



Wohnungsgenossenschaften als Akteure im gesellschaftlichen Wandel

Bericht des Instituts für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität zu Berlin zur Vorbereitung der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Dr. Stephan Beetz, Barbara König

Juli 2002

**Im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung BBR
für das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen BMVBW**

Inhalt

Kurzfassung	ii
1. Einleitung	1
2. Ergebnisbericht des vorbereitenden Workshops am 28. Mai 2002	3
2.1 Positionen	4
2.2 Ergebnisse der Arbeitsgruppen	6
2.2.1 Arbeitsgruppe A: Wohnungsgenossenschaften im Strukturwandel der Märkte und Regionen	7
2.2.2 Arbeitsgruppe B: Stärkung genossenschaftlicher Strukturen	8
2.2.3 Arbeitsgruppe C: Finanzierungsalternativen für Wohnungsgenossenschaften	10
2.2.4 Arbeitsgruppe D: Genossenschaftsförderung	11
2.3 Abschließende Diskussion	13
3. Konzeption der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“	15
3.1 Arbeitsstruktur	15
3.2 Arbeitsschritte	16
3.2.1 Bestandsaufnahme	17
3.2.2 Wohnungsgenossenschaften als Akteure – Szenarien	18
3.2.3 Handlungsansätze	20
Anhang	
Programm des Workshops	21
Fragestellungen der Arbeitsgruppen	22
Teilnehmerliste	28

Kurzfassung

Wohnungsgenossenschaften als Akteure im gesellschaftlichen Wandel

Bericht des *Instituts für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität zu Berlin* zur Vorbereitung der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Um die Wohnungsgenossenschaften zu stärken und sie in ihrer Rolle als Akteure im gesellschaftlichen Wandel zu unterstützen, beauftragt das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen eine Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ mit der Prüfung möglicher Reformansätze für die wohnungsgenossenschaftliche Situation. Die Kommission soll Vorschläge erarbeiten, wie die Vorzüge der Wohnungsgenossenschaften künftig auf den Wohnungsmärkten und in der Stadtentwicklung besser zur Geltung gebracht und wie ihre Eigenressourcen stärker aktiviert werden können. Dazu sind die gesetzlichen Rahmen- und Förderbedingungen für die Genossenschaften aber auch ihre Strukturen und ihr unternehmerisches Handeln auf Zukunftstauglichkeit zu überprüfen.

Zur Vorbereitung der Kommission organisierte das Institut für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität zu Berlin im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen einen Workshop „Zukunft der Wohnungsgenossenschaften“, zu welchem am 28. Mai 2002 in Berlin ein größerer Kreis von Experten geladen war, die Prüfungsaufträge für die Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ zu formulieren. Die Ergebnisse des Workshops werden der Kommission mit dem vorliegenden Bericht als Grundlage ihrer Aufgabenbeschreibung angeboten. In der Quintessenz des Workshops werden die folgenden drei Arbeitsschritte vorgeschlagen, in deren Ergebnis Empfehlungen der Kommission für Verbesserungen des genossenschaftlichen Handlungsrahmens stehen sollten.

Arbeitsschritte

a) Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme der genossenschaftlichen Situation sollte detailliert eine Differenzierung der verschiedenen Genossenschaftstypen auf dem Wohnungsmarkt leisten, die aktuellen Rahmenbedingungen erfassen, aber auch die zu erwartenden Herausforderungen der zukünftigen Entwicklung beurteilen.

- *Differenzierung.* In einem ersten Schritt sollten die Wohnungsgenossenschaften nach ‚harten‘ Kriterien der Größe, des Alters und der Struktur, ebenso wie nach ‚weichen‘ Kriterien wie Aktivitäten, Mitgliederbeziehungen, soziales Engagement etc. differenziert werden. Ergebnis dieser detaillierten Ziel-Wirkungs-Analyse sollte eine Basis von Daten sein, die einerseits Angaben zu den wirtschaftlichen Größen der Wohnungsgenossenschaften, andererseits auch Aussagen zur aktuellen Ausprägung ihrer Akteursrolle machen.
- *Rahmenbedingungen.* Parallel sollten die gesetzlichen, finanziellen, steuerlichen u.ä. Bedingungen der Wohnungsgenossenschaften durchleuchtet werden, um ihre Situation im Vergleich mit anderen Wohnformen beurteilen und mögliche Benachteiligungen identifizieren zu können.

- *Herausforderungen.* Die zukünftigen demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen an die Wohnungsgenossenschaften müssen regional differenziert eingeschätzt werden, um daraus Handlungsbedarfe abzuleiten.

b) Wohnungsgenossenschaften als Akteure – Szenarien

Wohnungsgenossenschaften sind nicht nur auf dem Wohnungsmarkt Akteure, sondern auch in ihrem nachbarschaftlichen Umfeld. Ihre Angebote richten sich an breite Bevölkerungsgruppen, durch ihre Mitbestimmungsstrukturen sind sie zudem in der Lage, flexibel auf geänderte oder besondere Nachfrage zu reagieren. In ihrem Wohnumfeld wirken sich Wohnungsgenossenschaften stabilisierend aus, zum einen durch ihren dauerhaft angelegten Bestand und die größere Verbundenheit der Mitglieder, zum anderen durch potenzielles soziales und integratives Engagement. Die Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ sollte in einem kreativen Analyseschritt diese besonderen Eigenschaften der Wohnungsgenossenschaften herausarbeiten sowie Möglichkeiten zur Unterstützung ihres Akteurspotenzials aufzeigen.

Dazu sollten Szenarien entwickelt werden, die auf identifizierte Hindernisse und Grenzen eingehen, Bedingungen für die zukünftige Entwicklung formulieren und innovative und kreative Ansätze der Stärkung und Erweiterung verfolgen. Diese Szenarien sollten in verschiedenen Zusammenhängen neue Einsatzfelder aufzeigen und vielfältige Möglichkeiten der sowohl internen als auch externen Kooperation ausleuchten, um jene Bereiche zu veranschaulichen, in denen die Wohnungsgenossenschaften Akteure sind und sein können. Aus folgenden drei Perspektiven sollte unter Berücksichtigung mehrerer Teilaspekte (s. Kap. 3.2.2) ein Szenarienkomplex erstellt werden:

- *Stärkung der Wohnungsgenossenschaften*
- *Stärkung der Mitglieder*
- *Stärkung des Wohnumfeldes*

c) Handlungsansätze

Die Aufstellung verschiedener Entwicklungsszenarien durch die Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ dient in einem dritten Schritt der Konzeption von Handlungsansätzen. Diese sollten sich zum einen an die öffentliche Steuerung richten, die Einfluss auf die Rahmenbedingungen nimmt und durch direkte Förderung die Wohnungsgenossenschaften stärkt. Zum anderen sollten die Reformvorschläge jedoch auch Hinweise auf Maßnahmen und Selbsthilfepotenziale geben, welche die Wohnungsgenossenschaften für die Konsolidierung und Ausweitung ihres Handlungsrahmens nutzen können. Ansätze sollten in folgenden Bereichen aufgestellt werden:

- *Politische Öffentlichkeit und Integration von Politikfeldern*
- *Umstrukturierung und Spezifizierung der Förderung genossenschaftlichen Wohnens*
- *Legislativer Rahmen*
- *Kooperationspotenziale in der Stadtentwicklung*
- *Innovative Ansätze in den Genossenschaftsstrukturen*
- *Wissenschaftliche Untersuchung und Monitoring des Wohnungsgenossenschaftswesens*

1. Einleitung

Konzeption der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen



Workshop „Zukunft der Wohnungsgenossenschaften“ am 28. Mai 2002 im BMVBW in Berlin

Die deutschen Wohnungsgenossenschaften sind seit mehr als einem Jahrhundert Anbieter qualitativ hochwertigen Wohnraums zu für die Bewohner günstigen Konditionen. Ihre Aktivitäten reichen häufig weit über die reine Wohnraumversorgung hinaus. Die Identität von Eigentümern und Nutzern sowie die dauerhafte Anlage des gemeinschaftlichen Eigentums garantieren den Mitgliedern der Wohnungsgenossenschaften eine sichere und selbstbestimmte Wohnsituation. Mit diesen auf dem Wohnungsmarkt herausragenden Eigenschaften bieten die Wohnungsgenossenschaften zwischen den polaren Wohnformen Einzeleigentum und Mietwohnung eine wichtige Alternative, die von weiten Teilen der Bevölkerung genutzt werden kann. Die Vorteile der Genossenschaft kommen nicht nur der Gemeinschaft der Mitglieder, sondern vielfach auch der nachbarschaftlichen Umgebung zugute. Sie tragen zur sozialen Stabilität der Stadtteile bei und sind deswegen auch als Akteure innerhalb ihres Umfeldes von Bedeutung.

Allerdings führten der Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit sowie die Umbrüche auf den Wohnungsmärkten seit der deutschen Wiedervereinigung in den 1990er Jahren zu einer weitgehenden Stagnation der genossenschaftlichen Aktivitäten; für viele Wohnungsgenossenschaften spitzte sich die wirtschaftliche Situation in den jüngsten Jahren zudem bedrohlich zu. Zur Festigung der genossenschaftlichen Unternehmungen und Reaktivierung ihres breiten Engagements bedarf es heute innerer *und* äußerer Anschubkräfte. Hinzu kommt, dass die demografischen, sozialen und ökonomischen Entwicklungen auch die Wohnungsgenossenschaften vor große Herausforderungen stellen, mit denen sie sich in Zukunft intensiver auseinandersetzen müssen, um handlungsfähig zu bleiben.

Die Sicherung der Zukunft der Wohnungsgenossenschaften ist ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel der Bundesregierung. Um die Wohnungsgenossenschaften zu stärken und sie in ihrer Rolle als Akteure im gesellschaftlichen Wandel zu unterstützen, beauftragt das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen eine Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ mit der Prüfung möglicher Reformansätze für die wohnungsgenossenschaftliche Situation. Die Kommission soll Vorschläge erarbeiten, wie die komparativen Vorzüge der Genossenschaften künftig auf den Wohnungsmärkten und in der Stadtentwicklung besser zur Geltung gebracht und sie in der Aktivierung ihrer Eigenressourcen stärker unterstützt werden können. Ihre Aufgabe liegt darin, die Situation der Wohnungsgenossenschaften auf dem Wohnungsmarkt zu klären, mögliche Benachteiligungen zu identifizieren und Wege aufzuzeichnen, um die besonderen Potenziale dieser Unternehmensform besser nutzbar zu machen. Dazu sind die gesetzlichen Rahmen- und Förderbedingungen für die Genossenschaften aber auch ihre Strukturen und ihr unternehmerisches Handeln auf Zukunftstauglichkeit zu überprüfen.

Zur Klärung des Untersuchungsbedarfs und zur Herausarbeitung der wesentlichsten Problem- punkte in der zukünftigen Entwicklung veranstaltete das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ein Arbeitstreffen eines Kreises von Fachleuten. Mit der organisatorischen und konzeptionellen Planung, Durchführung und Auswertung dieses vorbereitenden Workshops wurde zuvor das Institut für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität zu Berlin beauftragt, dessen abschließender Bericht hiermit vorliegt. Der Bericht dokumentiert in einem ersten Teil die Ergebnisse des Workshops „Zukunft der Wohnungsgenossenschaften“ in Berlin, zu dem am 28. Mai 2002 rund 40 Experten aus Zusammenhängen der Genossenschaften, der Wohnungswirtschaft und der Stadtentwicklung eingeladen waren.

Die Teilnehmer des Workshops waren aufgefordert, die Prüfungsaufträge für die Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ detailliert aufzufächern und darunter die Kernfragen hervorzuheben. Die Ergebnisse dieser Vorbereitungsrunde werden der Kommission als Grundlage ihrer Aufgabenbeschreibung angeboten. Das Institut für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität zu Berlin entwickelte im Zuge der Auswertung der Workshopergebnisse zudem eine Konzeption für die Kommissionsarbeit, die im zweiten Teil dieses Berichts vorliegt: Demnach sollte die Kommission auf der Basis einer Bestandsaufnahme Szenarien für die zukünftige Rolle der Wohnungsgenossenschaften in verschiedenen Zusammenhängen der Wohnungswirtschaft und der Stadtentwicklung untersuchen, um daraus Ansätze für eine Reform der Bedingungen und eine positive Steuerung des genossenschaftlichen Handlungsspielraums zu erarbeiten.

