chance auf ein günstiges **Bankdarlehen**.

Werden im Rahmen der Umsetzung eines WohnenPLUS-Projekts soziale Ziele verfolgt, können finanzielle Mittel aus öffentlichen Förderprogrammen beantragt werden. Banken oder Genossenschaftsverbände bieten dazu gerne ihre Beratung und Unterstützung an.

### Welche Kosten entstehen?

Zunächst, abhängig vom Gründungsvorhaben, entstehen Gründungskosten. Diese beinhalten zum einen die Kosten für in Anspruch genommene Dienstleistungen beim Baden-Württembergischen Genossenschaftsverband durch Beratung und Prüfung während des Gründungsprozesses. Zum anderen können noch etwaige Notarkosten hinzukommen sowie ggf. auch finanzielle Auslagen für externe Dienstleister (beispielsweise zum Erstellen eines Businessplans).

Im weiteren Fortgang der Unternehmung entstehen Folgekosten für Steuerberatung, Jahresabschluss mit Bilanz und jährliche Prüfung durch den Baden-Württembergischen Genossenschaftsverband. Hier hängen die Kosten vom Umsatz und der Größe der Unternehmung ab und können nicht pauschal beziffert werden.

Durch die Wahl der Genossenschaft als Rechtsform lassen sich gegenüber der GmbH beim Ein- und Austritt von Mitgliedern Kosten sparen, da keine notarielle Beglaubigung und kein Stammkapital erforderlich sind.

Wohnungsbaugenossenschaften sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit. Bei WohnenPLUS-Genossenschaften ist jedoch zu beachten, dass dies nur der Fall ist, sofern die Umsätze aus gewerblichen Geschäftsbereichen unter 10 % des Gesamtvolumens liegen. Sollte dies nicht der Fall sein, bietet sich die Gründung einer Tochtergesellschaft an, um diese Tätigkeiten auszulagern.

### Wie viel Eigenkapital ist erforderlich?

Geht man von einem neuen Projekt aus, welches noch keine Vorgängerprojekte hat, so muss man mit ca. 1/3 Eigenkapital gegenüber 2/3 Fremdkapital rechnen. Bei Anschlussprojekten kann der Eigenkapitalanteil auch niedriger sein. Das hängt im Wesentlichen davon ab, welche Sicherheiten

gegeben werden und inwieweit z. B. Banken als Partner und Kapitalgeber in das Projekt miteinbezogen sind.

### Woran bemisst sich der Genossenschaftsbeitrag jedes Mitglieds?

Grundsätzlich hängt dieser Betrag immer von der Höhe des einzubringenden Eigenkapitals ab. Dabei gilt: Je mehr Mitglieder eine Genossenschaft hat, desto weniger Einlagen in Form von Genossenschaftsanteilen muss jedes Mitglied leisten. Dazu können auch Mitglieder angeworben werden, die selbst nicht Nutzer einer Immobilie sind, aber zum Beispiel nach einer sicheren und sinnstiftenden Anlage für ihr Kapital suchen. Die Rendite für die Beiträge sollte oberhalb des Inflationsbetrags liegen, also zwischen 1,5 % und 3 %.

### Gibt es eine finanzielle Förderung der Mitglieder?

Genossenschaftsmitglieder können bei Selbstnutzung der Immobilie im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms, Programmvariante Genossenschaftsanteile (134), den Erwerb ihrer Mitgliedsanteile durch einen Kredit bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanzieren. Auf diese Weise lassen sich Beiträge bis zu 100 %, bzw. 50.000 €, finanzieren. Die Laufzeit wird individuell vereinbart und kann sich auf bis zu 20 Jahre erstrecken. Das erste Jahr ist grundsätzlich tilgungsfrei. Darüber hinaus ist es vertraglich möglich, die tilgungsfreie Zeit auf maximal drei Jahre zu verlängern.

