

## Sicher und preiswert wohnen in Genossenschaften

Elisabeth Voß

Wohnungsgenossenschaften sind die dritte Säule neben dem Wohnen im Eigenheim oder zur Miete. Deutschland ist traditionell ein Land von MieterInnen, d.h. im internationalen Vergleich gibt es in Deutschland weniger Wohneigentum (etwas über 40%) als in anderen EU-Ländern (durchschnittlich über 60%, in Spanien etwa 85%). Genossenschaftliche Wohnformen sind daher vorwiegend gekennzeichnet durch genossenschaftliches Eigentum, das an die Mitglieder vermietet wird.

Die großen alten, oft schon aus dem 19. Jahrhundert stammenden Wohnungsgenossenschaften funktionieren häufig wie andere große Wohnungsunternehmen auch, von gelebter Selbsthilfe ist oft nicht mehr viel übrig geblieben. Gemeinwirtschaftliche Unternehmen wie z.B. die "Neue Heimat" wurden durch Mißwirtschaft und Korruption ruiniert.

Daneben sind seit den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts eine Reihe neuer, kleiner Wohngenossenschaften entstanden. Da sich die genossenschaftlichen Prüfungsverbände mit diesen neuen, oft politisch motivierten Gruppen schwer taten, wurden diese in unterschiedlichen Rechtsformen gegründet. Neben der eingetragenen Genossenschaft (eG) existieren ebenso eingetragene Vereine (e.V.), vereinzelt auch Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) oder Stiftungen. Seit der Wende 1998 hat sich viel bewegt, es sind neue, kleine Prüfungsverbände entstanden und, die großen traditionellen Verbände haben sich für neue Zielgruppen geöffnet.

Insgesamt gibt es in Deutschland etwa 2000 Wohnungsgenossenschaften in der Rechtsform der eG (davon 61% im Westen, 39% im Osten), mit einem Bestand von insgesamt etwa 2,1 Millionen Wohnungen (davon jeweils die Hälfte in Ost und West). Das sind etwa 10% aller Mietwohnungen in Deutschland. Zwei Drittel dieser Wohnungsgenossenschaften sind klein, sie haben weniger als 1.000 Wohnungen (2/3 davon im Westen). Nur 13% besitzen mehr als 2.500 Wohnungen (3/4 davon im Osten)<sup>1</sup>.

Wenn hier von "Genossenschaften" gesprochen wird, sind damit Wohnungsunternehmen gemeint, die im Besitz der BewohnerInnen sind und von diesen demokratisch verwaltet werden, unabhängig von ihrer Rechtsform.

Genossenschaften gelten als "Kinder der Not", die einen Mißstand – hier fehlenden Wohnraum zu einem angemessenen Preis – in Selbsthilfe beheben. Diese Selbsthilfe kann nur in seltenen Fällen allein aus der Gruppe derjenigen geleistet werden, die sich in dieser Not befinden. In den meisten Fällen ist eine Unterstützung von außen notwendig, die in der Regel durch öffentliche Förderung geleistet wird.

Große Teile des Wohnungsbestands wurden nach den beiden Weltkriegen errichtet. Heute herrscht ein relativ hoher Versorgungsgrad mit Wohnraum. Für Genossenschaften verstärkt das die Notwendigkeit, sich als wohnungswirtschaftliche Unternehmen am Markt zu behaupten. Viele Genossenschaften im Westen können durch ihren alten Bestand sehr günstige Mieten anbieten. Im Osten sind dagegen etliche Genossenschaften von Leerstand betroffen.

In den 80er Jahre entwickelte sich auf Basis einer umfassenden Gesellschaftskritik als Teil der neuen sozialen Bewegungen eine Hausbesetzungsbewegung, die v.a. in den Großstädten etliche Erfolge erzielte. Leerstand von Immobilien bei gleichzeitiger Wohnungsnot wurde in der Bevölkerung als Mißstand wahrgenommen. Dieses Problem wurde von den meist jungen

HausbesetzerInnen angeprangert. Mit der Legalisierung etlicher besetzter Häuser entstanden neue Wohngenossenschaften in unterschiedlichen Rechtsformen. Neben der Wohnungsnot spielte der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen als Alternative zur Vereinzelung in herkömmlichen Wohnformen eine große Rolle, auch bei Gruppen, die legal entstanden waren.

