

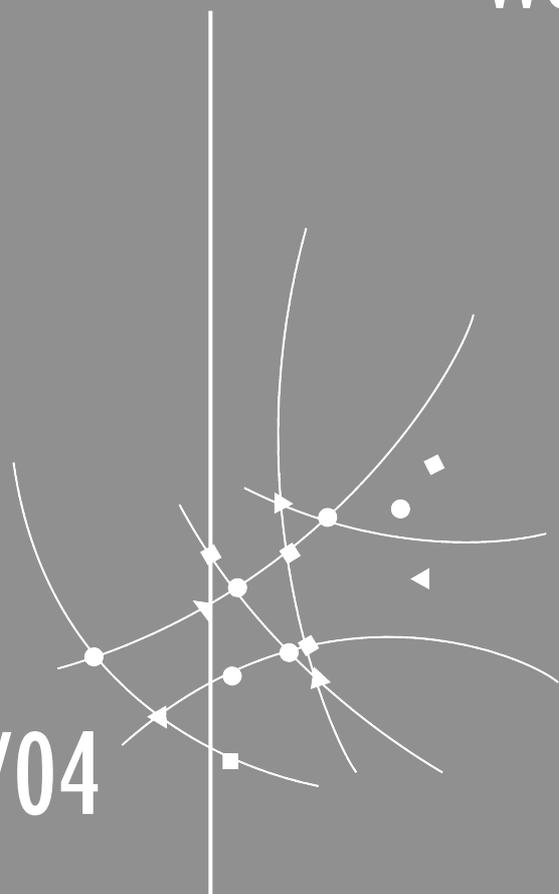
w o h n b u n d



i n f o r m a t i o n e n

Expertenkommission
Wohnungsgenossenschaften

III/04



Editorial

Schwerpunktthema:

Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven

Teil 1: Stellungnahmen zu den Ergebnissen der Expertenkommission

Stellungnahme zu den Ergebnissen der Expertenkommission

Iris Beuerle

Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven

Dr. Franz-Georg Rips

Wohnungsgenossenschaften als Partner der Städte bei der Lösung von Zukunftsproblemen am Wohnungsmarkt?

Gesine Kort-Weiher

Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

Manfred Hilgen

Modellvorhaben genossenschaftlichen Wohnens im Forschungsprogramm ExWoSt

Rolf Müller

Landesinitiative: Zukunftsfähige Wohnqualitäten durch neue genossenschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein

Heidrun Buhse

Teil 2: Neue Genossenschaften durch neue Förderung? Erörterung der Ergebnisse der Expertenkommission

Begrüßung und Einführung

Wolfram Püschel

Außer Spesen ...

Peter Schmidt

Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

Jan Kuhnert

Über Selbsthilfe zu Nachbarschaften und sozialer Identifikation Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt eG

Dr. Klaus Habermann-Niesse

Riwetho – Lage und kurze Historie

Volker Wilke

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G.

Rosemarie Oltmann

Anmerkungen zu den Ergebnissen der Expertenkommission

Franziska Eichstädt-Bohlig

Stabilisierung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens

Wolfgang Spanier

Teil 3:

Kurzfassung des Berichts der Expertenkommission

Rezensionen

Impressum

2 ■ Das vorliegende Info 3/2004 beschäftigt sich mit den Ergebnissen der Expertenkommission Wohnungsbaugenossenschaften. Die im Jahr 2002 von der Bundesregierung eingesetzte „Expertenkommission Wohnungsbaugenossenschaften“ legte im 4 Mai 2004 ihr umfangreiches Ergebnis vor. Kurz darauf erschien auch der 4 Bericht in gedruckter Form als 750 Seiten starkes Buch. 6

Von Seiten des wohnbunds ist die Arbeit der Expertenkommission und insbesondere auch der vorgelegte Bericht mit großem Interesse verfolgt 7 worden. Das vorliegende Info will nun innerhalb des wohnbunds die Diskus- 9 sion um die Ergebnisse und Vorschläge der Kommission beginnen. 10

Das vorliegende Info teilt sich in drei 12 Teile auf. In dem ersten Teil haben wir Experten gebeten, zu dem Bericht der Expertenkommission Stellung zu 12 nehmen.

Es sind dieses Iris Beuerle, vom Ver- 15 band Norddeutscher Wohnungsunter- nehmen, Dr. Franz-Georg Rips, vom 15 Deutschen Mieterbund, Gesine Kort- Weiher, vom Deutschen Städtetag, 17 Manfred Hilgen, vom Bundesministe- rium für Verkehr, Bauen und Wohnen, 19 Wolf Müller, vom Bundesamt für Bau- wesen und Raumordnung sowie 21 Heidrun Buhse, aus dem Innenministe- rium des Landes Schleswig-Holstein.

Alle Autoren geben uns in ihren 23 Artikeln kurze Stellungnahmen, was aus ihrer Sicht die wichtigsten 25 Erkenntnisse der Expertenkommission Wohnungsbaugenossenschaften sind und formulieren ihre Erwartungen an 28 das jetzt, infolge der Kommission, auf- gelegte Förderungsprogramm, im Rah- 30 men des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt).

Der zweite Teil des Infos dokumentiert 33 den Workshop, den der wohnbund zusammen mit dem Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedan- 43 kens am 24. Juni 2004, in Hannover, durchführte. Unter dem Titel „Neue 43 Genossenschaften durch neue Förde- rungen – Erörterung der Ergebnisse der Expertenkommission Wohnungs- baugenossenschaften“ trafen sich ca. 40 Experten, um als einer der ersten 43 Verbände in die öffentliche Diskussion zu gehen.

Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften



Besonders glücklich waren die beiden veranstaltenden Vereine darüber, dass Franziska Eichstädt-Bohlig und Wolfgang Spanier, die zuständigen wohnungspolitischen Sprecher der Regierungsfraktionen anwesend waren und aus ihrer Sicht das Thema diskutierten.

Alle bei dem Workshop gehaltenen Referate wurden von den Autoren überarbeitet und aktualisiert.

Der dritte Teil dieses Infos gibt die Kurzfassung des Berichts wieder. Die auf den Seiten 21–38 des Abschlussberichts der Expertenkommission wiedergegebene Kurzfassung ist hier für alle diejenigen, die das Buch nicht vorliegen haben, als vollständiger Text abgedruckt (s. Seite 33).

Der Bericht der Kommission gibt eine umfassende Darstellung der Situation der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland und wird damit sicher für viele Jahre eine gute Grundlage geben, um über die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens fachlich fundiert diskutieren zu können. Aus Sicht des wohnbunds ist diese Diskussion dringend notwendig. Nicht zuletzt aufgrund einer Kritik an dem Zustand vieler bestehender Genossenschaften hat in der Bundesrepublik vor ca. 20 Jahren eine neue Gründungswelle von Wohnungsbaugenossenschaften begonnen, die mittlerweile bewiesen haben, dass genossenschaftliches Wohnen und genossenschaftliche Selbstbestimmung auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen möglich ist, großes Interesse findet und eine gesellschaftlich sinnvolle Art des Wohnens darstellt. Durch den Bericht der Kommission sehen viele dieser jungen Genossenschaften sich in ihrer Praxis bestätigt. Vielerorten verbreitet sich die Hoffnung, dass die Vorschläge der Kommission umgesetzt werden und damit die großen Proble-

me und Hindernisse bei der Realisierung neuer genossenschaftlicher Wohnkonzepte mittelfristig gelöst werden können.

Dass gerade diese jungen Genossenschaften einen wichtigen Beitrag zur Revitalisierung des Genossenschaftsgedankens leisten und geleitet haben ist inzwischen in der Politik und in Fachkreisen unbestritten. Wolfgang Spanier sagte in seiner Rede vom 11.11.2004 zum Antrag „Stabilisierung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens“ im Bundestag u.a.: „... Die bestehenden Genossenschaften müssten auch an der Neugründung von Genossenschaften, vor allem von Bewohnergenossenschaften, ein großes Interesse haben, weil neugegründete Genossenschaften zur Stärkung der genossenschaftlichen Idee beitragen, und weil es in der Bevölkerung offensichtlich ein wachsendes Bedürfnis nach gemeinschaftlichen Wohnformen gibt...“.

Dass diese Erkenntnis aber noch nicht überall angekommen ist, zeigen Äußerungen aus der traditionellen genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft – zuletzt vorgetragen auf einem Expertengespräch im September 2004 in Berlin zu den Forschungsfragen des ExWoSt Programms – die jede Neugründung als Problem betrachten, da durch die hohen Prüfungskosten, die für die Prüfungsverbände anscheinend unrentabel seien, die genossenschaftliche Bewegung insgesamt geschwächt werde. Außerdem seien viele genossenschaftliche Neugründungen „Sozial Lyrik“ ohne jegliche Mengeneffekte.

Wer solche Behauptungen in die Welt stellt muss sich aber auch den Vorwurf gefallen lassen, er handele nach dem Motto: „Bei uns steht das Mitglied im Mittelpunkt – und deshalb immer im Weg“.

Selbst Herr Steinert, der Vorsitzende der Expertenkommission und ehemali-

ger Verbandsvorsitzender des GdW's gibt in einem ausführlichen Artikel in „Die Wohnungswirtschaft“ 6/2004 eine Reihe von Punkten wieder, die aus seiner Sicht in der aktuellen genossenschaftlichen Praxis nicht befriedigend gelöst sind.

Er spricht

- von den „genossenschaftlichen Prinzipien, der Selbsthilfe, der Selbstbestimmung und der Selbstverwaltung, die außer Kraft gesetzt“ wurden,
- von mangelnder Transparenz und mangelnder Information des Vorstands und des Aufsichtsrats gegenüber den Mitgliedern,
- von fehlenden differenzierten Angeboten für die aktuellen Wohnwünsche der Menschen.

Als erste Konsequenz aus dem Bericht der Expertenkommission hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ein neues Forschungsprogramm aufgelegt, das vom Bundesamt für Bauordnung und Raumwesen betreut wird. Es soll das Ziel haben, genossenschaftliche Potenziale weiter zu entwickeln und hierzu sollen in den nächsten zwei Jahren Modellvorhaben entwickelt werden. (Siehe dazu die Beiträge von Herrn Hilgen und Herrn Müller).

Von Seiten des wohnbunds wird auch diese Maßnahme mit großem Interesse verfolgt und es bleibt zu hoffen, dass insbesondere auch mit den Modellversuchen noch stärkere Impulse entwickelt werden können, um genossenschaftliche Neugründungen oder neue Wohnkonzepte in bestehenden Genossenschaften weiter entwickeln zu können.

Auch dazu wird sich der wohnbund in den nächsten Jahren in Form des Infos oder auch bei Veranstaltungen in die Diskussion einmischen.

Dr. Tobias Behrens (wohnbund-Vorstand)

Stellungnahmen zu den Ergebnissen der Expertenkommission

Stellungnahme zu den Ergebnissen der Expertenkommission

Iris Beuerle

Genossenschaften stehen im Mittelpunkt der Diskussion

Die Bundesregierung hat zum ersten Mal in der Geschichte eine Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ eingerichtet, die die derzeitigen gesetzlichen Rahmen- und Förderbedingungen für Wohnungsgenossenschaften überprüft und Verbesserungsvorschläge unterbreitet hat. Schon während die Expertenkommission eingerichtet wurde und die Sitzungsergebnisse noch geheim gehalten wurden, standen die örtlichen Genossenschaften im Mittelpunkt der Diskussion. Unabhängig von den Ergebnissen empfinde ich das bereits als einen Erfolg: es wurde auf breiter Front über Wohnungsgenossenschaften geredet, erst recht seit Veröffentlichung der Ergebnisse. Viele Verbände haben dies zum Anlass genommen, eigene Genossenschaftsveranstaltungen durchzuführen.

Strategiepapier der Bundesarbeitsgemeinschaft ist wichtigstes Ergebnis

Das wichtigste Ergebnis ist m.E. das Strategiekonzept der Bundesarbeitsgemeinschaft (BAG) der Wohnungsgenossenschaften im GdW zur Umsetzung des Berichtes der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Das Präsidium sowie das Plenum der BAG der Wohnungsgenossenschaften haben sich intensiv mit dem Bericht der Expertenkommission auseinandergesetzt. Auf der Grundlage der Beratungen in einer speziellen Arbeitsgruppe wurde ein Strategiekonzept entwickelt, das sich insbesondere mit der Umsetzung der Empfehlungen der Expertenkommission an die Wohnungsgenossenschaften befasst.

Mit dem vorliegenden Strategiekonzept möchte die BAG eine breit angelegte Diskussion in den

Verbänden und unter den Wohnungsgenossenschaften anregen, um die von der Expertenkommission erarbeiteten Ergebnisse zu nutzen und in die genossenschaftliche Praxis zu übertragen.

Durch dieses Papier ist eine Handlungsempfehlung von Praktikern für Praktiker entstanden, die unter den Wohnungsgenossenschaften sicherlich eine hohe Akzeptanz findet. Wenn Genossenschaftsvorstände bereit sind, sich den Empfehlungen zu stellen, erhalten sie in diesem Papier konkrete Hinweise. Wir haben unseren Mitgliedern darüber hinaus unsere Unterstützung bei der Umsetzung in Form von Beratungen und Inhouse-Seminaren angeboten.

Die wichtigsten Ergebnisse aus Sicht der Praxis

Die BAG geht in ihrem Papier auf folgende Empfehlungen der Kommission ein und schlägt dabei folgende Handlungsempfehlungen für die Umsetzung vor:

1 Marktgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes z.B. durch

- Systematische Analyse der Mitgliederstruktur
- Laufende Beobachtung der Marktentwicklung
- Entwicklung von Marketingkonzepten für Wohnungsbestand und Neubau
- Produktentwicklung zur Gewinnung neuer Mitgliedergruppen
- Service- und Mitgliederorientierung
- Attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes
- Dividendenzahlung zur Erhöhung der Mitgliederbindung

2 Steigerung der Bekanntheit und Popularität z.B. durch

- Bundesweites Marketing zur Stärkung der Wettbewerbsposition

- Gewinnung von Mitarbeiter/innen und genossenschaftlichen Gremien als Multiplikatoren der genossenschaftlichen Wohnidee
 - Darstellung von Innovationen der Genossenschaften
 - Unterstützung der Politik: Darstellung der genossenschaftlichen Idee in der Öffentlichkeit und Vermittlung von genossenschaftlichen Inhalten in Schule und Studium
- 3 Optimierung der Finanzierungsstrukturen und Stärkung der Eigenkapitalbasis z. B. durch**
- Prüfung möglicher Gründungen von Spareinrichtungen
 - Nutzung von Dauerwohnrechten
- 4 Gesamtkonzept für ältere Mitglieder erarbeiten, wie z. B.**
- Mitgliederbezogene Altersvorsorge
 - Angebot für wohnbegleitende Dienstleistungen
- 5 Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Kooperation durch**
- regionale und überregionale Zusammenarbeit in unterschiedlichen Bereichen
 - Ausweitung von genossenschaftlichem Wohnen
- 6 Genossenschaften als starke Partner der Kommunen z. B. durch**
- Aktive Mitwirkung und Einbringung genossenschaftlicher Interessen bei Stadtentwicklung und Stadtumbau
 - Sicherung der Wohnraumversorgung für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen und Entgegenwirkung der sozialen Entmischung
 - Regionales Engagement durch Übernahme zum Verkauf anstehender (z.B. kommunaler/ öffentlicher) Wohnungsbestände

Dass sich die BAG auch kritisch mit den Empfehlungen der Kommission auseinandergesetzt hat, zeigt sich z.B. in folgender Stellungnahme zu o.g. Punkt 6: „Nach Meinung der BAG wird von Seiten der Expertenkommission der Verbreitung genossenschaftlichen Wohnens durch bestehende Wohnungsgenossenschaften nicht genügend Rechnung getragen. Die BAG sieht die Ausweitung genossenschaftlichen Wohnens vor allem in Form der Bestandserweiterung bei bestehenden Genossenschaften vorrangig vor Genossenschaftsneugründungen. Die Neugründung von Genossenschaften wird ungeachtet dessen grundsätzlich begrüßt und unterstützt.“ Konkret empfiehlt die BAG den Erwerb von zum Verkauf vorgesehenen Bestandswohnungen anderer

Eigentümer als einen wichtigen Weg zur Ausweitung des genossenschaftlichen Wohnens, wobei der Bestandserwerb durch bestehende Genossenschaften der Neugründung vorgezogen werden soll, um die Sicherheit und wirtschaftliche Stabilität der bestehenden Strukturen zu nutzen. Neugründungen von Genossenschaften sollen z.B. durch „Patenschaften“ der bestehenden Genossenschaften unterstützt werden und auch im Bereich Geschäftsbesorgung soll aktive Hilfeleistung erfolgen.

Innovation durch Forschungskonzept Wohnungsgenossenschaften

Ich begrüße es sehr, dass das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen das Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau „ExWoSt“ aufgelegt hat. Nach dem Motto „Taten zeigen mehr als tausend Worte“ erhoffe ich mir innovative Beispiele zu Altersvorsorgemodellen und zur Erschließung von Genossenschaftspotenzialen, über die wir mit unseren Mitgliedern diskutieren und ggf. einzelne Projektideen nachahmen können.

Was wäre wenn?

Wenn die Empfehlungen der Expertenkommission flächendeckend umgesetzt würden, wäre das genossenschaftliche Wohnen in der Öffentlichkeit stärker im Bewusstsein verankert aufgrund der Marketinginitiative, die dann bundesweit wirken würde. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und sämtliche Mitglieder würden dann die Vorzüge der Wohnungsgenossenschaften mit vielfältigen Dienstleistungen für verschiedene Zielgruppen kennen. Es gäbe Angebote für Junge Menschen, Familien, Alleinerziehende und Senioren.

Wenn allerdings Wohnungsgenossenschaften immer mehr soziale Aufgaben (Stadtteilmanagement, Stadtentwicklung, Stadtumbau, Sozialmanagement) übernehmen, sollte dies auch von Seiten der Kommunen, Bund und Land anerkannt und von der Politik unterstützt werden.

Wie geht es weiter?

Die Empfehlungen der BAG sind sehr gut formuliert und beschreiben konkrete Maßnahmen für die Umsetzung. Wir Verbände spielen dabei eine wichtige Rolle, weil wir in verschiedenen Veranstaltungen und Gesprächskreisen diese Themen auf die Tagesordnung setzen und eine Diskussion anregen können. Über die Umsetzung entscheidet am Ende jedes Vorstandsmitglied selbst. Insofern hoffe ich, dass sich möglichst viele Gremien mit diesem Strategiepapier und den Empfehlungen der BAG befassen. Wir werden unseren Teil dazu beitragen. ■



Iris Beuerle ist seit 7 Jahren Referentin beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen und zuständig für strategische Themen der Betriebswirtschaft. Für rund 180 Wohnungsgenossenschaften steht Sie darüber hinaus auch für Genossenschaftsfragen zur Verfügung. Sie hat u.a. im Rahmen ihres Betriebswirtschaftsstudiums an der Fachhochschule Nürtingen bei Prof. Dr. Mändle Genossenschaftswesen studiert und mit ihm 3 Jahre lang als wissenschaftliche Assistentin zusammen gearbeitet

Das Strategiekonzept der BAG kann abgerufen werden unter folgender E-Mail: beuerle@vnrw.de

Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven.

Eine Einschätzung des Ergebnisses der Expertenkommission aus Sicht des Deutschen Mieterbundes

Dr. Franz-Georg Rips



Franz-Georg Rips, geboren am 1. April 1949 in Balve / Sauerland, verheiratet, zwei Kinder.

Von 1977 bis 1994 Rechtsanwältin in Köln. Seit 1986 Mitglied des Beirates des Kölner Mietervereins, seit 1994 Vorstandsmitglied. Seit 1979 Mitglied des Rats der Stadt Erftstadt. Von 1992 bis 1994 Bürgermeister von Erftstadt.

Seit dem 1. Juli 1995 Direktor des Deutschen Mieterbundes.

■ Der Deutsche Mieterbund hat immer betont, dass die Frage, in welcher Form Menschen wohnen möchten, eine souveräne Verbraucherentscheidung ist. Jeder soll selbst darüber befinden, ob er das Wohnen im selbst genutzten Eigentum, zur Miete oder im genossenschaftlichen Wohnungsbau präferiert. Vor allem soll der Staat durch ungerechtfertigte und ungerechte Subventionen keine Bevorzugungen vornehmen. In einem solchen Kontext ist es Aufgabe des Deutschen Mieterbundes, Gegengewichte zur Überförderung des selbst genutzten Wohneigentums zu bilden und Argumente für das Wohnen zur Miete und im Genossenschaftsbereich ins öffentliche Bewusstsein zu rücken. Der Deutsche Mieterbund hat deshalb das Angebot der Bundesregierung, an der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften mitzuwirken, gerne aufgegriffen. Aus der Sicht unseres Verbandes ergeben sich vor allem folgende Bewertungen:

Der Bestand der Genossenschaftswohnungen in Deutschland bedarf der Veränderungen. Dies gilt für die Wohnungsgrößen (im Schnitt 59 m², während Zwei-Personen-Haushalte in Deutschland bereits 70 m² und mehr für sich in Anspruch nehmen), für den Modernisierungszustand, die (EDV-)technische Ausstattung, für die Barrierefreiheit oder wenigstens den altersgerechten Charakter der Wohnungen. Wenn die Wohnungsgenossenschaften im Wettbewerb bestehen wollen, müssen sie ihre Wohnungsbestände überprüfen und viel konsequenter der immer differenzierter werdenden Wohnungsnachfrage anpassen.

Der Staat, sei es auf der Ebene des Bundes, der Länder oder der Kommunen, bedarf auch in Zukunft der Ansprechpartner und Adressaten für Förderprogramme für die Erfüllung sozialer und öffentlicher Aufgaben in Systemen der Partnerschaft. Der Gedanke des amerikanischen shareholder-values hat auch in der deutschen Wohnungswirtschaft zunehmend Einzug gehalten. Besonders signifikant wird diese Entwicklung durch das auffällige Engagement ausländischen Kapitals beim Kauf deutscher Wohnungsgesellschaften und von Wohnungsbeständen. Die Genossenschaften sind ausgerichtet auf den „member-value“. Ihnen ist die Philosophie der Renditemehrung fremd. Nutzen für die Genossenschaftsmitglieder tritt auch ein, wenn das Wohn-

umfeld stimmt, wenn aktive Nachbarschaften entstehen, wenn Integrationsmodelle des Zusammenlebens von Bevölkerungen verschiedener Nationen gelingen, wenn einer immer älter werdenden Bevölkerung optional Service-Angebote bedarfsgerecht vorgehalten werden. In diesem Sinne sind Genossenschaften ideale Partner bei der Konzeptionierung und Umsetzung solcher Programme. Und sie können auch als Erwerber von Wohnungsbeständen auftreten.

Die Wohnkostenbelastung (Grundmiete und Betriebskosten) hat für viele Privathaushalte in Deutschland eine unzumutbare Höhe erreicht. Umso wichtiger ist es, dass es Marktsegmente gibt, die die Wohnpreise nicht gnadenlos ausreizen. Die Statistik beweist, dass das Wohnen in Genossenschaften wirtschaftlich günstiger ist als Mietverhältnisse mit Kapitalgesellschaften und privaten Vermietern. Die Stärkung der Wohnungsgenossenschaften ist deshalb auch ein Beitrag zur Sicherung bezahlbarer Mieten in Deutschland.

Wir erleben heute eine beispiellose Ökonomisierung aller Lebensbereiche und eine Globalisierung der Wirtschaft. Diesen Prozessen und den davon ausgehenden Wirkungen, die sich z. B. in einer großen Lebensunsicherheit für viele Menschen ausdrücken, scheinen wir wenig entgegenzusetzen zu können. Umso wichtiger ist es, dass es hierzu Gegengewichte gibt: Lebensbereiche, in denen Menschen sich selbst organisieren können, überschaubare Nachbarschaften bilden, unmittelbar miteinander kommunizieren, Nähe und Privatheit erleben. Alle diese Prinzipien können im Genossenschaftsbereich verwirklicht werden.

Diesem hohen Anspruch können die Wohnungsgenossenschaften aber nur gerecht werden, wenn sie ihre Mitgliederorientierung ernst nehmen, wenn sie also nicht eine Geschäftspolitik betreiben, in der Management-orientierte Entscheidungsprozesse nur mit dem Mäntelchen des Genossenschaftsgedankens eingehüllt werden. Wir brauchen also auch eine Stärkung der Mitgliederrechte. Wir brauchen neue Strukturen im Bereich der Selbstverwaltung und Eigenverantwortung. Wir brauchen die Verpflichtung der Geschäftsführungen zu einem jährlichen Förderbericht, d. h. Rechenschaftslegung nicht nur über die wirtschaftlichen Ergebnisse, sondern auch

darüber, was konkret im Interesse der Mitglieder getan worden ist.

Angesichts der Krisen in den deutschen Sozialversicherungen als Folge von hoher Arbeitslosigkeit und demographischer Entwicklungsprozesse spielt die private Altersvorsorge eine immer größere Rolle. Sie ist für nahezu alle Bevölkerungsschichten unverzichtbar, wenn Altersarmut vermieden werden soll. Die Kommission hat sehr konkrete Vorstellungen dazu entwickelt, wie im Bereich der Wohnungsgenossenschaften sinnvolle Modelle privater Altersvorsorge aufgebaut und gepflegt werden können.

Ein Nebeneffekt der Arbeit der Kommission besteht darin, dass erstmals in Deutschland ein umfassendes Kompendium (Kommissionsbericht

mit 750 Seiten) entstanden ist, das sich als Arbeitshilfe in gleicher Weise für die Genossenschaften, die Politik, die Verbände und die Fachmedien eignet.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der Deutsche Mieterbund im Wesentlichen seine Vorstellungen für die Zukunft der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland einbringen und durchsetzen konnte. Es muss jetzt darum gehen, die vielen Empfehlungen der Genossenschaften mit Prioritäten zu versehen und nach und nach umzusetzen. Erfreulicherweise stellt der Bund hierfür Mittel zur Verfügung, die vor allem der Erprobung von Reformvorschlägen in Pilotprojekten dienen. ■

Wohnungsgenossenschaften als Partner der Städte bei der Lösung von Zukunftsproblemen am Wohnungsmarkt?

Gesine Kort-Weiher

Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Städte

Nicht nur für die sozialen Sicherungssysteme ist der demographische Wandel und der damit einhergehende Schrumpfungs- und Alterungsprozess unserer Gesellschaft mit Problemen verbunden, auch die Städte stellt er vor neue Herausforderungen:

- Für den wachsenden Anteil älterer Bürgerinnen und Bürger muss ein ausreichendes Angebot an geeignetem Wohnraum in Neubau und Bestand mit den zugehörigen Betreuungsangeboten geschaffen werden, um den Senioren ein selbständiges Wohnen bis ins hohe Alter zu ermöglichen.
- Zugleich gilt es, das Angebot an attraktivem familiengerechtem Wohnraum mit den zugehörigen Infrastrukturen auszubauen, sollen junge Familien in den Städten gehalten werden.
- Bei insgesamt schrumpfenden Bevölkerungszahlen ist der Modernisierung vorhandenen Wohnraums mit dem Ziel einer qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes besondere Bedeutung beizumessen.
- Der soziale Zusammenhalt in den Wohnquartieren muss gestärkt werden, wollen die Städte im Wettbewerb mit den Umlandgemeinden um die sinkende Zahl von Einwohnern bestehen.

- Viele Städte in den neuen Ländern, zunehmend aber auch in den alten Ländern, müssen den mit Schrumpfung und wirtschaftlichem Strukturwandel einhergehenden Folgen mit Hilfe von Stadtumbaumaßnahmen begegnen, damit durch den Erhalt städtebaulicher Strukturen und Qualitäten die Zukunftsfähigkeit dieser Städte langfristig gesichert werden kann.

Wohnungsgenossenschaften als Partner der Städte

Neben den vor Ort agierenden großen Wohnungsunternehmen und den privaten Hauseigentümern bieten sich in vielen Fällen gerade die Wohnungsgenossenschaften als Partner für die Städte bei der Bewältigung der anstehenden Probleme an. Dies gilt zunächst generell, da bei absehbar weiter sinkenden öffentlichen Fördermitteln auch im Bereich des Wohnungswesens in Zukunft weit mehr auf die Eigeninitiative und Selbstverantwortung der Betroffenen für ihre Wohnraumversorgung gesetzt werden muss; Ansätze also, die die Wohnungsgenossenschaften in besonderem Maße verfolgen.