### Haften die Genossenschaftsmitglieder unbegrenzt?

Die persönliche Haftung eines jeden Mitglieds ist auf seine Einlage begrenzt, sofern in der Satzung keine andere Regelung zur Nachschusspflicht getroffen wurde. Das Risikokapital beschränkt sich also auf das gezeichnete Kapital.

### Wie kann sich eine WohnenPLUS eG nachhaltig finanzieren?

Je nach Objekt und Inhalt gibt es unterschiedliche Möglichkeiten zur laufenden Finanzierung. Oberstes Ziel sollte immer sein, das Projekt selbstständig tragfähig zu gestalten. Das heißt, dass zum Beispiel durch eine Querfinanzierung, also eine Mischkalkulation, innerhalb des Hauses die höheren Mieteinkünfte aus gewerblicher Vermietung die niedrigeren Mieteinnahmen aus sozialem Wohnraum mitfinanzieren. Eine weitere Möglichkeit, die laufenden Kosten zu minimieren, kann eine Denkmalschutzabschreibung sein. Auch spielt bereits zum Zeitpunkt der Planung der Zuschnitt der einzelnen Wohneinheiten eine wichtige Rolle. Die kluge Aufteilung der einzelnen Wohn- und Geschäftseinheiten kann beispielsweise dazu beitragen, die vorhandene Nutzfläche optimal auszuschöpfen. Dazu können auch gemeinschaftlich genutzte Flächen beitragen, die dann wiederum einen Ort sozialer Begegnung schaffen.

### Was versteht man unter einer „Mischkalkulation“ im Zusammenhang mit WohnenPLUS?

Werden Teile der Gesamtfläche eines WohnenPLUS-Gebäudes als sozialer Wohnraum vermietet, ist hierfür eine günstigere als die sonst ortsübliche Miete anzusetzen. Damit sich das Objekt als Ganzes dennoch finanziell selbst tragen kann, muss die günstigere Vermietung durch eine entsprechend höhere Mieteinnahme (z. B. eine gewerbliche Vermietung) kompensiert

bzw. querfinanziert werden. Unten stehend ein Beispiel hierzu.

Im Beispiel (siehe Tabelle unten) wird durch die Mischkalkulation ein Mittelwert von ca. 11,00 € pro m<sup>2</sup> erreicht. Dieser kann sich in der Praxis, je nach Standort, unterschiedlich gestalten.

### Welchen Vorteil bringt die Denkmalschutzabschreibung?

Trotz hoher Auflagen vom Denkmalmamt kann es sich finanziell lohnen, in den Erwerb und die Renovierung eines alten, denkmalgeschützten Gebäudes zu investieren. Die steuerliche Förderung in Form von Abschreibungsmöglichkeiten für Baudenkmäler bietet wesentliche finanzielle Vorteile gegenüber einem Neubau. Im Idealfall können die Herstellungskosten inklusive Anschaffungskosten bis zu 100 % in einem Zeitraum von maximal zwölf Jahren abgeschrieben werden. Dazu notwendig ist unter anderem eine Bescheinigung, die der Immobilienbesitzer bei der für das denkmalgeschützte Objekt zuständigen Kommune erhält. Um Zeit und weitere Kosten zu sparen, empfiehlt es sich, mit einem erfahrenen Planer und/oder Projektentwickler zusammenzuarbeiten, der die Kostenkalkulation zur Renovierung von historischen Bauwerken kennt und mit den besonderen baulichen Vorgaben umgehen kann. Gemeinsam lassen sich so die identitätsstiftenden Funktionen von denkmalgeschützten Objekten auch für die Zukunft erhalten.

