

## **Potenziale und Perspektiven der Wohnungsgenossenschaften - Ergebnisse der Expertenkommission**

Anrede

### **1 Die Kommission - Struktur, Auftrag und Arbeit**

Die Bundesregierung hat im Jahre 2002 - am Ende der vorigen Legislaturperiode - eine Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften eingesetzt und 12 Persönlichkeiten sowie mich als Vorsitzenden berufen.

Bei den 12 Persönlichkeiten unterschiedlicher Herkunft sind im Wesentlichen drei Bänke vertreten gewesen.

- Die erste Bank bestand aus **Professorinnen und Professoren** der Genossenschaftswissenschaftlichen Lehrstühle der Universitäten und Institute sowie der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften und der Stadtsoziologie.
- Auf der zweiten Bank waren **Vertreter aus der Praxis** - also Unternehmer der kleinen, mittleren und großen Wohnungsgenossenschaften - und

- die dritte Bank repräsentierte **Persönlichkeiten der Verbände:** vom GdW, dem Mieterbund bis hin zum Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens.
- Hinzu kamen **sechs Persönlichkeiten mit Beraterstatus.** Sie waren entsandt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, dem Justiz- und dem Finanzministerium sowie von der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister und Senatoren der Länder, zwei Vertreter der Landesregierungen.

Der Auftrag, den die Kommission erfüllen sollte, und damit die Erwartung der Bundesregierung wurde in der konstituierenden Sitzung im Juli des Jahres 2002 vom Parlamentarischen **Staatssekretär Achim Großmann** wie folgt formuliert:

"Auf den Wohnungsmärkten und bei der sozialen Stadtentwicklung soll die genossenschaftliche Rechtsform künftig besser und dauerhaft zur Geltung kommen, denn wir sind davon überzeugt, dass die demokratischen und solidarischen Grundwerte der Genossenschaften die zivilgesellschaftliche Entwicklung positiv beeinflussen. Und mit der Stärkung der Rechtsform in den genannten Bereichen geht zugleich auch eine Stabilisierung der Wohnungsgenossenschaften als Unternehmen einher, ein sich also gegenseitig befruchtender Prozess."

- Die Kommission hatte einen **professionellen Arbeitsstab**, der bestand aus einer Arbeitsgemeinschaft des Beratungsinstituts Analyse & Konzepte aus Hamburg und dem Genossenschaftswissenschaftlichen Institut an der Philipps-Universität Marburg.

Mit Hilfe dieses Arbeitsstabs hat die Kommission in 14 ganztägigen Sitzungen und Klausurtagungen sowie zusätzlich in Arbeitsgruppen fast zwei Jahre gearbeitet, und die Ergebnisse sind in einem Abschlussbericht am 27.4. d.J. dem zuständigen Bundesminister Dr. Stolpe in Berlin auf einer Pressekonferenz übergeben worden.

Unter der Überschrift "**Potenziale und Perspektiven**" hat die Kommission auf mehr als 700 Druckseiten neben der Bestandsaufnahme Leistungspotenziale der Wohnungsgenossenschaften ermittelt sowie Vorschläge und Handlungsempfehlungen entwickelt.

Der Abschlussbericht, der in der Zwischenzeit im Buchhandel erhältlich und bei Duncker und Humblodt gedruckt und verlegt worden ist, enthält eine **Zusammenfassung und 60 Handlungsempfehlungen**. Letztere, also die Handlungsempfehlungen, sind getrennt nach Empfehlungen an die Wohnungsgenossenschaften selbst, die Politik und die Verbände.

Bei diesem Umfang der Ergebnisse ist nachvollziehbar, dass ich in der heutigen Rede nicht in der Lage bin, alles zu referieren.

Worauf ich hoffe, ist die Bereitschaft der Wohnungsgenossenschaften selbst, aber auch ihrer Verbände, die **Ergebnisse zu prüfen und umzusetzen**. Von der Politik erwarten wir, dass sie die Initiativen begleitet und im Rahmen ihrer Möglichkeiten hilft, denn insgesamt sind unsere Vorschläge darauf gerichtet, das Wohnen bei Genossenschaften auf Dauer nachhaltig zu stärken, um so den dritten Weg neben dem selbstgenutzten Wohneigentum und dem Wohnen zur Miete stärker als in der Vergangenheit im Markt und im Interesse der Sicherheit des Wohnens zu verankern.

