



**Strategiekonzept
zur Umsetzung des Berichtes der
Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften**

**Stellungnahme und Empfehlungen der Bundesarbeitsgemein-
schaft der Wohnungsgenossenschaften im GdW zum Bericht der
Expertenkommission**

September 2004

Inhalt

Vorbemerkung und aktueller Handlungsbedarf

- 1. Marktgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes**
- 2. Steigerung der Bekanntheit und Popularität**
- 3. Optimierung der Finanzierungsstrukturen und Stärkung der Eigenkapitalbasis**
- 4. Gesamtkonzept für ältere Mitglieder erarbeiten**
- 5. Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Kooperation**
- 6. Ausweitung von genossenschaftlichem Wohnen**
- 7. Genossenschaften als starke Partner der Kommunen**

Strategiekonzept der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften zur Umsetzung des Berichtes der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

Vorbemerkung

Der GdW hatte den Bericht der Expertenkommission als konstruktiven und wegweisenden Beitrag zur Stärkung der rd. 2.000 Wohnungsgenossenschaften bezeichnet und die Erwartung geäußert, dass in einem intensiven Diskussionsprozess zwischen Politik, Wohnungsgenossenschaften und Verbänden die Umsetzung der vielen Empfehlungen zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens geprüft werde. Die jetzige Veröffentlichung des umfassenden Berichts der Expertenkommission und der Versand an alle Wohnungsgenossenschaften ermöglichen einen Diskussionsprozess, der nicht nur in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften (BAG), sondern auch in den Mitgliedsverbänden und bei den Genossenschaften vor Ort geführt werden kann.

Das Präsidium der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften hat in seiner Klausurtagung am 08. und 09. Juli 2004 zur Vorbereitung für die BAG die Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften beraten. Vorangegangen war eine entsprechende Arbeitsgruppensitzung, die eine Vorlage erarbeitet hatte, die sich vordringlich mit den Empfehlungen der Kommission an die Genossenschaften beschäftigte. Ziel der Sitzungen war die Diskussion dieser Empfehlungen und Erarbeitung einer ersten Stellungnahme einschließlich Prioritätensetzung sowie konkreter Umsetzungsvorschläge für die BAG, die dieses Strategiekonzept in ihrer Sitzung am 20. Juli in Erfurt einstimmig beschlossen hat.

Mit dem vorliegenden Strategiekonzept möchte die BAG eine breit angelegte Diskussion in den Verbänden und unter den Wohnungsgenossenschaften anregen, um die von der Expertenkommission vordringlich für die Genossenschaften erarbeiteten Ergebnisse zu nutzen und in die genossenschaftliche Praxis zu übertragen.

Wichtig hierfür ist,

- die Ergebnisse der repräsentativen Befragungen der Wohnungsgenossenschaften für die eigene Arbeit zu nutzen. Den Regionalverbänden sowie den Genossenschaften wird dringend empfohlen, sich mit diesem Teil des Berichts (Kap. 3.1) intensiv auseinander zu setzen. Diese Analyse stellt ein nahezu vollständiges Kompendium aller wichtigen Daten über Wohnungsgenossenschaften zur Verfügung, das über die Gegenwart hinaus den Unternehmen wichtige Entscheidungshilfen an die Hand gibt.
- dass die von der Expertenkommission gegebenen Empfehlungen geprüft und möglichst zeitgleich und parallel umgesetzt werden. Die Rangfolge der dargestellten Themenbereiche stellt zwar eine Gewichtung dar, jedoch keine zeitliche Abfolge.

Die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens kann und darf darüber hinaus den Wohnungsgenossenschaften nicht alleine überlassen werden, vielmehr brauchen diese die Unterstützung durch die Politik.

Die Wohnungsgenossenschaften stellen eine Form des bürgerschaftlichen Engagements dar. Die Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften sind gleichzeitig Miteigentümer und Kunden. Im Rahmen von Wohnungsgenossenschaften übernehmen die Mitglieder selbst Verantwortung für ihre Wohnversorgung. Ihr Engagement und ihre Mitverantwortung wirken sich positiv auf die Entwicklung von Nachbarschaften und damit von Wohnquartieren aus. Der dadurch entstehende gesellschaftliche Nutzen sollte daher in der Öffentlichkeit stärker sichtbar gemacht werden.

Um eine nachhaltige Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens zu erreichen muss mit der Politik darüber hinaus ein Dialog über die an sie gerichteten Empfehlungen geführt werden, damit weitere Rahmenbedingungen geschaffen werden, die die positiven Effekte der Wohnungsgenossenschaften besser nutzbar machen und das genossenschaftliche Wohnen insgesamt gestärkt wird.

Aktuell und umgehend muss sich die Politik vor allem um folgende Themen kümmern:

- *Abschaffung der Sätze 2 bis 11 des § 13 Abs. 3 Körperschaftsteuergesetz (KStG) (Kap. 6.1.3 D)*

Die nachträglich eingeführten Sätze 2 bis 10 des § 13 Abs. 3 KStG unterwerfen die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die steuerpflichtig geworden sind und ihre während der Steuerfreiheit begründeten stillen Reserven steuerneutral aufgedeckt haben, einer an die Bindungen aus der Zeit der Gemeinnützigkeit angelehnten eingeschränkten Verlustverrechnung sowie einer Nachversteuerung der stillen Reserven im Falle der Veräußerung von Grundbesitz an andere ehemals gemeinnützige Unternehmen, z.B. auch Wohnungsgenossenschaften. Diese nachträgliche Sonderbehandlung ist steuersystematisch verfehlt und stellt eine Diskriminierung gegenüber anderen steuerpflichtigen Unternehmen dar. Sies sollte daher durch eine Reduzierung des § 13 Abs. 3 KStG auf seinen ersten Satz bzw. Wiederherstellung seiner ursprünglichen Fassung rückgängig gemacht werden. Ansonsten wird der erwünschte Erwerb von kommunalen Wohnungen durch Wohnungsgenossenschaften wegen der Nachversteuerung praktisch kaum realisierbar sein.

