



SCE - Societas Cooperativa Europaea

Genossenschaftlich Wohnen in Metropolen



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
2. Ziel und Aufbau der SCE	4
2.1. Ausgangspunkt	4
2.2. Geschäftsidee und Ziele	4
2.3. Mitgliederstruktur	5
2.4. Organisation, Management und Organe	5
3. Wohnungs-, Vermietungs- und Nachhaltigkeitskonzept	6
3.1. Wohnungs- und Vermietungskonzept	6
3.2. Pilotprojekt in Berlin	6
4. Markt und Marktsegment	7
4.1. Marktanalyse	7
4.2. Genossenschaftliche Mietwohnungen	7
4.3. Wettbewerber	7
5. Prüfungsverband	8
6. Zeitplan	8
7. Quellenverzeichnis	9



1. Einleitung

Die Zahl der Einwohner in den Metropolen Europas nimmt deutlich zu. In Berlin stieg die Bevölkerung zwischen 2011 und 2016 um 244.000 Personen¹. In Wien war in diesem Zeitraum ein Zuwachs von 137.000 Personen² zu verzeichnen und in Amsterdam von 55.000 Personen.³ Die Prognosen weisen in diesen Städten für die nächsten ein bis zwei Dekaden auf weitere deutliche Anstiege hin.^{4,5} Das Phänomen der Schwarmstädte⁶ wird Europa noch viele Jahre intensiv beschäftigen. Der Bedarf an Wohnungen nimmt aufgrund dieser Entwicklung trotz der perspektivisch alternden und schrumpfenden Bevölkerung zu. Die Immobilienpreise und Mieten sind für viele Menschen bereits heute sehr hoch und werden sich in der Folge der Gentrifizierungsprozesse tendenziell verstärken.⁷

Hier zeigen sich deutliche Parallelen zur Gründungswelle von Wohnungsbaugenossenschaften in Europa zum Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts.⁸ Ein Anstieg von genossenschaftlichen Neugründungen von Wohnprojekten in Deutschland wird seit 2010 vom DGRV - Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V. - beobachtet.⁹ Ebenso zeigen viele neue Projekte im europäischen Vergleich, dass diese besondere Form der genossenschaftlichen Solidarität und Gruppenselbsthilfe modellgebende und innovative Ansätze im Bereich neuer Wohnformen – fern von spekulativem Verwertungsdruck – ermöglicht.

Hieraus folgend entstand in einem überregionalen Netzwerk von Genossenschaftsinteressierten der Gedanke, eine Wohnungsbaugenossenschaft nach europäischem Recht (Societas Cooperativa Europaea) zu gründen. Dabei steht zum einen gegenseitiges Lernen und Kooperieren im Vordergrund, zum anderen das Bündeln von Kompetenzen und die Nutzung von Synergieeffekten durch übergreifendes Management, durch ein Generalvermietungskonzept sowie durch gemeinsam organisierte Projektentwicklung.

Vorrangige Ziele der neuzugründenden SCE sind sowohl die Entwicklung konkreter Lösungsansätze, um die Wohnungsversorgung für breitere Schichten der Bevölkerung weiterhin zu ermöglichen, als auch heutige Wohnbedürfnisse durch innovative „Nischenprojekte“ – sei es Mehrgenerationen, Wohngemeinschaften, smart living, Clusterformen o.ä. – zu thematisieren und damit auch lokale Unternehmen außerhalb ihrer traditionellen Geschäftsfelder zu entlasten.

Im Rahmen des folgenden Konzeptes werden die bisherigen Gesprächsinhalte zusammengefasst und anhand von Recherchen unterlegt. Weiterhin wird ein



mögliches erstes Neubauprojekt in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie einer 10-jährigen GuV- und Bilanzplanung auf seine Realisierbarkeit in einer angedachten Managementgesellschaft untersucht. Dieses Modell soll (und kann) auf andere europäische Metropolen – angepasst an jeweils lokale und regionale Wohnkonzepte – übertragen werden.

