

# Die Ölberg eG: Fallstudie zur Gründung einer stadtteilorientierten Wohnungsgenossenschaft

**Bernhard Faller**

November 2009



**Quaestio**  
FORSCHUNG & BERATUNG

Theaterplatz 3 . D - 53177 Bonn  
Fon: +49 (0)228 55547268  
Fax: +49 (0)228 55547271  
faller@quaestio-fb.de . www.quaestio-fb.de

Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein Westfalen,  
Referat für Wohnraumförderungsprogramme und Wohnungswirtschaft;  
Kontakt: Barbara Joeres, Tel: 0211/38434226

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
<b>2. Der Ölberg: Stadtteilcharakteristik</b>	<b>3</b>
<b>3. Zur Entstehung der Eigentümerzusammenarbeit</b>	<b>6</b>
<b>4. Das Modellvorhaben wISG: Vom Eigentümernetzwerk zur Ölberg eG</b>	<b>7</b>
<b>5. Das Selbst- und Aufgabenverständnis der Ölberg eG</b>	<b>9</b>
5.1 Stadtteilentwicklung als Hauptanliegen	11
5.2 Das Kerngeschäft der Wohnungsgenossenschaft Ölberg	11
5.3 Ergänzende Ziele und Tätigkeitsfelder	12
5.4 Geschäftsmodell und Finanzierung	12
<b>6. Empfehlungen für die künftige Arbeit der Ölberg eG</b>	<b>13</b>
<b>7. Kontaktdaten der Ölberg eG</b>	<b>14</b>
<b>8. Anhang: Wirtschaftlichkeitsberechnungen</b>	<b>15</b>
8.1 Der Investitionsaufwand	15
8.2 Einnahmen und Ausgaben während der Vermietung	16

## 1. Vorbemerkung

Das vorliegende Papier ist das Ergebnis einer zunächst als Machbarkeitsstudie für eine Genossenschaftsgründung vom Land NRW finanzierten Arbeit. Die sich auf den Zeitraum April bis Oktober 2009 erstreckende Zusammenarbeit mit den Gründungsmitgliedern der Ölberg eG hat jedoch mehr und mehr den Charakter einer Gründungsbegleitung und Gründungsberatung erhalten, die schließlich in einer Gründungsversammlung am 29. 09. 2009 gemündet ist. Hiervon ausgehend wurden die Gründungsunterlagen zur Prüfung eingereicht. Der Abschluss der Gründungsprüfung und die Eintragung der Genossenschaft werden für den November 2009 erwartet.

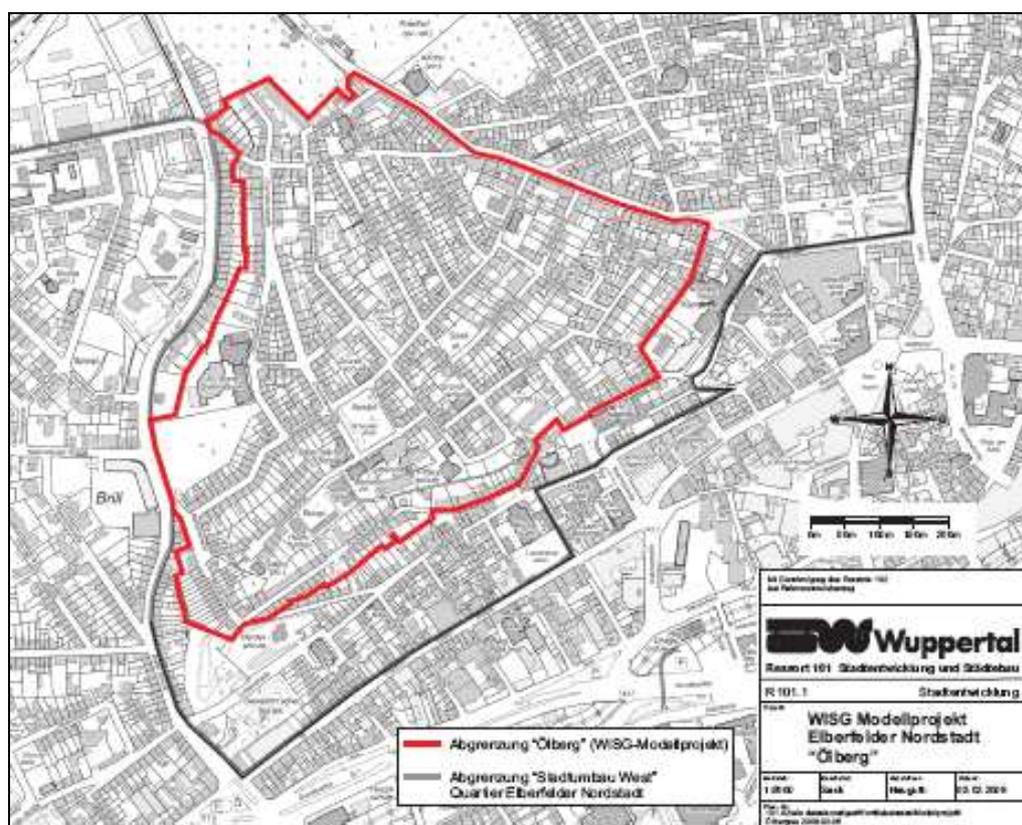
Quaestio hat die Machbarkeitsstudie und Gründungsbegleitung in Kooperation mit dem kölnInstitut iPEK, hier vertreten durch Luise Willen, übernommen. Das kölnInstitut iPEK hat dabei insbesondere die Interessen der Gründungsmitglieder aufgenommen, Gruppenentscheidungen zum Selbstverständnis und den Zielvorstellungen der zukünftigen Genossenschaft moderiert und sie in einen Satzungsentwurf überführt. Diese Satzung wurde durch kölnInstitut iPEK über mehrere Rückkopplungsrunden mit dem Prüfungsverband auf die Bedürfnisse der zu gründenden Ölberg eG angepasst. Sie bildete schließlich die wesentliche Grundlage zur Durchführung der Gründungsversammlung.

