

Die Zukunft der Wohnungsgenossenschaften

Expertenkommission ermittelte Potenziale und Perspektiven – „Bewährte und zugleich zeitgemäße Form des Wohnens“

Das selbstbestimmte genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiter zu entwickeln: Dies war das Ziel der im Sommer 2002 von der Bundesregierung einberufenen Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Nun liegt der Abschlussbericht vor.

Am 27. April 2004 wurde er Manfred Stolpe überreicht, dem Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Unter der Leitung von Senator a. D. Jürgen Steinert hatten 14 Fachleute aus Wohnungswirtschaft, Verbänden und Wissenschaft Potenziale und Perspektiven der rund zweitausend Wohnungsgenossenschaften in Deutschland ermittelt. Das Institut für Genossenschaftswesen der Philipps-Universität begleitete die Kommission, gemeinsam mit dem Hamburger Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte, in wissenschaftlicher und organisatorischer Hinsicht. Professor Dr. Volker Beuthien, Direktor am Marburger Genossenschaftsinstitut, war als Experte zugleich Mitglied der Kommission.

In 14 Sitzungen hatte das Gremium eine siebenhundertseitige Bestandsaufnahme des Wohnens bei Genossenschaften zusammengestellt und Empfehlungen für seine Weiterentwicklung vor dem Hintergrund demografischer Veränderungen erarbeitet. Auch wissenschaftliche Einrichtungen und Experten aus Politik und Verwaltung beteiligten sich als Berater. Sechzig Empfehlungen an die Politik, die Genossenschaften und ihre Verbände waren das Ergebnis.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau bietet nach Ansicht der Experten eine zukunftsfähige und moderne Form des Wohnens neben der Mietwohnung und dem Wohnen im Eigenheim. Den Wohnungsgenossenschaften in Deutschland sind rund drei Millionen Menschen als Mitglieder verbunden. Mit ihren 2,15 Millionen Wohnungen bewirtschaften sie etwa zehn Prozent des deutschen Mietwohnungsmarkts.

Die Gründe für diesen hohen Anteil liegen unter anderem in der hohen Zufriedenheit der Mitglieder. Etwa siebzig Prozent von ihnen sind

mit ihrer Wohnsituation „zufrieden“ bis „sehr zufrieden“. Ein weiteres Indiz ist ihre langjährige Verbundenheit mit der eigenen Genossenschaft: Sie leben im Mittel 19 Jahre lang in ihren Wohnungen, Mitglied der Genossenschaft bleiben sie durchschnittlich 24 Jahre.

Als Vorteile schätzen sie vor allem die Sicherheit des Wohnraums und die langfristige Kalkulierbarkeit des Nutzungsentgelts, das zumeist unterhalb der örtlichen Vergleichsmiete liegt. Wohnungsgenossenschaften gelingt eine entsprechende Kostenkalkulation, weil sie keine nutzerfremden Kapitalinteressen mit hohen Profiten bedienen müssen. Die erwirtschafteten Erlöse kommen vielmehr der Sicherung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands zugute.

Nach Ansicht der Expertenkommission bietet das Modell genossenschaftlichen Wohnens das Potenzial, auf die demografischen Herausforderungen einer älter werdenden Gesellschaft zu reagieren. Der Grundgedanke dabei ist, schon im Lauf des Erwerbslebens zusätzliche Genossenschaftsanteile zu

zeichnen, mit denen sich dann, nach Austritt aus dem Erwerbsleben, die Wohnkosten senken lassen.

Zu diesem Modell hatte die Kommission bereits Ende 2003 anlässlich der Beratungen zum Haushaltsbegleitgesetz 2004 ein Vorabvotum veröffentlicht. Da die Riester-Rente dieser Form der Altersvorsorge nicht entgegenkommt, empfahl die Kommission eine gesonderte Förderung der neu erworbenen Anteile. Die Genossenschaften ihrerseits müssten dann Vorkehrungen für die Sicherheit des eingesetzten Kapitals treffen.