Die Essenz der von den Workshopeteilnehmern formulierten Aufträge an die Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ lag in der Aufforderung, Handlungsansätze zu entwickeln, um die Wohnungsgenossenschaften für die Herausforderungen der Zukunft zu wappnen, gleichzeitig jedoch die Wahrung ihrer Autonomie zu sichern. Diese beiden Grundbedingungen spiegeln sich in dem Konsens zwischen Teilnehmern und Veranstaltern wider, dass Wohnungsgenossenschaften in Zukunft stärker als Akteure innerhalb einer integrierten Stadtpolitik aufzufassen seien. In der Arbeit der unabhängigen Kommission liegt die Chance, die Interessen von Wohnungsgenossenschaften und Öffentlichkeit in Zukunft enger zu verknüpfen und zum gegenseitigen Nutzen beizutragen. Es ist die erklärte Aufgabe der Kommission, die Möglichkeiten der Wohnungsgenossenschaften für eine aktive Partnerschaft mit Bund und Kommunen einzuschätzen und Wege aufzuzeigen, wie Hindernisse abzubauen und die Genossenschaften in ihrer Akteursrolle im gesellschaftlichen Wandel zu stärken sind. Hierzu sollte die Kommission als Ergebnis ihrer Arbeit Handlungsemp-

fehlungen aufstellen, die einerseits als Leitfaden für zukünftiges öffentliches Engagement dienen, sich andererseits auch direkt an die Wohnungsgenossenschaften selbst richten.

2. Ergebnisbericht

des Workshops zur Vorbereitung der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen am 28. Mai 2002 in Berlin



Parl. Staatssekretär Achim Großmann, Hans-Jürgen Hermann und Prof. Hartmut Häußermann auf dem Workshop „Zukunft der Wohnungsgenossenschaften“

Der Workshop „Zukunft der Wohnungsgenossenschaften“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hatte zur Aufgabe, die inhaltlichen Konturen der geplanten Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ inhaltlich vorzubereiten. Ca. 40 Teilnehmer aus Wissenschaft, Politik, Verbänden und genossenschaftlicher Praxis waren geladen, die Prüfungsaufträge für die Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ zu formulieren. Hierzu lagen ihnen vom Institut für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität zu Berlin vorstrukturierte Fragestellungen (s. Anhang) vor, die als Grundlage für die Diskussion dienen sollten. Das Programm des Workshoptages sah am Vormittag eine einleitende Runde vor, innerhalb derer die verschiedenen Positionen und Erwartungen an die Wohnungsgenossenschaften und die Politik dargestellt wurden. Am Nachmittag wurden die Fragestellungen zu einzelnen Themenbereichen in Arbeitsgruppen detailliert erörtert und in einer abschließenden Diskussionsrunde im Plenum zusammengefasst. Schließlich wurden die Kernfragen der zukünftigen wohnungsgenossenschaftlichen Entwicklung herausgearbeitet und im Plenum vorgestellt und ergänzt (s. Programm im Anhang).

2.1 Positionen

Der Workshop „Zukunft der Wohnungsgenossenschaften“ begann am 28. Mai 2002 im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen mit einem Grußwort des Parlamentarischen Staatssekretärs **Achim Großmann**, der die Bedeutung betonte, welche die Bundesregierung dem genossenschaftlichen Wohnen beimisst. Achim Großmann begründete die geplante Einrichtung einer Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen mit der Notwendigkeit, Maßnahmen für die Stärkung des Genossenschaftswesens im Wohnungsbau zu untersuchen. Hierfür müsste die Kommission die aktuellen Rahmenbedingungen und Förderstrukturen für Wohnungsgenossenschaften überprüfen, um aus dieser Untersuchung heraus Handlungsempfehlungen zu entwickeln. Generell sei das Ziel, „die Position der Wohnungsgenossenschaften auf den verschiedenen Wohnungsmärkten langfristig zu sichern und möglichst auszubauen“. Darüber hinaus, so Achim Großmann, seien für die Zukunft die stabilisierenden Effekte der Genossenschaften in ihren Stadtteilen intensiver herauszuarbeiten und zu nutzen.

Gleichzeitig stellte der Parlamentarische Staatssekretär jedoch auch klar, dass eine Unterstützung der Wohnungsgenossenschaften nicht alleine und nicht in großem Umfang durch hochdotierte Förderprogramme geschehen könne. Vielmehr seien intelligente Formen der Unterstützung anzudenken, welche die vorhandenen Strukturen nutzen, verschiedene Politikfelder verknüpfen und die Selbsthilfekräfte der Genossenschaften wieder stärker aktivieren. Die Herausbildung solcher Lösungen sei die Aufgabe der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“. Achim Großmann forderte die Teilnehmer des vorbereitenden Workshops auf, im Laufe des Tages diejenigen Kernfragen zu ermitteln, mit denen sich die Expertenkommission in den nächsten Monaten beschäftigen solle. Er wünschte ihnen und sich Erfolg bei der gemeinsamen Arbeit der nächsten Stunden und dankte für ihre Bereitschaft, zur Gestaltung der Kommission beizutragen.

Im Anschluss an Achim Großmanns einführende Worte waren Vertreter verschiedener genossenschaftlicher und wissenschaftlicher Zusammenhänge eingeladen, ihre Sichtweisen auf die Situation und die Zukunft der Wohnungsgenossenschaften darzulegen. **Dr. Uwe Hannig** begann als Vertreter des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen GdW und damit vertretend für rund 2000 deutsche Wohnungsgenossenschaften und ihre ca. drei Millionen Mitglieder mit einem Plädoyer, die Hauptaufgabe der Kommission in der Stärkung der *bestehenden* Wohnungsgenossenschaften zu sehen. Dr. Hannig wandte sich gegen die Einschränkung der öffentlichen Förderung von Wohnungsgenossenschaften auf neue Genossenschaften, da er die stärkere Unternehmenskraft und das Innovationspotenzial vor allem in den bestehenden Genossenschaften sehe. Diese gelte es gegenüber den aktuellen An- und Herausforderungen wie z.B. der Leerstandsproblematik zu stärken und sie in ihren Aktivitäten, z.B. der Bestandsanpassung an neue Bedarfe oder der Mitgliedereinbeziehung, zu unterstützen. Wichtig sei jedoch, so Dr. Hannig, dass dabei die Strukturen der Wohnungsgenossenschaften nicht in Frage gestellt, sondern vielmehr besser genutzt würden. Er hob hervor, dass es nicht darum gehen könne, neue Kooperationsfelder oder Vernetzungsstrukturen zu entwickeln, sondern vielmehr die Arbeit der bestehenden deutlicher wahrzunehmen und zu bestärken. Generell forderte Dr. Hannig eine bessere Einbindung der Wohnungsgenossenschaften in die öffentliche Förderung wie z.B. im Rahmen der privaten Altersvorsorge oder der Stadtteilentwicklung. Allerdings müsse die Prämisse beachtet werden, dass vor allem die Autonomie und die Selbsthilfekräfte der Wohnungsgenossenschaften zu fördern seien.

Hans-Jürgen Hermann von der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG ergänzte Dr. Hannigs Ausführungen mit Erfahrungen aus der Praxis einer seit mehr als einem Jahrhundert bestehenden Genossenschaft, die auch heute anhaltend aktiv ist und konsequent auf die sich wandelnden Bedarfe ihrer Mitglieder eingeht. Hans-Jürgen Hermann wies vor allem auf die Unterschiede zwischen den Wohnungsgenossenschaften hin und hob hervor, dass es nicht immer einfach sei, die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens deutlich zu machen. Umso mehr bemühe sich die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG intensiv darum, die Bindung ihrer zum Teil seit Generationen in der Genossenschaft ansässigen Mitgliederhaushalte zu stärken und ständig auszubauen. Dies gelinge ihr durch vielfältige Serviceangebote wie nachbarschaftliche Treffpunkte oder Conciergedienste ebenso wie durch die Wiederbelebung der eigenen Spareinrichtung. Nicht zuletzt erreichten mehrere zielgruppenorientierte Projekte, die auf die besonderen Wohnansprüche auch neuer Mitglieder eingingen, dass der Genossenschaftsgedanke in der Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG lebendig bleibe.

Die gezielten Maßnahmen für die Stärkung der Mitgliederbindung und -mitbestimmung erreichten zusammen mit einer berlinweiten Imagekampagne mehrerer kooperierender Wohnungsgenossenschaften, dass die Zufriedenheit der Bewohner anhaltend hoch wäre. Dennoch betonte Hans-Jürgen Hermann, dass sich die Wohnungsgenossenschaften auch in Zukunft verstärkt für die Bindung ihrer Mitglieder einsetzen müssten und verwies dafür als mögliches Modell auf die Mutter-Tochter-Struktur der skandinavischen Genossenschaften, in denen die Haus- oder Siedlungsgenossenschaften weitreichende Entscheidungsfreiheit haben (s. auch Kap. 2.2.3). Abschließend bestätigte Herr Hermann noch einmal, dass die Autonomie der Genossenschaften auch rechtlich zu stärken sei, um ihre Zukunftschancen zu verbessern.

Jan Kuhnert vom Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens versuchte die „Doppelgesichtigkeit der Probleme des genossenschaftlichen Alltags“ zu formulieren. Er betonte die Integrationspotenziale, die in Wohnungsgenossenschaften bezüglich der Einbindung neuer Mietergruppen, z.B. ausländischer Haushalte lägen. Ebenfalls wäre der generationsübergreifende Zusammenhalt in den Wohnungsgenossenschaften häufig schon strukturell angelegt, ebenso wie die Fähigkeit, auf Bewohnerwünsche besonders einzugehen. Diese Vorteile der Genossenschaften ließen sich im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung, u.a. auch als Maßnahme gegen die Stadt-Umlandwanderung nutzen.

Allerdings hob Jan Kuhnert hervor, dass die Stärke der Wohnungsgenossenschaft, die Einheit von Eigentümern und Nutzern, zugleich auch ihre Schwäche sei, da die gewachsene Selbstbestimmungspraxis häufig gegen eine Ausweitung des Wohnungsangebots auf weitere Nutzergruppen angewandt würden. Hier sei die Demokratie in der Genossenschaft dahingehend zu stärken, dass die verschiedenen Nutzergruppen der Genossenschaften besser repräsentiert und die Zusammenarbeit ihrer Organe deutlicher auch auf die Verantwortung für noch nicht versorgte Gruppen ausgerichtet werde. Es müsse verhindert werden, dass die Führung der Genossenschaft sich gegen die Interessen der Mitglieder richte, aber auch, dass die Interessen der versorgten Mitglieder ein weiteres Engagement der Genossenschaft verhindere. Jan Kuhnert erwog für die Stärkung u.a. eine erweiterte öffentliche Förderung, die auch soziale Zielorientierungen enthalte.

Im Zusammenhang mit der Förderung ging er auch auf die neuen Wohnungsgenossenschaften ein, deren Zahlen trotz der öffentlichen Unterstützung in den letzten Jahren mager blieben. Eine Stärkung genossenschaftlicher Vorhaben sei nicht nur bezüglich der Wiederbelebung des Genossenschaftslebens wichtig, sondern auch wegen der positiven Effekte, die Wohnungsgenossen-

schaften innerhalb der Stadtteilentwicklung hätten. Jan Kuhnert schlussfolgerte, dass nicht nur eine Reformierung der bestehenden Förderung, sondern auch eine intensivere Einbeziehung der Wohnungsgenossenschaften in die Maßnahmen des Programms ‚Soziale Stadt‘ wünschenswert wäre.

An diesem Punkt schlossen sich die Betrachtungen von **Prof. Dr. Hartmut Häußermann** von der Humboldt-Universität zu Berlin an. In seinem, die einführenden Statements abschließenden Beitrag hob er die Herausforderung hervor, welche die Entwertung kollektiver Orientierungen und der Wandel der sozialen Strukturen für die Wohnungsgenossenschaften mit sich bringe. Er verwies auf die Rolle, die Wohnungsgenossenschaften traditionell als Selbsthilfekraft und als Anbieter nicht spekulativen Wohnraums auf dem Wohnungsmarkt spielten. Er stellte aber auch klar, dass eine öffentliche Förderung generell nur gerechtfertigt sei, wenn damit ein öffentliches Gut produziert werde. In diesem Zusammenhang betonte er die Bedeutung, die Wohnungsgenossenschaften auch in Zukunft im Feld von Stadtpolitik und Quartiersentwicklung spielen könnten.

Wohnungsgenossenschaften hätten, erläuterte Prof. Häußermann, sowohl im Gentrifizierungsprozess als auch in Stadtteilen, die von Abwertungstendenzen betroffen sind, stabilisierende Wirkungen. Sie böten nicht nur sicheren und qualitätsvollen Wohnraum, sondern auch Strukturen, mit denen sich die Mitglieder identifizieren könnten. Als am Bewohner *und* am Ort orientierte Eigentümer gewährten sie dauerhafte Garantien gegen „Spekulierertum“ und kämen dadurch sowohl den Bewohnern als auch der Stadtteilentwicklung zugute. So sah Prof. Häußermann Parallelen zwischen den Zielsetzungen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“, das sich auf die Stärkung von Quartieren richtet, und den Qualitäten, die Wohnungsgenossenschaften als Akteure im Stadtteil grundsätzlich bieten. Die Mitbestimmungs- und Kommunikationsstrukturen, die Förderung von Bewohnerengagement sowie die Pflege des Selbsthilfedankens in der Genossenschaft seien Vorzüge, die nicht nur für die Mitglieder von Nutzen wären, sondern sich auch positiv in das nachbarschaftliche Umfeld auswirken könnten. Er unterstrich, mit Seitenblick auf Achim Großmann, dass gerade diese Qualitäten der Wohnungsgenossenschaften für „Verständigungsprozesse über die Bedingungen des Zusammenlebens“ stärker genutzt und in Partnerschaften mit den Kommunen eingesetzt werden sollten. Allerdings müssten die Wohnungsgenossenschaften hierfür, so Prof. Häußermann abschließend, den Auftrag auch annehmen.