Der vorliegende Bericht steht in der alleinigen Verantwortung von Quaestio. Zwischen dem Ministerium für Bauen und Verkehr (NRW) und Quaestio wurde - dem veränderten Charakter der Arbeit folgend - vereinbart, den Abschlussbericht nicht im Stil einer Machbarkeitsstudie anzulegen, sondern ihn als Fallstudie der erfolgten Genossenschaftsgründung vorzulegen. Deswegen werden im Folgenden insbesondere die Ausgangssituation im Quartier sowie die Gründungshistorie der Ölberg eG beschrieben.

## 2. Der Ölberg: Stadtteilcharakteristik

Der Ölberg ist ein gründerzeitlich geprägtes Stadtquartier in Wuppertal-Elberfeld. Als Bestandteil der Elberfelder Nordstadt ist er citynah gelegen und recht hoch verdichtet. Er umfasst in der untenstehenden Abgrenzung ca. 2.000 Gebäude mit über 2.800 Eigentümern und ca. 12.000 Bewohnern. Knapp 400 Eigentümer wohnen als Selbstnutzer auf dem Ölberg, rund weitere 350 leben in Wuppertal und der überwiegende Rest der Eigentümer wohnt außerhalb von Wuppertal.

**Abbildung 1: Abgrenzung Ölberg (zugleich Geschäftsbereich der Ölberg eG)**



Die Stadt Wuppertal hat i. W. aufgrund ihrer wirtschaftlichen Entwicklungsprobleme nicht nur mit Arbeitslosigkeit und Finanzschwäche zu kämpfen, sondern verzeichnet auch einen Rückgang der Einwohnerzahlen. Zwar ist die neue Prognose des Statistischen Landesamtes mit einem Verlust von 8% der Bevölkerung bis 2030 weniger dramatisch als bisherige Prognosen, doch bliebe auch unter diesen nunmehr verbesserten Vorzeichen ein Angebotsüberhang bei Wohnungen absehbar, der (unter Berücksichtigung weiteren Neubaus) rund 10 bis 15% betragen kann.

**Abbildung 2: Gründerzeitliche Bebauung auf dem Ölberg**

Quelle: Quaestio / B. Fallner

Angesichts der aktuell sichtbaren Marktlage muss man befürchten, dass sich die Leerstände sehr stark in der gründerzeitlichen Talachse entlang der Wupper konzentrieren. Denn das Tal ist mit seinen unmittelbar angrenzenden Hanglagen heute schon das schwächere Glied in den Teilräumen des Wuppertaler Wohnungsmarktes. Hier konzentrieren sich die Leerstände, und die Wohnungen werden nur bei sehr günstigen Preisen am Markt akzeptiert. Typischerweise korrespondiert mit diesen Charakteristika eine Sozialstruktur, die

mit hohen Ausländeranteilen, hoher Arbeitslosigkeit und letztlich auch hohen Transferempfängerquoten einhergeht. Angesichts der geringen Mieten und der eher negativen regionalwirtschaftlichen Perspektiven kann es nicht verwundern, dass die Immobilieneigentümer hohe Unsicherheiten bezüglich der zukünftigen Wertentwicklung haben und im Zweifel vor Investitionen in ihre Immobilien zurückschrecken. Durch diese Investitionszurückhaltung entstehen Instandhaltungsdefizite, die die Wohnqualität im Inneren der Häuser beeinträchtigen und zugleich das äußere Erscheinungsbild belasten.

Innerhalb der Wuppertaler Talachse bestehen gravierende Unterschiede. Einige Teillagen haben aus ihrer inneren Struktur, ihrer Lage oder auch ihrer Historie heraus so hohe Belastungen zu tragen, dass hier kaum mehr eine zahlungsfähige Nachfrage mobilisiert werden kann und dementsprechend die private Investitionstätigkeit zum Stillstand gekommen ist. Die Probleme sind hier so eklatant, dass die Hauseigentümer als Investoren in den Defiziten und der dementsprechenden Marktferne der Quartiere gefangen bleiben.

Diese Argumentation gilt z. T. auch für den Ölberg. Er kann sich jedoch durch seine Halbhöhenlage und durch seinen geschlossenen (nicht von sperrigen Infrastrukturen durchsetzten) Quartierscharakter qualitativ von den beschriebenen schwierigen Quartieren absetzen. Auch die gründerzeitliche Architektur hebt sich in ihrer Repräsentativität und ihrem Erscheinungsbild deutlich von anderen Quartieren der Talachse ab. Nicht zuletzt verfügt der Ölberg über gute Schulen und eine interessante Mischung von Geschäften und Kneipen. Die Migrantenkultur mischt sich hier weniger mit einer Punkszene, sondern vor allem auch mit einer engagierten Künstler- und Kleinunternehmerszene. Insbesondere die zuletzt genannten Gruppen tragen mit ihrem persönlichen Engagement und ihrem mittlerweile erreichten Organisations- und Vernetzungsgrad in hohem Maße zu einem positiv wirkenden Stadtleben bei.

Insofern ist der Ölberg heute ein Stadtteil mit ungewisser Zukunft. Vorstellbar ist, dass die vorhandenen Qualitäten Ausgangspunkt einer kräftigen Aufwertung und eines Preisanstiegs sein werden, die mit Luxusmodernisierungen und einer Umwälzung der Sozialstruktur einhergehen. Dabei kann sich auch die Nachbarschaft hochwertiger Gebiete im Sinne von Überschwappeffekten auswirken. Nicht minder wahrscheinlich ist jedoch, dass der Ölberg im Sog einer regionalökonomischen Schwäche mit den anderen Quartieren der Wuppertaler Talachse abrutschen wird.