Bereich	Raumfläche	Netto-Kaltmiete je m <sup>2</sup>
Wohnen	90 m <sup>2</sup>	10,56 €
Nicht-Wohnen	90 m <sup>2</sup>	11,50 €
Nicht-Wohnen	90 m <sup>2</sup>	13,00 €
SGBII/SGBXII-fähige Miete	76 m <sup>2</sup>	8,92 €
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>346 m<sup>2</sup></b>	<b>11,08 €</b>

## Chancen und Potentiale für Kommunen



Die Daseinsvorsorge ist eine der wichtigsten Aufgaben für Kommunen. Die Städtebauförderung hat sich daher zum Ziel gesetzt, die sozialen Treffpunkte zu erhalten, auszubauen und neue zu schaffen. Die Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Kommunen ist in der Städtebauförderung ebenso vorgesehen wie eine nachhaltige Modernisierung von Städten und Gemeinden. Deshalb sollen im Folgenden einige Aspekte hervorgehoben werden, die für Kommunen vor dem Hintergrund einer Beteiligung an WohnenPLUS-Modellen von Bedeutung sind.

### Welche Motive gibt es für Kommunen, sich an einem WohnenPLUS-Modell zu beteiligen?

WohnenPLUS-Genossenschaften wollen die Infrastruktur zur Daseinsvorsorge sicherstellen. Da den Kommunen oft die finanziellen Mittel oder das fachliche Know-how fehlen, dies alleine zu gewährleisten, benötigen sie Unterstützung durch Wirtschaft und Bürger. Das Fachwissen und die finanziellen Mittel von privaten Unternehmen und von einzelnen Bürgern können dazu beitragen, wirtschaftlich effizienter zu arbeiten und die Kommunen finanziell zu entlasten. Ein zusätzlicher Aspekt ist die nachhaltige Miteinbeziehung der Bürger bei der lokalen Daseinsvorsorge.

### Wie verhält sich die kommunale Einflussnahme rechtlich?

Grundsätzlich muss sich die Kommune an ihre geltenden gesetzlichen Vorgaben halten. Das heißt, sie muss sich von der Genossenschaft vertraglich ausreichend wirksame „Einwirkungspflichten“ einräumen lassen, damit die Einhaltung der für sie geltenden gesetzlichen Vorgaben abgesichert ist.

### Wie kann die Kommune ihren Einfluss sichern?

Kommunen können weniger durch die finanzielle Beteiligung an der Genossenschaft (jedes Mitglied hat nur eine Stimme) als vielmehr über eine individuelle Vertragsgestaltung, etwa durch Erbpachtverträge, ihren Einfluss sicherstellen. Die finanzielle Beteiligung gleichberechtigter privater und öffentlicher Akteure schafft ein ausgezeichnetes Instrument der nachhaltigen Beteiligung der Bürger. Darüber hinaus kann Kommunen ein geborener Sitz im Aufsichtsrat zugesichert werden. Mit der im Jahre 2017 in Kraft getretenen Änderung des Genossenschaftsgesetzes wurde die Möglichkeit geschaffen, in der Satzung für bestimmte Genossenschaftsmitglieder ein Recht vorzusehen, Mitglieder in den Aufsichtsrat zu entsenden (§ 36 Abs. 5 Satz 1 GenG). Mit dieser Gesetzesänderung hat der Gesetzgeber einem Bedürfnis aus der Praxis entsprochen, um insbesondere die Beteiligung an Genossenschaften für kommunale Gebietskörperschaften attraktiver zu machen.

GEMEINSAM  
GEHT BESSER  
ALS ALLEINE!



## Schritte zur Gründung einer WohnenPLUS eG

Von der Idee bis zur Umsetzung sind es viele kleine und große Schritte. Doch auch hier lässt sich die Arbeit teilen und geht gemeinsam besser als alleine. Wichtigster Punkt zu Beginn ist zunächst, die passenden Mitstreiter für ein gemeinsames Projekt zu finden. Zur Gründung einer Genossenschaft reichen bereits **drei Mitglieder** aus. Zusätzlich sollte aber so bald wie möglich der **Baden-Württembergische Genossenschaftsverband** zu Rate gezogen werden. Die Ansprechpartner in den Verbänden sind dazu da, Genossenschaftsgründer von Anfang an in ihrem Vorhaben kompetent zu beraten und sie mit allen Besonderheiten, die es bei der Rechtsform Genossenschaft gibt, vertraut zu machen. Ganz individuell beraten sie bei der Planung und geben Unterstützung zur Gestaltung der neuen Genossenschaft.

