

**Wohnungsgenossenschaften -
Wohnen mit Zukunft**

November 2006

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon: +49 (0)30 8 24 03-0

Telefax: +49 (0)30 8 24 03-1 99

Brüsseler Büro des GdW

47-51, rue du Luxembourg

1050 Bruxelles

BELGIEN

Telefon: +32 2 5 50 16 11

Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de

Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2006

Auflage (2.500)

Wohnungsgenossenschaften – Wohnen mit Zukunft

Vorbemerkung

Der von der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften Ende April 2004 vorgelegte Bericht „Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven“ gibt auf der Grundlage umfangreicher Analysen und rund 60 konkrete Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften. Die neue Bundesregierung hat sich in ihrer Koalitionsvereinbarung verpflichtet, diese Empfehlungen zur Grundlage ihrer Politik für den Bereich der Wohnungsgenossenschaften zu machen.

In einem ersten Schritt sind wichtige Vorschläge der Expertenkommission derzeit auf ihre Machbarkeit und die erforderlichen Umsetzungsbedingungen im Rahmen eines ExWost-Projektes von BMVBS/BBR wissenschaftlich und praxisbezogen untersucht worden. Die 22 Modellvorhaben der Bundesregierung beziehen sich insbesondere auf die Erschließung genossenschaftlicher Potenziale bei der Wohnraumversorgung von Haushalten mit Kindern, beim Mehrgenerationen-Wohnen, beim Wohnen im Alter und bei der Stadt- und Quartiersentwicklung. Darüber hinaus wurde in einem gesonderten Modellprojekt die Anwendbarkeit genossenschaftlicher Altersvorsorgeprodukte, insbesondere die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile durch die Mitglieder zur Wohnkostenreduzierung im Alter geprüft.

Aus diesen Modellvorhaben werden sich für die Praxis der rd. 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland, die die Wohnungsmärkte und die Stadtentwicklung schon heute maßgeblich mit prägen, viele neue Impulse ergeben. Damit sich die positiven Wirkungen des genossenschaftlichen Wohnens voll entfalten können, bedarf es geeigneter Rahmenbedingungen.

Ein wichtiges Vorhaben in diesem Zusammenhang ist das Gesetz zur Änderung des Genossenschaftsrechts, das am 18. August 2006 in Kraft getreten ist. Mit der Novelle ist auch das Genossenschaftsgesetz insgesamt moderner und attraktiver geworden.

Große Teile der beschlossenen Regelungen, so z. B. die Öffnung des Zwecks einer Genossenschaft auch für soziale und kulturelle Belange, die Stärkung der Mitgliederrechte bei Erhalt wesentlicher Regelungen zur Vertreterversammlung und vor allem die Stärkung der Satzungsautonomie sind auch für die Wohnungsgenossenschaften sinnvoll und berücksichtigen deren unterschiedliche Herausforderungen. Grundsätzlich gilt das auch für die Verbesserung der Rahmenbedingungen für kleine bzw. sich neu gründende Genossenschaften, wobei vorrangiges Ziel – auch der Politik - die Erhöhung der Zahl der Mitglieder in den Genossenschaften sein sollte.

Mit der Änderung des Genossenschaftsrechts wurde aber nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der deutschen Genossenschaften geleistet, sondern durch die Einführung der Europäischen Genossenschaft sind darüber hinaus Voraussetzungen geschaffen worden, um das Genossenschaftswesen in Europa – derzeit gibt es in Europa ca. 83,5 Mio. Genossenschaftsmitglieder, davon ca. 10 Mio. in Wohnungsgenossenschaften – insgesamt weiter zu befördern.

In der Zukunft sollten weitere geeignete Rahmenbedingungen getroffen werden, um die Potenziale der Wohnungsgenossenschaften noch stärker zu fördern und die Vorzüge der speziellen Rechtsform der Genossenschaft für die Lösung der anstehenden Aufgaben zu nutzen.