Vor allem in den Kooperativen, die aus besetzten Häusern hervor gingen, sind die Menschen einander verbunden durch gemeinsame politische Vorstellungen und Aktivitäten, die jedoch mit längerer Dauer des Wohnens oft abnehmen. Andere haben sich zusammen gefunden in altersgemischten Gruppen, mit dem Wunsch nach gegenseitiger Hilfe, z.B. bei Kinderbetreuung oder Krankheit. Es gibt geschlechtsgemischte und reine Frauenwohnprojekte, und derzeit einen Trend zu SeniorInnen-Wohnprojekten, die neben dem reinen Wohnen Serviceleistungen und Anregungen zu nachbarschaftlicher Hilfe bieten. Auch ein Bedarf an schwul-lesbischen Wohnprojekten ist (in Berlin) zu beobachten.

Neubauprojekte werden überwiegend von finanzstärkeren Gruppen (Baugemeinschaften) durchgeführt. Genossenschaften von Menschen mit wenig Geld sanieren eher Altbauten, häufig mit einem hohen Anteil an Selbsthilfe. Das fehlende Eigenkapital kann in diesen Fällen durch eigene Arbeitsleistungen ausgeglichen werden.

Ein schönes Beispiel für eine Genossenschaft von Benachteiligten in einem sozialen Brennpunkt ist die "Genossenschaft am Beutelweg"<sup>2</sup> in Trier. Sie ist aus der sozialen Arbeit in einem Stadtteilzentrum entstanden. Der sanierungsbedürftige Altbaubestand wurde nach und nach erworben, und wird mit einer eigenen Baufirma (GmbH im Besitz der Genossenschaft) hergerichtet. Es entstanden über 70 Arbeitsplätze, davon etwa die Hälfte für BewohnerInnen, die vorher erwerbslos waren. Die Versorgung mit Wohnraum bewirkt weiter gehende Verbesserungen für Menschen mit Benachteiligungen, die die praktische Erfahrung machen, dass sie selbst etwas beitragen können zu einer Veränderung ihrer Lebenssituation. So leisten die BewohnerInnen in erheblichem Maße Selbsthilfe (im ersten Bauabschnitt für 2,7 Mio Euro, bei 16,3 Mio Bausumme gesamt). Die Genossenschaft verfügt über 540 Wohnungen, in denen etwa 1.500 Menschen leben. Für dieses Erfolgsmodell wurden umfangreiche öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt, u.a. aus ESF-Mitteln und dem Förderprogramm "Soziale Stadt".

### ***Eigentum***

Das Eigentum am Grundstück einer Wohnungsgenossenschaft kann von dieser selbst erworben werden. Wenn der Marktpreis gezahlt werden muß, schlägt sich dies in relativ hohen Mieten nieder. Wir haben aber auch Beispiele, wo Grundstücke an Wohnprojekte mit sozialem Anspruch von der öffentlichen Hand günstiger verkauft oder in Erbpacht (i.d.R. für 99 Jahre) zur Verfügung gestellt werden, was zu deutlich geringeren Mieten führt.

Bei klassischen genossenschaftlichen Wohnformen befinden sich die Gebäude im Eigentum der Genossenschaft. Es kann sich um einzelne Häuser handeln oder um Wohnanlagen mit bis zu mehreren Hundert Wohneinheiten. Die BewohnerInnen haben eine Doppelrolle einerseits als (gemeinschaftliche) EigentümerInnen und VermieterInnen, gleichzeitig sind sie MieterInnen einer Wohnung ihres eigenen Wohnungsunternehmens.

