

# Genossenschaftliches Wohnen als „dritte Säule“ der Wohnungsversorgung

*Das genossenschaftliche Bauen und Wohnen kann in Zeiten, in denen immer weniger Mittel für den Mietwohnungsbau und für die Förderung der Eigentumsbildung bereitstehen, einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung leisten. Die von der Bundesregierung einberufene „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“ fordert deshalb die Stabilisierung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens. Besonderes Gewicht bei der Weiterentwicklung der Wohnungsversorgung haben vor allem „junge“ Wohnungsgenossenschaften: beim Erwerb verkaufsbedrohter öffentlicher und privater Mietwohnungsbestände sowie bei der Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Praxiserfahrungen zeigen, dass die Genossenschaft mit ihrer demokratischen und einfachen Innenstruktur eine sehr gut handhabbare, zukunftsfähige Rechtsform darstellt und zivilgesellschaftliche Prinzipien der Selbsthilfe und Selbstverantwortung fördert.*

Aktuell gibt es in Deutschland rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit etwa zwei Millionen Wohnungen und mehr als drei Millionen Mitgliedern. Damit sind etwa 10 % des bundesweiten Mietwohnungsbestands Genossenschaftswohnungen.

Selbstverwaltung und Selbsthilfe, demokratische Entscheidungsstrukturen und gemeinschaftliches Wohneigentum mit weitgehenden Verfügungsrechten auch für gering Verdienende: all dies sind Merkmale und Potenziale von Wohnungsgenossenschaften, die sie hoch attraktiv machen als qualitätvolles Wohnangebot für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen.

Das Augenmerk von Politik und Wohnungswirtschaft wird derzeit verstärkt auf die Chancen und Potenziale von Wohnungsgenossenschaften gerichtet, da diese angesichts der Ausverkaufswelle von Mietwohnungsbeständen in Zukunft zu den wenigen Garanten für ein preisgünstiges, soziales und ökonomisch tragfähiges Wohnangebot gehören werden.

Die Bundesregierung hatte 2002 eine „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“ mit dem Ziel einberufen, das selbstbestimmte, genossenschaftliche Wohnen als dritte, tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiterzuentwickeln und die Zukunft der genossenschaftlichen Idee zu sichern. Im April 2004 wurden die Arbeitsergebnisse und Empfehlungen der Kommission veröffentlicht: „Wohnungsgenossenschaftlern – Perspektiven und Potenziale“ (siehe: [www.expertenkommission-genossenschaften.de](http://www.expertenkommission-genossenschaften.de)). Als Ergebnis der Analyse wurde einhellig eine Stabilisierung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens eingefordert; zudem wurden Handlungsbedarf und Potenziale vor allem in Bezug auf die Bereiche Finanzierung von Wohnungsgenossenschaften, Möglichkeiten der Altersvorsorge, Kommunikation und Marketing, Kooperationen und Beiträge zur Stadtentwicklung sowie die Entwicklung zukünftiger Förderbedingungen be-

nannt und bearbeitet. Anknüpfend hieran hat die Kommission Empfehlungen an die Politik, an die Wohnungsgenossenschaften und an die Verbände formuliert.<sup>1</sup>

Als erste Konsequenz aus dem Bericht der Expertenkommission hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) noch im Jahr 2004 ein neues Forschungsprogramm im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus aufgelegt, das vom Bundesamt für Bauordnung und Raumwesen (BBR) betreut wird. Es hat zum Ziel, genossenschaftliche Potenziale weiterzuentwickeln; hierzu sollen in den nächsten zwei Jahren rund 20 Modellvorhaben durchgeführt und ausgewertet werden ([www.exwost.de](http://www.exwost.de)).

