

- Persistenter Identifier:** 1571051867188\_1984
- Titel:** ARCH+ : Zeitschrift für Architekten, Stadtplaner, Sozialarbeiter und kommunalpolitische Gruppen
- Ort:** Stuttgart
- Datierung:** 1984
- Strukturtyp:** volume
- Lizenz:** [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
- PURL:** [https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188\\_1984/1/](https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1984/1/)
- 
- Abschnitt:** Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e. G., Hannover
- Autor:** Meinhof, Gerd  
Pagels, Dietrich  
Rohde, Gerhard
- Strukturtyp:** article
- Lizenz:** [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
- PURL:** [https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188\\_1984/128/LOG\\_0063/](https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1984/128/LOG_0063/)

Gerd Meinhof, Dietrich Pagels, Gerhard Rohde  
**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
 SELBSTHILFE LINDEN e.G.  
 HANNOVER**



*Der Stand:*

Vor ca. einem Jahr berichteten wir in der ARCH<sup>+</sup> 67 über die neugegründete Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden in Hannover. Das Ziel der Genossenschaft ist, „ihren Mitgliedern menschenwürdiges Wohnen zu tragbaren Bedingungen zu ermöglichen, insbesondere soll die Genossenschaft gemeinschaftliches Bauen und Wohnen fördern“, (Lt. Satzung).

Inzwischen wurden von der Genossenschaft Selbsthilfe Linden e.G. zwei Häuser von der Stadt Hannover in Erbpacht übernommen. Beide Häuser liegen in den hannoverschen Sanierungsgebieten Linden-Nord bzw. Linden-Süd und sollen durch Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln gem. §39 (1) und §43 (2) StBauFG instandgesetzt und modernisiert werden.

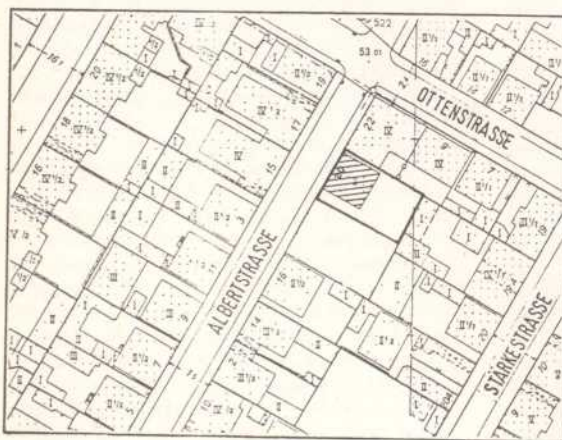
Die zukünftigen Bewohner der insgesamt sieben Wohneinheiten wurden von der Genossenschaft im Einvernehmen mit der Stadt Hannover ausgewählt. Bevorzugt wurden Bewerber mit geringem Einkommen, die in schlechten Wohnverhältnissen wohnten. Bei den ausgewählten Bewerbern handelt es sich um Bewohner aus den Sanierungsgebieten. Alle sind B-Scheinberechtigt. Ausländische Bewerber wurden entsprechend den Auswahlkriterien gleichberechtigt berücksichtigt und erhielten zwei der sieben Wohnungen. Alle zukünftigen Bewohner mußten Mitglied der Genossenschaft werden.

Die Planung der Wohnungen ist unter Beteiligung der zukünftigen Bewohner von den beauftragten Architekten inzwischen weitgehend abgeschlossen. (Beauftragt wurde eine Arbeitsgemeinschaft aus im Stadtteil ansässigen Büros - AGSTA, Baukontor, Stadt + Haus).