- *Körperschaftsteuerneutrale Behandlung der Rückgewähr von Einlagen (§ 38 KStG) (Kap. 6.1.3 E)*

Erhebliche Sorge bereitet den Wohnungsgenossenschaften, dass nach einer neuen Auslegung des § 38 Körperschaftsteuergesetz durch die Finanzbehörden die Rückzahlung von Geschäftsguthaben an ausscheidende Genossenschaftsmitglieder der Körperschaftsteuer unterzogen werden soll. Hier benötigen die Wohnungsgenossenschaften eine gesetzliche Klarstellung, die diese Vorgehensweise der Finanzbehörden ausschließt. Auch die jetzt diskutierte Kompromissformel benachteiligt die Wohnungsgenossenschaften. Einzelne Wohnungsgenossenschaften werden bei der von den Körperschaftsteuerreferenten festgelegten Auslegung des § 38 KStG in ihrer Existenz bedroht und bei Erhebung der Körperschaftsteuer zahlungsunfähig. Viele andere werden aufgrund des Substanzverzehr infolge einer sich wiederholenden Besteuerung von höheren Auszahlungen als Einzahlungen wirtschaftlich so geschwächt, dass sie sich auf mittlere Sicht auf dem Markt nicht mehr behaupten können.

- *Genossenschaftsanteile, die für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung gezeichnet sind, sollten im Rahmen von Hartz IV wie selbstgenutztes Wohneigentum behandelt werden (siehe Punkt 7 Nr. 8)*

Ein Problem bei der Einführung des Arbeitslosengeld II ist die Frage, ob gezeichnete Genossenschaftsanteile zu dem einsetzbaren Vermögen zugerechnet werden. Nach Hartz IV ist grundsätzlich jedes Vermögen oberhalb des Freibetrages von 13.000 bzw. 33.800 Euro, das verwertbar ist, einzusetzen, d.h. ggf. auch Genossenschaftsanteile. Abgesehen davon sind Vermögenswerte dann nicht einzusetzen, wenn ihre Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich ist und für den Betroffenen eine Härte darstellt. Da die Mitglieder von Genossenschaften ihre gezeichneten Anteile nur zurückerhalten, wenn sie aus der Genossenschaft ausscheiden, ist die Verwertung der Genossenschaftsanteile offensichtlich unwirtschaftlich und würde für das betroffene Mitglied eine besondere Härte im Sinne des Gesetzes darstellen. Es muss daher im Zusammenhang mit der Umsetzung des Hartz IV-Konzeptes eine grundsätzliche Klarstellung herbeigeführt werden, dass Genossenschaftsanteile, die für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung gezeichnet wurden, bei der Berechnung des Arbeitslosengeldes II nicht berücksichtigt werden.

1	Marktgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes
Empfehlung der Kommission	Die Expertenkommission empfiehlt den Genossenschaften die marktgerechte Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsangebotes (Kap. 6.2.2).
Stellungnahme der BAG	<p>Wohnungsgenossenschaften müssen sich am Markt im Wettbewerb mit anderen Wohnungsanbietern bewähren. Die marktgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes hat für die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Wohnungsgenossenschaft oberste Priorität. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in vielen Wohnungsgenossenschaften aufgrund der Altersstruktur ihrer Mitglieder in den nächsten Jahren ein Generationswechsel zu erwarten ist. Die konkrete Arbeit am Produkt (Wohnung, Wohnumfeld) ist entscheidend für das Interesse der Mitglieder an der Genossenschaft und bildet damit die wirtschaftliche Basis für die weitere Entwicklung.</p> <p>Im Wesentlichen kann den einzelnen Maßnahmen, die die Expertenkommission vorschlägt, zugestimmt werden. Zusätzlich erachtet die BAG die Service- und Mitgliederorientierung, Wohnumfeldmaßnahmen und die Produktentwicklung zur Gewinnung neuer Mitgliedergruppen als notwendig.</p>
Empfehlungen der BAG an die Wohnungsgenossenschaften	<p>Die marktgerechte Entwicklung des Bestandes erfordert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Systematische Analyse der Mitgliederstruktur Vor allem um die Altersstruktur der Mitglieder im Vergleich zur demografischen Entwicklung der Bevölkerung zu vergleichen und gezielt zu steuern ist eine regelmäßige und systematische Untersuchung ggf. mit einer Befragung der Mitgliederzufriedenheit erforderlich. 2. Laufende Beobachtung der Marktentwicklung Ergebnisse dieser Analysen bilden die Voraussetzung für die Entwicklung eines strategischen Konzeptes zur langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes. Die folgenden Aspekte bauen auf den Ergebnissen dieser Marktforschung auf. 3. Entwicklung von Marketingkonzepten für Wohnungsbestand und Neubau Die konkrete Arbeit am Produkt (Wohnung, Wohnumfeld) ist entscheidend. Ohne eine marktgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes werden auch die anderen vorgestellten Themenbereiche, insbesondere die Steigerung der Bekanntheit und Popularität, nicht die gewünschte nachhaltige Wirkung haben.