## **Strukturdaten genossenschaftlichen Wohnens**

Bei der Mehrzahl der 2.000 deutschen Wohnungsgenossenschaften handelt es sich um kleine Unternehmen: Zwei Drittel der Wohnungsgenossenschaften haben unter 1.000 Wohnungen. Nur 13 % der Wohnungsgenossenschaften mit 2.500 und mehr Wohnungen verfügen dagegen über mehr als die Hälfte des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. 61 % der Wohnungsgenossenschaften haben ihren Sitz in den alten und rund 39 % in den neuen Ländern. Die Bestände sind dagegen fast genau zur Hälfte auf Ost- und Westdeutschland verteilt, was am hohen Anteil großer Genossenschaften im Osten liegt: Fast drei Viertel der Genossenschaften mit 7.500 und mehr Wohnungen befinden sich dort. In den alten Bundesländern überwiegen dagegen die kleineren Wohnungsgenossenschaften: Etwa zwei Drittel aller Wohnungsgenossenschaften mit bis zu 1.000 Wohneinheiten befinden sich im Westen (vgl. BMVBW 2004).

Wohnungsgenossenschaften sind vor allem in Zeiten von Wohnungsnot nach den beiden Weltkriegen entstanden. In Westdeutschland sind 58 % des Bestandes von Wohnungsgenossenschaften zwischen 1949 und 1970 errichtet

worden (vgl. ebd.). Die Genossenschaftswohnungen in den neuen Ländern sind mehrheitlich nach 1971 in Plattenbauweise entstanden. Nach der Wiedervereinigung wurde dort mit dem Altschuldenhilfegesetz eine kleine Gründungswelle neuer Genossenschaften ausgelöst: Bei Privatisierung von Teilen ihrer Wohnungsbestände wurde den bestehenden Wohnungsunternehmen ein Schuldenerlass in Aussicht gestellt, was diese vielfach zur Ausgründung von Genossenschaften veranlasste.

Es gibt noch eine weitere Gruppe „jüngerer“ Genossenschaften, deren Bedeutung im Hinblick auf notwendige Impulse für ein attraktives, soziales Wohnraumangebot steigt: Neugründungen überwiegend aufgrund von zwei Motivationslagen und mit hohem zivilgesellschaftlichen Engagement initiiert:

- Genossenschaftsneugründungen, die im Zeichen des Verkaufs öffentlicher und privater Mietwohnungsbestände und als geeignete Alternative und Trägerform für die Sicherung preisgünstigen Mietwohnraums entstehen;
- gemeinschaftliche, nicht auf Einzeleigentum ausgerichtete Wohnprojekte, die ihre Vorstellungen vom Wohnen und Leben in der Stadt in der Gruppe organisieren möchten und hierfür die Genossenschaft als geeignete Trägerform favorisieren.

Die quantitative Bedeutung dieser Gruppe von Neugründungen ist zwar noch eher gering, ihre qualitative Bedeutung für eine Weiterentwicklung einer attraktiven, einkommensunabhängigen Wohnungsversorgung aber nicht zu unterschätzen.

### **Handlungsbedarfe, Chancen und Potenziale „neuer“ und „alter“ Genossenschaften**

Wohnungsgenossenschaften sind im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen insgesamt meist in einer günstigeren wirtschaftlichen Lage als vergleichbare Wohnungsunternehmen, da sie keine höchstmögliche Rendite erwirtschaften müssen und keine nutzerfremden Kapitalinteressen verfolgen dürfen bzw. müssen. Dies kennzeichnet den enormen Vorteil der Träger- und Rechtsform der Genossenschaft in Zeiten des bundesweiten Ausverkaufs von Mietwohnungsbeständen, der häufig gerade aufgrund überhöhter Renditevorgaben der jeweiligen Unternehmen erfolgt und meist zu einer äußerst unsicheren Zukunft für bestehende Mieterschaften führt.

Dennoch gibt es Handlungsbedarf, um eine Stabilisierung und Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft zu erreichen:

- Der Wohnungsbestand der so genannten „Altgenossenschaften“ ist mittlerweile „in die Jahre gekommen“. Der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf wächst und muss neue Nachfragestrukturen am Wohnungsmarkt bedienen können.