2. Ziel und Aufbau der SCE

2.1 Ausgangspunkt

Die Genossenschaftsbewegung gewinnt national und international zunehmend an Bedeutung: Das Jahr 2012 wurde von der UNO zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. 2014 erfolgte die Aufnahme der Genossenschaftsidee in die Liste des nationalen Kulturerbes der Bundesrepublik Deutschland und 2015 reichte Deutschland die Bewerbung der Genossenschaftsidee zur Anerkennung als immaterielles Welterbe bei der UNESCO ein.^{10,11} Im November 2016 wurde die 'Idea and practice of organizing shared interests in cooperatives' in die Liste des immateriellen Weltkulturerbes der UNESCO aufgenommen. Die Urkunde wurde im Mai 2017 am Pariser Platz in Berlin, dem Sitz des DGRV, von der Staatsministerin für Kultur und Medien, Monika Grütters, an die Antragsteller, die Bundesländer Rheinland-Pfalz und Sachsen, überreicht.

2.2 Geschäftsidee und Ziele

Die durch die Europäische Kommission im Jahr 2003 verabschiedete Verordnung zur Europäischen Genossenschaft, lateinisch 'Societas Cooperativa Europaea', kurz SCE, ist in allen Ländern, die dies in die nationale Gesetzgebung übernommen haben, anwendbar.

Um die Vorteile und Qualitäten der Genossenschaftsidee in Politik und Gesellschaft zu kommunizieren, ist der bereits erwähnte Bekanntheitsgrad von Vorteil. Europaweit gibt es über 175.000 Genossenschaften mit mehr als 141 Millionen Mitgliedern.¹²

Bei der aktuellen SCE-Neugründung wird keine Gewinnmaximierung der Mitglieder angestrebt, sondern vielmehr ein auf Dauer angelegtes Unternehmen mit sozialem, christlichem **und** wohnreformerischem Schwerpunkt nach dem Motto von Friedrich Wilhelm Raiffeisen: Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele.

Das Geschäftsmodell ist einfach: Es entstehen nur geringe Verwaltungskosten und zur Gründung werden lediglich fünf Mitglieder aus zwei EU-Ländern mit insgesamt 30.000



Euro Gründungskapital benötigt. Die Rechnungslegung und die steuerlichen Rahmenbedingungen unterliegen dem am Geschäftssitz geltenden Recht.¹³ Es gibt keine rigiden und aufwändigen Informations- sowie Publizitätspflichten wie bei börsennotierten Unternehmen. Eine Aufsicht findet über Genossenschaftsverbände und nicht über staatliche Fachaufsichten wie z. B. Börsenaufsicht oder Bankenaufsicht statt. Gleichwohl sind Genossenschaften bekannt für ihre Stabilität und Transparenz gegenüber Mitgliedern und Gremien.

2.3 Mitgliederstruktur

Als (Gründungs-) Mitglieder der SCE sind insbesondere Personen aus Institutionen und Unternehmen, die sich der Genossenschaftsidee verbunden fühlen, angesprochen. Dies können Organmitglieder sowie Mitarbeiter von bestehenden Genossenschaften sein, aber ebenso von anderen gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen oder deren Kooperationspartnern – Bau-, Architekten-, Ingenieur- und anderen Dienstleistungsunternehmen. Es ist auch an Akteure in den zukünftigen Projektstandorten gedacht sowie an Interessierte aus dem universitären und genossenschaftswissenschaftlichen Bereich. An der Gründungsversammlung werden etwa 30 Personen aus Deutschland, Frankreich, den Niederlanden und Österreich teilnehmen.

2.4 Organisation, Management und Organe

Aufgrund der angedachten Organisationsstruktur mit dem Modell der Generalvermietung handelt es sich im Rahmen der Geschäftsidee um eine reine Managementgesellschaft ohne angestellte Mitarbeitende. Vorstand und Aufsichtsrat werden ehrenamtlich bestellt, dies reduziert die Verwaltungskosten auf ein Minimum. Es ist nur ein Dienstleister für die Administration und für die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen zu gewinnen. Darüber hinaus fallen lediglich Kosten für die gesetzlichen Pflichtprüfungen¹⁴ durch einen Genossenschaftsverband sowie für die Steuerberatung an.