Zwar wurden in diesen einleitenden Statements die Chancen und Potenziale der Wohnungsgenossenschaften insb. auch im Rahmen der weiteren urbanen und gesellschaftlichen Entwicklungen hervorgehoben, allerdings wurde auch darauf hingewiesen, dass die Ausnutzung bzw. Anwendung dieser Potenziale nicht selbstverständlich seien. Vielmehr bedürfe es hierfür bestimmter Voraussetzungen. Welche Bedingungen und Anreize für eine Stärkung der Wohnungsgenossenschaften notwendig sein würden, wurde im Anschluss in den Arbeitsgruppen erörtert.

2.2 Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Am Nachmittag des Workshops setzten die Teilnehmer ihre Arbeit in Gruppen fort, wo sie die Ermittlung von Fragestellungen für die Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ zu einzelnen Themen vertieften. Neben einer ersten Arbeitsgruppe, die vor allem die Breite des genossenschaftlichen Wohnungsangebots darstellen sowie eine Differenzierung der verschiedenen Unternehmen und ihrer jeweiligen Situationen leisten sollte (Gruppe A), erörterten drei weitere Gruppen Handlungsbedarfe innerhalb einzelner Genossenschaftszusammenhänge. Während es in

der Gruppe B und C vor allem darum ging, die Selbsthilfepotenziale der Genossenschaften für die Stärkung ihrer Strukturen (Gruppe B) sowie für die Finanzierung ihres Engagements (Gruppe C) herauszuarbeiten und somit auch als Ansatzpunkte für öffentliche Unterstützung herauszustellen, richtete sich die Diskussion der vierten Gruppe explizit auf die Umstrukturierung der Genossenschaftsförderung durch die Bundesregierung (Gruppe D).

Ziel der Gruppenarbeit war es, innerhalb der Themenbereiche jene Fragestellungen zu formulieren, mit denen sich die Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ in Zukunft auseinandersetzen sollte. Diese Fragen bzw. Aufträge an die Kommission sollten den Prüfungsbedarf darstellen, den Konsens der Teilnehmer zum Ausdruck bringen, darüber hinaus aber auch die Klärung von Meinungsverschiedenheiten anfordern. In der abschließenden Runde stellten die Sprecher der Gruppen diese Ergebnisse der jeweiligen Gruppenarbeit im Plenum zur Diskussion.

2.2.1 Arbeitsgruppe A: Wohnungsgenossenschaften im Strukturwandel der Märkte und Regionen

Die Arbeitsgruppe A widmete sich zuvorderst einer differenzierten Darstellung der verschiedenen Genossenschaftstypen und ihrer Situationen. Diese unterscheiden sich zum einen nach Größe, Alter, Wohnungsbestand der Genossenschaft, andererseits nach der Lage auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Jedoch erschienen den Teilnehmern der Gruppe, moderiert von *Tobias Behrens*, die Unterscheidung der Wohnungsgenossenschaften nach ‚harten‘ Faktoren in groß/klein und jung/alt dabei nur ungenügend. Im Rahmen einer Differenzierung müssten darüber hinaus noch ‚weiche‘ Faktoren wie z.B. soziale Aktivitäten, die Bewohnermischung, die stadträumliche Lage sowie das Bestehen sozialer Probleme eingeschätzt werden. Die Gruppe war sich darin einig, dass der Prüfungstätigkeit der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ eine systematische Bestandsaufnahme vorangehen müsse, die solche harte *und* weiche Faktoren differenziere. Zu einer solchen regional und strukturell gegliederten Bestandsaufnahme gehöre nach Ansicht der Gruppe auch eine Analyse der Herausforderungen aus den sozialen, demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen, mit denen die Wohnungsgenossenschaften in der Zukunft konfrontiert werden. Zudem müssten die Vorteile und Schwierigkeiten, die den Genossenschaften aus europäischen Bestimmungen wie dem europäischen Genossenschaftsstatut und den Kreditvergabebestimmungen von Basel II erwachsen, untersucht werden. Nur in dieser Komplexität könne eine Bestandsaufnahme die Grundlagen liefern, um die Chancen und Potenziale der jeweiligen Wohnungsgenossenschaften herauszuarbeiten. *Der Auftrag der Gruppe an die Kommission liegt also zunächst in einer differenzierten Bestandsaufnahme der Wohnungsgenossenschaften und ihrer Herausforderungen.*

Im Zusammenhang mit genossenschaftlicher Erneuerung kamen die Teilnehmer im Laufe der Diskussion zu dem Schluss, dass sie vor allem in der Stärkung der Selbsthilfekräfte der Wohnungsgenossenschaften zu suchen sei. Diese wäre sowohl bei den alten Wohnungsgenossenschaften wieder zu intensivieren, wie auch über Neugründungen verstärkt zu nutzen. Im Zentrum der Arbeit der Expertenkommission sollte die Notwendigkeit der Erneuerung sowohl in der Außen- als auch in der Innenstruktur liegen. Hierzu müssten u.a. die Bedingungen für den Zusammenschluss von kleineren mit größeren Genossenschaften geprüft, Erleichterungen für Fusionen erdacht sowie Hemmnisse für neue Genossenschaftsvorhaben identi-

ziert und abgebaut werden. Ebenfalls müsste die Eigentumsorientierung als Bedingung für öffentliche Förderung vorbehaltlos überprüft werden. Aus dieser Vielfalt der Unteraufträge ließe sich der *allgemeine Prüfungsauftrag zusammenfassen: Die Kommission muss Möglichkeiten zur inneren Stärkung der Genossenschaften feststellen und Wege zur Bereitung möglicher Erneuerungsfelder aufzeigen.*

Einen eigenen Prüfungsbereich stellen die Qualitäten dar, die Genossenschaften im Rahmen des Stadtumbaus und der allgemeinen Stadtentwicklung bieten. Die Gruppe stellte fest, dass Wohnungsgenossenschaften in der Stadtentwicklung als Schutzräume für soziale Milieus wahrgenommen werden sollten, die beispielsweise in Erhaltungssatzungen verankert werden könnten und beim Verkauf von Wohnungsbeständen berücksichtigt werden sollten. Die Ausnutzung dieser Potenziale scheitere zum Teil an der mangelnden gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Wahrnehmung der Genossenschaften, zu einem anderen Teil jedoch an ihrer Innenstruktur selbst. Hier seien Fragen der Mitbestimmung und des Einflusses der Genossenschaften auf nachbarschaftliche Entwicklungen zu klären. Genossenschaften stellten keine losgelösten Insellagen in der städtischen Entwicklung dar, deshalb sollten ihre Wechselbeziehungen mit der Entwicklung der Wohnquartiere genauer untersucht werden. *Insgesamt müssen die Kooperations- und Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsgenossenschaften im Rahmen der Stadtentwicklung inkl. der daraus entstehenden Synergieeffekte sowohl den Genossenschaften als auch den Kommunen näher gebracht werden.*

Im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung steht auch die Rolle, die Wohnungsgenossenschaften beim Verkauf kommunaler Wohnungsbestände spielen und spielen könnten. Die Arbeitsgruppe war sich zwar darin einig, dass der Verkauf von kommunalen Wohnungen an Genossenschaften, insbesondere in Form der Bewohnergenossenschaft, die mieterfreundlichste Alternative sei. Es bedürfe aber einer genaueren Aufarbeitung, welche Folgen tatsächlich auf die Mieterschaft zukommen, welche Anforderungen Genossenschaften erfüllen müssen und welche – auch gesetzlichen – Regelungen wie z.B. in Dänemark den Privatisierungsprozess für Genossenschaften positiv beeinflussen. Hierfür müssten z.B. auch die Erfahrungen der TLG-Genossenschaften ausgewertet und systematisiert werden. *Die Aufgabe der Kommission ist es demnach, die besonderen Vorteile eines Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände an Genossenschaften zu überprüfen, die Erwartungen den Möglichkeiten und Grenzen gegenüberzustellen und die Voraussetzungen für eine bewohnerorientierte Realisierung einzuschätzen.*

2.2.2 Arbeitsgruppe B: Stärkung genossenschaftlicher Strukturen

Die Aufgabe der Arbeitsgruppe B bestand darin, Möglichkeiten zur Stärkung genossenschaftlicher Strukturen in verschiedenen Dimensionen zu diskutieren. Vorstrukturiert von Moderator *Uwe Blöcker*, verlief die Diskussion entlang der Themen: öffentliche Wahrnehmung von Wohnungsgenossenschaften, Stärkung der Mitgliedereinbindung und Selbsthilfestrukturen sowie Möglichkeiten interner und externer Kooperation. Grundsätzlich betonten die Teilnehmer, dass einer Prüfung dieser Aspekte durch die Expertenkommission eine Bestandsaufnahme vorangestellt werden müsse, welche die bestehenden Facetten der Mitgliedermitbestimmung, der Kooperationsformen sowie der Vernetzungsstrukturen innerhalb und außerhalb der Verbände erfasse.

Als ein Defizit empfanden die Teilnehmer der Gruppe die mangelnde Wahrnehmung des besonderen Charakters von Wohnungsgenossenschaften in der Öffentlichkeit, z.B. in Abgrenzung zu kommunalen Wohnungsunternehmen. Der genossenschaftliche Gedanke sollte u.a. in Form einer integrierten Öffentlichkeitsarbeit stärker als bisher nach außen getragen werden. Eine solche Öffentlichkeitsarbeit habe weit über das reine Marketing hinaus zu gehen und müsse die individuellen Qualitäten und Leistungsfähigkeiten der Genossenschaften nach außen besser sichtbar machen. Vor dem Hintergrund, dass aus der Wissenschaft z.T. „abgehobene“ Forderungen an die Genossenschaften erhoben würden, wurde zudem eine stärkere Zusammenarbeit von Theorie und Praxis gefordert. *Dahinter steht die prinzipielle Frage, wie genossenschaftliche Leitbilder in der gesellschaftlichen Diskussion stärker verankert werden können?*

Die Stärkung der Mitgliedereinbindung wurde zum einen unter dem Aspekt einer Förderung des „Wir-Gefühls“ in Genossenschaften und zum anderen hinsichtlich einer stärkeren Einbeziehung der Genossenschaftsmitglieder in Entscheidungsprozesse thematisiert. Eine solche wieder verbesserte oder insgesamt intensivierte Integration in die Genossenschaftsbelange zielte vor allem auf die Transparenz der Unternehmung für die Bewohner, und förderte damit zugleich die Genossenschaftsidentität. Sie böte Schutz vor „Führungseliten“ und stärke das Solidaritätsgefühl in der Genossenschaft. Auf der öffentlichen Seite müssten die Rahmenbedingungen für die Verstärkung der Mitglieder- und Umfeldorientierung überprüft werden (z.B. die Grenzen, die Vermietungsgenossenschaften für Nichtmitgliedergeschäfte gesetzt sind, damit sie ihre Steuerbefreiung wahren können). Diese Überlegungen sind in dem *Prüfauftrag zusammengefasst: Wie können Prozesse demokratischer Willensbildung und Mitgliedermitwirkung auf allen Ebenen sowohl von außen gestützt als auch von innen verstetigt und gefördert werden?*

Eng verbunden mit diesem Aspekt ist der Punkt Selbsthilfe in Genossenschaften, die über die finanzielle und bauliche Selbsthilfe noch hinaus gehen kann. Die Einflussnahme auf die Infrastruktur in Form von Kooperationen mit z.B. Schulen, Einzelhandel oder Vereinen bzw. auch die Anregung einer gemeinsamen Organisation von sozialen Einrichtungen stelle eine umfeldorientierte Selbstbetätigung der Bewohner dar und sollte in diesem Sinne ausgeweitet werden. Auch sie fördere die demokratische Willensbildung und Mitgliedermitwirkung und stärke die Identifikation. Ebenso habe das Ehrenamt im genossenschaftlichen Kontext große Bedeutung und sollte insg. in der Gesellschaft gefördert werden. Hierzu müssten u.a. versicherungs- und steuerrechtliche Fragen, die das Ehrenamt generell betreffen, geklärt werden. *Für diesen Punkt wurde zusammenfassend die Frage formuliert: Welche Formen der Selbsthilfe und Selbstbetätigung in Genossenschaften und ihren Verbänden sollen gestärkt werden und welche gesellschaftlichen Voraussetzungen müssen dafür gegeben sein?*

Zuletzt widmete sich die Gruppe den Möglichkeiten, die genossenschaftliche Kooperationsmodelle für die Stärkung der Wohnungsgenossenschaften bieten. Neben den schon vielfältig praktizierten Formen der Zusammenarbeit, die bereits zwischen bestehenden Wohnungsgenossenschaften existierten, wurde auf mögliche zu erzielende Synergieeffekte durch die Zusammenarbeit alter und neuer Genossenschaften hingewiesen. Diese sei insofern Fusionen vorzuziehen, als mit kleinen Strukturen häufig „große Effekte“ erzielt werden könnten. Zudem könne sich in kleineren Größenordnungen eine besondere Genossenschaftskultur besser entfalten. Generell seien Kooperationsformen zu verstärken und zu unterstützen, allerdings müsse auf die Wahrung der Interessen der einzelnen Unternehmen geachtet werden. *Auf Seite der öffentlichen Hand muss insb. ge-*

prüft werden, welche steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen Kooperationen zwischen Genossenschaften erschweren bzw. fördern.

