

Hallo! Schön, dass Du da bist.

Hier ein paar Hinweise bevor wir beginnen.

Dein Name bei Zoom:

Name, ggf. Organisation, Pronomen



Einladung zum „**Du**“ & Kamera einzuschalten

Nutze gerne den **Chat!**

Teile der **Präsentation werden aufgezeichnet.**

In Break-Out-Rooms behandeln wir geteilte Inhalte vertraulich.

Bitte **keine Bilder oder Screenshots**
ohne Einverständnis der anderen.



Präsentationen und andere Materialien werden in Nachgang geteilt

Bildet Banden!

Vorteile von Dachgesellschaften für selbstorganisierte Hausprojekte

Dienstag / 19.08.2025 / 16 – 18 Uhr

Referenten: Marcel Seehuber, Tobias Bernet

Begleitung: Sebastian Kirschner

Das Projekt wird von der DROSOS STIFTUNG unterstützt.

drosos (...)

Das Programm „Nachhaltig wirken – Förderung gemeinwohlorientierter Unternehmen“ mit seinen Projekten wird durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und die Europäische Union über den Europäischen Sozialfonds Plus (ESF Plus) gefördert.

Mit der Durchführung der Fördermaßnahme beauftragt:

Gefördert durch:



Kofinanziert von der Europäischen Union

IBYKUS

aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Über mich

Sebastian Kirschner

Projektwerk



Ro 70



Alte Feuerwache Weimar



WerkBank

Begrüßung &
Einführung

Übersicht und Einordnung

Erfolgsbeispiele aus der Praxis

Rückfragen und Pause?

Vor- und Nachteile von Dachstrukturen

Potenziale für ländliche Räume

Rechtsformen im Vergleich

Abschluss &
Ressourcen

Impulsvorträge



Marcel Seehuber
SauRiassl Syndikat,
Altötting



Tobias Bernet
SoWo Leipzig eG

Vorstellungsrunde

Euer Name & euer Projekt / Vorhaben

Welche Frage soll heute beantwortet werden?

Grundformen der Organisationsmodelle

**Einhaus-
Trägersgesellschaft**

Dachgesellschaft

Sekundärgesellschaft

Hybridmodelle und Kombinationen

Vergleich der Organisationsstrukturen

Top-Down



Bottom-Up



Einhaus-Trägergesellschaft

Definition:

- Klassisches Modell: Jedes Hausprojekt gründet eigene Genossenschaft/Verein/GmbH
- Beispiele: Stattschloss eV, Wohnprojekt Ro70 eG, Baumhaus Weimar GmbH
- Vorteile: Maximale Selbstbestimmung, einfache Struktur

Herausforderungen von Einhaus-Projekten:

- Hoher Gründungsaufwand
- Wissensaneignung startet bei Null
- Zeit- und kostenintensive Verwaltung
- fehlende Synergien mit anderen Projekten
- Begrenzte politische Durchschlagskraft
- Insel-Finanzierung

Dachgesellschaft

Definition:

- **Mehrere Projekte unter einem Dach**
- Eine Gesellschaft betreibt mehrere Hausprojekte
- Projekte bleiben organisatorisch eigenständig (Hausvereine, Projektgruppen)
- Rechtlich und wirtschaftlich aber unter gemeinsamer Trägerschaft
- **Prinzip:** *Subsidiarität mit gemeinsamer Infrastruktur*

Beispiele Genossenschaften

- Schanze eG Hamburg
- Selbstbau eG Berlin
- WOGENO München eG,
- AllerWohnen eG Verden
- TraWo eG Salzwedel
- Wohnen für Alle eG Freiburg
- SoWo Leipzig eG

Beispiele GmbH + Verein:

- SauRiassl Syndikat, Altötting
- Likedeelerei, Hamburg
- Häuser für Alle, Weimar

Sekundärgesellschaft

Definition:

- **Dienstleister für eigenständige Genossenschaften, Vereine**
- Zusammenschluss mehrerer rechtlich eigenständiger Trägergesellschaften
- Sekundärgesellschaft erbringt Dienstleistungen für Mitglieder
- Eigenständigkeit bleibt vollständig erhalten
- **Prinzip:** *Kooperation ohne Rechtsverlust*