Dies gilt auch für die Beratung durch **Banken**, die für die Geschäftstätigkeit benötigt werden. Gerade Genossenschaftsbanken, wie die Volksbanken Raiffeisenbanken, die selbst als Genossenschaft firmieren, können bei der Finanzierung wichtige Hinweise geben oder durch ihre regionale Verankerung Kontakte vor Ort herstellen, die für eine Geschäftsgründung wichtig sind.

Im nächsten Schritt, der Erstellung eines **Businessplans**, ist es hilfreich, wenn Fachleute aus der jeweiligen Branche Wissen und Know-how beisteuern. Der Businessplan beinhaltet einen Finanzplan, der vom Baden-Württembergischen Genossenschaftsverband in seinem späteren Gründungsgutachten genau geprüft wird.

Schon zu Beginn der Planungen sollten sich die Gründungsmitglieder Gedanken über die künftige **Satzung** machen. Sie ist – wie auch eine Vereinssatzung – Herzstück der künftigen Unternehmung und gibt zusammen mit dem Genossenschaftsgesetz die Regeln vor, nach denen die Genossenschaft später arbeitet. Mustersatzungen stehen auf der Website des Baden-Württembergischen Genossenschaftsverbands zum Download zur Verfügung.

Ist die Satzung aufgesetzt, wird sie gemeinsam mit allen Mitgliedern in einer **Gründerversammlung** beschlossen. Anschließend wird bei der Versammlung mindestens ein Gründungsmitglied zum **Vorstand** gewählt und der **Beitritt zum Baden-Württembergischen Genossenschaftsverband** beschlossen. Das Gründungsprotokoll und die Satzung werden am Ende der Sitzung von allen Gründungsmitgliedern unterzeichnet.

#### ! Muss jede betriebliche Entscheidung mit allen Mitgliedern diskutiert werden?

Nein. Die Generalversammlung, also die Versammlung der Mitglieder bzw. der Aufsichtsrat, wählt den Vorstand. Dieser ist zur Geschäftsführung bevollmächtigt und führt die Geschäfte im Sinne der Mitglieder. Beschränkungen in der Geschäftsführung können in der Satzung oder der Geschäftsordnung geregelt werden.

Im nächsten Schritt werden folgende Unterlagen zur **Prüfung beim Baden-Württembergischen Genossenschaftsverband** eingereicht:

- Satzung
- Gründungsprotokoll der Genossenschaft
- Mitgliederliste
- kompletter Businessplan
- tabellarische Lebensläufe des/der Vorstandsmitgliedes/r

Die Fachleute im Baden-Württembergischen Genossenschaftsverband geben anhand dieser Unterlagen eine schriftliche Beurteilung, das **Gründungsgutachten**, über die wirtschaftliche Tragfähigkeit und persönlichen Verhältnisse sowie die Umsetzung der Mitgliederförderung der zu gründenden Genossenschaft ab. Sind diese Schritte erfolgreich absolviert, nimmt der Vorstand der Genossenschaft mit seiner notariell beglaubigten Unterschrift die Anmeldung beim Registergericht vor. Mit der **Eintragung ins Genossenschaftsregister** kann die Genossenschaft in der Rechtsform der eG ihre Geschäftstätigkeit zur Förderung ihrer Mitglieder beginnen.



#### Wozu braucht man einen Genossenschaftsverband?

Neben der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungspflicht seiner Mitgliedsgenossenschaften übt der Genossenschaftsverband auch eine wesentliche Rolle in der Beratung seiner Mitglieder aus. Der Genossenschaftsverband berät und begleitet die Existenzgründer von Beginn an und sagt ihnen, worauf zu achten ist. Auf seiner Homepage stellt der Genossenschaftsverband dazu viele Informationen, Broschüren, Mustervorlagen und Checklisten zum Download zur Verfügung. Zusätzlich stehen den künftigen Mitgliedern die Berater des Genossenschaftsverbandes in Fragen des Rechts, der Organisation sowie der Planung ihres Gründungsvorhabens zur Seite.