Im Hinblick auf die besondere Genossenschaftskultur, welche sich in kleinen Strukturen entwickeln kann, sind Möglichkeiten der Ausgründungen von Genossenschaften, die sich speziell für ein Siedlungsobjekt interessieren, zu diskutieren. Generell wurde die Frage gestellt, inwiefern bestehende bürokratische Strukturen die autonome Gestaltung einzelner Siedlungen und Hausgemeinschaften behindern. *So sollte grundsätzlich geprüft werden, welche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, um die Autonomie der Genossenschaften zu stärken.*

2.2.3 Arbeitsgruppe C: Finanzierungsalternativen für Wohnungsgenossenschaften

Angesichts einer weitverbreiteten Eigenkapitalschwäche unter den Genossenschaften sowie neuen Herausforderungen erörterten in der Arbeitsgruppe C Experten der Verbände, der Praxis, des Bankwesens und der Wissenschaft Finanzierungsalternativen für die Wohnungsgenossenschaften. Unterschieden wurde zu Beginn zwischen Möglichkeiten, das Eigenkapital der Wohnungsgenossenschaften zu stärken, Fremdkapital zu besseren Konditionen einzubinden und genossenschaftliche Kooperationsformen intensiver auch für die Finanzierung zu nutzen.

Das umfangreichste, aber auch schwierigste Thema der von *Rolf Kalleicher* geleiteten Gruppenarbeit war die Frage nach Möglichkeiten der Eigenkapitalerhöhung. Konsens bestand in der Meinung, dass eine Erhöhung der Genossenschaftsanteile angesichts der Marktlage kaum möglich sei. Aber auch ein erweiterter Verkauf von Anteilen habe wegen deren geringer Renditefähigkeit seine Grenzen. Hier zeigte sich in der Diskussion schnell die Ambivalenz zwischen einer stärkeren Ausgestaltung der Genossenschaftsanteile zu einer renditeorientierten Kapitalanlage und der Wahrung des Genossenschaftsgedankens. Insofern sei bei der Ausnutzung möglicher finanzieller Vorteile stets darauf zu achten, ob die besonderen, am Bewohner orientierten Eigenschaften der Genossenschaften gesichert seien. Diskutiert wurden Wege, neben der als zu wenig differenziert kritisierten Förderung gemäß §17 Eigenheimzulagengesetz EigZulG auch andere Fördermöglichkeiten wie z.B. die Bausparprämie oder die Förderung von Beteiligungsformen im Rahmen des 5. Vermögensbildungsgesetzes stärker auszunutzen.

Vielversprechend zeigten sich in der Diskussion Ansätze, über genossenschaftliche Verbundmodelle wie Dachgenossenschaften o.ä. bessere Vertriebsstrukturen zu etablieren. Auch die Ausgliederung von Unternehmensteilen für zusätzliche Kapitalanlagen nach ausländischen Vorbildern müsse angedacht werden. Wichtig sei es, über ausgeweitete Strukturen das Tätigkeitsfeld der Genossenschaften überregional zu erweitern. Im Ergebnis dieser Beiträge wurde der Prüfauftrag an die Kommission formuliert: *Können unter Ausnutzung bestehender Instrumente (überregionale) Verbundstrukturen etabliert werden, die es erlauben, Fördermittel verstärkt in Anspruch zu nehmen und die genossenschaftlichen Vertriebsstrukturen zu optimieren – jedoch unter der Prämisse, den Genossenschaftsgedanken zu wahren?*

Im Zusammenhang mit einer verstärkten Einbindung von Fremdkapital wurden zwei Aspekte diskutiert. Einerseits wurde betont, dass die klassischen Selbsthilfemöglichkeiten wie Spareinrichtungen wieder verstärkt angewandt werden sollten, wozu jedoch ihre Gründung erleichtert werden müsse. Spareinrichtungen seien effektiver als andere Modelle wie die Ausgabe von Genussscheinen, und in jedem Fall reinen Steuersparmodellen wie Leasingmodellen oder Investorenanla-

gen vorzuziehen. Deshalb wurde es als eine Aufgabe der Expertenkommission benannt, *Erleichterungen für die Gründung von genossenschaftlichen Spareinrichtungen zu untersuchen.*

Der zweite Aspekt betraf die Herausforderungen an die Wohnungsgenossenschaften, die sich aus den Bestimmungen von Basel II ergeben könnten. Allgemein wurde die Befürchtung geäußert, dass insb. kleine Genossenschaften durch die neuen Vergabekriterien der Kreditgeber (Ratingverfahren) schlechtere Konditionen für die Aufnahme von Fremdkapital hinnehmen müssten. Es wurde deutlich gemacht, dass hier von politischer und von Verbandsseite – ggf. im Verbund mit europäischen Partnern – noch dringend Einfluss auf die Ausprägung der Bestimmungen von Basel II genommen werden müsste. Das Ziel müsse sein, die kleineren Wohnungsgenossenschaften bzw. allgemein den wohnungswirtschaftlichen Mittelstand zu schützen. Daraus ergab sich der Auftrag an die Kommission, *Einflussmöglichkeiten zur Stärkung kleinerer Wohnungsgenossenschaften auf die Bestimmungen von Basel II aufzuzeigen und auszunutzen.*

Zuletzt ging die Arbeitsgruppe auf die Möglichkeiten genossenschaftlicher Kooperation für die Finanzierung von Projekten bzw. die Sicherung der Unternehmen ein. Unter diesem Punkt kamen vor allem Solidar- oder Sicherungsfonds zur Sprache. An solchen Fonds müssten sich möglichst viele Wohnungsgenossenschaften beteiligen, um aus den gesammelten Mitteln ‚gefährdete‘ Genossenschaftsunternehmungen zu sichern oder neue Projekte anzuschieben. Die Investition in den Fonds könnte auch Ansatzpunkt für eine öffentliche Genossenschaftsförderung sein. Generell wurden solche Modelle der genossenschaftlichen Zusammenarbeit in der Gruppe befürwortet; allerdings wurde auch betont, dass bei der Ausgestaltung dieser Modelle auf die Frage eingegangen werden müsse, worin die Motivation für die größeren (und potenziell zahlenden) Wohnungsgenossenschaften läge, sich an solchen Fonds zu beteiligen. Unterstrichen wurde ebenfalls, dass existierende Vernetzungsstrukturen der Verbände stärker genutzt und hinsichtlich genossenschaftlicher Solidarität ausgebaut werden müssten. Die Folgerung war der Auftrag, *generell zu prüfen, ob die Errichtung eines Solidarfonds sinnvoll ist und wie die Bedingungen bzw. die Modalitäten dafür aussehen müssten. Ebenfalls Gegenstand der Prüfung müsste eine mögliche Einbindung eines solchen Investitionsfondsmodells in die öffentliche Förderung sein.*

2.2.4 Arbeitsgruppe D: Genossenschaftsförderung

In der Arbeitsgruppe D ging es konkret um die Ausgestaltung einer verbesserten Genossenschaftsförderung. Im Zusammenhang mit vielfach geäußerter Kritik an der bestehenden Regelung des §17 EigZulG und aktuellem Handlungsbedarf (durch das jüngste Urteil des Bundesfinanzgerichtshofes zur aktuellen Förderregelung) wurde in der Gruppe diskutiert, mit welchen Instrumenten und unter welchen Bedingungen eine reformierte Genossenschaftsförderung angelegt werden sollte.

Zuvor wandte sich die Gruppe der Teilnehmer jedoch ausgiebig der Fragestellung zu, welche Ziele eine spezifische Genossenschaftsförderung verfolgen sollte bzw. welche Begründung für eine solche Förderung angeführt werden könnten. Moderiert von *Jan Kuhnert* versuchte die Diskussion zu klären, aufgrund welcher Qualitäten und im Vergleich mit welcher anderen Wohnform die Genossenschaften zu fördern wären. Hier standen sich die Position, dass die Genossenschaft innerhalb der Wohnungsbauförderung benachteiligt sei und allein aus diesem Grund verstärkt zu fördern sei, und jene, dass die Genossenschaft eine öffentliche Förderung nur ‚verdienne‘, wenn sie spezifische, soziale u.a. Gegenleistungen biete, gegenüber. Aus diesen Gegenpositionen ergaben

sich zwei Prüfaufträge: *Zum ersten soll die Kommission feststellen, ob und worin eine Benachteiligung der Wohnungsgenossenschaften innerhalb der allgemeinen Wohnungsbauförderung besteht (insb. im Vergleich mit der Eigenheimförderung und steuerrechtlich, aber z.B. auch im Zusammenhang mit der öffentlichen Förderung der privaten Altersvorsorge). Zum zweiten muss geklärt werden, mit welchen Zielsetzungen eine darüber hinaus reichende Genossenschaftsförderung verbunden werden soll.*

Ein Konsens ließ sich hingegen schnell bezüglich des Förderobjekts finden. Die Teilnehmer waren sich einig, dass der Empfänger einer öffentlichen Genossenschaftsförderung weiterhin das Mitglied sein müsse, da die Genossenschaft als Unternehmen auf die selbe Wohnungsbauförderung Zugriff habe wie andere Wohnungsunternehmen. Zwar stünde einer wirtschaftlichen Kalkulation entsprechend anderer Wohnungsunternehmen in den Vermietungsgenossenschaften häufig ihre *Steuerbefreiung entgegen, deren Ausgestaltung ebenfalls Prüfungsobjekt der Kommission werden sollte.* Zur Unterstützung speziell der genossenschaftlichen Unternehmung sollte jedoch das Mitglied gefördert werden – ähnlich der Förderung des individuellen Wohneigentums im Rahmen des EigZulG. Eine solche Mitgliederförderung müsse sich also wie bisher auf die individuell gezeichneten Anteile an den Genossenschaften richten – jedoch nicht nur auf neugegründete. Die Teilnehmer stimmten überein, dass unter der Prämisse der Mitgliederförderung die bestehende Förderregelung nicht durch eine andere ersetzt, sondern in sich zielgenauer, objektspezifischer und ausgeglichener umgestaltet werden müsse. *Idealerweise müsse der bestehende §17 in eine eigene Genossenschaftsförderung umgestaltet werden. Wege hierzu zu finden, sind eine weitere, umfangreiche Prüfungsaufgabe für die Kommission.*

Ebenfalls übereinstimmend stellte die Gruppe fest, dass jedoch unabhängig von der im Vergleich mit entsprechenden Wohnformen generellen Förderwürdigkeit der Wohnungsgenossenschaft die öffentliche Unterstützung an bestimmte Fördergegenstände zu knüpfen sei. Gefördert werden dürfe nicht grundsätzlich die Anteilszeichnung an einer Wohnungsgenossenschaft unabhängig von deren Aktivitäten. Vielmehr müsse ein wohnungswirtschaftliches Engagement der Wohnungsgenossenschaft Voraussetzung für die Förderfähigkeit ihrer Mitglieder sein. Einig war man sich ebenfalls darin, dass der Gegenstand der Förderung nicht die Unternehmen an sich, sondern die Qualität des Wohnraums sein solle, dass also nicht *mehr* Wohnungsgenossenschaften sondern ein *Mehr* an genossenschaftlichem Wohnraum das Ziel der Förderung sei. Dieses Mehr könne sowohl im Neubau als auch im Bestand geschaffen werden. Wie zu dem zu fördernden wohnungswirtschaftlichen Engagement der Genossenschaften darüber hinaus auch die Instandhaltung des vorhandenen genossenschaftlichen Wohnraums gehöre, machte die Gruppe zur nächsten Prüfungsfrage für die Kommission: *Diese soll prüfen, ob eine öffentliche Förderung auf die Schaffung genossenschaftlichen Wohnraums (auch im Bestand) beschränkt bleiben muss, oder ob sie auch seinen Erhalt miteinbeziehen kann. Ebenfalls müssen zieladäquate Ausformulierungen einer solchen Einschränkung Ergebnis der Prüfungsarbeit sein.*