Alternative für junge Familien

Auch jungen Familien eröffnet das Genossenschaftsmodell Alternativen zum Wohneigentum, weil es Sicherheit und zugleich Flexibilität bietet. Unter bestimmten Bedingungen fördert auch das derzeit geltende Eigenheimzulagengesetz den Erwerb von Geschäftsanteilen. Möglich, obgleich wenig beansprucht, ist auch die Förderung von Geschäftsanteilen als Arbeitnehmersparzulage. Weitere Optionen

bieten das Wohnungsbauprämien-gesetz und landesgesetzliche Förderprogramme. Selbst ein Bausparvertrag kann zur Anschaffung von Geschäftsanteilen genutzt werden.

Die Förderung von Wohnungsgenossenschaften hält die Expertenkommission grundsätzlich für sinnvoll – unter der Voraussetzung, dass diese Leistungen für das Gemeinwohl erbringen. Sie bevorzugt aber eine Vorgehensweise, wie sie bereits in die Überlegungen der Bundesregierung im Rahmen der Beratungen zum Haushaltsbegleitgesetz 2004 eingeflossen ist: ein Zuschussprogramm zur Strukturverbesserung in den Städten, das den individuellen, bundesweit einheitlichen Anspruch auf Eigenheimzulage durch ein Investitionsprogramm der Länder ersetzt. Die Förderung sei nicht zuletzt deshalb gerechtfertigt, weil das genossenschaftliche Wohnen einen erheblichen Beitrag für stabile Stadtquartiere erbringt.

Um die breiten Möglichkeiten dieser Wohnform aufzuzeigen, sollten die Genossenschaften allerdings ihre Kommunikation verbessern, und zwar sowohl nach innen als auch nach außen, damit das Wohnen in Genossenschaften als bewährte und zugleich zeitgemäße Form des Wohnens stärker ins Bewusstsein der Bevölkerung rückt.

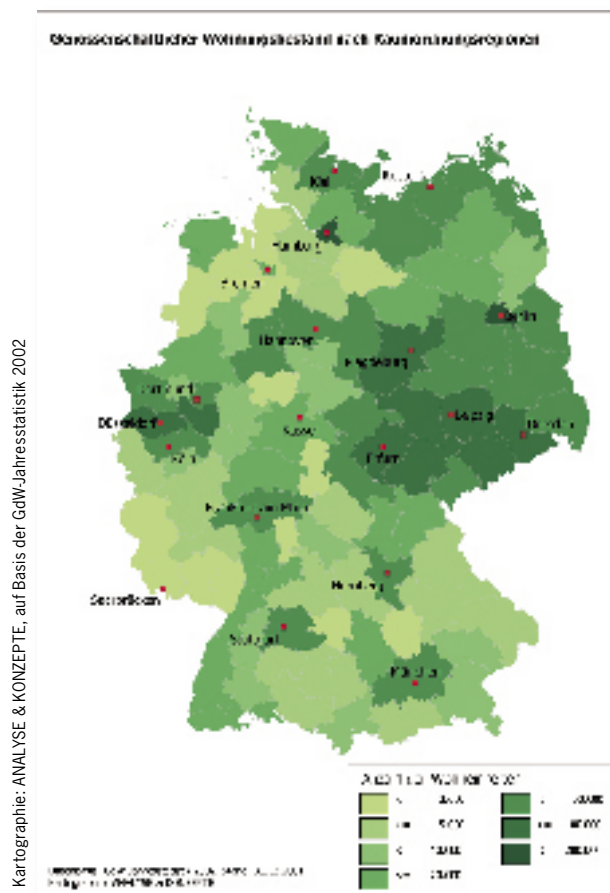
Der Bericht der Expertenkommission erschien mittlerweile bei Duncker & Humblot. Kurzfassung und Empfehlungen sind im Netz zu finden: www.expertenkommission-genossenschaften.de.

Die von der Kommission vorgelegten Impulse werden in Kürze vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen mit Modellvorhaben einerseits zur Erschließung von Genossenschaftspotenzialen und andererseits zur Altersvorsorge mit und in Wohnungsgenossenschaften fortgeführt.

>> Daniel Brunner

Kontakt

Dipl.-Volkswirt Daniel Brunner
Institut für Genossenschaftswesen
Am Plan 2
35032 Marburg
Tel. (06421) 28 23186
E-Mail: brunner@wiwi.uni-marburg.de



Erheblicher Beitrag für stabile Stadtquartiere: Häufigkeit genossenschaftlicher Wohneinheiten in Deutschland