Das kann zu einer starken Bindung an die Immobilie führen, die pfleglicher behandelt wird als fremdes, nur gemietetes Eigentum. Ein verantwortungsvoller Umgang gemeinschaftlicher EigentümerInnen mit ihrem Haus strahlt häufig auch positiv in die Umgebung aus und kann Verwahrlosungstendenzen in problematischen Wohngebieten entgegen wirken. Jedoch läßt die Identifikation mit dem Wohneigentum bei größeren Genossenschaften leicht nach, wenn dem nicht durch gezielte nachbarschaftliche und identitätsstiftende Aktionen entgegengewirkt wird.

Kleinere Hausprojekte im Eigentum ihrer BewohnerInnen unterliegen einem größeren Risiko der Privatisierung. Um dem entgegen zu wirken, wurden Organisationsmodelle entwickelt, die einerseits die Verantwortung für die Immobilie und das Zusammenleben in die Hand der jeweiligen HausbewohnerInnen geben, eine Privatisierung jedoch durch eine übergeordnete Organisation verhindern.

Ein Beispiel dafür ist die "Stiftung dissidente Subsistenz" (SDS) mit der "Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit"<sup>3</sup> in Berlin. Die Stiftung erwirbt Land und Gebäude, und entzieht diese damit endgültig einer Verwertung am Markt. Die Gruppe der BewohnerInnen verwaltet das Haus selbst. Für übergreifende fachliche Fragen (Organisations- und Entscheidungsstrukturen, Finanzierung, Bau etc.) gibt es jeweils Arbeitsgruppen. Entscheidungen für das Gesamtprojekt, v.a. über die Aufnahme neuer Mitglieder, trifft der Projekterat, dem VertreterInnen der Mitgliedsprojekte und externe ExpertInnen angehören.

Ein anderes Beispiel ist das Miethäusersyndikat<sup>4</sup>. Ihm gehören bisher 14 Häuser an, überwiegend in Freiburg, aber auch in anderen Städten (2 in Berlin), in denen über 500 Menschen leben. Jedes Haus ist im Besitz einer eigenen "Gesellschaft mit beschränkter Haftung" (GmbH). Diese gehört zur einen Hälfte dem Syndikat, zur anderen dem jeweiligen Hausverein, in dem alle BewohnerInnen Mitglied sind. Der Hausverein verwaltet das Haus, die Haus-GmbH hat keine Funktion, außer eine Verwertung des Hauses zu verhindern. Das Stimmrecht des Syndikats in der Haus-GmbH ist beschränkt auf Eigentumsfragen. Das Syndikat selbst ist als GmbH organisiert, die im Besitz eines übergreifenden Vereins des Gesamtprojekts ist.

### ***Finanzierung***

Die Finanzierung genossenschaftlichen Wohnraums hat viele Facetten. Angesichts der Neuregelungen für Bankkredite durch Basel II ist es vor allem für kleine Genossenschaften sehr wichtig, eigene Finanzierungsquellen zu erschließen.

#### ***Eigenkapital***

Grundlage ist das Eigenkapital aus den Genossenschaftsanteilen der Mitglieder. In aller Regel ist es so, dass ein Genossenschaftsanteil (über dessen Höhe entscheidet die Genossenschaft selbst, zusammen mit dem genossenschaftlichen Prüfungsverband) die Mitgliedschaft begründet. Je nach Größe des in Anspruch genommenen Wohnraums müssen weitere Anteile gezeichnet werden, die Einzahlung der Anteile ist mitunter in Raten möglich (je nach wirtschaftlichen Erfordernissen der Genossenschaft). Es können auch weitere freiwillige Anteile gezeichnet werden, auch von Mitgliedern, die nicht in einer Genossenschaftswohnung leben. Das erhöht die Eigenkapitalbasis, und kann den Mitgliedern z.B. mit einer Verzinsung ihres eingezahlten Guthabens schmackhaft gemacht werden.