### 3. Zur Entstehung der Eigentümerzusammenarbeit

Zusammen mit weiteren Stadtteilen ist die Elberfelder Nordstadt 2005 von der Stadt Wuppertal als Schwerpunktgebiet für den Stadtumbau-West ausgewählt worden. In diesem Zusammenhang wurden hier bereits einige Maßnahmen durchgeführt. Hierzu gehört z. B. der Aufbau einer Zwischennutzungsagentur oder die Neugestaltung des Schusterplatzes. Auch diese öffentlich finanzierten Maßnahmen wurden und werden in einer engen Kooperation mit den Akteuren aus dem Stadtteil durchgeführt. Schnittstelle vieler Aktivitäten ist dabei ein Organisations- und Beratungsbüro, das von zwei Eigentümern aus dem Quartier geleitet wird. Das Büro ist nicht nur verantwortlich für die Zwischennutzungsagentur. Es initiiert auch vielfältige weitere Aktivitäten in der Nordstadt und für den Ölberg. Die Inhaber sind Mittelpunkt des Vereins Unternehmer für die Nordstadt und Schnittstelle zu anderen Netzwerken und Gruppen im Stadtteil. Ohne im Einzelfall die Urhebererschaft verschiedener Aktivitäten genau zuzuordnen, sind aus diesem Kontext heraus u. a. ein Wochenmarkt auf dem Otto-Böhne-Platz, ein regelmäßiger Künstlermarkt, das Nordstadtportal im Internet ([www.nord-stadt.de](http://www.nord-stadt.de)), die regelmäßig erscheinende Nordstadtbroschüre und vielfältige kulturelle sowie sportliche Aktivitäten für unterschiedliche Gruppen entstanden.

Aus diesem Engagement ist auch die Erkenntnis gereift, dass insbesondere die Immobilieneigentümer des Ölbergs ein Interesse an der sozialen und ökonomischen Stabilisierung des Stadtteils haben, da dies für sie unmittelbar immobilienwirtschaftlich positive Effekte hat. Bei der Sensibilisierung für immobilienwirtschaftliche Themen spielte auch die Kritik am Bewirtschaftungsverhalten anderer Eigentümer eine Rolle. Als besonderes Ärgernis wurde der Ankauf von Wohnungsbeständen durch auswärtige und zum Teil ausländische Investoren empfunden, da in der Folge ein auf die Extreme „Liegenlassen“ und Luxusmodernisierung hin orientiertes Bewirtschaftungsverhalten zu beobachten war.

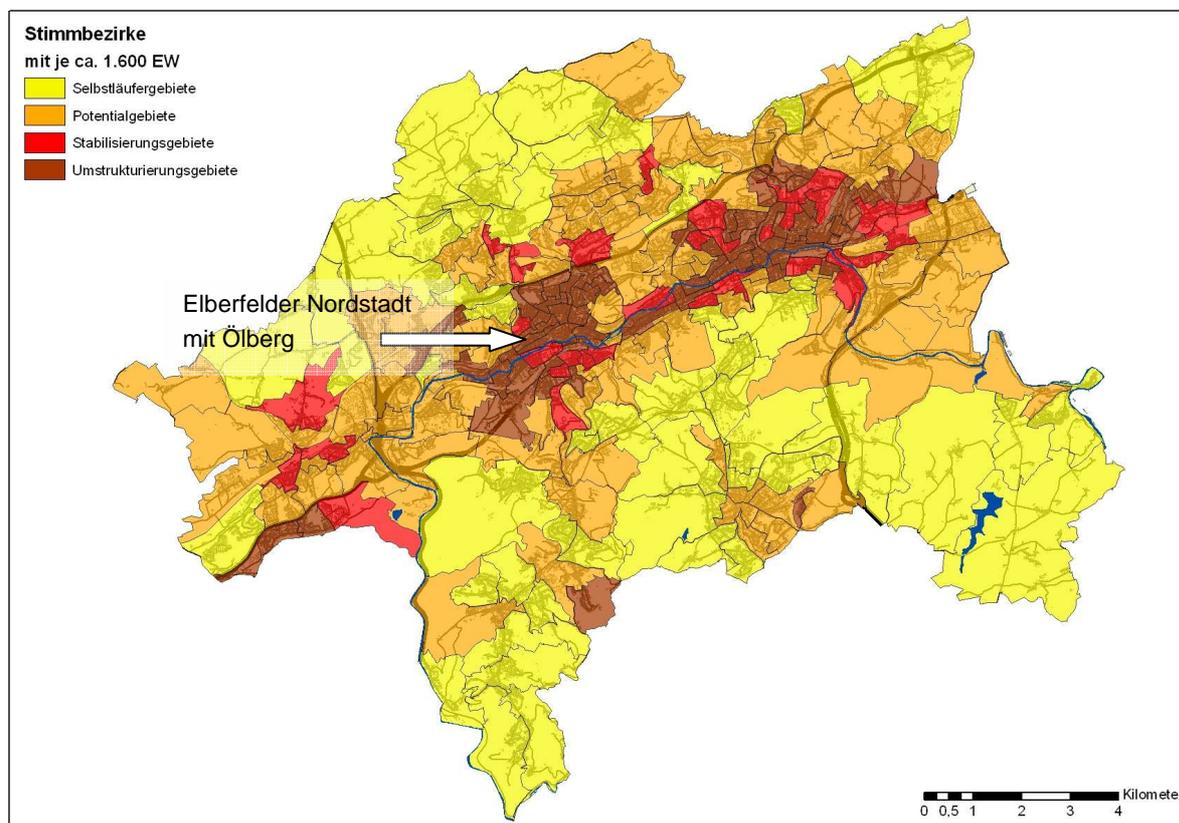
Das hohe Engagement in Fragen der Stadtteilentwicklung hatte sich zuvor (mit Ausnahme der Zwischennutzungsagentur) primär auf soziale und kulturelle Projekte sowie auf Nutzungs- und Gestaltungsfragen des öffentlichen Raumes bezogen. Bis dato war jedoch nicht sichtbar, dass dies den Immobilienmarkt spürbar beeinflusst hätte. Ein von der Stadt Wuppertal in Auftrag gegebenes Gutachten<sup>1</sup> machte zeitgleich sichtbar, dass die Wohnungsnachfrage absehbar schwächer wird und insbesondere die Quartiere der Wuppertaler Talachse und mit ihnen auch der Ölberg besondere Risiken tragen. Die Talachse wird im „Wohnqualitätsatlas“ sehr deutlich als das schwächste Glied des Wuppertaler Wohnungsmarktes herausgestellt (siehe die Kategorie Umstrukturierungs-