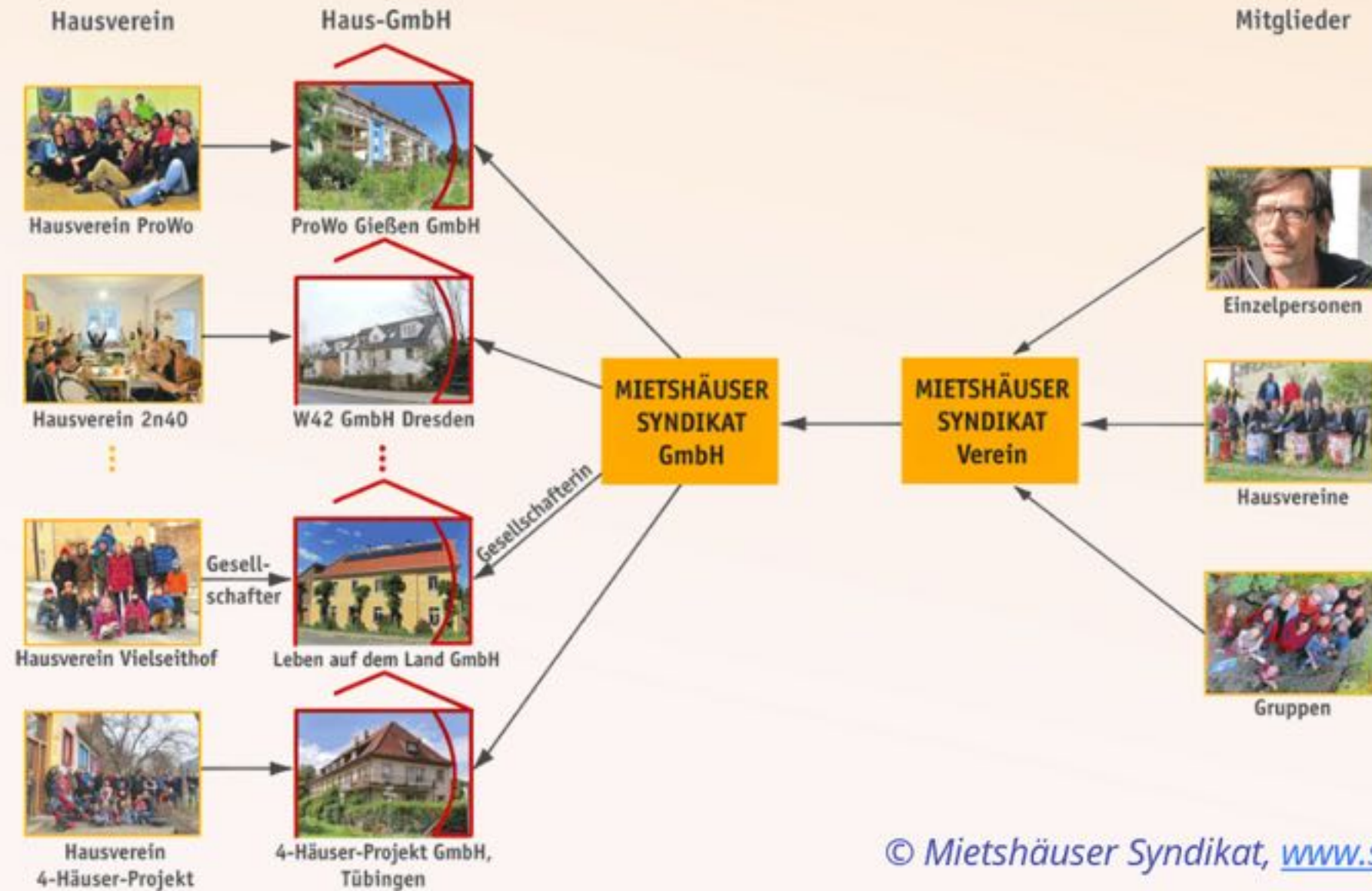
Beispiele Genossenschaft:

Bürgerwerke eG
GIMA eG München

Beispiele Verein:

LAG Soziokultur Thüringen e.V.
wohnbund e.V., AWO, Caritas etc.

Hybridmodell Mietshäuser Syndikat



© Mietshäuser Syndikat, www.syndikat.org

Vorteile von Dachgesellschaften zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl / Dienstag / 19.08.2025

Beispiel Sekundärgenossenschaft: Bürgerwerke eG

Deutschlands größtes Netzwerk von Energiegenossenschaften (seit 2013)

- 139 Energiegenossenschaften als Mitglieder
- 70.000 Mitglieder
- 2.800 Bürgerenergie-Anlagen
- Synergien: Einkauf, Marketing, Verwaltung, Kundenservice
- Gemeinsamer Stromvertrieb für Mitgliedsgenossenschaften



© Bürgerwerke eG, <https://buengerwerke.de>

Beispiel Sekundärgenossenschaft: GIMA München eG

"Genossenschaftliche Immobilienagentur"