1	Marktgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes
	<p>4. Produktentwicklung zur Gewinnung neuer Mitgliedergruppen</p> <p>Die Konzeption sollte nicht nur die Sicherung der Produktattraktivität (Wohnung, Gebäude, Wohnumfeld und Service) bei den derzeitigen Mitgliedern umfassen, sondern auch die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes zur Gewinnung neuer Zielgruppen. Um eine breite Akzeptanz der Maßnahmen, sowie multiplikatorische Effekte zu erzielen sind Beispiele und spezielle Konzepte für Nachkriegsbestände, Wohnen für Senioren, Familien oder junge Menschen zu entwickeln.</p> <p>5. Service- und Mitgliederorientierung</p> <p>Der Orientierung an den Mitgliederwünschen und einem auf einem Dienstleistungsgedanken aufbauenden Mitgliederservice kommt bei allen Maßnahmen ein hoher Stellenwert zu. Die gebührende Berücksichtigung von Mitgliederinteressen in allen Bereichen der Produktentwicklung ist wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung. Darüber hinaus sind Kundenfreundlichkeit und Service am Wohnungsmarkt ausgesprochen wichtig, um im Wettbewerb am Markt zu bestehen.</p> <p>6. Attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes</p> <p>Das Wohnumfeld bildet u.a. das Aushängeschild für die Genossenschaft. Zwar steht in erster Linie der Aspekt Wohnung bei einer Mitgliedschaft im Vordergrund, darüber hinaus muss aber auf eine geeignete Anpassung des Umfeldes an die Bedürfnisse derzeitiger aber auch zukünftiger Mitglieder geachtet werden.</p> <p>7. Dividendenzahlung zur Erhöhung der Mitgliederbindung</p> <p>Die Zahlung von Dividenden wird durchaus als interessante Möglichkeit der Mitgliederbindung angesehen, jedoch genießt sie gegenüber den oben genannten Maßnahmen nur eine untergeordnete Priorität. Zudem wird die Umsetzung durch Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern als schwierig angesehen, da die Dividendenzahlung die Erzielung von Überschüssen voraussetzt. Dieses ist jedoch nur bei einem geringen Anteil der Wohnungsgenossenschaften in Ostdeutschland der Fall.</p>
Weiteres Vorgehen	Aus Sicht der BAG sollten alle Wohnungsgenossenschaften angeregt werden, individuelle Bedarfsprüfungen durchzuführen, um die Marktfähigkeit ihres Wohnungsbestandes sowie zukünftige Anforderungen zu ermitteln.

1	Marktgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes
	<p>Als Hilfe für die Ermittlung des Handlungsbedarfes soll den Genossenschaften eine Checkliste zur Verfügung gestellt werden. Diese Checkliste entwickelt der GdW auf Basis der bereits vorliegenden Arbeitshilfen. Das Präsidium der Bundesarbeitsgemeinschaft Genossenschaften begleitet diesen Erstellungsprozess und wirkt auf eine Weiterentwicklung in der Praxis hin.</p>

2	Steigerung der Bekanntheit und Popularität
Empfehlung der Kommission	Die Steigerung der Bekanntheit und Popularität von Wohnungsgenossenschaften in der Öffentlichkeit sieht die Expertenkommission als wesentliche Aufgabe der Genossenschaften an (Kap. 6.2.1).
Stellungnahme der BAG	<p>Neben der marktgerechten Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, ist die Steigerung der Bekanntheit und Popularität zwingend notwendig, um damit die Akzeptanz genossenschaftlichen Wohnens insgesamt und die Gewinnung neuer Zielgruppen für die Wohnungsgenossenschaften zu sichern. Verschiedene Studien haben gezeigt, dass der Bekanntheitsgrad und die Inhalte genossenschaftlichen Wohnens erst einem relativ geringen Teil der Bevölkerung bekannt sind.</p> <p>Wohnungsgenossenschaften müssen sich stärker von anderen Wohnungsunternehmen abheben. Dafür ist eine stärkere Herausarbeitung des genossenschaftlichen Profils notwendig. Die genossenschaftliche Philosophie sollte darüber hinaus in die genossenschaftliche Praxis einfließen und den Mitgliedern weitervermittelt werden. Dies wirkt sich einerseits positiv auf die Mitgliederbindung aus, andererseits können die Mitglieder auch als Multiplikatoren nach außen wirken.</p> <p>Die BAG stimmt den Empfehlungen der Expertenkommission zur Steigerung der Popularität zu. An erster Stelle wird aber die Zukunftssicherung des Bestandes gesehen, die die Voraussetzung dafür bildet, dass Inhalte von Marketingkampagnen und die Realität übereinstimmen.</p> <p>Zudem sollte deutlicher als es in den Vorschlägen der Kommission der Fall ist, herausgearbeitet werden, dass vor allem die bestehenden Genossenschaften sehr innovativ sind. Außerdem sieht die BAG neben den Mitarbeitern der Genossenschaften alle genossenschaftlichen Gremien als Multiplikatoren.</p>
Empfehlungen der BAG an die Wohnungsgenossenschaften	<p>Zur Steigerung der Bekanntheit und Popularität sind insbesondere folgende Maßnahmen notwendig:</p> <p>1. Bundesweites Marketing zur Stärkung der Wettbewerbsposition</p> <p>Ein bundesweites, gemeinsames Auftreten von Wohnungsgenossenschaften trägt wesentlich zur Herausarbeitung eines gemeinsamen Profils und zur Erhöhung des Bekanntheitsgrades von Wohnungsgenossenschaften bei. Die bundesweite Marketing-Initiative wird deshalb sowohl von den Regionalverbänden als auch vom Bundesverband unterstützt.</p>