Mitunter bieten Wohnungsgenossenschaften ihren Mitgliedern auch an, Wohnungen als Eigentum zu erwerben (eigentumsorientierte Genossenschaften). Eine andere Form des eigentumsähnlichen Rechts an einer Wohnung ist der Erwerb eines (befristeten oder unbefristeten) "Dauerwohnrechts". Je nach Dauer wird dafür ein Preis errechnet, den das Mitglied an die Genossenschaft zahlt. Das Mitglied zahlt dann kein Nutzungsentgelt mehr, sondern nur noch die monatlichen Betriebskosten und das Wohngeld. Die Ersparnis des Nutzungsentgelts ist höher als der Betrag, den das Mitglied an Zinsen bekäme, wenn es den Kaufpreis des Dauerwohnrechts sparen würde. Die Genossenschaft kann damit ihr Eigenkapital erhöhen.

Ein weiterer Finanzierungsbaustein mit Eigenkapitalcharakter kann die bauliche Selbsthilfe oder "Muskelhypothek" sein, wenn sich die (zukünftigen) BewohnerInnen entschließen, einen Teil der Bau- oder Sanierungsarbeiten selbst auszuführen. Eine enge Zusammenarbeit mit

Baufachleuten ist hier notwendig, damit die Selbsthilfe fachgerecht und in angemessener Zeit durchführbar ist.

In der baulichen Selbsthilfe liegt einerseits ein identitätsstiftendes Potential, wenn die (zukünftigen) Bewohnerinnen durch die gemeinsame Arbeit ein Gemeinschaftsgefühl entwickeln. Es birgt jedoch auch etliche gruppenspezifische Risiken. Zum einen arbeiten Menschen sehr unterschiedlich, auch unterschiedlich effektiv, und es stellen sich leicht Fragen von Gerechtigkeit, wer bringt wie viel ein etc. Oft können auch nicht alle gleich viel Selbsthilfe leisten, so dass z.B. ein finanzieller Ausgleich gefunden werden muß.

Eine zu lange Bauphase - viel Arbeit, wenig Freizeit - kann zu erheblichen persönlichen und familiären Belastungen für die Beteiligten führen, besonders wenn kleine Kinder vorhanden sind. Zunehmende Reizbarkeit, Konflikte bis hin zu schweren Zerwürfnissen können die Folge sein. Wenn eine Gruppe die Herausforderungen der Selbsthilfephase gut durchgestanden hat, fällt sie danach, ohne eine gemeinsame Aufgabe, leicht in ein emotionales Loch. Die Arbeit ist fertig - was nun? In der Situation steht die sorgsame Hinwendung zur weniger herausfordernden, eher stabilisierenden Alltagsgestaltung an.

Weitere Möglichkeiten, das Eigenkapital zu erhöhen (oder überhaupt erst in ausreichender Höhe zusammen zu bekommen), sind z.B. Spenden oder auch langfristige private Darlehen (zinsfrei oder zu einem günstigeren Zinssatz als am Kapitalmarkt) von Familienangehörigen oder FreundInnen. Wohngruppen, die über das reine Wohnen hinaus ideelle Ziele verfolgen, z.B. indem sie günstigen Wohnraum für Benachteiligte bereitstellen, oder Angebote für das Wohnumfeld machen, haben gute Chancen, aus privat zur Verfügung gestellten Mitteln einen Teil ihres Bedarfs an Fremdkapital, und damit auch die Höhe der Mieten, zu senken.

Kleine genossenschaftliche Wohnprojekte können durch wirtschaftliche Kooperation die Eigenkapitalvorteile größerer Genossenschaften erzielen. So zahlen z.B. im "Mietshäuser Syndikat" alle MieterInnen neben der Miete 0,05 bis 0,25 Euro/qm in einen Solifonds ein. Daraus wird die Beratung für neue Hausgruppen finanziert, und evtl. fehlendes Eigenkapital ausgeglichen. Darüber hinaus beteiligen sich ältere Häuser, die weniger Zinsen und mehr Tilgung zahlen, an neuen Häusern, und sparen dabei Steuern. Zukünftig soll in Häusern, die abgezahlt sind, weiter Wohngeld in gleicher Höhe wie bisher gezahlt werden. Der Überschuss soll dann in den Solifonds fließen zur Finanzierung weiterer Häuser.