Wohnungsgenossenschaften – eine spezielle Rechtsform

Genossenschaften sind als juristische Personen des Privatrechts eine Unternehmensform, deren besonderer Zweck die Mitgliederförderung ist. Ziel des Förderauftrages bei Wohnungsgenossenschaften ist es, ihren Mitgliedern eine genossenschaftliche Wohnung zur Nutzung bereit zu stellen und weitere spezifische Dienstleistungen rund ums Wohnen sowie ein gutes Umfeld zu ermöglichen. Dieses sichere und gute Wohnen bieten sie ihren Mitgliedern als Anteilseignern im solidarischen Eigentum ohne belastende Kapitalbindung. Die Wohnungsgenossenschaften verbinden also in beispielhafter Form bürgerschaftliches Engagement mit rationaler Betriebswirtschaft.

Mehr denn je erfordern der gesellschaftliche Strukturwandel, seine demografischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen bürgerschaftliches Engagement, Selbsthilfe und Selbstverantwortung. Diese Prinzipien, die das genossenschaftliche Wirken kennzeichnen, sind modern und werden in einer Zeit, in der zunehmende Risiken in der Arbeitswelt soziale Verunsicherung schaffen, von den Menschen wieder bewusster wahrgenommen.

Die demokratischen Grundstrukturen der Wohnungsgenossenschaften sind bestens geeignet, um die gemeinsamen Interessen der Mitglieder zu bündeln und konfligierende Interessen zu einem Ausgleich zu bringen.

Wohnen in Genossenschaften ist aber noch weit mehr:

- Wohnungsgenossenschaften gewährleisten für ihre Mitglieder lebenslanges Wohnen zu Nutzungsentgelten, die in einem günstigen Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete stehen. Sie bieten darüber hinaus ein gutes Wohnumfeld und eine breite Palette wohnbegleitender Service- und Dienstleistungen.

- Wohnungsgenossenschaften vereinen Sicherheit durch das Gemeinschaftseigentum und hinreichende Mobilität, die sonst nur dem Wohnen zur Miete eigen ist.
- Wohnungsgenossenschaften bieten durch die Identität zwischen Eigentümer und Nutzer Stabilität und Sicherheit. Die Mitglieder sind in der Regel nicht nur Mieter, sondern Kunde und Anteilseigner in einer Person.
- Wohnungsgenossenschaften schließen durch das gemeinschaftliche Eigentum nutzerfremde Kapitalinteressen aus. Genossenschaften können nicht verkauft werden, sondern das genossenschaftliche Vermögen wird substanzerhaltend an die jeweils nächste Generation weitergegeben.

Seit Jahrzehnten sind Wohnungsgenossenschaften sozial und wirtschaftlich erfolgreich tätig. Auch in Zeiten der Globalisierung gewährleisten sie eine sozialökonomische Verankerung des Menschen. Die demokratischen und solidarischen Grundwerte der Genossenschaften, ihre Anpassungsfähigkeit und Flexibilität machen sie zu einer Wohn- und Rechtsform, die den Anforderungen der Zukunft in besonderer Weise gerecht wird.

Wohnungsgenossenschaften – flexibel wie Miete und sicher wie Eigentum

Die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften hat in ihrem Gutachten hervorgehoben, dass das genossenschaftliche Wohnen die dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohnen im Eigentum ist.

- *Genossenschaftliches Wohnen ist flexibel wie Miete*

Die Wohnungsgenossenschaften garantieren ihren Mitgliedern ein lebenslanges Wohnen und gewährleisten gleichzeitig die Möglichkeit, die Wohnung oder den Wohnort ohne

erhebliche Transaktionskosten zu wechseln, wenn z. B. die Erwerbsbiografie oder die familiäre Entwicklung dies erfordern.

- *Genossenschaftliches Wohnen ist sicher wie Eigentum*

Die Wohnungsgenossenschaften bieten eine dem selbstgenutzten Wohneigentum vergleichbare, wenn nicht sogar höhere Wohnsicherheit. Beim Wohneigentum ist es unter den heutigen Marktbedingungen oft fraglich, ob es zu dem Erwerbspreis wieder veräußert werden kann bzw. ob es überhaupt verkäuflich ist.