## **2 Ergebnisse einstimmig von allen Mitglieder der Kommission getragen**

Auf eine Besonderheit sollte ich zu Beginn aufmerksam machen:

Unbeschadet der Tatsache, dass es bei zwei der 60 Empfehlungen in einem Fall eine und in einem anderen Fall zwei Gegenstimmen gegeben hat, die jedoch ausdrücklich nicht zu abweichenden und formulierten Minderheitenvoten geworden sind, ist der Kommissionsbericht **von den Mitgliedern einstimmig getragen** und verabschiedet worden.

Das war bei der heterogenen Zusammensetzung der Kommission nicht zu erwarten, und das war ein für alle Kommissionsmitglieder sehr **schwieriges Stück Arbeit** mit der Bereitschaft aller zu einem Konsens, der auch erreicht worden ist.

Ich erwähne diese Tatsache auch deshalb, weil darin die Chance liegt, die Bedeutung der Aussagen der Kommission zu stärken und die Umsetzung der Empfehlungen zu erleichtern. Ich erwähne das aber auch deshalb, weil diese Tatsache auf dem Hintergrund anderer Kommissionen und ihrer Berichte offenbar nicht selbstverständlich ist und der Auftraggeber bei unterschiedlichen Voten und abweichenden Empfehlungen in der Umsetzungsphase vor nicht unerheblichen Schwierigkeiten stehen würde.

Unser Bericht ist zwar nicht so spektakulär; da wir jedoch den Streit, den es selbstverständlich auch gegeben hat, in der Kommission selbst ausgetragen und beigelegt haben, **gibt es eine große Chance für die Umsetzung und Nachhaltigkeit.**

### **3 Daten und Fakten zur Ausgangslage**

#### **(1) Zahl der Genossenschaften und Zahl der Wohnungen**

Es gibt in der Bundesrepublik Deutschland 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit 2.150.000 Genossenschaftswohnungen.

Gemessen am Mietwohnungsbestand handelt es sich um 10 % aller im Markt vorhandenen Mietwohnungen.

#### **(2) Zahl der Mitglieder und Geschäftsguthaben**

Es gibt 3 Mio. Genossenschaftsmitglieder mit rd. 3 Mrd. EUR Geschäftsguthaben.

#### **(3) Vermietungsgenossenschaften**

40 % der Wohnungsgenossenschaften in der alten Bundesrepublik und 50 % der Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern sind Vermietungsgenossenschaften, von der Körperschaftssteuer befreit und dadurch insoweit bei der möglichen zusätzlichen Geschäftstätigkeit eingeschränkt.

#### **(4) Spareinrichtungen**

Es gibt 42 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen; davon 6 in den neuen Ländern.

Auf diesen Sachverhalt macht die Kommission auch deshalb aufmerksam, weil durch Basel II und grundsätzliche Änderungen der Finanzierung die Anforderungen steigen und dieses Instrument, das bisher nur eine geringe Verbreitung hat, künftig sehr viel häufiger zur Anwendung kommen sollte.

(5) **Geschäftsguthaben**

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben der Genossenschaftsmitglieder beträgt 1.066 EUR. Es reicht von 500 bis 1.500 EUR. Allerdings gibt es auch Geschäftsguthaben von 5.000 EUR, davon im Osten allerdings nur 1 % und im Westen 4 %.

Ich erwähne diesen Sachverhalt auch deshalb, weil in diesem Bereich für die Zukunft Potenziale für die **Stärkung des Eigenkapitals** und damit der Selbstfinanzierung vorhanden sind. Dabei sollte man daran erinnern, dass die Geschäftsguthaben je Mitglied in früheren Jahrzehnten - zu Beginn der Geschichte der Wohnungsgenossenschaften bis in die 20 Jahre des vorigen Jahrhunderts - in der Regel sehr viel höher waren, und zwar gemessen an den Bau- und Herstellungskosten waren es zwischen 10 und 25 %. Heute sind wir im Durchschnitt bei **1 % oder weniger** angelangt.

