

**Auswahlverfahren, Rottenburg, Dätzweg II, Baufeld MU 9**  
**Bewerbung**  
**Genossenschaftsgründung ATRIGENO/DWR**

	<p><b>Vorbemerkung</b>  Ziel der Genossenschaftsgründung ist auch eine egalitäre Verklammerung von DNR mit DWR. Der bedarf an DWR unter dem Dach der Genossenschaft nimmt zu und verlangt nach einer Lösung frei von Diskriminierung.  <b>Hier:</b> Literaturrecherche zum Thema Vertragsgestaltungsfreiheit des DWR in Genossenschaft mit chancengleicher Koexistenz von DWR und DNR.  Vor 20 Jahren lag die unbefristete Dauer des DWR noch im steuerlichen Interesse. Heute interessieren vorrangig soziale Themen und die Gleichstellung von DWR mit DNR. Die Nachfrage hat sich geändert. Ihr folgt die Fortschreibung hier. Sie ist allein dem Umstand geschuldet, dass die Gesellschaft in der Genossenschaft mehrheitlich keine dem Eigentum vergleichbare Wohnungsversorgung sieht. Der tradierte Eigentumsbegriff wiegt schwer; selbst, wenn sich bei der Genossenschaft Verlustängste am Eigentum zerstreuen lassen. Die Unsicherheit ist groß und die Strukturen unbekannt und schwer nachvollziehbar. Deshalb kann es sinnvoll sein, ein DWR als Brücke einzurichten, das den Vorteil der sichtbaren und messbaren individuellen Berücksichtigung und Absicherung hat; auch über Nachteile hinweg.  Schließlich geht es um eine erfolgreiche Reform eines mangelhaften Wohnungsmarktes mit einfachen und verständlichen Mitteln. Das gelingt nicht mit hemmenden Strukturen. Die Übung hier dient dem Abbau solcher Hemmnisse. Dabei ist die Unabhängigkeit von direkten Förderinstrumenten des „freien“ Marktes oberstes Gebot. Sie stärkt die Leistungsfähigkeit der Genossenschaften bei der Profilierung im gewerblich-spekulativen Markt.  Für die bessere Entwicklung eines Pilotprojektes könnte es hilfreich sein, die Bedürftigkeitsgrenze soweit anzuheben, dass zwar die sozialen Ziele deutlich bleiben, aber die Bedürftigkeit nicht die Leistungsfähigkeit der Stärkeren überfordert.</p>		
	<p><b>BBR-Publikation 2005</b>  Expertise DWR, DWR-positiv</p>	<p><b>IWU 2005, Kornelia Müller</b>  Modelle genossenschaftlichen Wohnens in WohnSinn, DWR-kritisch, billigt Finanzierungsvorteil für Geno nur in Maßen zu</p>	<p><b>FORUM, 2016</b>  Potenziale und Grenzen genossenschaftlicher Kooperation, Reiner Schendel und Heike Skok</p>
1	Alternative zum klassischen Wohneigentum	Unbefristetes DWR nach WEG sowie DNR	Interessant ist die eingangs getroffene Feststellung, dass der Vorstand auch gegen den Willen der Mitglieder handeln können muss, um seiner rechtlich definierten Aufgabe nachzukommen
2	Ältere nutzen Vorteile mietfreien Wohnens ohne verpflichtendes Eigentum	Bei Wahl hohe Präferenz für DWR, trotz weniger Vorteile des Eigentums in der Genossenschaft	Wegen der persönlichen Haftung kann sich der Vorstand zum Wohle der Geno und eigenem Schutz weigern, Beschlüsse umzusetzen
3	DWR ist Vereinbarungssache	<b>DWR mindert mangelnde Bonität junger Genossenschaft und erleichtert Kredite für DNR</b>	Hinweis auf denkbare Auflösung der Geno oder Änderung der Ziele per Abstimmung unter dem Aspekt der Förderung der Mitglieder
4	Verringert Älteren zunehmende Probleme bei Finanzierung	DWR und DNR brauchen Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung	Problem in Satzung mit unterschiedlich hohen Quoren begegnen
5	DWR-Eigentum erhält Jüngeren Flexibilität und Mobilität	DWR ist dingliches Recht, auf die Wohnung beschränkt und nicht auch auf das Grundstück	Geringe EK-Ausstattung und mangelnde Bonität hindern bei geringer Kapitalausstattung den Wohnungsbau auch für Genossenschaften, selbst, wenn sie kein Eigentum anstreben
6	Rückgabevereinbarungen und Gestaltungsmöglichkeiten anderer Art sichern Vorteile ab	DWR ist veräußerlich und vererblich	Pflichtanteile erhöhen
7	Erwerb von DWR durch Mitglieder erhöht Liquidität für	Es ist entgegen der ETW nicht selbständig dinglich beleihbar,	DWR ist dingliches Recht mit Eintrag im Grundbuch, es ist