2	Steigerung der Bekanntheit und Popularität
	<p>Marketingmaßnahmen sind besonders erfolgreich, wenn deren Inhalte in jeder Wohnungsgenossenschaft direkt erlebt werden können. Wirksame Öffentlichkeitsarbeit findet deshalb in jeder Genossenschaft statt, die genossenschaftliche Prinzipien praktiziert und ihren Mitgliedern kommuniziert.</p> <p>2. Mitarbeiter und genossenschaftliche Gremien als Multiplikatoren der genossenschaftlichen Wohnidee Die Außendarstellung der Genossenschaften sowie die Verbreitung der genossenschaftlichen Philosophie kann am besten aus den Wohnungsgenossenschaften heraus, durch die genossenschaftlichen Gremien sowie die Mitarbeiter erfolgen. Diese haben direkten Kontakt zu den Mitgliedern und können darüber hinaus durch eine positive Darstellung der Tätigkeit ihrer Genossenschaft zur Gewinnung weiterer Mitglieder beitragen.</p> <p>3. Innovationen der Genossenschaften darstellen Wohnungsgenossenschaften sind vielfältig und heterogen. Sie haben ihre Wurzeln in der Vergangenheit und passen sich mit innovativen Entwicklungen den veränderten Anforderungen an. Dementsprechend sollten sich Wohnungsgenossenschaften gleichzeitig als solide und zuverlässige sowie moderne und innovative Unternehmen in der Öffentlichkeit darstellen.</p>
Rahmenbedingungen Politik	<p>Vonseiten der Politik wird Unterstützung in folgenden zwei Bereichen erbeten:</p> <p>1. Darstellung der genossenschaftlichen Idee in der Öffentlichkeit Um eine breite Basis für genossenschaftliches Wohnen zu gewinnen und die Chancen und Möglichkeiten dieser Wohnform zu nutzen muss sie gleichberechtigt als "3. Säule" neben Eigentum und Miete bestehen. Dafür sind eine größere Bekanntheit und mehr Verständnis für die Besonderheiten dieser Rechtsform in der Öffentlichkeit notwendig. Die Politik wird gebeten, zu einer größeren Bekanntheit beizutragen.</p> <p>Um den Stellenwert des genossenschaftlichen Wohnens zu betonen, wird die Einrichtung einer eigenen statistischen Kategorie befürwortet. Bisher werden genossenschaftliche Wohnungsbestände in der amtlichen Statistik als Teilmenge der Mietwohnungen geführt.</p>

2	Steigerung der Bekanntheit und Popularität
	<p>2. Vermittlung von genossenschaftlichen Inhalten in Schule und Studium</p> <p>Um die genossenschaftliche Idee insbesondere auch der jüngeren Generation zugänglich zu machen, wird die Aufnahme des Themas „Genossenschaften“ in die Lehrpläne an den Schulen sowie eine Förderung genossenschaftlicher Forschung an den Universitäten für notwendig erachtet.</p>
Weiteres Vorgehen	<p>Der GdW und die überregionale Marketinginitiative werden auf der Grundlage der gemeinsamen Erklärung die Weiterentwicklung der bundesweiten und regionalen Marketinginitiativen fördern. Im Zentrum steht dabei, das spezifische genossenschaftliche Profil stärker heraus zu arbeiten. Mittelfristig sollte eine gemeinsame Marke für Genossenschaften entwickelt werden. Die Marketinginitiative wird darüber hinaus prüfen, welche Organisationsform geeignet ist. Der GdW und die Verbände werden dies begleiten und unterstützen.</p> <p>Darüber hinaus sollen auch die übrigen regionalen Kooperationen, wie z.B. die Aktivitäten des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ weiter bekannt gemacht werden. Das vom Verein entwickelte Programm für Schulen und sein historisches Archiv ist insbesondere hervor zu heben.</p> <p>Wesentliches Element der Steigerung der Bekanntheit von Genossenschaften und der Vermittlung eines zeitgemäßen Bildes in der Öffentlichkeit ist die Darstellung genossenschaftlicher Innovationen. Dazu soll der GdW-Internet-Auftritt für die Wohnungsgenossenschaften weiter entwickelt und genossenschaftliche Projekte regelmäßig auch über die Presse einer breiten Öffentlichkeit dargestellt werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation sollte ein Schwerpunkt insbesondere die Darstellung der Wohnungsgenossenschaften bei Aktivitäten der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus sein.</p> <p>Die BAG empfiehlt außerdem, die Integration eines Förderberichtes in die Mustersatzung des GdW, wie es die Expertenkommission vorgesehen hat, im Rahmen der zuständigen Gremien zu prüfen.</p>

3	Optimierung der Finanzierungsstrukturen und Stärkung der Eigenkapitalbasis
Empfehlung der Kommission	Die Expertenkommission empfiehlt den Wohnungsgenossenschaften, ihre Finanzierungsstrukturen zu optimieren und die Eigenkapitalbasis zu stärken (Kap. 6.2.3).
Stellungnahme der BAG	<p>Wohnungsgenossenschaften benötigen für den Erwerb und die Pflege ihres Wohnungsbestandes Kapital in großem Umfang. Sie benötigen in der Regel langfristig gesicherte Finanzierungen, die entsprechend den unterschiedlichen Situationen und Anforderungen quasi „maßgeschneidert“ sein müssen. Dafür steht ein umfangreiches Instrumentarium zur Verfügung, das von der Expertenkommission dargestellt worden ist.</p> <p>Die BAG misst diesem einen hohen Stellenwert bei und ruft die Genossenschaften auf, das vorhandene Finanzierungsinstrumentarium zu prüfen und intensiv zu nutzen, um so aus eigener Kraft langfristig ein professionelles Finanzierungsmanagement zu sichern.</p>
Empfehlungen der BAG an die Wohnungsgenossenschaften	<p>Die Wohnungsgenossenschaften sollten sich bezüglich ihres Finanzierungsmanagements auf folgende Möglichkeiten konzentrieren:</p> <p>1. Optimierung der Finanzierungsstruktur</p> <p>Die Optimierung der Finanzierungsstruktur ist für jede Genossenschaft von großer Bedeutung, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Insbesondere im Hinblick auf "Basel II", aber auch um Finanzierungskosten zu reduzieren, ist eine Optimierung der Finanzierungsstruktur unverzichtbar.</p> <p>2. Gründung von Spareinrichtungen prüfen</p> <p>Die Gründung von Spareinrichtungen ist zu begrüßen. Da bisher nur 42 Genossenschaften über eine solche Einrichtung verfügen und insbesondere kleinere Genossenschaften nicht in der Lage sind, eine eigene Spareinrichtung zu unterhalten, wird die Initiierung einer Arbeitsgruppe des "Fachausschusses Spareinrichtung" für notwendig erachtet. Diese sollte sich mit den diesbezüglichen Empfehlungen der Expertenkommission intensiv auseinandersetzen und Möglichkeiten der Umsetzung prüfen.</p> <p>3. Nutzung von Dauerwohnrechten</p> <p>Die Einrichtung von Dauerwohnrechten z.B. für Familien, ältere Haushalte führt zu einer (kurzfristigen) Verbesserung der Liquidität der Genossenschaft. Dies kann dann attraktiv sein, wenn z.B. in der Bauphase ein zusätzlicher Kapitalbedarf besteht. Das Dauerwohnrecht muss in die langfristige Finanzierungsstruktur der Genossenschaft eingepasst werden.</p>