### *Öffentliche Unterstützung*

Fast jede Wohnungsgenossenschaft benötigt in irgendeiner Form öffentliche Unterstützung (wie jedes andere Wohnungsunternehmen auch). Hier kann unterschieden werden zwischen der Förderung des ganzen Wohnungsunternehmens einerseits, und der Förderung der Genossenschaftsmitglieder andererseits.

Die größte Bedeutung bei der Förderung von Wohnungsgenossenschaften hatte in der Vergangenheit der soziale Wohnungsbau, sowohl im Neubau als auch in der Bestandssanierung. Für Menschen unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen wurden Mietobergrenzen festgelegt. Aus Mieten nicht finanzierbare Beträge wurden von der öffentlichen Hand übernommen. In Berlin führte dies dazu, dass eine regelrechte Baumafia entstand. Es ließ sich kaum in einem anderen Feld so gut Geld verdienen wie im sozialen Wohnungsbau, auf Kosten wurde kaum geachtet. Diese Förderung wurde jetzt herunter gefahren, und die Kostenmieten im sozialen Wohnungsbau liegen heute oft weit über den Mieten im nicht geförderten Altbau.

Vergünstigungen beim Erwerb oder günstige Verpachtung von Grundstücken sind an dieser Stelle als mögliche Finanzierungshilfen für Wohnungsgenossenschaften zu nennen. Eine solche Unterstützung liegt im öffentlichen Interesse, denn Wohnungsgenossenschaften sind in besonderem Maße geeignet, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement zu fördern. Die

positiven Wirkungen auf das Wohnumfeld bringen für die öffentliche Hand eine Reihe von Vorteilen, auch finanzieller Art.

Je nach Konzeptionierung sind weitere öffentliche Finanzierungshilfen möglich. Bis vor wenigen Jahren gab es z.B. in Berlin erhebliche öffentliche Unterstützung für bauliche Selbsthilfe von MieterInnen. Diese wurde auch von vielen ehemals besetzten Häusern in Anspruch genommen. Wenn die BewohnerInnen 15% der Sanierungskosten in Selbsthilfe erbrachten, bekamen sie 85% als öffentlichen, nicht rückzahlbaren Zuschuß dazu. Teilweise wurden im Rahmen solcher Selbsthilfemodelle auch Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekte durchgeführt, z.B. mit benachteiligten Jugendlichen.

In sozialen Brennpunkten, die als "Soziale Stadt"-Gebiete ausgewiesen sind, können darüber hinaus Fördermittel beantragt werden, z.B. für die Wohnumfeldgestaltung oder zur Entwicklung sozialer Prozesse.

Eine Förderung aus öffentlichen Mitteln für Genossenschaftsmitglieder ist derzeit noch möglich im Rahmen der Eigenheimzulage, die eigentlich ein Programm zur Förderung privaten Wohneigentums für Menschen unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen ist. Mittlerweile wird sie jedoch auch auf Genossenschaftsanteile gewährt (8 Jahre lang 1% des Kaufpreises, zzgl. 800 Euro pro Kind). Bedingung ist, dass es sich um eine eigentumsorientierte Genossenschaft handelt, und dass das Genossenschaftsmitglied irgendwann in diesem Förderungszeitraum in einer Wohnung der Genossenschaft wohnt.

### *Fremdkapital*

Bei der üblichen Finanzierung über Bankkredite macht es sich bezahlt, wenn kleine Genossenschaften miteinander kooperieren. Sie können dann gegenseitig ihre Darlehen besichern, und damit günstigere Zinskonditionen aushandeln (ohne Risikoaufschlag). Im Mietshäuser Syndikat ist das z.B. ein wichtiger Teil der Finanzierung.

Daneben sind genossenschaftliche Spareinrichtungen eine klassische, jedoch relativ selten genutzte Möglichkeit der Finanzierung aus Fremdmitteln, die durch die Genossenschaftsmitglieder selbst aufgebracht werden. Z.B. bietet die "Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892"<sup>5</sup> ihren Mitgliedern öffentlich geförderte Geldanlagen zur Altersvorsorge (Riester-Rente) an.