---

<sup>1</sup> empirica GmbH (Bearb.: Bernhard Faller und Iris Fryczewski): Stadtumbau West: Städtebauliches Entwicklungskonzept Wuppertal. Bonn 2007.

gebiete und Stabilisierungsgebiete in der folgenden Abbildung). In der Konsequenz der mit dem Gutachten verbundenen Empfehlungen wurde der Eigentümerkooperation ein zentraler Stellenwert in der künftigen Stadtentwicklungspolitik und Stadterneuerungspraxis zugeordnet.

**Abbildung 3: Wohnqualitätsatlas Wuppertal**



Quelle: empirica GmbH (Bearb: Bernhard Fallner und Iris Fryczewski): Städtebauliches Entwicklungskonzept Wuppertal, Bonn 2007, S. 55.

#### 4. Das Modellvorhaben wISG: Vom Eigentümernetzwerk zur Ölberg eG

In Kooperation mit der Stadt Wuppertal hat sich das Eigentümernetzwerk im Frühjahr 2008 erfolgreich bemüht, in das nordrhein-westfälische Modellverfahren zu „wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften (wISG)“ aufgenommen zu werden. Vorher wurden dort bereits ein Vorhaben aus Dortmund und aus Köln begleitet und unterstützt.<sup>2</sup> In den

<sup>2</sup> Die Modellphase wurde im Sommer 2009 abgeschlossen. Sie wurde von empirica GmbH in Kooperation mit Bernhard Fallner (heute Quaestio) organisatorisch und fachlich betreut. Der Endbericht zum Modellverfahren wird bis Jahresende 2009 vorgelegt. Hier werden auch die Stationen in der Zusammenarbeit des Eigentümernetzwerkes ausführlicher beschrieben. Ausgangspunkt zur Einrichtung dieses Modellverfahrens war die Gesetzgebung zu Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen. Denn während der Gesetzesvorbereitung wurde diskutiert, ob der Anwendungsbereich auf die Zentren und Einzelhandelszonen beschränkt bleiben oder auf Wohnquartiere ausgedehnt werden soll. Die Entscheidung für einen zunächst beschränkten Anwendungsbereich wurde mit der Einrichtung des Modellverfahrens zur Erprobung von wISG verknüpft.

Modellvorhaben sollte erprobt werden, unter welchen Bedingungen die Eigentümerzusammenarbeit in Wohnquartieren Erfolg versprechend ist und welche Erwartungen aus stadtentwicklungspolitischer Sicht daran zu knüpfen sind. Aus dem Modellverfahren konnte für die Eigentümerzusammenarbeit auf dem Ölberg eine organisatorische Unterstützung (i. W. Moderation, Prozessorganisation, Beratung) mobilisiert werden.

Das Eigentümernetzwerk profitiert sehr stark von bereits bestehenden persönlichen Kontakten der beteiligten Personen untereinander und zum Teil von bereits erprobter Zusammenarbeit. Von Beginn waren hier ca. 15 Personen involviert, die als Immobilieneigentümer und mehrheitlich als Selbstnutzer ihren Lebensmittelpunkt auf dem Ölberg haben. In den ersten Diskussionen dieses neuen Eigentümernetzwerkes wurden Zielsetzungen und zum Teil auch darauf bezogene Maßnahmen diskutiert und bewertet. Demnach sollte die Zusammenarbeit darauf ausgerichtet werden,

- die soziale Mischung im Stadtteil durch den Erhalt preiswerten Wohnraums zu stabilisieren,
- dem Wohnumfeld auch abseits der baulichen Neugestaltung mehr Aufmerksamkeit zukommen zu lassen,
- überforderte Eigentümer bei der Bewirtschaftung und Entwicklung ihrer Immobilien zu unterstützen,
- Chancen für den Eigentumsübergang von Immobilien an neue, stadtteilorientierte Eigentümer zu suchen und zu nutzen,
- die Interessenvertretung und Lobbyarbeit für den Ölberg zu verstärken,
- das Eigentümerengagement für den Ölberg zu verbreitern und zu intensivieren
- eine organisatorische Dachform für die Eigentümerzusammenarbeit zu finden.

Besonders dringlich war es dem Eigentümernetzwerk, eine organisatorische Lösung bzw. Rechtsform für die Zusammenarbeit zu finden. Wahrscheinlich wurde diese Priorität auch aus der Erfahrung heraus formuliert, dass zwar einzelne Projekte über bestehende Organisationsstrukturen (z. B. Unternehmerverein) oder informell abgewickelt werden können, ein weiter reichendes Engagement unter einer größeren Beteiligung der Eigentümerschaft jedoch einen organisatorischen und damit auch rechtlichen Rahmen braucht.