- Ehrenamtliche Selbstverwaltungsstrukturen funktionieren vielfach nicht mehr, weil engagierte Nachfolger aus der Mitgliedschaft fehlen;
- Genossenschaften in den neuen Bundesländern sind vielfach von hohen Leerstandszahlen im Bestand betroffen, da die Wohnungen überwiegend in der (inzwischen vergleichsweise unattraktiven) Plattenbauweise der 1970er Jahre errichtet wurden.
- Die kleinen jungen Genossenschaften stehen vielfach vor schwer zu überwindenden Hürden bei ihrer Gründung (aufwändige Gründungs- und Bonitätsprüfungen, Eigenkapitalbeschaffung).

Damit die Potenziale von Genossenschaften als gute Alternative zum Wohnungseigentum, als sicheres Wohnangebot zu erschwinglichen Mieten auch im Alter und als Träger einer sozialen Quartiers- und Stadtteilentwicklung gestärkt und weiter entfaltet werden können, gilt es diese Handlungsbedarfe als Herausforderung anzunehmen und entsprechende Strategien und Maßnahmen zu entwickeln. Zudem ist die Genossenschaft eine Rechtsform, die es den Betroffenen, die ja meist keine wohnungswirtschaftlichen Profis sind, erleichtert, aktiv zu werden. Mit einer Genossenschaft bleiben zudem bei Bestandsübernahmen die Wohnungen als Mietwohnungen erhalten, was bei sinkenden Realeinkommen für viele Haushalte nach wie vor eine Voraussetzung ihrer Wohnversorgung ist.

### **Strategien und Ansätze zur Förderung des Genossenschaftsgedankens**

Mit den Ergebnissen der „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“ sind umfassende Empfehlungen erarbeitet worden, deren Umsetzung nun unter anderem mit einem Forschungsvorhaben des Bundes im Rahmen des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) erprobt werden. Hierzu gehören insbesondere die Handlungsfelder:

- Steigerung der Bekanntheit und Popularität von Wohnungsgenossenschaften;
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch verbesserte Kooperation und Vernetzung;
- Entwicklung von Altersvorsorgeprodukten und Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter,
- Förderung für die umfassenden sozialen, gesellschaftlichen und staatlichen Aufgaben, die Genossenschaften in ihren Siedlungen/Quartieren übernehmen (können);
- Kommunikation.

Die Modellprojekte, die aktuell im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes bearbeitet werden, zeigen einen repräsentativen Ausschnitt der zurzeit in der Bundesrepublik Deutschland tätigen Akteure und Träger sowie der Handlungsansätze, die dabei verfolgt werden. Sie decken inhaltlich drei

## wohnbund e. v.

Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen

Der *wohnbund e. v.* ist ein gemeinnütziges Netzwerk von wohnungspolitisch engagierten Fachleuten und Organisationen, das 1983 gegründet wurde. Der Verein sieht sich in der Tradition der wohnreformerischen Bewegungen des frühen 20. Jahrhunderts und der Mieter-Selbsthilfebewegungen, die seit den 1970er Jahren in Deutschland entstanden sind. Die *WohnBund-Beratung NRW GmbH* ist Teil dieses Netzwerks.

[www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)

Themen bzw. Aktionsfelder ab, in denen übertragbare Erkenntnisse für Wohnungsgenossenschaften gewonnen werden sollen:

- Leistungen von Genossenschaften zur Quartiersentwicklung und -stabilisierung;
- Wohnraumversorgung von unterschiedlichen wohnungspolitischen Zielgruppen durch bestehende Wohnungsgenossenschaften, Neugründungen oder Kooperationen;
- Rahmenbedingungen und förderliche Strukturen zur Implementierung von Modellen genossenschaftlichen Wohnens.

Zu den Beteiligten des Forschungsfeldes gehören vor allem zahlreiche Träger und Projekte, die im bundesweit tätigen *wohnbund e. v.* seit Jahren engagiert für eine Revitalisierung, Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener Genossenschaften, für die Neugründung sowie für die Schaffung von Unterstützungs- und Beratungsstrukturen (z. B. Aufbau von Dachgenossenschaften) eintreten. Ein bundesweites Netzwerk von kleinen, neu gegründeten Genossenschaften unter dem Dach des *wohnbund e. v.* baut seit über zwei Jahren eine Lobby-, Kooperations- und Vernetzungsstruktur auf ([www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)).