- seit 2005
- 32 Mitgliedsunternehmen
- repräsentieren 37.000 Wohnungen
- Vermittlung zwischen verkaufswilligen Eigentümern und Mietergemeinschaften
- Maklergenossenschaft speziell für genossenschaftliche Übernahmen
- Inspiration für GIMA Berlin-Brandenburg und GIMA Frankfurt



© GIMA München eG, <https://gima-muenchen.de>

Impuls

Tobias Bernet

SoWo Leipzig eG

www.sowo-eg.org



Selbstverwaltung statt Entmietung

Die SoWo Leipzig eG

Tobias Bernet





SoWo = „Solidarische Wohnungsgenossenschaft“

- Gegründet 2017
- zur Zeit 11 Häuser in verschiedenen Stadtteilen
 - = 98 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten
 - = ca. 10.200 m² Wohn- und Gewerbefläche
 - = ca. 14 Mio. € Anlagevermögen
- ca. 670 Mitglieder, davon
 - ca. 220 wohnende
 - ca. 150 weitere reguläre
 - ca. 300 investierende ohne Stimmrecht
- 4 Beschäftigte auf ca. 2 Vollzeit-Äquivalenten
- ehrenamtlich in Gremien Tätige:
 - 5 Vorstandsmitglieder
 - 12 Aufsichtsratsmitglieder
 - weitere in Arbeitsgruppen etc.



© Goase e.V., Hausprojekt Ri46, <https://www.ri46.org/>

Leitlinien



1 Wir erhalten und schaffen günstige Mietwohnungen.

2 Wir entziehen Wohnraum dauerhaft der Spekulation.

3 Wir ermöglichen und fördern selbstverwaltetes Wohnen.

4 Wir setzen uns gegen Verdrängung ein
und entwickeln wohnungspolitische Alternativen.



Unser Startpunkt war...

- Gründung 2017
- 3 Hauskäufe in 2018, 2 in 2020, 1 in 2022, 2 in 2023, 2 in 2025)
- hervorgegangen aus der Szene selbstverwalteter Wohnprojekte, die sich in Leipzig in den Jahren mit hohem Leerstand im Altbau formiert hatte
- Bewusste Reaktion auf zwei verknüpfte Entwicklungen:
 1. Kaum noch leerstehende Altbauten (zu für Wohnprojekte leistbaren Preisen)
 2. zunehmender Druck auf bestehende Mieter:innengemeinschaften

Idee „Freundliche Übernahmen“

- Hauskauf durch die SoWo in Absprache mit Bewohner:innen
- Mieter:innen werden Genossenschaftsmitglieder

Wie war unser Weg seither...

Geprägt von den (produktiven) Spannungsverhältnissen:

Professionalisierung vs.
Basisdemokratie

Know-how-Transfer vs.
Erfahrungswissen

Haus-Selbstverwaltung vs.
„Dienstleistungen“ der
Dachstruktur

Rückzugs- / Schutzräume vs.
soziokulturelle Vielfalt

Wo wollen wir hin...

Aktuelle Debatten:

**Wachstum vs.
Konsolidierung**

**Skaleneffekte vs.
Kapazitätsengpässe**

**Langfristige Entschuldungseffekte vs.
kurzfristige ökonomische Risiken**

**Interne Partizipation fördern vs.
nach außen wirken**

- Grundstückspreise
- Baukosten
- Zinsniveau

- Stadtentwicklung, Politik
- Wohnprojekteszene
- Genossenschaftsbewegung

Eure Fragen ...





Impuls

Marcel Seehuber

SauRiassl Syndikat, Altötting

www.sauriassl.org



Bildet regionale Syndikate

Bildet Banden: Vorteile von Dachgesellschaften
19. August 2025 | Stadtverwicklung



**selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.**

Marcel Seehuber

Filmmacher, Kommunalpolitiker, Vorstandsmitglied des SauRiassl Syndikats



2009 Initiator des *Altöttinger Mieter Konvents (AMK)*
→ 2. Mietshäuser Syndikatsprojekt in Bayern

2011 Aktiv als MHS Berater für Hausprojekte im In- und Ausland
Engagement in AGs:
- AG International
- Solidaritätskomitee / Eilhardshof
- habiTAT Österreich

2018 Gründung des *SauRiassl Syndikats* mit David Pietzka

Filmmacher, u. a. *Projekt A – Eine Reise zu anarchistischen Projekten in Europa*









Neumarkt
St.Veit

 Villa
Kunterbunt

 Quick13
Wurmannsquick

Mühdorf

AMK
(Miethäuser Syndikat)



Inn

D8
Altötting

W40

 Neuötting

 K28

Genossenschafts
Haus

Burgkirchen

 G188
Burghausen

Aiz

Saltach

**selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.**

Drechsler 8



Drechsler 8



GenossenschaftsHaus



GenossenschaftsHaus





Leerstand aktiviert seit 2018

Wohnfläche: 1.840 m²

Wohnungen: 23

Ein Haus vor dem Abriss gerettet.

selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.