Von Beginn an wurde die Genossenschaft als Rechtsform favorisiert. Zunächst konkurrierten zwei unterschiedliche Ideen für die Genossenschaft. Teile der Gründungsinitiative bevorzugte eine Dienstleistungsgenossenschaft, deren primäres Geschäftsfeld eigentümer- und bewohnerorientierte Serviceangebote für den Ölberg sein sollten (u. a. Anstellung von

Quartiershausmeistern). Andere Eigentümer haben sich für den Einstieg in das Immobiliengeschäft stark gemacht. Nachdem im Februar 2009 ein selbst finanziertes Tagesseminar mit einem Genossenschaftsexperten durchgeführt wurde, ergaben sich Mehrheiten für die Wohnungsgenossenschaft. Dabei wurde im Verlauf des Seminars auch eine Ernsthaftigkeit erkennbar, die eine zügige Gründung realistisch erscheinen ließ.

## 5. Das Selbst- und Aufgabenverständnis der Ölberg eG

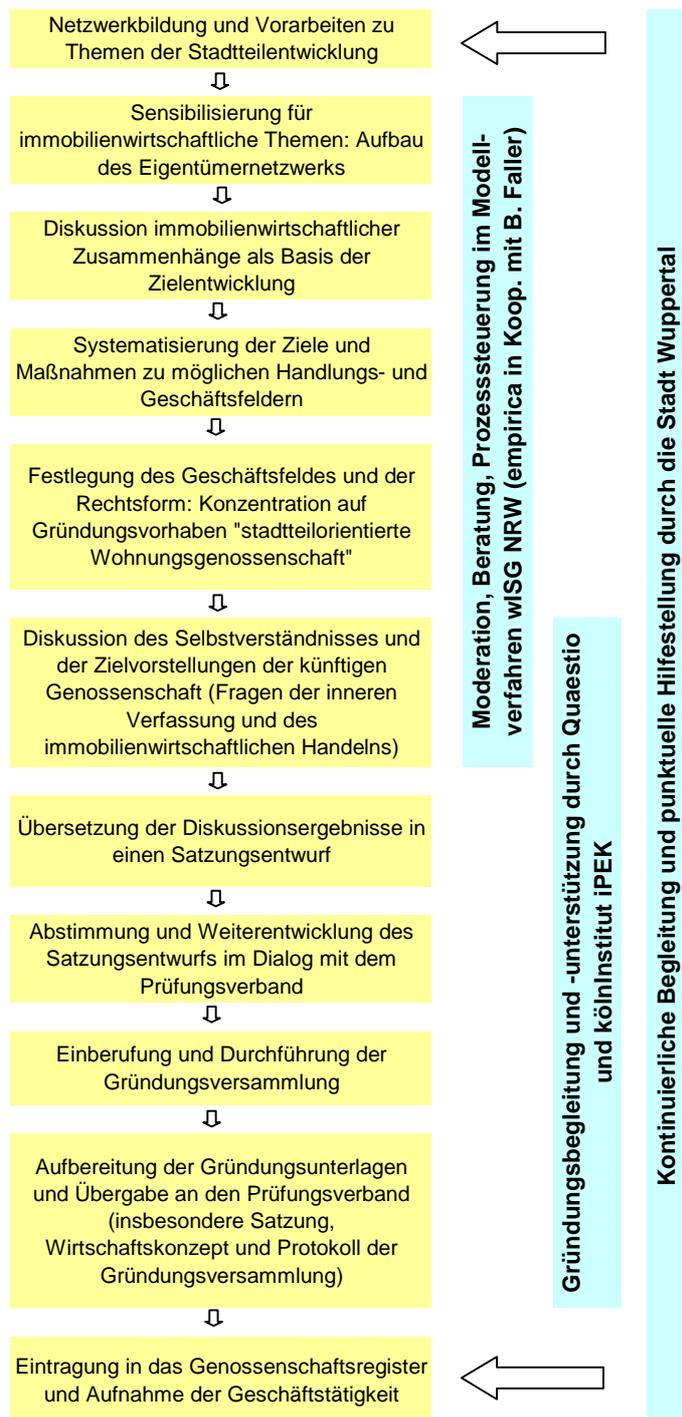
Nach dem mehrheitlichen Beschluss zur Gründung einer Wohnungsgenossenschaft konnte der Gründungsprozess sehr zügig durchlaufen werden. Eine Verzögerung ergab sich jedoch aus der zwischenzeitlichen Gelegenheit, ein attraktives sanierungsbedürftiges Objekt im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu erwerben.<sup>3</sup> Zwar kam es aufgrund des höheren Gebots eines anderen Bieters nicht zum Erwerb. Die von der Vorbereitung des Erwerbs ausgelöste Unterbrechung des Gründungsprozesses war dennoch zielführend, da sie die Handlungsfähigkeit des Netzwerkes verdeutlichte. Denn es ist vor der eigentlichen Gründung und Rechtsfähigkeit und somit ausschließlich auf der Basis des gegenseitigen Vertrauens gelungen, das für die Zwangsversteigerung erforderliche Kapital aus dem Privatvermögen der Gründungsmitglieder kurzfristig zu mobilisieren.

Anschließend konnte der Gründungsprozess zügig fortgesetzt werden, so dass die formelle Gründungsversammlung schließlich am 29. 09. 2009 durchgeführt wurde. Einen Überblick über die Stationen des Gründungsprozesses und die darauf bezogene Unterstützung gibt die folgende Abbildung.

---

<sup>3</sup> Die Diskussionen zum Erwerb des Objektes wurden auf der Basis entsprechender Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt, die im Anhang (Kap. 8) dokumentiert sind.

**Abbildung 4: Überblick über den Ablauf des Gründungsprozesses der Ölberg eG**



Entwurf: Quaestio

Die Ergebnisse der mit dem Gründungsprozess verbundenen Diskussionen spiegeln sich in den anschließend wiedergegeben Zielvorstellungen der Geschäftstätigkeit.