## Projektbeispiele genossenschaftlichen Wohnens

Im Folgenden werden Beispiele und typische Ausgangssituationen für aktuell vorhandene genossenschaftliche Aktivitäten in Nordrhein-Westfalen (NRW) vorgestellt, anhand derer sich die Potenziale, aber auch die Hürden und Probleme von Genossenschaftsgründungen analysieren lassen. Hierbei erfolgte eine Eingrenzung auf Neugründungen in NRW, weil diese sehr anschaulich Potenziale, aber auch Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens deutlich machen.

- *Riwetho eG*, Oberhausen: Dieses Beispiel steht für den **Erwerb von verkaufsbedrohten Altbeständen** durch eine Genossenschaft, also für eine Genossenschaftsgründung als Alternative zu Abriss und Einzelprivatisierung. Die Genossenschaft „rekrutiert“ sich im Wesentlichen aus der bestehenden Bewohnerschaft einer Arbeitersiedlung.

Die *Riwetho eG* war 1998 nach langer Zeit eine der ersten „jüngeren“ Genossenschaftsgründungen in NRW, mit der ein Arbeitersiedlungsbestand vor Abriss und Einzelprivatisierung verhindert werden konnte ([www.riwetho.de](http://www.riwetho.de)). Anknüpfend an dieses Modellprojekt legte das Land NRW erstmals im Jahr 2000 ein Förderprogramm für Genossenschaftsgründungen auf, das insbesondere die Darlehensförderung von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein vorsieht. Der Erhalt der Siedlung wäre ohne das jahrelange Engagement der Bewohnerschaft der Siedlung nicht gelungen. Ihre Aktivitäten haben den Abriss der Siedlung und damit die Vernichtung preisgünstigen Wohnraums verhindert. *Das Besondere:* eine bestehende, sehr heterogen zusammengesetzte Bewohnerschaft von rd. 250 Personen (ehemalige Hausbesitzer, *Thyssen*-Rentner, rd. 50 % Migranten) übernimmt „ihren“ Mietwohnungsbestand. *Die Probleme:* die langwierigen Hürden der Gründungsprüfung, Realisierung von Modernisierungsförderungsprogrammen sowie vereinzelte Widerstände von kaufwilligen Mieterinnen und Mietern gegen ein Genossenschaftsmodell. *Das Ergebnis:* langfristige Sicherung von preiswertem Wohnraum für über 50 von insgesamt 68 Haushalten, die sich innerhalb der Einkommensgrenzen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins bewegen.

- *Amaryllis eG i. Gr.*, Bonn: Dieses Beispiel einer Bau- und Wohnungsgenossenschaft (i. Gr. – „in Gründung“) steht für ein **Mehrgenerationenprojekt**, das von einem gemeinnützigen Verein – *Amaryllis e. V.* – gefördert wird ([www.mehrgenerationenwohnen-amaryllis.de](http://www.mehrgenerationenwohnen-amaryllis.de)). Auf einem Grundstück von rund 3.000 qm sind 20 bis 30 Wohneinheiten geplant, die den Bedürfnissen von jungen wie alten Menschen gerecht werden sollen und auf den Zusammenhalt einer Gemeinschaft – unabhängig von der jeweiligen Einkommenssituation ihrer Mitglieder – ausgerichtet sind. Durch eine ökologisch orientierte Bauweise mit einem Anteil von gemeinschaftlich genutzten Freiflächen und Wirtschaftsräumen soll gebaut und gewohnt werden. Diese Gruppe ist ein Beispiel für zahlreiche Wohngruppen in NRW, die ein nachbarschaftliches Wohnangebot für Alt und Jung in Form einer Genossenschaft auf den Weg bringen (wollen).