Die Rechtsform der Genossenschaften vereint insofern die positiven Effekte des Wohnens zur Miete und die des Wohnens im selbstgenutzten Wohneigentum.

Zu der hohen Flexibilität und der Sicherheit des genossenschaftlichen Wohnens kommt hinzu, dass die Mitglieder – anders als Mieter – Einfluss auf die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände, die Gestaltung des Wohnumfeldes sowie die Angebote wohnbegleitender Service- und Dienstleistungen nehmen können. Bei den Wohnungsgenossenschaften sind gute Wohnqualität und gute Nachbarschaften gewährleistet, weil die Mitglieder hierüber maßgeblich mitentscheiden.

Die Unternehmenspolitik von Wohnungsgenossenschaften wird durch die Wünsche und Bedürfnisse ihrer Mitglieder bestimmt. In genossenschaftlicher Selbstverwaltung werden diese Interessen in geschäftliches Handeln umgesetzt. Die Rechtsform der Genossenschaften greift dabei die Stärken des Wohnens zur Miete und die des Wohnens im selbstgenutzten Wohneigentum auf und setzt diese im Interesse der Mitglieder um.

Die Wohnungsgenossenschaften stellen sich den Herausforderungen der Zukunft

Die rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland mit rund 2,9 Mio. Mitgliedern bewirtschaften derzeit insgesamt 2,2 Mio. Wohnungen. In diesen leben rund 5 Mio. Menschen, also über 6 % der deutschen Bevölkerung. Der Anteil der Genossenschaftswohnungen am Gesamtwohnungsbestand von rund 39 Mio. macht ca. 6 %, bezogen auf den Mietwohnungsbestand ca. 10 % aus. Das Investitionsvolumen der Wohnungsgenossenschaften beträgt gegenwärtig rund 3,4 Mrd. Euro pro Jahr. Diese Summe bewirkt vielfältige Folgeinvestitionen und sichert in erheblichem Maße Arbeitsplätze.

Die Wohnungsgenossenschaften haben sich in ihrer langen Geschichte immer wieder besonderen Herausforderungen gestellt und diese innovativ und erfolgreich gemeistert. Sie sind starke und kompetente Partner bei der Lösung der wohnungswirtschaftlichen, aber auch der sozialen und städtebaulichen Aufgaben. Die strukturellen und demografischen Veränderungen in unserer Gesellschaft stellen die Wohnungsgenossenschaften wiederum vor neue große Herausforderungen.

Hierauf haben sich bereits viele Genossenschaften eingestellt. So bieten sie ihren Mitgliedern nicht nur attraktive Wohnungen und ein gutes Wohnumfeld, sondern auch eine breite Palette von wohnbegleitenden Dienstleistungen. Darüber hinaus werden viele innovative und zukunftssträchtige Projekte – ob im Bereich der Mitgliederbindung, der Finanzierung, der Kooperation oder auch des Marketings – erfolgreich realisiert.

Voraussetzung für eine künftig weiter erfolgreiche Tätigkeit ist eine systematische Analyse der Mitgliederstruktur, die laufende Beobachtung des Marktes sowie die Anpassung des Unternehmens an die neuen Herausforderungen und Entwicklungen. Ausgehend hiervon konzentrieren sich die Wohnungsgenossenschaften in ihrer Arbeit auf folgende Schwerpunkte:

1. Marktgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und die Gewährleistung guter Nachbarschaften

Ausgehend von den Wünschen ihrer Mitglieder stellen die Wohnungsgenossenschaften guten und bezahlbaren Wohnraum für alle Altersgruppen zur Verfügung. Dabei gibt es spezielle Angebote für junge Menschen, Familien mit Kindern und ältere Mitglieder.