## 5.1 Stadtteilentwicklung als Hauptanliegen

Die Ölberg eG sieht es als Hauptaufgabe an, den Ölberg als Stadtteil sozial- und ökonomisch zu stabilisieren sowie zukunftsfähig zu machen. Damit verbinden sich unterschiedliche Zielvorstellungen:

- Ein soziales und ökonomisches „Abrutschen“ soll verhindert werden, so dass eine rentierliche Wohnungs- und Immobilienbewirtschaftung noch möglich ist und eine Wertstabilität der Immobilien erzielt werden kann.
- Die soziale Mischung im Stadtteil soll stabilisiert und eine Luxussanierung des Stadtteils mit entsprechender Verdrängung vorhandener Bewohner vermieden werden.
- Die Zukunftsfähigkeit des Ölbergs soll dabei insbesondere auch durch Etablierung hoher ökologischer und energetischer Standards sowie durch alters- und familiengerechte Wohnungsangebote gesichert werden.

Die Wohnungsgenossenschaft auf dem Ölberg will sich in diesem Zusammenhang insbesondere für eine Immobilienbewirtschaftung einsetzen, die auch an den Belangen des Stadtteils orientiert ist. Dies soll sich nicht nur in der eigenen Bewirtschaftungs- und Investitionspraxis ausdrücken. Zugleich wird angestrebt, aus der Vernetzung der Immobilieneigentümer untereinander eine Verantwortungsgemeinschaft für den Stadtteil zu entwickeln. Dies schließt auch das Bestreben ein, zum Verkauf stehende Immobilien – über den Ankauf durch die Ölberg eG hinaus - an derart kooperationsbereite und in der Regel lokal oder regional verankerte Eigentümer zu vermitteln.

## 5.2 Das Kerngeschäft der Wohnungsgenossenschaft Ölberg

Die Wohnungsgenossenschaft wählt in Ergänzung zu vielen anderen Aktivitäten auf dem Ölberg für die eigene Tätigkeit den Weg, Immobilien anzukaufen, sie zu entwickeln (z. B. durch Umbau und/oder Modernisierung) und anschließend langfristig zu bewirtschaften. Dieses Engagement zielt insbesondere darauf,

- durch eine sozial orientierte Investitions- und Bewirtschaftungspraxis preiswerten Wohnraum auf dem Ölberg zu sichern,
- durch vorbildliche Lösungen im ökologischen und energetisch orientierten Wohnungsbau neue Standards und Lösungen zu etablieren und Nachahmer im Stadtteil zu motivieren,

- durch vorbildliche Lösungen eines zielgruppenspezifischen Wohnungsbaus (insbesondere Senioren) neue Standards und Lösungen zu etablieren und Nachahmer zu motivieren.

Die Gründungsmitglieder sind sich bewusst, dass nicht bei jedem einzelnen Objekt alle Zielvorstellungen gleichermaßen umgesetzt werden können. Insofern sind hier in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit des einzelnen Objektes jeweils Abwägungsentscheidungen zu treffen.

### **5.3 Ergänzende Ziele und Tätigkeitsfelder**

Die Wohnungsgenossenschaft auf dem Ölberg strebt an, durch ergänzende Aktivitäten die Ziele der Quartiersentwicklung zu unterstützen. Hierzu kann insbesondere gehören:

- Vernetzung der Eigentümer untereinander, um die Interessenvertretung für den Stadtteil zu verbessern (z. B. gegenüber der Stadt), einen Erfahrungsaustausch zu ermöglichen und sich gegenseitig zu unterstützen
- Initiativen und Maßnahmen zur Verbesserung der Investitions- und Bewirtschaftungspraxis der privaten Eigentümer auf dem Ölberg (z. B. Beratungsangebote, Öffentlichkeitsarbeit, Dienstleistungsangebote)
- Vernetzung der Eigentümer und Bewohner im Stadtteil, um den sozialen Zusammenhalt und die Integrationsfähigkeit zu verbessern.
- Verbesserung der Pflege und Instandhaltung des öffentlichen Raumes (in Ergänzung zu den öffentlichen Zuständigkeiten)

### **5.4 Geschäftsmodell und Finanzierung**

Das immobilienwirtschaftliche Kerngeschäft der Ölberg eG zielt darauf, durch positiv wirkende Wohnungsbauinvestitionen und Bewirtschaftungskonzepte die Gesamtattraktivität des Ölbergs zu steigern. Insofern geht es nicht um eine hohe Rendite aus der Wohnungsbewirtschaftung, sondern primär um eine hohe Quartiersrendite in Form eines aufgewerteten und stabilisierten Umfeldes. Dennoch muss natürlich die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs gewährleistet sein und die Ölberg eG kann die marktwirtschaftlichen Bedingungen nicht außer Acht lassen.

Wirtschaftliche Basis jeder Wohnungsgenossenschaft sind zunächst die Mieteinnahmen. Damit jedoch Spielräume für die beschriebene Investitions- und Bewirtschaftungspraxis entstehen, setzt die Ölberg eG - anders als normale Wohnungsgenossenschaften - nicht primär auf Kapitalzuflüsse durch die Mieter (Erwerb von Geschäftsanteilen gegen Wohn- und Mitbestimmungsrecht in der eG), sondern als stadtteilorientiertes Unternehmen zugleich auf eine breitere Kapitalbeteiligung aus dem Stadtteil.

In ihrer Satzung hat die Ölberg eG unterschiedliche Möglichkeiten für derartige Kapitalzuflüsse geschaffen:

- Die normale Mitgliedschaft ist an den Erwerb von Geschäftsanteilen gebunden (5 Anteile zu je 150 €) und kann natürlich auch ohne die Ausübung von Wohnrecht angenommen werden.
- Zusätzlich ist die Möglichkeit zur Aufnahme von investierenden Mitgliedern geschaffen worden. Hierbei ist daran gedacht, dass mögliche Unterstützer hierin eine sinnvolle Alternative zu einer normalen Geldanlage sehen.
- Schließlich sollen auch Genussscheine ausgegeben werden, die als „Ölbergaktie“ bekannt gemacht werden.