Innovative Finanzierungsmodelle für genossenschaftliches Wohnen bietet die anthroposophisch ausgerichtete "GLS-Bank"<sup>6</sup> in Bochum an. Anders als bei üblichen Kreditinstituten werden dort soziale Sicherheiten besonders hoch geschätzt. Ein genossenschaftliches Unternehmen stellt eine "Leih- und Schenkungsgemeinschaft" zusammen aus etwa 20 Personen. Das können die Genossenschaftsmitglieder selbst sein, oder Menschen aus ihrem Freundeskreis. Diese Menschen bürgen gemeinsam für einen bestimmten Betrag. JedeR bürgt für einen gleichen Anteil, und übernimmt zusätzlich eine Ausfallbürgschaft für einen weiteren Anteil. Ohne tiefgehende Bonitätsprüfung zahlt dann die GLS-Bank den Darlehensbetrag an das Projekt aus. Es ist auch möglich, dass die Mitglieder der Leih- und Schenkungsgemeinschaft von vornherein vereinbaren, dass sie selbst anstelle des Projekts das Darlehen zurück zahlen.

### *Als MieterIn in einer Genossenschaftswohnung leben*

Wohnen ist ein unabweisbares menschliches Bedürfnis. Genossenschaften dienen dem wirtschaftlichen Nutzen ihrer Mitglieder. Indem sie Boden und Gebäude der Verwertung am kapitalistischen Markt entziehen, schaffen sie für ihre Mitglieder ein sicheres, lebenslanges Wohnrecht<sup>7</sup>. Mietverträge werden immer unbefristet abgeschlossen.

### *Wohnungsvergabe*

Die Vergabe genossenschaftlicher Wohnungen erfolgt i.d.R. nach den Kriterien:

- Dauer der Mitgliedschaft,
- Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs,
- mitunter auch nach Sympathie oder anderen Kriterien.

### *Miethöhe*

Die Miete in einer Wohnungsgenossenschaft setzt sich zusammen aus dem Nutzungsentgelt, den Betriebskosten und dem Wohngeld (Verwaltung und Instandsetzungspauschale). In neuen genossenschaftlichen Wohnprojekten gibt es viele Diskussionen darüber, wie eine gerechte Miete zu ermitteln sei. Wir kennen die verschiedensten Varianten, wie diese Frage beantwortet wurde. In Kooperativen mit mehreren Häusern wird entweder jedes Haus einzeln kalkuliert, und zahlt entsprechend seine eigene Kostenmiete, oder es erfolgt ein solidarischer Ausgleich zwischen den Häusern. Das funktioniert aber nur, wenn die Häuser von der Lage und Ausstattung her vergleichbar sind.

Die Aufteilung der Kosten zwischen den BewohnerInnen wird in diesen Gruppen ebenfalls sehr unterschiedlich gehandhabt:

- herkömmliche Ermittlung nach qm
- gleicher Betrag pro Person (unabhängig davon, wie viel Raum sie beansprucht)
- Miete nach Höhe des Einkommens gestaffelt
- mietfreies Wohnen für Kinder

Bei allen Abweichungen von herkömmlichen Verteilungsmaßstäben ist es wichtig, dass eine große Klarheit und Transparenz herrscht, damit kein Konfliktherd daraus entsteht.

Eine öffentliche Förderung für Menschen mit geringem Einkommen (die alle MieterInnen beantragen können) ist das Wohngeld.

### *Engagement und Selbstverwaltung*

Der genossenschaftliche Geist entwickelt sich am besten im gemeinsamen Engagement für das Zusammenleben. Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten, dies zu gestalten. In größeren Genossenschaften gibt es z.B. Hausgruppen, die Feste oder Freizeitaktivitäten organisieren, und Bewohnerbeiräte, die die Interessen ihrer Häuser gegenüber der Genossenschaftsverwaltung vertreten. In der "Wogeno"<sup>8</sup> werden z.B. die Hausmeisterarbeiten von den BewohnerInnen für 7 Euro pro Stunde erledigt (Pflege/Wartung technischer Anlagen, Winterdienst, Reinigung etc.), darüber hinaus wird ehrenamtliches Engagement erwartet (z.B. in Bewohnerbeirat, Öffentlichkeitsarbeit, Bau- und Finanzarbeitsgruppe). In der "Bremer Höhe"<sup>9</sup> wurde eine Verleihbörse eingerichtete für Haushalts-/Heimwerkergeräte etc.