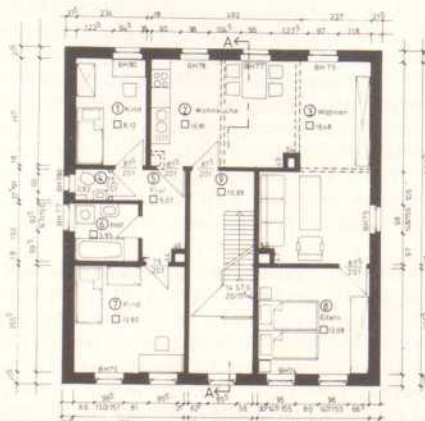
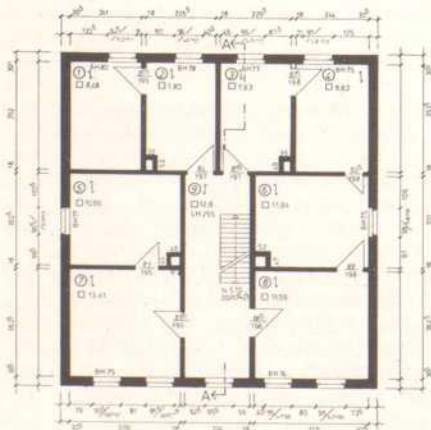
In Kürze - nach endgültiger Abzeichnung der Modernisierungsvereinbarung durch die Genehmigungsbehörde - soll mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Die ersten Maßnahmen -Aufräum- und Abbruchmaßnahmen - werden Selbsthilfefarbeiten sein. Mit der Fertigstellung sämtlicher Erneuerungsarbeiten ist im Frühjahr 1985 zu rechnen.

*Die Perspektive:*

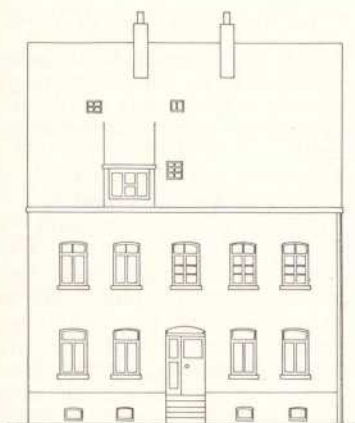
Über die beiden Projekte Albertstraße 20 und Großkopfstr. 7 hinaus



*oben:  
 Bewohner vor dem Haus  
 in der Adalbertstraße  
 links:  
 Lageplan  
 unten:  
 Grundriß, Bestand  
 Grundriß, Planung  
 oben rechts:  
 Ansicht*







- werden z.Zt. Vorgespräche um weitere Projekte, insbesondere in den Sanierungsgebieten geführt,
- werden Konzepte zur Übernahme von Gebäuden im Rahmen der Reprivatisierungspflicht der Gemeinde in den Sanierungsgebieten entwickelt,
- werden Angebote von privaten Eigentümern aus den Sanierungsgebieten bzw. den angrenzenden Gebieten geprüft,
- werden Gespräche mit Wohngruppen geführt, die Projekte suchen bzw. bereits gefunden haben und die sich in der Rechtsform einer Genossenschaft organisieren wollen. Hier hat die Genossenschaft die Funktion eines „Mantels“ d.h. Beratung, Hilfe zur Selbsthilfe, rechtliche Absicherung. Die Wohngruppen bleiben bzw. werden weitgehend eigenständig,
- wird überlegt, ob die Genossenschaft Träger für geplante Neubauprojekte werden sollte.

#### Die Probleme:

Die zunächst rosig-ungetrübt erscheinende Perspektive der Genossenschaft als neues (altes) Konzept der gemeinschaftsorientierten Verfügung erweist sich bei näherer Beschäftigung (noch) mit einigen Problem- punkten behaftet.

Die Probleme beziehen sich in erster Linie auf die Ökonomie der Genossenschaft. Zu nennen sind hier die Selbsthilfeproblematik, die Finanzierungsproblematik bzw. Förderungsproblematik und in der Konsequenz Probleme für die interne Genossenschaftsstruktur.