SauRiassl Energy



SauRiassl Sharing























 hammer	 wood plane	 wood file	 bit and brace
 hand saw	 hand drill	 nail set	 auger bit
 flat head screwdriver	 standard drill bit	 try square	 scrub awl
 Phillips head screwdriver	 wood chisel	 hot melt glue gun	 scraping saw
 drill press	 vise cutters	 power hand drill	 power sander
 standard pliers	 needle nose pliers	 vise grip	 adjustable wrench
 quick grip clamp	 ball pen hammer	 C clamp	 mallet
 hack saw	 tin snips	 tape measure	 safety glasses

DKP Direktkreditplattform

"Ohne Geld wäre die Armut gar nicht denkbar." -- Gerhard Polt

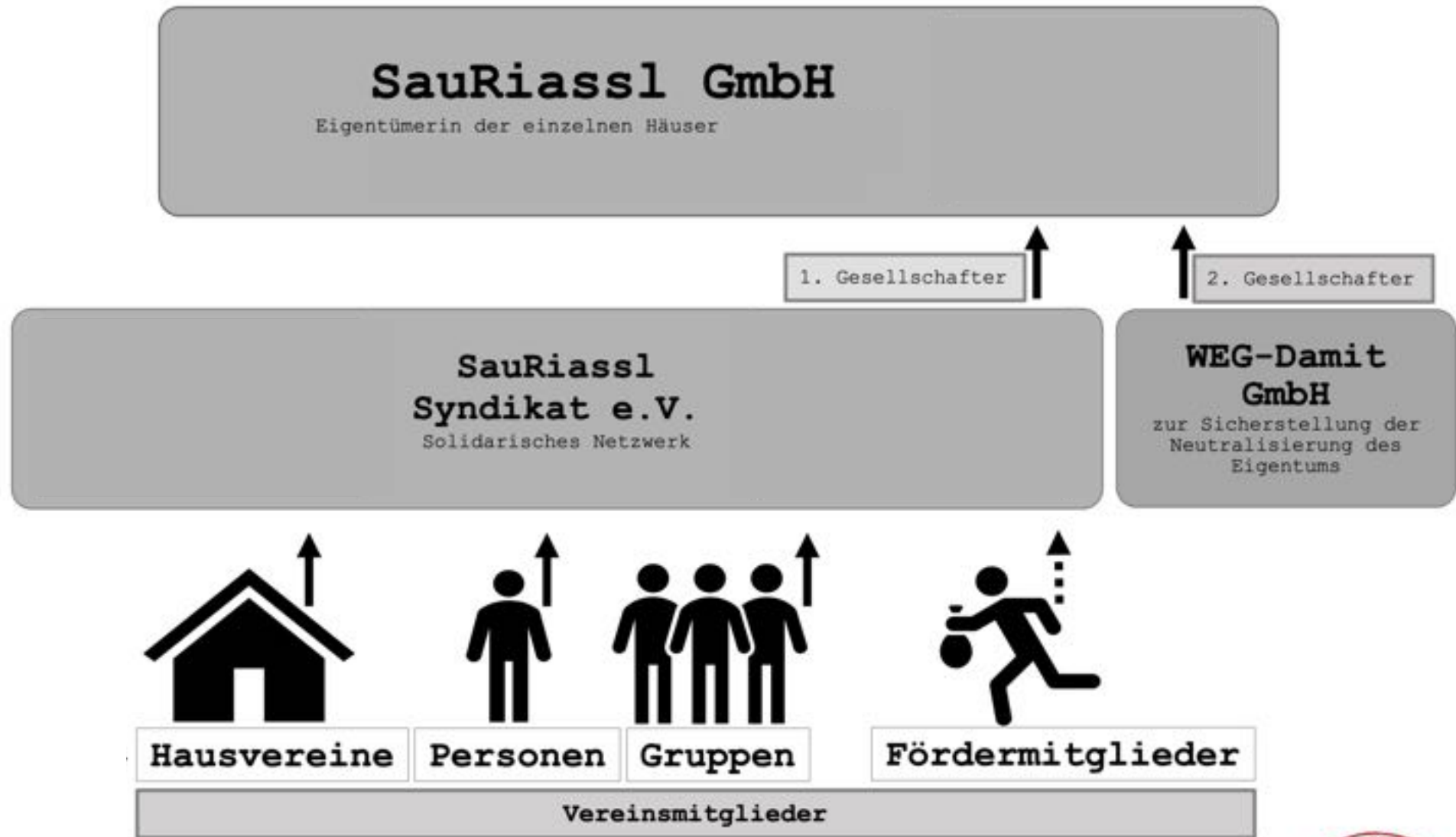
Willkommen bei der Direktkreditplattform des SauRiassl Syndikats. Bitte wähle das Projekt aus, das du unterstützt hast!