Gerade Erfahrungen aus neuen genossenschaftlichen Wohnprojekten, die oft mit hohen politischen Ansprüchen angetreten sind, zeigen, dass ein wesentlicher Stabilitätsfaktor im gelungenen zwischenmenschlichen Miteinander liegt. Es ist vollkommen normal, dass ein Zusammenleben auch Konflikte mit sich bringt. Entscheidend ist jedoch die Art und Weise, wie mit solchen Konflikten umgegangen werden kann. Hier ist es wichtig, solidarische, am Gemeinwohl orientierte Umgangsformen zu entwickeln, die trotzdem/gerade deshalb die Belange jeder/jedes Einzelnen berücksichtigen.

### *Zusätzliche Leistungen und Services*

Zusätzliche Leistungen einer Genossenschaft verbessern die Zufriedenheit der BewohnerInnen und stärken die Bindung der Mitglieder. Die "Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892" bietet z.B. Conciergedienste an (Einkaufshilfen, Begleitung, Blumen giessen etc.), die "Bremer Höhe" hat ein gemeinsames Gemüseboxabo eingerichtet.

### *Perspektiven*

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Stabilität brauchen Genossenschaften die Kooperation. Nach außen und nach innen können dann auch kleinere genossenschaftliche Wohnungsunternehmen Größenvorteile nutzen. Kostensenkungen z.B. durch gemeinsame Verwaltung oder gemeinsames Marketing sind möglich, oder gegenseitige Finanzierungshilfen. Gegenüber den Mitgliedern kann z.B. das sichere, lebenslange Wohnrecht im Rahmen einer genossenschaftlichen Kooperation angeboten werden. Dies käme der Forderung nach mehr Flexibilität und Mobilität, sowie den sich entsprechend wandelnden Lebensstilmustern entgegen.

Die grundlegenden Umwälzungen des Deutschen Sozialstaats bringen auch einen weitgehenden Rückzug des Staates aus wohnungspolitischen Maßnahmen mit sich. Dazu merkt die "Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften" des "Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen" an: "Um eine Verschlechterung der sozialen Situation in Deutschland zu verhindern, müssen neue Wege gefunden werden, die bei einer erheblichen Verringerung staatlicher Hilfen auf mehr privatem Engagement aufbauen. Eine Renaissance von Selbstverantwortung, Selbsthilfe und bürgerschaftlichem Engagement kann dem Entstehen sozialer Verwerfungen entgegen wirken."<sup>10</sup> Es bleibt zu hoffen, dass die politischen Verantwortlichen nicht vergessen, dass Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement nicht zum Nulltarif zu haben sind.

---

<sup>1</sup> Zahlen aus: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften – Potentiale und Perspektiven, Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften.

<sup>2</sup> [www.sozialestadt.de/veroeffentlichungen/arbeitspapiere/band10/3.11-trier-sanierung.phtml](http://www.sozialestadt.de/veroeffentlichungen/arbeitspapiere/band10/3.11-trier-sanierung.phtml)

<sup>3</sup> [www.gegenseitig.de](http://www.gegenseitig.de)

<sup>4</sup> [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)

<sup>5</sup> [www.bbwo1892.de](http://www.bbwo1892.de)

<sup>6</sup> [www.gls-bank.de](http://www.gls-bank.de)

<sup>7</sup> nicht zu verwechseln mit dem eigentumsähnlichen Dauerwohnrecht.

<sup>8</sup> [www.wogeno.de](http://www.wogeno.de)

<sup>9</sup> [www.bremer-hoehe.de](http://www.bremer-hoehe.de)

<sup>10</sup> aus: Bundesministerium... (s.o.)