Auf diese Potenziale, die die Wohnungsgenossenschaften behutsam mobilisieren müssen, sind wir in Zukunft sehr viel stärker angewiesen als in der Vergangenheit, **weil die öffentliche Förderung**, auf die wir bisher zurückgreifen konnten, uns so nicht mehr zur Verfügung stehen wird.

(6) **Unternehmensgröße**

Bei der Unternehmensgröße der Genossenschaften gibt es eine extrem große Spannweite. Sie reicht von **10 Wohnungen** und einer Vielzahl kleiner Wohnungsgenossenschaften bis hin zu **17.500 Wohnungen** bei einer geringeren Zahl von großen Wohnungsgenossenschaften.

(7) **Das Problem der Kleinen**

In diesem Zusammenhang gibt es eine strukturelle Besonderheit, die neben anderem dadurch zum Ausdruck kommt, dass bei rd. **1.000 Wohnungsgenossenschaften**, also bei der Hälfte, **weniger als 500 Wohnungen** vorhanden sind. Diese Besonderheit hat bei der Kommissionsarbeit deshalb eine Rolle gespielt, weil die Zukunft der Wohnungsgenossenschaften vom **Grad der Professionalisierung** abhängig ist und bei 500 und weniger Wohnungen die Chance der hauptamtlichen Wahrnehmung der Geschäftsaufgaben eher gering oder gar nicht vorhanden ist. Die Zukunft der Wohnungsgenossenschaften wird jedoch vom Grad der Professionalisierung maßgeblich mitbestimmt.



(8) **Vielfalt ist Stärke**

Es gab in der DDR Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) und Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften (GWG).

Es gibt TLG-Genossenschaften, Wohnungsgenossenschaften mit und ohne Bauträgergeschäft, es gibt Baugenossenschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsgenossenschaften, und hinter diesen verschiedenen Namen verbergen sich Unterschiede.

Diese Unterschiede spiegeln eine erhebliche Vielfalt der Wohnungsgenossenschaften; sie ist größer als den Meisten bewusst. Und diese Vielfalt ist ausdrücklich kein Handicap, sondern eine Stärke.

Denn: **Menschen, Nachfrage und Märkte sind von Vielfalt geprägt**, und diese Vielfalt wird von den Wohnungsgenossenschaften wahrgenommen und befriedigt.

(9) **Altersstruktur**

Das Alter der Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften ist bereits heute höher als das **Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung**.

Eine der wesentlichsten Ursachen dafür ist der für Genossenschaftsmitglieder geringere Wohnungswechsel, **also die höhere Verweildauer**, und die spiegelt zugleich ein hohes Maß

an Wohnzufriedenheit - ein Werbe- und Marketingargument, auf das die Wohnungsgenossenschaften unter Wettbewerbsgesichtspunkten stärker als in der Vergangenheit auch öffentlich hinweisen sollten.

Auf der anderen Seite steckt dahinter auch ein Problem.

Denn wenn man die **Altersstruktur** der Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften **des Jahres 2002** zugrunde legt und sie vergleicht mit der **Altersstruktur des Jahres 2020** auf der Basis der 9. koordinierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes, dann lautet das Ergebnis:

Die Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder von heute ist weitgehend identisch mit der Altersstruktur der Gesamtbevölkerung, wie sie erst **für das Jahr 2020 prognostiziert** wird.

Die Botschaft lautet deshalb:

Die Geschäftspolitik der Wohnungsgenossenschaften sollte ohne Wenn und Aber ab sofort darauf konzentriert werden, neue, **jüngere Mitglieder zu werben**, um so die Mitgliederstruktur Stück für Stück zu verjüngen. Das ist aus Gründen der langfristigen Existenzsicherung zwingend erforderlich.

#### 4 Die größte empirische Studie

Diese von mir eben erwähnten strukturellen Besonderheiten und die daraus resultierenden Empfehlungen sind von der Kommission fast vollständig aufgearbeitet worden. Wir hatten dabei die uneingeschränkte Unterstützung des GdW und seiner Verbände, und die Kommission war finanziell in der Lage, erstmals eine **empirische Befragung bei allen Wohnungsgenossenschaften** durchzuführen.