- Die Selbsthilfe als Grundelement der Genossenschaftsbewegung und als wichtiger Bestandteil der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden erweist sich im Gestrüpf steuerrechtlicher und arbeitsrechtlicher Verordnungen als schwer handhabbar. Darüber hinaus gibt es Widerstände gegen Selbsthilfe bei den Landesbehörden (Bezirksregierung).
- Die Finanzierungsproblematik erweist sich als Förderproblematik und kennzeichnet die Situation der herrschenden Wohnungsbaupolitik und Wohnungsbau- förderung. Die genossenschaftliche Verfügung ist zunächst nicht die finanzierungs-

technisch optimale Lösung. Die gemeinschaftsorientierte Organisationsform muß mit einer Wohnungspolitik fertig werden, die schon jetzt einseitig auf die Förderung des Privateigentums ausgelegt ist und zukünftig nach den Erklärungen der Bundes- und verschiedener Landesregierungen noch stärker darauf ausgerichtet werden soll. So ist die steuerliche Förderung als wesentlichster Subventionsstrang von den Genossenschaften so gut wie nicht nutzbar.

Während die Fördernachteile bei den o.g. Projekten der Genossenschaft in den Sanierungsgebieten (unter den spezifischen Förderbedingungen des §43 StBauFG) minimiert werden konnten, muß für die Selbsthilfe- problematik noch eine akzeptable Lösung gefunden, bzw. durchgesetzt werden.

Dabei geht es weniger um den handwerklichen Teil der Selbsthilfe, der Selbsthilfe- betreuung, der Selbsthilfebewertung und -abrechnung. Hier gibt es schon eine ganze Reihe von Erfahrungen aus vorangegangenen Selbsthilfeprojekten (Vgl. Modellprojekt Ahrbergstraße oder Projekt Viktoriastraße/ Hannover Linden).

Kopfschmerzen bereitet die Anerkennung der Selbsthilfe bei den Behörden und die Absicherung der Selbsthilfe zugunsten der Selbsthelfer im Rahmen der Genossenschaft. (Ein Problem, das bei Einzeleigentümlösungen nicht bzw. nicht in dieser Schärfe auftaucht).

Während die Durchsetzung der Selbsthilfe gegenüber den Behörden als politisches Durchsetzungsproblem vorerst gelöst erscheint, erweist sich die Bewertung und Verrechnung der Selbsthilfe innerhalb der Genossenschaftsorganisation als Problem. Um die Einbindung der Selbsthilfe in das Finanzierungskonzept und die daraus sich ergebenden Schwierigkeiten aufzuzeigen soll im folgenden noch einmal kurz die Finanzierung und Förderung der Projekte dargelegt werden.

#### Finanzierung und Förderung der Projekte

Die Förderung der Projekte richtet sich nach §43 Abs. 2 StBauFG. Folgendes Beispiel soll diese Förderung verdeutlichen: Die Modernisierungskosten für die beiden Gebäude liegen bei ca. 1900,- DM/qm. Die zukünftige Mietbelastung wurde auf 5,50 DM/qm für die Dauer von 25 Jahren festgesetzt.

In der Miete sind der Erbpachtzins, die Bewirtschaftungskosten, die Verzinsung und Tilgung des Eigenkapitals und das Fremdkapitals enthalten. Insgesamt kann durch die Höhe der Mieteinnahmen vom Eigentümer ein Kostenanteil von ca. 20% der Modernisierungskosten finanziert werden, das entspricht ca. 380,- DM/qm. Die verbleibenden 1520,- DM/qm Modernisierungskosten werden als Zuschuß aus Städtebauförderungsmitteln zur Deckung der Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung gewährt.

Vom 20%igen Kostenanteil, der vom Eigentümer zu finanzieren ist, bilden 15% den vom Eigentümer (Genossenschaft) aufzubringenden notwendigen Eigenanteil und 5%

der verbleibenden Modernisierungskosten sind über Kapitalmarktmittel zu finanzieren. Der notwendige Eigenanteil von 15%, der von der Genossenschaft als Erbbauberechtigte aufzubringen ist, soll sowohl durch Eigenkapital als auch durch Selbsthilfe der Bewohner wie auch der übrigen Genossen aufgebracht werden.

Grundsätzlich wird von den Genossen, die eine Wohnung beziehen wollen, erwartet, daß sie Eigenleistungen (Eigenkapital und/oder Arbeitsleistung) in dem Umfang erbringen, der ihnen möglich ist. Nach Möglichkeit soll der Wohnungsnutzer 15% der Modernisierungskosten in Form von Genossenschaftsanteilen erwerben. Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen soll entweder durch Bereitstellung von Eigenkapital geschehen oder aber in Form von Selbsthilfeleistungen erbracht werden.