- *StattVilla eG*, Bielefeld: Bei diesem Beispiel geht es um ein **gemeinschaftliches Neubauprojekt**, das zusätzlich Ausgangspunkt für eine Dachgenossenschaft sein könnte (*anders leben & wohnen*): „Wohnen findet immer noch überwiegend in traditionellen Paar- und Familienformen oder individualisiert als ‚Single-Wohnen‘ statt. Für gemeinschaftliches Wohnen in Hausgemeinschaften und für Wohnwünsche zwischen Paar bzw. Familie und Alleinleben bieten weder der Wohnungsmarkt noch der Gebäudebestand ausreichende Möglichkeiten“. Dieses Zitat aus der Präambel der *Stattvilla eG* beschreibt anschaulich Zielsetzungen und Motiva-

tion eines „klassischen Typs“ der jungen Genossenschaften. Und: die Bielefelder/innen wollen sich nicht nur um ihre eigenen Wohnbedürfnisse kümmern, sondern geprüft wird aktuell, ob mit ihrem ersten Projekt auch gleichzeitig der Grundstein für eine Dachgenossenschaft gelegt werden kann, die weiteren Projekten einen leichteren und schnelleren Einstieg in ein Hausgemeinschaftsprojekt bieten könnte. ([www.stattvilla-bielefeld.de](http://www.stattvilla-bielefeld.de))

### **Qualitäten genossenschaftlichen Wohnens**

Die Rechtsform der Genossenschaft gilt vielen als „verstaubt“. Das hängt sicherlich auch damit zusammen, dass in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten Innovationen im Wohnen nicht gerade oft von Genossenschaften ausgingen. Andere sehen in der Genossenschaft dagegen *die* Rechtsform der Zivilgesellschaft, da sie aus der demokratischen und einfachen Struktur des Vereins entwickelt wurde und über die Geschäftseinlage auch zu größeren Investitionen in der Lage ist. Aus diesen Möglichkeiten erwachsen Qualitäten des genossenschaftlichen Wohnens, gerade auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Im Vergleich zu anderen Rechtsformen ist die Genossenschaft für gemeinschaftliche Wohnprojekte einfach zu handhaben, dies gilt vor allem bei größeren Projekten. Auch nach innen ist sie leicht zu führen, da das Genossenschaftsgesetz und die darauf basierende Satzung alle Gegenstände klar und umfassend regelt und so wenig im Unklaren belässt. Die einfache Handhabung ergibt sich aus der an der Rechtsform des Vereins angelehnten Struktur der Organe (Mitgliederversammlung, Vorstand), ergänzt um einen kontrollierenden Aufsichtsrat. Zudem sind Ein- und Austritte einfach geregelt. Das demokratische Selbstverständnis macht sich an dem Prinzip fest, dass unabhängig von der Höhe der Einlage jedes Mitglied eine Stimme hat.

Die „Doppelstruktur“ als Nutzer/in und Miteigentümer/in führt tendenziell zum Ausgleich der Interessen von Einzelnen und der Gemeinschaft; gleichzeitig legen Satzung und

Genossenschaftsgesetz die prozessualen Wege des Ausgleichs fest. Grundsätzlich gilt bei inneren Entscheidungen das Mehrheitsprinzip (bzw. die qualifizierte Mehrheit); nicht jede Mindermeinung hat Einfluss auf den Inhalt der Entscheidung. Dies schafft vor allem in den (nachbarschaftlichen und gemeinschaftlichen) Wohnprojekten einerseits hohe Beteiligungsmöglichkeiten und erhält andererseits die Handlungsfähigkeit des Projektes.

Die genossenschaftliche Rechtsform bietet so den Rahmen für ein nachbarschaftliches und gemeinschaftliches Zusammenleben in Wohnprojekten und Siedlungen. Gleichzeitig ermöglicht sie Unabhängigkeit und („eigentumsgleiche“) Selbstständigkeit des Einzelnen in seiner Wohnung.