3	Optimierung der Finanzierungsstrukturen und Stärkung der Eigenkapitalbasis
Rahmenbedingungen Politik	<p>Die Politik sollte folgende Rahmenbedingungen schaffen:</p> <p>Sachgerechte Deregulierung der Gründung und Leitung von Spareinrichtungen</p> <p>Die Gründung einer Spareinrichtung als genossenschaftsspezifische Institution wurde durch den Gesetzgeber seit 1990 erschwert. Um die Gründung von Spareinrichtungen bei mehr Genossenschaften zu ermöglichen, sollten die Rahmenbedingungen der Gründung und Leitung einer sachgerechten Deregulierung unterzogen werden (in Anlehnung an die früher unter dem WGG bestehenden Möglichkeiten).</p>
Weiteres Vorgehen	<p>Zur weiteren Entwicklung von Finanzierungsstrategien sollte die Dokumentation der auf verschiedenen Veranstaltungen vorgestellten alternativen Finanzierungsinstrumente zusammengefasst und den Genossenschaften zur Verfügung gestellt werden. Dabei werden Unterlagen der Regionalverbände mit einbezogen.</p> <p>Im Rahmen des Fachausschusses 'Spareinrichtungen' soll die Empfehlung zur Gründung von Spareinrichtungen geprüft und konkretisiert werden.</p> <p>Um die zum Dauerwohnrecht vorliegenden Informationen und Erfahrungen stärker zu verbreiten, plant der GdW, eine Fachtagung zu diesem Themenkomplex durchzuführen.</p>

4	Gesamtkonzept für ältere Mitglieder erarbeiten
Empfehlungen der Kommission	Die Expertenkommission empfiehlt den Wohnungsgenossenschaften, Angebote für die Altersvorsorge zu erarbeiten (Kap. 6.2.4), und der Politik, für eine Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter zu sorgen (Kap. 6.1.2).
Stellungnahme der BAG	<p>In Anbetracht des demografischen Wandels und der Überalterung der Bewohnerschaft in einigen Wohnquartieren ist das Thema Wohnen für ältere Menschen ein wichtiges Thema für Wohnungsgenossenschaften. Schon heute ist das Durchschnittsalter der Mitglieder bei Wohnungsgenossenschaften höher als in der Gesamtgesellschaft.</p> <p>Die BAG erachtet die Entwicklung von Gesamtkonzepten für die Zielgruppe ältere Mitglieder für sehr sinnvoll. Hierfür benötigen die Wohnungsgenossenschaften jedoch fachliche Unterstützung, um geeignete Modelle zu entwickeln. Die Empfehlungen für die Genossenschaften werden - bis auf das Modell, Kapitalanlagegesellschaften für kleinere Wohnungsgenossenschaften - begrüßt.</p>
Empfehlungen der BAG an die Wohnungsgenossenschaften	<p>Folgende Punkte sollen bei der Entwicklung eines Gesamtkonzepts berücksichtigt werden:</p> <p>1. Mitgliederbezogene Altersvorsorge</p> <p>Dieser Umsetzungsschwerpunkt erfordert die Beteiligung von Fachleuten. Das BMVBW vergibt für das Forschungsfeld "Altersvorsorge" Fördergelder, mit deren Hilfe vor allem Modellrechnungen durchgeführt werden sollen. Die Wohnungsgenossenschaften sollten sich in diesen Prozess zum einen durch den Test der Modelle in der Praxis und zum anderen durch Einbringen erfolgreicher Praxisbeispiele aktiv beteiligen.</p> <p>2. Angebote für wohnbegleitende Dienstleistungen</p> <p>Das Angebot von wohnbegleitenden Dienstleistungen ist ein wesentlicher Bestandteil des Wohnens für ältere Menschen. Gerade in diesem Bereich ist eine starke Mitglieder- und Serviceausrichtung für die Akzeptanz und den Erfolg der Maßnahmen zwingende Voraussetzung. Darüber hinaus wird die Zukunftsfähigkeit solcher Konzepte durch eine genaue Marktanalyse und die Erstellung eines Bedarfsplans erhöht.</p>

4	Gesamtkonzept für ältere Mitglieder erarbeiten
	<p>3. Kapitalanlagegesellschaft für kleinere Wohnungsgenossenschaften Die Möglichkeit der Kapitalanlagegesellschaft für kleinere Genossenschaften wird als unrealistisch erachtet, stattdessen wird die Kooperation im Rahmen von Spareinrichtungen befürwortet. Auch hierfür müssen Alternativen und Möglichkeiten durch den "Fachausschuss Spareinrichtungen" geprüft werden.</p> <p>4. Konkrete Konzepte notwendig Aufgrund der Komplexität des Themas 'Wohnen für ältere Menschen' ist eine umfassende wissenschaftliche Begleitung der Konzepterstellung durch Fachleute notwendig. Der GdW wird anbieten, entsprechende Forschungsprojekte in diesem Bereich aktiv zu unterstützen und insbesondere realistische Beispiele aus der Praxis mit in die Diskussion einzubringen.</p>
Rahmenbedingungen Politik	<p>Vonseiten der Politik müssen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:</p> <p>1. Förderung der Zeichnung zusätzlicher Genossenschaftsanteile zur Altersvorsorge Generell wird eine Förderung der Zeichnung zusätzlicher Genossenschaftsanteile zur Altersvorsorge befürwortet. Eine genaue Ausgestaltung dieser Förderung müsste jedoch im Rahmen eines Forschungsprojektes konkretisiert werden.</p> <p>1. Sachgerechte Deregulierung der Gründung und Leitung von Spareinrichtungen (vgl. Punkt 3)</p>
Weiteres Vorgehen	<p>Für die Umsetzung der Kommissionsvorschläge ist die Erarbeitung von konkreten Produkten erforderlich. Das BMVBW plant hierzu die Vergabe einer Machbarkeitsstudie. Der GdW und die Prüfungsverbände werden diese Untersuchung aktiv unterstützen und begleiten.</p>

