

Wohnungsgenossenschaft

Durch Wohnen die Welt verbessern – Wohnungsgenossenschaften für ein solidarisches Miteinander

Text von Sandra Baumann: Studentin an der Leuphana-Universität Lüneburg

Wenn in der Öffentlichkeit die Rede von Wohnraum ist, geht es meist um explodierende Mieten in Ballungsgebieten. Als Studentenstadt ist auch Lüneburg betroffen von Wohnungsmangel und steigenden Mietpreisen. Der Quadratmeterpreis für Mietwohnungen lag 2009 bei 7,10 Euro, im März 2019 sind es bereits 9,20 Euro.¹ An Wohneigentum in städtischen Gebieten ist auch kaum noch zu denken. Entsprechend lohnt sich ein Blick auf die so genannte „dritte Säule“ des Wohnungsmarktes: die Wohnungsgenossenschaften.



Abb. 1: © Rasande Tyskar via Flickr.com

Wohnungsgenossenschaften in Zahlen

- 2016 gibt es in Deutschland etwa 2000 Wohnungsgenossenschaften.
- Die kleinste Genossenschaft umfasst weniger als 10 Wohneinheiten, die größte über 17.000.
- Mit inzwischen 2,2 Mio. Wohnungen machen sie etwa 10% des Mietwohnungsbestandes aus und bieten über 5 Mio. Menschen ein Zuhause.
- Die Größe der Wohnungen liegt mit durchschnittlich 61,5 m² knapp über dem allgemeinen Durchschnitt.²

¹ Landeszeitung vom 20.05.2019: Lüneburg kennt nur eine Richtung (Online am 21.02.20)

² T. Theur (2014): Wohnungsgenossenschaften. In: M. Voigtländer, O. Depenheuer (Hrsg.). Wohneigentum.

- 2017 liegt die durchschnittliche Netto-Kaltmiete in den Genossenschaften bei 5,27 Euro pro m² und damit deutlich unter dem allgemeinen Durchschnitt (7,69 Euro).³

Wie wollen wir wohnen?

Wohnungsgenossenschaften sind eher selten Teil der Diskussion, wenn es um die Wohnungsmarktsituation geht und doch erleben sie gerade ein Revival. Sie blicken auf eine lange Tradition zurück (die erste Wohnungsgenossenschaft wurde 1871 in München gegründet) und galten in Zeiten wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Umbrüche als wertvolle Innovation.⁴ Selbstverwaltung, Selbsthilfe und Selbstverantwortung sind wichtige genossenschaftliche Grundprinzipien, die auch dazu beitragen, dass die Wohnungsgenossenschaften aktuell immer beliebter werden. Das Streben nach Sinn, Transparenz und Nachhaltigkeit prägt unsere aktuelle gesellschaftliche Wertewelt. Genau wie

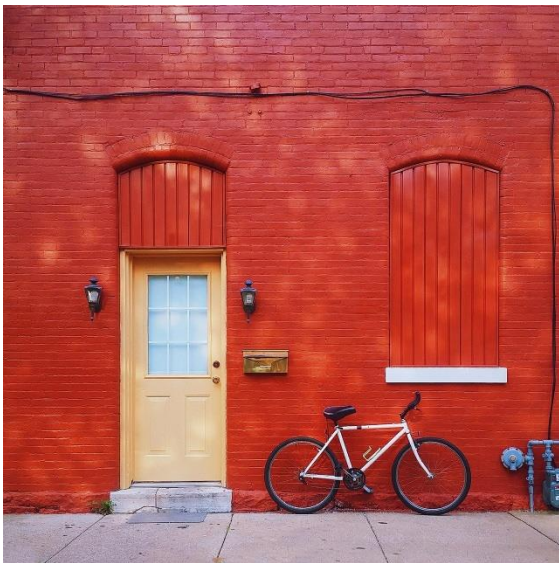


Abb. 2: © Free-Photos via Pixabay

der verstärkte Wunsch nach Stabilität, Verankerung und Selbstverantwortung lässt sich dies mit den Grundsätzen der Wohnungsgenossenschaften bestens vereinbaren.⁵ Auch deswegen sollten sie bei der Auseinandersetzung mit der Kultur der Solidarität berücksichtigt werden, denn auch die Entscheidung wie wir wohnen, wirkt sich auf unsere Umwelt aus.