Der Rücklauf, also die Beteiligung der Wohnungsgenossenschaften, war so beachtlich, dass die **Ergebnisse repräsentativ** für alle Wohnungsgenossenschaften sind.

Diese empirische Studie ist die größte und umfassendste, die es bisher gegeben hat. Weitere Einzelheiten dazu befinden sich im Kommissionsbericht.

## 5 Weitere Empfehlungen der Kommission

Ausgehend von dieser Bestandsaufnahme haben wir Empfehlungen an die Wohnungsgenossenschaften, die Verbände und die Politik formuliert, und daraus nenne ich jetzt beispielhaft einige wenige.

### (1) Stellenwert des genossenschaftlichen Wohnens erhöhen - amtliche Statistik

Ich beginne mit einem ganz **einfachen Vorschlag**, der auch noch den Charme hat, dass er **kein Geld** kostet.

**Das genossenschaftliche Wohnen** sollte in der amtlichen Statistik in Zukunft als **eigene statistische Kategorie** ausgewiesen werden - und nicht wie heute unter der statistischen Kategorie der Mietwohnungen so mitgezählt werden, dass sie als genossenschaftliches Wohnen nicht erkennbar sind.

Wer amtlich nicht existent ist, wird kaum oder gar nicht wahrgenommen. In der Mentalität der Deutschen spielt die amtliche Anerkennung häufig eine größere Rolle als die faktische Realität. **Real ist nur, was amtlich ist.**

### (2) Genossenschaftliches Wohnen als Marke

In diesen Zusammenhang gehört aber auch die Empfehlung der Kommission an die Genossenschaften und ihre Verbände, das **genossenschaftliche Wohnen als eigene Marke im Markt** zu etablieren.

Ich spreche nicht über die bereits vorhandenen werblichen Anstrengungen der einzelnen Genossenschaften in ihrem Teilmarkt, sondern darüber, dass es eine gemeinsame Anstrengung geben muss, **um genossenschaftliches Wohnen im öffentlichen Bewusstsein stärker zu verankern**. Dazu gibt es bereits Initiativen. Sie sollten ausgebaut und weiterentwickelt werden.

(3) **Förderplan und Förderbericht**

Wir brauchen darüber hinaus ein **Höchstmaß an Transparenz und Information des Vorstandes und des Aufsichtsrates gegenüber den Mitgliedern**.

Wir empfehlen deshalb künftig einen Förderplan und Förderbericht, in dem der Mitgliedernutzen den Mitgliedern **vom Vorstand** jährlich übermittelt und einsehbar gemacht wird.

Wir wissen, dass viele Ähnliches bereits praktizieren, aber es sind bei Weitem nicht alle und schon gar nicht mit diesem Fokus.

Member value statt Shareholder value - das ist einer der vielen Vorzüge und Stärken der Wohnungsgenossenschaften.

(4) **Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter**

Wir plädieren dafür, **Wohnen und Altersvorsorge** bei Wohnungsgenossenschaften miteinander zu verknüpfen und ein **neues Produkt** zu entwickeln, bei dem die Genossenschaftsmitglieder im Laufe ihres Berufs- und Erwerbslebens **zusätzliche Geschäftsanteile** zeichnen, also ansparen.

Mit dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben sollen diese Sparleistungen vorrangig dazu genutzt werden, **die Wohnkostenbelastung im Alter zu senken oder** - auch das sollte möglich sein - **sich die Geschäftsanteile auszahlen zu lassen.**

Genossenschaftliches Wohnen und diese Form von Alterssicherung bei Wohnungsgenossenschaften wäre auf dem Hintergrund der zum Teil **dramatischen demografischen Entwicklung** ein **strategisches Produkt**. Wir sollten es einführen.