3. Wohnungs-, Vermietungs- und Nachhaltigkeitskonzept

3.1 Wohnungs- und Vermietungskonzept

Durch die Bevölkerungsentwicklung und die erwarteten Einwohnerzahlen hat der Wohnungsbau in den Metropolen eine hohe Priorität. Die bisherige und zukünftige Preisentwicklung stellt für viele Menschen ein großes Problem dar. Die untere Einkommensschicht wird vermutlich durch den sozialen Wohnungsbau versorgt, aber auch die mittlere Einkommensschicht, also mittlere Tarif- bzw. Besoldungsgruppen oder Teilzeitbeschäftigte bzw. Alleinerziehende, fällt zukünftig noch stärker als bisher in eine Notlage bzw. wird an die Ränder der Städte gedrängt. Insbesondere für diese Personengruppen sollen bezahlbare Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Die SCE soll daher Wohnungen im Rahmen von generationsübergreifendem, nicht spekulativem Eigentum für die Zielgruppen anbieten. Es wird kein Luxuswohnungsbau entstehen, vielmehr gute und bezahlbare Wohnungen, deren Mieten sich im Rahmen der Mietspiegel bewegen. Ebenso steht das Aufgreifen innovativer oder experimenteller Wohnideen, die sonst nur von eigentumsorientierten Baugruppen realisiert werden können, im Fokus.

Dies allein reicht aber nicht aus, um die geplanten Wohnungen günstig an die Zielgruppe zu vermieten. Die Verwaltungskosten müssen gering gehalten werden. Daher und als weitere Besonderheit sollen die Wohnungen nicht direkt an die zukünftigen Bewohner vermietet werden, sondern durch einen Generalmietvertrag an ein etabliertes soziales Wohnungsunternehmen der jeweiligen Metropole. Dieses kann dann mit den einzelnen Mitgliedern der Zielgruppe einen separaten Mietvertrag schließen. Durch die Kooperation zwischen (General-) Vermieter und (General-) Mieter bereits in der Bauphase können individuelle Wünsche der Interessenten des (General-) Mieters Berücksichtigung finden. Der Bau wird durch die SCE durchgeführt und erfordert folglich auch geringere personelle Kapazitäten beim (General-) Mieter. Außerdem bietet dieses Modell Vorteile für die Bilanz und verbessert viele finanzielle Kennzahlen. Die Generalvermietung von Objekten ist bei den Gründungsmitgliedern in Deutschland bekannt. Sollte die Prüfung für die weiteren Standorte in anderen Ländern zu dem Ergebnis kommen, dass Generalmietverträge dort nicht zulässig sind, soll alternativ ein Mitglied vor Ort das vollständige Management übernehmen.



3.2 Pilotprojekt in Berlin

Das Pilotprojekt in Berlin Treptow-Köpenick liegt unweit der Gartenstadt Falkenberg, eines Teils der UNESCO-Welterbe Siedlungen der Berliner Moderne und in der Nähe des zukünftigen Flughafens BER. Es wird im Rahmen des magischen Dreiecks der Nachhaltigkeit¹⁵ eine Synthese zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielen angestrebt, dies in Verbindung mit ästhetischen und baukulturellen Ansprüchen. Die geplanten 28 Wohnungen sollen in einer flächen- und ressourcenschonenden Bauweise mit effizienten und funktionalen Grundrissen sowie regenerativen Baustoffen erstellt werden. Das Gebäude soll für unterschiedliche Generationen, Lebensstile und Haushaltsformen bewohn- und bezahlbar sein. Gemeinschaftsflächen und –einrichtungen sind durch bereits bestehende Angebote des Generalmieters in der näheren Umgebung vorhanden.

4. Markt und Marktsegment

4.1 Marktanalyse

Einen guten Überblick über die aktuellen europäischen (Miet-) Wohnungsmärkte bietet das EU–geförderte Tenlaw-Projekt der Universität Bremen¹⁶ und eine Veröffentlichung aus dem Jahr 2017 von HOUSING EUROPE.¹⁷

Da das erste Projekt in Berlin realisiert werden soll, wird an dieser Stelle insbesondere auf die jährliche Publikation der Investitionsbank Berlin (IBB)¹⁸ und den Marktmonitor des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)¹⁹ zurückgegriffen. Allen Quellen ist zu entnehmen, dass in den nächsten 15 Jahren aufgrund der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ein zusätzlicher Neubaubedarf im Segment der Mietwohnungen besteht.