Eigentum trifft Miete – die „dritte Säule“

Außerdem eröffnen sie eine neue Perspektive auf das Privateigentum. Die Genossenschaften vereinen die Sicherheit von Eigentum mit der Flexibilität von Miete. Der Kauf von Geschäftsanteilen der Genossenschaft entspricht dem Erwerb von Wohnnutzungsrechten. Mitglieder können die Genossenschaftswohnungen ähnlich wie in einem Mietverhältnis nutzen, sind aber gleichzeitig Miteigentümer*innen mit entsprechenden Möglichkeiten der Partizipation. So entsteht nicht nur eine besondere Anreizstruktur, sondern auch Kollektiveigentum mit gleichen Mitgestaltungsrechten für alle - unabhängig vom Umfang der Geschäftsanteile. Die Mitglieder bringen ihre Ideen zur Weiterentwicklung der Genossenschaft und der Wohnanlagen ein und fungieren als Kontrollinstanz für das Management. Dieser Mechanismus und die Tatsache, dass Genossenschaftsanteile nicht auf den Finanzmärkten gehandelt werden, schützen die Genossenschaften vor Spekulationen und rein renditemotivierten Investor*innen. Sie sind also eine Variante, um dem privaten Investorenmarkt Wohnraum zu entziehen, um diesen solidarischer zu gestalten.

³ www.wohnungsbaugenossenschaften.de (Online am 21.02.20)

⁴ T. Theur (2014)

⁵ Ebd.

Mission: (Mehr)Werte schaffen!

Das genossenschaftliche Management hat die knifflige Aufgabe, alle Interessen der Mitglieder unter einen Hut zu bekommen. Außerdem liegt das wirtschaftliche Handeln in den Händen des Teams, denn auch wenn Genossenschaften nicht auf Gewinn ausgerichtet sind, gilt es den des gesetzlich festgelegten Förderauftrag umzusetzen: die Versorgung von Menschen mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Dazu gehört auch die Investition in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung. Das gelingt ihnen statistisch gesehen gut, denn pro Wohnung investieren die Genossenschaften mehr als andere Wohnungsunternehmen – außerdem sind sie langfristig weniger verschuldet und entsprechend selten von Insolvenz betroffen.⁶

Grundsätzlich orientiert sich die Genossenschaft in ihrem Vorgehen an der Strategie des „MemberValue“ – also dem Schaffen von (Mehr)Werten für ihre Mitglieder. Das betrifft zum einen das in Anteile investierte Eigenkapital und dazugehörige Mitgestaltungsmöglichkeiten, aber auch die nachhaltige Unternehmensentwicklung und vor allem das Wohnen selbst.⁷

Was macht gutes Wohnen aus?

Die Frage muss natürlich jede*r für sich selbst beantworten. Die Lebensqualität in den Wohnungsgenossenschaften ist allerdings vergleichsweise hoch.⁸ Einerseits hängt das mit den Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung zusammen. Darüber hinaus sind die Wohnungen oftmals auf verschiedene Bedürfnisse ausgerichtet, z.B. durch Barrierefreiheit. Sollten sich die eigenen Lebensumstände ändern, so besteht die Möglichkeit Wohnungen innerhalb der Genossenschaft zu tauschen (sofern sich passende Tauschpartner*innen finden).

Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft genießen aber auch ein lebenslanges Dauerwohnrecht. Kündigungen wegen z.B. Eigenbedarfs sind also ausgeschlossen. In der Konsequenz ist die Fluktuation der Mietparteien geringer, wodurch Menschen länger in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können. In vielen Genossenschaften entwickelt sich so eine lebendige Nachbarschaft, die wertvolle Unterstützungsstrukturen bildet. Einige Genossenschaften bieten außerdem so genannte „wohnungsrelevante Dienstleistungen“ an:

⁶ Süddeutsche Zeitung vom 04.04.2018: Für wen sich eine Genossenschaftswohnung lohnt (Online am 21.02.20)

⁷ T. Theur (2014)

⁸ Ebd



Betreuungsangebote für Senior*innen und Kinder, Freizeitangebote für Jugendliche oder Reinigungsdienste und Beratungsangebote.⁹