Die Kommission vertritt die Auffassung, dass diese Form der Alterssicherung für Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften **gefördert** werden sollte

- entweder durch die **Integration in die Riester-Rente** oder - falls das politisch zurzeit auf unüberwindbare Widerstände trifft -

- durch eine gesonderte **Förderung der zusätzlichen Geschäftsanteile** der Genossenschaftsmitglieder  
oder - falls auch das kurzfristig nicht möglich sein sollte -
- durch **Pilotprojekte** und ihre Finanzierung aus öffentlichen Mitteln. Projekte dieser Art sind bereits im Feld.
- Die Kommission plädiert dafür, das Produkt in jedem Fall zu entwickeln und anzubieten, also auch dann, wenn es keine öffentliche Förderung geben sollte,

zumal bei der Vermarktung eines solchen Produkts das Vertrauensverhältnis zwischen der Wohnungsgenossenschaft und ihren Mitgliedern und die damit verbundene Bindung zwischen Mitglied und Genossenschaft möglicherweise eine größere Chance bietet, als wenn anonyme Dritte Kapitalsparverträge anbieten.

(5) **Dauerwohnrecht**

Wir plädieren darüber hinaus für die bei einigen Genossenschaften bereits **vorhandene Nutzung des Dauerwohnrechts**.

In diesem Zusammenhang müssen bei der Ausgestaltung des heutigen Dauerwohnrechts nach den Empfehlungen der Kommission einige Änderungen erfolgen. Dazu gehört neben anderem die **Gleichstellung mit dem Erbbaurecht** und bei einkommensschwachen Familien die Absicherung der privaten

Darlehen durch Bürgschaften der Kommune bzw. öffentliche Darlehen.

Weitere Einzelheiten dazu finden sich im Kommissionsbericht.

(6) **Sicherung der Wohnungsversorgung und soziale Stabilisierung von Quartieren**

Die Kommission empfiehlt, **die Partnerschaft** der Wohnungsgenossenschaften mit den Städten und Gemeinden zu stärken, zumal diese

- auf die sozialen Wirkungen des genossenschaftlichen Wohnens,
- die Integration von sozial Schwachen in die Wohnquartiere und
- bei der Stadtentwicklung

auf die Wohnungsgenossenschaften angewiesen sein werden.

Das gilt in besonderem Maße dann, **wenn wider aller Vernunft der Verkauf von kommunalen Wohnungsunternehmen** weiter voranschreiten sollte und die Ordnungsfunktion dieser Unternehmen bedauerlicherweise entfällt.



Für all diese Fälle **empfiehlt die Kommission Förderung**, damit die Genossenschaften überhaupt in die Lage versetzt werden, freiwillig Aufgaben wahrzunehmen, die über ihre Förderung der vorhandenen Mieter hinaus wirken könnten.

Im Einzelnen gehören dazu:

- **Förderung des Anteilserwerbs im Rahmen des Zuschussprogramms**,  
also Kaufpreiszuschüsse zur Reduzierung der sonst für Wohnungsgenossenschaften nicht bezahlbaren maximalen Wettbewerbspreise,
- **eine Gründungsförderung bei der Gründung von neuen Mietergenossenschaften** bzw. die **Förderung bestehender Genossenschaften**, wenn sie diese Wohnungen und die Mieter in ihren Bestand übernehmen.
- In diesen Zusammenhang gehören auch Vorschläge der Kommission
  - für ein **Vorkaufsrecht der Mieter** nach dänischem Modell,
  - für die Bereitstellung von Darlehen für Sozialhilfeempfänger zum Zweck des Kapitalerwerbs,
  - für die Gewährung von Bürgschaften beim Bestandserwerb und
  - für die Förderung von Dachgenossenschaften.

(7) **Streichung der Veräußerungsgewinnbesteuerung**

Die Kommission fordert die Streichung der Veräußerungsgewinnbesteuerung; eine Regelung, die bedauerlicherweise bei der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1990 im § 13 (3) KStG verankert worden ist und dazu führt, dass ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die verkaufen, so mit zusätzlicher Körperschaftsteuer belastet sind, dass der Verkauf an ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen fast unmöglich gemacht wird.