Zuletzt diskutierte die Gruppe die weiteren Bedingungen, die an eine spezifische Genossenschaftsförderung geknüpft werden müssten. Gegenstand der Kritik waren die Einschränkungen, welche die Genossenschaftsförderung des EigZulG auf seit 1995 gegründete, eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaft beschränkten. *Der Verzicht auf diese Bedingungen (Gründung seit 1995 und Eigentumsorientierung) bei der Ausgestaltung einer reformierten Förderung sei durch die Kommission zu überprüfen.* Ebenfalls wurde die Höhe der notwendigen Einlagen kritisiert, die manche Personengruppen von der Förderung ausschließe. Auch die Gleichförmigkeit

der Förderung unabhängig von Wohnungs- und Haushaltsgröße sei nicht zielgenau. Sie trage dazu bei, dass von der aktuellen Förderung eine bestimmte Form der Genossenschaft besonders profitiere und die Missbrauchsmöglichkeiten hoch seien. Daraus ergab sich der *Prüfungsauftrag, Verbesserungsmöglichkeiten für die Struktur, Höhe und individuellen Voraussetzungen der Förderung zu finden.*

Darüberhinaus stellte die Gruppe weitere Fragen an die Kommission: Sie solle überprüfen, ob über eine allgemeine Genossenschaftsförderung hinweg weitere Anreize für soziales Engagement der Genossenschaften (auch in Verbindung mit anderen Politikfeldern) denkbar wären. Kombinationsmöglichkeiten von Förderung und weitere indirekte Fördermöglichkeiten (z.B. Beratungseinrichtungen, verbesserte Grunderwerbssteuer, spezielle Vergabebedingungen, ‚soziale Erhaltsatzung‘ wie in München etc.) müssten kreativ in die Überlegungen einbezogen werden. Zudem sei festzustellen, wie die Förderung der Genossenschaft besser auf regional differenzierte Märkte eingehen könne. Nicht zuletzt müssten ausländische Erfahrungen (insb. aus Dänemark) in die Erwägungen einbezogen werden. *Der Prüfauftrag an die Kommission lautete demnach, die öffentliche Unterstützung der Wohnungsgenossenschaften innovativ, kreativ und unter Beachtung der vielfältigen Möglichkeiten zu gestalten, um insb. den genossenschaftlichen Unternehmen Anreize für die Übernahme sozialer Verantwortung zu schaffen.*

2.3 Abschließende Diskussion

In der abschließenden Runde wurden die Ergebnisse aus den einzelnen Gruppen vorgestellt und in der Diskussion wieder zusammengeführt. Hier war Gelegenheit, die übergreifenden Fragestellungen noch einmal auf die einzelnen Sachthemen rückzubeziehen. Nach der Präsentation der einzelnen Arbeitsergebnisse durch die Gruppenmoderatoren waren die Teilnehmer erneut aufgefordert, ihren Klärungsbedarf, Kommentare zu den Ergebnissen und abweichende Meinungen zu äußern. Moderiert von Bettina Harms, kristallisierten die Beiträge noch einmal die wichtigsten Fragestellungen heraus, die in der Vielfalt der formulierten Aufgaben eine besondere Priorität erlangten.

In der anschließenden Diskussion wurden über die dargestellten Arbeitsgruppenergebnisse hinaus weitere Akzentuierungen und Ergänzungen vorgenommen. Neben dem Einwand, dass die zukünftige Kommission genau zu unterscheiden habe, wo sie zur Prüfung berechtigt sei, und wo ihr dagegen durch die Autonomie der genossenschaftlichen Unternehmung Grenzen gesetzt seien, wurde noch einmal angemahnt, die wichtigen Herausforderungen zu beachten, denen sich die Wohnungsgenossenschaften in Zukunft stellen müssen. Hierzu zählen vor allem die demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Entwicklungen, denen die Wohnungsgenossenschaften wie alle anderen Anbieter auf dem Wohnungsmarkt ausgesetzt sind. Es gelte jedoch nicht nur den Anpassungsbedarf zu ermitteln, sondern auch Reaktionsstrategien zu erarbeiten, welche die Besonderheiten der Genossenschaft bewahrten und ihre Vorzüge für die Nutzer zur Geltung brächten. Wichtig sei es auch, (Selbst-) Hilfestrukturen zu schaffen oder auszubauen, damit die einzelnen Wohnungsgenossenschaften den Wandlungsprozessen nicht alleine gegenüber stünden.

Weitere Herausforderungen entstehen den Wohnungsgenossenschaften aus multilaterale Regelungen wie dem Statut der Europäischen Genossenschaft sowie den Kreditvergaberegeln von Basel II. Beide Bestimmungswerke gelte es noch im Interesse der deutschen Wohnungsgenossenschaften zu beeinflussen und in der Anwendung darauf positiv zu nutzen. Insb. Basel II sei auch als Chance

für Umstrukturierungen zu sehen. Insgesamt wurde in der Abschlussrunde darauf verwiesen, dass der Blick nach ‚draußen‘ für die Arbeit der Kommission wichtig sei. Ausländische Erfahrungen müssten in diversen Zusammenhängen erforscht, ihre Anwendbarkeit für die deutsche Situation beurteilt und Impulse aus den jeweiligen Regelungen aufgenommen werden.

Angesprochen wurde auch noch einmal die Diskrepanz zwischen den Erwartungen an die Wohnungsgenossenschaften und ihrer tatsächlichen Situation: Erstere zeigten sich z.B. in den Überlegungen zu möglichen Verkäufen kommunaler Wohnungsbestände an Bewohnergenossenschaften, die sich in der Realität jedoch häufig aufgrund ungünstiger Konditionen als nicht realisierbar erwiesen. Hier müssten die Erwartungen und die Bedingungen aneinander angepasst werden. In den neuen Bundesländern ließe sich erkennen, dass die Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften und Kommunen im Ernstfall sehr wohl funktioniere, da die Wohnungsgenossenschaften häufig die einzigen Partner seien, die überhaupt noch zur Verfügung stünden. Das Ziel wäre jedoch, generell Möglichkeiten für eine verstärkte und verbesserte Zusammenarbeit aufzuzeigen und die Hindernisse auf dem Weg dahin einzuebrennen.

Zum Schluss der Runde fasste Bettina Harms die wichtigsten Punkte noch einmal zusammen. Sie betonte die Notwendigkeit, die Bedingungen regionaler Märkte und langfristiger Entwicklungen zu beachten und Reaktionen darauf nicht zur Aufgabe der einzelnen Unternehmen zu machen. Vielmehr müssten die lokale und überregionale Zusammenarbeit gefördert sowie Unterstützungsstrukturen ausgebaut werden. Darüber hinaus wären Instrumente notwendig, die auf die unterschiedlichen Gegebenheiten angepasst werden könnten. Gleichzeitig wäre bei allen Erwägungen jedoch darauf zu achten, dass die Autonomie der Genossenschaften nicht eingeschränkt, sondern vielmehr gestärkt würde, denn ohne diese gäbe es auch nicht die vorhandene Vielfalt der Genossenschaftsangebote. Die Autonomie als Chance betrachtend, müssten die Wohnungsgenossenschaften in Zukunft stärker als Partner der Wohnungspolitik angesehen werden.

Der Leiter der Unterabteilung Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, MDirig. Thomas Janicki dankte in seinen abschließenden Worten allen Teilnehmern für die konstruktive und ergiebige Ermittlungsarbeit. Er erläuterte die weitere Vorgehensweise, die zu der Einrichtung der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ noch in der laufenden Legislaturperiode führen werde. Dieser dienten die an diesem Tag erarbeiteten Ergebnisse als Grundlage ihres zukünftigen Arbeitsprogramms. Zuletzt äußerte Thomas Janicki die Hoffnung, dass die eingeforderte Kreativität in der Kommission auch ihren Raum finden und zu neuen Lösungen für neue Aufgaben der Wohnungsgenossenschaften führen werde.

3. Konzeption

der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“

Die Aufgabe der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen liegt darin, die gesetzlichen Rahmen- und Förderbedingungen für die Genossenschaften aber auch ihre Strukturen und ihr unternehmerisches Handeln auf Zukunftstauglichkeit zu überprüfen und daraus Handlungsempfehlungen zu entwickeln. Für die organisatorische und insb. inhaltliche Gestaltung dieser Prüfungstätigkeit liefert der vorliegende Bericht Vorschläge. Aus den Ergebnissen des vorbereitenden Workshops entwickelte das Institut für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität zu Berlin eine Konzeption für die Fragestellungen der Kommission, die als Leitfaden ihrer Arbeit dienen kann. Der inhaltlichen Strukturierung gehen Überlegungen zur Organisation der Kommission und zur Gliederung ihrer Arbeit voran, die sich für eine konstruktive und effektive Zusammenarbeit empfehlen.

3.1 Arbeitsstruktur

Aus den Erfahrungen des Workshops sollten für die Zusammensetzung und die Arbeitsweise einer Expertenkommission eine Struktur gewählt werden, die eine inhaltlich ausgewogene Diskussion unterschiedlicher politischer und unternehmerischer Positionen ermöglicht. Für die Kommissionsarbeit bedarf es eines intensiven Prozesses, in dem sogenannte ‚alte‘ und ‚neue‘ Genossenschaften, Forschung, Verbände und Politik die Bedingungen für eine Zusammenarbeit zur Zukunft der Wohnungsgenossenschaften herausarbeiten können. Für das Gelingen dieser Arbeit ist nicht zuletzt eine gleichgewichtige Zusammensetzung der Teilnehmenden aus praktischer Erfahrung, wissenschaftlicher Reflexion und politischer Repräsentation notwendig.

Eine 12+X-Zusammensetzung der Kommission sollte hinsichtlich ihrer personellen Größe die Arbeits- und Diskussionsfähigkeit unterstützen und die Option erhalten, zu spezifischen Themen weitere Experten hinzuziehen oder Gutachten zu vergeben. Die personelle Zusammensetzung sollte nach Kriterien erfolgen, die den Aufgabenstellungen der Kommission von vorneherein Rechnung tragen. Von den zwölf ständigen Mitgliedern sollten jeweils vier den Bereichen Verbände, Wissenschaft und Unternehmen angehören. In diesen Bereichen sollten die folgenden Teilaspekte berücksichtigt werden:

- *Verbände:* Vertreter des GdW, des Deutschen Mietervereins, des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens, der Kommunen (Städtetag)
- *Wissenschaft:* Vertreter der Forschungsbereiche Genossenschaftswesen, Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung
- *Unternehmen:* Vertreter „alter“ und „neuer“ Genossenschaften bei Berücksichtigung regionaler Teilmärkte und spezieller Problemstellungen (z.B. Privatisierungsfälle o.ä.)

X nennt die Zahl der ständigen Gäste aus der Politik, welche die Kommission kontinuierlich begleiten, auch Aufgaben an sie stellen, sie jedoch in ihrer Autonomie nicht einschränken sollten. Zu diesen sollten Vertreter der Bundesministerien mit den Zuständigkeiten für Wohnungswesen, Rechtswesen, Finanzen etc. sowie der Länder gehören.

Darüber hinaus sollte es der Kommission frei stehen, zu einzelnen Sitzungen weitere Gäste hinzuzuziehen, die der Kommission in bestimmten Sachbereichen besondere Auskunft geben können. Desweiteren muss die Kommission ihre Arbeit durch die Vergabe von Unteraufträgen gewährleisten, welche die eigentlichen Untersuchungen von Detailfragestellungen ermöglichen. Mit solchen Forschungs- oder Gutachteraufgaben sollten entsprechend ihrer Qualifikation sowohl die Mitglieder der Kommission mit den durch sie vertretenen Institutionen als auch Fremdeinrichtungen beauftragt werden können. Eine besondere Bedeutung sollte der Organisation und Moderation der Kommissionsarbeit zukommen, die nicht nur der Integration der einzelnen Themenfelder und Interessenlagen dienen muss, sondern auch zum Verständnis der beteiligten, unterschiedlichen ‚Kulturen‘ beitragen kann. Die Position des Vorsitzenden der Kommission sollte deshalb weitgehend ‚neutral‘ und mit einem weiten Überblick über die Belange der Wohnungsgenossenschaften besetzt werden, damit dieser zum einen auch kritische Impulse angemessen verarbeiten, zum anderen zwischen den Wissens- und Interessensgebieten vermitteln kann.