4.2 Genossenschaftliche Mietwohnungen

Mit der Geschäftsidee und dem genossenschaftlichen Wohnmodell ist ein Teilsegment des europäischen Immobilienmarktes angesprochen. Genossenschaftswohnungen sind dem Bereich des Mietwohnungsmarktes zuzuordnen und unterscheiden sich deutlich vom Segment des Eigentums. Durch den nicht renditeorientierten



Förderzweck der SCE grenzt sich diese von den Angeboten privater aber auch von denen staatlicher Vermieter, unabhängig von der Rechtsform, doch deutlich ab.

4.3 Wettbewerb

Da in Deutschland seit Jahrzehnten ein Vergleichsmietenmodell gesetzlich vorgegeben ist,²⁰ liegt es in Städten oder Regionen, in denen ein Vermietermarkt vorherrscht, auf der Hand, dass Mieten sukzessive und überdurchschnittlich zunehmen. Die Situation wird durch steigende Betriebskosten - z. B. kommunale Abgaben, aber insbesondere Energie - deutlich verschärft.²¹ Den größten Anteil am Warenkorb zur Entwicklung des Verbraucherpreisindex hat der Bereich „Wohnen“ mit 32 %.²² Dieser seit Jahren wachsende Anteil unterstreicht die besondere Bedeutung sozial verträglicher Mieten.

Da das hier dargestellte Geschäftsmodell nicht gewinnmaximierend ist, gibt es, solange ein Vermietermarkt besteht, für das Projekt keine Wettbewerber außer anderen gemeinnützig anbietende Trägerformen. Ein Wettbewerb existiert dagegen bei dem Ankauf von geeigneten Grundstücken. Die Preisentwicklung bei Bauland²³ in Berlin und den meisten europäischen Metropolen macht dies ganz deutlich.

5. Prüfungsverband

Mit der Gründungsprüfung nach § 11 GenG wurde der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. beauftragt, der Bericht liegt mittlerweile vor. Als Steuerberater soll die DOMUS AG gewonnen werden, diese ist Tochter des BBU und hat neben dem wohnungswirtschaftlichen Know-how auch Erfahrungen und Kenntnisse im europäischen und internationalen Bereich.

6. Zeitplan

Bis Ende 2017 wurden Gespräche mit potenziellen Interessenten und Unterstützern der Genossenschaftsidee geführt. Weiterhin wurden parallel die Planungen aktualisiert und konkretisiert, sodass die Gründungsversammlung am 11. Mai 2018 mit 37 Mitgliedern stattfand. Nach der Eintragung in das Genossenschaftsregister ist der Grundstücksankauf vorgesehen, die Bauplanung wird vervollständigt und bei dem zuständigen Bauamt eingereicht. Der avisierte Baubeginn ist Anfang 2019 und die Fertigstellung sollte in der ersten Hälfte 2020 erfolgen. Projektbegleitend sind Gespräche über weitere Projekte in Wien und Amsterdam vorgesehen, andere



europäische Metropolen könnten bei entsprechendem Interesse für die SCE jederzeit aufgenommen werden.