Je mehr Kapital auf diesem Weg zufließt, umso weniger ist die Ölberg eG auf relative teure Bankkredite zur Finanzierung ihrer Wohnungsbauinvestitionen angewiesen. Die Ölberg eG stellt den Kapitalgebern nach einer Anlaufphase eine Rendite von 2% in Aussicht. Voraussetzung einer derartigen Kapitalbeteiligung aus dem Stadtteil ist, dass die positiven Absichten der Ölberg eG glaubwürdig erkennbar werden. Dies setzt einen entsprechenden Vertrauensaufbau im Stadtteil voraus, der sich auch aus dem Erfolg erster realisierter Projekte speisen wird.

## **6. Empfehlungen für die künftige Arbeit der Ölberg eG**

Nach der Eintragung in das Genossenschaftsregister ist die Geschäfts- und Rechtsfähigkeit der Ölberg eG hergestellt. Um das oben beschriebene Geschäftsmodell mit Leben zu füllen, haben der Ankauf von Objekten und die vorbereitende Marktsondierung im nächsten halben Jahr die oberste Priorität. Dies verbindet sich auch mit den folgenden unterstützenden und ergänzenden Aktivitäten.

- Über das bestehende und noch auszubauende (Eigentümer-)Netzwerk müssen laufend verkaufsbereite Eigentümer und entsprechende Objekte identifiziert werden,

so dass Ankaufverhandlungen frühzeitig geführt werden können. Dabei sollten die Ankaufverhandlungen auch genutzt werden, um systematisch Erfahrungswissen im Umgang mit den oftmals älteren Eigentümern aufzubauen. Im Zweifel wird es nötig sein, als Voraussetzung eines günstigen Ankaufpreises entsprechende Wertgutachten oder ertragsbasierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen bereit zu stellen und/oder auch Möglichkeiten einer späteren Gewinnbeteiligung des Alteigentümers auszuloten.

- Die Öffentlichkeitsarbeit und der Vertrauensaufbau im Stadtteil sollen zu einer Daueraufgabe werden, damit die Ankaufverhandlungen unterstützt werden und die Basis für die gewünschten Kapitalzuflüsse gestärkt werden kann.
- Die Pflege und Ausweitung des Eigentümersnetzwerks sollte nach der erfolgreich verlaufenen Informationsveranstaltung<sup>4</sup> eine hohe Priorität haben. Nachdem die Gründungsinitiative mit ca. 15 Personen eine hohe Arbeitsfähigkeit bewiesen hat, müssen nun Arbeits- und Kommunikationsformen für die Beteiligung einer breiteren Eigentümerschaft entwickelt werden, so dass auf dieser Basis auch Projekte und Maßnahmen (wie z. B. der Quartiershausmeister) realisiert werden können.
- Schließlich sollte die Besonderheit der Aktivitäten von Eigentümersnetzwerk und Ölberg eG weiterhin genutzt werden, um vorhandene Fördermöglichkeiten auszuschöpfen. Eine entsprechende Bewerbung im Bundesprogramm „Altersgerechter Umbau“ wurde im Oktober eingereicht.

## 7. Kontaktdaten der Ölberg eG

Die Ölberg eG ist unter folgender Adresse zu erreichen:

Ölberg e.G. (in Gründung)  
Gaby Schulten  
c/o ORG.Beratung  
Zimmerstr. 40  
42105 Wuppertal  
Tel.: 0202 4957018  
Fax: 0202 4957017  
Mail: [www.ölberg-eg.de](http://www.ölberg-eg.de)  
Internet: [info@ölberg-eg.de](mailto:info@ölberg-eg.de)



---

<sup>4</sup> In Vorfeld dieser Veranstaltung wurden mit Unterstützung der Stadt Wuppertal ca. 700 Eigentümer eingeladen, um sich über die Aktivitäten des Eigentümersnetzwerkes und der Ölberg eG (in Gründung) zu informieren.

## 8. Anhang: Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Eine Schlüsselstelle im Gründungsprozess der Ölberg eG war die zwischenzeitliche Möglichkeit zum Ankauf eines Objektes im Rahmen einer Zwangsversteigerung, da sich hier die Handlungsbereitschaft und Handlungsfähigkeit des Eigentümernetzwerkes beweisen musste und bewiesen hat. Eine zentrale Voraussetzung bildete dabei die Prüfung der Wirtschaftlichkeit von Ankauf, Sanierung und anschließender Bewirtschaftung. Grundlage der Diskussionen waren die folgenden Berechnungen.

### 8.1 Der Investitionsaufwand

Dargestellt werden zunächst der geplante Erwerb und die Sanierung des Objektes.

#### Teil 1: Investitionsrechnung

##### Allgemeine Daten

Grundstücksgröße ca.	250	qm	
BGF Gewerbe	0	qm	
BGF Wohnen	644	qm	geschätzt
Nutzfläche Gewerbe	0	qm	
Nutzfläche Wohnen	585	qm	

##### Kosten

##### **Grundstückskosten bzw. Altbaussubstanz**

Ankauf		pauschal	70.000 €	
Makler		0,00 %	0 €	
Grunderwerbssteuer / NK		5,00 %	3.500 €	<b>73.500 €</b>

##### **Herrichtung / Erschließung**

Mieterentschädigung		pauschal	5.000 €	
Abbruch / Dekontamination		pauschal	10.000 €	
Ablösekosten		pauschal	0 €	
Erschließung	250 qm	x	0 €/qm	<b>15.000 €</b>

##### **Baukosten**

0 qm NGF Gewerbe	x	0 €/qm	0 €	
585 qm NGF Wohnen	x	500 €/qm	292.500 €	
0 TG-Stellplätze (Zulage)	x	10.000 €/Stpl.	0 €	<b>292.500 €</b>

##### **Außenanlagen**

60 qm Grundstücksfläche	x	0 €/qm	0 €	
0 Außenstellplätze	x	800 €/Stpl.	0 €	<b>0 €</b>