Überdies bietet sich für viele der anstehenden Zukunftsfragen die gemeinschaftliche, solidarische Lösung im Rahmen einer Wohnungsgenossenschaft geradezu an: Sowohl bei der Wohnraumversorgung im Alter als auch beim Wohn-



Gesine Kort-Weiher,
Juristin, Studium der Rechtswissenschaft an der Universität zu Köln nach dem zweiten juristischen Staatsexamen zunächst Rechtsschutzsekretärin beim Deutschen Gewerkschaftsbund, anschließend Beamtin im höheren Dienst bei der Stadt Köln, dort Beschäftigung in verschiedenen Ämtern (u.a. Wohnungsamt, Rechtsamt, Referentin für Kommunalverfassungsrecht im Büro des Oberbürgermeisters, Referentin im Büro Oberstadtdirektor), seit Beginn des Jahres 2000 Referentin für Wohnungswesen beim Deutschen Städtetag



Herr Hilgen und Frau Sterzenbach vom BMVBW

raumangebot für junge Familien beschränkt sich der Bedarf ja nicht auf die Bereitstellung geeigneten Wohnraums, vielmehr ist auch eine geeignete Infrastruktur und ein funktionierendes soziales Netzwerk erforderlich. Je mehr die hergebrachten Familienstrukturen versagen und die öffentliche Hand finanziell überfordert ist, gewinnt die selbstverantwortliche und gemeinsame Pro-

blemlösung im Rahmen funktionierender Gemeinschaften an Bedeutung. Gerade in diesen Bereichen können bestehende, aber auch neu gegründete Wohnungsgenossenschaften mit geeigneten Angeboten ihren Beitrag zu einem funktionierenden sozialen Zusammenleben in den Städten leisten.

Auch abgesehen von diesen Themenfeldern gibt es schon jetzt weitere gute Beispiele in vielen Städten für eine gelungene Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Städten. Dies gilt etwa für den Stadtumbau Ost, aber auch für die Stabilisierung von sozial problematischen Wohnquartieren.

Grenzen einer Kooperation

Insgesamt gibt es also auch aus Sicht der Städte eine Reihe guter Gründe, die Vorschläge der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, die eine Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens zum Ziel haben, zu unterstützen. Dennoch muss an dieser Stelle ein wenig Wasser in den Wein gegossen werden: Als alleinige Lösung der anstehenden Probleme im Bereich der Wohnraumversorgung sind die Wohnungsgenossenschaften nicht geeignet. Angesichts zunehmender Individualisierungstendenzen in unserer Gesellschaft, zumal in der Stadtgesellschaft, ist zunächst Skepsis angebracht, ob bei den Betroffenen überhaupt die Bereitschaft besteht, Probleme gemeinsam und solidarisch im Rahmen von Genossenschaften zu lösen. Überdies besteht bei den Neugründungen von Genossenschaften ein hoher Kapitalbedarf. Soweit hier nicht eine massive Unterstützung mit öffentlichen Mitteln erfolgt, werden neue Projekte, mit deren Hilfe beispielsweise Wohnraumangebote für junge Familien mit gegenseitiger Unterstützung bei der

Kinderbetreuung etc. verknüpft werden, experimentelle Nischenlösungen für gutbetuchte Haushalte bleiben. Zwar sind zweifellos auch solche Angebote aus Sicht der Städte uneingeschränkt zu begrüßen, wenn es mit ihrer Hilfe gelingt, besserverdienende Haushalte mit Kindern in den Städten zu halten und ihrer Abwanderung in das Umland entgegenzuwirken. Für die Wohnraumversorgung einkommenschwächerer junger Familien und auch älterer Menschen wären solche Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften „de luxe“ indessen wenig geeignet. Bezogen auf bereits bestehende Genossenschaften zeichnet sich zudem ab, dass einige von ihnen nicht immer bereit sind, die Städte bei der Wohnraumversorgung sozial benachteiligter Haushalte zu unterstützen, ein Trend übrigens, der nicht nur auf die Wohnungsgenossenschaften, sondern auch auf die übrigen Wohnungsgesellschaften zutrifft. Bestehende Belegungsbindungen werden vorzeitig abgelöst und neue Fördermittel nicht mehr nachgefragt. Aus Sicht der Genossenschaften ist dies zwar verständlich, da sie ausschließlich den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtet sind. Gleichwohl führt diese Haltung dazu, dass die Städte für die Wohnraumversorgung von am Markt benachteiligten Haushalten vorzugsweise auf die eigenen kommunalen Gesellschaften angewiesen sind.

Fazit:

Die Städte werden in den kommenden Jahren die Wohnraumversorgungsprobleme sehr unterschiedlicher Personengruppen lösen müssen. Hierfür sind sie auf die Kooperation mit den am Markt beteiligten Akteuren angewiesen. Bei vielen Zukunftsfragen der Wohnraumversorgung und auch bei der Bereitstellung der benötigten sozialen Infrastrukturen können gerade die Wohnungsgenossenschaften den Städten wertvolle Hilfe leisten. Auch wenn sie nicht in allen Fällen der geeignete Partner für die Städte sind, kann der Ansatz der Expertenkommission, die Wohnungsgenossenschaften durch geeignete Maßnahmen zu stärken und so Selbsthilfepotenziale zu erschließen, angesichts immer knapper werdender öffentlicher Mittel nur begrüßt werden.

Im übrigen bleibt abzuwarten, welche Erkenntnisse und Ergebnisse das beabsichtigte ExWoSt-Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften“ zu den Themenfeldern „Stadtteil- und Quartiersentwicklung“, „Übernahme von Wohnungsbeständen“ und „Angebote für spezifische Zielgruppen“ bringen wird. Hieraus könnten sich weitere erfolgversprechende Anregungen für eine Zusammenarbeit von Städten und Wohnungsgenossenschaften in den genannten Themenfeldern ergeben. ■

Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

Ergebnisse, Folgerungen

Manfred Hilgen

■ Die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnens als gleichberechtigte Wohnform neben dem Wohnen zur Miete und dem selbst genutzten Wohneigentum ist entsprechend Koalitionsvereinbarung eines der wesentlichen wohnungspolitischen Ziele der Bundesregierung. Diesem Ziel diene die vom Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen einberufene Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften.

Dieser Schritt hat sich bereits heute als voller Erfolg erwiesen. Die im Frühjahr d.J. vorgelegten Kommissionsergebnisse haben das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften ins Bewusstsein einer breiten Fachöffentlichkeit gerückt und einen dynamischen Diskussionsprozess ausgelöst. Auch der Mobilisierungseffekt im Bereich der Wohnungsgenossenschaften und ihrer Verbände ist unverkennbar.

Mittlerweile strahlt die Thematik auch auf den parlamentarischen Raum aus. Der Deutsche Bundestag wird sich vsl. noch im November auf Antrag der Koalitionsfraktionen mit den Ergebnissen der Expertenkommission befassen.

Auch dies unterstreicht die Bedeutung, die den genossenschaftlichen Potenzialen auf aktuellen und für die Zukunft entscheidenden gesellschaftlichen und politischen Feldern beigemessen wird. Dies gilt insbesondere für die private Altersvorsorge in und mit Genossenschaften, die Stabilisierung und Entwicklung von städtischen Quartieren, die Kooperation der Kommunen mit den Wohnungsgenossenschaften sowie die angemessene Wohnungsversorgung für wohnungspolitisch wichtige Zielgruppen, wie Haushalte mit Kindern, ältere Haushalte, Zuwandererhaushalte und Haushalte mit Transfereinkommen.

Auch im Rahmen eines am 29.9.2004 im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen durchgeführten Expertengesprächs zum Forschungsprojekt „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ wurde die Bedeutung dieser Aktionsfelder für die Zukunft der Wohnungsgenossenschaften aber auch für die allgemeine gesellschaftliche Entwicklung hervorgehoben.

Zugleich hat das Expertengespräch aber auch verdeutlicht, dass die Möglichkeiten der Wohnungsgenossenschaften in diesem Bereich bei weitem nicht ausgeschöpft sind.

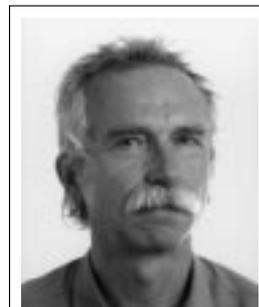
Das gilt in besonders hohem Maße für die private Altersvorsorge. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels der Gesellschaft wird von den Bürgern mehr Eigenverantwortung bei der Altersvorsorge gefordert. Neben der gesetz-

lichen Rentenversicherung müssen daher zusätzliche private Altersvorsorgemöglichkeiten genutzt werden. Ziel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ist es, grundsätzlich Immobilien stärker in die private Altersvorsorge einzubinden. Dabei geht es um das selbst genutzte Wohneigentum, aber auch um Modelle, wie den Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile bei Genossenschaften, wie von der Expertenkommission vorgeschlagen. Dies Modell sieht vor, dass die Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft weitere Geschäftsanteile hinzu erwerben, um dadurch ein Vermögen anzusparen, das im Alter wieder ausgezahlt wird.

Mit solchen innovativen Modellen betreten die Genossenschaften Neuland. Um hier voranzukommen bedarf es noch der Klärung vieler Detailfragen und erheblicher Überzeugungsarbeit. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen will hierzu beitragen durch ein Forschungsprojekt im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Schwerpunkt bildet dabei die Erstellung einer Machbarkeitsstudie des von der Expertenkommission entwickelten Alters-einkünfte-modells zusammen mit interessierten Wohnungsgenossenschaften. Anhand realer Verhältnisse werden dabei auch die Wirkungen des zusätzlichen Anteilerwerbs auf spätere Wohnkosten des derzeitigen Mitglieder untersucht. Ziel ist die Entwicklung eines förder-unabhängigen Altersvorsorgeproduktes, das aber bei möglicher Berücksichtigung der Wohnimmobilie in die sog. „Riester-Förderung“ einbezogen werden kann.

Die Expertenrunde im BMVBW hat auch aufgezeigt, welche Defizite noch bei der Zusammenarbeit von Kommunen und Wohnungsgenossenschaften bestehen. Viele Kommunen müssen die Wohnungsgenossenschaften noch als ihre natürlichen Kooperationspartner bei der Quartiers- und Stadtentwicklung sowie der Entwicklung von Wohnungsversorgungskonzepten entdecken. Dabei ist diese Zusammenarbeit heute wichtiger denn je. Die Bindungen der sozialen Wohnraumförderung laufen mehr und mehr aus. Immer mehr preisgünstige Wohnungsbestände stehen zum Verkauf und durch Hartz IV kommt zusätzliche wohnungspolitische Verantwortung auf die Kommunen zu.

Hier bietet sich die Kooperation zwischen Kommunen und Genossenschaften z. B. im Rahmen von PPP-Projekten geradezu an. Aus kommunaler Sicht können Wohnungsgenossenschaften für bestimmte Zielgruppen auch eine Alternative zur



Manfred Hilgen, 56 Jahre,
Referatsleiter im Bundes-
ministerium für Verkehr,
Bau- und Wohnungswesen,
zuständig für Wohnungs-
wirtschaft.

Abwanderung ins Stadtumland darstellen. Nirgendwo steht z. B. geschrieben, dass günstiges Bauland nur für selbst genutztes Wohneigentum zur Verfügung gestellt werden kann. Genausogut könnten dabei auch entsprechende Genossenschaftsprojekte angesprochen werden.

Mit anderen Worten, es ist notwendig, die Vorteile, die sich für die Städte aus der Zusammenarbeit mit Genossenschaften ergeben, herauszuarbeiten und zu kommunizieren. Mit ihrem Forschungsprojekt „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ will das BMVBW gerade auch diesem Aspekt durch die Unterstützung innovativer und erfolgreicher Pilotvorhaben herausstellen.

Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es der Initiative der bestehenden und seit Jahrzehnten erfolgreichen Genossenschaften. Impulse für eine Neubelebung des Genossenschaftsgedankens gehen aber gerade auch von kleinen und neuen Genossenschaften und genossenschaftlichen Wohnprojekten aus. Das Expertengespräch Modelle genossenschaftlichen Wohnens im

BMVBW Ende September 2004 hat Defizite bei der Unterstützung und Beratung dieser genossenschaftlichen Initiativen aufgezeigt. Die zentrale Problematik bei Neugründungen von Genossenschaften besteht neben der Finanzierung gerade in dem häufig nicht ausreichenden Know-How der Initiatoren. Für eine Beratung gibt es keine zentrale Anlaufstelle. Mit dem vorgenannten Forschungsvorhaben des BMVBW sollen daher auch Impulse gegeben werden, um Strukturen einschließlich Dachgenossenschaften zur Unterstützung von kleinen Genossenschaften und neuen genossenschaftlichen Wohnprojekten zu schaffen.

Das BMVBW hat Wohnungsgenossenschaften, Kommunen und Bundesländer aufgerufen, sich mit innovativen Projekten am Forschungsvorhaben zu beteiligen. Die Resonanz ist außerordentlich viel versprechend. Ich bin zuversichtlich, dass wir mit erfolgreichen Pilotprojekten und Modellvorhaben zur Festigung und Erweiterung des Handlungspotenzials der Wohnungsgenossenschaften beitragen werden. ■

Modellvorhaben genossenschaftlichen Wohnens im Forschungsprogramm ExWoSt

– Erschließung von Genossenschaftspotenzialen –

Rolf Müller

■ Die rund 2000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland haben etwa 3 Millionen Mitglieder und verfügen über einen Bestand von 2,2 Millionen Wohnungen, der sich fast genau hälftig auf Ost und West verteilt. Mit rund 10% aller Mietwohnungen leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Von den sehr kleinen Genossenschaften mit nur 10 oder 20 Wohnungen bis zu den sehr großen mit 15 000 Wohnungen und mehr (rd. die Hälfte aller Genossenschaften verfügt über weniger als 500 Wohnungen) weisen sie alle die Vorzüge des Dauernutzungsvertrags und des lebenslangen Dauernutzungsrechts auf, das den Mitgliedern eine eigentumsähnliche Wohnsicherheit bietet.

Ihre mehr als 100-jährige Tradition gründet sich auf den Wesensprinzipien der Selbstverantwortung, der Selbstverwaltung und der Selbsthilfe – Prinzipien, auf die keine Zivilgesellschaft verzichten kann und die in Zeiten einer notwendigen stärkeren Eigenverantwortung des Einzel-

nen neue Aktualität gewinnen. Dabei verfügen die Wohnungsgenossenschaften – namentlich vor dem Hintergrund der aktuell anstehenden wohnungs- und gesellschaftspolitischen Aufgaben – über spezifische, von der Expertenkommission betonte Leistungspotenziale, insbesondere

- bei der Bereitstellung von preisgünstigem und sicherem Wohnraum zur Wohnkostenreduzierung im Alter,
- beim Erhalt von preisgünstigem und sicherem Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen und Gruppen mit Marktzugangsbeschränkungen
- und bei dem genossenschaftlichen Beitrag zur Förderung einer sozialen Quartiersentwicklung.

Die genossenschaftliche Idee zu sichern und diese Potenziale intensiver zu nutzen, zu stärken und zu aktivieren erfordern es, den Stellenwert genossenschaftlichen Wohnens generell zu erhö-

hen und die Genossenschaften insgesamt zu stärken. Dabei geht es sowohl um die Stabilisierung und den Ausbau bestehender Wohnungsgenossenschaften, wie auch um die Forcierung von Neugründungen (einschl. Dachgenossenschaften) und die Initiierung einer stärkeren Akzeptanz genossenschaftlichen Wohnens in der Bevölkerung. Daneben müssen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die Möglichkeiten genossenschaftlicher Beiträge für ein kostengünstiges Wohnen im Alter durch spezifische Altersvorsorgemodelle geprüft werden.

Beide Themenkomplexe sind Gegenstand eines neuen Schwerpunkts im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungsbau und Städtebau“ (ExWoSt) der Bundesregierung. Für den neuen Schwerpunkt sollen im Zuge des Haushaltsverfahrens 2005 insgesamt fast 3 Mio € zur Verfügung stehen. Dabei geht es beim Thema „Altersvorsorge“ um die Entwicklung und Prüfung eines förderunabhängigen genossenschaftlichen Altersvorsorgeprodukts, welches zusammen mit interessierten Wohnungsgenossenschaften entwickelt werden soll (vgl. Beitrag von Manfred Hilgen). Während hier eine Machbarkeitsstudie im Vordergrund steht, sollen im Themenbereich „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ in drei Hauptaktionsfeldern innovative und erfolgversprechende Pilotvorhaben angestoßen, modellhaft umgesetzt und wissenschaftlich begleitet werden. Diese Hauptaktionsfelder sind

- Stärkung des Genossenschaftsgedankens in den Kommunen bei der Stadtteil- und Quartiersentwicklung
- genossenschaftliches Wohnen für wohnungspolitisch wichtige Zielgruppen
- Schaffung und Stärkung geeigneter Strukturen zur Unterstützung von kleinen Genossenschaften und neuen genossenschaftlichen Wohnprojekten.

Dabei liegt es auf der Hand, dass wegen der inhaltlichen und thematischen Überschneidungen einzelne Pilotvorhaben gleichzeitig auch verschiedenen Aktionsfeldern zugeordnet sein können. Viel entscheidender aber ist, dass die Modellprojekte – bei durchaus unterschiedlicher Zielsetzung im Einzelnen – der Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens insgesamt dienen. Und ebenso wird es von zentraler Bedeutung sein, dass die aus den Modellprojekten gewonnenen Erkenntnisse und Hinweise verallgemeinerungsfähig und geeignet sind, anderen Genossenschaften und Akteuren Hinweise und Orientierungslinien für deren künftiges Handeln liefern zu können. Denn mit den Pilotprojekten sollen für die Erschließung von Genossenschaftspotenzialen geeignete Maßnahmen erprobt und

Strategien für eine erfolgreiche Umsetzung entwickelt werden, die in der Breite der genossenschaftlichen Idee dienen und nicht zuletzt auch von etablierten Wohnungsgenossenschaften mit Erfolg eingesetzt werden können.

Aus dieser generellen Zielsetzung leiten sich eine Reihe übergeordneter Leitfragen ab, die für die drei Aktionsfelder gleichermaßen relevant sind. Exemplarisch seien hier genannt:

- Inwieweit haben sich Empfehlungen der Expertenkommission an die Politik von Bund, Ländern und Gemeinden in den genannten Themenschwerpunkten in Einzelfällen bereits mit welchen genossenschaftlichen Lösungen bewährt?
 - Welche Anforderungen an genossenschaftliches Wohnen ergeben sich vor dem Hintergrund unterschiedlicher regionaler Wohnungsverhältnisse?
 - Welche Möglichkeiten bestehen für kleine Genossenschaften/für genossenschaftliche Wohnprojekte, durch Kooperationen untereinander oder gemeinsam mit größeren Genossenschaften bestimmte Aufgaben effizienter zu bewältigen?
 - Reichen die gesetzlichen Regelungen aus, um genossenschaftliche Innovationen umzusetzen? Wo liegen Hindernisse?
 - Welche Möglichkeiten zur Stärkung der genossenschaftlichen Idee gibt es außerhalb einer staatlichen Förderung und welche Mengeneffekte sind zu erwarten?
 - Wo liegen noch nicht genutzte Potenziale/Kombinationsmöglichkeiten zur Stärkung des Genossenschaftswesens durch bereits bestehende Förderprogramme wie Soziale Stadt, Stadtumbau Ost und West, allgemeine Städtebauförderung u.a.?
 - Welche Bedeutung können Genossenschaften im Rahmen des Stadtumbaus im Kontext bzw. bei der Übernahme kommunaler Infrastruktureinrichtungen haben und liegen hier für sie neue Aktionsfelder?
- u. v. m.

Die Konzeption des Forschungsfeldes sieht vor, im Zuge einer Querschnittsauswertung der einzelnen Pilotprojekte Antworten auf die übergeordneten Leitfragen zu finden. In den Projekten selbst geht es vorrangig darum, mit Hilfe dezentraler Unterstützungsleistungen vor Ort dezidierte Fragen zu beantworten wie beispielsweise

- Welche organisatorischen, administrativen oder sonstigen Voraussetzungen müssen für erfolgreiche Kooperationen von Genossenschaften mit Kommunen – etwa im Kontext von Stadt(teil)entwicklungskonzepten – erfüllt sein?



Rolf Müller, Gruppenleiter Wohnungswesen.
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Geboren: 1955, Dipl. Volkswirt; seit 2000 bei der BBR, Leiter der Gruppe Wohnungswesen mit 3 Referaten (Wohnungsmarktentwicklung / Wohnungspolitische Analysen und Berichte / Kostensenkung, Förderung der Bauforschung, Wohnungswirtschaft
Arbeitsschwerpunkte:
 • Wohnungsmarktentwicklung
 • Analyse wohnungspolitischer Förderinstrumente (u.a. EHZ – Wirkungsanalyse für ARGEBAU)
 • Konzipierung und inhaltliche Betreuung von Forschungsberichten der BMVBW-Ressortforschung und ExWoSt
 • Erstellung von Berichten der Bundesregierung

- Welche positiven Effekte ergeben sich für Kommunen durch den Verkauf von Wohnungsbeständen an eine bestehende oder neu gegründete Genossenschaft ?
- Welche finanziellen und rechtlichen Restriktionen bei Genossenschaftsgründungen können wie überwunden werden?
- Wie erfolgt die Gewinnung von Mitgliedern für eine Genossenschaftsneugründung? Wie groß ist das Potenzial?
- Wo sind Verbesserungen in der vorhandenen Beratungsstruktur notwendig und wie können sie geleistet werden?
- Aufgrund welcher Vorzüge sind Genossenschaften „geborene Partner“ für besondere Zielgruppen und welche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich daraus für die Genossenschaft?
- Welche Potenziale und Vorteile ergeben sich durch Kooperationen bzw. Dachgenossenschaften für die einzelne Wohnungsgenossenschaft? Welche Aufgaben eignen sich für Kooperationen?

Diese bei weitem nicht vollständige Auflistung verdeutlicht die Komplexität und Bandbreite der Fragestellungen, die mit dem Forschungsfeld in und mit Hilfe der Praxis erprobt und beantwortet werden sollen. Dabei ist es von besonderem Vorteil, dass nach den bisherigen Planungen im Einzelfall auch investive Maßnahmen förderfähig sein sollen. Das Bundesamt für Bauwesen und

Raumordnung hat bereits im Sommer 2004 Wohnungsgenossenschaften, Kommunen und Bundesländer aufgerufen sich mit innovativen Projekten zu bewerben. Die mit über 80 Rückäußerungen außerordentlich positive Resonanz zeigt das hohe Interesse an der Thematik und lässt gute und zielführende Projekte erwarten. In einem ersten Schritt gilt es nun, die eingegangenen Unterlagen zu sichten, den Themenfeldern zuzuordnen und eine Projektauswahl vorzubereiten. Nach der erfolgten Auswahl der Modellvorhaben soll voraussichtlich im Frühjahr 2005 eine öffentliche Auftaktveranstaltung durchgeführt werden, auf der die Pilotprojekte vorgestellt werden. Daran schließt sich die Durchführungsphase an, in der die einzelnen Pilotvorhaben – mit einer eigenen Unterstützungsassistenz ausgestattet – in die Umsetzung starten. Das gesamte Forschungsfeld hat eine Laufzeit bis Ende 2006. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird Politik und Öffentlichkeit kontinuierlich über den Stand der Umsetzung der Modellvorhaben unterrichten. ■

P.S.

Die Forschungsassistenz zum Thema „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ wurde dem Klaus.Novy-Institut, Köln übertragen. Zum Thema „Altersvorsorge in und mit Wohnungsgenossenschaften“ wurde die Forschungsassistenz ANALYSE & KONZEPTE in Kooperation mit dem Genossenschaftsinstitut der Universität Marburg übertragen.

Landesinitiative: Zukunftsfähige Wohnqualitäten durch neue genossenschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein

Heidrun Buhse

■ Parallel zu der Arbeitsphase der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften des Bundes entwickelte sich in Schleswig-Holstein eine verstärkte Nachfrage nach besseren Umsetzungsmodalitäten für soziale und nachbarschaftliche Gruppenwohnprojekte.

Das Interesse richtet sich zunehmend auf die Stadtregionen der kreisfreien Städte und auf die Metropolregion. Zunehmend werden andere Formen der Trägerschaft als im Einzel- oder Gemeinschaftseigentum nach WEG nachgefragt.

Hintergrund:

Die Geschichte der Gruppenwohnprojekte reicht weit bis in die 80er Jahre zurück. Realisiert wurden die verschiedensten Projektansätze von Landkommunen über nachbarschaftliche Öko-Siedlungen bis hin zu mehr städtischen Wohnformen, z.T. in Umnutzung verschiedenster Bestandssituationen. Allerdings realisierten sämtliche Projekte Eigentumswohnformen, z.T. – wie zuletzt noch im Projekt Almende Wulfsdorf – in sehr detailreichen

Ausgestaltungen privatrechtlicher Verträge, um auch Mieter-Haushalte zu Sozialmieten und gewerbliche Einheiten integrieren zu können.

Zwischen 1997 und 2002 konnten die Projekte Förderung für Entwicklungskosten und bis heute zusätzlich investive Förderung für Sozialwohnungen, bzw. für Eigentum von förderungsfähigen Haushalten aus den Wohnungsbauprogrammen beantragen. Das Landesförderprogramm unterstützt zudem seit 1997 den Bestandserwerb von Bewohnergenossenschaften. Neue, genossenschaftliche Wohnformen blieben dennoch bislang die Ausnahme. Als eine solche gilt die Bewohnergenossenschaft Esbjergweg e.G. im Gebiet der „Sozialen Stadt“ im Kieler Trabantenstadtteil Mettenhof. Anbindungen an eine der 69 Traditionsgenossenschaften sind bislang noch gar nicht gelungen. Es fehlten Förderangebote, die zwischen den Segmenten „Förderung von Eigentumsmaßnahmen“ und der „sozialen Wohnraumförderung“ die Finanzierungsbedarfe kleiner Genossenschaften berücksichtigten.

Aus Sicht des Landes galt es hier eine Lücke zu schließen. Die Erfahrungen hatten längst gezeigt, dass eine besondere Stärke von Wohngruppen und Projektinitiativen ist, dass sie mit sozialen Mischungen und unterschiedlichsten Einkommen der Haushalte gut zurechtkommen und stabilisierend wirken, ohne den Zugang letztlich von der Finanzkraft der Mitglieder allein abhängig zu machen.

Die Kampagne des Innenministeriums:

Vor diesem Hintergrund initiierte das Innenministerium die „Kampagne zur Förderung neuer genossenschaftlicher Wohnformen“, die auf drei Ebenen ansetzte:

1. Stärkung des Informationsaustauschs und der Vernetzung der Projekte,
2. Aufbau eines Beratungsgerüsts (Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und Machbarkeitsstudie)
3. Schaffung eines zielgerichteten Förderangebots

Auftakt der Kampagne war eine Machbarkeitsstudie zum Thema:

„Nachbarschaftlich orientierte Wohnformen auf genossenschaftlicher Basis in Schleswig-Holstein“, verfasst von der STATTBAU HAMBURG.

Die Studie widmet sich den konkreten Ansatzpunkten und den grundsätzlichen Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Umsetzung genossenschaftlicher Wohnprojekte in S-H und greift dabei 15 aktuelle Projektinitiativen auf.

Im Sinne einer übergreifenden und effizienten Beratung der Projektinitiativen soll die Studie diesen Projekten (aber auch anderen) als Entscheidungshilfe zugunsten genossenschaftlicher Trägerschaften dienen, immer wiederkehrende Fragen der Interessenten beantworten und Rat-

schläge geben. Die Gründung einer projektübergreifenden Dachgenossenschaft für S-H oder alternativ für bestimmte Zielgruppen wird in der Studie als Möglichkeit beleuchtet und den Gruppen zur Entscheidung angetragen. Zudem wird ein Vorschlag für die Förderung von kleinteiligen Genossenschaften gemacht.

Die neue Förderung:

Parallel zu einer Workshop-Reihe im Laufe dieses Jahres entstanden auf Landesebene die neuen Förderungsgrundsätze, die seit 8.10.2004 gelten. Ziel der Förderung sind genossenschaftliche Wohnungen mit besonderen Qualitäten, die

1. von kleinteiligen neuen Genossenschaften oder
2. von Wohngruppen hergestellt werden, die sich auf der Basis qualifizierter Bewirtschaftungsverträge einer Dachgenossenschaft oder einer Traditionsgenossenschaft angegliedert haben.