#### Eigenleistung durch Selbsthilfe

Der Ersatz des Eigenkapitals durch Selbsthilfe ist eines der wesentlichsten Kriterien, auf das sich das bisherige Finanzierungskonzept stützte. Das Aufbringen der notwendigen Eigenleistungen durch Selbsthilfe ist für die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft von großer Bedeutung. Z.Zt. bereitet die Anerkennung bzw. Verrechnung von Selbsthilfeleistungen jedoch noch einige Probleme.

Nach §36 Abs. 1 II. WoBauG kann die zuerbringende Eigenleistung ganz oder teilweise durch Selbsthilfe erbracht werden, wobei nach §36 Abs. 4 II. WoBauG grundsätzlich auch Genossenschaften Selbsthilfeleistungen durch ihre Mitglieder erbringen können. Zur Selbsthilfe gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung eines Bauvorhabens erbracht werden. Selbsthilfeleistungen, die von den Mitgliedern der Genossenschaft erbracht werden, sind allerdings nur dann als Selbsthilfeleistungen anzuerkennen, wenn sie unentgeltliche Arbeitsleistungen bleiben. D.h. der Wert der Selbsthilfe, der im Rahmen der Finanzierung als Eigenleistung zu verrechnen ist, darf den Selbsthelfern, also den Bewohnern, nicht als Kapital in Form von Genossenschaftsanteilen zugeführt werden. Bekäme der einzelne Wohnungsnutzer den geleisteten Selbsthilfewert gutgeschrieben, käme dieses einer Kapitalisierung der Selbsthilfe gleich, und damit wäre der Charakter einer unentgeltlichen Selbsthilfeleistung aufgehoben und umgewandelt in eine bezahlte Arbeitsleistung.

Noch ein weiteres Problem ergibt sich bei der Anerkennung der Selbsthilfeleistung, auf das hier kurz verwiesen werden muß. Nach §36 Abs. 3 II. WoBauG „ist der Wert der Selbsthilfe mit dem Betrage als Eigenleistung anzuerkennen, der gegenüber den üblichen Kosten der Unternehmerleistung erspart wird“. Die oberste Aufsichtsbehörde (Bezirksregierung) erkennt Eigentümerselbsthilfeleistungen z.Zt. jedoch, entgegen dem Gesetz, nur zu 80% vergleichbarer Unternehmerleistungen an. Allein diese Tatsache hat zur Folge, daß der Selbsthelfer 20% mehr Arbeitsleistungen erbringen muß, als bei einer Abrechnung gegenüber einem Handwerker.





Ein Beispiel soll diese Problematik verdeutlichen:

Modernisierungskosten insgesamt  
1.000.000,- DM  
Eigenleistung 15% der Modernisik.  
150.000,- DM

Ein Handwerker, der Arbeitsleistungen von 150.000,- DM erbringt, würde diese Leistungen voll vergütet bekommen. Ein Selbsthelfer, der die gleiche Arbeitsleistung erbringt, bekommt diese seitens der Bezirksregierung nur zu 80% anerkannt, also lediglich einen Wert von 120.000,- DM. Um die notwendigen 15% der Modernisierungskosten zu erreichen, muß der Selbsthelfer für weitere 30.000,- DM Arbeitsleistungen erwirtschaften. Somit müssen insgesamt Selbsthilfeleistungen im Werte von 180.000,- DM erbracht werden, wobei der erhöhte Aufwand im Rahmen der Finanzierung unberücksichtigt bleibt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen:

- Selbsthilfeleistungen, die durch die Mitglieder der Genossenschaft erbracht werden, müssen grundsätzlich unentgeltliche Arbeitsleistungen bleiben. Damit erhält der einzelne Selbsthelfer keinen juristischen Anspruch auf den Wert seiner geleisteten Arbeit.
- Selbsthilfeleistungen, die nur zu 80% vergleichbarer Unternehmerleistungen anerkannt werden, erfordern einen erhöhten Arbeitsaufwand, der nicht als Eigenleistung im Rahmen der Finanzierung verrechnet werden kann.