Für die Prüfung der Genossenschaftssituation und -bedingungen sowie ihrer Zukunftsaussichten empfiehlt sich ein Zeitraum von ca. 18 bis 24 Monaten, während dessen die Kommission zu den Schwerpunktthemen exakte Fragestellungen und Aufträge formuliert, entsprechende Untersuchungen durchführt und diese im Folgenden auswertet. Kernelement dieser Arbeit sollten die Treffen der Kommission sein, bei denen sich die Experten austauschen, auf die Ziele ihrer Arbeit verständigen und den Überblick über die einzelnen Unterthemen wahren. Auf diesen Treffen sollte zudem auch der Zusammenhang der verschiedenen Themenbereiche und Unteraufgaben wieder hergestellt werden, um daraus schließlich ein umfassendes Paket von Handlungsempfehlungen zu generieren.

3.2 Arbeitsschritte

Die vorgeschlagene inhaltliche Konzeption der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ richtet sich nach den Ergebnissen des vorangegangenen Workshops „Zukunft der Wohnungsgenossenschaften“ (s. Kapitel 2). Dieser ermittelte die bezüglich der Situation der deutschen Wohnungsgenossenschaften und ihrer Zukunftsaussichten bestehenden Kernfragen. Hieraus ergaben sich Prüfungsaufträge für die Kommission, welche sowohl den Konsens als auch den Dissens der Teilnehmer und damit die angesprochenen verschiedenen Positionen widerspiegeln. Die Ergebnisse des Workshops ließen eine Gewichtung der einzelnen Fragestellungen zu, dennoch sollte es Ziel der Kommissionstätigkeit sein, auf möglichst viele der während des Workshops angesprochenen Themen und Fragen einzugehen. Dazu erscheint eine annähernde Beibehaltung der inhaltlichen Strukturierung des Workshops sinnvoll, das heißt sowohl die äußeren Rahmenbedingungen als auch Fragen der inneren Stärkung sollten Inhalt jedes Arbeitsschrittes der Kommission sein. Möglichkeiten der Finanzierung genossenschaftlicher Unternehmungen sollten stets im Blick behalten und der gegenseitige Einfluss von Stadtentwicklung und Wohnungsgenossenschaften berücksichtigt werden. Nicht zuletzt müssen ausländische Erfahrungen möglichst breit in die Erwägungen der Kommission einbezogen werden, das heißt sie sollten als Teil der Bestandsaufnahme untersucht und entsprechend ihrer Qualität in die jeweiligen Szenarien integriert werden.

Im Laufe der Workshoparbeit kristallisierte sich eine Systematik der Herangehensweise heraus, welche die weiterführende Arbeit gliedern sollte: Die Kommission sollte unterscheiden zwischen

einerseits Fragen, die eine Klärung der aktuellen Situation betreffen, andererseits Vorstellungen und Forderungen, die sich auf Ziele und Potenziale eines zukünftig gestärkten Wohnungsgenossenschaftswesens beziehen. Demzufolge sollte sich die Arbeit der Kommission in drei chronologische Schritte gliedern: Einer Bestandsaufnahme folgt die Entwicklung von Szenarien nach verschiedenen Annahmen, aus deren Kombination bzw. Gegenüberstellung zuletzt Handlungsempfehlungen generiert werden. Dabei sollte die Bestandsaufnahme der aktuellen Situation und zukünftiger Herausforderungen zwar möglichst breit angelegt sein, sich jedoch auf eine knappe, gut strukturierte Phase beschränken und zum größeren Teil durch die Analyse vorhandener Studien und Materialien geleistet werden. Dadurch bliebe für den zweiten Arbeitsschritt, der Entwicklung von Szenarien, ausreichend Raum. Die Handlungsempfehlungen müssten als abschließender Schritt der Kommissionstätigkeit erneut in einer kompakten Auswertung der vorangegangenen Ergebnisse erfolgen.

3.2.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme der genossenschaftlichen Situation sollte entsprechend der auf dem Workshop formulierten Notwendigkeit eine detaillierte Differenzierung der verschiedenen Genossenschaftstypen auf dem Wohnungsmarkt leisten, ihre aktuellen Rahmenbedingungen erfassen, aber auch die zu erwartenden Herausforderungen der zukünftigen Entwicklung beurteilen, denen die Wohnungsgenossenschaften ähnlich wie die anderen Anbieter auf dem Wohnungsmarkt unterworfen sind. Hinzu kommt eine Untersuchung ausländischer Beispiele bezüglich bestimmter Sachbereiche wie z.B. der öffentlichen Förderung oder der gesetzlichen Regelungen. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme stellen die Grundlage für die weitere Analyse dar. Insofern müsste versucht werden, möglichst exakte und umfassende Daten zu ermitteln. Hierzu sollte vordringlich auf bestehende Studien etc. zugegriffen werden. Ein abschließender Leistungsteil der Bestandsaufnahme besteht darin, die Zusammenhänge der bisher überwiegend getrennt vorgenommenen Untersuchungen aufzuzeigen. So sollte beispielsweise auf mögliche Verbindungen zwischen spezifischen Landesförderungen und der regionalen Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften oder auf Wechselbeziehungen zwischen Genossenschaftsgröße und der Akteursrolle im Stadtteil hingewiesen werden.

- *Differenzierung.* In einem ersten Schritt sollten die Wohnungsgenossenschaften nach ‚harten‘ Kriterien der Größe, des Alters, der Struktur und der Finanzierungsformen, sowie nach ‚weichen‘ Kriterien wie Bewohnermischung, Mitgliederbeziehungen, soziales Engagement, Kooperationsformen etc. differenziert werden. Teil dieser Bestandsaufnahme muss auch die Bewertung sein, inwiefern für die weitere Untersuchung relevante *regionale* Unterschiede unter den Unternehmen bestehen. Die Strukturen und Aktivitäten der Genossenschaften sollten hinsichtlich ihrer Wirkung analysiert werden, z.B. müssten die Verläufe von „Privatisierungskäufen“ durch Genossenschaften oder die Effekte bestimmter Kooperationen eruiert werden. Ergebnis der detaillierten Ziel-Wirkungs-Analyse sollte eine Basis von Daten sein, die einerseits Angaben zu den wirtschaftlichen Größen der Wohnungsgenossenschaften, andererseits auch Aussagen zur aktuellen Ausprägung ihrer Akteursrolle machen. Diese Daten müssen zum einen die Stärken der Wohnungsgenossenschaften herausarbeiten, zum anderen ihre Schwächen bzw. Probleme identifizieren.

- *Rahmenbedingungen.* Die Kommission sollte die gesetzlichen, finanziellen, steuerlichen u.ä. Rahmenbedingungen der Wohnungsgenossenschaften durchleuchten, um ihre Situation im Vergleich mit anderen Wohnformen zu beurteilen und mögliche Benachteiligungen zu identifizieren. Insb. die Förderstrukturen im Wohnungsbau sowie Kombinationsmöglichkeiten von Förderprogrammen verschiedener Politikbereiche und staatlicher Ebenen sollten hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit durch die Wohnungsgenossenschaften überprüft werden. In diesen Bereich gehört nicht zuletzt die Untersuchung ausländischer Beispiele für alternative Unterstützungsformen rechtlicher oder finanzieller Art. Wichtig wäre es ebenso, die Auswirkungen möglicher europäischer Bestimmungen, soweit sie absehbar sind, auf das Genossenschaftswesen im Wohnungsbau einzuschätzen.
- *Herausforderungen.* Die zukünftigen demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen an die Wohnungsgenossenschaften müssten regional differenziert eingeschätzt werden, um daraus Handlungsbedarfe abzuleiten. Hierzu gehört auch eine Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum im Allgemeinen, nach Gemeinschaftsformen, wie sie die Genossenschaften bieten, im Besonderen. Diese wäre ebenfalls nach Siedlungstypus und -größe zu differenzieren. Jedoch sollte darauf geachtet werden, dass bei den Annahmen mögliche Steuerungswirkungen der Politik mit in Erwägung gezogen, d.h. bestehende Tendenzen nicht ohne weiteres als gegeben betrachtet werden.

3.2.2 Wohnungsgenossenschaften als Akteure – Szenarien

Wie die Diskussionsbeiträge während des Workshops „Zukunft der Wohnungsgenossenschaften“ erneut herausstellten (vgl. Kap. 2), sind Genossenschaften nicht nur auf dem Wohnungsmarkt Akteure, sondern auch in ihrem nachbarschaftlichen Umfeld. Ihre Angebote richten sich an breite Bevölkerungsgruppen, durch ihre Mitbestimmungsstrukturen sind sie zudem besonders sensibel für den Wandel in der Nachfrage. Ihre Mitgliederorientierung hält sie an, darauf möglichst flexibel zu reagieren. In ihrem Wohnumfeld wirken sich Wohnungsgenossenschaften stabilisierend aus, zum einen alleine durch ihre langfristig angelegte Konstitution und die größere Verbundenheit der Mitglieder, zum anderen aktiv durch potenzielles soziales und integratives Engagement. Die Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ sollte in einem kreativen Analyseschritt diese besonderen Eigenschaften der Wohnungsgenossenschaften herausarbeiten sowie Möglichkeiten zur Unterstützung ihres Akteurspotenzials aufzeigen.

Dazu sollte sie aus verschiedenen Perspektiven Szenarien entwickeln, welche die als Ergebnis des Workshops formulierten Prüfaufträge erfüllen und auf die in der Bestandsaufnahme identifizierten Hindernisse und Grenzen eingehen. In den jeweiligen Szenarien sollten Bedingungen für die zukünftige Entwicklung formuliert und innovative und produktive Ansätze der Stärkung und Erweiterung verfolgt werden. Aus folgenden drei Perspektiven sollte unter Berücksichtigung der einzelnen Aspekte ein Szenarienkomplex erstellt werden:

- *Stärkung der Wohnungsgenossenschaften.* Unter diesem Blickwinkel müssen Maßnahmen und Möglichkeiten durchgespielt werden, die das ‚Produkt‘ „Bewohner- und gemeinschaftsorientierte Unternehmen“ auf dem Wohnungsmarkt stärken. In die kreative Betrachtung mit einbezogen werden sollten insb.

- mögliche Reaktionen der Wohnungsgenossenschaften auf die *Entwicklung der Nachfrage* (vgl. Kap. 2.3.1),
- Maßnahmen zur *Leerstandsbewältigung*,
- Möglichkeiten der *Finanzierung*, insb. der Eigenkapitalgewinnung (vgl. Kap. 2.3.3),
- *interne und externe Strukturverbesserungen* der Wohnungsgenossenschaften, z.B. Dachgenossenschaftsstrukturen, Kooperationen o.ä (vgl. Kap. 2.3.2).
- Bedingungen für *Neugründungen* von Wohnungsgenossenschaften (vgl. Kap. 2.3.1),
- Reformen *legislativer Rahmenbedingungen*, z.B. Reform des Genossenschaftsgesetzes GenG und Vorkaufsrechte entsprechend der Dänischen oder Münchner Beispiele,
- Wege zur besseren *öffentlichen Wahrnehmung* der genossenschaftlichen Leistungen (vgl. Kap. 2.3.1/2).
- *Stärkung der Mitglieder*. Diese Perspektive hat ihren Zielpunkt primär in der sicheren und selbstbestimmten Wohnraumversorgung der Genossenschaftsmitglieder. Diese könnte unterstützt und erweitert werden durch:
 - Berücksichtigung der differenzierten Wohnbedürfnisse verschiedener Mitgliedergruppen,
 - bessere *Einbindung* der Mitglieder und ihrer Interessen (vgl. Kap. 2.3.2),
 - Reform der *Förderung* der Beteiligung an einer Wohnungsgenossenschaft (vgl. Kap. 2.3.4),
 - deutlichere Interpretation der Genossenschaftsbeteiligung als *Vermögensbildung*.
- *Stärkung des Wohnumfeldes*. In diesem Aspekt drehen sich die Erwägungen im wesentlichen um eine stabile Nachbarschaft (vgl. Kap. 2.3.1). Hierfür müssten im Zusammenhang mit Wohnungsgenossenschaften als Akteuren vor allem folgende Handlungsfelder abgewogen werden:
 - Einflussmöglichkeiten der Wohnungsgenossenschaften auf die *soziale Stadtentwicklung*,
 - Formen der *Zusammenarbeit* von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen, beispielsweise beim Stadtumbau
 - Synergieeffekte einer Ausweitung des genossenschaftlichen *Leistungsangebots* auf die Nachbarschaft,
 - Optionen und Konditionen für die *Privatisierung* kommunaler Wohnungsbestände.