Projektsuche

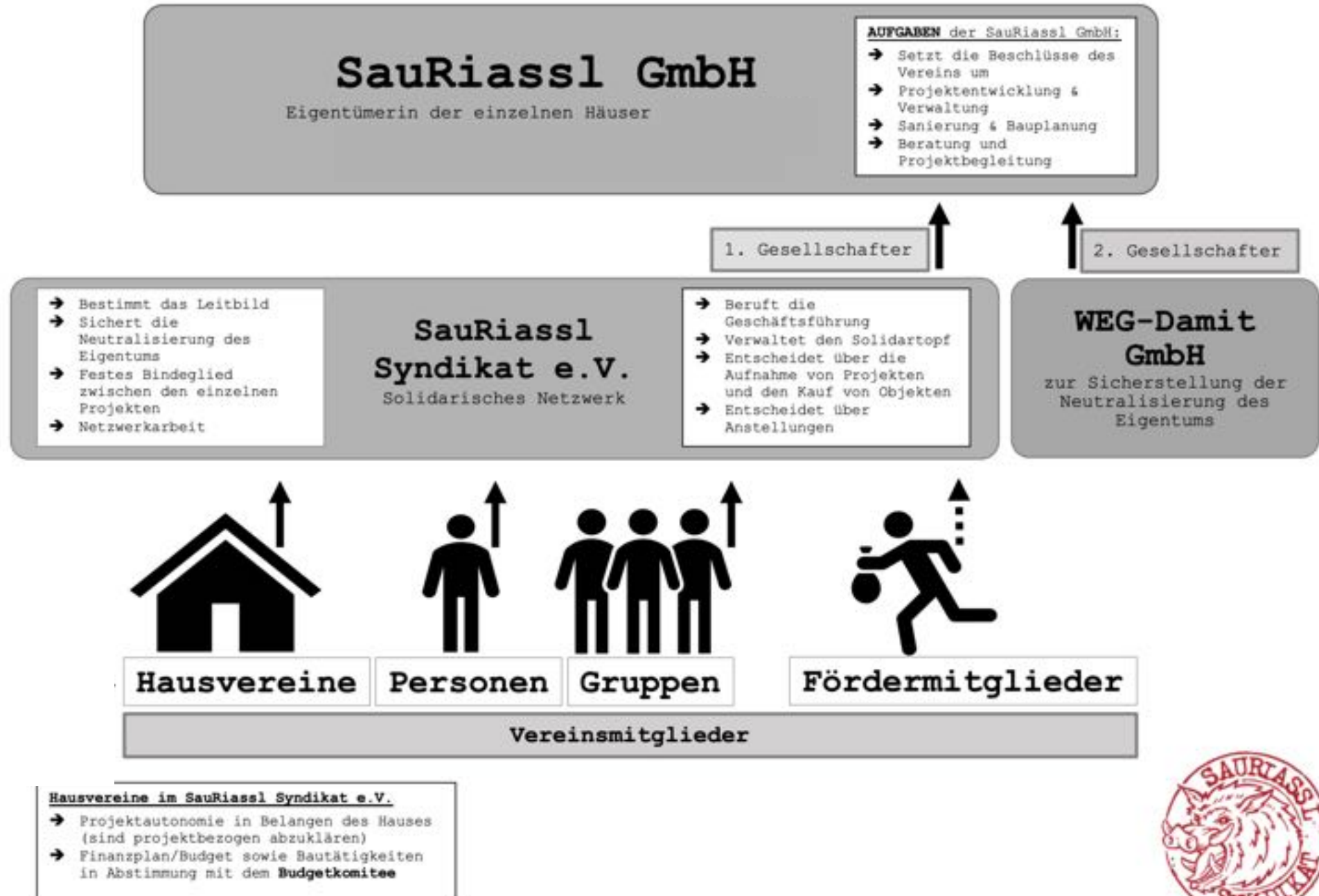
 <p>4-Häuser-Projekt e.V.</p>	 <p>Alte Feuerwache Weimar</p>	 <p>Alwo1</p>	 <p>AMK e.V.</p>
 <p>Assenland GmbH (Assi)</p>	 <p>BG1006</p>	 <p>Bude</p>	 <p>Die jacht</p>
 <p>Die Neuerburg</p>	 <p>Ein Haus von Vielen GmbH</p>	 <p>F.L.O.S.S.E.</p>	 <p>Fanclub Kollektives Eigenheim</p>
 <p>Fliegendes Wohnzimmer</p>	 <p>FLUSE</p>	 <p>Gemeinwohlwohnen</p>	 <p>Gemeinwohlwohnen e.V.</p>
 <p>Gosse17/17a</p>	 <p>Görzer128</p>	 <p>Haus im Fluss</p>	 <p>Hausprojekt Kolle GmbH</p>