Mit diesem Ergebnis stellt sich die Frage, ob die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG überhaupt noch eine Selbsthilfegenossenschaft werden kann, wenn sie diese Restriktionen unterlaufen will.

#### Lösungsmöglichkeiten

Zur Zeit wird innerhalb der Genossenschaft über mehrere mögliche Lösungsmodelle nachgedacht, wobei die Diskussionen hierüber noch nicht abgeschlossen sind und insofern die einzelnen alternativen Denkmodelle hier nur kurz dargestellt werden können.

#### Selbsthilfe als Privatdarlehen

Die Umwandlung von Selbsthilfeleistungen in Privatdarlehen bedingt ebenfalls eine Kapitalisierung der Selbsthilfeleistung und kann damit nicht mehr als unentgeltliche Arbeitsleistung anerkannt werden. Allerdings besteht die Möglichkeit die Besteuerung der umgewandelten Selbsthilfeleistungen in Kapitalbeträge zu vermeiden, wenn die Eigenleistungen nicht ausgezahlt werden, sondern den Selbsthelfern gutgeschrieben werden. Voraussetzung dabei ist, daß die Kapitalguthaben für längere Zeit bei der Genossenschaft stehen bleiben, und der einzelne Kapitalgeber in diesem Zeitraum keine Dispositionsbefugnis über sein Guthaben erhält. Erst bei ei-

ner späteren Auszahlung wird dieses Kapital der Lohnsteuerpflicht unterliegen.

Der Vorteil bei dieser Lösung besteht darin, daß die in der Miete enthaltene Verzinsung und Tilgung der Eigenleistung dem Selbsthelfer (dem Privatdarlehen) in Form von Tilgungsbeträgen zugeführt werden kann. Der Selbsthelfer stellt der Genossenschaft ein langfristiges zinsloses Darlehen zur Verfügung. Dieses Darlehen wird jedoch getilgt und zwar in der Höhe, der in der Miete enthaltenen Verzinsungs- und Tilgungsbeträge der Eigenleistungen (insgesamt 5,5% von 15% der Baukosten). Bei Auszahlung dieser Tilgungsbeträge unterliegen diese natürlich der Steuerpflicht, bei einer Begrenzung der Summe können sie in der Regel jedoch steuerfrei bleiben. (Grenze ca. 800,- DM/Pers.)

Der von der Genossenschaft ausgezahlte Tilgungsbetrag wird von den Selbsthelfern (Bewohnern) der Genossenschaft wieder zur Verfügung gestellt, durch Zeichnung neuer Genossenschaftsanteile. Damit wird langfristig das Privatdarlehen umgewandelt in Genossenschaftsanteile, ohne daß dafür steuerliche Verluste eintreten.

Berechnungsbeispiel:

Privatdarlehen = 150.000,- DM  
Tilgung zu 5,5% = 8.250,- DM  
Umwandlung in 8 1/4 neue Genossenschaftsanteile pro Jahr + Bausparprämie von 14 bis ca. 20% jährlich  
Gesamtumwandlungsdauer max. 18 Jahre.

Mit diesem Prinzip der Refinanzierung erhält sich die Genossenschaft auf Dauer ihre Handlungsfähigkeit, ohne daß dabei steuerliche Nachteile auftreten. Allerdings muß der Selbsthelfer sich bereit erklären, auch tatsächlich für diesen Zeitraum auf die Verfügung seines Privatdarlehens zu verzichten. Dieses Konzept sollte darüber hinaus durch die Einholung einer Lohnsteueranrufungsauskunft bei der Oberfinanzdirektion abgesichert werden.

Bei dieser Lösung wird zwar zunächst an dem Prinzip der Selbsthilfeleistung festgehalten, nachteilig bleibt jedoch, daß auch weiterhin die Arbeitsleistungen nur zu 80% vergleichbarer Unternehmerleistungen anerkannt werden. Damit bleibt nachwievor ein erhöhter unentgeltlicher Arbeitsaufwand erforderlich.