	die Genossenschaft, ist also ein Solidarbeitrag	belastet werden Grundstück und Erbbaurecht, besichert wird das genossenschaftliche Erbbaurecht, daran wird ein Grundpfandrecht dinglich gesichert eingeräumt, ohne dass Geno schuldrechtliche Haftung übernimmt	unbefristet, vererblich und veräußerbar, Grundstück und Wohnung bleiben Eigentum der Genossenschaft, vorausgesetzt eine Aufteilung als WEG, zusätzlicher Aufwand, aber enormer EK-Gewinn für Geno. Erwerber können Grundbuch bei nicht 100%-iger Finanzierung belasten.
8	Rechtlich als Kaufpreis dargestellt	Zugleich tritt der DWR-Inhaber die Zahlungsansprüche an die Geno unwiderruflich ab.	Bindung von DWR an die Geno macht Grunderwerbsteuer entbehrlich
9	Gegenseitige Vereinbarung der schuldrechtlichen Beziehungen im Grundbuch	Die ausschließliche Verwendung des genossenschaftlichen Grundpfandrechts für die Kaufpreiszahlung erfolgt über eine Sicherungszweckerklärung im Notarvertrag	Geno bestimmt in Satzung, dass DWR nur Mitgliedern zusteht wie Heimfall oder Vorkaufsrecht bei Verkauf oder Erbe vereinbart werden, damit ist Schwächung des Solidarprinzips verbunden?
10	Seine Flexibilität macht DWR attraktiv	Bei gewerblicher Nutzung des DWR, Überlassung und bei Veräußerung bedarf es einer schriftlichen Einwilligung der Geno Sie ist mit der Mitgliedschaft des DWR-Inhabers verknüpft	In Satzung sollte auch gehören, dass Markterlöse des DWR der Geno zustehen, um Besserstellung auszugleichen
11	Unbefristetes DWR hat, anders als DNR, dingliche Wirkung und ist eigentumsähnlich	Satzung und dingliche Sicherheit sichern genossenschaftliche Ziele langfristig ab, so weder im Mietrecht noch WEG	Geno ist juristisch Eigentümerin von DNR/DWR und verwaltet beide mit der Folge der Mitbestimmung in der jeweils anderen Sphäre, lässt sich vertraglich regeln
12	Es ist veräußerlich, vererblich, verpfändbar und pfändbar	Bei Verkauf lässt sich im DWR-Vertrag ein ins Grundbuch eintragungsfähiges Vorkaufsrecht der Genossenschaft eintragen	Fremdkapital braucht zwar Ertragsanreize, nicht so bei zunehmendem sozialem Engagement
13	Es ist, anders als DNR, nicht kündbar, DWR hat Teil am Wertzuwachs der Immobilie	Geno kann bei Vertragsverletzung des DWR Heimfallrecht geltend machen	
14	DWR trägt zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter bei	WohnSinn will unverdiente Wertzuwächse nach dem Vorbild für preislimitiertes Vorkaufsrecht im Baugesetzbuch abschöpfen	
15	Angebote der Geno können DWR-Erwerb erleichtern	Wohnsinn hat 10 % Gemeinschaftsflächenanteil	
16	Parteien können Inhalte DWR frei regeln, erhöht Flexibilität	Es nimmt für das DNR 80 % Darlehen bei einem EK-Anteil von 20 % auf	
17	Veräußerungsbeschränkung und Heimfallanspruch begegnen unerwünschten Verkäufen, Eigentümer (Geno) muss zustimmen, Ablehnung aber nur aus wichtigem Grund wie Förderung der Mitglieder	Verbesserung kommt etwa von zusätzlichen Geschäftsanteilen und Nachrangdarlehen, die Miethöhe reduzieren und an die Geldgeber ausgeschüttet werden können	
18	Unbefristetes DWR kann auch der Kapitalanlage dienen	Preisauflage für DWR-Inhaber für Regie- und Verwaltungskosten, nach WohnSinn fallen sie aber gar nicht erst an	
19	Das DWR ist ein Instrument zur Stärkung der Rechtsposition der Mitglieder, Berechtigte haben eigentümerähnliche Stellung, was eine Kündigung ausschließt; anders als beim DNR.	DWR-Inhaber haben individuelle Tilgungsraten, DNR-Inhaber können nach dem Kapitaldienst über die danach auflaufenden Mittel frei entscheiden	