# Projektplan zur Gründung einer WohnenPLUS eG

Nachdem im vorangegangenen Teil bereits auf die einzelnen Schritte zur Gründung einer eingetragenen Genossenschaft eingegangen wurde, geht es nun darum, auf die Strukturierung eines Wohnen-PLUS-Projekts als solches zu schauen. Inhaltlich handelt es sich sowohl um ein Investitions- als auch um ein Bauprojekt. Für beide Projektarten lassen sich unterschiedlich standardisierte Projektvorgehen ableiten. Fasst man diese in einem zusammen, besteht ein WohnenPLUS-Projekt aus folgenden sieben Phasen:

1. Idee/Vision
2. Grundstück
3. Finanzierung
4. Verträge/Besitzverhältnisse
5. Projektierung/Architektur
6. Bauphase/Umsetzung
7. Bewohnerfindung/Einzug

## 1. Idee/Vision

- Zielgruppe
- Genossenschaftsziele
- Angebot an DL
- Mehrwert

## 2. Grundstück

- Standort
- Anbindung ÖPNV
- Einkaufsmöglichkeiten
- sonstige DL vor Ort

## 3. Finanzierung

- Finanzplan
- Finanzinstitut
- Grundstück/Immobilie
- Baukosten
- Fördermittel
- Abschreibungsmöglichkeiten

## 4. Verträge/Besitzverhältnisse

- Investor
- Betreiber/DL
- Gemeinde
- Sicherstellung der Nachhaltigkeit

## 5. Projektierung/Architektur

- Bauherr
- Projektplaner
- Architekt
- Käufer/Betreiber

## 6. Bauphase/Umsetzung

- Gebäude
- Wohnungen
- z. B. behindertengerechte Ausgestaltung

## 7. Bewohnerfindung/Einzug

- Werbung
- Vermietung
- Darstellung Mietkosten
- Mietnebenkosten z. B. für extra DL
- Bewohnermix

DL = Dienstleister

Jedes WohnenPLUS-Projekt ist einmalig und unterscheidet sich in Art und Umfang von anderen WohnenPLUS-Projekten. Im Folgenden sollen beispielhaft einige Aufgaben und Fragen aufgeführt werden, die bei allen WohnenPLUS-Projekten auftauchen und von den Projektverantwortlichen in den verschiedenen Phasen bearbeitet bzw. geklärt werden sollten.

# Projektplan

## Schritt für Schritt

### Zu Phase 1: Idee/Vision

- Wer ist die Zielgruppe für das Projekt?
- Welche Bedürfnisse hat diese Zielgruppe?
- Welche Dienstleistungen müssen angeboten werden, um diese Bedürfnisse zu befriedigen?
- Wie gestaltet sich der Förderzweck?
- Ändern sich die Bedürfnisse der Zielgruppe in absehbarer Zeit und wie kann man darauf reagieren?
- Welche Anforderungen sind im Zuge äußerer Bedingungen und Anforderungen, wie Klimaschutzmaßnahmen (beispielsweise steigende Anforderungen an Gebäude bezüglich der CO<sub>2</sub>-Emissionen) oder geänderte Ansprüche an die Mobilität, zu beachten?
- Wer ist geeigneter Kooperationspartner für Dienstleistungen?
- Welchen Mehrwert bietet das Projekt nicht nur für die Zielgruppe?
- Was ist sinnstiftend an dem Projekt?
- Wo gibt es Unterstützer für das Vorhaben?
- Wer sind die Kritiker und welche Einwände könnten sie haben?
- Wie wirkt das Projekt in seiner Umgebung?
- Wurde der persönliche Kontakt zur Kommune hergestellt?