##### **Baunebenkosten**

12,00 % der Gesamtbaukosten	302.500 €	x 12,00 %	<b>36.300 €</b>
-----------------------------	-----------	-----------	-----------------

##### **Vertriebskosten**

Vertriebsprovision	0,30 %	von	417.300 €	1.252 €
Sonstiges (Bauschild etc.)	0,10 %	von	417.300 €	417 €
				<b>1.669 €</b>

##### **Zinsen**

Grundstück	5,00 %	von	88.500 €	9 Mon.	3.319 €
Baukosten	5,00 %	von	328.800 €	9 Mon.	12.330 €
					<b>15.649 €</b>

##### **Verwaltungskosten**

0,50 % von Gesamterlös	417.300 €	x 0,50 %	<b>2.087 €</b>
------------------------	-----------	----------	----------------

<b>Kosten gesamt</b>				<b>436.704 €</b>
----------------------	--	--	--	------------------

**Erläuterungen zu den Einzelpositionen:**

**Ankaufpreis:** Die Gründungsmitglieder waren zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung bereit, 70.000 € für das besichtigte Objekt zu zahlen. Nach der Diskussion der vorliegenden Zahlen wurde ein Maximalbetrag von 80.000 € festgelegt.

**Herrichtung / Erschließung:** Eine Wohnung war bewohnt, so dass hier wahrscheinlich eine Unterstützung für den Umzug anfallen würde, um die Sanierung vorzubereiten.

**Baukosten:** Nach einer ausführlichen Begehung durch fachkundige Gründungsmitglieder der Ölberg eG und einer befreundeten Architekten wurde der Sanierungsaufwand auf 500 €/m<sup>2</sup> geschätzt. Erreicht werden sollte damit ein mittlerer Standard, so dass eine zielgruppengerechte Miete von 5,50 €/m<sup>2</sup> erzielt werden kann.

**Baunebenkosten:** Hier kommt der in entsprechenden Kalkulationen übliche Satz von 12% zur Anwendung. Da es sich nicht um einen Neubau oder eine umfassende Sanierung handelt und die Ölberg eG zudem über befreundete, der Gründung verbundene Architekten verfügt, ist dieser Satz wahrscheinlich überhöht und enthält somit einen Puffer für Unwägbarkeiten.

**Vertriebskosten:** Hier kommt ein gegenüber normalen Vorhaben leicht reduzierter Satz zur Anwendung, da die Ölberg eG als weit verzweigtes Netzwerk mit einer hohen öffentlichen Präsenz kaum mit Vertriebskosten zu rechnen hat.

**Zinsen:** Die Kalkulation der Zinskosten erfolgt hier pauschal, da die Finanzierungsbedingungen kaum absehbar sind. Legt man die Situation beim geplanten Ankauf zu Grunde, kann ein Eigenkapital von knapp 100.000 € unterstellt werden. Die Gründungsmitglieder gehen von einer Eigenkapitalverzinsung von 2% p.a. aus. Dies korrespondiert auch mit dem Zinssatz für die Einlagen investierender Mitglieder lt. Satzung der Ölberg eG. Der restliche Anteil wird fremd finanziert, wobei hier noch keine Angebote der finanzierenden Banken vorliegen. Die Bauzeit beträgt insgesamt 9 Monate, so dass der Erwerb über die gesamte Bauzeit finanziert werden muss. Da die Baukosten erst mit dem Baufortschritt anfallen wird hier eine reduzierte Laufzeit der Zwischenfinanzierung von 6 Monaten unterstellt.

**Verwaltungskosten:** Obwohl die Ölberg eG in der Anfangsphase weiterhin vollständig ehrenamtlich arbeiten wird, sind auch während der Bauphase zumindest anteilige Kosten des Geschäftsbetriebs (z. B. Steuerberatung / Wirtschaftsprüfung) zu berücksichtigen.

**8.2 Einnahmen und Ausgaben während der Vermietung**

Für den laufenden Betrieb werden die Mieterlöse aus dem Objekt kalkuliert und die laufenden Kosten der Ölberg eG in Abzug gebracht. Insgesamt resultiert ein Jahresüberschuss von gut 12.000 €.

**Teil 2: Laufende Einnahmen und Ausgaben****Mieten**

585 qm NGF Wohnen	x	5,50 €/qm (jährlich)	38.610 €
-------------------	---	----------------------	----------

**Laufende Kosten**

Mietausfallwagnis	5%	des Mietertrags p.a.	1.931 €
Instandhaltungsrücklage	4%	des Mietertrags p.a.	1.544 €
Verwaltungsaufwand	3%	des Mietertrags p.a.	1.158 €
Kapitalverzinsung	5%	der Gesamtkosten	21.835 €
<b>Ergebnis</b>			<b>12.142 €</b>

**Erläuterungen zu den Einzelpositionen:**

**Einnahmen aus Vermietung:** Auf dem Ölberg lassen sich Mieteinnahmen bis zu 7,50€/m<sup>2</sup> erzielen. Die hier unterstellte einfache Sanierung rechtfertigt jedoch nur geringere Mietpreise. Zudem entspricht dies einer gezielten Orientierung an den im sozialen Wohnungsbau üblichen Werten.

**Vermietungsgeschäft / Kapitalverzinsung:** Auch hier wird wieder der Mischzins aus Eigenkapitalverzinsung und Hypothekendarlehen unterstellt. Angesichts der aktuell sehr geringen Zinssätze und der über neue Mitglieder steigenden Eigenkapitalbasis lässt sich der Zinsaufwand mit hoher Wahrscheinlichkeit reduzieren.

**Sonstige Kosten aus dem Geschäftsbetrieb:** Personalkosten und Raumkosten fallen zunächst nicht an. Bei der Ausweitung und Professionalisierung des Geschäftsbetriebs werden sie jedoch zu berücksichtigen sein.