5	Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Kooperation
Empfehlung der Kommission	Die Expertenkommission empfiehlt die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Kooperation (Kap. 6.2.5).
Stellungnahme der BAG	<p>Um sich dem zunehmenden Wettbewerbsdruck auf den Wohnungsmärkten stellen zu können, müssen die Wohnungsgenossenschaften ein hohes Maß an Professionalität in allen Bereichen aufweisen. Kooperationen zwischen den Genossenschaften ermöglichen es, vorhandenes Know-how sowie Synergieeffekte zu nutzen. Sie bieten deshalb gute Chancen zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit. Jedoch darf nicht außer acht gelassen werden, dass die Umsetzung aller Empfehlungen dazu dient, sich auf den Wohnungsmärkten zu behaupten.</p> <p>Ergänzend zu den Empfehlungen der Expertenkommission sieht die BAG neben der überregionalen, vor allem die regionale Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften als wesentliches Mittel zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit. Die Kooperation sollte nicht nur "vor die" sondern in der Regel "anstelle" der Fusion treten, auch wenn es weiterhin in Einzelfällen sinnvolle Fusionskonzepte erforderlich sind.</p>
Empfehlung der BAG an die Wohnungsgenossenschaften	<p>Regionale und überregionale Zusammenarbeit zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit</p> <p>Die regionale und überregionale Zusammenarbeit kann auf allen Ebenen der genossenschaftlichen Organisation erfolgen. Jede Genossenschaft sollte prüfen, in welcher Weise eine Zusammenarbeit sinnvoll ist und diese dann offensiv verfolgen. Fusionen sind nur in Einzelfällen möglich, während Kooperationen in vielen Fällen die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen erhöhen können.</p>
Weiteres Vorgehen	<p>Der GdW hat zur systematischen Aufbereitung dieses Themas einen Forschungsauftrag an das Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster vergeben.</p> <p>Darüber hinaus werden weitere Praxisbeispiele aus der Untersuchung zur Situation kleiner Genossenschaften erwartet, mit der ANALYSE & KONZEPTE vom GdW und den Regionalverbänden beauftragt worden ist.</p> <p>Um einen breiten Zugang zu den Erfahrungen mit Kooperationen zu ermöglichen, soll im Internet eine Plattform mit Praxisbeispielen eingerichtet werden. Dabei soll insbesondere die bundesweite Marketinginitiative als größte bestehende genossenschaftliche Kooperation als Beispiel dienen.</p>

5	Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Kooperation
	Die Regionalverbände werden gebeten, regionale Kooperationen anzuregen. Als eine Form der Kooperation ist die Betreuung kleinerer Genossenschaften durch größere und die Geschäftsbesorgung zu forcieren.

6	Ausweitung von genossenschaftlichem Wohnen
Empfehlung der Kommission	Unter diesem Thema muss der gesamte Bericht der Expertenkommission gesehen werden. Alle Empfehlungen sollen die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens als dritte Säule neben Eigentum und Miete bewirken.
Stellungnahme der BAG	<p>Ziel aller vorgestellten Maßnahmen ist es, das genossenschaftliche Wohnen auszuweiten und die Vielfalt genossenschaftlicher Wohn- und Lebensformen auch zukünftig zu sichern.</p> <p>Nach Meinung der BAG wird vonseiten 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.</p>
Empfehlungen der BAG an die Wohnungsgenossenschaften	<p>Die BAG weist auf zwei Möglichkeiten der Bestandsausweitung hin:</p> <p>1. Erwerb von zum Verkauf vorgesehenen Bestandswohnungen anderer Eigentümer durch Genossenschaften</p> <p>Der Erwerb von zum Verkauf vorgesehenen Bestandswohnungen ist ein wichtiger Weg zur Ausweitung des genossenschaftlichen Wohnens. Dabei sollte der Bestandserwerb durch bestehende Genossenschaften der Neugründung vorgezogen werden, um so die Sicherheit und wirtschaftliche Stabilität der bestehenden Strukturen zu nutzen. Zentrales Ziel ist die Erhöhung der Zahl der Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften und nicht die der Anzahl von Wohnungsgenossenschaften.</p> <p>2. Neugründung von Genossenschaften</p> <p>Die Neugründung von Genossenschaften wird generell begrüßt, insbesondere wenn sie individuelles und sicheres Wohnen für sehr unterschiedliche Zielgruppen bieten.</p> <p>Die fachliche Unterstützung von Neugründungen wird durch die Regionalverbände gesichert. Zudem werden die bestehenden Genossenschaften als Paten bei der Neugründung zur Seite stehen und auch im Bereich Geschäftsbesorgung aktive Hilfestellung leisten. Bei kleineren Genossenschaften können mithilfe der Gründung von Dachgenossenschaften die Betreuung und die Bereitstellung von Dienstleistungen gebündelt werden, auch hier können bereits bestehende Genossenschaften mit ihrem</p>