www.direktkreditverwaltung.de

Struktur



Struktur





Bildet regionale Syndikate



selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.

info@sauriassl.org

www.sauriassl.org

Vorteile von Dachgesellschaften für einzelne Hausprojekte

Ökonomisch

Organisatorisch

Politisch

Ideell

Ökonomische Vorteile

Kosteneinsparungen und Effizienz:

- Schneller Projektstart und Hauskauf
- Geteilte Verwaltungskosten
- Gemeinsame Rechtsberatung und Prüfungskosten
- Synergien bei Sanierung und Bau
- Bessere Kreditkonditionen durch Größe
- Professionelle Buchhaltung und Jahresabschlüsse
- Gemeinsame Versicherungen

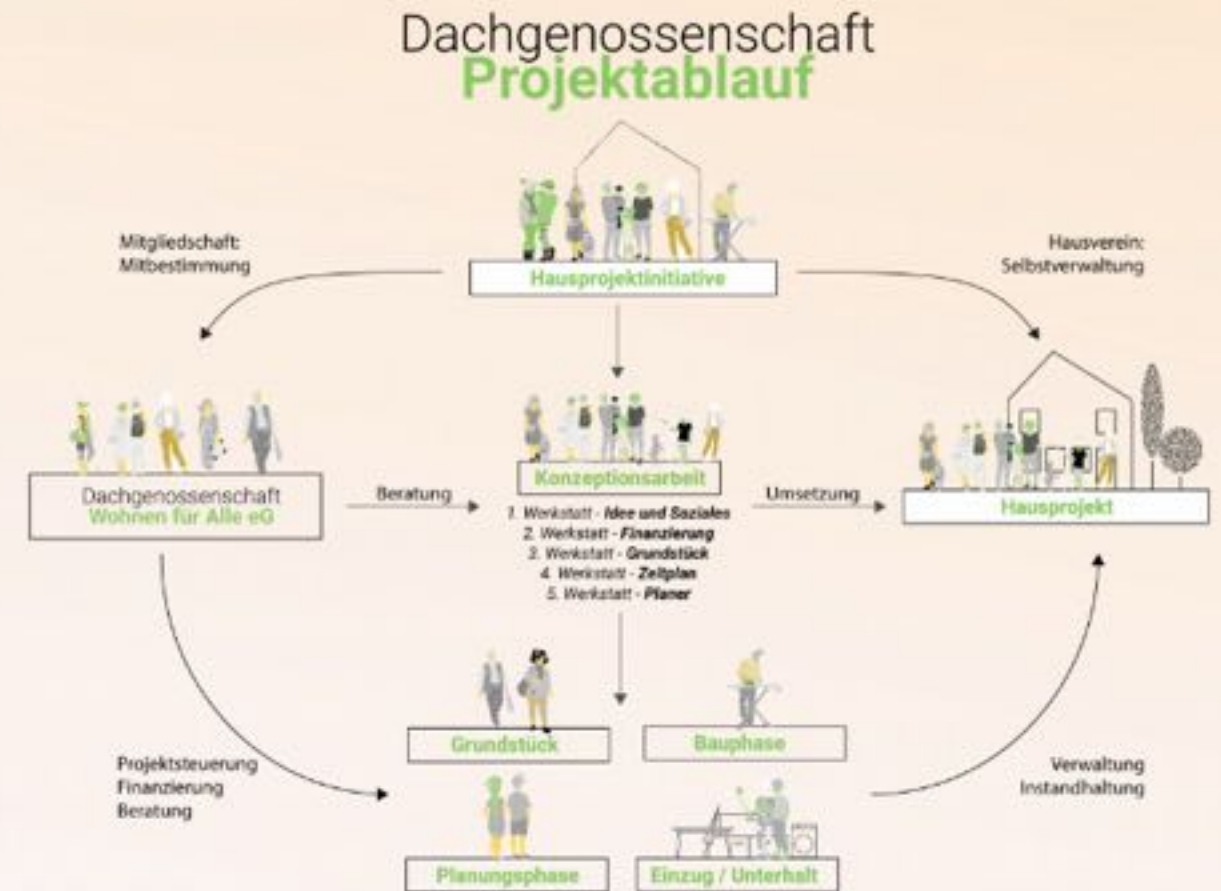


© Dachgenossenschaft Wilhemsburg eG

Organisatorische Vorteile

Entlastung und Professionalisierung:

- Weniger Ehrenamt-Belastung für Einzelprojekte
- Professionelle Unterstützung bei Problemen
- lokaler Erfahrungsaustausch
- Standardisierte Prozesse und Verträge
- Backup bei personellen oder finanziellen Engpässen



© Wohnen für Alle eG, Freiburg

Politische Vorteile

Mehr Durchschlagskraft:

- Gemeinsame Lobbyarbeit
- Stärkere Verhandlungsposition gegenüber Kommunen und privaten Verkäufern
- Öffentlichkeitsarbeit aus einer Hand
- Sichtbarkeit bei Eigenmittel-Akquise
- auch kleine Häuser vom Markt holen



© SauRiassl Syndikat

Ideelle Vorteile

Kollektive Wächterfunktion:

- dauerhaft bezahlbarer Wohnraum
- Wiederverkaufs- und Spekulationsstop

Nur 3 Rechtsmodelle schützen wirklich:

1. Miethäuser Syndikat
2. Erbbaurecht (z.B. mit Stiftung trias)
3. **Lokale Dachgesellschaft**

= **breitere Eigenkapital-Akquise:**

»Lieber tausend Freunde im Rücken als eine Bank im Nacken!«



© Miethäuser Syndikat

Mögliche Nachteile von Dachgesellschaften?

Ökonomische Risiken

- Wirtschaftliche Abhängigkeit
- Komplexe Finanzstrukturen

Organisatorische Herausforderungen

- mehr Abstimmung