Abb. 3: © Rommel Diaz via Pixabay

Mehrwert für Gemeinschaft

Je nach Ausrichtung der jeweiligen MemberValue-Strategie, kommen die Effekte nicht nur den Genossenschaftsmitgliedern selbst zu Gute. Spielplätze, Grünanlagen und Gemeinschaftsflächen sollen vor allem die Lebensqualität der Mitglieder unterstützen, können aber auch anderen Bewohner*innen der Nachbarschaft genutzt werden. Darüber hinaus gehen Genossenschaften auch Partnerschaften mit lokalen Initiativen und Projekten ein, die sich für z.B. für Klimaschutz, kreative Freiräume oder inklusive Sportangebote einsetzen. Auch in Sachen Mobilität und Infrastruktur können genossenschaftliche Anlagen staatliche Maßnahmen ergänzen oder sogar ersetzen.¹⁰

Unter diesen Aspekten ist die Wohnungsgenossenschaft also nicht nur ein möglicher Ansatz, um explodierenden Mieten und räumlicher Verdrängung in den Städten entgegenzuwirken. Durch die Aufwertung der Lebensräume und der stabilisierenden Funktion für Quartiere, könnte sie auch eine Chance für schrumpfende Gebiete und ländliche Räume sein.¹¹

Allheilmittel Wohnungsgenossenschaft?

Leider nicht. Wie es nun mal so ist, gibt es auch bei den Wohnungsgenossenschaften zwei Seiten der Medaille. Bestehende Genossenschaften, gerade in Ballungsgebieten haben inzwischen lange Wartelisten und teilweise dauert es Jahre, bis Wohnungen frei werden. Es bedarf also langfristiger Planung.

Selbstverwaltung und die genossenschaftlichen Prinzipien sorgen für die Demokratisierung von Wohnraum. Allerdings ist die komplexe Organisation auch mit viel Engagement, Kommunikation und Anpassung verbunden. Deshalb und auch weil häufig das notwendige Knowhow fehlt, scheitern viele Projekte oftmals schon in der Planungsphase.

⁹ Ebd.

¹⁰ T. Theur (2014)

¹¹ Ebd.

Außerdem gibt es finanzielle Hürden, die zu Ausschlüssen führen. Zwar können die Kosten pro Anteil und die Mieten im Sinne der Solidarität geringgehalten werden - um stabiles Wirtschaften zu ermöglichen braucht es jedoch ein bestimmtes Kapitalvolumen. Insbesondere junge Wohnungsgenossenschaften müssen daher oft eine Mindestanzahl von Pflichtanteilen festlegen, um funktionieren zu können.

Darüber hinaus gibt es auch unter den Wohnungsgenossenschaften „schwarze Schafe“. Teilweise müssen bereits Anteile erworben werden, um einen Platz auf der Warteliste zu ergattern. Das führt dazu, dass manche Genossenschaften weitaus mehr Mitglieder haben, als sie über Wohnungen verfügen und kann ein Hinweis für wirtschaftliche Instabilität sein. Da Genossenschaftsmitglieder bei Insolvenz ihre Anteile vollständig verlieren, lohnt sich immer auch ein Blick in die Satzung, um auszuschließen, dass sie auch über ihre Anteile hinaus haftbar sind.¹²

Quellen:

<https://www.landeszeitung.de/blog/lokales/2574595-lueneburg-kennt-nur-eine-richtung>
(Stand 21.02.20)

<https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/bauprojekte-fuer-wen-sich-eine-genossenschaftswohnung-lohnt-1.3928078> (Stand 21.02.20)

THEUR, Theresia (2014): Wohnungsgenossenschaften. In: M. Voigtländer, O. Deppenheuer (Hrsg.), Wohneigentum. Bibliothek des Eigentums, S.77-94, Springer-Verlag, Berlin/Heidelberg

<https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/warum-genossenschaft/7fakten> (Stand 21.02.20)

empfehlenswerter link:

<https://jugend-und-bildung.de/arbeitsmaterial/gemeinsam-unternehmerisch-taetig-das-grundprinzip-der-genossenschaften/>

¹² Süddeutsche Zeitung vom 06.04.2018: Für wen sich eine Genossenschaftswohnung lohnt (Online am 21.02.20)