20	DWR ist sinnvolle Altersvorsorge	Mietkosten aus Kaltmiete + NK = Kostenmiete	
21	DWR erhöht Liquidität der Genossenschaft und schaltet Leerstandsrisiko aus	DNR bietet hier keine weitergehende Sicherheit des Wohnens, im Gegenteil Totalverlust bei Zwangsvollstreckung eher selten und wenn, dann sowieso kritische Lage, außerdem gibt es dafür vertragliche Vorsorge	
22			
23			
24			
25			

**Darüber hinausgehende Forderungen von ATRIGENO an das DWR in der ATRIGENO Rottenburg**

- wegen Erbbaurecht nicht nur Dienstbarkeit sondern grundstücksgleiches Recht, das auf Dauer der Refinanzierung GLS/TRIAS gehört. Das betrifft auch und vor allem die Finanzierung bei nicht ausreichendem EK-Anteil von jedoch mind. 75%. Je höher, desto größer die solidarische Leistung. Globalbank ist im Grundbuch 1. Rang, erhält das Erbbaurecht ggf. auch schon bei Grundstücksvergabe (von öffentlicher Hand o.a.) und geht mit den restlichen 25% ins Obligo.
- DWR-Inhaber müssen Mitglied sein. In dem Fall gilt nur das Eintrittsgeld.
- Veräußerung nach extern wird ausgeschlossen.
- Zu dem schutzwürdigen Gemeinschaftsinteresse bei Verkauf durch den DWR-Inhaber zählt, dass das DWR nur an Mitglieder zu vergeben ist und erlischt, sobald sich daran etwas ändert.
- Zu vereinbaren ist auch ein Vorkaufsrecht der Geno im Veräußerungsfall
- Unbefristetes DWR, das der wertbeständigen Kapitalanlage dient, bedarf einer Regelung zu Wert, Entgelt und Zins.
- Die Umwandlung des DWR in tatsächliches Eigentum muss verwehrt sein und bleiben.
- Nachteil für die Beleihung wegen fehlendem Grundstück gleicht die Globalbank (GLS oder KSBB) aus.
- DWR-Inhaber legen 100 % des Kaufpreises in die Genossenschaft ein. Etwaige Darlehen von bis zu höchstens 25 % besorgen sie bei der Globalbank selbst.
- Es wird in der Satzung bereits über die Verwendung der anwachsenden Mittel nach dem Kapitaldienst ausgeführt. Nur ein hohes Quorum von etwa 90 % in der Hauptversammlung kann darüber später anders entscheiden.
- Höhe der Einlagen und EK-Anteil muss heute nach fast 20 Jahren neu bemessen werden.
- Heute stehen solidarische Ausgleichsleistungen mehr im Blick. Deshalb kommt dem DWR mehr Bedeutung für die Finanzierung in veränderten Zeiten als Lastenausgleich zu. Stärkere Schultern helfen Lasten weniger starker zu tragen, allein um des gemeinschaftlichen Zusammenlebens willen, nach dem immer mehr Menschen suchen. Dieser soziale Wert gewinnt an Bedeutung und hinterfragt die bisherige Finanzierung.
- WohnSinn sagt, DWR trage nicht zur Bildung genossenschaftlichen Eigentums bei, habe aber ohne weitere Regelungen dasselbe Stimmrecht. Das berechtigt aber nicht zu der Bemerkung, das genossenschaftliche Prinzip würde dadurch ad absurdum geführt. Das ist schlicht falsch. Denn das DWR hat maßgeblich mit seinem weit höheren Kapitaleinsatz dazu beigetragen, dass das Projekt überhaupt zu günstigen Mieten starten konnte. Es herrscht also eher Parität unter DNR und DWR als Grund zur Missgunst. Das muss jedem Mitglied klar sein. Unter der Bedingung kann es zu keiner diskriminierenden Haltung und Stimmung unter den Gruppen kommen, da kein Anlass besteht.
- Auch, wenn Mitglieder viel EK in Geno einbringen könnten, könnte sie das DWR davon abhalten und abwerben, weil es mit seiner Eigentumsähnlichkeit attraktiver wirkt. Es kann aber auch sein, dass darin ein anderer Vorteil liegt, nämlich diese große Genossenschaft überhaupt oder viel schneller zu schließen.
- DNR und DWR sind hier gleichrangige Mitglieder der Genossenschaft mit unterschiedlichen Leistungen, Fähigkeiten und Geschwindigkeiten, ohne die eine moderne Genossenschaft nicht für sich in Anspruch nehmen kann, dem Gemeinwohl orientierten Markt dienen und das Grundrecht auf Wohnen einzulösen zu wollen.
- Zunächst müssen die Gruppen des DNR und DWR in den Jahren des Kapitaldienstes über ihre spezifischen Belange getrennt voneinander Abstimmen können, jedoch ungeachtet solcher Abstimmungen, die beide zu gleichen Teilen betreffen.
- Danach braucht die Genossenschaft eine bereits vorformulierte Übergangsregelung in ihrer Satzung, wenn sich die wirtschaftlichen Verhältnisse beginnen umzukehren. Denn nun häuft das DNR Kapital an und wird reicher. Dem DWR bleibt nur eine Wertsteigerung, mehr nicht. Das DWR wird ärmer. Das heißt im Klartext, diejenigen, die mit ihrem Kapital am Anfang für