Neben der baulichen Anpassung der Bestände und der Bereitstellung von barrierefreiem, zumindest barrierearmem Wohnraum werden neue innovative Wohnformen - wie z. B. das Mehrgenerationenhaus - entwickelt. Ziel dabei ist, die Abwanderung junger Familien möglichst zu stoppen, neue Mitglieder zu gewinnen und gleichzeitig den älteren Menschen ein möglichst langes Verbleiben in ihren angestammten Wohnquartieren zu ermöglichen.

Eine Reihe von Genossenschaften sind auch als Bauträger für die Realisierung des Wunsches nach den eigenen vier Wänden tätig. Allein oder mit Partnern werden neue Baugebiete erschlossen, entsprechend den Wünschen der Erwerber bebaut und anschließend zügig vermarktet – wobei viele Wohnungsgenossenschaften später als Verwalter solcher Eigentumsanlagen fungieren.

Bei der Vergabe von Wohnungen achten die Wohnungsgenossenschaften auf die gute soziale Durchmischung in den Objekten und den Erhalt funktionierender Nachbarschaften. Dabei versuchen sie, Ausgrenzungen zu vermeiden, indem sie die Einbindung und Integration von Menschen mit Migrationshintergrund unterstützen.

Die Wohnungsgenossenschaften befördern darüber hinaus das Engagement der Bürger für ihre Städte, indem sie aktive Bürgerbeteiligung organisieren und leben. Durch ihr auch soziales Engagement tragen die Wohnungsgenossenschaften entscheidend dazu bei, die fortschreitende Polarisierung in den Wohnquartieren zu vermeiden und gute Nachbarschaften zu bewahren.

2. Entwicklung einer umfangreichen Palette von Service- und Dienstleistungsangeboten sowie Mitgestaltungsmöglichkeiten

In Anbetracht des allgemeinen demografischen Wandels, aber auch des Durchschnittsalters der Mitglieder müssen sich die Wohnungsgenossenschaften verstärkt sowohl um ihre älteren Mitglieder kümmern als auch um junge Menschen sowie Familien mit Kindern. Schon heute bieten sie im Interesse der Wohnzufriedenheit aller Mitglieder eine Vielzahl von wohnbegleitenden Dienstleistungen an und ermöglichen eine aktive Mitgestaltung des genossenschaftlichen Lebens.

Mit Blick auf die Vielzahl älterer Mitglieder – die Ausdruck einer überdurchschnittlichen Wohnzufriedenheit ist – stellt das Thema „Wohnen im Alter“ eine besondere Herausforderung dar. Zahlreiche Genossenschaften bieten deshalb für ihre älteren Mitglieder eine breite Palette von speziellen Dienstleistungen an. Angefangen von Initiativen wie „Mitglieder helfen Mitgliedern“ über betreutes Wohnen bis hin zu Seniorenwohnungen werden die Älteren umfassend in den Genossenschaften betreut – oft in Kooperation mit externen Dienstleistern und Wohlfahrtsverbänden.

Aber auch den Flexibilitäts- und Mobilitätsanforderungen der Jüngeren kommt genossenschaftliches Wohnen entgegen. Darüber hinaus haben die jungen Menschen und Familien mit Kindern gute Mitgestaltungsmöglichkeiten, sowohl was die Entwicklung und Realisierung eigener Wohnvorstellungen be-

trifft als auch ihre Mitarbeit in verschiedenen Projekten. Viele der Kindereinrichtungen, Schülerhilfevereine und Begegnungsstätten, aber auch Veranstaltungen der Genossenschaften funktionieren vor allem durch das große Engagement der jüngeren Mitglieder.

Die Integration aller Mitglieder in das genossenschaftliche Leben ist insgesamt ein Garant für die Bildung von Gemeinschaften sowie den Zusammenhalt der Nachbarschaften und damit für die Aufrechterhaltung sozial ausgewogener Quartiersstrukturen.