- mehr Kompromisse
- längere Wege

Innenpolitische Spannungen

- Interessenskonflikte zw. Hausprojekten
- top-down Entscheidungen
- mächtiger Vorstand

Dachgesellschaften: Potentiale für ländliche Räume

- Kleinere kritische Masse → **ortsübergreifend Mitstreiter:innen** finden
- Begrenzte lokale Expertise → **gemeinsame Professionalisierung**
- Demografischer Wandel → Zusammenschluss notwendig
- Geringere Gründungskosten durch **geteilte Infrastruktur**
- leerstehende Einfamilienhäuser, Bauernhöfe = viel Potenzial

Beispiel Leben im Grünen eG, Haselbachtal, Lausitz



- Gründung 2015 als Einhaus-Projekt
- 2022 Übernahme zweiter Hof, Alteigentümer wurde Mitglied
- Raum für 40 Menschen nach Sanierung
- ökologischer Landbau, Kleingewerbe

© Leben im Grünen eG, <https://leben-im-gruenen.de/>

Beispiel TraWo eG Salzwedel, Altmark



- *"Transformatives Wohnen"*
- Gründung 2021
- aktuell 2 Objekte, 42 Mitglieder
- Sanierung leerstehender Fachwerkhäuser
- Buchhandlung als öffentlicher Ort
- Wohnungen für lokale Bevölkerung
- unverkäuflich und gemeinschaftlich

© TraWo eG, www.trawo-eg.de

Rechtsformen im Vergleich: Genossenschaft

Pro

- Demokratische Mitbestimmung nach Genossenschaftsgesetz
- etablierte Rechtsform
- akzeptiert bei Banken
- Prüfungsverband bietet Sicherheit
- KfW-Programm 134 für Eigenkapital

Contra

- Höhere Gründungskosten
- längere Wartezeit bis zur Eintragung
- Strenge Prüfungsanforderungen
- Jährliche Prüfungskosten

Rechtsformen im Vergleich: Regionales Syndikat

Pro

- Flexiblere Struktur
- Niedrigere Gründungskosten
- Demokratische Kontrolle über Verein
- GmbH für operative Geschäfte

Contra

- Komplexere Doppelstruktur
- Weniger etabliert bei Banken
- Erfordert gute Abstimmung zwischen beiden Rechtsformen
- komplexere steuerliche Behandlung
- Kein Zugriff auf KfW-Programm 134

Rechtsform passt besser, wenn...