	<p>geringere Mieten im DNR, den ursprünglichen Adressaten der Genossenschaften, gesorgt haben, bekommen auf einmal das Nachsehen. Wer wollte dieses Erbe weitergeben oder antreten? Ein neues Spiel, ein neues Glück; nur mit umgekehrten Vorzeichen?!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dieser Umstand wird die Gründergeneration nicht anfechten; die Folgegeneration aber schon. Hier ist bereits heute viel Verantwortung im Umgang mit diesem sich wandelnden Hintergrund von morgen gefordert. Es bedarf eines fairen Ausgleiches, der jetzt in der Satzung zu regeln ist, oder aber einer vorverabredeten Neugründung zu diesem Zeitpunkt oder gar einer satzungsgemäßen Abschöpfung der Gewinne zugunsten des Gemeinwohl orientierten Marktes. Die Mittel werden für den Rückkauf von Immobilien aus dem spekulativen Markt bestimmt.</li> <li>- Ganz allgemein gilt, finanztechnisch alles zu unternehmen, den Kapitaldienst zum Vorteil geringerer Mieten im DNR zu strecken und soviel Kapital aus der Startphase wie möglich, von dort weg, auf kommende Generationen zu verlagern. Das wäre ein lauterer Verständnis von Generationengerechtigkeit.</li> <li>- WohnSinn gibt zu bedenken, inwieweit eine themenbezogene Anwendung des im GenG vorgesehenen Mehrstimmrechtes nicht eine präzisere Abgrenzung der Sphären zwischen DWR und DNR ermöglicht, um unbefugte grenzüberschreitende Abstimmungen zu vermeiden.</li> <li>- Es gibt seit der neoliberalen Abschaffung des Gemeinnützigkeitsgesetzes 1990 keinen Wettbewerb mehr zwischen dem Gemeinwohl orientierten und gewerblich-spekulativen Wohnungsmarkt. Die Macht des Kapital bewehrten Marktes drückt den gemeinnützigen, politisch unterstützt durch öffentliche Förderinstrumente, gegen die Wand. Das, obwohl der „freie“ Markt allein die Wohnungskrise zu verantworten hat und der gemeinnützige alle Möglichkeiten für eine Wende hat. Problem ist nur, dass die Architekten als Gamechanger noch nicht darauf vorbereitet sind. Und genau das gilt es zu ändern. Darum geht die Initiative auch aus deren Mitte hervor.</li> <li>-</li> </ul>
--	--

Herrenberg 26. Juli 2024, Rainfried Rudolf