6	Ausweitung von genossenschaftlichem Wohnen
	<p>Wissen zum Erfolg beitragen.</p> <p>Abgelehnt wird allerdings eine Quersubventionierung im Bereich der Prüfungsgebühren. Die Gründungsprüfung muss zur Qualitätssicherung und zur Sicherung der Überlebenschance der jungen Genossenschaften ohne Abstriche erhalten bleiben. Angeregt wird die Prüfung durch das Amtsgericht weiterhin kostenfrei durchzuführen bzw. wegfallen zu lassen, da die Prüfungsverbände bereits qualifizierte Gründungsgutachten erstellen.</p>
Rahmenbedingungen Politik	<p>Hinsichtlich der Ausweitung genossenschaftlichen Wohnens durch bestehenden Genossenschaften bzw. die Neugründung von Genossenschaften wird vonseiten der BAG Bedarf an staatlicher Unterstützung gesehen:</p> <p>1. Staatliche Förderung notwendig, wenn politisches Ziel mit Neugründung verbunden ist (u. a. Quartiersentwicklung)</p> <p>Wenn die Neugründung von Genossenschaften aus sozialen, stadtentwicklungsbezogenen bzw. politischen Gründen gewünscht ist, sollte der Staat mittels Förderung dieses Vorgehen unterstützen, indem er zum Beispiel die Kosten für die Gründungsprüfung übernimmt.</p> <p>2. Vorkaufsrecht</p> <p>Generell wird ein Vorkaufsrecht für Mieter mit dem Ziel des Bestandserwerbs durch eine bestehende oder eine neu gegründete Genossenschaft befürwortet. Dazu soll das dänische Modell als Vorbild dienen. Ein positives Beispiel liefert die Münchner Praxis (vgl. Punkt 7).</p> <p>3. Förder- und Investitionsfonds</p> <p>Generell wird der Erfolg solcher Fonds in Frage gestellt. Insbesondere die Finanzierung und die vorgesehene Förderung scheinen aus Sicht des Präsidiums nicht gesichert. Dieses Konzept wird daher kritisch beurteilt.</p>
Weiteres Vorgehen	<p>Es sollen Leitfäden für die Übernahme von Wohnungsbeständen durch Genossenschaften bereit gestellt werden. Adressaten sind sowohl die Kommunen als auch die Genossenschaften. Ziel ist es, die betroffenen Akteure (Kommunen, bestehende Genossenschaften und Bewohner) im Falle eines Verkaufs von Beständen bestmöglich über die Möglichkeiten einer genossenschaftlichen Lösung zu informieren. Auch die gemeinsame Übernahme von Beständen durch mehrere Genossenschaften wird hierbei einbezogen.</p>

6	Ausweitung von genossenschaftlichem Wohnen
	<p>Darüber hinaus soll ein Leitfaden für Neugründungen zusammengestellt werden. Die Grundlagen dafür liegen beim GdW bereits vor.</p> <p>Die Regionalverbände sollten eine Koordinationsfunktion bei der Organisation von Kooperationen im Sinne einer Betreuung kleiner durch größere Genossenschaften und die Verwirklichung gemeinsamer Geschäftsbesorgungen übernehmen.</p>

7	Genossenschaften als starke Partner der Kommunen
Empfehlungen der Kommission	Die Expertenkommission empfiehlt den Wohnungsgenossenschaften die aktive Mitwirkung bei Stadtentwicklung und Stadtumbau (Kap. 6.2.6) und der Politik die Sicherung der Wohnungsversorgung und die soziale Stabilisierung von Quartieren (Kap. 6.1.3).
Stellungnahme der BAG	<p>Wohnungsgenossenschaften waren zu allen Zeiten wichtige Akteure auf den städtischen Wohnungsmärkten. Neben der Sicherung der Wohnversorgung übernehmen sie auch Aufgaben der sozialen und kulturellen Entwicklung von Stadtquartieren. Während Genossenschaften in den Nachkriegsjahren den Wiederaufbau der Wohnbestände vorangetrieben haben, beteiligen sie sich heute immer mehr auch der Stadtentwicklung. In den neuen Ländern sind die Wohnungsgenossenschaften gemeinsam mit den kommunalen Gesellschaften schon heute die wichtigsten Partner der Kommunen beim Stadtumbau.</p> <p>Die BAG hebt im Sinne einer gesonderten Empfehlung diese wichtige Aufgabe, die die Wohnungsgenossenschaften erfüllen, hervor und weist neben den aktuellen Themen Stadtumbau und Rückbau auch auf die genossenschaftlichen Aufgaben im Bereich sozialer und kultureller Stadtentwicklung hin. Um alle diese Aufgaben wahrnehmen zu können, benötigen die Genossenschaften die Unterstützung durch die Politik. Die BAG stimmt den Empfehlungen der Expertenkommission an die Politik im Grundsatz zu, auch wenn die Prioritäten dieser Empfehlungen zum Teil anders gesetzt werden.</p>
Empfehlungen der BAG an die Wohnungsgenossenschaften	<p>Die Wohnungsgenossenschaften können den Kommunen in folgenden Bereichen zur Seite stehen:</p> <p>1. Aktive Mitwirkung und Einbringung genossenschaftlicher Interessen bei Stadtentwicklung und Stadtumbau</p> <p>Die Genossenschaften sollten sich als starker Partner der Kommunen bei Stadtentwicklung und Stadtumbau verstehen und sich aktiv beteiligen.</p> <p>2. Soziale Stadt</p> <p>Wohnungsgenossenschaften verfügen über ein großes Potenzial als Partner für die Kommunen im Bereich soziale Stadtentwicklung. Dieses Potenzial sollte genutzt und damit auch der Stellenwert des genossenschaftlichen Wohnens weiter erhöht werden.</p>