(8) **Wohngeld**

Die Kommission hat nachdrücklich empfohlen, die Wirksamkeit des Wohngeldes - trotz aller Sparerfordernisse - nicht einzuschränken bzw. zu beschädigen. Das Wohngeld wird auch von zahlreichen Genossenschaftsmitgliedern aus sozialen Gründen gebraucht. Es sollte zu jedem Zeitpunkt seine soziale Funktion auf der Höhe der jeweiligen Lebenshaltungskosten bewahren.

(9) **Spareinrichtungen**

Unter der Überschrift Stärkung des Eigenkapitals und Professionalisierung sollte die Gründung von Spareinrichtungen bei Wohnungsgenossenschaften erleichtert werden durch zwei unterschiedliche Wege und Initiativen:

1. Kleine und mittlere Genossenschaften **sollten gemeinsam** berechtigt sein, eine **Spareinrichtung** ins Leben zu rufen und
2. Genossenschaften mit Spareinrichtung sollten die Möglichkeit erhalten, **ihre vorhandene Spareinrichtung** auch anderen Wohnungsgenossenschaften, die über keine Spareinrichtung verfügen, **zu öffnen**.

In beiden Fällen muss das **Kreditwesengesetz (KWG) geprüft** und seine Anwendung auf diese beiden Fälle ausgerichtet werden.

(10) **Professionalisierung, Fusionen und Grunderwerbsteuerbefreiung**

Am Beispiel der Finanzierung und den neuen Eigenkapitalanforderungen für die Kreditwirtschaft durch Basel II muss das Finanzmanagement der Wohnungsgenossenschaften für die Immobilienfinanzierung im Vergleich zur Vergangenheit deutlich gestärkt und weiter professionalisiert werden.

Diese Professionalisierung könnte bei kleinen und mittleren Genossenschaften **über Fusionen** erleichtert werden.

Dazu hat der Gesetzgeber für Ostdeutschland mit einem Zeitfenster bis 2006 - vorbehaltlich der Genehmigung durch die Kommission in Brüssel - die Grunderwerbsteuer ausgesetzt. Das kann hilfreich sein. Im Übrigen empfiehlt die Kommission, die **zeitliche Befristung generell zu streichen und die Befreiung auf ganz Deutschland auszudehnen**.

(11) **Kooperation vor Fusion**

Die Kommission jedoch plädiert für Kooperation vor Fusion, also für **ökonomische Netzwerke**, nicht nur im Zusammenhang mit der Finanzierung, sondern auch für zahlreiche andere Geschäftsfelder der Wohnungsgenossenschaften, in Sonderheit für wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber den Mitgliedern.

Wir plädieren für diese Kooperation, weil Fusionen in der Realität häufig scheitern, weil die Mitglieder der fusionierenden Genossenschaften auf ihre überschaubare und damit gelebte genossenschaftliche Kultur nicht verzichten wollen. Deshalb sind Kooperationen eine vorrangige Alternative.

Auch dazu wäre es wünschenswert, **wenn Pilotprojekte durch öffentliche Förderung** unterstützt werden könnten.

Soweit ich erkennen kann, ist die Chance der Förderung solcher Pilotprojekte auf dem Wege der Realisierung.

(12) Hoch aktuell: Dringend und neu (**§ 38 KStG**)

Der § 38 Körperschaftssteuergesetz soll dazu führen, dass die Rückgewähr von genossenschaftlichen Einlagen der Körperschaftsteuer unterworfen werden soll.

Die Finanzverwaltung hat sich mit Schreiben vom 6.11.2003 diese Interpretation zu eigen gemacht. Das ist ein großer Fehler und völlig inakzeptabel.

**Genossenschaftsanteile müssen sowohl beim Ausscheiden, als auch beim Wechsel von einer Genossenschaft zur anderen, körperschaftssteuerneutral behandelt** werden, zumal nur die Nominalwerte ausgezahlt werden.