Die Finanzierung eines genossenschaftlichen Projektes durch die Mitglieder lässt Spielräume für soziale Kriterien (z. B. Einkommen) und kann sich an der Inanspruchnahme der Leistung (z. B. Größe der Wohnung) orientieren. Dazu können von außen in unterschiedlichen Formen Finanzierungsmittel angenommen werden. Da es sich bei einer Genossenschaft um eine Unternehmensfinanzierung handelt, ist nicht die Bonität des Einzelnen gefragt, sondern die Bonität des Unternehmens bzw. die Wirtschaftlichkeit des Projektes. Das macht einige Projekte überhaupt erst möglich und schafft Spielräume für den inneren sozialen Ausgleich.

Die Genossenschaft kennt keine Gewinnabflüsse an „fremde“ Dritte, dadurch kann der finanzielle Nutzen einer entschuldeten Immobilie eigentumsgleich einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter leisten.

### **Einschätzungen, Probleme, Perspektiven**

Vor dem Ersten Weltkrieg sind die Genossenschaften durch Mäzene gewachsen und durch die Anlagemöglichkeiten der Landesversicherungsanstalten, die in Immobilien eine langfristig sichere Anlage gesehen haben. Nach den beiden Weltkriegen war der Genossenschaftsboom Folge umfangreicher staatlicher Förderpolitik, um so einen Beitrag zur Beseitigung der Wohnungsnot zu leisten.

- Anzeige -

fachbücher + erbauliches



bücher **TURM**

---

architektur | bauen | planen

Heiliger Weg 60 | D-44135 Dortmund  
TEL (02 31) 2 06 30 53  
[www.buecher-turm.de](http://www.buecher-turm.de)  
die Buchhandlung des  
DORTMUNDER VERTRIEB  
FÜR BAU- UND PLANUNGLITERATUR  
Di-Fr 13 – 18 Uhr, Sa 11 – 15 Uhr

Eine solche Situation ist heute nicht erkennbar. Große Wohnungsunternehmen werden verkauft, um die stillen Reserven zu heben. An die Erzielung einer langfristigen Rendite denkt niemand mehr, es geht um schnellen Gewinn zur Finanzierung anderer Geschäftsfelder. Auch der Staat zieht sich aus der Wohnungsversorgung zurück, da sie für breite Schichten der Bevölkerung erreicht ist. Und da der Staat seine Haushalte sanieren will und muss, sind nur in sehr eng begrenzten Fällen Förderungen vorstellbar.

■ **Chancen:** Aktuell sind – wie oben beschrieben – insbesondere zwei Typen von jungen Genossenschaften von Bedeutung: zum einen die bewohnernahe gemeinschaftliche Privatisierung bei Bestandsverkäufen, zum anderen nachbarschaftliche und/oder gemeinschaftliche Wohnprojekte. Junge, neu gegründete Genossenschaften könnten bei Bestandsverkäufen eine größere Rolle erlangen, wenn Verkäufer eher bereit sind, sich auf einen Käufer einzulassen, der seine Rechtsfähigkeit erst erlangen muss und der – wegen der zeitaufwändigen Gründungsprüfung – einige Monate länger braucht, bis er den vereinbarten Kaufpreis bezahlen kann.<sup>2</sup>

■ **Finanzierungsprobleme:** Bauen, Kaufen und Sanieren von Wohnungen wird nicht per se preiswerter, wenn Genossenschaften das tun. Gleichwohl können Genossenschaften ihre flexiblen und solidarischen Finanzierungsinstrumente nutzen und so zu soliden Finanzierungen kommen, die für viele Einzelhaushalte nicht gangbar wären. Viele der auch von den Autoren dieses Beitrags realisierten Projekte wären als Eigentumsprojekte nicht möglich gewesen, da dann ein mehr oder weniger großer Teil der Beteiligten keine Finanzierung erhalten hätte. Genossenschaften bieten so Ansatzpunkte für staatliche Förderung, weil eine zielgerichtete Förderung von Haushalten mit geringem Einkommen möglich ist. Ergänzend dazu müssen die Genossenschaften ihre solidarischen Finanzierungsinstrumente weiterentwickeln.