#### Selbsthilfe als bezahlte Arbeitsleistung:

Die Grundidee besteht darin, die Selbsthilfetätigkeit nicht als unentgeltliche Arbeitsleistung sondern als bezahlte Arbeitsleistung abzurechnen. In diesem Sinne kann dann nicht mehr von Selbsthilfe gesprochen werden, sondern von Eigenleistungen, die der Eigentümer (Genossenschaft) mit seinen Arbeitnehmern erbringt. D.h. der „Selbsthelfer“ würde zum Angestellten eines Regiebetriebes der Genossenschaft bzw. eines angegliederten Unternehmens (z.B. Tochterunternehmen). Die Wohnungsgenossenschaft würde damit ihre Tätigkeit auf den Produktionssektor ausweiten.

Diese Konzeption hätte folgende Vorteile:

- die Anerkennungsprobleme der Selbsthilfe gegenüber Behörden würden wegfallen
- die Selbsthilfe würde statt zu 80% zu 100% vergleichbarer Unternehmerleistungen anerkannt,
- die Bewertung der Selbsthilfe gegenüber der Genossenschaft insbesondere in Form von Genossenschaftsanteilen wäre kein Problem mehr. Durch den Kapitalfluß würde darüber hinaus die Bausparförderung und die vermögenswirksamen Leistungen aktiviert.
- es können weitere Fördervorteile erschlossen werden, die sonst nur der Privateigentümlösung vorbehalten bleiben. Bei der Konstruktion eines Tochterunternehmens können (bei entsprechender vertraglicher Regelungen zwischen „Mutter“ und „Tochter“ die Abschreibungsverluste der Wohnungsgenossenschaft (die bei bezahlter Arbeitsleistung entsprechend höher sind) mit Einnahmen aus dem Produktionsbereich verrechnet werden. Damit wären die Förderungsvorteile einer Privateigentümlösung erreicht. (Nutzung steuerlicher Vorteile)
- Über die Finanzierungsvorteile hinaus würde die Bildung genossenschaftseigener Betriebe die Möglichkeit eröffnen neben dem Wohnbereich auch den Arbeitsbereich selbstbestimmt und selbstverwaltet zu organisieren und zwar nicht nur für das eigene Projekt, sondern darüber hinaus.

Neben den zwei Grundmodellen „Selbsthilfe als Privatdarlehen“ und „Selbsthilfe als bezahlte Arbeitsleistung“ werden z.Zt. eine ganze Reihe von Varianten und Mischkonstruktionen untersucht und bezogen auf Finanzierungsvorteile und Handhabbarkeit bewertet. (Die Darstellung der Varianten und der Berechnungen würde den vorliegenden Rahmen sprengen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die u.a. Kontaktadressen)

Zusammenfassend bleibt festzuhalten:

Nach dem bisherigen Stand der Untersuchungen erscheint eine Lösung der Selbsthilfeproblematik möglich, wobei allerdings die „Selbsthilfe“ als bezahlte Arbeitsleistung der Bewohner eine andere Form erhält.

Es sind Konzeptionen denkbar, die die Benachteiligung gemeinschaftsorientierter Verfügungsmodelle durch die herrschende Wohnungsbauauforderung aufheben.

Deutlich wird dabei jedoch auch, daß die Quadratur des Förderungskreises aufwendige Hilfskonstruktionen voraussetzt. Die Notwendigkeit, die Genossenschaft auf solide Finanzbeine zu stellen erfordert eine Komplizierung der Organisationsform und damit verbunden eine zunehmende Spezialisierung und Professionalisierung. Es wird zu diskutieren sein, ob die sich hieraus ergebenden Probleme mit dem Anspruch auf Basisdemokratie vereinbar sind.

Informationen erhalten Sie bei: AGSTA  
Elisenstr. 38, 3 Hannover 91, Tel. 458 10 91  
Lindener Baukontor Nedderfeldstr. 20, 3 Hannover 91, 443119, Stadt + Haus Beethovenstr. 2, 3 Hannover 91, 44 5068