### Zu Phase 2: Grundstück

- Ist ein Objekt zur Gestaltung eines WohnenPLUS-Projekts gefunden?
- Ist der Standort für die geplante Unternehmung geeignet?
- Sind die Eigentumsverhältnisse geklärt?

- Wie ist das Projekt in die räumliche/gesellschaftliche/soziale Umgebung eingebettet?
- Handelt es sich um ein Baudenkmal?
- Wie steht es um die sonstige Infrastruktur vor Ort (z. B. Anbindung ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten etc.)?

### Zu Phase 3: Finanzierung

- Wurde Kontakt zur Hausbank aufgenommen?
- Wurde der Businessplan mit Fachleuten besprochen und erstellt?
- Wie hoch ist der Kapitalbedarf?
- Ist die Finanzierung mit Banken geklärt?
- Wer könnte zusätzliche finanzielle Mittel beisteuern?
- Welche Förderprogramme von Bund, Land und EU gibt es?
- Zu welchem Mietpreis kann Wohnraum angeboten werden?

### Zu Phase 4: Verträge/ Besitzverhältnisse

- Welche juristischen Fragen müssen geklärt werden (baurechtlich, verwaltungsrechtlich, genossenschaftsrechtlich, sozialrechtlich)?
- Wer ist Bauherr des Projekts?
- Wer ist Betreiber des Projekts?
- Wie kann die Gemeinde vertraglich eingebunden werden, um langfristig die Nachhaltigkeit des Projekts sicherzustellen?
- Welche Anforderungen stellen Behörden, Kammern und Berufsverbände?

- Welche besonderen Voraussetzungen und Nachweise, behördliche Zulassungen oder Genehmigungen sind erforderlich (z. B. Denkmalschutz)?

### Zu Phase 5: Projektierung/Architektur

- Wer übernimmt die Projektplanung?
- Wer bringt welches Know-how mit ein?
- Gibt es Erfahrungen aus ähnlichen Projekten?
- Welche Risiken und Gefahren gibt es für das Projekt?
- Gibt es Experten, mit denen man in Kontakt treten kann?
- Wurde Kontakt mit dem BWGV aufgenommen?
- Wurden mögliche Dienstleister angesprochen?
- Wurden Gründungspartner gefunden?
- Wurde gemeinsam der Förderzweck definiert?
- Wer ist der Architekt?
- Wie ist das Gesamtobjekt inhaltlich aufgeteilt (z. B. soziales Wohnen/gewerbliche Vermietung)?
- Entspricht die Architektur den Anforderungen an ein barrierefreies/behindertengerechtes Wohnen?
- Wie flexibel ist das Projekt bezüglich Nutzungsänderungen?
- Welche langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten gibt es?
- Wie kann langfristig die Nachhaltigkeit des Projekts sichergestellt werden?

### Zu Phase 6: Bauphase/Umsetzung

- Errichtung des Gebäudes und der Wohnungen nach allen baulichen und inhaltlichen Vorgaben
- Überwachung der einzelnen Bauabschnitte
- Kostenkontrolle

### Zu Phase 7: Bewohnerfindung/Einzug

- Wer übernimmt das Marketing zur Akquise von Mietern?
- Wie können interessierte Bürger durch Werbung angesprochen werden?
- Wird eine Durchmischung der Bewohner angestrebt und wie könnte sie erreicht werden?
- Wer kümmert sich um die Vermietung und ist Ansprechpartner für Interessenten?
- Wie gestalten sich die Mietnebenkosten z. B. durch extra Dienstleistungen?
- Wie läuft das Zusammenleben zwischen den Bewohnern?
- Entsprechen die Erwartungen der Bewohner dem Angebot?
- Welche zusätzlichen Angebote müssen geschaffen werden?
- Welche Angebote werden nicht wahrgenommen und können entfallen?
- Erfüllen die Dienstleister ihre Pflichten aus dem Vertrag?
- Trägt sich das Projekt im laufenden Betrieb?