■ **Prüfungskosten:** Ein gewichtiges Argument gegen Genossenschaften sind für viele die hohen Kosten für die vorgeschriebene Gründungsprüfung und die laufenden Prüfungskosten; beide schlagen vor allem bei kleinen Genossenschaften spürbar zu Buche. Ein Ausweg bietet die Gründung so genannter Dachgenossenschaften, die mehrere Haus- oder Siedlungsprojekte in einer Genossenschaft zusammenfassen. Dadurch entfällt die Gründungsprüfung für die neuen Projekte und die laufenden Kosten fallen insgesamt geringer aus. Eine Gesetzesänderung, die für kleine Genossenschaften eine weniger umfangreiche Prüfung verlangt, wäre sinnvoll.

■ **Professionalisierung:** Die Verwaltung kleiner Genossenschaften durch „Amateure“ kann zur Überforderung bei den mit hohen professionellen Anforderungen versehenen Aufgaben – wie der Aufstellung eines Jahresabschlusses oder bei der Bearbeitung steuerlicher oder mietrechtlicher

Fragen – führen. Grundsätzlich stehen hierzu professionelle Dienstleister zur Verfügung. Durch Verbundlösungen mit anderen Kleingenossenschaften oder durch die Bildung einer Dachgenossenschaft können die Aufgaben effektiv bearbeitet werden.

■ **Perspektiven:** Wenn die Eigenheimzulage in der nächsten Legislaturperiode vollständig gestrichen wird, schwindet der finanzielle Vorteil eines Einzelerwerbs bei Neubau und Bestand. Die bisher schlechtere Förderung einer neuen Genossenschaft ist dann kein Argument mehr gegen sie. Dies dürfte gerade beim Bestandserwerb die zum Teil deutlich überhöhten Preise für einzeln privatisierte Wohnungen zusammenbrechen lassen. Genossenschaften, die Wohnungen als Mietwohnungen erhalten, würden dadurch konkurrenzfähiger. Bei den Gruppenwohnprojekten würde der finanzielle Nachteil gegenüber dem Einzeleigentum entfallen.

Von großer Bedeutung für eine Stärkung des Wohnens in Genossenschaften ist die Betonung der genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe und Selbstverantwortung. Die Wohnungsgenossenschaften müssen am Markt mehr als bisher mit ihren Stärken werben: dem Angebot der Mitbestimmung und Selbstverwaltung sowie der eigentums-gleichen Wohnsicherheit.

### Anmerkungen

- 1 *Der Deutsche Bundestag ergriff die Initiative, nachdem der Bundestagsausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen einen entsprechenden Entschließungsantrag von SPD und Bündnis 90/Die Grünen, dem sich die CDU/CSU angeschlossen hatte, annahm.*
- 2 *In München ist im letzten Jahr eine Bietergemeinschaft aus mehreren Genossenschaften – unter ihnen auch die vor gut zehn Jahren gegründete WOGENO – bei einem Bestandsverkauf zum Zug gekommen.*

### Literatur

- BMVBW (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen): *Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven*, Berlin 2004
- Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens: *Vorschläge zur steuerlichen Förderung des genossenschaftlichen Wohnens*. Berlin 2000
- Wohnbund (2000): *Schwerpunktthema Neue Genossenschaften*. In: *wohnbund informationen*, Heft 2/2000 ([www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de))
- Wohnbund (2002): *VII. wohnbund-Kongress in Hamburg*. In: *wohnbund-informationen*, Heft 1/2002 ([www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de))

**Brigitte Karhoff**, Dipl.-Ing. Raumplanung und Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, arbeitet bei der *WohnBund-Beratung NRW* in Bochum, und ist Mitglied im Bundesvorstand des *wohnbund e. V.* – **Wolfgang Kiehle**, Sozialwissenschaftler und Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, arbeitet ebenfalls bei der *WohnBund-Beratung NRW* in Bochum, ist Mitglied im Vorstand der *Stiftung trias* und Leiter des Arbeitskreises Wohnen im *Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens*. ■