Quellenverzeichnis

- ¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zeitreihe Bevölkerungsstand 2011-2015, Potsdam, Stand: o.A., URL: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Zeit-Bevoelkerungsstand.asp?Ptyp=400&Sageb=12015&creg=BBB&anzwer=6> (letzter Zugriff: 20.11.2017).
- ² Stadt Wien, Statistik Austria, Wirtschaft Arbeit und Statistik (Magistratsabteilung 23), Bevölkerungsentwicklung nach Bezirken 2008 bis 2016, Wien, Stand: o. A., URL: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html> (letzter Zugriff: 20.11.2017)
- ³ Statics Netherland, Population dynamics, Stand: August 2017, URL: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=LEN&PA=37259eng&D1=0,22-24&D2=0&D3=39,93&D4=0,10,20,30,40,51-56&LA=EN&HDR=T&STB=G1,G2,G3&VW=T> (letzter Zugriff: 20.11.2017)
- ⁴ Stadt Wien, Statistik Austria, Wirtschaft Arbeit und Statistik (Magistratsabteilung 23), Bevölkerungsentwicklung in Wien nach Geburtsland und Geschlecht 2024 bis 2033 Projektionsergebnisse, Wien, Stand: o. A., URL: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bev-gebland-m-w-projektion-24-33.html> (letzter Zugriff: 20.11.2017).
- ⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bevölkerungprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, Berlin, Stand: 09.02.2016, URL: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml> (letzter Zugriff: 20.11.2017).
- ⁶ URL: http://web.gdw.de/uploads/WZT_2015/Impulsreferat/Schwarmstaedte_GdW_2015_07_1.pdf (letzter Zugriff 20.11.2017).
- ⁷ Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut, Wohnen in Deutschland, Eine Analyse der 20 größten Städte, Hamburg, 2016, URL: http://www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partnerpublikationen/Berenberg/HWWI_Immobilien_Studie_2016.pdf (letzter Zugriff: 20.11.2017), S. 16 f.
- ⁸ URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Wohnungsbaugenossenschaft> (letzter Zugriff: 20.11.2017).
- ⁹ URL: <https://www.dgrv.de/de/news/news-2015.08.17-2.html> (letzter Zugriff: 20.11.2017).
- ¹⁰ Benjamin Hanke; Pressemitteilung: 27 Kulturformen ins deutsche Verzeichnis des immateriellen Kulturerbes aufgenommen, Hrsg. Deutsche UNESCO-Kommission e.V., Berlin, Stand: 12.12.2014, URL: <http://www.unesco.de/presse/pressearchiv/2014/ua50-2014.html> (letzter Zugriff: 20.11.2017).
- ¹¹ Deutsche UNESCO-Kommission, Pressemitteilung vom 09. März 2015, Presse-Einladung: Auszeichnung der ersten 27 Träger immateriellen Kulturerbes in Deutschland, URL: <http://www.unesco.de/presse/pressearchiv/2015/pm-06-2015.html> (letzter Zugriff: 20.11.2017).
- ¹² Cooperatives Europe, The power of cooperation, Cooperatives Europe key figures 2015, Brüssel, Stand: April 2016, URL: <https://coopseurope.coop/sites/default/files/The%20power%20of%20Cooperation%20-%20Cooperatives%20Europe%20key%20statistics%202015.pdf> (letzter Zugriff: 20.11.2017).
- ¹³ URL: https://www.suedlicher-oberrhein.ihk.de/recht/handels_gesellschafts_gewerberecht/Rechtsformen/849340/SCE.html (letzter Zugriff: 20.11.2017).
- ¹⁴ Genossenschaftsgesetz (GenG), § 53 Pflichtprüfung, § 54 Pflichtmitgliedschaft im Prüfungsverband.
- ¹⁵ URL: https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/nachhaltigkeitsdreieck_1395.htm (letzter Zugriff: 20.11.2017).
- ¹⁶ Universität Bremen, Zentrum für europäische Rechtspolitik, Berichte zu verschiedenen europäischen Ländern, Bremen, Stand: Januar 2016, URL: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html> (letzter Zugriff: 20.11.2017).
- ¹⁷ Pittini, A., Koessl, G., Ghekiere, L., Dijol, J., Lakatos, E., The State of Housing in the EU 2017, Hrsg. Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing, Brüssel, 2017.
- ¹⁸ Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2016, Berlin, 2016.
- ¹⁹ BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., BBU-Marktmonitor 2016, Berlin, 2016.
- ²⁰ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.
- ²¹ BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., BBU-Marktmonitor 2015: Abb. Mittelwerte der gesamten unternehmensdurchschnittlichen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995-2013, Berlin, 2015, S. 69.
- ²² Statistisches Bundesamt, Abbildung Warenkorb und Wägungsschema, Stand: 2013, Wiesbaden URL: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Grafik/Fokus_Waegungsschema.html (letzter Zugriff: 20.11.2017).
- ²³ URL: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/bezirke/spandau/berlin-so-viel-kostet-bauland-in-berlin-von-pankow-bis-staaken/13000922.html> (letzter Zugriff: 20.11.2017).