3. *Entwicklung von genossenschaftsspezifischen Altersvorsorgeprodukten*

Mit Blick auf die einerseits tendenziell in Zukunft eher sinkenden als steigenden Alterseinkommen und die andererseits absolut wie relativ steigenden Wohnkosten im Alter beschäftigt sich eine Reihe von Wohnungsgenossenschaften bereits sehr intensiv mit der Entwicklung von speziellen Altersvorsorgeprodukten für ihre Mitglieder. Ziel ist, durch die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile, die Vergabe von Dauerwohnrechten oder auch von Inhaberschuldverschreibungen sowie durch spezielle Angebote der Genossenschaften mit Spareinrichtung die Wohnkosten der Mitglieder im Alter zu senken.

Durch die Einbeziehung des genossenschaftlichen Wohnens in die staatlich geförderte Altersvorsorge würde die Akzeptanz solcher genossenschaftlicher Vorsorgemodelle bei den Mitgliedern sowie die Mitgliederbindung und Gewinnung neuer Mitglieder nachhaltig unterstützt werden. Darüber hinaus ist sie für viele Genossenschaften Voraussetzung, um überhaupt solche Altersvorsorgemodelle anbieten zu können und sich damit auch unabhängiger vom Kapitalmarkt zu machen. Auch würden die Attraktivität der Wohnungsgenossenschaften insgesamt befördert werden.

4. *Nachhaltige Stabilisierung und Entwicklung der Wohnquartiere*

Die Wohnungsgenossenschaften sind wichtige, verlässliche und kompetente Partner der Städte und Gemeinden bei der Bewältigung der Herausforderungen, die sich aus dem strukturellen und demografischen Wandel in unserer Gesellschaft ergeben.

Gemeinsam mit den kommunalen Wohnungsunternehmen sind die Wohnungsgenossenschaften Träger der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus. Durch die von ihnen durchgeführten Maßnahmen zur Marktberreinigung und zur Aufwertung tragen sie in erheblichem Maße dazu bei, die Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte zu stabilisieren und zu stärken.

Insgesamt leisten die Wohnungsgenossenschaften durch die von ihnen in immer größerem Umfang erbrachten sozialen und kulturellen Leistungen einen entscheidenden Beitrag zur sozialen Stabilisierung und zur Quartiersentwicklung. Durch diese, ihre aktive Stadtpolitik – die immer auch nachhaltige Gesellschaftspolitik ist – sichern sie langfristig ihren Bestand als wirtschaftlich starke Unternehmen und damit auch die Zukunft des genossenschaftlichen Wohnens.

Wohnungsgenossenschaften – Rechts- und Wohnform der Zukunft

Die Wohnungsgenossenschaften haben gerade in den letzten Jahren unter Beweis gestellt, über welche Leistungspotenziale sie verfügen. Sie sind innovativ und zukunftsorientiert – ob im Bereich der Finanzierung, der Mitgliederbindung oder des Marketings.

Das breite Wirkungsspektrum der Wohnungsgenossenschaften zeigt, welchen erheblichen Beitrag sie schon heute zur Entwicklung unserer Wirtschaft und Gesellschaft leisten. Durch eine weitere Stärkung und Belebung des genossenschaftlichen Wohnens könnten viele Probleme, die sich aus dem strukturellen und demografischen Wandel ergeben, mit einem vergleichsweise geringen Engagement der öffentlichen Hand gelöst werden.

Die Wohnungsgenossenschaften sind für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben – ob bei der Wohnraumversorgung, der Stabilisierung und Entwicklung der städtischen Quartiere oder beim Stadtumbau – unverzichtbar.

Ziel der Politik sollte es daher sein, die unternehmerische Freiheit der Wohnungsgenossenschaften zu sichern und ihre besondere wohnungswirtschaftliche Bedeutung durch die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen anzuerkennen.

„Der Geist der freien Genossenschaft ist der Geist der modernen Gesellschaft“. Diese Aussage des Genossenschaftspioniers Hermann Schulze-Delitzsch hat auch heute nichts von ihrer Aktualität eingebüßt, und die 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland liefern täglich den Beweis dafür.

Wohnen in Genossenschaften hat Zukunft – Wohnungsgenossenschaften sind Zukunft.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 824 03-0
Telefax: +49 (0)30 824 03-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, Rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>