Ein letztes Beispiel aus der großen Zahl der noch nicht genannten Kommissionsempfehlungen:

(13) **Stadtumbau Ost**

Auf dem Hintergrund der z.T. dramatischen Entwicklung des Wohnungsleerstandes als Folge einer abnehmenden Bevölkerung in immer mehr Teilmärkten hat die Kommission das Programm "Stadtumbau Ost" ohne jede Einschränkung unterstützt. Sie knüpft daran die Erwartung, dass die Finanzierung des Programms

- **zügig** und **uneingeschränkt** sichergestellt wird,
- dass eine **umfassende Entschuldung** nach § 6 a AHG erfolgt,

- dass eine Förderung **über das bisherige Programmende hinaus** notwendig sei,
- dass für den **Rückbau der Infrastruktur** zusätzliche Mittel bereitgestellt werden und
- dass der Stadtumbau auch in den Teilmärkten außerhalb **von Ostdeutschland** durch ein **Stadtumbauprogramm West** unterstützt wird.

Wahrscheinlich muss man in diesem Zusammenhang sehr viel häufiger darauf hinweisen, dass wir bei der staatlichen Förderung ausdrücklich **nicht über Subventionen** für die Wohnungswirtschaft im herkömmlichen Sinne reden. Denn der Leerstand ist der Bevölkerungsentwicklung und allzu häufig einem extrem schwierigen Arbeitsmarkt geschuldet. Die Wohnung folgt der Arbeit und nicht umgekehrt.

**Wir werben deshalb für Strukturhilfen**, die am Ende sicherstellen sollen, dass Angebot und Nachfrage in den wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten, also Marktwirtschaft, wieder funktioniert. Nur dann werden unsere Städte und Gemeinden auch die Attraktivität bewahren, um unternehmerische Standortentscheidungen für Arbeitsplätze und das Wohnen der Menschen auf Dauer zu sichern.

## 5 **Genossenschaftliches Wohnen als dritter Weg**

Die Kommission ist fest davon überzeugt, dass das genossenschaftliche Wohnen als dritter Weg zwischen dem Wohnen zur Miete und dem selbstgenutzten Wohneigentum nicht nur an Bedeutung gewinnt, sondern auch gestärkt werden muss.

- (1) Die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften **sind Kunden und Kapitalgeber in ein und derselben Person.**

**Es gibt keine nutzerfremden Kapitalinteressen.**

Erwirtschaftete Überschüsse dienen allein der kostendeckenden Bereitstellung von Wohnraum und der sozialen und wirtschaftlichen Förderung der Mitglieder.

**Genossenschaftswohnungen werden nicht privatisiert.**

Sie werden generationsübergreifend mit dem in der Zwischenzeit erwirtschafteten Mehrwert nach den genossenschaftlichen Grundsätzen an die jeweils nächste Generation ungeschmälert weitergegeben.

- (2) **Nutzungsentgelte**

Die Nutzungsentgelte (Miete) liegen nach unseren Feststellungen nicht über dem Durchschnitt der ortsüblichen Vergleichsmiete, in der Regel darunter. Sie sind ein unverzichtbares preisdämpfendes Regulativ.

### (3) **Der dritte Weg**

Genossenschaftliches Wohnen ist nach Auffassung der Kommission der dritte Weg zwischen Miete und selbstgenutztem Wohneigentum.

Diese Wohnform vereint die **Sicherheit des Wohnens mit der erforderlichen Flexibilität**, und das Preis-/Leistungs-Verhältnis kann nicht besser sein, weil es keine Gewinn- und Kapitalinteressen Dritter gibt.

Bei der **Sicherheit des Wohnens** ist das genossenschaftliche Wohnen sehr viel näher am selbstgenutztem Wohneigentum als an der Miete, weil Genossenschaftsmitglieder über eine besondere Form des **Miteigentums** verfügen.

Bei der **Flexibilität** hat das genossenschaftliche Wohnen die gleiche Mobilität und Beweglichkeit, die der Miete innewohnt, zumal es in zahlreichen Teilmärkten beim selbstgenutzten Wohneigentum und dem Verkauf, wenn er durch Berufs- und Standortwechsel erzwungen wird, leider immer häufiger dazu führt, dass der **kurzfristige Verkauf schwieriger** wird und die Preise häufig so sind, dass die ursprünglichen Investitionen, also **Kaufpreise, nicht erzielt werden** können.