7	Genossenschaften als starke Partner der Kommunen
	<p>3. Wohnraumversorgung</p> <p>Genossenschaften können auch dazu beitragen die Wohnraumversorgung für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu sichern und der sozialen Entmischung entgegen zu wirken.</p> <p>4. Regionales Engagement durch Übernahme zum Verkauf anstehender (z.B. kommunaler/öffentlicher) Wohnungsbestände</p> <p>Durch die Übernahme zum Verkauf anstehender öffentlicher Wohnungsbestände können zum einen der Wohnungsbestand erweitert und neue Mitglieder gewonnen werden. Zum anderen kann die Genossenschaft zu einer sozialverträglichen Weiterentwicklung dieses Wohnungsbestandes beitragen, und den Wohnraum für Mieter sichern.</p>
Rahmenbedingungen Politik	<p>Während bei vielen der genannten Aspekte zunächst die Eigenleistung und Eigeninitiative der Genossenschaften im Vordergrund stehen sollte, muss hinsichtlich der Partnerschaft für Kommunen die Politik notwendige Rahmenbedingungen schaffen, ohne die ein genossenschaftliches Engagement nur begrenzt möglich ist. Zudem ist zu prüfen, inwieweit die folgenden Aspekte - auch im Rahmen der europäischen Gesetzgebung - Bestand haben.</p> <p>1. Einräumung eines Vorkaufsrechts</p> <p>Insbesondere bei der Übernahme von öffentlichen Wohnungsbeständen soll ein Vorkaufsrecht für die Mieter eingeräumt werden. Bestehende Genossenschaften können vor Ort können die Mieter begleiten, auf dem Weg zur Aufnahme in diese Genossenschaft bzw. bei der Gründung einer eigene Bewohnergenossenschaft.</p> <p>Ein positives Beispiel dafür liefert die Stadt München. Dort wird ein solches Vorkaufsrecht im Rahmen von Reprivatisierungen kommunaler Bestände erfolgreich praktiziert.¹ Entsprechende Regelungen entbinden dabei die Stadt von der Pflicht, den ursprünglich gezahlten Kaufpreis zu erzielen und ermöglichen somit eine Preisgestaltung, die den Möglichkeiten der jeweiligen Genossenschaft entgegen kommt.</p>

¹ Die Stadt München nimmt im Rahmen von Erhaltungssatzungen in bestimmten Fällen ihrerseits das Vorkaufsrecht wahr und veräußert (reprivatisiert) die jeweiligen Objekte an Käufer, die sich den Zielen der Erhaltungssatzung verpflichten. Genossenschaften werden bei dieser Reprivatisierung besonders berücksichtigt. Voraussetzung dafür ist, dass mindestens 75 % der Mieter Mitglied der Genossenschaft werden. Vgl. S. 409 f. des Berichtes der Expertenkommission.

7	Genossenschaften als starke Partner der Kommunen
	<p>2. Gewährung von Bürgschaften beim Bestandserwerb Um die soziale Stabilisierung von Wohnquartieren durch Bestandserwerb zu sichern, wird die Gewährung von zinsvergünstigten Bürgschaften durch die Kommunen für sinnvoll gehalten.</p> <p>3. Soziale Bestandsentwicklung im Rahmen von Public Private Partnership Wohnungsgenossenschaften leisten einen entscheidenden Beitrag zur Entwicklung von Wohnquartieren und sozialer Integration auch benachteiligter Bevölkerungsgruppen. Public Private Partnership Verträge können die geeignete rechtliche Grundlage für die Durchführung solcher Projekte darstellen.</p> <p>4. Beibehaltung des Wohngeldes in notwendigem Umfang Das Wohngeld stellt ein geeignetes Instrumentarium dar auch einkommensschwachen Haushalten den Zugang zu Wohnungen mit durchschnittlichen Mieten zu ermöglichen und sollte deshalb im Sinne der Sicherung einer stabilen Bewohnerstruktur weiterhin gewährt werden.</p> <p>5. Einführung einer unbefristeten Grunderwerbssteuerbefreiung bei Fusionen Die Kosten der Grunderwerbssteuer stellen ein entscheidendes Hindernis für die Fusion und somit die wirtschaftliche Stärkung von Genossenschaften dar. Aus diesem Grund sollte der Gesetzgeber eine unbefristete Grunderwerbssteuerbefreiung für alle Wohnungsgenossenschaften bundesweit prüfen.</p> <p>6. Dauerwohnrechtangebote für Familien Die Einrichtung von Dauerwohnrechten wird generell befürwortet. Die Einrichtung des Dauerwohnrechtes für Familien sollte nochmals geprüft werden.</p> <p>7. Bereitstellung von Darlehen für Sozialhilfeempfänger zum Zweck des Anteilserwerbs Nicht in allen Kommunen ist die Bereitstellung von Darlehen für den Anteilserwerb gesichert. Um auch sozial benachteiligten Bürgern den Zugang zu einer Genossenschaftswohnung zu ermöglichen, muss die Praxis der Darlehensbereitstellung bundesweit vereinheitlicht werden.</p>

7	Genossenschaften als starke Partner der Kommunen
	<p>8.Genossenschaftsanteile und Arbeitslosengeld II</p> <p>Als neuen Punkt hebt die BAG hervor, dass im Rahmen der Umsetzung des Hartz IV Konzeptes sichergestellt werden muss, dass Genossenschaftsanteile, die für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung gezeichnet sind, bei der Berechnung des Arbeitslosengeldes II unberücksichtigt bleiben und wie selbstgenutztes Wohneigentum behandelt werden. Nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 des Hartz IV Gesetzes ist ein selbstgenutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung nicht ansetzbares Vermögen. Daraus folgt, dass das genossenschaftliche Wohnen tatsächlich dieselbe Funktion wie selbst genutzte Häuser oder Eigentumswohnungen hat. Das genossenschaftliche Wohnen sollte daher in § 12 Abs. 3 Nr. 4 aufgenommen werden bzw. im Rahmen eines Ausführungserlasses dem selbstgenutzten Wohneigentum im Rahmen der gesetzlichen Freistellung gleichgestellt werden.</p>
Weiteres Vorgehen	<p>Die Ergebnisse der Klausurtagung des Vorstandes des GdW zum Thema Stadtumbau sollten in die Gremiensitzungen, die im August 2005 stattfinden, weiter diskutiert werden.</p> <p>Der GdW und die Regionalverbände werden gebeten, PPP-Projekte zu sammeln und zu dokumentieren und den Genossenschaften als positive Beispiele im Internet zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Darüber hinaus sollte weiterhin eine aktive Einwirkung der Verbände auf Bund, Länder und Kommunen erfolgen, um die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften bei der Stadtentwicklung/Stadtumbau/ Sicherung der Wohnraumversorgung sowie der sozialen Stabilisierung der Quartiere deutlich zu machen.</p>