Darüber hinaus gibt es noch eine Vielzahl an weiteren Fragen und Aufgaben, die im Laufe des Projekts auftauchen. Der Baden-Württembergische Genossenschaftsverband steht als Ansprechpartner gerne zur Verfügung und unterstützt Neugründungen von Beginn an.



# Informations- und Beratungsmöglichkeiten

## Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e. V. (BWGV)

Heilbronner Straße 41  
70191 Stuttgart

**Informationen** zu WohnenPLUS, Diskussion erster Ideen bezüglich der Gründung eines Unternehmens in der Rechts- und Unternehmensform einer eingetragenen Genossenschaft (eG) sowie Vernetzung mit anderen Initiativen/Partnern.

- Bereich Interessenvertretung:  
Anja Roth, Bereichsleiterin  
Dr. Annika Reifschneider, Fachgebietskoordinatorin  
Fabian Reger, Fachgebietskoordinator und Projektleiter  
Mail: [anja.roth@bwgv-info.de](mailto:anja.roth@bwgv-info.de)  
Telefon: 0711/222 13-27 68

Konkrete **Beratung** bezüglich der Gründung eines Unternehmens in der Rechts- und Unternehmensform einer eingetragenen Genossenschaft (eG)

- Bereich Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften:  
Dr. Michael Roth, Abteilungsleiter und Neugründungsberater  
Mail: [michael.roth@bwgv-info.de](mailto:michael.roth@bwgv-info.de)  
Telefon: 0711/222 13-14 22

## Weitere Informationen

- BWGV allgemein:  
Homepage: [www.wir-leben-genossenschaft.de/](http://www.wir-leben-genossenschaft.de/)  
Wirtschaft vor Ort: [www.wir-leben-genossenschaft.de/de/wirtschaft-vor-ort-799.htm](http://www.wir-leben-genossenschaft.de/de/wirtschaft-vor-ort-799.htm)  
Newsletter: [www.wir-leben-genossenschaft.de/newsletter/](http://www.wir-leben-genossenschaft.de/newsletter/)  
Facebook: [www.facebook.com/genobawue](http://www.facebook.com/genobawue)  
Instagram: [www.instagram.com/genobawue](http://www.instagram.com/genobawue)  
Twitter: [www.twitter.com/genobawue](http://www.twitter.com/genobawue)

# Impressum

## **Herausgeber:**

Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e. V.  
Heilbronner Straße 41, 70191 Stuttgart  
Politik@bwgv-info.de  
www.wir-leben-genossenschaft.de

## **Text und Redaktion:**

Gabriele Förschler, Dipl.-Betriebswirtin  
Prof. Dr. oec. Markus Mändle  
Dr. agr. Annika Reifschneider  
Anja Roth, Dipl.-Politologin/Master of International Politics

## **Bildrechte:**

Titel © Roman Babakin / stock.adobe.com  
S. 6 © Halfpoint / stock.adobe.com  
S. 10 © Photographee.eu / stock.adobe.com  
S. 11 © VadimGuzhva / stock.adobe.com  
S. 12-13 © Cherries / stock.adobe.com  
S. 14-15 © Manuel Schönfeld / stock.adobe.com  
S. 16-17 © Jakub Krechowicz / stock.adobe.com  
S. 20 © Andrey Popov / stock.adobe.com  
S. 24-25 © fotogestoeber / stock.adobe.com  
S. 27 © REDPIXEL / stock.adobe.com  
S. 28 © ah\_fotobox / stock.adobe.com

## **Gestaltung und Realisation:**

komFOUR® GmbH & Co. KG  
Herzog-Carl-Straße 4, 73760 Ostfildern  
www.komfour.de

## **Copyright:**

Die ganze oder teilweise Vervielfältigung sowie jede Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Stand: Januar 2020, 1. Auflage



Baden-Württembergischer  
Genossenschaftsverband e. V.