Dachgenossenschaft

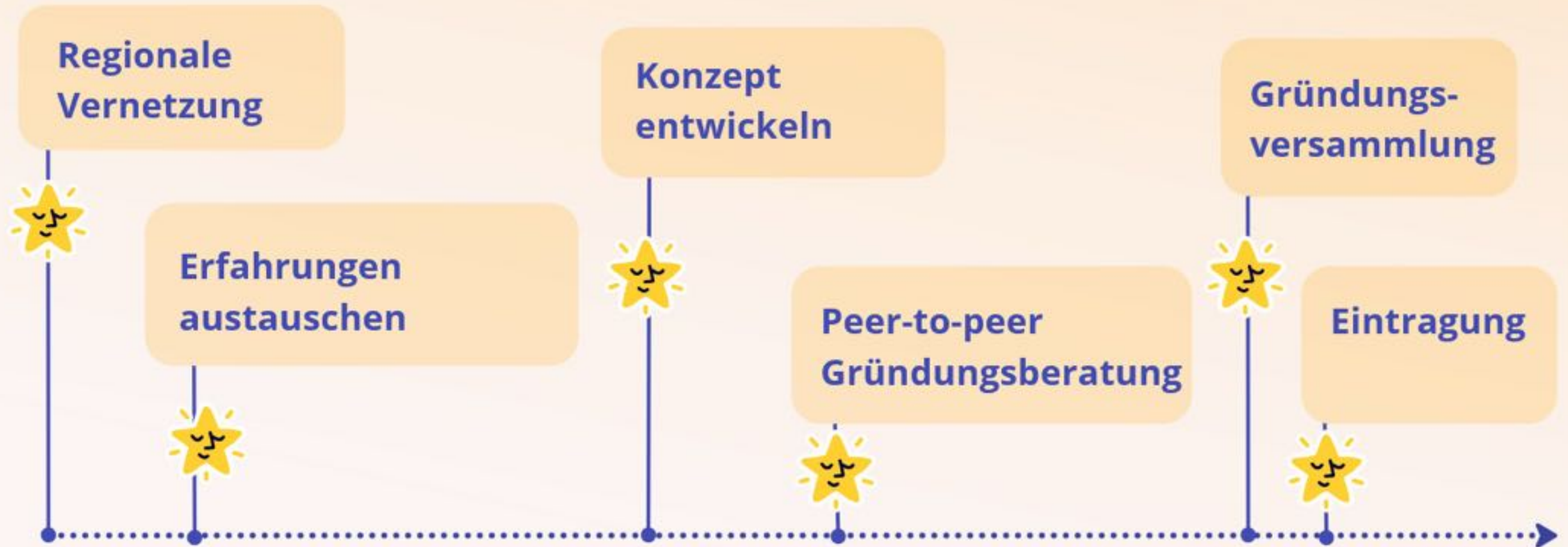
- Schwerpunkt auf reines Wohnen liegt
- Zugriff auf KfW134 wichtig
- große Auswahl an Banken gewünscht
- konservative Kreise vom Modell überzeugt werden sollen

Regionales Syndikat

- Niedrige Gründungskosten wichtig
- schnelle Gründung gewünscht
- Verschiedene Geschäftsfelder geplant
- Mehr Flexibilität gewünscht

Nächste Schritte

Tipp Online-Workshop Phasenmodell



Weiterführende Literatur



https://win.fgw-ev.de/media/rz_fgw_broschuere_dachstrukturen_0525_web_barrierefrei.pdf
<https://www.wohnbund.de/category/publikationen>

So geht es weiter

Das folgt von unserer Seite:

**Nachklapp E-Mail mit
Aufzeichnungslink**

Ihr könnt aktiv werden:

- **folgt uns auf Social Media
(Instagram, Linked In)**
- **Weitersagen erlaubt – teilt es
gerne in Euren Netzwerke**
- **für weitere Veranstaltungen
anmelden**

Di, 28.08.2025 / 16–18 Uhr online

Wilde Allianzen

Stakeholder und Partnerschaften
mit Luciana Maia

Di, 02.09.2025 / 16–18 Uhr online

Digitale Tools für Gruppen

mit Thomas Radünz

Feedback & Fragen



Bitte füllt den
Feedback-Bogen aus!

*»Wenn du schnell gehen willst, gehe allein.
Wenn du weit gehen willst, gehe gemeinsam.«
Afrikanisches Sprichwort*