## 6 Die genossenschaftlichen Tugenden

- der Selbstverwaltung
- der Selbstbestimmung
- der Selbstverantwortung

sind hochmodern und für die Zukunftsaufgaben unserer Bürger- und Zivilgesellschaft unverzichtbar.

Wir hatten jedoch in der jüngeren Vergangenheit eine Geschichte der **Fremd- statt der Selbstbestimmung.**

- Der soziale Wohnungsbau und seine Segnungen mussten im Interesse der Förderung der Genossenschaftsmitglieder von allen Genossenschaften in Anspruch genommen werden.

Wohnungsämter, Zuteilung und Kostenmiete waren der Preis, also nicht Markt sondern Lenkung, um Knappheit beim Wohnen nach Maßstäben der Gleichheit möglichst rasch zu überwinden. Die Folge der staatlichen Intervention und Regulierung war Fremd- statt Selbstbestimmung.

- Die DDR mit ihrer Zentralverwaltungswirtschaft kannte ohnehin keine Selbstbestimmung und Freiheitsspielräume.

Die Wohnungsgenossenschaften haben diese "Fesseln" freiwillig im Interesse der Förderung ihrer Mitglieder (§ 1 GenG) ertragen.

Die Fesseln sind gelockert oder fallen ab, und die Zentralverwaltungswirtschaft gehört Gott sei Dank der Vergangenheit an.

Die Tugenden der Selbstbestimmung und Selbstverwaltung können wieder uneingeschränkt gelebt werden. Das damit verbundene Verhalten der Menschen fällt nicht vom Himmel, braucht Zeit und muss geübt und stets stimuliert werden.

## **7 Genossenschaftliches Wohnen:**

### **Das Marktmodell der Zukunft zwischen Eigennutz und Solidarität**

Vor mehr als 100 Jahren zur Überwindung der Wohnungsnot von Victor Aime Huber und anderen herausragenden Persönlichkeiten der damaligen Zeit entwickelt, erprobt und mit zunächst großer Breitenwirkung bis heute erfolgreich umgesetzt und betrieben.

Mit dem Potenzial eines schlafenden Riesen, in der medialen Öffentlichkeit verdrängt, fast in Vergessenheit geraten, in den vorhandenen Wohnungsgenossenschaften jedoch außerordentlich vital und kreativ.

Die demokratische Antwort auf andere und neue Not bei der unverzichtbaren Existenzsicherung des Wohnens.

**8 Weitreichende Veränderungen, staatliche Wohlfahrt ade,  
die Renaissance der genossenschaftlichen Tugenden**

Die Einberufung der Kommission geschah vor dem Hintergrund, dass angesichts **weitreichender gesellschaftlicher Veränderungsprozesse** in Deutschland zunehmend auch Wohnungsgenossenschaften vor neuen Herausforderungen stehen.

Der **demografische Wandel** mit einem zu erwartenden deutlichen Bevölkerungsrückgang einerseits und einer erheblichen Veränderung des Altersaufbaus andererseits machen ein grundsätzliches **Umdenken** in nahezu allen gesellschaftlichen und politischen Bereichen erforderlich.

**Die staatlich organisierte Wohlfahrt**, die sich in den letzten Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg in Deutschland herausgebildet hat, ist im bisherigen Umfang **nicht mehr finanzierbar**. Heute und in Zukunft wird der Staat nur noch einen Bruchteil der bisherigen finanziellen Förderung leisten können. Er ist also gezwungen, sich auf die wichtigsten Bereiche zu beschränken.

Um gleichzeitig jedoch eine spürbare **Verschlechterung der sozialen Situation zu verhindern**, müssen neue Wege gefunden werden, die bei einer Verringerung der staatlichen Hilfen zu **mehr privatem Engagement** führen.

**Eine Renaissance** von Selbstverantwortung, Selbsthilfe und bürgerschaftlichem Engagement kann dem Entstehen sozialer Verwerfungen und Probleme entgegenwirken.

**Wohnungsgenossenschaften haben dazu das Potenzial**, die Kommission gibt dazu Antworten und Empfehlungen, und die Wohnungsgenossenschaften selbst sollten davon Gebrauch machen und ihre Chancen nutzen.