Für eine systematische Analyse der Entwicklungspotenziale wäre aus den drei Perspektiven jeweils ein knappes Negativ-Szenarium zu erarbeiten, das aufbauend auf der Bestandsaufnahme die Entwicklung unter den gegebenen, unveränderten Voraussetzungen prognostiziert. Dem gegenübergestellt werden sollten mehrere Positiv-Szenarien, die mit verschiedenen Annahmen arbeiten. Ziel der Gegenüberstellung von Negativ- und Positiv-Szenarien ist eine Verdeutlichung des essentiell notwendigen Reformbedarfs. Innerhalb der Positiv-Szenarien sollten dann vor allem auch die Zusammenhänge bestimmter Reformkomplexe sowie mögliche Synergieeffekte verschiedener Ansätze nachvollzogen werden. Für die Annahmen sind – u.a. unter Einbeziehung ausländischer Beispiele – die öffentlichen und strukturellen Rahmenbedingungen zu variieren (z.B. unterschiedliche Förderbedingungen, erweiterte Finanzierungsmöglichkeiten, verbesserte Einbindung des Akteurs Wohnungsgenossenschaft in die Stadtpolitik, diverse Kooperations- und Vernetzungsformen) bzw. zu verknüpfen. Dadurch sollten die Positiv-Szenarien in verschiedenen Zusammenhängen neue Einsatzfelder und vielfältige Möglichkeiten der sowohl internen als auch externen Kooperation aufzeigen, um jene Bereiche zu veranschaulichen, in denen die Wohnungsgenossenschaften Akteure und vielfach auch Partner einer am Gemeinwohl orientierten Politik sind und sein können.

3.2.3 Handlungsansätze

Die Aufstellung verschiedener Entwicklungsszenarien durch die Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ dient in einem dritten Schritt der Konzeption von Handlungsansätzen. Diese sollten aus der Wirkungsanalyse möglicher Reformen sowie aus der Beurteilung der Abhängigkeiten, der *Realisierbarkeit* und der Kombinierbarkeit einzelner Veränderungen entwickelt werden. Im Ergebnis der verschiedenen Szenarien müsste auch eine Einschätzung der Zielgenauigkeit der verschiedenen Ansätze erfolgen, die ihrerseits eine Bewertung der unterschiedlichen Aktionsstränge und ihrer Verknüpfungsmöglichkeiten erlauben. Handlungsansätze sollte die Kommission auf folgenden Ebenen aufstellen:

- *Politische Öffentlichkeit und Integration von Politikfeldern*
- *Umstrukturierung und Spezifizierung der Förderung genossenschaftlichen Wohnens*
- *Legislativer Rahmen*
- *Kooperationspotenziale in der Stadtentwicklung*
- *Innovative Ansätze in den Genossenschaftsstrukturen*
- *Wissenschaftliche Untersuchung und Monitoring des Wohnungsgenossenschaftswesens*

Aus den verschiedenen Handlungsansätzen wären schließlich direkte Empfehlungen an die beteiligten Akteure zu richten.

Die generierten Handlungsempfehlungen sollten sich zum einen an die öffentliche Steuerung richten, die Einfluss auf die Rahmenbedingungen nimmt sowie durch direkte und indirekte Förderung die Wohnungsgenossenschaften stärkt. Darüber hinaus sollten die Reformvorschläge jedoch auch Hinweise auf Maßnahmen und Selbsthilfepotenziale geben, welche die Wohnungsgenossenschaften für die Konsolidierung und Ausweitung ihres Handlungsrahmens nutzen und so die Anknüpfungspunkte für eine Kooperation mit der öffentlichen Hand hervorheben bzw. ausbauen könnten. Allerdings sollte die Kommission ihre Empfehlungen dergestalt ausarbeiten, dass sie die Fähigkeiten und Möglichkeiten der jeweiligen Akteure berücksichtigen und dementsprechend die Umsetzbarkeit sowie die Vermittelbarkeit der Ansätze gewährleisten.

Anhang

Programm

10:30 Begrüßung durch Achim Großmann, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

10:45 Zukunft der Wohnungsgenossenschaften: Einleitende Referate

- Dr. Uwe Hannig, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen GdW: „*Die Innovationskraft der bestehenden Wohnungsgenossenschaften nutzen*“
- Hans-Jürgen Hermann, Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG: „*Zukunft der Wohnungsgenossenschaften - ein Beispiel aus Berlin*“
- Jan Kuhnert, Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens: „*Wohnungsgenossenschaften: Stärken und Schwierigkeiten*“
- Prof. Dr. Hartmut Häußermann, Humboldt-Universität zu Berlin: „*Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Stabilisierung von Quartieren*“

13:00 Arbeitsgruppen zu einzelnen Themenbereichen

A: Wohnungsgenossenschaften im Strukturwandel der Märkte und Regionen

Moderation: Dr. Tobias Behrens

B: Stärkung genossenschaftlicher Strukturen

Moderation: Uwe Blöcker

C: Finanzierungsalternativen für Wohnungsgenossenschaften

Moderation: Rolf Kalleicher

D: Genossenschaftsförderung

Moderation: Jan Kuhnert

15:30 Auswertung der Arbeitsgruppenergebnisse

Moderation: Bettina Harms, Analyse & Konzepte GmbH

- Vorstellung der Arbeitsgruppenergebnisse
- Diskussion im Plenum
- Zusammenfassung

17:30 Schlusswort durch MDirig. Thomas Janicki, Leiter der Unterabteilung Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Fragestellungen der Arbeitsgruppen

Die folgenden Vorschläge für die inhaltliche Konzeption der vier vorgesehenen Arbeitsgruppen dienen der Vorbereitung auf eine ergebnisorientierte Diskussion in den Gruppen im zweiten Teil des Workshopprogramms. Die Aufteilung der Arbeitsgruppen richtet sich nach sachlichen Bereichen, die grob jene Themen umfassen, die von einer Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ bearbeitet werden sollten.

Am Ende sind noch zwei weitere Themenbereiche angeführt: die „Einbindung in die allgemeine Stadtentwicklung“ sowie „Europäische Einbindung und Erfahrungen aus dem Ausland“. Diese werden auf dem Workshop nicht in einer eigenen Gruppe behandelt, erweitern jedoch den Blickwinkel der anderen Bereiche und sollten bei der Erörterung in den Arbeitsgruppen „mitbedacht“ werden. Die stichwortartigen Inhaltsangaben sind als konturierende Grundlage für die Gruppenarbeit gedacht. Ziel der Gruppen sollte es sein, diejenigen Fragen und Prüfaufträge zu formulieren, welche der zukünftigen Expertenkommission empfohlen werden sollen.

Die vorgeschlagenen Fragestellungen dienen als Diskussionsbasis, die versucht, ein möglichst breites Spektrum kritischer Aspekte anzusprechen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und ohne Ergebnisse vorweg nehmen zu wollen. Sie können im Laufe der Diskussion sowohl ergänzt als auch korrigiert oder ausgewechselt werden. Die zum Teil dezidierte Formulierung soll keine bestimmte Meinung implizieren, sondern lediglich die Diskussion anregen.

Die Teilnehmer tragen in der Gruppe mit ihrem Wissen, ihren Erfahrungen und mit ihren Perspektiven dazu bei, die jeweilige Thematik unter verschiedenen Aspekten zu betrachten, einen Überblick herzustellen und Wesentliches herauszuarbeiten. Sie bringen Hintergrundinformationen und verschiedene Sichtweisen ein und sollen im Ergebnis versuchen, für die zukünftige Kommission eine realisierbare Aufgabenstellung zu formulieren.

Arbeitsgruppe A: Wohnungsgenossenschaften im Strukturwandel der Märkte und Regionen

Situation der Wohnungsgenossenschaften auf den Wohnungsmärkten:

Wohnungsgenossenschaften haben zum Teil mit erheblichen Problemen zu kämpfen. Allerdings ist ihre Situation sowohl regional als auch nach Typen sehr differenziert, so dass kaum von „der Wohnungsgenossenschaft“ gesprochen werden kann. Wie gravierend sind die Probleme der Wohnungsgenossenschaften im Einzelnen, worin unterscheiden sie sich und was impliziert die Differenzierung für potenzielle Handlungsansätze?

Inhalt

- Situation der Wohnungsgenossenschaften differenziert nach Regionen.
- Situation der Wohnungsgenossenschaften differenziert nach Typen.

Fragestellungen:

- Sollten Handlungsansätze in ihrer Vielfalt der Differenzierung der Wohnungsgenossenschaften entsprechen?
- Lassen sich Reformmöglichkeiten finden, die der Selbsthilfekraft der Genossenschaften entspringen?
- In welcher Situation ist der Einsatz öffentlicher Unterstützung dagegen notwendig, um die genossenschaftlichen Unternehmen zu erhalten bzw. ihr kontinuierliches Engagement zu unterstützen?

Genossenschaftliche Erneuerung:

„Genossenschaftliche Erneuerung“ im Sinne fortgesetzten genossenschaftlichen Engagements ist notwendig, um den Genossenschaftsgedanken in den Wohnungsgenossenschaften und in der öffentlichen Wahrnehmung lebendig zu halten. Worin liegt die genossenschaftliche Erneuerung? Welchen Anteil haben die etablierten Wohnungsgenossenschaften daran, welche Rolle spielen Neugründungen?

Inhalt

- Investitionsverhalten der etablierten Wohnungsgenossenschaften
- Situation für Neugründungen
- Neue Aufgabenbereiche für Wohnungsgenossenschaften

Fragestellungen:

- Wie kann genossenschaftliche Erneuerung erfolgen?
- Wie reagieren Genossenschaften auf die veränderte Nachfrage an den Wohnungsmärkten?

Wohnungsgenossenschaften als Käufer kommunaler Wohnungsbestände

Die Privatisierung kommunaler oder ehemals industrieeigener Wohnungsbestände in Bewohnergenossenschaften gilt vielen Experten und Betroffenen als die mieterfreundlichste Lösung. Die wenigen bisher realisierten Projekte leiden jedoch unter erheblichen Schwierigkeiten. Unter welchen Bedingungen können Bewohnergenossenschaften in Privatisierungsbeständen dennoch oder besser verwirklicht werden?

Inhalt

- Genossenschaftsoptionen bezüglich der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände
- Schwierigkeiten und Grenzen der Verkäufe an Wohnungsgenossenschaften wie z.B. die Mitgliederwerbung unter den Mietern, die Eigenkapitalaufbringung etc.

Fragestellungen:

- Unter welchen Bedingungen ist die Übernahme ehemals kommunaler Wohnungsbestände durch Bewohnergenossenschaften realistisch?
- Ist sie aus Sicht der Genossenschaften erstrebenswert?

Arbeitsgruppe B: Stärkung genossenschaftlicher Strukturen

Vernetzungs- und Kooperationsmöglichkeiten von Wohnungsgenossenschaften

Viele Formen der Zusammenarbeit unter den Wohnungsgenossenschaften liegen brach. In der Kooperation der Genossenschaften untereinander sowie in der Nutzbarmachung vorhandener Informationen und Kenntnisse für weitere Projekte könnten Ansätze für die Stärkung des Genossenschaftswesens auf dem Wohnungsmarkt liegen. Ist die Schaffung solcher Strukturen im Sinne genossenschaftlicher Selbsthilfe denkbar?

Inhalt

- Formen der Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften
- Ziele, die mit einer Vernetzung der Genossenschaften erreicht werden können
- Unterstützungsmöglichkeiten alter für neue Wohnungsgenossenschaften

Fragestellungen:

- Welche Kooperationsmöglichkeiten der Wohnungsgenossenschaften untereinander bestehen oder sind vorstellbar?
- Wo liegen Wege, die Beteiligung an solcher Kooperation auszubauen?
- Wie ließe sich die Solidarität der Wohnungsgenossenschaften untereinander generell stärken?

Stärkung der Partizipation in Wohnungsgenossenschaften

Die Partizipation der Mitglieder an den Belangen der Wohnungsgenossenschaft ist Voraussetzung für eine flexible und innovative Ausweitung ihres Engagements. Welche Wege können gefunden bzw. begangen werden, um die Partizipation unter den Genossenschaftsmitgliedern zu stärken?

Inhalt

- Förderung der Mitgliedermitbestimmung und –teilnahme in Wohnungsgenossenschaften
- Gestaltung von Mitgliederbeziehungen
- Aktivierung der Mitglieder für genossenschaftliche Projekte

Fragestellungen:

- Wie lässt sich die Mitbestimmung der Genossenschaftsmitglieder stärken bzw. erhalten?
- Welche genossenschaftlichen Projekte stärken die Bindung der Bewohner an ihre Genossenschaft über die reine Wohnungsversorgung hinaus?
- Wie stehen Kosten und Nutzen solcher Vorhaben zueinander?

Einflussnahme auf den gesellschaftlichen Stellenwert der Wohnungsgenossenschaften

Die Vorteile und besonderen Eigenarten der Wohnungsgenossenschaften sind auf dem Wohnungsmarkt und allgemein in der Gesellschaft vielfach unbekannt. Wie können Genossenschaften die Wahrnehmung ihrer Leistungen aktiv beeinflussen, um einerseits die Nachfrage zu erhöhen, andererseits ihre politische Position zu stärken?