Dabei sind die Sozialbindungen den Strukturen solcher Wohngruppen angepasst: Für bis zu 2/3 einer jeden Maßnahme können die Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG um bis zu 50% und die Bewilligungsmieten in angemessener Höhe überschritten werden. Ebenso können die Wohnflächengrenzen überschritten werden. Für mindestens 1/3 der Maßnahme gelten die Sozialbindungen wie in der klassischen Wohnraumförderung. Weitere freifinanzierte Wohnungen sollten hinzukommen. Gefördert wird nicht nur Neubau und Altbaumodernisierung, sondern auch der Bestandserwerb gekoppelt mit Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen. Die erforderliche Eigenkapitalquote bei Neubau wurde auf 15% abgesenkt. Zugunsten einer höheren Bonität der jungen Genossenschaften wird z. Z. die Einrichtung eines Sicherungsfonds für „unverschuldete Härten“ geprüft, der bei der Investitionsbank eingerichtet, aber langfristig von der Gemeinschaft der geförderten Genossenschaften über Rückzahlquoten mitgetragen werden soll.

Die Landes-Kampagne findet ihren Abschluss im Rahmen einer Fachtagung am 26.11.2004, die noch einmal Aspekte einer zukünftigen Wohnraumversorgung und Erfahrungen mit genossenschaftlichen Innovationen und Selbsthilfeprojekten thematisiert.

Auch Kommunen sind die Gewinner

Gelingt es, Wohnprojekte in Bestandsquartiere oder auch in Neubaugebiete zu integrieren, gehen die Kommunen und nicht nur die Projektmitglieder selbst als Gewinner hervor. Oft sind es mehr als die städtebaulichen, baulichen und ökologischen Effekte solcher Wohnprojekte, von denen das Umfeld oder der Stadtteil profitieren.



Heidrun Buhse, Jahrgang 1956, verheiratet, 3 Kinder, Beruf Architektin, 15 Jahre freischaffend tätig in einer Kieler Planungsgemeinschaft.
Tätigkeitsschwerpunkte: Ökologisches Bauen, Wohnungsbau, nutzerbeteiligte Planungsprozesse, seit 1997 Referentin beim Land Schleswig-Holstein, seit 2000 im Innenministerium im Referat für Wohnraumförderung, zuständig für Qualitätsziele und neue Modelle in der Förderung, Gründungsmitglied der Kieler Scholle e.G. seit 1989

Vorrangig ist es das besondere bürgerschaftliche Engagement der Bewohner, das ein soziales, nachbarschaftliches Miteinander bewirkt und damit einhergehend in der Regel verschiedenste positive und stabilisierende Effekte auch nach außen hin auslöst. Oft werden Gemeinschaftseinrichtungen, stadtteilbelebende Funktionsmischungen, gemeinschaftliche Verantwortung für Wohnumfeldqualitäten und Unterstützungen der örtlichen Infrastruktureinrichtungen erreicht, die durch konventionelle und in der Regel anonyme Angebotsplanungen nur schwer herzustellen wären. So spart die Kommune Gemeinkosten.

Wohnprojekte bauen eher Flächen und Kosten sparend, sind an Maßnahmen zur Verkehrsreduktion interessiert und können insbesondere in den Städten durch Ansätze zum Mehrgenerations-Wohnen die monostrukturierten Siedlungstrends in Richtung Single-Wohnung unterbrechen. Da Wohnprojekte gemäß dem eingangs beschriebenen Trend zunehmend dort gewünscht und umgesetzt werden, wo die Alltagsorganisation durch kurze Wege und gute Infrastruktur städtebaulich unterstützt wird, sind sie zudem eine gute Chance für die Städte, den Abwanderungstendenzen privater Haushalte etwas entgegenzusetzen. Sowohl bei der Modernisierung von veralteten Stadtteilen, als auch bei der Entwicklungsplanung neuer Wohnquartiere sollten die Städte und die Kommunen der städtischen Regionen in Zukunft noch stärker als bisher auf die Nachfrage nach Grundstücken und Gebäudebeständen für Gruppenwohnprojekte eingehen. Zudem wirkt der Nachfrageschwerpunkt für „Neues Wohnen alter Menschen“ positiv in die Stadtentwicklung hinein. Den steigenden berufsbedingten Mobilitätsanforderungen der Haushalte kommen genossenschaftliche Wohnformen entgegen, weil sie die Vorteile eigentumsähnlicher Wohnsituationen mit Mietverhältnissen koppeln. Durch eine Stärkung des genossenschaftlichen Prinzips, dem dritten Weg neben Wohnen im Eigentum oder zur Miete, könnten einige Probleme gelöst werden, die sich angesichts der demographischen und sozialen Veränderungen und der gedämpften Erwartungen in die Einkommensentwicklung abzeichnen.

Wohnraumversorgungskonzepte

Überall dort, wo zukünftig kommunale Wohnraumversorgungskonzepte vorliegen, wird es den

Kommunen leichter fallen, die Qualitäten, die von Wohngruppen-Projekten ausgehen, zu bewerten und sie in Stadtentwicklungskonzepten stärker zu integrieren. Ein Wohnraumversorgungskonzept zwingt alle Akteure, vor allem die Kommune selbst, sich mit der Zukunftsfähigkeit ihrer Wohnungsmärkte, Quartiere und Stadtteile auseinanderzusetzen. Die seit Bestehen des neuen Wohnraumförderungsgesetzes geforderten Wohnraumversorgungskonzepte sind in S-H bereits in 17 Städten entstanden oder befinden sich auf gutem Wege.

Sie formulieren Zielstellungen und Qualitäten für die einzelnen Wohnstandorte. Dieser Prozess kann vor Ort die Landeskampagne unterstützen.

Regionale Unterschiede

Noch finden die Initiativen für Wohngruppenprojekte regional sehr unterschiedliche Rahmenbedingungen und Umsetzungschancen vor. In der Regel tun sich die Kommunen in S-H schwer, Projekte in der ersten Gründungsphase zu unterstützen und Grundstücksangebote am regionalen Markt zu steuern. Ohne eine kommunale Unterstützung z.B. durch Grundstücksanhandgaben, Schaffung von angepassten Planungsrechten, angepassten Grundstückspreisen, evtl. auch Hilfen bei der Vor- oder Zwischenfinanzierung der Liegenschaften und auch durch Kommunikationshilfen ist es aber den Gruppen in der Regel nicht möglich, – oft im zeitlichen Wettlauf zu renditeorientierten Bau- und Erschließungsträgern – ihr Vorhaben zeitnah zu entwickeln und umzusetzen. Eine überzeugte Haltung der Kommunen gegenüber Wohnprojekten und kleinen Genossenschaften ist indes unabdingbar.

Fazit:

So sind die Empfehlungen der Expertenkommission genauso wie das Förderprogramm des Bundes für Pilotvorhaben zum genossenschaftlichen Wohnen zeitlich und inhaltlich in Schleswig-Holstein auf „goldenen Boden gefallen“. Sie sind geeignet, die Landeskampagne und die Strategien zugunsten zukunftsweisender Wohnquartiere in einem regional sehr unterschiedlich strukturierten und wirtschaftlichen Abwärts- wie Aufwärtstrends ausgesetzten Wohnungsmarkt, im Flächenland Schleswig-Holstein zu unterstützen. ■

Neue Genossenschaften durch neue Förderung?

Erörterung der Ergebnisse der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

Dokumentation der Veranstaltung am 24.06.2004 in Hannover von

Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. und wohnbund e.V.

Begrüßung und Einführung

Wolfram Püschel



Wolfram H. Püschel (64),
Dipl.-Volkswirt, Unruheständler,
Schatzmeister im Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens,
betreibt ehrenamtlich die Vereinsgeschäftsstelle,
25 Jahre Geschäftsführung des PARITÄTISCHEN in NRW,
danach geschäftsf. Vorstandsmitglied einer großen Wohnungsgenossenschaft.
Ratsmitglied in Solingen von 1975 – 2000.

Meine sehr verehrten Damen, meine Herren,
unter der Fragestellung „Neue Genossenschaften durch neue Förderung?“ haben wir Sie zu einer Informations- und Diskussionsveranstaltung über den noch nicht einmal zwei Monate vorliegenden Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften an den Bundesbauminister eingeladen. Wohnbund und Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens haben gemeinsam und im Bemühen um Aktualität die Initiative zu dieser Veranstaltung ergriffen, um Inhalte des Berichtes zu vermitteln und in einer ersten Runde zu erörtern, welche Weichenstellungen in Richtung Zukunft sich aus den Vorschlägen ergeben – und wie diese zu kommentieren sind.

Ich heiße Sie namens der beiden Veranstalter hier in

Hannover herzlich willkommen. Beide, Wohnbund – da kommt es im Namen schon zum Ausdruck – aber auch der Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens mit seinem Arbeitskreis Wohnen, geleitet von Wolfgang Kiehle, haben das Thema Wohnen als einen gewichtigen Schwerpunkt in ihrer Arbeit. Das legitimiert, uns mit dem Expertenbericht eingehender zu befassen.

Den 751 Seiten umfassenden Bericht dürften vermutlich längst noch nicht alle im Besitz, geschweige denn gelesen haben. So wird sich der heutige Tag hauptsächlich mit dem Inhalt der 20 Seiten Kurzfassung und der 40 Seiten Empfehlungen auseinandersetzen.

Da wir uns heute mit dem Thema Wohnen anhand der nachfolgenden Statements und auch der verschickten Unterlagen konkreter beschäftigen werden, darf ich einführend ein paar allgemeinere Bemerkungen machen.

Naturschützer – ich bemühe damit einen anderen Bereich – veröffentlichen Jahr für Jahr ihre roten Listen mit den vom Aussterben besonders bedrohten Tier- und Pflanzenarten.

Gäbe es eine solche rote Liste für vom Aussterben bedrohte Rechtsformen, stünde die eingetragene Genossenschaft ganz oben. Von den über 31 000 Genossenschaften im Deutschland des Jahres 1938 sind, Neugründungen eingeschlossen, gerade noch 8 000, also etwa 25% übrig geblieben. Dieser dramatische Schwund von genossenschaftlichen Unternehmen ist nicht das Ergebnis vieler Insolvenzen. Im Gegenteil: Genossenschaften weisen nicht zuletzt dank Mitgliederkontrolle und Pflichtprüfung durch die Genossenschaftsverbände die relativ geringste Quote an Insolvenzen im Vergleich zu allen anderen Formen des Wirtschaftens auf. Nein, der Rückgang beruht hauptsächlich auf Fusionen von Genossenschaften zu immer größeren Unternehmen, vor allem im Bereich der Volksbanken und Raiffeisenkassen, aber nicht nur dort.

Wer sich in die heutige Materie schon etwas eingelesen hat, findet zwar auch an der einen oder anderen Stelle das Stichwort Fusion, ansonsten aber doch einen ganz ausdrücklichen Akzent in Richtung Kooperation. Dass also Wohnungsgenossenschaften unterschiedlicher Größe und Schwerpunkte nicht verschmelzen, sondern in der Zusammenarbeit auch Synergieeffekte, mehr Wirtschaftlichkeit suchen können und sollen.

Dass die verbliebenen Genossenschaften, also die 8 000, mit über 20 Millionen Mitgliedern, eine mehr als Verdreifachung ihrer Mitgliedschaft gegenüber 1938 verzeichnen, ist kein besonderer Trost. Würde man bei den 20 Millionen einmal nachfragen, ob die sich als Mitglied bzw. Nutzer ihrer Genossenschaft sehen oder als Kunde bzw. Mieter, die Antworten dürften für genossenschaftliche Idealisten mehr als ernüchternd ausfallen.

Wer in Wohnungsgenossenschaften beruflich tätig ist oder war, weiß natürlich, dass vor allem in den Zeiten der Wohnungsknappheit, der Wohnungsgemeinnützigkeit und des Engagements im sozialen Wohnungsbau Mechanismen wirksam waren, die einer verbreiteten Mietermentalität Vorschub leisteten, statt die Mitglieder und Wohnungsnutzer zu aktiver genossenschaftlicher Mitwirkung anzuregen. Bei aller Leistung der genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in den zurückliegenden Jahrzehnten: die genossenschaftsspezifischen Selbsthilfekräfte standen auf der Agenda nicht unbedingt obenan.

So hat unsere heutige Fragestellung „Neue Genossenschaften durch neue Förderung?“ eine über den Sektor Wohnungsgenossenschaften weit hinausreichende Bedeutung. Was kann getan werden, neue Genossenschaften zu

fördern und genossenschaftlicher Selbsthilfe erneut den Weg zu ebnen. Als Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens haben wir der Justizministerin vor kurzem Vorschläge unterbreitet, wie die gesetzlichen Rahmenbedingungen verändert werden sollten, um die Neugründung und den Betrieb kleiner Genossenschaften zu erleichtern. Bei den Genossenschaftsverbänden werben wir dafür, die genossenschaftliche Idee zum Thema einer Branchen übergreifenden Vorfeldarbeit, beispielsweise schon in den Schulen zu machen. In der Arbeitsmarktpolitik fehlt uns als Alternative zur Ich-AG die Wir-eG. In den Broschüren für Existenzgründer suchen wir Informationen zur Genossenschaft meist vergeblich. Das gilt für den Bund, das gilt für die Länder, das gilt für Industrie- und Handelskammern und die verschiedensten Berater. Genossenschaften werden dort

zahl hat sich seit 1938, als Wohnungsgenossenschaften 500 000 Mitglieder hatten, auf heute fast 3 Millionen ver-sechsfacht. Also ein Bereich von Prosperität und auch Stabi-lität ?

Nur bedingt, möchte ich sagen. Die den Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens erreichenden Anfragen betreffen überwiegend das Thema Wohnungs-genossenschaften. Die meist gefragte Arbeitshilfe ist unser, inzwischen leider etwas überalteter, aber in der Aktualisie-rung befindlicher Gründungsleitfaden für Wohnungs-genossenschaften. Und was uns auch erreicht, ist der vielfache Frust von Initiativen, denen es nicht gelingt unter den gel-tenden Rahmenbedingungen, die Hürden vor einer Grün-dung zu überwinden. Dieses ist bedrückend, weil viel gesellschaftliches Engagement, viel Initiative auf der Strecke bleibt, und die, die eigentlich als Mitglieder einer Genossen-schaft unternehmerisch tätig werden wollen, im Status der Mieterschaft verbleiben.

Im Bericht der Kommission und in ihren Empfehlungen findet sich sehr viel, was der Realisierung des Genossen-schaftsgedankens im Wohnbereich neue Perspektiven geben kann. Manches geht ersichtlich auf Beiträge „unserer“ Mitglieder in der Expertenkommission, nämlich der Herren Jan Kuhnert vom Bundesverein zur Förderung des Genos-senschaftsgedankens und Peter Schmidt von Wohnbund und WOGENO eG München, zurück. Ihre Handschrift kann man ausmachen.

Die Umsetzung der Empfehlungen ist zum einen Sache der Wohnungsgenossenschaften in Selbsthilfe. Das zeigt die Gliederung, dass man selbst bedenkt, was man in Zukunft mehr und anders tun kann. Zum anderen aber ist es auch Sache der Politik, was die Rahmenbedingungen angeht. Insofern begrüßen wir hier und heute ausdrücklich die wohnungspolitischen Sprecher/Sprecherin von Bündnis 90/Die Grünen, Frau Franziska Eichstädt-Bohlig MdB sowie von der SPD Herrn Wolfgang Spanier MdB.

Wir sind auf Ihre Ausführungen und die Diskussion mit Ihnen gespannt.

Über den Tag und die Wohnungsgenossenschaften hinaus: wenn sich auch andere Genossenschaftsbereiche in gleich beispielhafter Weise mit Entwicklungen und Perspektiven auseinandersetzen, brauchten wir um die Zukunft der ein- getragenen Genossenschaft keine besonderen Sorgen zu haben. Vielleicht erleben wir ja noch das Jahr, in dem die Zahl der Genossenschaften wieder zunimmt: dank neuer Förderung, und dieses meint in unserem Verständnis nicht nur Geld – das ist immer erwünscht und hilfreich –, dieses meint auch ausdrücklich Rahmenbedingungen, unter denen sich Selbsthilfe besser entfalten kann, auch und vor allem, wenn es sich um die kleinen Einheiten handelt. Letztere scheinen in vielerlei Denken, wie es auch in den Fusionen zu immer größeren Genossenschaften zum Ausdruck kommt, keinen Platz zu haben.

Wenn der Gesetzgeber also Vorschläge aufnimmt, die es erleichtern, kleine Genossenschaften zu gründen und auch zu betreiben, dann könnte es in einer Zeit, in der sich der Staat zurückzieht, zurückziehen muss, eine Renaissance geben für eine Rechtsform von der es heißt, „Genossen-schaften sind Kinder der Not“. Unsere Not bewegt sich immer noch auf beachtlichem Niveau. Aber das Gefühle



Frank Karthaus (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg) im Gespräch mit Franziska Eichstädt-Bohlig und Heidrun Buhse (Innenministerium Schleswig-Holstein) (von rechts)

nicht mehr buchstabiert oder wenn doch, dann meist mit dem Tenor „lasst besser die Finger davon, das Unternehmen Genossenschaft ist sowieso zu schwierig, macht lieber die GmbH oder die Aktiengesellschaft“.

Das ist sicher alles nicht ohne Grund so gekommen. Selbstkritisch, wie ja auch der Kommissionsbericht durchaus in Teilen verstanden werden kann, müsste sich die Genos-senschaftsbewegung insgesamt fragen, ob sie rechtzeitig auf Rahmenbedingungen gedrängt hat, die auch den Nach-wuchs an genossenschaftlichen Unternehmen sicherstellen.

Es bleibt vorerst das Geheimnis der Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Sozial- und Kulturpolitiker, dass sie einerseits immer mehr auf die Selbsthilfe der Bürgergesellschaft setzen und so, wie sich die Finanzlage des Staates entwickelt hat, auch setzen müssen, und andererseits die geborene Rechtsform für diese bürgerschaftliche Selbsthilfe mit demokratischer Struktur, nämlich die Genossenschaft, fast totschweigen. Da wo Genossenschaftsinitiativen Beratungshilfen und Förde-rung suchen und eigentlich auch finden müssten, ist weithin Fehlanzeige zu vermelden.

Das gilt natürlich nicht für die Wohnungsgenossenschaf-ten. Ihre Zahl hat sich seit 1938 als einzige im Vergleich zu allen anderen Sparten um 265 erhöht. Und ihre Mitglieder-

und das Objektive, das haben wir ja alle zu unterscheiden gelernt, ist so, dass wir uns eigentlich schon der Not ziemlich nahe fühlen. Setzen wir das Gefühl in Aktivitäten um, schlachten wir den Bericht der Expertenkommission in jeder Hinsicht aus, vor allem natürlich mit Blick auf das, was man in Zukunft anders und besser machen kann.

Ich wünsche uns gemeinsam gute Beratungen, neue Erkenntnisse und dass wir mit Vorsätzen nach Hause fahren, die den heutigen Tag überdauern, die sich in das tägliche Leben von wohnungsgenossenschaftlich interessierten Menschen, aber auch von denen, die an den Rahmenbedingungen etwas tun können, fortsetzen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



Peter Schmidt (re) im Gespräch mit Reiner Schendel

Außer Spesen ...

Peter Schmidt

Ein hehres Ziel

Kernsatz und Ziel der Berufung der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften war, „das selbst bestimmte genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiter zu entwickeln und die Zukunft der genossenschaftlichen Idee zu sichern“. Man möchte meinen, dass damit ein bedeutendes Signal in einen wichtigen nationalen Wirtschaftszweig, in das Refugium der local value-holder der Wohnungswirtschaft, gesendet wurde. Wenn durchschnittlich 20 bis 30 Prozent der verfügbaren Haushaltseinkommen in das Gut Wohnen fließen und in diesem Bereich eine 3. tragende Säule gestützt werden sollte, so war für den gut Gläubigen also ein nicht geringer Beitrag einer Kommission zur Neudefinition der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und damit eine gewisse (Um-) Lenkungswirkung der dafür verfügbaren Budgets zu erwarten.

Was am Ende dabei herauskam, war ein Forschungsprojekt im Umfang von 2,5 Millionen Euro, um all das noch einmal zu beforschen, was durch die Kommission bereits erarbeitet und vorgeschlagen wurde. Als kurz nach dem Ende der Kommissionsarbeit im Sommer 2004 der Bundeshaushalt 2005 vom Kabinett beschlossen wurde – er belief sich auf 251 Milliarden Euro –, war kein Cent zur Stärkung dieser dritten Säule darin enthalten. Gleichzeitig war am selben Morgen in der Zeitung von der Höhe der Bilanzsumme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu lesen: 314 Milliarden; nein, nicht Lire: Euro

Ziel verfehlt

Hier zeigt sich, wer in Zukunft ein öffentlich-rechtlicher Finanzierungspartner der genossenschaftlichen Wohnungs-

wirtschaft sein könnte. Der Bund wohl kaum. Das wurde bereits im Laufe des Jahres 2003 deutlich. Anfangs hatte es noch geheißen, dass 25 Prozent der jährlichen Einsparsumme aus der Reduzierung oder gar Streichung der Eigenheimzulage für ein Bund-Länder-Zuschussprogramm im Wohnungs- und Städtebau zur Verfügung gestellt würden. Davon wiederum 30 Prozent sollten dem genossenschaftlichen Sektor zufließen. Bei jährlich knapp 8 Milliarden Euro, die derzeit noch in Form von Eigenheimzulage in die blühenden Lande verbröseln und verpulvert werden, kann sich jede/r ausrechnen, welcher bedeutender Impuls für die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft entstanden wäre, wenn diese Umwidmung eines Teils des Budgets tatsächlich erfolgt wäre. Bruchteile hätten gereicht, um Anreize in den genossenschaftlichen Sektor zu schicken, die wiederum ein Vielfaches an Selbsthilfeleistung hervorgebracht hätten. Leistungen, die wiederum investiv und damit auch der maroden Bauwirtschaft zuträglich gewesen wären. Das aktuelle CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW zeigt diesen Effekt: 360 Mio Euro vom Bund (die derzeit wieder gekürzt werden sollen) induzieren ein Kreditvolumen von über 3 Milliarden. Dieses wird ergänzt durch Eigenmittel der Akteure. Ein effizienterer Einsatz öffentlicher Mittel für investive Bereiche der Binnenwirtschaft ist kaum vorstellbar. Wer hier von Mitnahmeeffekten spricht, ist auf der falschen Veranstaltung.



Peter Schmidt, Mitglied der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Vorstandsmitglied der Wogeno München eG, Leiter der Geschäftsstelle des wohnbund ev

Schattenboxen

In der Kommissionsarbeit entspannt sich denn auch ein edler Wettstreit um Ideen, wie dieser segensreiche und weise Entschluss zur (bruch-)teilweisen Umlenkung von Eigenheimzulage in den Genossenschaftssektor umzusetzen sei. Darüber braucht an dieser Stelle – leider – nicht mehr berichtet zu werden. Die Veranstaltung, zu der unter wortreichem Einsatz eingeladen wurde (immerhin entstand ein 750 Seiten starkes Kompendium über den derzeitigen Zustand der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft, siehe Kurzfassung hier im Heft) findet schlicht nicht statt. Es gibt keinen Cent für die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft, sondern ein Forschungsfeld für die Beraterlandschaft. Danach wird es – darauf darf jede Wette eingegangen werden – immer noch keinen Cent für die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft geben.

Unterstützung des genossenschaftlichen Sektors durch Forschung?

Kern des ExWoSt-Forschungsfeldes wird nun die Frage sein: Wo liegen die Ansatzpunkte für eine Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften? Die Frage ist edel – und die gleiche, die bereits an die Kommission gestellt war und auch durch sie schon beantwortet wurde. Doch durch die mehrfache Beantwortung der immer gleichen Fragen ist kein Schritt nach vorne getan. Es ist eher ein weiterer Stillstand zu erwarten, denn: Die Impulse der Modellvorhaben müssen erst mal nach 10 Jahren wieder Gegenstand von Evaluierungen sein, um dann aber wirklich sagen zu können, welche Effekte bestimmte Maßnahmen haben. Doch wir wollen ja nicht sarkastisch sein, sondern die Diskussion weiter konstruktiv begleiten.

Hier nur zwei der vielen theoretischen Ansatzpunkte einer Unterstützung der „Dritten Säule“:

- Übergang von Siedlungen oder Mietshäusern von privatem oder öffentlich-rechtlichem Besitz an Genossenschaften. Angesichts häufiger werdender Fälle von Privatisierungen aus kommunalen Beständen oder Abverkauf durch die Finanzwirtschaft sind bewohnerorientierte Alternativen dringend gefragt.
- Modernisierung der Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Diese machen fast die Hälfte der ca. 2 Millionen Wohnungen in genossenschaftlicher Obhut aus und werden in absehbarer Zeit nicht mehr marktfähig sein, wenn der Wohnkomfort nicht zeitgemäßen Ansprüchen an Grundriss, Ausstattung und Haustechnik angepasst wird.

Hier bedarf es der Stärkung der Eigenkapitalbasis jeder einzelnen Genossenschaft, die sich dieser Aufgabe offensiv und im Interesse ihrer Mitglieder annimmt.

Eine herkömmliche öffentliche Wohnungsbauförderung gegen die üblichen Belegungsbindungen wird es hierfür nicht mehr geben. Einerseits fehlt dem Staat das Geld, andererseits werden die Genossenschaften in Zukunft dort keine öffentliche Belegungsbindung und Zuweisungen durch die Wohnungsämter mehr dulden, wo sie – endlich – frei davon geworden sind.

Deregulierung statt öffentlicher Förderung

Gleichzeitig haben Genossenschaften dem Gemeinwohl viel anzubieten: Nachbarschaftliche Netze, moderate Nutzungsgebühren bei gleichzeitig hoher Wohnqualität, einen Beitrag zur Bürgergesellschaft, zum Subsidiaritätsmodell. Wenn der Staat dies fördern will, ohne dafür eigenes Geld auszugeben, dann muss er sich verabschieden von der Gängelung und Bürokratisierung der sozial orientierten, insbesondere der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft.

Genau hier kann ein Beitrag der öffentlichen Hand in Zukunft liegen: Deregulierung der Bau- und Finanzverwaltungen in den Bereichen, wo nachweislich im Sinne dieser Bürgergesellschaft agiert wird. Heute herrscht noch überall das Primat der „Gleichbehandlung“. Doch Genossenschaften werden dadurch de facto benachteiligt. Wo ein überregional agierender Investor oder ein gewinnorientierter Bauträger keinerlei Rücksicht auf sozialen Frieden, Einzelschicksale, bauliche und sozial-räumliche Integrationswirkung nimmt, ist dies satzungsgemäßer Förderauftrag der Genossenschaften. Hier braucht kein überbordender Staatsapparat auf zielgenaue Umverteilungsmechanismen zu achten. Hier braucht kein Denkmalamt zu vermuten, dass alte, gediegene Bausubstanz aus Habgier einer Billiglösung geopfert wird. Hier braucht kein Wohnungsamt, kein Sozialamt, kein Bafög-Amt danach zu forschen, wie viele Genossenschaftsanteile die Mitglieder in ihre eigene Wohnung investiert haben. Hier achtet das sensible Kollektiv der Mitgliedschaft auf Einhaltung der satzungsgemäßen Spielregeln – unter der Voraussetzung, dass der Wiederbelebung der genossenschaftlichen Wirtschaftsform und -kultur wieder Platz eingeräumt wird.

Das Ziel der Expertenkommission war, Wege aufzuzeigen, wie Genossenschaften bei ihren vielfältigen Aufgaben unterstützt werden können. Zu Beginn herrschte noch die vom Kabinett durchaus in Form von Verlautbarungen geschürte Illusion, es wäre Geld dafür vorhanden. Nun gut, es gibt also keines. Schwamm drüber, war halt nicht so gemeint. Hoppla, doch keins mehr da, kennen wir ja, alle müssen ihren Beitrag...

Wohnpolitik!

Ziel des ExWoSt-Forschungsfeldes sollte nun, da definitiv kein Geld mehr da ist, aber sein, Wege zu finden, genossenschaftliche Kraft und Selbstvertrauen nicht durch weitere Regulierungswut des Staates zu behindern. Von der Wohnungs- zur Wohnpolitik – wie vom wohnbund schon lange gefordert. Wenn durch Hartz IV und immer ausgefeiltere fiskalische Repressalien das Signal an die Mitglieder von Wohngenossenschaften geht, ihre angesparten Geschäftsguthaben könnten im Zweifel Gegenstand staatlicher Pfändung werden, um Pflegekassen und andere Transferöpfe damit zu füllen, ist es vorbei mit einer Stärkung des genossenschaftlichen Sektors und eine beabsichtigte Stärkung ist in eine tatsächliche Schwächung des gewirtschaftlichen Sektors umgeschlagen. Oooops, wieder so ein kleiner handwerklicher Fehler. ■

Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

Jan Kuhnert

Meine Damen und Herren,
ich habe mir die Aufgabe gestellt, die Ergebnisse der Kommission zu präsentieren, damit Sie sich kritisch damit auseinandersetzen können. Trotzdem werde ich bei manchen Punkten natürlich auch meine eigene Position erläutern.

Ich greife zunächst zwei für mich wichtige Ergebnisse heraus, in denen ich durchaus auch meinen eigenen Einfluss auf die Kommissionsarbeit wiederfinde:

Viele Beiträge zur Weiterentwicklung des Genossenschaftsgedankens stammen von kleinen Wohnungsgenossenschaften (WoGenos), die in den letzten 20 Jahren gegründet wurden. Die Erleichterung von Gründung und Verwaltung kleiner WoGenos ist auch deshalb in die Empfehlungen der Expertenkommission (ExKo) aufgenommen worden.

Als neues Thema hat die ExKo die Übernahme verkaufsbetrohener Siedlungen von öffentlichen oder industrieverbundenen Wohnungsgesellschaften durch – ggf. neu zu gründende – WoGenos in die öffentliche Wahrnehmung gerückt – ein wichtiger Verdienst angesichts der immer mehr werdenden bundes- und kommunalen Wohnungsgesellschaften, die in letzter Zeit verkauft wurden. Dieses Thema wird also an politischer Bedeutung zunehmen.

Aber noch eine Bemerkung zur Arbeitsweise der ExKo: Trotz erheblicher inhaltlicher Kontroversen und auch wenn manch guter und notwendiger Vorschlag des BzFdG von wechselnden Mehrheiten als ‚unangenehm‘ oder bei den etablierten WoGenos als ‚nicht vermittelbar‘ abgelehnt wurde, habe ich dem Kompromissergebnis zugestimmt, damit durch einen einstimmigen Kommissionsbericht die Empfehlungen wenigstens eine Wirkung erzielen können. Allerdings wäre ohne die fachlich begleitenden Institutionen, das Marburger Genossenschaftsinstitut und die Beratungsfirma Analyse & Konzepte (A&K) aus Hamburg, so manch guter Gedanke nicht in das Kommissionsergebnis eingeflossen. Gerade die Aufbereitung der Erfahrungen und neuen Ansätze der jungen WoGenos durch A&K stellte die ExKo vor die Frage, ob denn bei einem „Weiter so“ angesichts der drängenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt, in der Bevölkerungsentwicklung usw. die Zukunftsfähigkeit der WoGenos auf Dauer gesichert wäre.

Trotz des großen Marktanteils von WoGenos ist es bisher nicht gelungen, das Wohnen bei Genossenschaften zur Dritten Säule zwischen Eigentum und Miete in der öffentlichen Wahrnehmung zu etablieren. Eine entsprechende Passage im Regierungsprogramm reicht da nicht, weshalb wir viele Vorschläge zur Verbesserung von Selbstdarstellung und gemeinsamen Marketing gemacht haben.

Die zentralen Probleme der WoGenos werden in den nächsten 10 bis 20 Jahren sein:

Die Änderung der Wohnwünsche und der zahlungsfähigen Nachfrage: Familien wollen heute größere Wohnungen als die in der Nachkriegszeit gebauten und junge Menschen wollen andere Grundrisse und Ausstattung der Wohnungen.

Aber gerade bei den WoGenos ist eine überproportionale Ballung der Bestände aus den 50ern und frühen 60er Jahren festzustellen (45% der Gebäude in den alten Bundesländern stammen aus dieser Zeit, Bericht S. 134). Nebenbemerkung: Allein die umfassende Darstellung der Situation von WoGenos hinsichtlich Bestand, Mitgliederstruktur, Verwaltungsformen, Finanzlagen und vielen anderen interessanten Punkten macht den Endbericht der ExKo zu einem Standardwerk über Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. In diesen Beständen steckt oft noch ein erheblicher Instandhaltungstau (besonders bei kleinen älteren WoGenos, vgl. S. 149) und nun müssten sie eigentlich zügig auf die neuen Wohnbedürfnisse umgebaut werden, dies erfordert Milliardenbeträge, die die WoGenos aber nicht aufbringen können. Deshalb haben wir auch viele Vorschläge zur Stärkung der Finanzkraft von WoGenos und für deren Förderung durch ein neues Bundesprogramm entwickelt.

Ein besonderes Augenmerk muss auf die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur gelegt werden: Die deutliche Überalterung (S. 169) der Mitgliederstruktur, die heute schon einen Altersaufbau hat, den die Bevölkerung erst in 20 Jahren erreichen wird, zeigt einerseits, dass noch viele nach dem Ersteinzug in der Nachkriegszeit noch bei ‚ihrer‘ WoGeno wohnen, dass aber andererseits es diesen WoGenos nicht gelungen ist, attraktiv auch für jüngere Haushalte zu werden. Dem entspricht leider auch eine Überalterung der Organe der Genossenschaften (vgl. S. 201f.), insbesondere bei den ehrenamtlich geführten. Ein Problem ist dabei auch, dass gerade die Organmitglieder bei kleinen ehrenamtlich geführten Genossenschaften kaum vom Fortbildungsangebot der Regionalverbände des GdW, dem gesetzlichen Prüfverband für WoGenos, erreicht werden.

Ein weiteres Ergebnis der im Auftrag der ExKo durchgeführten gut dokumentierten und ausgewerteten Befragung der WoGenos durch A&K ist, „dass die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften in der Regel nicht ohne staatliche Unterstützung zu realisieren ist“ (S. 663). Deshalb hat die ExKo auch umfangreiche, praxisorientierte Vorschläge zur Förderung von Neugründungen und Bestandserwerben sowie für das Wohnen im Alter entwickelt. Diese Vorschläge richten sich sowohl an die Politik als auch an die Verbände und die einzelnen WoGenos. Schließlich hat die ExKo als



Jan Kuhnert, 52 Jahre, Vorsitzender des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens; von 1997 bis 2002 Geschäftsführer der städtischen Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH), jetzt Geschäftsführer der KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH mit den Schwerpunkten Beratung von Wohnungsunternehmen, kommunale Konversionsgesellschaften, Genossenschaftsförderung

Ersatz für die ständig von Abschaffung bedrohten Baugenossenschaftszulage noch 3 17 EigZulG ein sehr spannendes und zielgenaues Fördersystem auf der Grundlage von Zuschüssen entwickelt, das auf die beschriebene Praxisprobleme Antworten liefert. Dies könnte sowohl sein eine nach Einkommen und Familiengröße gestaffelte Förderung von Genossenschaftsanteilen jüngerer Genossenschaften sein, um deren Eigenkapitalbasis zu stärken, als auch eine Förderung des Gründungsaufwandes. Auch eine Förderung des Erwerbs verkaufsbedrohter Bestände durch etablierte WoGenos oder neu gegründete BewohnerGenossenschaften oder durch Dachgenossenschaften aus älteren WoGenos oder aus Mieterinitiativen haben wir vorgeschlagen. Dies hat natürlich das Ziel, die drohenden Verkäufen aus Beständen von kommunalen Gesellschaften wegen der kommunalen Finanznot weniger politisch umstritten ablaufen zu lassen.

Weiter hat die ExKo auch einen Vorschlag des BzFdG aufgegriffen, der eine besondere Hilfe bei der Neugründung von WoGenos wäre: Die Förderung von Anteilen an genossenschaftlichen Solidar- oder Förderfonds (Vgl. S. 667f). Hierdurch könnten sich Menschen, die die Genossenschaftsbewegung fördern wollen, an solchen Fonds unter Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung beteiligen, auch wenn sie selbst nicht bei einer WoGeno wohnen oder diese keine zusätzlichen Genossenschaftsanteile braucht. Die Fonds würden dann das so eingesammelte Geld als Eigenkapitalersetzenden Finanzmittel an neu gegründete WoGenos weitergeben.

Schließlich möchte ich noch einen weiteren Vorschlag der ExKo herausgreifen: Wenn Häuser verkauft werden sollten die Bewohner – nach dem dänischen Vorbild – ein Vorkaufsrecht erhalten, um ihre eigenen Wohnungen als Bewohnergenossenschaft kaufen zu können. Dazu gehört noch der Vorschlag, dass beim Verkauf aus öffentlichen Beständen die Gesellschafter (ob Bund, Länder oder Gemeinden) auf faire Preise bei Verkauf an Bewohnergenossenschaften achten. Hier darf nicht das Höchstgebot (einen spekulativen Umwandler) gelten, sondern die Wohnungen müssten zu einem Preis veräußert werden, der die Bewohner zu den bisherigen Mietkonditionen wohnen lässt. Dazu muss wohl das Bundesfinanzministerium einige Regelungen verändern, denn bisher zwingt das sogenannte Haushaltsgrundsätzegesetz die öffentliche Hand dazu, zum Höchstgebot zu verkaufen. Dies gilt zwar nicht unmittelbar für die Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand, wird aber oft als Gegenargument für einen tragbaren Preis angeführt.

Nun hatte die ExKo – wie erwähnt – die Aufgabe, eine Nachfolgeregelung für den § 17 EigZulG zu entwickeln und hat dies auch getan. Aber nach 15 Monaten Beratung stelle ich fest, dass wir anscheinend zu spät kommen: War immerhin noch in der letzten Kürzung der Eigenheimzulage ein Viertel der Einsparung für städtebauliche Programme übrig



Das Podium mit Peter Schmidt, Wolfram Püschel, Tobias Behrens und Jan Kuhnert

geblieben, ist die jetzige der Bundesregierung, die Zulage gänzlich zu streichen und alle Einsparungen für Bildung und Forschung auszugeben. Wofür haben wir denn eigentlich in der Kommission gesessen, wenn hinterher gar nicht umgesetzt werden soll?

Aber ich will die Hoffnung nicht aufgeben. Die Vorschläge zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes werden vielleicht in die 2005 anstehende Novellierung einfließen. Und im Rahmen des Programms für experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) sollen bis Ende 2005 rd. 2,5 Mio. zur Verfügung gestellt werden, um Modellprojekte zu fördern, in denen WoGenos und Kommunen gemeinsam neue Wege genossenschaftlichen Wohnens ausprobieren. Vielleicht zeigt die mit dem Programm verbundene wissenschaftliche Begleitung auf, wie dringend doch eine Förderung wäre – dann vielleicht erst in der nächsten Wahlperiode. Das Mindeste wäre aber, dass sehr bald eine institutionell geförderte Gründungsagentur für WoGenos geschaffen wird, damit z.B. vom Verkauf bedrohte Bewohner nicht immer wieder das Rad neu erfinden müssen, sondern auch gut aufbereitete Erfahrungen andere WoGenos und auf professionelle Berater dafür zurückgreifen können.

P.S.

Eines lässt sich zumindest jetzt schon als Wirkung der Empfehlungen der ExKo feststellen: Die Vorschläge haben in manchen Punkten schon zu erheblicher Unruhe bei etablierten WoGenos gesorgt, ein „weiter so“ wird nicht mehr so einfach möglich sein.

Über Selbsthilfe zu Nachbarschaften und sozialer Identifikation Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt eG

Dr. Klaus Habermann-Nieße

■ Anknüpfend an den historischen Genossenschaftsgedanken hat die WOGÉ Nordstadt eG seit 1989 in ihren Projekten versucht, durch Vermittlung von Wohnsicherheit, durch die Stärkung der Identifikation durch Selbst- und Nachbarschaftshilfe eine intensive soziale Bindung im Stadtteil zu entwickeln. Die Nordstadt zeichnet sich durch eine nicht immer konfliktfreie Nähe unterschiedlicher Kulturen, Religionen und Nationalitäten, sowie das unmittelbare Nebeneinander von Haushalten in unterschiedlichen Lebensphasen mit unterschiedlichen Lebensstilen aus. Die WOGÉ Nordstadt eG möchte den vielfältigen gesellschaftlichen Gruppen im Stadtteil die Chance bieten, den Alltag mit einem hohen Maß an Kooperation, Kommunikation und Kontinuität zu bewältigen. Gleichwohl ist der Weg zur Gründung bis zu einer Genossenschaft mit heute 220 Wohnungen lang gewesen und er wäre nicht gelungen, wenn es nicht eine breite Unterstützung und Förderung durch Kommunalpolitik, die kommunale Verwaltung, die öffentliche Wohnungsbauförderung bis zu den Akteuren der Wohnungswirtschaft gegeben hätte. Welche Unterstützung wir von einer weiteren Belebung des wohnungswirtschaftlichen Genossenschaftsgedankens erwarten, möchte ich kurz erläutern:

Ausgangssituation der Gründung der neuen Genossenschaft im Stadtteil Nordstadt

Die Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt eG hat sich 1989 als Alternative zu den traditionellen Trägern der Sanierung und Modernisierung als neue Genossenschaft im Sanierungsgebiet Hannover Nordstadt gegründet. Ziel ist die Sicherung preiswerten Wohnraums, sowie die Förderung einer neuen genossenschaftlichen Wohnkultur. Dabei geht es einerseits um die Absicherung und Stabilisierung stadtteilspezifischer Wohnformen, andererseits um die Absicherung von Kultureinrichtungen, wie z.B. die Erstellung und ggf. auch Trägerschaft für Kinder- und Jugendeinrichtungen.

Die Hannoversche Nordstadt stellt eine Mischung aus einem in sich stabilen „interkulturellen Stadtteil“ und einem aufwertungsgefährdeten Altbauquartier mit weiter drohenden Segregationstendenzen dar, wobei diese Unterteilung jeweils teileräumliche Segmente des Stadtteiles erfasst. Der Stadtteil hat im Jahre 2000 17 218 Einwohner. Davon sind 4 150 Migrantinnen und Migranten mit einem Anteil von 24% an der Gesamtbevölkerungszahl (Hannover Stadt 15%). Sie wohnen in 9 453 Wohnungen. Davon sind 977 mit kommunalem Besetzungsrecht – entsprechend 10% (Hannover Stadt 11%) – belegt. Ungefähr 12% der Einwohner leben von der Sozialhilfe. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis zu 18 Jahren liegt bei 14,4% (Gesamtstadt 15%).

Mit einem Anteil der 18 – 29 jährigen von 29% zu 19%

im Stadtdurchschnitt ist die Nordstadt ein junger Stadtteil. Der überdurchschnittliche Wert ist zurückzuführen auf die studentische Bevölkerung einerseits, und dem Stadtteil als Wohnort und Treffpunkt junger Leute mit geringem Einkommen andererseits. Studenten, Autonome, Punker, Personen mit erheblichen Drogenproblemen, aber auch Langzeitarbeitslose, Migrantinnen und Migranten und nicht selten gehobene Mittelschicht-haushalte prägen das Bild. Das entstandene Milieu ist nicht konfliktfrei. Höhepunkte sind z.B. die zeitweilige Schließung eines Jugendzentrums, weil unterschiedliche Jugendgruppen türkischer Nationalität ihre Auseinandersetzung ins Zentrum verlagert hatten, oder die seinerzeit bundesweit bekannten „Chaos-Tage“ in den Straßen. Der Ruf nach sozialer Entlastung, zusätzlicher Förderung von Sozialarbeit etc. ist groß.



Dr. Klaus Habermann-Nieße,
Dipl. Ing. Architekt und
Stadtplaner SRL
Institut für Wohnungspolitik
und Stadtökologie IWS
PLANERWERKSTATT 1.
Architektur, Stadtplanung
und Stadtforschung
Vorstand der Wohnungs-
genossenschaft WOGÉ
Nordstadt eG.
Mitglied im wohnbund e.V.

Selbsthilfeprojekte und Kontinuität als Konzept

Die Projekte der WOGÉ sind zum einen die Selbsthilfeprojekte, in denen die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer in jeweils unterschiedlicher Intensität an der Gestaltung, Instandsetzung und Modernisierung in ihrem Wohngebäude beteiligt werden. In diesen Projekten wird die genossenschaftliche Wohnkultur vermittelt selbst geschaffenen Wohnraum, den intensiven Kommunikationsprozess beim Bauen und das nachbarschaftliche Wohnen. Zum anderen werden Wohnungen im Rahmen der Privatisierung in Sanierungsgebieten aus dem Besitz des Sanierungstreuhänders Stadt Hannover übernommen. In diesen Fällen sind Selbsthilfearbeiten nicht erforderlich. Die genossenschaftliche Wohnkultur entwickelt sich durch Kontinuität und aufgrund der Nähe des Trägers. Im Jahre 2004 hat die WOGÉ 220 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten mit drei Kindereinrichtungen im Bestand. Von den 220 Wohnungen sind ca. 30% von Haushalten aus nichtdeutschen Herkunftsländern belegt. 85% der Wohnungen sind auf Dauer mit Besetzungsrechten der Stadt Hannover versehen. Unter Vereinbarung dieser Besetzungsrechte für die Stadt Hannover erhält die WOGÉ eine entsprechende Projektförderung. Diese Verpflichtung hat sich grundsätzlich nicht als negative Voraussetzung für die Entwicklung von Nachbarschaft herausgestellt. Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen im Wohnungs- und Sozialamt und aufgrund

der überschaubaren Größe des Wohnungsbestandes, wird bei der Belegung auf die Sozialverträglichkeit geachtet. Wenn gefestigte Hausgemeinschaften eigene Belegungsvorschläge einbringen, besteht die Möglichkeit eine einvernehmliche Nachbelegung zu erreichen.

Die Modellprojekte der WOGÉ umfassen folgende Projektstrukturen:

- Modernisierung mit BewohnerSelbsthilfe – Förderung nach Grundsätzen der Städtebauförderung (15% der Baukosten in Selbsthilfe),
- Wohnungsneubau mit BewohnerSelbsthilfe – Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen und Zusatzförderung der Stadt Hannover im Sozialen Wohnungsbau – vereinbarte Förderung (10% der Gesamtkosten in Selbsthilfe),
- Wohnungsneubau mit Integration von Jugendwerkstätten als Jugendwohnprojekt mit Selbsthilfe vor Einzug (ca. 5%) – Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen und Zusatzförderung der Stadt Hannover im Sozialen Wohnungsbau,
- Übernahme von Wohngebäuden aus Privatbesitz – Unterstützung aus einem kommunalen Interventionsfonds,
- Jugendwohnen und Gemeinbedarfseinrichtung (Kinderhort und Kinderhaus) – Mischfinanzierung aus Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen im Sozialen Wohnungsbau und Förderung nach Grundsätzen der Städtebauförderung,
- Übernahme von kommunalen Wohnungsbeständen – Reprivatisierung in Sanierungsgebieten mit dem Ziel der Verbesserung von Wohnsicherheit und allmählicher Entwicklung genossenschaftlicher Wohnkultur,
- Übernahme von Wohnungsbeständen aus dem Besitz des Landes Niedersachsen als Alternative zur uneingeschränkten Veräußerung des Landesvermögens.

Bei allen Selbsthilfeprojekten leisten die Genossenschaftsmitglieder so genannte „unentgeltliche“ Selbsthilfe und erhalten dafür das genossenschaftliche Dauerwohnrecht. Sie bekommen einen erweiterten Wohnberechtigungsschein für eine Genossenschaftswohnung und damit das Recht auf eine etwas größere Wohnung. Sie haben eine transparente Mietpreisentwicklung. Sie können sich von Anfang an an der Planung ihrer Wohnung beteiligen und während der Bauphase eigene Vorstellungen einbringen. Schließlich können sie die Hausgemeinschaft zu Projektbeginn gemeinsam zusammenstellen und damit ihre Nachbarschaft selbst auswählen.

Die Selbsthilfe wird in einem kooperativen Verfahren durchgeführt, in das unterschiedliche Qualifikationen gleichberechtigt eingebracht werden. Der Prozess gemeinschaftlicher Selbsthilfe ist nicht konfliktfrei. Zur Klärung gruppeninterner Probleme stehen Selbsthilfebetreuung und der Genossenschaftsvorstand zur Verfügung. Die Erfahrung im Umgang mit Konflikten erzeugt nicht zuletzt die Integrationswirkungen für das anschließende gemeinsame Wohnen im Haus. Mit der genossenschaftlichen Trägerschaft ist allerdings nicht selbstverständlich und automatisch eine bessere Nachbarschaft verbunden. In den Hausgemeinschaften der WOGÉ ist die Ausprägung nachbarschaftlicher Verhältnisse

aufgrund der differenzierten Formen von Selbsthilfe und kommunaler Besetzung sehr unterschiedlich. Neben dem Prozess der Aneignung der Wohnung und des Wohnumfeldes durch Selbsthilfeleistungen ist die bewohnernahe Verwaltung, die soziales und Konfliktmanagement ermöglicht, ein weiterer Baustein mit dem eine soziale Integration gefördert wird.

Von besonderer Bedeutung für die Herausbildung von Nachbarschaften ist darüber hinaus die soziale Verankerung im Stadtteil. Die meisten Nutzerinnen und Nutzer bringen mit und/oder entwickeln ihre eigene Lebensgeschichte im Stadtteil und entfalten ihre sozialen Aktivitäten in den jeweiligen öffentlichen und privaten Angeboten (Jugendzentren, Kneipen, Begegnungsstätten, kulturelle Einrichtungen etc.). Diese sozialen Netzwerke durch Garantie von Wohnsicherheit zu erhalten und durch Nähe zu stärken ist der entscheidende Beitrag neuer Genossenschaften zur Stadtteilentwicklung.

Beurteilung der Aussagen der Expertenkommission Genossenschaften

Nach Durchsicht der Empfehlungen der Expertenkommission komme ich zu vier zusammenfassenden Aussagen:

- die Eigenkapitalschwäche neu gegründeter Genossenschaften ist eines der Hauptprobleme für die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnens. Auch wenn die WOGÉ eG durch die Förderungsarten über ein hohes Maß stiller Reserven verfügen, die seit Jahren zu einer positiven Beurteilung unserer Bilanz durch den Verband geführt haben, so wird es immer schwieriger Kredite bei den Banken für neue Projekte und neuerdings selbst für die Verlängerung von Darlehen zu erhalten. Dabei scheinen unsere Argumente, dass wir einen sozialen Wohnungsmarkt bedienen, der auf Dauer von Nachfrage geprägt sein wird und entsprechender Angebote bedarf, und dass wir einen Wohnungsbestand mit einer starken zentrumsnahen Lagegunst haben, nicht immer auszureichen.
- Die Finanzierungsberatung ist ebenfalls von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften, da immer deutlicher wird, dass die Finanzierung des Wohnens einer besonderen Überzeugung oder auch Risikobereitschaft bedarf. Angesichts des demografischen Wandels und negativer Erfahrungen mit Risikogeschäften ist das Bankengewerbe davon zu überzeugen, dass Teilsegmente des Wohnungsmarktes und dazu können die genossenschaftlichen Teilsegmente zugerechnet werden auf eine langfristig sicher Zukunft schauen können, wenn sie ihre Qualitäten sichern.
- Die Kooperation ist einer der Voraussetzungen zur Stärkung der Genossenschaften. Kooperation meint zunächst die gemeinsame Arbeit der Genossenschaften untereinander, die nicht zuletzt angesichts der Perspektiven des Wohnungsmarktes über ihre Verbände ein den Genossenschaftsgedanken fördernde Kultur der Zusammenarbeit entwickeln sollten. Kooperation umfasst aber auch alle Akteure, die an der Bedienung besonderer Wohnungsteilmärkte Interesse haben. Dazu gehören Kommunen, Soziale Träger und Interessengruppen, die gemeinschaftliche



Klaus Habermann-Nieße auf dem 7. wohnbund-Kongress 2002

- nachbarschaftliche Wohnformen anstreben und ggf. auch auf diese angewiesen sind, wenn z.B. Altenwohngemeinschaften eine Trägerform suchen, oder Familien mit Kindern statt dauerhaft Eigentum zu bilden eine lebensabschnittsbezogene kooperative Wohnform suchen.
- Die Förderung von Genossenschaften ist eine Form der Unterstützung, die in der Regel ausschließlich für Genossenschaften zur Verfügung gestellt werden sollte, die bereit sind, besondere Aufgaben der Wohnraumversorgung zu übernehmen. Das Aufgabenspektrum ist im Wandel der Nachfrage und der zunehmend unterschiedlichen Beurteilung regionaler Teilmärkte zu diskutieren. Für die Ausgründung von Teilbeständen aus kommunalen Wohnungsunternehmen z.B. wäre die Befreiung von der Grunderwerbssteuer, wie sie eine gewisse Zeit für den Erwerb von Denkmälern galt, eine wesentliche Erleichterung. ■

Riwetho – Lage und kurze Historie

Volker Wilke

■ Die Siedlung besteht aus 69 Wohneinheiten in 22 Häusern. Dass es relativ viele Häuser für relativ wenig Wohnungen sind, ist typisch für eine Arbeitersiedlung im Ruhrgebiet. So typisch, dass 80% der Drehaufnahmen zum Film „Das Wunder von Bern“ in der Riweho-Siedlung entstanden sind. Das macht uns auf der einen Seite ein wenig stolz. Auf der anderen Seite zeigt das aber auch, in welchem Zustand die Siedlung ist. Schließlich hat der Location-Scout eine Siedlung in nachkriegsähnlichem Zustand gesucht und gefunden.

Die Siedlung liegt direkt am großen Einkaufszentrum in Oberhausen, am CentrO. Auf der Fläche stand einst ein Stahlwerk, zu dem die damalige Arbeitersiedlung, die heutige Riweho, gehörte. Sie ist eine der unvollendeten Arbeitersiedlungen, die in den 20er Jahren wesentlich größer geplant war und dann nicht mehr vollendet wurde. Im Grunde ist sie in der Planung erst wieder aufgetaucht, als man das CentrO bauen wollte und dachte: Da ist doch noch eine Siedlung, die irgendwie nicht so richtig ins Bild passt. Das hat die Bewohner doch stark mobilisiert, so dass wir '97 die Idee der Gründung einer Genossenschaft hatten. Uns war klar, wenn wir es nicht selbst machen, dann wird es keiner machen. Alle darüber hinaus gehenden Gedanken wie Andienung an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft zerschlugen sich schnell, weil der Zustand der Häuser und die etwas komplizierte Bewohnerstruktur bei bestimmten Wohnungsbaugesellschaften doch eher zu langen Zähnen führten.

In der Siedlung leben etwa 200 Menschen. Ein Drittel der Wohnungen ist besetzt mit Arbeitsmigranten der ersten Generation, dann mit deren Kindern also der zweiten Gene-

ration und mittlerweile auch der dritten Generation. Zwei Drittel sind deutsche Haushalte, die wiederum sehr bunt gemischt sind. Unter den 68 Haushalten sind über 50, die sich von ihrem Einkommen her in den Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheins bewegen. Darin enthalten sind 17 Sozialhilfehaushalte. Früher sprach man vom „Sozialen Brennpunkt“, heute nennt man das, wenn man in Förderprogrammatiken denkt, „Soziale Stadt“ im Mikrokosmos.

Riweho wird „eingetragene Genossenschaft“

1999 haben wir uns dann spontan gegründet. Neben dem geschäftsführenden Vorstand, der aus vier Mitgliedern besteht, gibt es einen Aufsichtsrat und den Belegungsausschuss. Alle drei Gremien arbeiten ehrenamtlich und mit einer Ausnahme im Aufsichtsrat mit Siedlungsbewohnern. Der Vorstand trifft sich an einem Abend pro Woche und hat einen 14-tägigen Rhythmus, mit den Beratern. Wir haben darüber hinaus einen 14-tägigen Jour-Fix mit Architekten. Auslöser für die Gründung war die Diskussion, die Eigenheimzulage abzuschaffen. Es folgten lange Verhandlungen mit dem früheren Eigentümer und 2001 der Ankauf. Damals glaubten wir noch an einen schnellen Modernisierungsbeginn. Die Zusage vom Land dafür hatten wir damals schon seit zwei Jah-



Volker Wilke, ehrenamtliches geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Riweho

ren. 2001 kam auch die Modernisierungs-Bewilligung. Dann dauerte es aber bis 2003, also zwei ganze Jahre, um die Bonitätsprüfung zu schaffen. Ein Grund dafür war, dass die Wohnungsbauförderungsanstalt, also die Landesbank, von uns einen ersten Geschäftsbericht haben wollte, den der Verband der Wohnungswirtschaft im Rahmen der zweijährigen Prüfung absegnen sollte.

Nun hatten wir aber den Bewohnern versprochen, wir kaufen und modernisieren. Wir haben dann auch gekauft, was ja so weit auch in Ordnung war, aber wir haben zunächst nicht modernisieren können. Wir haben aber für die Bonitätsprüfung durch die WFA die Miete auf das ortsübliche Niveau angehoben. Das muss man erst mal zwei Jahre durchhalten und erklären, dass man die Miete angehoben hat, aber nichts tut.

Der Weg zur Modernisierung – Die Finanzierung

Das Land Nordrhein-Westfalen und die Stadt Oberhausen haben den gesamten Gründungsprozess auch mit Blick auf die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen gefördert und sehr positiv begleitet. Ohne die politische Willenserklärung des Landes und der Stadt wäre dieses Projekt nicht gelaufen. So übernahm die Stadt Oberhausen die Genossenschaftsanteile für Sozialhilfeempfänger. Die haben einen relativ hohen Anteil von 10.000,- DM. Diese von der Stadt übernommenen Anteile werden teilweise refinanziert über die Eigenheimzulage. Sollten die betroffenen Mitgenossen aus der Sozialhilfe herauskommen, müssen sie die Anteile abtragen wie ein Darlehen. Das Land Nordrhein-Westfalen übernahm im Rahmen der Bonitätsprüfung für das Projekt Bürgschaftserklärungen. Die bestehende Eigenheimzulage war in der Argumentation gegenüber den Mietern, den Mitgenossen, immer ein zentraler Punkt, dass eben auch Familien eine Refinanzierung ihres Anteils bekommen wie beim Eigenheimbau.

Beispiele für Hindernisse und Ressourcenverschwendung durch bürokratische Zöpfe

Zwischendurch gab es aber auch ein paar Flops für unsere Arbeit als ehrenamtliche Vorstandsmitglieder, vor allem wenn man seine freien Abende und Sonn-/Feiertage mit überflüssigem Bürokratiekram verbringen muss. So ging es etwa darum, dass der Personenkreis, der in den Einkommensgrenzen eines Wohnberechtigungsscheins liegt, auch ein Darlehen des Landes für die Einlage bekommen könnte. Dafür hatten wir 18 Mitgenossen ins Auge gefasst. Leider stellte sich heraus, dass 15 von ihnen so arm waren, dass die Landesbank ihnen kein Darlehen geben wollte. Extrem ärgerlich, weil da viel Zeit rein floss, ein Haufen komplizierter Formulare auszufüllen war und jede Menge Hausbesuche anfielen. Letztlich übernahm eine Privatbank relativ unkompliziert die aufgrund der Eigenheimzulage weitgehend refinanzierten Darlehen.

Wir haben zur Zeit vier, eigentlich acht Anträge für vier Bauphasen der Modernisierung laufen. Wir werden zum einen gefördert nach den Modernisierungsrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen und zum anderen nach dem Energiesparprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen. Das



Dr. Klaus Habermann-Nieße und Volker Wilke

sind zwei unterschiedliche Programme in vier Bauphasen, macht also acht Anträge. Diese acht Anträge werden über das Grundbuch abgesichert. Und jetzt wird's interessant. Das heißt nämlich: Wir haben acht Anträge liegen, mal drei benötigte Durchschläge sind 24, die müssen original unterschrieben sein, wieder mal drei. Das sind 72 Antragsformulare nur für die Grundbuchabsicherung, die der Notar ausfüllen muss. Die lässt er sich auch gut bezahlen, und zwar mit etwa 4.000 €. Theoretisch könnten alle acht über eine Grundbuchabsicherung laufen. Aber nein – die werden einzeln abgerechnet. Das ist für jemanden, der das ganze ehrenamtlich macht und jeden müden Euro an allen Kanten spart, eine ziemlich ärgerliche Sache.

Das Einwerben von Solidarkapital, was auch viel Arbeit war, muss ich ebenfalls als Flop bewerten. Es hat nur in wenigen Fällen funktioniert, und zwar dann wenn man die Leute direkt angesprochen hat und mal einen ganzen Familienkreis oder einen Freund überzeugen konnte.

Guter Grund für eine Genossenschaft und zentrale Punkte im Entstehungsprozess

Wichtige Kriterien sind das vererbte Wohnrecht und die Frage der Altersvorsorge. D.h., wir wollen eine Altersperspektive mit einem solchen Genossenschaftsmodell bieten – eine überschaubare Miete im Alter.

Für uns ganz zentral waren auch Austauschprozesse, Kommunikation und Netzwerke.

In Nordrhein-Westfalen gibt es überhaupt keine Infrastruktur für Genossenschaften. Hamburg z.B. hat dagegen eine. Deshalb lassen wir uns auch die gesamte Mietverwaltung zur Zeit von Hamburg aus machen.

Zur Kommunikation. Die Mitglieder sollten in der Genossenschaft auch „ankommen“, sich identifizieren. Das funktioniert bisher leider nicht bei allen. Wir bemühen uns darum, indem wir „Momente des Besonderen“ schaffen, d.h. Situationen, in denen man Solidarität, Gemeinschaftsgefühl

erleben und ganz praktisch vermitteln kann. Das kann beispielsweise über Feiern gehen. Wir haben auch mal ein Kino angemietet und gemeinsam „Das Wunder von Bern“ angesehen, weil wir da ja nun gut vertreten waren.

Als neue Genossenschaft haben wir natürlich den Erfahrungsaustausch gesucht, die Möglichkeit von Qualifizierung in der Praxis, etwa indem man eine andere Genossenschaft besucht. Das hat uns Anhaltspunkte gegeben, die wir an unsere Situation angepasst übernehmen konnten. Weiterbildung funktioniert aber auch anders herum. So kommen Interessierte auch zu uns und wollen etwas von uns wissen.

Weitere Besonderheiten von Genossenschaften

Für uns war es eine harte Erfahrung, dass sich hinter dem verstaubten Begriff der Genossenschaft im Grunde ein Wirtschaftsbetrieb verbirgt, ein Unternehmen, das auch geführt werden muss. Hart ist es auch, mit der Rolle Mieter-Vermieter klar zu kommen, wenn man plötzlich vom Mieter und dessen Rollenverhalten in die Rolle des Vermieters gerät. Man muss es tatsächlich schaffen, allen klar zu machen, was es heißt, Vermieter zu sein, weil man sich als Genossen irgendwo dazwischen befindet, zumindest in so einer kleinteiligen Genossenschaft.

Für wichtig halte ich die Frage der Patenschaften für kleine Genossenschaften. Man findet die Überzeugungstäter – also die, die einem auf den unterschiedlichen Ebenen wirklich helfen – auch nur, wenn man etwas zu bieten hat. Und wir haben in der Tat etwas zu bieten: Wir renovieren einen alten Bestand, wir modernisieren ihn unter Denkmalschutzkriterien. Das wird wieder ein geschlossener Bestand. Städtebaulich und architektonisch ist das ein Plus innerhalb der Stadt und im Wohnquartier. Wer privatisierte Bestände kennt, weiß schließlich, wie die aussehen und was sich da alles so tut.

Dann nachbarschaftliche Beziehungen – ich sage das mal knallhart – nachbarschaftliche Beziehungen lassen in dem ein oder anderen Fall Armut erträglicher werden. Es gibt ja Möglichkeiten der informellen Betätigung und Beschäftigungsmöglichkeiten. Wir haben z.B. in unserem Projekt kommunale Beschäftigungsträger integriert, d. h. Langzeitarbeitslose, die am Projekt arbeiten. Wir haben zwei Personen, die über „Arbeit statt Sozialhilfe“ beschäftigt sind und auch an der Fertigstellung des Gemeinschaftshauses arbeiten.

Das alles sind so kleinteilige Sachen, die so ein Projekt dann auch politisch gewollt machen. ■

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G.

Rosemarie Oltmann

■ Die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G., genannt die Schanze ist 1987 mit einem Gründungsobjekt in der Schanzenstraße in Hamburg St. Pauli entstanden. Bis heute hat sie 25 Projekte mit 295 Wohneinheiten unter ihrem Dach. 4 der Gebäude mit 51 Wohneinheiten stehen kurz vor Baubeginn. Etwas mehr als die Hälfte der Grundstücke sind im Erbbaurecht von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben. Die übrigen Grundstücke gehören der Schanze dauerhaft. Die Schanze ist eine Genossenschaft mit Streubesitz, die meisten der Gebäude liegen im innerstädtischem Gebiet von Hamburg.

17 der Gebäude mit insgesamt 213 Wohneinheiten sind an Hausgemeinschaften mit einem Gesamtnutzungsvertrag in Selbstverwaltung und 8 der Gebäude mit 82 Wohneinheiten sind an MieterInnen und teilweise an soziale Träger mit Einzelmietverträgen vermietet. Über den Gesamtnutzungsvertrag übernehmen die BewohnerInnen der Projekte eigentumsähnliche Aufgaben und somit eine hohe Verantwortung für das jeweilige Objekt.

Einzelne Mitglieder der Hausgemeinschaften sind neben projektaußenstehenden Personen in die Organe der Schanze eingebunden. Die Schanze wird derzeit von einem 11 Perso-

nen starken ehrenamtlichen Vorstand und Aufsichtsrat regiert. Hier wird u.a. entschieden, ob weitere Projekte unter das Dach der Schanze aufgenommen werden sollen und wenn ja zu welchen Bedingungen.

In der Schanze existiert von Beginn an, ein Nebeneinander von selbstverwalteten Hausgemeinschaften und Mietern in Mehrfamilienhäusern. Die Schanze hat sich nicht verschlossen, Projekte unter ihr Dach zu nehmen, die ausschließlich obdachlosen Frauen, Familien und Alleinstehenden zugeordnet sind. Mit dem Baubeginn der vier weiteren Bauprojekte zu Beginn des nächsten Jahres, entstehen zwei Projekte für Menschen mit körperlichen und geistigen Behinderungen. Innerhalb der selbstverwalteten Hausprojekte finden Menschen aus Jugendhilfeeinrichtungen, Menschen mit Behinderungen und Jung und Alt ihr Zuhause. Das Leben in Wohngemeinschaften ist genauso selbstverständlich wie das Leben in gleichgeschlechtlichen Partnerschaften. Diese Vielfalt des gesellschaftlichen Zusammenlebens mit zum Teil sorgenvollen Daseinsparametern, ist für die Schanze eine hohe Herausforderung. Mit ihrer halbprofessionellen Struktur (eine halbe kaufmännische Kraft ist dauerhaft eingestellt, Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten ehrenamtlich, die Buchhaltung wird von der Gesellschaft

P99 GmbH geführt) sucht die Schanze ihren Weg in der wohnungswirtschaftlichen Auseinandersetzung.

Die Schanze ist nicht eigentumsorientiert.

Die Schanze hat wie viele der kleinen Genossenschaften eine zu geringe Eigenkapitaldecke. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, betont dies regelmäßig in seinen jährlich erstellten Prüfungsberichten. Die Jahresergebnisse der Schanze sind in den vergangenen Jahren eher negativ oder tendieren um Null bei einer stabil bleibenden guten Liquidität (jedes Hausprojekt muss für sich durchfinanziert sein). In den nächsten 10 Jahren sind positive Jahresergebnisse zu erwarten, dabei spielt die Entschuldung der ersten Objekte eine gewisse Rolle. Es ist an dieser Stelle festzuhalten, dass die Gründungsphase einer (kleinen) Genossenschaft ungefähr 30 Jahre dauert.

Wesentliche Voraussetzungen für die Gründung und des Existierens der Schanze

Das Gründen der Schanze erfolgte am Ende der achtziger Jahre vor der Notwendigkeit besetzten und selbstverwalteten Bauprojekten eine langfristige Zukunft zu geben. Mit diesem inhaltlichem und politischem Anspruch wurde die Genossenschaft gegründet mit der Perspektive einer Vielzahl von Hausprojekten das notwendige Dach zu geben. Bei der Umsetzung der verschiedenen Bauprojekte bediente und bedient sie sich in der Regel der professionellen Beratung durch die Kooperation mit der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. Ohne diese Kooperation bzw. ohne den politischen und wirtschaftlichen Sachverstand der Stattdbau wären viele Projekte zum Scheitern verurteilt gewesen.

Fördernde Mitglieder, gerade in und aus der Anfangsphase (Gründung), stille Beteiligungen und Darlehensgeber die auf hohe Zinsen verzichten tragen die Struktur der Schanze auch heute noch. Die Schanze handelt nach der Devise, das jedes neue Bauprojekt für sich gesehen, durchfinanziert sein muss. D.h., für jedes neue Bauprojekt ist das erforderliche Eigenkapital (im Wohnungsneubau) oder die erforderliche handwerkliche Selbsthilfe (in den ersten Bestandsprojekten) als Bestandteil der Gesamtfinanzierung aufzubringen. Damit trägt jedes Projekt zur weiteren Stabilität der Genossenschaft bei.

Die öffentliche Förderung der Freien und Hansestadt Hamburg ist der Baustein der gesamten Bauprojekte.

Die Intention der Mitglieder der Bauprojekte

Das Handeln der Mitglieder der Bauprojekte ist meistens geprägt durch das Suchen und Verwirklichen nach selbstgewählten und sozial orientierten Nachbarschaften und einer qualifizierten Mitbestimmung im Bereich des Wohnens. Die Hausprojekte bringen in der Regel eine hohe Bereitschaft mit Menschen aus sozial benachteiligten Situationen in ihre Projekte zu integrieren. Themen des sich gegenseitigen Unterstützens bis hin zum Geld oder des internen Mietenausgleichs (so es die öffentliche Förderung zulässt) werden diskutiert und umgesetzt.

Leitgedanke auf dem Weg zur Umsetzung eines gemeinschaftlichen Bauprojektes ist die Selbstverwaltung und die Selbstbestimmung. Perspektivisch wird eine langfristige Mietsicherheit und die Altersvorsorge in den Projekten verfolgt.

Dieses Handeln bedurfte und bedarf einer Struktur, die es ermöglicht, den politischen und gesellschaftlichen Zielen Raum zu geben und zu bewahren. Das Gründen kleiner Genossenschaften oder das Gründen einer Dachgenossenschaft boten sich an, die innovativen Wohnziele zu verwirklichen. Das Modell Genossenschaft, die keine Renditemaximierung verfolgt, sondern den Ausgleich zwischen einer vernünftigen Bewirtschaftung und der Gestaltung von langfristig preiswerten Mieten sucht und die Interessen der versorgten und unversorgten Mitglieder verfolgt, erlebte ihre Wiederbelebung mit der Umsetzung der vielen verschiedenen Bauprojekte.

Die Schanze bot in dieser Auseinandersetzung ein Dach, unter dem durch die Anmietung des gesamten Hausprojektes Selbstverwaltung praktisch gelebt werden kann. Mit der Übernahme der Selbstverwaltung (Vermietung und laufende Instandhaltung) wird eine hohe Verantwortung für das „eigene“ Projekt übernommen.

Warum die Gesellschaftsform einer Genossenschaft?

Die Rechtsform der Genossenschaft passte organisatorisch und inhaltlich zu den Vorhaben der einzelnen Bauprojekte. Das Einbringen von kleinteiligem Eigenkapital war möglich sowie ein Höchstmaß an solidarischem Handeln. Das Prinzip Genossenschaft mit ihren demokratischen Strukturen ergänzte das solidarische Handeln innerhalb der Bauprojekte.

Selbst wenn das Gründen einer Genossenschaft mit Nachteilen verbunden war und ist, wie beispielsweise die aufwendige Gründungsprüfung durch den Genossenschaftsverband und die später folgenden jährlichen teuren Pflichtprüfungen kam eine andere Gesellschaftsform nicht in Frage.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht bringt die Genossenschaft für sich gesehen, keine wesentlichen Vorteile. Sie ist beispielsweise körperschaftssteuerpflichtig, sofern sie keine reine Vermietungsgenossenschaft ist. Eine andere Rechtsform hätte bei der Umsetzung der Bauprojekte jedoch auch keine erheblichen Vorteile gebracht. Die Rechtsform einer GmbH ermöglicht beispielsweise keine kleinteilige Einlage des notwendigen Eigenkapitals und somit keine Vielzahl an Mitbestimmungsmöglichkeiten. Eine möglichst hohe Einflussnahme auf das Unternehmen war den Bauprojekten wichtig.

Die Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) kam nicht infrage, da diese erschwerte Bedingungen bei der Aufnahme von Kreditmitteln (Absicherung/Risiko) hinzunehmen hat und der mögliche Ausstieg erschwert ist. Jede Änderung in der Zusammensetzung der GbR bedeutet einen erheblichen formalen Aufwand.

Unterstützung von förderungsfähigen innovativen Genossenschaften wird gefordert

Das Identitätsprinzip, Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung machen Genossenschaften zu gesellschaftlich wichtigen Zusammenhängen. Darin sind sie als förderungsfähig einzustufen.

Viele der großen Genossenschaften sind zu starren Gebilden geworden, in denen die genossenschaftlichen Prinzipien nicht mehr ausreichend beachtet werden. Sie sind nicht mehr wirklich innovativ und geben wenig Antworten auf die veränderten Lebensformen. Die Politik der Verbände wird von diesen mächtigen Genossenschaften bestimmt. Kleine Genossenschaften mit ihren innovativen neuen Wohnideen sind eher lästig, als das man von ihnen lernen möchte.

Eine Förderung von Genossenschaften, sollte denen zu teil kommen, die die genossenschaftlichen Prinzipien tatsächlich verfolgen und ihr gesellschaftliches Handeln darauf einrichten.

Empfehlungen für eine Förderung von Kleingenossenschaften

Jede neue junge Genossenschaft hat zu wenig Eigenkapital, und das über eine lange Zeit. Die Prüfungsverbände weisen immer wieder darauf hin. Erst viele Jahre nach der Gründung tritt beispielsweise durch die ersten Entschuldungsgewinne eine gewisse Stabilisierung bei den jungen Genossenschaften ein. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Gründungsphase bis zu 30 Jahren dauert.

Um die innovativen Potentiale von kleinen Genossenschaften zu stabilisieren, bedarf es Instrumente, die darauf abzielen, diesen Genossenschaften langfristig tragbare Rahmenbedingungen zu verschaffen, damit sie grundsätzlich in die Lage versetzt werden, ihre innovativen „Versorgungs“-Prinzipien (Selbstverwaltung, Selbstverantwortung, Mitbestimmung, langfristige Mietsicherheit etc.) aufrecht zu erhalten.

Beispielsweise kann durch eine Genossenschaftsprämie auf die gezeichneten Anteile die Stabilisierung der Kleingenossenschaften ermöglicht werden. Dabei ist nicht gedacht an die Förderung durch das Eigenheimzulagegesetz (Eig-ZuLG). Die jetzt noch bestehende Förderung nach dem Eig-ZuLG schließt eine Förderung von Genossenschaften die vor 1999 gegründet wurden aus. Solche Art Ausschlusskriterien dürfen nicht herangezogen werden.

Die Stabilisierung von förderungsfähigen Genossenschaften kann durch die steuerliche Förderung für die Einbringung von zusätzlichem Eigenkapital für die Altersversorgung beispielsweise für den Erwerb von Dauerwohnrechten erfolgen.

Ein Baustein zur Stabilisierung der Genossenschaft kann das Einbringen von baulicher Selbsthilfe als Eigenkapitalersatz sein. Bei der Umsetzung von Bauprojekten sollte dies grundsätzlich möglich werden. Dabei sollte es egal sein, ob die Projekte im Bestand oder im Neubau realisiert werden.

Es sollte darüber nachgedacht werden, inwieweit kleine Genossenschaften gemeinsame Spareinrichtungen gründen können, aus denen sie günstige Finanzierungen für Bauprojekte schöpfen können.



Volker Wilke, Tobias Behrens und Rosi Oltmann

Rosemarie Oltmann, Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G., Dipl. Sozialökonomin, studiert an der Hochschule für Wirtschaft und Politik in Hamburg, kaufmännische Ausbildung als Industriekauffrau, Mitarbeiterin der STATTBAU in Hamburg seit 1987, Gründungsmitglied der Schanze, Vorstandsmitglied der Schanze seit ca. 15 Jahren

Schlussbemerkungen

Ohne öffentliche Wohnungsbauförderung wäre keine Wohnungsbaugenossenschaft in der heutigen Dimension entstanden. Dies gilt für die großen alten Genossenschaften genau so wie für die neuen kleinen Genossenschaften.

Es wird eine Förderung von Bauvorhaben von förderungswürdigen Genossenschaften gefordert (z.B. Selbsthilfe als Eigenkapitalersatz, Genossenschaftsprämie auf Genossenschaftsanteile, steuerliche Förderung für zusätzliche Anteile für den Erwerb von Dauerwohnrechten etc.), um die innovativen Potentiale zu stabilisieren und langfristig zu sichern.

Das Genossenschaftsgesetz sollte vereinfachte Bedingungen für Prüfungen von kleinen Genossenschaften ermöglichen, da die bestehenden Prüfungsbestimmungen viel zu umfangreich und zu viel zu teuren Prüfungen führt. Das GmbH Gesetz unterscheidet beispielsweise zwischen kleinen und großen Gesellschaften. Der Zwang als Genossenschaft sich einem Genossenschaftsverband anzuschließen muss aufgehoben werden. Denn mit dem Jahresbeitrag an einem Pflichtverband werden Strukturen finanziert, an denen die kleinen Genossenschaften überhaupt nicht teilnehmen können, da die Angebote für Weiterbildung und zusätzlicher Qualifikationen der Mitarbeiter und/oder Mitglieder der Gremien viel zu teuer sind. Das Aufheben dieser „Zwangsheirat“ würde auch die freie Wahl einer Wirtschaftsprüfung ermöglichen. Konkurrenz belebt das Geschäft und würde mit Sicherheit zu günstigeren Prüfungskosten führen.

Die derzeitigen Steuergesetze schreiben die Heranziehung der Dauerschulden bei der Gewerbesteuerbemessung

vor. Dies erschwert einer Genossenschaft die Übernahme von Fremdverwaltungen zur besseren wirtschaftlichen Auslastung der eigenen Verwaltung. Instandhaltungsrücklagen analog Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sollten vorge-

schrieben werden und sind so von der Besteuerung zu befreien (der Zeit ist dies nicht möglich). Eine Reform der Steuergesetze dieser Gestalt wäre wünschenswert. ■

Anmerkungen zu den Ergebnissen der Expertenkommission

Franziska Eichstädt-Bohlig



Franziska Eichstädt-Bohlig, geb. 10.9.1941 in Dresden, MdB (Bündnis 90/Die Grünen), Diplom-Ingenieurin, Stadtplanerin, Architektin, verheiratet, 2 erwachsene Söhne; Seit 1993 Mitglied von Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Berlin, seit Herbst 1994 Bundestagsabgeordnete, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Mitglied im Ausschuss für Verkehr, Bau und Wohnungswesen und Stellvertretende Vorsitzende und Mitglied im Haushaltsausschuss, stellvertretendes Mitglied im Finanzausschuss

■ *Als erstes möchte ich Dank sagen an die Expertenkommission für die sehr engagierte Arbeit.*

Ich möchte dennoch anregen, die Bereiche Kommunikation und Marketing für die Genossenschaften auszubauen. Und ich möchte sie ergänzen um die Bereiche Profilbildung und Lobbybildung oder Lobbyarbeit. Eine weitere wichtige Frage ist aber: Wie kriegt man eine übergreifende Kooperation hin? Ein Problem bei den neuen und kleinen Genossenschaften ist, dass sie sehr unterschiedlich sind. Aber ich glaube, es ist erstens unerlässlich, diese Profilbildung auch in den politischen Raum weiter aufzubauen und auszubauen und zweitens zu schauen, wie man mit den alten und älteren Genossenschaften *Bündnisse und Kooperationen* hinkriegt, vor allem auch im Interesse einer verstärkten Lobbybildung.

Dazu gehört, dass das politische Ziel noch klarer, noch präziser herauszuarbeiten ist. Dass einerseits dieses weg von den alten Wohnungsnott Themen hin zur *Stabilisierung von Quartieren* klarer wird, die Bildung von Inseln oder Andockpunkte. Das eine ist, wie das auch bei dem Oberhausener Beispiel deutlich herauskam, wo es wirklich ein Stück Sozialarbeit ist, und das andere, was ich

aber für genauso wertschätzungswürdig halte, auch wenn es sehr unterschiedlich ist, da wo es *Gemeinschaftsbildung und Nachbarschaftsbildung* auch in mittleren Einkommenschichten ist. Die soziale Mehrdeutigkeit spielt auch eine große Rolle in der Problematik der Kommunikation zwischen älteren und jüngeren Genossenschaften, weil die älteren eben überwiegend aus ihrer Entstehungsgeschichte in mittlere soziale Normalität gewachsen sind und bei den jüngeren und neuen Genossenschaften es sehr unterschiedlich

ist, an wen sie sich richten. Diese beiden Aufgaben halte ich für sehr wichtig. Sie sind eine gute *Reaktion auf den gesellschaftlichen Wandel* auf der einen Seite die Individualisierung, Alterung, Singularisierung der Gesellschaft, aber andererseits die Sehnsucht nach Gemeinschaftlichkeit.

Diese Nachbarschaftsbildung sollte man sehr viel deutlicher als *gesellschaftliche Leistung* herausarbeiten. Für mich ist es weg von der Wohnversorgungspolitik hin zur Stadt-, Stadtteil- und eben Sozialstrukturpolitik. Dafür leisten Genossenschaften einen sehr wichtigen Beitrag gerade in der Entstehungsphase und auch in der Konsolidierung.

Einen Punkt habe ich vermisst im Gutachten, m.E. muss noch intensiver am Bezug zum Thema *Arbeitslosigkeit* gearbeitet werden. Zumindest von den Genossenschaften, die sich in das Feld „soziale Stabilisierung“ begeben. Dabei geht es natürlich v. a. um die Frage: „wie werden Arbeitslose beschäftigt?“. Es geht aber auch darum, „wo finden sie Räume?“, nicht nur Wohnraum sondern auch Arbeitsraum! Und wo finden sich freie Flächen, auf denen Arbeitslose arbeiten können? Wo sind die alten genossenschaftlichen Gartenideen? Die Arbeit im Garten als Beitrag zum Lebensunterhalt. Ich gehöre nicht zu diesen altmodischen Leuten, die daran glauben, dass es wem auch immer gelingt, die Arbeitslosigkeit auf null zu bringen, sondern dass wir mit einem großen Spektrum von Menschen über lange Zeit oder auf Dauer rechnen müssen, die materiell, substanziell auf eine Mischung aus Beschäftigung und Teilbeitrag zum Lebensunterhalt angewiesen sind. Ich möchte jetzt niemandem Aufgaben aufdrücken, aber dieser Bereich gehört mit in die politische Diskussion.

Zum Bereich *Altersvorsorge*: der ist mir genauso wichtig, wie er im Bericht der Expertenkommission dargestellt wird. Ich finde aber, er sollte weitergehend betrachtet werden als nur im Sinne einer reinen Bereitstellung von Wohnung. Die soziale Integration und soziale Stabilisierung der Bewohnerschaft auch in späteren Lebensjahren ist von großer Bedeutung. Ich nehme mal als Beispiel unsere vorbildliche alte Genossenschaft „1892“ in Berlin; die kümmert sich seit Jahr und Tag, sehr wohl darum, dass die Älteren in der Genossenschaft passende Wohnung, v. a. die barrierefreien Wohnungen bekommen. Vielleicht gerade im Erdgeschoss zum Außenraum hin, damit sie auch einen Grünbezug haben. Die Genossenschaft kümmert sich gleichzeitig mit dem Modell

Erbschaftswohnrecht darum, dass möglichst Familienangehörige in der selben Siedlung, dem selben Wohnkomplex wohnen. Das betreibt sie seit Jahren und Jahrzehnten, so dass ganz traditionelle Strukturen wie Familien übergreifende Verbände zwischen Jung und Alt in der Siedlung nach und nach immer wieder rekonstruiert und neu belebt werden.

Wir brauchen diese politische Profilbildung. Ohne Lobbyarbeit geht es aber nicht. Nur wenn die jeweiligen dahinter stehenden Verbände, Institutionen ständig kämpfen, kann dies gelingen. Ich möchte raten, die Versuche der Kooperation zwischen Altgenossenschaften und jungen und neuen Genossenschaften, den Brückenschlag, und sei es der einzelne Brückenschlag, zu unterstützen und zu wagen. Patenschaften, aber auch das Thema *Dachgenossenschaften*, das Thema Kooperationen müssen im größeren Zusammenhang, aber auch die Diskussion härter und deutlicher in den GdW und die entsprechenden Regional- und Landesverbände reingetragen werden. Alleine können die jungen Genossenschaften das auf keinen Fall schaffen. Da finde ich, sind die gestandenen Institutionen und ihre Verbände dann auch in der Pflicht, den Raum zu öffnen und auch professionell Unterstützung zu leisten.

Zum *Genossenschaftsrecht* will ich sagen, wir sind ja nicht prinzipiell unzufrieden, aber es gibt eine Reihe von Vorschlägen, die Erleichterungen und Entbürokratisierungen bringen können oder auch Präzisierungen. Das brauchen wir, glaube ich, hier aber nicht diskutieren.

Thema *Finanzierung* generell, das steht ja auch sehr vorbildlich in dem Expertengutachten, dass alles Hinarbeiten auf eine Stabilisierung der Eigenfinanzierung sehr wichtig ist. Diese Vorschläge unterstütze ich.

Und ich zitiere noch einmal meine Lieblings-Altgenossenschaft „1892“, wo der Vorstand Herr Hermann sich dran erinnert hat, Mitte der 90er Jahre, dass er ja eine Vorqualifikation für das Bankengeschäft hat. In der Zwischenzeit hat er in seiner Genossenschaft sechs Millionen eingesammelt und ist finanziell autark. Das Spargeschäft beruht auf Gegenseitigkeit, die Genossenschaftsmitglieder bekommen sehr korrekte Zinsen und die Genossenschaft bekommt günstig das Geld. Z.B. für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, Wohnungen für die Älteren werden altersgerecht saniert, peu à peu – was ich für sehr vorbildlich halte. Die Genossenschaft hat auch bereits unter geltendem Recht die Riester-Rente, also ganz klare Produktangebote mit Dauerwohnrecht und entsprechenden Möglichkeiten. Und mir ist völlig klar, dass das für junge Genossenschaften überhaupt kein Thema sein kann, weil denen das Wasser ganz woanders steht und die müssen sich um ganz andere Themen kümmern. Aber das scheint mir eins der zentralen Themen zu sein für Dachgenossenschaften und überinstitutionelle Strukturen, damit das Geld nicht immer nur angebagert werden muss von den ganz normalen Standardbanken, sondern damit es mehr wohngenossenschaftlich orientierte Institutionen gibt, die dann Spareinlagen sammeln. Das würde ich mir in ein paar Regionen wünschen und auf breiterer Basis als das, was ich hier als ein Beispiel aus Berlin geschildert habe.

Jetzt zu dem Thema Anforderungen an die Politik, wobei ich das Genossenschaftsrecht ausklammere: Zur *Eigenheim-*

zulage hat Wolfgang Spanier eben schon gesagt, dass ich zu denen gehöre, die auch in der jetzt geltenden Form für die Abschaffung wirbt. Insofern gehöre ich nicht zu denen, die auf eine Modifizierung des § 17 setzen, sondern kämpfe nach wie vor dafür, dass 25% der gekürzten Eigenheimzulage insgesamt für das Finanzspektrum Städtebauförderung, Stadtumbau, Soziale Stadt zugute kommen. Bei der Eigenheimzulage rechnen wir nach jetziger Kalkulation, also nach 30%-Kürzung im vorigen Jahr, bei voller Jahresgeltung, mit einem Gesamtvolumen von etwa 6,0 Milliarden, Bund, Länder und Gemeinden zusammen.



Tobias Behrens und Franziska Eichstädt-Bohlig

Ich möchte nach wie vor diese 25% für die Städte haben und da hätte ich auch gute Ideen für den Einsatz, die sich auch decken mit dem, was hier teilweise drinsteht. Außerdem brauchen wir Mittel für die Altschuldenhilfe, weil die Ost-Wohnungsunternehmen mehr oder weniger insolvent gehen, wenn sie nicht ihre Altschuldenentlastung kriegen. Und obendrein bekommt der Baubereich die Kürzungen von Koch-Steinbrück nächste Stufe voll serviert, während die Verkehrsinvestitionen durch sonstige Einnahmen stabilisiert werden und wahrscheinlich die Koch-Steinbrück-Kürzungen nicht erbringen müssen, so dass ich sehr verärgert bin.

Also ich kann jetzt nur sagen, dass ich insgesamt für den Etat sehr stark weiter kämpfen werde. Da sind auch viele in der grünen Fraktion, nicht nur der Koalitionspartner, die sagen Bildung, Forschung, Innovation sind wichtig, damit gewinnt man Wählerstimmen. Ich sehe ein, dass wir das brauchen. Aber ich hebe jedes Mal den Finger und sage „25% möchte ich für den Städtebau haben.“ Dafür brauche ich eine Lobby von außen und da stehe ich jetzt dem schwächsten Glied der gesamten Baulobby gegenüber. Ich finde, dass die Baulobby sich bisher wirklich falsch verhalten hat und vor allem die wohnungswirtschaftliche Lobby, die bis vor kurzem noch voll für den Erhalt der Eigenheimzulage gekämpft hat. Und dann immer gemeint hat, sie kriegt beides, Eigenheimzulage und Altschuldenhilfe.

Ebenso die ostdeutschen Länder, die auch für beides kämpfen, für den Erhalt der Eigenheimzulage, obwohl ihnen dann das Geld fehlt, um die Wohnungen, die nicht mehr gebraucht werden, abzureißen.

Also wenn die eigentlichen Hauptakteure aus dem Wohnungs- und Bauspektrum weiterhin so absurd und falsch kämpfen, wie sie bis zur Stunde gekämpft haben, kann ich nur sagen, ist das Thema gelaufen und wir können unsere schmaler gewordene Akte dann irgendwann schließen, weil da wirklich nichts mehr zu holen ist.

Bis zur Stunde habe ich keine Signale, dass da irgendwie a. Vernunft und b. so etwas wie eine einheitliche Linie einkehrt, aber wenn keine einheitliche Linie einkehrt, ist allein schon das eine Garantie dafür, dass das so bleibt wie ich es jetzt in diesen Stunden als Information rausgekriegt habe.

Das ist die Status Quo-Beschreibung. Gäbe es aber diese 25%, dann fände ich es schon richtig und wichtig, sich für dreierlei einzusetzen. Ich finde schon, dass im Rahmen von Sozialer Wohnraumförderung und von Städtebauförderung und teilweise sogar Stadtumbau, der ja auch immer Aufwertungsmaßnahmen hat, also im Rahmen der ganz normalen Programme zunächst mal die Förderungen, die ins Investive gehen, gesucht werden müssen. Und das halte ich auch nach wie vor für das Wichtigste. Es ist nicht möglich, Genossenschaften für ihre Identität als Genossenschaften zu fördern, und es ist auch sehr schwierig zu sagen, eine Genossenschaft ist gesellschaftlich wertvoll, und die andere weniger.

Über kurz oder lang wird die Eigenheimzulage abgeschafft sein und mit ihr wird auch der § 17, die Genossenschaftsförderung fallen. Dann gibt es im Wesentlichen nur noch die Bauförderung. Die muss man aus den normalen Programmen machen. Meiner Meinung nach reicht das Wohnraumförderungsprogramm aus, zumal wir uns bei der Novellierung darum gekümmert haben, dass die Genossenschaften als Akteure benannt werden.

Wir werden auch prüfen, inwieweit Genossenschaften als Modellprojekt im ExWost-Programm stärker gefördert werden können. Ansonsten halte ich für die Bundespolitik die Investitionsfonds-Förderung für interessant, die ich mir auch als eine kleine eigene Schiene vorstellen kann.

Was auf Bundesebene sicherlich keine Realisierungschancen hat, sind Förderungen für Anteilswerb. Auf Bundesebene kann man auch Kaufpreisminderung, Kaufpreiszuschüsse und Gründungsförderung nicht diskutieren, die kann man nur ganz konkret entweder auf der lokalen Ebene, oder ggf. auf der Landesebene diskutieren. Geprüft werden sollte, inwieweit bei der Riester-Rente instrumentell etwas geändert werden muss, oder ob es nicht Aufgabe ist durch schlichtes Handeln, durch den Aufbau von entsprechenden Kapitalsammelstellen, dieses Thema voranzubringen.

Ich möchte in jedem Fall, dass die Immobilie, also egal ob genossenschaftlich oder als Individualeigentum, in der Riester-Rente einen stärkeren Stellenwert bekommt.

Auf den Ebenen drunter halte ich den Punkt „Geschäftsanteile für Sozialhilfeempfänger“ für einen wichtiger Baustein. Um von Transfer-Einkommen Lebende zu unterstützen.

Und last-not-least den preiswerter abgegebenen Grund und Boden an sozial engagierte Genossenschaften, das halte ich nach wie vor für mehr förderungswürdig.

Allseitiges Werben um das Wohngeld halte ich darüber hinaus für extrem wichtig. Auch da können Abgeordnete wie Wolfgang Spanier und ich Unterstützung und lautes Lobbying von draußen gebrauchen.

Vielen Dank! ■

Stabilisierung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens

Wolfgang Spanier

■ Zunächst einmal muss man sich bewusst machen, dass der Bericht erst am 27. April dieses Jahres vorgelegt worden ist. Man sollte dem Parlament und der Genossenschaftsbewegung Zeit lassen, wenn es an die mögliche Umsetzung geht.

Zweitens halte ich den Bericht für eine ganz vorzügliche Arbeit. Er hat zwar einen Umfang, bei dem sofort der Verdacht aufkommt, dass er irgendwo in den Bücherregalen verschwindet. Ich glaube aber, dass die Aufarbeitung, die Beschreibung und die Analyseteile sehr wichtig sind.

Heute morgen ist der Begriff „Szene“ gefallen für diejenigen, die sich als Überzeugungstäter im genossenschaftlichen Bereich engagieren. Das ist schon ein treffender Ausdruck. Bisher ist dieser Bereich eben nur eine Szene. Das Bewusstsein, was Wohnungsgenossenschaften sind, welchen Stel-

lenwert und welche Zukunftsperspektiven sie haben, ist völlig unterentwickelt. Dafür tragen einerseits die Wohnungsgenossenschaften und ihre Verbände ein gewisses Maß an Verantwortung und natürlich auch die Politik. Es geht hier um eine Art Wiederentdeckung der Wohnungsgenossenschaften und da kann dieses Gutachten mit seinem ausführlichen beschreibenden Teil wirklich eine Hilfe sein.

Die Allerwenigsten wissen, was Wohnungsgenossenschaften sind. Ich sage das auch ganz offen und freimütig für meine Bundestagsfraktion: die Allerwenigsten, es sei denn sie sind selber zufällig in einer Genossenschaft engagiert, haben richtige Vorstellungen. Oft werden mit Wohnungsgenossenschaften etwas verquaste, nostalgische, romantisierende Vorstellungen verbunden. Dazu kommt häufig der Eindruck, das sei irgendetwas Verstaubtes, Altes. Dagegen helfen die Informationen des Gutachtens.

Es ist heute morgen gefragt worden, ob es denn überhaupt kein Presseecho auf das Gutachten gab. Es ist nicht verwunderlich, dass es das nicht in nennenswerter Weise gab. Das kann man weder der Kommission noch dem Bericht noch sonst irgendjemandem vorwerfen, sondern das bestärkt mich in meiner Überzeugung, dass hier ein ganz, ganz großes Defizit ist. Es muss wirklich deutlich gemacht werden, welche gesellschaftspolitische Funktion Wohnungsgenossenschaften eigentlich haben und welche Zukunftschancen das genossenschaftliche Wohnen hat.

Ich bin fest davon überzeugt, dass die Zukunftschancen sehr gut sind und dass hier in dem Bericht die Grundsätze der Genossenschaften und die Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens beschrieben wurden. Was dann in der sicherlich etwas kräftigen These, das ist die dritte Säule des Wohnens mündet. Dass da noch viel zu tun ist, ich glaube das wissen alle hier im Raum sehr viel besser als ich.

Wenn man die gesellschaftlichen Veränderungen sieht, vor denen wir stehen, haben wir, um das genossenschaftliche Wohnen tatsächlich zu revitalisieren, vielleicht sogar neue, gute Argumente. Sie sind ein Beitrag zur Entwicklung der Zivilgesellschaft.

Durch die Beispiele, die heute hier vorgeführt wurden, wurde sozusagen der Kern des genossenschaftlichen Denkens, in ganz unterschiedlicher Weise deutlich. Dieser Kern passt haargenau in die aktuellen Veränderungen der Gesellschaft hinein. Und wenn wir das nicht so offensiv vertreten, im Tonfall ein bisschen schärfer als ich das normalerweise tue, wenn wir sofort in eine Klein-Klein-Diskussion verfallen und sagen ja das ist aber nicht so ganz richtig und das macht diese Schwierigkeit oder jene, ich glaube, dann werden wir nichts nach vorne bringen.

Ich gehe zum Schluss noch auf die Empfehlungen ein, die sich an die Politik richten. Genau so wichtig sind allerdings die Empfehlungen an die Genossenschaften selbst und an ihre Verbände. Da ist ja heute manche Klage geführt worden, es gibt Zweifel bei den neuen, den kleinen Genossenschaften. Die großen, die traditionellen Genossenschaften müssen hier Farbe bekennen, weil sie sonst sehenden Auges in die Gefahr laufen, dass ihnen die Mitglieder, nämlich die kleinen Genossenschaften, weglaufen beziehungsweise wegbrechen. Ich weiß zum Beispiel, dass in Bayern der Anteil der kleinen Genossenschaften besonders groß ist. Möglicherweise werden die kleinen Genossenschaften in zehn, zwanzig Jahren einfach von der Bildfläche verschwunden sein. Ich nenne nur das Stichwort Basel II.

Wir werden eine Initiative ins Parlament einbringen. Und das sollten wir nicht holterdiepolter vor der Sommerpause tun, um da eine Pflichtübung absolviert zu haben, sondern gründlich vorbereiten. Nach der Sommerpause werden wir über die Ausschüsse möglicherweise eine Entschließung in den Deutschen Bundestag einbringen. Es ist wichtig, dass wir im Bundestag über dieses Thema diskutieren, auch mit der Opposition, und dann werden wir sehen, welche der Empfehlungen an die Politik wir aufgreifen können.

Stichwort Altersvorsorge. Das ist vorhin differenziert gesehen worden. Da wurde argumentiert, die stabile Miete, ist ein Stück Altersvorsorge, die Möglichkeit der Reduzierung der Wohnkosten durch zusätzliche Geschäftsanteile. Die

Vorschläge der Kommission, das genossenschaftliche Wohnen stärker in die staatlich geförderte Altersvorsorge einzubeziehen, verdienen es, aufgegriffen zu werden.

Zweitens, werbe ich immer für bessere Angebote für das „Wohnen im Alter“. „Wohnen im Alter“ ist für die Wiederbelebung der Genossenschaften ein wichtiger Aspekt. Es gibt bereits heute eine Reihe hochinteressanter, konkreter Beispiele. Mit solchen Angeboten erzielen Genossenschaften Wirkung in einer breiteren Öffentlichkeit vor Ort. Eine Genossenschaft um der Genossenschaft willen oder um des Genossenschaftsgedankens willen, das wird nicht so ohne weiteres auf Zustimmung stoßen. Ich halte den Vorschlag des Dauerwohnrechtangebots für junge Familien unter den Empfehlungen ebenfalls für einen ganz wichtigen Aspekt. Auch die Frage der Gleichstellung im Erbbau-recht ist zu prüfen.

Das Thema Dachgenossenschaft: Ich habe mir in einem Gespräch von der GDW-Spitze vor kurzem noch versichern lassen, dass das bereits aufgegriffen wird. Ich hoffe, denn da ist weniger die Politik gefragt als die Genossenschaftsbewegung selbst, dass die Genossenschaften so ein ganzes Stück nach vorne kommen. Das ist ein wichtiger Punkt, der mit zum Erhalt von kleinen Genossenschaften und zur Revitalisierung beitragen kann.

Das Genossenschaftsgesetz ist wieder in der Diskussion. Wir werden aufpassen müssen, dass hier nicht durch allgemeine Änderungen des Genossenschaftsgesetzes möglicherweise Stolpersteine für die Wohnungsgenossenschaften entstehen. In diesem Bereich sind die Forderungen bewusst eng begrenzt. Ich habe die Kommission so verstanden, dass sie sagen, wir wollen da nicht zu tief reingehen, auch aus der Sorge, man werde unter Umständen schlafende Hunde wecken. Mir scheinen aber der Verzicht auf einen Aufsichtsrat, bei weniger als 20 Mitgliedern und die Erweiterung des genossenschaftlichen Förderzwecks, einleuchtende Empfehlungen zu sein. Darüber sollten wir diskutieren.

Zum Geld. Wir haben da einen kleinen Dissens – Franziska Eichstädt-Bohlig und ich – das ist ja relativ selten, dass wir den haben – was die Eigenheimzulage betrifft.

Ich war da immer in der Vergangenheit sehr, sehr vorsichtig, so lange ich nicht sicher weiß, dass mindestens ein Teil der Ausgaben des Bundes für sinnvollere Zwecke tatsächlich garantiert sind. Und dazu gehört für mich auch, eine Fördermöglichkeit von Genossenschaftsanteilen, die wir bisher im § 17 mit all diesen Macken und Schwierigkeiten, über die wir jahrelang diskutiert haben, hatten. Und wenn das ein Ergebnis wäre, dass die Förderung ersatzlos wegfällt, wäre das fatal.



Wolfgang Spanier, 61 Jahre, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion und Mitglied im Bundestagsausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Über einen kurzen Hinweis auf unsere Homepage: www.wolfgang-spanier.de oder www.spdfraktion.de freuen wir uns auch immer sehr

Ich gehe wieder davon aus, dass die Eigenheimzulage nicht ganz fällt. Ich hoffe, sie wird nicht das Schicksal haben des Jäger 90, der für alle möglichen Zwecke verwendet werden sollte: Haushaltskonsolidierung, Finanzierung einer weitergehenden Steuersenkung, Bildung und Forschung, da lässt man sich vieles einfallen in der Öffentlichkeit. Das wird man abwarten müssen. Und ich hoffe, dass wir noch einmal, wie dieses Mal auch, am Ende dann vielleicht nicht die Streichung oder eine weitere deutliche Kürzung haben, aber zumindest die vernünftige Veränderung des Eigenheimzulagegesetzes.

Ich fürchte, dass dieses winzige Bausteinchen, Förderung von Genossenschaftsanteilen, Größenordnung 8,9 Millionen, einfach ersatzlos gestrichen wird. Diese Gefahr besteht.

Für die städtebaulichen Zwecke haben wir erreicht, dass wir 25 Prozent der Einsparung des Bundes bei der Eigenheimzulage für städtebauliche Maßnahmen verwenden können.

Alles, was Geld kostet umzusetzen, das ist zu Recht gesagt worden, ist natürlich für uns äußerst schwierig. Der Haushalt 2005, Franziska kennt sich da als Haushälterin, die

sie ja zusätzlich ist, noch viel besser aus als ich, der Haushalt 2005 ist äußerst eng gestrikt. Erfreulich ist, dass mindestens 2,5 Millionen Euro für Pilotprojekte zur Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens zur Verfügung stehen. Man muss sorgfältig überlegen, was wir fördern wollen. Es ist eine Chance, die Öffentlichkeit für das genossenschaftliche Wohnen neu zu interessieren.

Mein Fazit: den Bericht der Kommission nach der Sommerpause in den Ausschuss und ins Parlament bringen. Das wird mit einem Entschließungsantrag, der Aufträge an die Bundesregierung enthalten soll, verbunden sein. Wir müssen in der Koalition abklären, welche der Empfehlungen der Kommission wir aufnehmen. Sie müssen eine baldige Realisierungschance haben, weil ich davon ausgehe, dass wir bis 2006 dafür sorgen müssen, dass wir als Gesetzgeber das, was uns immer möglich sein wird, dann auch tatsächlich in die Tat umzusetzen.

Vielen Dank!

Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven

Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

Kurzfassung



Wir danken dem Verlag Duncker & Humblot GmbH, Berlin, für die freundliche Überlassung dieser Kurzfassung. Alle Rechte liegen beim Verlag.

Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Duncker & Humblot GmbH, Carl-Heinrich-Becker-Weg 9, 12165 Berlin
Preis: 48,00 €; ISBN: 3-428-11581-3

1 Kurzfassung

1.1 Auftrag und Arbeitsweise der Kommission

Die Bundesregierung hatte am 29.07.2002 die „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“ mit dem Ziel einberufen, das selbst bestimmte genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiter zu entwickeln und die Zukunft der genossenschaftlichen Idee zu sichern. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass angesichts weit reichender gesellschaftlicher Veränderungsprozesse in Deutschland einerseits nach neuen Wegen gesucht werden muss, andererseits in zunehmendem Maße auch Wohnungsgenossenschaften vor neuen Herausforderungen stehen.

Der demographische Wandel mit einem zu erwartenden

deutlichen Bevölkerungsrückgang und einer erheblichen Veränderung des Altersaufbaus machen ein grundsätzliches Umdenken in nahezu allen gesellschaftlichen und politischen Bereichen erforderlich. Die staatlich organisierte Wohlfahrt, die die Zeit seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts in Deutschland gekennzeichnet hat, ist im bisherigen Umfang nicht mehr finanzierbar. So sind etwa ein Umbau der Altersvorsorge und eine Reduzierung der Kosten für die Gesundheitsversorgung dringend notwendig. Wohnungspolitische Maßnahmen werden angesichts knapper Kommunalfinzen eingeschränkt, mit der möglichen Folge sozialer Entmischung in den Wohngebieten.

Um eine Verschlechterung der sozialen Situation in Deutschland zu verhindern, müssen neue Wege gefunden werden, die bei einer erheblichen Verringerung der staatlichen Hilfen auf mehr privatem Engagement aufbauen. Eine Renaissance von Selbstverantwortung, Selbsthilfe und bürgerschaftlichem Engagement kann dem Entstehen sozialer Verwerfungen entgegenwirken.

Wohnungsgenossenschaften haben sich als Organisationsform in der Vergangenheit durch organisierte Selbsthilfe bewährt. Als dritter Weg zwischen Wohneigentum und Miete nutzen sie privates Kapital zu gemeinschaftlichen Projekten. In ihrer Unternehmensphilosophie heben sie sich von anderen Organisationsformen ab. Sie haben das Ziel, ihren Mitgliedern Nutzen zu bringen und darüber hinaus das Potenzial, eine positive Funktion in einer bürgergesellschaftlichen Entwicklung zu übernehmen und Antworten auf anstehende Fragen der Zukunft zu geben.

In der Bundesrepublik Deutschland bestehen circa 2.000 Wohnungsgenossenschaften. Ihre Zukunft wird ganz erheblich von den sich ändernden Verhältnissen des Wohnungsmarktes beeinflusst werden und nicht zuletzt von den wohnungspolitischen und steuerlichen Rahmenbedingungen abhängen.

Die Expertenkommission – bestehend aus 14 Mitgliedern – erhielt daher die Aufgabe, eine genaue Analyse der heutigen Situation von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland durchzuführen und Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften darzulegen. Darauf aufbauend sollten Vorschläge und Handlungsempfehlungen erarbeitet werden.

Die Analyse umfasst eine Auseinandersetzung mit den Merkmalen von Wohnungsgenossenschaften, eine Darstellung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und eine Bestimmung der Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften, insbesondere im Hinblick auf ihre Rolle in der Zivilgesellschaft und auf die spezifischen Leistungspotenziale im Rahmen von Stadtentwicklung und Stadtbau. Die grundlegenden Merkmale und Potenziale von Wohnungsgenossenschaften sind im nachfolgenden Abschnitt dargestellt.

In einem weiteren analytischen Teil wurden die Marktperspektiven von Wohnungsgenossenschaften bestimmt. Grundlage dafür war eine im Auftrag der Expertenkommission

sion erstmalig durchgeführte repräsentative Befragung von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Anhand der Befragungsergebnisse konnte eine umfassende Bestandsaufnahme der Situation von Wohnungsgenossenschaften in Ost- und Westdeutschland vorgenommen werden. Diese beinhaltet Aspekte der Bestands- und Bewohnerstruktur, der Einbindung der Mitglieder, der wirtschaftlichen Situation von Wohnungsgenossenschaften sowie der genossenschaftlichen Unternehmenspolitik. Des Weiteren wurden die Entwicklungsperspektiven des Wohnungsmarktes im Hinblick auf das Wohnungsangebot, die demographische Entwicklung und die qualitative Nachfrageentwicklung analysiert. Anhand dieser Ergebnisse konnten die Marktchancen der Wohnungsgenossenschaften herausgearbeitet werden. Die wesentlichen Aussagen der Marktanalyse sind in Abschnitt 1.3 der Kurzfassung wiedergegeben.

Als Ergebnis der Analyse wurde Handlungsbedarf vor allem in Bezug auf die Bereiche Finanzierung von Wohnungsgenossenschaften, Kommunikation und Marketing, Kooperationen, Möglichkeiten der Altersvorsorge und die Entwicklung zukünftiger Förderbedingungen erkannt. Diese Handlungsfelder hat die Kommission in Arbeitsgruppen bearbeitet und daraus Empfehlungen an die Politik, an die Wohnungsgenossenschaften und an die Verbände formuliert. In Abschnitt 1.4 dieser Kurzfassung sind die einzelnen Handlungsfelder mit ihren Grundaussagen dargestellt und die zentralen Aussagen der Empfehlungsbereiche zusammengefasst.

1.2 Merkmale und Potenziale von Wohnungsgenossenschaften

Grundlage für die Unternehmensphilosophie der Wohnungsgenossenschaften stellen seit dem Ende des 19. Jahrhunderts die genossenschaftlichen Prinzipien (Identitätsprinzip, Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung) dar. Angesichts der Besonderheiten der genossenschaftlichen Organisationsform lassen sich für die Genossenschaftsmitglieder in vielerlei Hinsicht Vorteile benennen, die einen genossenschaftlichen Mehrwert gegenüber anderen Organisationsformen beschreiben.

Aus dem Zusammenschluss vieler Mitglieder, die in privater, gemeinschaftlicher Selbsthilfe, ihre individuelle Stellung zu verbessern suchen, ergeben sich Größenvorteile, die eine ökonomische Effizienz in der Produktion, beim Erwerb und bei der Bewirtung von Wohnraum bewirken. Die genossenschaftliche Selbsthilfe kann sich beispielsweise in Form von eigenen Arbeitsleistungen und praktizierter Nachbarschaftshilfe äußern.

Ein Vorteil entsteht für die Mitglieder auch aus dem Identitätsprinzip. Die zweifache Beziehung der Mitglieder zur Wohnungsgenossenschaft, die einerseits Kapitalanleger und andererseits Kunden des Unternehmens sind, führt dazu, dass sich der sonst übliche Gegensatz zwischen Eigentümerinteressen und Mieterbeziehungsweise Nutzerinteressen abschwächt. Wohnungsgenossenschaften müssen keine höchstmögliche Rendite erwirtschaften. Das Ziel ist die kostendeckende Bereitstellung von Wohnraum. Demzufolge gibt es keine nutzerfremden Kapitalinteressen. Das eingesetzte Kapital dient somit ausschließlich der Aufrechterhaltung des Unternehmens und dem Zweck der Mitgliederförderung.

Die gemeinschaftliche Selbsthilfe führt außerdem zu Langfristigkeit und sicherem Wohnen, da über Generationen Vermögen akkumuliert werden kann und gleichzeitig über diese langen Zeiträume der bewirtschaftete Grund und Boden keinen spekulationsbedingten Preissteigerungen unterliegt. Tradition, ein langfristiges Interesse an den Beständen und regionale Verbundenheit zählen daher zu den besonderen Merkmalen von Wohnungsgenossenschaften.

Im Gegensatz zu Mietern sind Genossenschaftsmitglieder wirtschaftliche Miteigentümer des genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentums und erfahren aus dem genossenschaftlichen Förderprinzip Mietsicherheit und ein Dauernutzungsrecht, welches nur an die Einhaltung der Bedingungen des Nutzungsvertrages gebunden ist.

Das genossenschaftliche Wohnen gewährleistet einen Schutz vor Verdrängung und Kündigung, der über die allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen hinaus geht und zur individuellen Existenzsicherung beiträgt.

Insofern handelt es sich um bestands-sicheren Wohnraum, der in dieser Hinsicht mit dem individuellen Wohneigentum nahezu vergleichbar ist.

Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Mitgliederförderung eine Orientierung an den Bedürfnissen der Mitglieder bedingt und Wohnungsgenossenschaften veranlasst, auf sich verändernde Anforderungen an das Wohnen zu reagieren und eine hohe Wohnqualität sicher zu stellen. Da der Kunde als Mitglied mitentscheidet, können individuelle Interessen eher als bei anderen Eigentümergruppen eingebracht und gruppenspezifische Wohnbedürfnisse umgesetzt werden.

Nicht zuletzt sind die demokratischen Prinzipien zu nennen. Die Aufbauorganisation und Unternehmensführung ist auf die Selbstverwaltung durch die Mitglieder ausgerichtet. Die Mitglieder sind direkt oder indirekt an der Willensbildung und Kontrolle des genossenschaftlichen Geschäftsbetriebes beteiligt. Das oberste Entscheidungsgremium in der Wohnungsgenossenschaft ist die General- oder Vertreterversammlung, von der auch der Aufsichtsrat gewählt wird.

Insofern erfüllen Wohnungsgenossenschaften idealtypisch, von ihrem Anspruch und von ihren Potenzialen her, die Anforderungen, die ein moderner Staat an Organisationen der Bürgergesellschaft stellt. Sie unterstützen die Eigenorganisation und produzieren langfristige Sicherheit. Wohnungsgenossenschaften können positive Funktionen für eine bürgerschaftliche Entwicklung haben, wenn sie in geeigneter Weise ein ‚öffentliches Gut‘ produzieren, das heißt wenn sie nachweislich einen integrativen Beitrag leisten, der über die individuellen Interessen der einzelnen Mitglieder hinausgeht.

Dieser Beitrag kann bestehen in

- der Gewährleistung von Sicherheit und Qualität des Wohnens;
- in der Organisation sozialer Einbettung und Interaktion von Bewohnern, die ansonsten auf staatliche Leistungen angewiesen wären;
- in Experimenten mit neuen Wohnformen, die den gewandelten Wohnvorstellungen Raum bieten;
- in der Verwirklichung lokaler, gemeinschaftlicher Integration von

ethnischen Minderheiten oder sozial isolierten Bevölkerungsgruppen (zum Beispiel Alleinerziehende, ältere Menschen, Behinderte und Bedürftige);

- der Zusammenarbeit mit den Kommunen bei der Pflege und Stabilisierung von Nachbarschaften über den eigenen Wohnungsbestand hinaus.

1.3 Situationsanalyse

Die Situationsanalyse der Wohnungsgenossenschaften wurde auf der Basis mehrerer von ANALYSE & KONZEPTE durchgeführter Untersuchungen, insbesondere einer 2003 im Auftrag der Expertenkommission durchgeführten Wohnungsgenossenschaftsbefragung, und umfangreicher Daten aus der Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. vorgenommen.

Wohnungsgenossenschaften sind heute ein wichtiger Faktor des Wohnungsmarktes in Deutschland. Mit 2,1 Millionen Wohnungen macht der genossenschaftliche Wohnungsbestand circa 10% aller Mietwohnungen aus. Bei der Mehrzahl der rund 2000 Wohnungsgenossenschaften handelt es sich um kleine Unternehmen. Zwei Drittel der Wohnungsgenossenschaften haben unter 1000 Wohnungen. Die nur 13% der Wohnungsgenossenschaften mit 2500 und mehr Wohnungen verfügen dagegen über mehr als die Hälfte des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes.

Rund 1100 (61%) der Wohnungsgenossenschaften haben ihren Sitz in den alten und 700 (39%) in den neuen Ländern. Die Bestände sind dagegen fast genau hälftig auf Ost und West verteilt. Fast drei Viertel der größten Genossenschaften mit 7500 und mehr Wohnungen befinden sich in Ostdeutschland. In den alten Ländern überwiegen dagegen die kleineren Wohnungsgenossenschaften, etwa zwei Drittel aller Wohnungsgenossenschaften mit bis zu 1000 Wohneinheiten befinden sich im Westen.

Wohnungsgenossenschaften sind aus der Not entstanden. Durch ehrenamtliches Engagement und Selbsthilfe wurden die Grundlagen für diesen „dritten Weg“ zwischen Eigentum und Miete geschaffen. Die historische Betrachtung macht auch die Grenzen

der Selbsthilfe deutlich. Von Ausnahmefällen abgesehen haben Wohnungsgenossenschaften zumindest in der Startphase immer externe Unterstützung und externes Kapital benötigt, um Wohnungsbauinvestitionen tätigen oder den Ankauf von Wohnungsbeständen finanzieren zu können. Wohnungsgenossenschaften haben vor allem mithilfe staatlicher Förderung an Bedeutung gewonnen, große Teile des Wohnungsbestandes sind in den Zeiten der Wohnungsnot nach den beiden Weltkriegen entstanden. In Westdeutschland haben die Wohnungsgenossenschaften zwischen 1949 und 1970 über die Hälfte ihres Bestandes (58%) errichtet. Die Wohnungen wurden fast ausschließlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit öffentlichen Fördermitteln errichtet. Die Wohnungen der Genossenschaften in den neuen Ländern sind mehrheitlich (58%) nach 1971 in Plattenbauweise errichtet worden.

Die Abhängigkeit von externem Kapital blieb nicht ohne Auswirkungen. Die „Kapitalgeber“ definierten zum Teil sehr konkrete Vorgaben für die Neubauten als Voraussetzung für ihr finanzielles Engagement und beeinflussten so die Struktur des neu entstehenden Wohnungsbestandes (vor allem Wohnungsgrößen und -ausstattung). Im Vordergrund stand dabei die Qualitätssicherung und das Ziel, bedarfsgerechten Wohnraum zu errichten. In der Folge entstand insbesondere aufgrund der intensiven Neubautätigkeit vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg ein sehr homogener Wohnungsbestand, der sich kaum von den Wohnungen anderer Eigentümergruppen, die ebenfalls im Rahmen der öffentlichen Förderung bauten, unterschied. Trotz sehr unterschiedlicher Vorzeichen war das Ergebnis des starken Engagements des Staates in der BRD und der DDR in diesem Punkt vergleichbar.

Vor dem Hintergrund deutlich reduzierter Fördermittel und einer sich seit Jahren entspannenden Situation auf vielen regionalen Wohnungsmärkten haben sich Wohnungsgenossenschaften in den letzten Jahren zunehmend am Wohnungsmarkt orientiert.

Besonders deutlich wurde die Marktabhängigkeit von Wohnungsgenossenschaften im Osten Deutschlands. Der erhebliche Strukturwandel,

der unter anderem zu dramatischen Bevölkerungsverlusten führte, hat auch bei Wohnungsgenossenschaften zu erheblichen Wohnungsleerständen geführt.

Über 70% der Wohnungsgenossenschaften in Ostdeutschland sind von Wohnungsleerstand betroffen,¹ erhebliche Leerstandsprobleme (10% und mehr) treten hier bei rund einem Drittel der Wohnungsgenossenschaften auf. Inzwischen stehen in Ostdeutschland rund 130 000 Genossenschaftswohnungen leer², mit wachsender Tendenz.

Die wirtschaftliche Lage von Wohnungsgenossenschaften insgesamt stellt sich günstiger dar, als die anderer vergleichbarer Wohnungsunternehmen. 70% der Wohnungsgenossenschaften konnten im Jahr 2000 ein positives Jahresergebnis erzielen (1996: 71%, GdW-Jahresstatistik). Allerdings war der Anteil unter den westdeutschen Wohnungsgenossenschaften erheblich höher als unter den ostdeutschen: in den alten Ländern lag, wie bereits im Vergleichsjahr 1996, der Anteil bei über 80%, in den neuen Ländern dagegen bei nur circa 50%.

Grundlage für die Eigenkapitalbasis der Genossenschaften sind die Mitgliederbeiträge. Erst im Laufe der Zeit haben Genossenschaften die Möglichkeit, ihre Eigenkapitalbasis aufgrund von erzielten Überschüssen zu stärken. Zu Beginn des vorigen Jahrhunderts mussten Genossenschaftsmitglieder oftmals zehn Prozent und mehr der Baukosten ihrer Wohnungen über Genossenschaftsanteile finanzieren. Dieser Anteil ist inzwischen deutlich zurückgegangen, sie decken heute im Durchschnitt nur noch etwa ein Prozent der Baukosten einer Wohnung ab.

Derzeit gibt es in Deutschland 40 Wohnungsgenossenschaften mit aktiven Spareinrichtungen (Stichtag 31.12.2002). Der Einlagenbestand reicht von nur einer Million Euro bis 142 Millionen Euro je Spareinrichtung.

Wohnungsgenossenschaften sind darauf angewiesen, ihre Nutzungsgebühren so zu gestalten, dass ihre wirtschaftliche Überlebensfähigkeit gesichert ist. Um ihre Zukunftsfähigkeit zu gewährleisten, müssen sie sich auf die

¹ Mit mehr als zwei Prozent Leerstand.

² GdW Jahresstatistik, Stand: 31.12.2001.

Veränderung der Rahmenbedingungen einstellen und Strategien entwickeln, die den Veränderungen des Marktes gerecht werden. Die Ausgangsbasis dafür bildet der umfangreiche Bestand an Genossenschaftswohnungen, der auf seine Attraktivität für die Nutzer und seine „Vermarktbarkeit“ hin untersucht und gegebenenfalls verändert werden muss, um die langfristige Vermietbarkeit und damit den notwendigen wirtschaftlichen Ertrag für die Wohnungsgenossenschaften sicherzustellen. In Anbetracht der anstehenden Marktanpassungsleistungen ergibt sich für die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland ein erheblicher Finanzierungsbedarf. Für Wohnungsgenossenschaften im Westen besteht ein großer Modernisierungsbedarf der Nachkriegsbestände. Die ostdeutschen Wohnungsgenossenschaften sind in hohem Maße von einer sich verändernden Nachfrage und der Leerstandsproblematik betroffen.

Die genannten Handlungsbedarfe sind immer im Kontext des Marktgeschehens zu betrachten:

- Die regionale und lokale Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes erfordert auf die unterschiedlichen Marktsituationen abgestimmte Strategien. Zur Sicherung der Vermietbarkeit ist daher die Entwicklung differenzierter Modernisierungsbeziehungsweise Umbaukonzepte in Abhängigkeit von Lagequalitäten und regionalem Wohnungsmarkt notwendig.
- In rezessiven Märkten, insbesondere in den ostdeutschen Regionen, sind auch Bestandsverringerungen zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Unternehmen notwendig. Die Schaffung genossenschaftlicher Netzwerke und Verbundsysteme kann zur Entwicklung gemeinsamer Strategien beitragen und die gezielte Gewinnung neuer Mitgliedergruppen fördern. Angesichts der zu erwartenden soziodemographischen Entwicklung könnten für Genossenschaften folgende „Zielgruppen“ von besonderem Interesse sein:
 - Jüngere Nachfragergruppen
 - Familien, Alleinerziehende
 - Ältere Menschen
 - Bevölkerungsgruppen mit Markt-

zugangsproblemen, zum Beispiel Migrant*innen

Darüber hinaus sollten Wohnungsgenossenschaften die Chancen erkennen, die von gruppenspezifischen Wohnbedarfen ausgehen und Eigeninitiativen von Bewohnergruppen durch die Einbindung dieser Gruppen in bestehende Genossenschaften sowie die Neugründung und Einbindung in Dachgenossenschaften fördern.

Das genossenschaftliche Angebot sollte eine große Vielfalt aufweisen. Dazu gehört die preiswerte Wohnung ebenso, wie ein hochwertiges Wohnungsangebot. Auch für besser verdienende Haushalte kann genossenschaftliches Wohnen aufgrund seiner Verlässlichkeit sehr attraktiv sein und eine gute Alternative zum Wohneigentum darstellen. Ein weiterer Vorteil kann die Flexibilität sein. Die Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften, die für mobile Haushalte einen Umzug von einer Genossenschaft in die nächste erleichtert, könnte die Attraktivität noch steigern.

1.4 Handlungsfelder

1.4.1 Finanzierung

Für jedes Unternehmen ist die Finanzierung seiner einzelwirtschaftlichen Aktivitäten zu jedem Zeitpunkt eine zentrale Aufgabe. Das Finanzierungsmanagement bekommt in einem anspruchsvollen Umfeld zunehmend strategische Bedeutung und muss als Teil der umfassenden Unternehmensstrategie professionalisiert werden. Es reicht nicht aus, das Finanzierungsmanagement als Summe der einzelnen „angesammelten Finanzierungsentscheidungen“ zu verstehen, die mit den verwendeten Instrumenten, den bereitgestellten Sicherheiten und den bisher gewählten Kapitalgebern korrespondieren. Es geht vielmehr darum, ein langfristiges Finanzierungskonzept zu entwickeln, aus dem bei Bedarf klare Handlungsanweisungen abgeleitet werden können.

Dies gilt im aktuellen Umfeld für Wohnungsgenossenschaften ganz besonders, denn für sie ist die Finanzierung heute als eine strukturelle Herausforderung zu sehen. Diesbezüglich sind zwei Aspekte hervorzuheben. Erstens spiegeln sowohl der Finanzie-

rungsbedarf als auch die Finanzierungsmöglichkeiten unternehmens-, branchen- und regionsspezifische Merkmale wider. Zweitens sind Bedarf und Möglichkeiten, zum Beispiel nach der Phase im Lebenszyklus der Genossenschaft, nach deren Größe oder nach der Art der zu finanzierenden Investitionen, zu differenzieren. Hinweise für den konkreten Finanzierungsbedarf einer Wohnungsgenossenschaft ergeben sich durch ihre Einordnung in die einzelnen Kategorien, zwischen denen vielfältige Interdependenzen bestehen.

Allgemeine Einflussfaktoren demographischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher, politischer und regulatorischer Natur sowie die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und seinen einzelnen Segmenten bewirken, dass sich Wohnungsgenossenschaften zügig, konsequent und professionell für die Zukunft positionieren müssen. Die damit verbundenen Entscheidungen führen zur aktuellen Herausforderung, die als das strukturelle Phänomen vieler Wohnungsgenossenschaften zu betrachten ist: ein hoher Investitionsbedarf, der sich aus der beschriebenen Notwendigkeit der Marktanpassung ergibt.

Der mit dem notwendigen Anpassungsprozess verbundene Investitionsbedarf korrespondiert dabei mit dem Finanzierungsbedarf. Dem gestiegenen Finanzierungsbedarf steht jedoch derzeit auch ein Wandel bei den möglichen Finanzierungsquellen gegenüber. Die zur Verfügung stehenden Finanzierungsquellen (genossenschaftliches Eigenkapital, Fremdkapital, staatliche Förderung) verändern sich dergestalt, dass jede für sich betrachtet in Zukunft schwächer ausgeprägt sein wird. Mit dem steigenden Finanzierungsbedarf baut sich daher eine Lücke auf; es besteht die Gefahr einer Diskrepanz zwischen dem Bedarf beziehungsweise der Nachfrage und dem Angebot an Finanzierungen.

Der Finanzierungsbedarf kann sich für die anstehenden Investitionen in einem steigenden Bedarf nach Fremdkapital auswirken. Hinzukommen veränderte Inhalte der Bankenregulierung im Rahmen von „Basel II“, dem insbesondere Wohnungsgenossenschaften eher mit Sorge entgegen sehen. Dies hängt mit ihrem Risikoprofil, mit den Anforderungen an Qualität und Professionalität von Management und Orga-

nisation sowie mit der begründeten Erwartung zusammen, dass die Unternehmensstrategie eine größere Bedeutung gewinnen wird.

Daher wird es zukünftig notwendig sein, dass neue Finanzierungsquellen geprüft werden und Wohnungsgenossenschaften sich den veränderten Rahmenbedingungen stellen. Relevante Finanzierungsquellen können sein:

- **Eigenkapital:** die Gewinnung zusätzlichen Kapitals über die zusätzliche Zeichnung von Geschäftsanteilen; die Gestaltung von Ausschüttungen, Rücklagen und Rückstellungen.
- **Hybride Kapitalformen:** Finanzierung durch hybride Kapitalformen durch die Aufnahme stiller Gesellschafter und die Ausgabe von Genussrechten.
- **Fremdkapital:** klassische Fremdfinanzierung, zum Beispiel in Form von Krediten; Unternehmensanleihen und Schuldscheindarlehen; Mitgliederdarlehen; wohnungsgenossenschaftliche Spareinrichtungen; kurzfristige Fremdfinanzierungen.
- **andere Instrumente:** Einräumung von Dauerwohnrechten, Mietkaufmodelle, Nießbrauchmodelle.
- **Finanzierungskooperationen:** Projektfinanzierungskooperationen; wohnungsgenossenschaftliche Finanzierungs-, Haftungs- und Sicherungseinrichtungen; Asset Backed Securities und Mortgage Backed Securities.

Die Kommission hat vor diesem Hintergrund folgende Empfehlungsbereiche entwickelt:

Optimierung der Finanzierungsstrukturen und Stärkung der Eigenkapitalbasis

Die Finanzierung von Wohnungsgenossenschaften ist und bleibt eine einzelwirtschaftliche und unternehmerische Aufgabe. Aus dem Ziel optimaler Mitgliederförderung und der gewünschten Positionierung für die Zukunft muss eine klare Unternehmensstrategie abgeleitet werden. Diese beinhaltet den zukünftigen Investitionsbedarf. Über ihre Finanzierung müssen Wohnungsgenossenschaften auf der Basis eines langfristig orientierten und professionellen Finanzierungsmanagements entscheiden, bei

dessen Ausarbeitung Wohnungsgenossenschaften Wege suchen sollten, um aus eigener Kraft Kapital zu mobilisieren. Voraussetzung für ein solches Finanzierungsmanagement ist, dass jede Wohnungsgenossenschaft die verfügbaren Finanzierungsinstrumente mit ihren Konsequenzen kennt. In diesem Zusammenhang sollten insbesondere die Gründung von Spareinrichtungen prüfen. Diese haben den Vorteil, einerseits die Finanzierung zu ergänzen und andererseits den Mitgliedern einen Zusatznutzen zu bieten.

Unterstützung und Beratung bei der Finanzierung

Obwohl die Finanzierung eine einzelwirtschaftliche Aufgabe darstellt, ist der wohnungsgenossenschaftliche Verbund in seiner Gesamtheit aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen besonders gefordert, da die Finanzierung von Wohnungsgenossenschaften auch strukturelle Komponenten aufweist. Sie sind bedingt durch „Basel II“, die kooperationsfördernden Rahmenbedingungen sowie durch die notwendige Reorganisation der Altersvorsorge.

1.4.2 Kommunikation

Der Bereich der Kommunikation – nach innen wie nach außen – ist in den vergangenen Jahren von vielen Wohnungsgenossenschaften nicht genügend beachtet worden. Eine Intensivierung der internen Kommunikation sowie Marketing- und Werbestrategien und eine systematische, schlagkräftige Öffentlichkeitsarbeit stehen erst seit kurzem auf der Liste der vordringlichen Aufgaben, mancherorts erst, seit ein wegbrechender Markt ein Umdenken erforderlich macht – und dies auch bei nur einem Teil der Unternehmen. Dadurch können gerade die zukunftssträchtigen Potenziale, die in der Genossenschaftsidee wie in den existierenden Wohnungsgenossenschaften stecken, von der Öffentlichkeit und von der Politik nicht hinreichend wahrgenommen werden.

Angesichts der schwieriger werdenden Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten gewinnt die Kommunikation als Teil des genossenschaftlichen Marketings zunehmend an Bedeutung. Hinzukommt, dass Wohnungsgenossenschaften zunehmend im Wettbewerb mit Unternehmen ste-

hen, die ihre interne und externe Kommunikation professionell gestalten und entsprechende Maßstäbe setzen.

Daher hat sich die Kommission mit der strategischen Bedeutung der Kommunikation für die Wohnungsgenossenschaften befasst sowie Ansatzpunkte und Umsetzungsmöglichkeiten für eine Weiterentwicklung dieses Bereichs herausgearbeitet. Denn das Erreichen des wohnungspolitischen Ziels, das genossenschaftliche Wohnen neben dem Wohnen zur Miete und dem selbst genutzten Eigentum zur dritten tragenden Säule der Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu entwickeln, wird wesentlich auch davon abhängen, wie gut es gelingt, die komparativen Vorteile dieser Wohnform zu kommunizieren und im Wettbewerb durchzusetzen.

Eine positive Alleinstellung („unique selling proposition“) und damit komparative Wettbewerbsvorteile können die Wohnungsgenossenschaften nur erreichen, wenn sie ihre spezifisch genossenschaftlichen Merkmale und Potenziale marktgerecht umsetzen und gezielt kommunizieren. Es ist eine Kommunikationspolitik erforderlich, die sich im Kommunikationswettbewerb behaupten kann und mit deren Hilfe die Genossenschaft als Wohn- und Eigentumsform auch Anteile auf dem „Markt der Meinungen“ hinzugewinnen kann. Dabei geht es weniger darum, die (einzelne) Genossenschaft in den Mittelpunkt zu rücken, sondern vielmehr die Merkmale und Vorzüge des „genossenschaftlichen Wohnens“ als spezifische Wohnform zwischen dem Wohnen zur Miete und dem individuellen Eigentum insbesondere in der Öffentlichkeit und der Politik zu platzieren.

Ein möglicher Ansatz zur besseren Positionierung der Wohnungsgenossenschaften ist es, diese Wohnform analog zu sonstigen Produkten und Dienstleistungen als „Marke“ zu entwickeln. Bei einer konsequenten Markenführung kann eine sehr enge Verbindung zwischen dem Begriff der Genossenschaften und ihren positiven Merkmalen geschaffen werden. Auf der anderen Seite lässt dieses Konzept den Wohnungsgenossenschaften genug Spielräume, um gleichzeitig ihr individuelles Profil umzusetzen. Die Idee der Genossenschaften als Marke wird zum Beispiel bereits bei vielen

der lokalen Marketinginitiativen verfolgt (zum Beispiel durch ein gemeinsames Logo).

Die Kommunikation der genossenschaftlichen Grundsätze und Merkmale muss aber nicht nur gegenüber der Öffentlichkeit umgesetzt werden, sondern auch im Rahmen der internen Kommunikation zwischen den verschiedenen Akteuren und Ebenen der Wohnungsgenossenschaft (Aufsichtsrat, Vorstand, Vertreter, Mitarbeiter, Mitglieder et cetera). Denn eine intensive interne Kommunikation bildet eine wesentliche Voraussetzung insbesondere für eine Beteiligung der Mitglieder und Einbindung von Mitarbeitern in den genossenschaftlichen Handlungsrahmen. Auf diese Weise können eine Identifikation der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft erreicht und die genossenschaftlichen Prinzipien auch tatsächlich umgesetzt werden.

Neben der externen und internen Kommunikation kommt als drittem Komplex der Bildung von Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften – als Ergebnis eines kommunikativen Prozesses – eine wichtige Bedeutung zu, um zum Beispiel durch die Schaffung ‚virtueller Größen‘ oder eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit eine bessere Wettbewerbsposition zu erreichen.

Stellenwert des genossenschaftlichen Wohnens erhöhen

Aus den vorangegangenen Ausführungen ergibt sich aus Sicht der Expertenkommission auch ein Handlungsbedarf für die Politik. Wesentliche Voraussetzung für die von der Bundesregierung angestrebte Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens ist, dass die Politik in der Öffentlichkeit offensiv für die genossenschaftliche Idee eintritt und die Vorzüge dieser Wohnform kommuniziert. Das genossenschaftliche Wohnen muss daher im Hinblick auf die öffentliche Darstellung den gleichen Stellenwert erhalten wie das individuelle Wohneigentum und das Wohnen zur Miete, um die genossenschaftliche Idee einem breiten Spektrum unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen und Multiplikatoren näher zu bringen.

Steigerung der Bekanntheit und Popularität von Wohnungsgenossenschaften

Die Kommission empfiehlt den Wohnungsgenossenschaften, Maßnahmen zu ergreifen, um eine entsprechende Positionierung in der Öffentlichkeit zu erreichen. Elemente einer Strategie zur Erhöhung der Bekanntheit von Wohnungsgenossenschaften sollten zum einen eine bundesweite Marketinginitiative sein, die als Kooperation auch kleine Wohnungsgenossenschaften einbezieht. Zum anderen sollten für die Mitarbeiter von Wohnungsgenossenschaften verstärkt Aus- und Weiterbildungsveranstaltungen genutzt werden, um verlorenes oder verdrängtes Wissen über die genossenschaftlichen Spezifika wieder stärker in das Bewusstsein der Mitarbeiter und letztendlich der Mitglieder zu rücken.

Genossenschaftliche Inhalte und Prinzipien vermitteln

Auch die Verbände sollten intensiv darauf hinwirken, dass den Menschen genossenschaftliche Inhalte und Prinzipien vermittelt werden. Dabei sollten sowohl Wohnungsnachfrager und potenzielle Genossenschaftsmitglieder, Kurzfassung insbesondere junge Menschen, als auch die Mitglieder selbst angesprochen werden. Die Verbände sollten dazu entsprechende Initiativen der Wohnungsgenossenschaften unterstützen, mit ihnen kooperieren und Schulungen initiieren und anbieten.

1.4.3 Kooperationen

Die Rahmenbedingungen des Wirtschaftens verschärfen sich zusehends. Demographischer Wandel, neue gesetzliche Regelungen, Umweltdynamik und verstärkter Wettbewerb sind nur einige Herausforderungen. In vielen Branchen reagieren Unternehmen mit Kooperationen oder Fusionen auf die neuen Bedingungen oder bilden Netzwerke, um auf diese Weise gemeinsam auf die neue Marktsituation reagieren zu können. Durch die Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften in unterschiedlichsten Konstellationen und Arbeitsbereichen können Defizite einzelner Unternehmen kompensiert werden. Eine ganz besonders große Bedeutung besitzen Kooperationen für kleine und sehr kleine Genossenschaften mit weniger

als 500 Wohnungen. Für eine Reihe von ihnen werden Kooperationen zukünftig nicht nur ein Instrument zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit sein, sondern schlichtweg notwendig, um überhaupt weiter bestehen zu können. Denn nur gemeinsam oder in Kooperation mit größeren Unternehmen werden sie in der Lage sein, zum Beispiel Bestandsanpassungen vorzunehmen, effiziente Verwaltungsstrukturen zu schaffen oder auch Probleme im Zusammenhang mit Nachfolgeregelungen der oftmals ehrenamtlichen Vorstände zu bewältigen.

Um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben, muss jede Wohnungsgenossenschaft für sich prüfen, durch welche Maßnahmen die eigene Geschäftstätigkeit optimiert und eine überzeugende strategische Positionierung am Markt erreicht werden kann. Kooperationen können eine Alternative bieten, die bestehenden Aufgaben gemeinsam effizienter zu lösen, als dies im Alleingang möglich wäre.

Zahlreiche Bereiche bieten sich für Kooperationsstrategien an. Insbesondere die Gebiete der Organisation und Verwaltung, des Marketings, der Finanzierung und der Servicedienstleistungen, die das Produkt der Wohnungsgenossenschaften von der Wohnung auf das Wohnen erweitern, sowie Aufgaben im gesellschaftspolitischen Bereich eignen sich für Kooperationen. Letztere Aufgabengruppe ist prädestiniert für die Zusammenarbeit mit der öffentlichen Verwaltung und stellt den Bereich dar, die eine staatliche Unterstützung rechtfertigt. Je nach Kooperationsgebiet bieten sich zahlreiche Partner und Kooperationsformen an, um die gestellten Aufgaben zu bewältigen. Welche institutionelle Ausgestaltung im konkreten Einzelfall die geeignete Lösung ist, kann nur nach eingehender Analyse der gegebenen Situation sowie unter Berücksichtigung des Umfeldes, in dem agiert wird, und unter Einbeziehung der einzelwirtschaftlichen Ziele der Wohnungsgenossenschaft sowie ihres konkreten Member Value-Konzeptes entschieden werden.

Bestimmte Faktoren müssen vor einer Kooperationsentscheidung beachtet werden, damit die Kooperation zum Erfolg werden kann. Zu den allgemeinen Erfolgsfaktoren sind dabei die Beteiligung der Mitglieder am Ent-

scheidungsprozess, die Zielformulierung, die Due Diligence-Prüfung, die Institutionalisierung, die Abwägung zwischen Stabilität und Flexibilität sowie das Kooperationsmanagement zu zählen. Neben diesen Faktoren dürfen insbesondere die spezifischen Erfolgsfaktoren Identität, wohnungsgenossenschaftliches Leistungsprogramm und Mitgliederzufriedenheit nicht vernachlässigt werden, soll die Kooperation zur Zufriedenheit aller Beteiligten und Betroffenen durchgeführt werden.

Zahlreiche Praxisbeispiele belegen bereits, dass Kooperationen von Wohnungsgenossenschaften nicht nur theoretische Gebilde sind, sondern einen wertvollen Beitrag zum effizienten Wirtschaften in einem schwierigen Markt leisten können und helfen, die einzelwirtschaftlichen Ziele der Genossenschaft und ihrer Mitglieder zu erreichen.

Die Kooperation ist also eine strategische Option, die den Wohnungsgenossenschaften ein breites Potenzial an Handlungsmöglichkeiten bieten kann. Jedoch müssen sie auch die Bereitschaft besitzen, sich auf neue Lösungen und Konzepte einzulassen und von den gesetzten Benchmarks anderer für die eigene Organisation zu lernen.

Folgende Empfehlungsbereiche hat die Kommission erarbeitet:

Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Kooperation

Die steigenden Anforderungen des Wettbewerbs auf den Wohnungsmärkten erfordern bei den Wohnungsgenossenschaften ein hohes Maß an Professionalität und Know-how in allen Bereichen. Vor diesem Hintergrund kann es sinnvoll sein, das Optimierungspotenzial, das durch Kooperationen entstehen kann, festzustellen und Größen- und Synergieeffekte zu nutzen, um im Wettbewerb zu bestehen und somit die Mitgliederförderung dauerhaft erfüllen zu können.

Kooperationen als Strategie zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit vermitteln

Der verschärfte Wettbewerb und steigende Anforderungen an die Unternehmensführung führen bei vielen kleinen Wohnungsgenossenschaften zu einem zunehmenden Unterstüt-

zungsbedarf. Die Verbände sind gefordert zu prüfen, inwieweit hier Kooperationen in verschiedenen Bereichen angezeigt sind und entsprechend initierend und begleitend tätig zu werden. Hiefür ist erforderlich, auf die Wohnungsgenossenschaften vor Ort aktiv zuzugehen.

Soziale Bestandsentwicklung im Rahmen von Public Private Partnership (PPP)

Wohnungsgenossenschaften sind nach Ansicht der Kommission geeignete Partner der Kommunen bei der Pflege und Entwicklung von Nachbarschaften sowie der Integration sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen und können somit Leistungen für eine positive bürgergesellschaftliche Entwicklung erbringen. Der Kooperationsvertrag nach dem Wohnraumförderungsgesetz wird für entsprechende Public Private Partnership-Projekte empfohlen, da er eine rechtliche Grundlage mit reichem Gestaltungsspielraum für die Herstellung eines solchen Verhältnisses von Leistungen (ersparte staatliche Wohlfahrtspflege) und Gegenleistungen (zum Beispiel verbilligte Abgabe von Grundstücken aus öffentlicher Hand) bietet.

1.4.4 Altersvorsorge

Die Altersversorgung in Deutschland wird sich vor dem Hintergrund demographischer Entwicklungen verändern müssen. Das bisherige System der gesetzlichen Rentenversicherung ist angesichts der Alterung der Bevölkerung und der damit verbundenen Verschiebung der Altersgruppen an seine Grenzen gestoßen. In der Konsequenz muss das bisherige Rentensystem weitreichend verändert werden. Wenn das Ziel einer Lebensstandardsicherung im Alter erreicht werden soll, müssen aufgrund der demographischen Entwicklung zunehmend ergänzende Systeme hinzukommen.

Das Spektrum der Möglichkeiten für eine Ergänzung der umlagenfinanzierten gesetzlichen Rentenversicherung beginnt, sich zu entwickeln. Eine wachsende Bedeutung kommt der kapitalgedeckten Altersvorsorge zu, in der jedes Individuum einen eigenen Kapitalstock aufbaut, aus dem später seine Ruhestandsleistungen finanziert werden. Eine solche private Altersvor-

sorge ist für Nachfrager wie Anbieter eine langfristige Angelegenheit. Sie ist weit in die Zukunft gerichtet und schon deshalb mit einem vergleichsweise hohen Grad an Unsicherheit behaftet. Ein privater Kapitalaufbau verlangt lange Ansparprozesse und möglichst viel Kontinuität und Klarheit in den Rahmenbedingungen.

Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Höhe der Wohnkosten. Die Mietbelastungsquote der alten Haushalte liegt sowohl in Ost- wie auch in Westdeutschland über derjenigen jüngerer Haushalte.³ Dabei ist die Belastungsquote in der Vergangenheit vor allem aufgrund von Steigerungen der Mieten sowie der Nebenkosten größer geworden. Insbesondere für ältere Mieterhaushalte ist es daher wichtig, zum einen die Wohnkosten im Alter möglichst niedrig zu halten, zum anderen aber auch eine langfristige Sicherheit im Hinblick auf diese Kostenposition zu erreichen. Daher wird – neben dem selbst genutzten Wohneigentum – zukünftig Modellen und Ansätzen der Altersvorsorge eine besondere Rolle zukommen, die speziell auf eine Dämpfung der Wohnkosten abzielen und ein hohes Maß an Verlässlichkeit bieten. Denn die Wohnkosten bieten in der Regel wenig Spielraum für eine Reduzierung der Lebenshaltungskosten.

Für Wohnungsgenossenschaften liegt es daher nahe, sich im Bereich des sicheren und preisgünstigen Wohnens im Alter zu positionieren und ihren Mitgliedern neben der langfristigen Perspektive vergleichsweise niedriger Nutzungsentgelte auch Möglichkeiten zur kapitalgedeckten Altersvorsorge zu bieten. Bei entsprechender Ausgestaltung können genossenschaftsspezifische Produkte angeboten werden, die nicht nur mit Produkten von Finanzintermediären wie zum Beispiel Banken und Versicherungen konkurrieren können, sondern einen echten Zusatznutzen bieten.

Ein solcher Zusatznutzen für die Wohnungsgenossen kann, neben dem Einsparen von Abschluss- oder Verwaltungsgebühren und dem Erzielen

³ Mietbelastungsquote (einschließlich Nebenkosten) bei Haushalten über 65 Jahren (in % des Haushaltsnettoeinkommens): 28,7%(West)/25,7%(Ost), Haushalte 41 bis 65 Jahre: 24,4%(West) / 22,9%(Ost). Vgl. Statistisches Bundesamt, Datenreport 2002.

attraktiver Renditen, grundsätzlich durch die besondere Beziehung zwischen Genossenschaft und Mitglied geschaffen werden. Der Zusatznutzen kann darin bestehen, dass die Wohnungsgenossen der Wohnungsgenossenschaft durch die über einen längeren Zeitraum gewachsene Beziehung und vor allem durch ihre starke Verbundenheit mit der Genossenschaft über Mitgliedschaft und Selbstorganschaft ein im Vergleich zu anderen Anbietern von Altersvorsorgeprodukten höheres Vertrauen entgegenbringen. Dies sollte sich besonders in einem so vertrauenssensiblen Sektor wie der Altersvorsorge über einen Reputations-transfer (das Mitglied überträgt das im Bereich Wohnen gewonnene positive Image der Wohnungsgenossenschaft auf den Bereich Altersvorsorgeprodukte) vorteilhaft auswirken. Ein Zusatznutzen für die Wohnungsgenossenschaft wiederum lässt sich zum einen in dem Imagegewinn, vor allem aber in der – besonders durch hohen Modernisierungs- und damit Kapitalbedarf der Wohnungsgenossenschaften attraktiv erscheinenden – Finanzierungsfunktion des angesparten Kapitalstocks bei entsprechender Ausgestaltung erkennen. So kann auf der einen Seite eine vergleichsweise teure und mit „Basel II“ für Wohnungsgenossenschaften in vielen Fällen schwieriger werdende Aufnahme von Kapital bei Kreditinstituten verringert und auf der anderen Seite den Wohnungsgenossen eine sichere und rentable Rendite der Altersvorsorgeprodukte angeboten werden.

Die Kommission hat vor diesem Hintergrund zwei Modelle – die Ansparfinanzierung und den Erwerb von zusätzlichen Geschäftsanteilen oder Genussrechten – entwickelt, in denen Altersvorsorgeprodukte von Wohnungsgenossenschaften grundsätzlich realisiert werden können. Hierbei wurde aus verschiedenen Gründen bewusst auf sich selbst tragende Modelle oder Garantieleistungen verzichtet. Beide Modelle lassen sich problemlos dynamisieren, das heißt im Zeitablauf an Inflation und wachsenden allgemeinen Lebensstandard anpassen, was sich angesichts der in den meisten Fällen jahrzehntelangen Vertragslaufzeiten von Altersvorsorgeprodukten anbietet.

Besondere Möglichkeiten für die

Ausgestaltung eines Modells der Altersvorsorge bietet außerdem das Dauerwohnrecht nach §§ 31 ff. Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Auf dieser Basis lassen sich durch die Wohnungsgenossenschaften Angebote schaffen, die besonders geeignet sind, den spezifischen Interessen älterer Menschen nach Sicherheit, Service und preiswertem Wohnen gerecht zu werden. Darüber hinaus werden die Wohnkosten kalkulierbar.

Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter

Die Kommission empfiehlt der Politik, die Potenziale von Wohnungsgenossenschaften im Hinblick auf die Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter zu nutzen und ein auf dem Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile basierendes Modell entsprechend zu fördern. Dabei wäre eine vergleichbare Förderung denkbar oder aber die Integration in eine Riesterförderung, die die Wohnimmobilie berücksichtigt.

Genossenschaftliche Angebote für die Altersvorsorge

Die Wohnungsgenossenschaften sollten sich im Bereich Wohnen im Alter und Altersvorsorge engagieren und ein Altersvorsorgemodell anbieten, um auf diese Weise eine zusätzliche Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter zu ermöglichen. Als Möglichkeiten werden ein Modell, das auf dem Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile basiert, und die Nutzung des Dauerwohnrechts zur Kostensenkung im Alter vorgeschlagen.

Unterstützung bei der Entwicklung von Altersvorsorgeprodukten

Die Verbände sollten die Integration von Altersvorsorgekomponenten in das wohnungsgenossenschaftliche Leistungs- und Finanzierungsprogramm prüfen und die Wohnungsgenossenschaften entsprechend unterstützen.

1.4.5 Förderung

Die genossenschaftliche Organisationsform mit ihren Beteiligungsmöglichkeiten der Mitglieder und die dadurch mögliche starke Identifikation stellt eine Form praktizierter Selbsthilfe dar. Dies prädestiniert Wohnungsgenossenschaften zur Übernahme weitergehender sozialer, gesellschaftlicher bezie-

ungsweise staatlicher Aufgaben unter der Voraussetzung, dass Wohnungsgenossenschaften dazu künftig ihre Bereitschaft erklären, wie es in Einzelfällen bereits heute der Fall ist.⁴ Auf die Kooperation der Wohnungsgenossenschaften werden viele Gemeinden zukünftig angewiesen sein. Hinzu kommt eine in der Regel starke regionale Verbundenheit von Wohnungsgenossenschaften, die mit einer guten Kenntnis der Situation in den Quartieren und einem grundsätzlichen Interesse an der positiven Weiterentwicklung der Standorte verbunden ist.

Um diese Potenziale für die Sicherung der Wohnungsversorgung in Deutschland zu nutzen, ist es zwingend notwendig, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen, die Wohnungsgenossenschaften ein Engagement ermöglichen und gleichzeitig ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gewährleisten. Dafür kann es sinnvoll sein, Wohnungsgenossenschaften durch öffentliche Förderung in die Lage zu versetzen, Aufgaben zu übernehmen, die über die interne Förderung der Mitglieder hinausgehend den öffentlichen Interessen entsprechen.

Vor dem Hintergrund der aktuell anstehenden wohnungs- und gesellschaftspolitischen Aufgaben bieten Wohnungsgenossenschaften besondere Leistungspotenziale in folgenden Bereichen:

- Bereitstellung von preisgünstigem und sicherem Wohnraum zur Wohnkostenreduzierung im Alter.⁵
- Förderung einer sozialen Quartiersentwicklung: Vor dem Hintergrund gesellschaftlicher, ökonomischer und wohnungspolitischer Veränderungsprozesse nimmt die soziale und räumliche Polarisierung in den Städten zu. In der Folge bekommen sozial schwächere Wohnungsnachfrager mit steigender Tendenz Zugangsprobleme zu Teilen des Wohnungsmarktes und konzentrieren sich in „benachteiligten“ Quartieren. Daher muss ein Anstieg von sozialen Problemen und Nachbar-

⁴ „Genossenschaften können oft Dienstleistungen für Bevölkerungsgruppen einbringen, die sonst keinen Zugang zu diesen Dienstleistungen hätten, da deren Bereitstellung für gewinnorientierte Unternehmen nicht attraktiv ist.“ Vgl. Mitteilung der Kommission der europäischen Gemeinschaft 2004, KOM/2004/18, S.7.

⁵ Vgl. Abschnitt 1.4.4 der Kurzfassung.

schaftskonflikten einhergehend mit einer sozialen Stigmatisierung der Gebiete befürchtet werden.

- Erhalt von preisgünstigem und sicherem Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen und Gruppen mit Marktzugangsproblemen: Der Rückgang an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen, veränderte Schwerpunktsetzungen in der Wohnungspolitik und zunehmende Veräußerungen kommunaler Wohnungsbestände und anderer institutioneller Wohnungseigentümer haben negative Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung.

Als Alternative zum Verkauf von Wohnungsbeständen an private, renditeorientierte Investoren bieten sich die Gründung von Bewohnergenossenschaften beziehungsweise der Verkauf an eine bereits bestehende Genossenschaft an, bei der die bisherigen Mieter dann Genossenschaftsmitglieder werden. Eine genossenschaftliche Lösung bietet den Vorteil, dass die bisherigen Bewohnerstrukturen und bestehenden Nachbarschaften gesichert werden können und die mit einer Kapitaleinlage an der Genossenschaft beteiligten Bewohner einen höheren Grad der Identifikation mit ihrer Wohnung und dem Wohnquartier entwickeln und damit auch ihre Verantwortung für diese Bereiche steigt.

Wohnungsgenossenschaften können in diesem Sinne insbesondere in benachteiligten Quartieren eine stabilisierende Funktion übernehmen. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft, die Mitverantwortung der Mitglieder für ihren Wohnungsbestand und die Möglichkeiten der Teilhabe an Entscheidungen der Genossenschaft können die Identifikation der Mitglieder mit ihrem Wohnquartier erhöhen und dazu beitragen, dass soziale Kontrolle und soziales Engagement verstärkt werden und ein Beitrag zur Stabilisierung benachteiligter Quartiere geleistet wird. Die Voraussetzungen hierfür sind bei Wohnungsgenossenschaften aufgrund ihrer Organisationsform besser als bei anderen Wohnungsunternehmen. Gute Erfahrungen wurden bereits mit der Gründung von Bewohnergenossenschaften als Strategie zur Stabilisierung benachteiligter Quartiere gewonnen.

Darüber hinaus können für die dauerhafte Entwicklung der Siedlungen auch Maßnahmen im Rahmen des Sozialmanagements, die zur Integration benachteiligter Wohnungsnachfrager beitragen, im Interesse von Wohnungsgenossenschaften sein, die an einem langfristigen Halten der Bestände orientiert sind. In verschiedenen Beispielen drückt sich genossenschaftliches Engagement in der Schaffung zusätzlicher Vereine und Einrichtungen aus, die der Integration bestimmter Mitgliedergruppen und somit der Stabilisierung der Siedlungen dienen. Dadurch wird über das staatliche Angebot hinaus – oftmals in Kooperation beispielsweise mit den Kommunen – soziale Infrastruktur geschaffen. Die regionale Verbundenheit und die Nähe der Wohnungsgenossenschaften zu den Wohnungsbeständen bieten dafür günstige Voraussetzungen.

Potenziale bestehen auch im Bereich der Alterssicherung. Wohnungsgenossenschaften bieten im Hinblick auf das Vertrauen, das ihnen aufgrund positiver Wohnerfahrungen entgegen gebracht wird, gute Voraussetzungen, insbesondere ältere Menschen zu versorgen. Vorteile sind dabei überschaubare und kalkulierbare Mietkosten und Sicherheit der Wohnung. Darüber hinaus kann von den Mitgliedern angespartes Kapital der Senkung der Wohnkostenbelastung im Alter dienen. Weitere Vorteile, die insbesondere älteren Menschen zugute kommen können, bestehen in der Mitgliederorientierung und in dem Gemeinschaftsgefühl, das sich in einer Genossenschaft einstellen kann. Beispiele zeigen, dass Wohnungsgenossenschaften in besonderem Maß in der Lage sind, ein altersspezifisches Wohnungsangebot, wohnbegleitende Serviceangebote und Nachbarschaftsangebote zu erbringen.

Vor diesem Hintergrund soll Wohnungsgenossenschaften dort staatliche Unterstützung zukommen, wo sie notwendig ist und dem Ziel, Eigeninitiative und privates Kapital zu aktivieren, dienen kann. Aufgrund des hohen Versorgungsgrades mit Wohnraum in Deutschland wird der Schwerpunkt zukünftiger Maßnahmen in der Bestandsentwicklung liegen. Eine Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften sollte sich vorrangig auf

die folgenden Bereiche beziehen:

- Neugründung von Wohnungsgenossenschaften⁶
- Erwerb und anschließende Modernisierung von Wohnungsbeständen,
- gegebenenfalls Neubau als Bestandsersatz beziehungsweise zur Schaffung marktgerechter Wohnanlagen.⁷

Viele genossenschaftliche Projekte scheitern angesichts eines erheblichen organisatorischen und finanziellen Aufwands bereits an den Hürden der Genossenschaftsgründung und der angestrebten Übernahme von Wohnungsbeständen beziehungsweise dem Neubau von Wohnungen. Neugründungen sind in der Regel nicht ohne staatliche Unterstützung zu realisieren.

Die Finanzierung des Bestandsaufbaus ist insbesondere für junge Wohnungsgenossenschaften ein zentrales Hindernis. Die Erfahrungen neu gegründeter Wohnungsgenossenschaften haben gezeigt, dass die Realisierung von Wohnprojekten in der Regel nur möglich ist, wenn es sich um preisgünstige Bestandswohnungen handelt oder zur Finanzierung höhere Mitgliedereinlagen erbracht werden. Daraus ergeben sich zwei weitere Handlungsfelder für eine genossenschaftliche Förderung:

- das Erbringen einer ausreichenden Eigenkapitalbasis und
- die Gestaltung günstiger Rahmenbedingungen für den Erwerb von Grundstücken und Wohnungsbeständen.

Sicherung der Wohnungsversorgung und soziale Stabilisierung von Quartieren

Entsprechend des dargestellten Förderbedarfs hat die Kommission Empfehlungen formuliert. Diese beziehen sich zum einen auf eine Anteilsförderung, die den Erwerb zusätzlicher

⁶ Auf die Notwendigkeit der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Gründung von Genossenschaften wird auch von der Kommission der europäischen Gemeinschaft hingewiesen. Vgl. Mitteilung der Kommission der europäischen Gemeinschaft t 2004, KOM/ 2004/18, S.5.

⁷ Dies kann sinnvoll sein, wenn zum Beispiel die Instandsetzungs- und Modernisierungskosten beziehungsweise eine Anpassung von Grundrissen im Bestand deutlich oberhalb von Neubaukosten liegen.

Geschäftsanteile auch durch nicht nutzende Mitglieder unterstützen und Missbrauch verhindern soll. Zum anderen wird eine Investitions- und Gründungsförderung vorgeschlagen, die den Wohnungsgenossenschaften direkt zugute kommt. Ein weiteres wichtiges Element ist die Entwicklung eines Vorkaufsrechtes für Wohnungsgenossenschaften, um den Bestandserwerb überhaupt zu ermöglichen. Darüber hinaus sollten auf der Basis von Stadteilentwicklungs- und Wohnraumkonzepten Kooperationsverträge verstärkt zur sozial orientierten Bestandentwicklung zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften genutzt werden (Public Private Partnership).

1.4.6 Marketing

Die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes wird von strukturellen Veränderungen der Nachfrage geprägt sein. Mit den demographischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Entwicklungen verändern sich die Nachfragerstruktur, Lebensformen und Wohnansprüche. Grundlegende Trends der Nachfrageentwicklung sind:

- altersstrukturelle Verschiebungen
- Haushaltsverkleinerungen
- Ausdifferenzierung der Lebensformen
- steigende Anforderungen an die Wohnungsausstattung
- Erhöhung der individuellen Wohnflächeninanspruchnahme

Vor diesem Hintergrund benötigen auch Wohnungsgenossenschaften Marketing-Konzepte, die Veränderungen der Bedarfe der Mitglieder beobachten, Marktentwicklungen erkennen und auf eine sich verändernde Nachfrage reagieren. Dazu hält die Kommission die folgenden Bestandteile eines Marketing-Konzeptes für notwendig:

Marktgerechte Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsangebotes

Zunächst sollte eine systematische Analyse der Mitgliederstruktur Aufschluss geben über die Altersstruktur der Mitglieder. Angesichts des jetzt schon hohen Altersdurchschnitts der Mitglieder kann einerseits die Entwicklung entsprechender altersgerechter Wohn- und Serviceangebote notwendig sein, andererseits muss bei einem Generationswechsel mit gravierenden Veränderungen der Wohnwünsche gerechnet werden.

Um die Entwicklung der Nachfrage zu erkennen, sind laufende Beobachtungen der Marktentwicklung notwendig. Dazu sollten systematisch Informationen über die regionale Entwicklung der Nachfrage (Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung) aufbereitet und gleichzeitig auch die Veränderung des Wohnungsangebotes (quantitativ und qualitativ) beobachtet werden. Zusätzlich sollte eine Einordnung des eigenen Wohnungsbestandes im regionalen Wohnungsmarkt und eine Einschätzung der eigenen Zukunftsperspektiven vorgenommen werden, um bei Bedarf darauf aufbauend differenzierte Modernisierungs- beziehungsweise Umbaukonzepte, insbesondere für die genossenschaftlichen Nachkriegsbestände, in Abhängigkeit von Lagequalitäten und regionalem Wohnungsmarkt zu entwickeln.

Bei der Entwicklung von Marketingkonzepten für den Wohnungsbestand und den Neubau ist die Bestimmung geeigneter Nachfragergruppen notwendig. Dabei sollten die genossenschaftlichen Merkmale und Potenziale berücksichtigt und in eine Außendarstellung einbezogen werden, um die Bekanntheit und Attraktivität der Wohnungsgenossenschaft bei den zu erreichenden Zielgruppen zu sichern.

Friedrich Grimm

Einfamilienhäuser unter 250.000 Euro

176 Seiten, 280 farbige Abbildungen, Grundrisse; Callway Verlag 2004; 64,00 €; ISBN 3-7667-1613-1

Bauen ist in Deutschland teuer. Im Vergleich zu den europäischen Nachbarländern wohnen in Deutschland weniger Familien in einem eigenen Haus. Gleichwohl ist das eigene Haus für eine Familie eine gute Wohnform. Und keineswegs führt das Einfamilienhaus zu Zersiedelung, wenn sie städtebaulich geschickt konfiguriert werden. Insofern sind die Bemühungen, die Kosten durch geschickte Planung zu senken, anzuerkennen.

Freilich kann diese Vorteile nur nutzen, wer ein Haus nicht von einem Bauträger kauft, der den Preis nach Marktlage kalkuliert und Kostenvorteile als Gewinn nutzt. Ein Grundstück zu suchen, einen Architekten zu beauftragen usw. erfordert aber eine bestimmte Kompetenz, über die gerade diejenigen nicht verfügen, die auf ein kostengünstiges angewiesen sind. Diese absurde Situation verdeutlicht der Band anschaulich, denn hier werden teils hervorragende Beispiele vorgestellt zu einem vergleichsweise niedrigen Preis. Zwar handelt es sich weitgehend um frei stehende Häuser, aber prinzipiell könnten viele auch in dichten Strukturen realisiert werden. Jedenfalls ist es erstaunlich, welche Bau- und Gestaltungsqualität mit wenig Geld erreicht werden kann. Die Gegenüberstellung mit den Bauträgerangeboten wäre sehr aufschlussreich.

Terence Conran

Das ultimative Wohnbuch

GESTALTEN, EINRICHTEN, LEBEN

272 Seiten, 745 farbige Abbildungen Callway Verlag 2004; 39,95 €; ISBN 3-7667-1615-8

Der Buchtitel macht neugierig. Dieses für Nicht-Fachleute zusammengestellte Buch ist jedoch eine etwas eigenartige Mischung aus passablen Gebrauchsanweisungen über Wohnkonzepte, Gestaltung und Materialien und einem ziemlich wilden Sammelsurium von Bildern aus dem weltweiten Feld des Schönerwohnen. Der Autor wird zwar als einer der innovativsten Designer überhaupt vorgestellt, der hier, wie gesagt wird, sein langes Know-How ausbreitet, aber die beliebige Auswahl der Bilder von Häusern, Wohnungen, Zimmern, Möbeln, wahrscheinlich Firmenprospekten entliehen, trägt diesem Ruf kaum Rechnung.

Uwe-Jens Walther; Kirsten Mensch (Hrsg.)

Armut und Ausgrenzung in der „Sozialen Stadt“

KONZEPTE UND REZEPTE AUF DEM PRÜFSTAND

Schader-Stiftung, Darmstadt 2004; 13,00 €; ISBN 3-932736-13-3
Reihe Praxis + Theorie / Dokumentation einer Veranstaltung von der Sektion „Stadt- und Regionalsoziologie“ der Deutschen Gesellschaft für Soziologie und der Schader-Stiftung

Die Gemeinschaftsinitiative von Bund, Ländern und Gemeinden „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ ist eine Reaktion auf das soziale Absinken vor allem der Wohngebiete des sozialen Mietwohnbaus. Nachdem mit dem Programm mehrere Jahre versucht wurde, die Chancen dieser Wohngebiete zu

verbessern und sozialräumlichen „Spaltungstendenzen“ entgegenzuwirken, ist es zweckmäßig, eine Bilanz zu ziehen. Das war Gegenstand einer Tagung, deren Ergebnisse der Band in folgenden Rubriken zusammenfasst: Quartiersbeschreibungen, Methoden und Konzepte der Soziologie, europäische Erfahrungen, Politikwirkungen: Evaluationsergebnisse und Konsequenzen. Die Beiträge zeigen die Vielfalt der Ansätze, die Grenzen des soziologischen Beitrags für die Stadtentwicklung und – zwischen den Zeilen – die Grenzen der instrumentellen Intervention angesichts eines dynamischen Strukturwandels.

Björn Egner; Nikolaos Georgakis; Hubert Heinelt; Reinhart C. Bartholomäi (Hrsg.)

Wohnungspolitik in Deutschland

POSITIONEN, AKTEURE, INSTRUMENTE

Schader-Stiftung, Darmstadt 2004; 13,00 €; ISBN 3-932736-12-5
Reihe Praxis + Theorie

In dem Band wird ein systematischer Überblick über die Wohnungspolitik in Deutschland gegeben. Von der historischen Entwicklung der Wohnungspolitik und den Besonderheiten dieses Politikfelds ausgehend, werden die relevanten wohnpolitischen Akteure und ihre Ziele vorgestellt. Die wohnpolitischen Positionen werden analysiert und die Akteursbeziehungen herausgearbeitet, „Lager“ werden beschrieben. Dadurch ist der Band ist mehr als ein hervorragendes Nachschlagewerk über Begriffe, Instrumente und Akteure auf den verschiedenen Ebenen.

Rezensionen: J. Brech

Impressum

wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.v.
Herausgeber und Redaktionsadresse:

wohnbund e.v.
Aberlestraße 16/Rgb
81371 München
Telefon 089-74 68 96 11
Fax 089-7 25 50 74

Redaktion: Tobias Behrens, Peter Schmidt

Fotos: Kirsten Klehn, Turgay Ugur,
Archiv STATTBÄU HAMBURG, privat
Erscheinungsweise: viermal jährlich

Preis: Für wohnbund-Mitglieder kostenlos
Abonnement: € 5,- pro Ausgabe incl. Versand
Sammelbestellung (ab 10 Exemplare):
€ 2,50 pro Exemplar zzgl. Versandkosten
Abo-Bestellung: per E-Mail, Telefon oder
Fax an die Redaktionsadresse

Layout und technische Bearbeitung:

Bernd Hüller, info@offset-service.de
Druck: Lichtpunkt medien e.K., München

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion oder des wohnbund-Vorstandes wieder.

E-Mail: info@wohnbund.de
Internet: www.wohnbund.de

Mitgliedschaft im wohnbund

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unserer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder: Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: www.wohnbund.de

Jahresbeitrag

- Regelbeitrag € 95,-
- Studenten und Arbeitslose € 35,-
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

Themenschwerpunkte der nächsten wohnbund-informationen 2004 + 2005:

- 4/2004 – „(Wohn-)Freiräume“
- 1/2005 – „Soziale Disparitäten“
- 2/2005 – „Jugendliche in Wohnprojekten“

wohnbund e.v.

Aberlestraße 16/Rgb
81371 München

Telefon 089-74 68 96 11

Fax 089-7 25 50 74

E-Mail: info@wohnbund.de

Web: www.wohnbund.de