Inhalt

- Öffentliche Darstellung der Wohnungsgenossenschaften
- Möglichkeiten der gemeinsamen „Vermarktung“ des Genossenschaftlichen auf dem Wohnungsmarkt
- Genossenschaftliche Lobbyarbeit

Fragestellungen:

- Wie stellt sich die Wohnungsgenossenschaft in der Öffentlichkeit dar?
- Welche Möglichkeiten der Einflussnahme auf die öffentliche Wahrnehmung bestehen für Wohnungsgenossenschaften?
- An welche Zielgruppen wenden sich genossenschaftliche Aktivitäten?

Arbeitsgruppe C: Finanzierungsalternativen für Wohnungsgenossenschaften

Stärkung der Eigenkapitalsituation der Wohnungsgenossenschaften

Genossenschaftliches Engagement basiert vielfach auf dem Eigenkapital der Unternehmen. Für weitere Vorhaben bzw. um in Zukunft handlungsfähig zu bleiben, sind viele Unternehmen darauf angewiesen, ihren finanziellen Grundstock zu stärken. Welche Wege hierzu lassen sich finden?

Inhalt

- Aktivierung weiterer Eigenkapitalbeiträge der Mitglieder: Genussscheine, Spareinrichtungen etc.
- Einbeziehung von Fremdkapital, wie u.a. Kredite, Fondsbeteiligungen, Förderbeiträge an genossenschaftlichen Unternehmungen

Fragestellungen:

- Welche Möglichkeiten, das Eigenkapital zu erhöhen, stehen den Wohnungsgenossenschaften zur Verfügung?
- Welche Finanzquellen stehen neben den Mitgliederbeiträgen offen?
- Wo liegen die Grenzen der Finanzierung?

Möglichkeiten genossenschaftlicher Zusammenarbeit

Liegen im Bereich wirtschaftlicher Zusammenarbeit und solidarischer Kooperation der Wohnungsgenossenschaften untereinander noch ungenutzte Potenziale, deren Nutzung die Finanzierung genossenschaftlicher Projekte stärken könnte?

Inhalt

- gemeinsame Geschäftstätigkeit, Gemeinschaftsgründungen, genossenschaftliche Verbände o.ä.
- Solidarfonds der Wohnungsgenossenschaften
- Zusammenarbeit mit anderen genossenschaftlichen Branchen

Fragestellungen:

- Welche Effekte lassen sich aus einer wirtschaftlichen Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften erzielen?
- Wo liegen die Grenzen der Zusammenarbeit?
- Ist eine solidarische Nutzung genossenschaftlicher Finanzressourcen nach dem Beispiel der Schweizer Wohnungsgenossenschaften (Stichwort Revolvierender Solidarfonds) auch in Deutschland denkbar?

Berücksichtigung von Immobilien bei Basel II

Durch die Bestimmungen von Basel II könnten sich wegen des vor allem langfristigen und auf grundpfandrechtlichen Sicherheiten basierenden Finanzierungsbedarfs der Wohnungsgenossenschaften die Kreditaufnahme verteuern und die Finanzierungsspielräume verringern. Auf welchen Handlungsbedarf sollten sich Wohnungsgenossenschaften einstellen?

Inhalt

- Vorteile / Nachteile für Wohnungsgenossenschaften als besondere Kundengruppe der Banken

Fragestellungen:

- Auf welche Weise werden Wohnungsgenossenschaften die voraussichtlichen Bewertungskriterien nach Basel II erfüllen können?
- Wie sind die Bedingungen einer transparenteren Kreditvergabe aus der Sicht der Wohnungsgenossenschaften und ihrer Mitglieder einzuschätzen?
- Kann sich aus gesetzlichen Anforderungen an die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (z.B. Pflichtprüfung) eine positive Bewertung des Kreditnehmers „eG“ durch die Banken ergeben?

Arbeitsgruppe D: Genossenschaftsförderung

Ziele einer öffentlichen Förderung von Wohnungsgenossenschaften:

Wohnungsgenossenschaften sind als Rechtsform nicht per se sozialer oder integrativer als andere Wohnungsunternehmen. Eine stärkere Gemeinwohlorientierung als in anderen Wohnungsunternehmen ist in Genossenschaften nicht grundsätzlich gegeben. Andererseits treffen sie auf dem regulierten Wohnungsmarkt besondere Konditionen an, die sie nach Meinung vieler gegenüber anderen Anbietern benachteiligen. Aus welchen Gründen bzw. unter welchen Bedingungen ist die Genossenschaft aus Sicht der Öffentlichkeit „förderwürdig“?

Inhalt

- Stellenwert der Wohnungsgenossenschaften in der öffentlichen Förderung
- Gegenseitige Interessen von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen
- „Förderleistungen“ der Wohnungsgenossenschaften

Fragestellungen:

- Welche Zwecke soll eine Genossenschaftsförderung verfolgen?
- Worin liegt die Gemeinwohlorientierung solcher Förderung?

Objekt und Form einer Genossenschaftsförderung:

Eine Genossenschaftsförderung hat unterschiedliche Effekte, je nach Objekt, auf das sie sich richtet. Die Förderung der Genossenschaftsmitglieder stärkt die Nachfrage nach dieser Wohnform; die Förderung genossenschaftlicher Investitionen in spezifische Projekte stärkt dagegen ihre Innovationskraft. Welche Art der Förderung ist aus Sicht der Wohnungsgenossenschaften attraktiver?

Inhalt

- Objekte öffentlicher Förderung: Genossenschaftsmitglieder, -projekte, -investitionen
- Formen öffentlicher Förderung
- Mögliche Berücksichtigung von Genossenschaftsanteilen im Rahmen der Förderung des Altersvermögensgesetzes

Fragestellungen:

- In welcher Form können Genossenschaften gefördert werden?
- Welche Kombinationsformen sind denkbar?
- Welche Bedingung sollte/kann welche Förderung stellen?

Streitpunkt Eigentumsorientierung

Die Eigentumsorientierung von Wohnungsgenossenschaften ist u.a. ein Mittel, um die Nachfrage nach dieser Wohnform auszuweiten. Ist sie Bedingung für öffentliche Förderung, wie z.B. nach §17 Eigenheimzulagengesetz, kann sie von solchen Genossenschaftsprojekten, die sich langfristig an der Gemeinschaft ausrichten, grundsätzlich nicht genutzt werden. Vor- und Nachteile dieser Bedingung sind gegeneinander abzuwägen.

Inhalt

- Auswirkungen der Eigentumsorientierung als Bedingung für die Förderung seit 1996
- Für und Wider einer Eigentumsorientierung von Wohnungsgenossenschaften
- Andere Formen genossenschaftlicher Eigentumsmodelle mit Vor- und Nachteilen

Fragestellungen:

- Sind eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaften ‚echte‘ Wohnungsgenossenschaften?
- Muss die Eigentumsorientierung, die Wohnungsgenossenschaften jederzeit offen steht, gesetzlich festgeschrieben werden, um effektiv zu sein?

- Welche Effekte hat sie, und stimmen diese mit einem potenziellen Förderziel überein?

Übergeordnete Fragestellungen

Einbindung der Wohnungsgenossenschaften in die allgemeine Stadtentwicklung

In den Arbeitsgruppen sollte die Frage nach der Einbindung der Wohnungsgenossenschaften in die aktuelle Stadtentwicklung stets mitbedacht werden. Die Situation der Wohnungsgenossenschaften ist nicht getrennt von der Entwicklung ihrer Umgebung zu denken. Gleichzeitig besteht im aktiven Engagement für die gemeinsamen Belange der Stadtteilbewohner ein Betätigungsfeld für die Genossenschaften, auf das in Zukunft mehr Gewicht fallen wird.

Insbesondere im Zusammenhang mit einer Neuorientierung der Stadtpolitik, die zunehmend auf die Einbindung der Bewohnerinteressen sowie die Aktivierung der lokalen Stadtteilressourcen und des Engagements seiner Bewohner setzt, könnten die Wohnungsgenossenschaften zu wichtigen Akteuren in der Zusammenarbeit werden – auch im Hinblick auf die soziale Stabilität von Stadtteilen. Die Expertenkommission sollte bei ihren Betrachtungen den gegenseitigen Einfluss der Genossenschaften auf ihre Umgebung nicht außer Acht lassen. Ebenfalls sollte sie die Auswirkungen möglicher Reformansätze auf die allgemeine Entwicklung des Stadtteils in ihre Beurteilung einbeziehen. Nicht zuletzt sollte die Kommission nach Möglichkeiten suchen, mit denen die Stärkung der Genossenschaften im gegenseitigen Interesse auch mit positiven Effekten für die Stadt(teil)entwicklung verbunden werden kann – und vice versa.

Europäische Einbindung und Erfahrungen aus dem Ausland

Die Expertenkommission sollte in ihren Erwägungen berücksichtigen, welche wechselseitigen Impulse aus der wohnungsgenossenschaftlichen Entwicklung in Deutschland und der Diskussion über ein Statut der europäischen Genossenschaften erwachsen könnten.

Darüber hinaus sollte die Expertenkommission der Frage nachgehen, ob im Ausland Erfahrungen bestehen, die nützliche Hinweise für eine Reformierung der Situation der deutschen Wohnungsgenossenschaften bieten? Solche Hinweise könnten beispielsweise den andersartigen Strukturen des jeweiligen Genossenschaftswesens oder den spezifischen Kooperationsformen zwischen Öffentlichkeit und Wohnungsgenossenschaften entlehnt werden. Das Ausland kann Muster für die Herangehensweise an diverse Fragestellungen aufzeigen.

Als Beispiele lassen sich u.a. Norwegen und Schweden erwähnen, in denen die Wohnungsgenossenschaften Ansätze für den Umgang mit veränderter Nachfrage auf den Wohnungsmärkten liefern. In der Schweiz besteht eine institutionalisierte Kooperation der Wohnungsgenossenschaften untereinander, während in Dänemark eine gesetzliche Regelung genossenschaftliche Privatisierungen in bestimmten Situationen des Wohnungsmarkts bevorzugt. In den nordamerikanischen Staaten finden sich interessante Programme für die synergetische Kooperation zwischen Kommune und Wohnungsgenossenschaften.

Diese und andere Beispiele oder Parallelen sollte die Expertenkommission recherchieren und in ihre Betrachtungen einbeziehen. Dabei ist die Übertragbarkeit der Muster anderer Staats- oder Genossenschaftsformen selbstverständlich kritisch zu beachten. Aber gerade der Blick von außen ist häufig in der Lage, aus den ggf. nur wenig vergleichbaren Strukturen die für die eigene Situation interessanten Aspekte herauszuziehen.

Liste der Teilnehmer des Workshops „Zukunft der Wohnungsgenossenschaften“

Dr. Stephan Beetz	Institut für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Univ. Berlin
Dr. Tobias Behrens	Wohnbund e.V.
Uwe Blöcker	Unternehmensberatung Genossenschaftswesen
Daniel Brunner	Institut für Genossenschaftswesen, Philipps-Universität Marburg
Barbara Crome	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Hans-Jürgen Deis	Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Parl. Staatssekretär Achim Großmann	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Prof. Dr. Ing. Eckart Güldenber	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Städtebauförderung - Wohnungswesen
Dr. Uwe Hannig	Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. GdW
Bettina Harms	Analyse & Konzepte GmbH
Prof. Dr. Hartmut Häußermann	Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie, Humboldt-Univ. Berlin
Hans-Jürgen Hermann	Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft v. 1892 eG
MR Manfred Hilgen	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
MDirig. Thomas Janicki	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Rolf Kalleicher	Braunschweiger Baugenossenschaft eG
Frank Karthaus-Fricke	Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.
Herbert Klingohr	Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG
Barbara König	Institut für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Univ. Berlin
Dr. Jörg Koritz	Sächsische Wohnungsgenossenschaft eG
Gesine Kort-Weiher	Deutscher Städtetag, Referat Wohnen
Jan Kuhnert	Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.
RD Friedrich Metschies	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Mathias Metzmacher	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Jacqueline Modes	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Rolf Müller	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Prof. Dr. Hans H. Münkner	Institut für Kooperation in Entwicklungsländern, Philipps-Universität Marburg
Barbara von Neumann-Cosel	Genossenschaftsforum Berlin e.V.
Prof. Dr. Volker H. Peemöller	Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen, Universität Erlangen-Nürnberg
Wilhelm Prey	Bauverein Giesing eG
Norbert Rückriemen	Mietergenossenschaft "Am Bürgerpark Marzahn" eG
Thomas Schaefers	Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. GdW
Peter Schmidt	Wogeno München eG
Staatssekretär a.D. Burghard Schneider	Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Staatssekretär a.D. Wolf Schulgen	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Abt. IV Wohnungswesen, Stadterneuerung, Bauförderung
Prof. Dr. Rolf Steding	Lehrstuhl f. Bürgerl. Recht und Gesellschaftsrecht, Universität Potsdam
Gabriele Sterzenbach	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Dr. Axel Viehweger	Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
MR Dr. Adolf Völker	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Hans-Jürgen Volkerding	Institut f. Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg