

Wohnungs- genossenschaften

Potenziale und Perspektiven

Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften



Duncker & Humblot
für Bauwesen und
Kommunikation



Bundesministerium
für Verkehr, Bau-
und Wohnungswesen



Duncker & Humblot · Berlin

Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven

Wohnungs- genossenschaften

Potenziale und Perspektiven

Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften



Duncker & Humblot · Berlin

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische
Daten sind im Internet über <<http://dnb.ddb.de>> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten

© 2004 Duncker & Humblot GmbH, Berlin

ISBN 3-428-11581-3

Internet: <http://www.duncker-humblot.de>

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ☺

Impressum
Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen
Invalidenstr. 44, 10115 Berlin

Auftraggeber

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen, vertreten durch das Bundesamt
für Bauwesen und Raumordnung
Deichmanns Aue 31-37, 53179 Bonn

Bearbeitung

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien
und Tourismus mbH
Friedensallee 9, 22765 Hamburg

Institut für Genossenschaftswesen
an der Philipps-Universität Marburg
Am Plan 2, 35032 Marburg

Texte und Abbildungen

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien
und Tourismus mbH

Institut für Genossenschaftswesen
an der Philipps-Universität Marburg

Expertenkommission Wohnungsgenossenschaf-
ten

Institut für Genossenschaftswesen
Westfälische Wilhelms-Universität Münster

Gestaltung

Florian Harms Texte und Schriften

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien
und Tourismus mbH

Umschlag

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Druck

Westkreuz-Druckerei Ahrens KG,
Berlin / Bonn

Inhaltsübersicht

Kurzfassung

Bericht

Einführung	39
1 Merkmale von Wohnungsgenossenschaften	49
2 Rahmenbedingungen und internationale Entwicklungen	59
3 Situation und Marktperspektiven.....	107
4 Spezifische Leistungspotenziale	359
5 Handlungsfelder.....	453
6 Empfehlungen	671

Anhang

Abbildungsverzeichnis.....	717
Quellenverzeichnis	725
Abkürzungsverzeichnis.....	739
Index.....	743

Inhalt

Kurzfassung

1.1	Auftrag und Arbeitsweise der Kommission	19
1.2	Merkmale und Potenziale von Wohnungsgenossenschaften	21
1.3	Situationsanalyse	22
1.4	Handlungsfelder	25
1.4.1	Finanzierung	25
1.4.2	Kommunikation	27
1.4.3	Kooperationen	30
1.4.4	Altersvorsorge	32
1.4.5	Förderung	34
1.4.6	Marketing	37

Bericht

Einführung	39
A. Die Expertenkommission und ihr Auftrag	41
B. Mitglieder der Kommission	42
Berufene Mitglieder	42
Mitberatende Gäste	43
Arbeitsstab	44
C. Arbeitsweise der Kommission	45
D. Aufbau des Berichtes	47
1 Merkmale von Wohnungsgenossenschaften	49
1.1 Die genossenschaftlichen Prinzipien	49
1.2 Der Förderzweck nach dem Genossenschaftsgesetz (GenG)	51
1.2.1 Das Zielsystem der Wohnungsgenossenschaften	53
1.2.2 Die wirtschaftliche Förderung als Hauptziel	54
1.2.3 Ökonomisches Ziel	55
1.2.4 Soziale und kulturelle Leistungen	55
1.3 Vorteile und Potenziale für die Mitglieder	56

2	Rahmenbedingungen und internationale Entwicklungen	59
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	59
2.1.1	Gesellschaftsrechtliche oder schuldrechtliche Ausgestaltung der Fördergeschäftsbeziehung	59
2.1.2	Mietrechtliche Probleme	61
2.1.2.1	Geltung wesentlicher Schutzvorschriften	61
2.1.2.2	Besonderer Kündigungsschutz	62
2.1.2.3	Insbesondere: Kündigung wegen Unterbelegung.....	63
2.1.2.4	Insbesondere: Kündigung bei geplantem Abriss	65
2.1.2.5	Anwendbarkeit der Regelungen über die Miethöhe.....	66
2.1.3	Rechtsformvergleich	67
2.1.4	Anderere Formen der Wohnraumversorgung	69
2.1.5	Die genossenschaftliche Pflichtprüfung.....	70
2.2	Steuerliche Rahmenbedingungen	73
2.2.1	Allgemeines.....	73
2.2.2	Grundlagen der Besteuerung für Wohnungsgenossenschaften... 74	
2.2.2.1	Befreiungstatbestand des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG	74
2.2.2.2	Ermittlung des Gewinns	75
2.2.2.3	Eingeschränkte Verlustverrechnung gemäß § 13 Abs. 3 Sätze 2 bis 11 KStG	76
2.2.2.4	Substanzsteuern	78
2.2.2.5	Umsatzsteuer	78
2.2.2.6	Grunderwerbsteuer	78
2.2.2.7	Förderung durch § 17 Eigenheimzulagengesetz	80
2.2.2.8	Ebene der Mitglieder	83
2.2.3	Besteuerungsvergleich mit anderen Formen der Wohnraum- versorgung	84
2.3	Internationale Entwicklungen	85
2.3.1	Einleitung	85
2.3.2	Europäische Genossenschaft.....	85
2.3.2.1	Historische Entwicklung.....	86
2.3.2.2	Gang des europäischen Gesetzgebungsverfahrens	87
2.3.2.3	Gründungsvoraussetzungen.....	88
2.3.2.4	Gestaltungsmöglichkeiten.....	89
2.3.2.5	Auswirkungen auf das deutsche Genossenschaftsrecht.....	91
2.3.3	Aufgabe der Sitztheorie zugunsten der Gründungstheorie	92
2.3.4	Empfehlung der EU-Kommission zur Unabhängigkeit des Abschlussprüfers in der EU	92
2.3.4.1	Kernpunkte der Empfehlung	93
2.3.4.2	Auswirkungen der Empfehlung auf das deutsche Prüfungs- verbandswesen	94
2.3.5	Auswirkungen des Deutschen Corporate Governance Kodex auf das Genossenschaftsrecht	96
2.3.6	Betrachtung ausgewählter Genossenschaftsmodelle europäischer Länder	97
2.3.6.1	Norwegen.....	97
2.3.6.2	Schweden	100

2.3.6.3	Dänemark.....	103
3	Situation und Marktperspektiven.....	107
3.1	Aktuelle Situation der Wohnungsgenossenschaften in Ost- und Westdeutschland – Ergebnisse der repräsentativen Befragung.	111
3.1.1	Einleitung	111
3.1.1.1	Methoden und Quellen.....	111
3.1.1.2	Aufbau der Darstellung	113
	Exkurs: Zur Geschichte der Wohnungsbaugenossenschaften...	115
3.1.2	Wohnungsgenossenschaften im Überblick.....	124
3.1.2.1	Charakteristik des Wohnungsbestandes	131
3.1.2.2	Wohnungsleerstand und Fluktuation	152
3.1.2.3	Mitgliederentwicklung	161
3.1.3	Bewohnerstrukturen.....	167
3.1.3.1	Haushaltsgröße und Altersstruktur	167
3.1.3.2	Berufsgruppen und Einkommen	170
3.1.4	Wirtschaftliche Situation	172
3.1.4.1	Eigenkapitalausstattung und Rendite	172
3.1.4.2	Finanzielle Beiträge der Mitglieder.....	180
3.1.4.3	Dividende	189
3.1.4.4	Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung	192
3.1.5	Grundzüge der wohnungsgenossenschaftlichen Geschäftspolitik	194
3.1.5.1	Aufgaben und Organisation	194
3.1.5.2	Wirtschaftsplanung	206
3.1.5.3	Agieren am Markt.....	208
3.1.5.4	Dienstleistungen für Mitglieder	216
3.1.5.5	Kooperationen.....	227
3.1.6	Wohnsituation der Mitglieder	230
3.1.6.1	Mitgliedschafts- und Wohndauer	230
3.1.6.2	Wohnungsversorgung	230
3.1.6.3	Wohnzufriedenheit	235
3.1.6.4	Umzugsabsichten und Umzugsgründe	237
3.1.7	Engagement.....	240
3.1.7.1	Gründe für den Bezug einer Genossenschaftswohnung	240
3.1.7.2	Verbesserung der eigenen Wohnung	242
3.1.7.3	Ehrenamtliches Engagement.....	244
3.1.7.4	Zeichnung zusätzlicher Genossenschaftsanteile	251
3.1.8	Partizipation	253
3.1.8.1	Gemeinsame Aktivitäten in der Nachbarschaft	253
3.1.8.2	Teilnahme an Vertreterwahlen und Mitgliederversammlungen...	254
3.1.8.3	Mitbestimmung und Mitwirkungsmöglichkeiten	255
3.2	Perspektiven der allgemeinen Marktentwicklung und strukturelle Entwicklung der Nachfrage in Ost- und Westdeutschland	257
3.2.1	Perspektiven der allgemeinen Marktentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland	257

3.2.1.1	Perspektiven der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	257
3.2.1.2	Wohnflächennachfrage	269
3.2.1.3	Entwicklungsperspektiven des Wohnungsangebotes	273
3.2.1.4	Entwicklungsperspektive des Wohnungsmarktes in den Regionen.....	281
3.2.2	Strukturelle Entwicklung der Nachfrage.....	287
3.2.2.1	Entwicklung der Haushaltstypen.....	287
3.2.2.2	Lebensstile und Nachfragerwünsche.....	291
3.2.2.3	Haushaltstypen und Lebensstile im Lebenswandel.....	294
3.2.2.4	Eigentum und Miete	299
3.3	Marktperspektiven für Wohnungsgenossenschaften	303
3.3.1	Zielgruppenpotenziale für ein genossenschaftliches Woh- nungsangebot	304
3.3.1.1	Quantitative Entwicklung der Nachfragergruppen	304
3.3.1.2	Bestimmung der Zielgruppenpotenziale	305
3.3.2	Rahmenbedingungen der Nachfrageentwicklung.....	311
3.3.2.1	Entwicklung der Haushaltsgrößen	311
3.3.2.2	Altersentwicklung der Bevölkerung.....	312
3.3.2.3	Wohnflächeninanspruchnahme der einzelnen Haushalte	315
3.3.2.4	Zuwanderung	316
3.3.2.5	Neue Wohnformen	317
3.3.2.6	Genossenschaftliches Wohnen als Alternative zum Wohn- eigentum	319
3.3.3	Marktanpassung des Bestandes	321
3.3.3.1	Marktperspektive des genossenschaftlichen Wohnungs- bestandes	321
3.3.3.2	Marktanpassung und Modernisierungsbedarf	325
3.3.3.3	Entwicklung der Mitgliederstruktur.....	329
3.4	Exkurs: Spezifische Problemlagen ostdeutscher Wohnungs- genossenschaften.....	333
3.4.1	Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes.....	333
3.4.1.1	Entwicklung der Nachfrage	333
3.4.1.2	Stadt-Umland-Wanderung	334
3.4.1.3	Leerstandsentwicklung in den Städten	335
3.4.1.4	Stadtumbau	335
3.4.2	Typologie der Wohnungsgenossenschaften.....	336
3.4.3	Wohnungsbestand	338
3.4.4	Finanzierungsbedarf für Modernisierungsmaßnahmen.....	338
3.4.5	Mitgliederentwicklung	339
3.4.6	Wirtschaftliche Entwicklung	340
3.4.6.1	Leerstand	340
3.4.6.2	Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	342
3.4.6.3	Insolvenzgefahr	342
3.4.6.4	Fusionen	343
3.4.7	Aktuelle und zukünftige Herausforderungen (Ergebnisse der Wohnungsgenossenschaftsbefragung 2003)	344
3.5	Fazit	347

3.5.1	Die Situation von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland	347
3.5.2	Perspektiven des Wohnungsmarktes	352
3.5.3	Handlungsbedarf	354
4	Spezifische Leistungspotenziale	359
4.1	Die Rolle von Wohnungsgenossenschaften in der Zivilgesellschaft	359
4.1.1	Wertewandel und gesellschaftliche Integration	360
4.1.2	Die Bürgergesellschaft.....	361
4.1.3	Welche Vorteile bietet die Bürgergesellschaft?	363
4.1.4	Die Rolle der Wohnungsgenossenschaften in der postmodernen Gesellschaft	365
4.1.5	Defizite und Probleme	367
4.1.6	Potenziale.....	368
4.2	Perspektiven der zukünftigen Altersversorgung	371
4.3	Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften im Rahmen von Stadtentwicklung und Stadtumbau.....	377
4.3.1	Spezifische Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften	378
4.3.2	Nachbarschaftsentwicklung.....	380
4.3.2.1	Beschreibung des Problemfeldes	380
4.3.2.2	Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften.....	383
4.3.2.3	Beispielprojekte.....	387
4.3.3	Erhalt preiswerter Wohnungsbestände.....	397
4.3.3.1	Beschreibung des Problemfeldes „Veräußerung kommunaler und sonstiger Wohnungsbestände“	397
4.3.3.2	Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften.....	399
4.3.3.3	Beispielprojekte.....	400
4.3.3.4	Beschreibung des Problemfeldes „Verkauf von Altbaubeständen in aufwertungsgefährdeten Quartieren“	406
4.3.3.5	Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften.....	407
4.3.3.6	Beispielprojekte.....	408
4.3.4	Stärkung der Wohnfunktion in schrumpfenden Städten	411
4.3.4.1	Beschreibung des Problemfeldes	411
4.3.4.2	Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften.....	413
4.3.4.3	Beispielprojekte.....	414
4.3.5	Stärkung der Wohnfunktion in Kernstädten wachsender und stagnierender Regionen	420
4.3.5.1	Beschreibung des Problemfeldes	420
4.3.5.2	Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften	425
4.3.5.3	Beispielprojekte.....	428
4.3.6	Schlussfolgerungen und Empfehlungen	447
5	Handlungsfelder.....	453
5.1	Finanzierung	453
5.1.1	Vorbemerkungen.....	453
5.1.2	Definition der Finanzierungsbedarfe.....	455

5.1.2.1	Grundsätzliche Problematik	455
5.1.2.2	Differenzierung von Finanzierungsbedarfen	468
5.1.3	Finanzierungsperspektiven von Wohnungsgenossenschaften vor dem Hintergrund von „Basel II“	471
5.1.3.1	Inhalt und Relevanz von Basel II	471
5.1.3.2	Betroffenheit von Wohnungsgenossenschaften durch „Basel II“	482
5.1.4	Finanzierungsquellen für Wohnungsgenossenschaften	486
5.1.4.1	Grundsätzliche Überlegungen	486
5.1.4.2	Finanzierungsquelle Eigenkapital	487
5.1.4.3	Finanzierungsquelle hybride Kapitalformen	494
5.1.4.4	Finanzierungsquelle Fremdkapital	499
5.1.4.5	Andere finanzierungsrelevante Instrumente	506
5.1.4.6	Finanzierungskooperationen	509
5.2	Kommunikation und Marketing	515
5.2.1	Einleitung	515
5.2.1.1	Bedeutung der Kommunikation für die Wohnungsgenossen- schaften	516
5.2.1.2	Aktuelle Situation	519
5.2.1.3	Nutzungsgrad und Chancen elektronischer Kommunika- tionsmedien	520
5.2.2	Interne Kommunikation	522
5.2.2.1	Ziele und Aufgaben der internen Kommunikation	522
5.2.2.2	Information, Dialog und Partizipation innerhalb der Genossen- schaften	522
5.2.2.3	Kommunikationsebenen	525
5.2.2.4	Bausteine und Instrumente der internen Kommunikation	530
5.2.3	Externe Kommunikation	530
5.2.3.1	Außendarstellung und Fremdwahrnehmung der Wohnungs- genossenschaften	532
5.2.3.2	Ziele und Aufgaben der externen Kommunikation	533
5.2.3.3	Genossenschaftliches Wohnen als „Marke“	536
5.2.3.4	Umsetzungsmöglichkeiten für ein Markenkonzept	538
5.2.3.5	Bausteine und Instrumente der externen Kommunikation	543
5.2.4	Kommunikation und Kooperation zwischen Wohnungs- genossenschaften	544
5.2.5	Empfehlungen	545
5.2.5.1	Empfehlungen zum Themenbereich „Interne Kommunikation“ ..	545
5.2.5.2	Empfehlungen zum Themenbereich „Externe Kommunikation“ ..	546
5.2.5.3	Empfehlungen zum Themenbereich „Kooperation“	548
5.3	Kooperationen	551
5.3.1	Einleitung	551
5.3.2	Kooperationen als aktuelles Organisationsmodell	552
5.3.3	Aktuelle Situation der Wohnungsgenossenschaften	556
5.3.3.1	Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft und ihre kooperationsrelevanten Folgen	556

5.3.3.2	Zukunftspotenziale für Wohnungsgenossenschaften durch Kooperationen: Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit	564
5.3.4	Ausgestaltung wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen	568
5.3.4.1	Potenzielle Kooperationspartner	568
5.3.4.2	Klassifizierung von Kooperationsbereichen	571
5.3.4.3	Zwingende Kooperationsbereiche	573
5.3.4.4	Mögliche Kooperationsbereiche	578
5.3.4.5	Kooperationshindernisse	586
5.3.4.6	Geeignete Kooperationsformen	589
5.3.5	Voraussetzungen für erfolgreiche wohnungsgenossenschaftliche Kooperationen	594
5.3.5.1	Allgemeine Erfolgsfaktoren wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen	594
5.3.5.2	Spezifische Erfolgsfaktoren wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen	601
5.3.6	Handlungsbedarf	604
5.3.6.1	Handlungsbedarf der Wohnungsgenossenschaften	604
5.3.6.2	Handlungsbedarf des genossenschaftlichen Verbundes	605
5.3.6.3	Handlungsbedarf der Politik	606
5.3.7	Fazit	607
5.4	Altersvorsorge	609
5.4.1	Problemaufriss	609
5.4.2	Varianten des Modells Ansparfinanzierung	611
5.4.2.1	Riesterförderung	612
5.4.2.2	Riestervertrag in Kooperation mit Verbundunternehmen	614
5.4.2.3	Von der Wohnungsgenossenschaft selbst angebotener Riestervertrag	617
5.4.2.4	Riestervertrag in Kooperation mit anderen Wohnungsgenossenschaften durch Gründung einer Zweckgesellschaft (Special Purpose Vehicle)	621
5.4.2.5	Vertragsgestaltung losgelöst von der Riesterförderung	624
5.4.3	Varianten des Modells Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile oder Genussrechte	625
5.4.3.1	Modell im Rahmen der Riesterförderung	627
5.4.3.2	Modell eines neuen Förderprogramms durch Steuervorteile	637
5.4.3.3	Modell ohne staatliche Förderung	639
5.4.4	Modellvarianten für kleine Genossenschaften	639
5.4.4.1	Geschäftsbesorgungsvertrag	639
5.4.4.2	Kapitalanlagegesellschaft	640
5.4.5	Möglichkeiten der Verwendung des im Rahmen der Altersvorsorge angesparten Kapitalstocks	642
5.4.6	Eignung der Immobilie zur Altersvorsorge	645
5.4.7	Schlussbemerkungen	647
5.5	Förderung	649
5.5.1	Aktuelle Förderung von Wohnungsgenossenschaften durch Bund und Länder	649
5.5.1.1	Förderung durch den Bund	649

5.5.1.2	Förderung durch die Länder	652
5.5.2	Wirkungsanalyse des § 17 Eigenheimzulagengesetz (EigZuLG).....	654
5.5.3	Zukünftige Förderung von Wohnungsgenossenschaften	657
5.5.3.1	Ziele der Förderung	658
5.5.3.2	Ansätze der Förderung von Wohnungsgenossenschaften	662
5.5.3.3	Grundzüge der Ausgestaltung zukünftiger Förderung	665
6	Empfehlungen	671
6.1	Empfehlungen an die Politik.....	671
6.1.1	Stellenwert des genossenschaftlichen Wohnens erhöhen.....	671
6.1.2	Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter.....	672
6.1.3	Sicherung der Wohnungsversorgung und soziale Stabili- sierung von Quartieren	675
6.1.4	Änderung des Genossenschaftsgesetzes	688
6.2	Empfehlungen an die Wohnungsgenossenschaften	692
6.2.1	Steigerung der Bekanntheit und Popularität von Wohnungs- genossenschaften.....	692
6.2.2	Marktgerechte Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsangebotes	694
6.2.3	Optimierung der Finanzierungsstrukturen und Stärkung der Eigenkapitalbasis	699
6.2.4	Genossenschaftliche Angebote für die Altersvorsorge.....	702
6.2.5	Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Kooperationen	704
6.2.6	Aktive Mitwirkung bei Stadtentwicklung und Stadtumbau	706
6.3	Empfehlungen an die Verbände.....	707
6.3.1	Genossenschaftliche Inhalte und Prinzipien vermitteln	707
6.3.2	Unterstützung und Beratung bei der Finanzierung	709
6.3.3	Unterstützung bei der Entwicklung von Altersvorsorge- produkten	711
6.3.4	Kooperationen als Strategie zur Stärkung der Wettbewerbs- fähigkeit vermitteln	711
6.3.5	Gründungsberatung und Unterstützung kleiner Wohnungs- genossenschaften	712
 Anhang		
	Abbildungsverzeichnis	717
	Quellenverzeichnis.....	725
	Abkürzungsverzeichnis	739
	Index	743

1 Kurzfassung

1.1 Auftrag und Arbeitsweise der Kommission

Die Bundesregierung hatte am 29.07.2002 die „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“ mit dem Ziel einberufen, das selbstbestimmte, genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiter zu entwickeln und die Zukunft der genossenschaftlichen Idee zu sichern. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass angesichts weit reichender gesellschaftlicher Veränderungsprozesse in Deutschland einerseits nach neuen Wegen gesucht werden muss, andererseits in zunehmendem Maße auch Wohnungsgenossenschaften vor neuen Herausforderungen stehen.

Der demographische Wandel mit einem zu erwartenden deutlichen Bevölkerungsrückgang und einer erheblichen Veränderung des Altersaufbaus machen ein grundsätzliches Umdenken in nahezu allen gesellschaftlichen und politischen Bereichen erforderlich. Die staatlich organisierte Wohlfahrt, die die Zeit seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts in Deutschland gekennzeichnet hat, ist im bisherigen Umfang nicht mehr finanzierbar. So sind etwa ein Umbau der Altersvorsorge und eine Reduzierung der Kosten für die Gesundheitsversorgung dringend notwendig. Wohnungspolitische Maßnahmen werden angesichts knapper Kommunalfinanzen eingeschränkt, mit der möglichen Folge sozialer Entmischung in den Wohngebieten.

Um eine Verschlechterung der sozialen Situation in Deutschland zu verhindern, müssen neue Wege gefunden werden, die bei einer erheblichen Verringerung der staatlichen Hilfen auf mehr privatem Engagement aufbauen. Eine Renaissance von Selbstverantwortung, Selbsthilfe und bürgerschaftlichem Engagement kann dem Entstehen sozialer Verwerfungen entgegenwirken.

Wohnungsgenossenschaften haben sich als Organisationsform in der Vergangenheit durch organisierte Selbsthilfe bewährt. Als dritter Weg zwischen Wohneigentum und Miete nutzen sie privates Kapital zu gemeinschaftlichen Projekten. In ihrer Unternehmensphilosophie heben sie sich von anderen Organisationsformen ab. Sie haben das Ziel, ihren Mitgliedern Nutzen zu bringen und darüber hinaus das Potenzial, eine positive Funktion in einer bürgergesellschaftlichen Entwicklung zu übernehmen und Antworten auf anstehende Fragen der Zukunft zu geben.

In der Bundesrepublik Deutschland bestehen circa 2.000 Wohnungsgenossenschaften. Ihre Zukunft wird ganz erheblich von den sich ändernden Verhältnissen des Wohnungsmarktes beeinflusst werden und nicht zuletzt von den wohnungspolitischen und steuerlichen Rahmenbedingungen abhängen.

Die Expertenkommission – bestehend aus 14 Mitgliedern – erhielt daher die Aufgabe, eine genaue Analyse der heutigen Situation von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland durchzuführen und Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften darzulegen. Darauf aufbauend sollten Vorschläge und Handlungsempfehlungen erarbeitet werden.

Die Analyse umfasst eine Auseinandersetzung mit den Merkmalen von Wohnungsgenossenschaften, eine Darstellung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und eine Bestimmung der Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften, insbesondere im Hinblick auf ihre Rolle in der Zivilgesellschaft und auf die spezifischen Leistungspotenziale im Rahmen von Stadtentwicklung und Stadtumbau. Die grundlegenden Merkmale und Potenziale von Wohnungsgenossenschaften sind im nachfolgenden Abschnitt dargestellt.

In einem weiteren analytischen Teil wurden die Marktperspektiven von Wohnungsgenossenschaften bestimmt. Grundlage dafür war eine im Auftrag der Expertenkommission erstmalig durchgeführte repräsentative Befragung von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Anhand der Befragungsergebnisse konnte eine umfassende Bestandsaufnahme der Situation von Wohnungsgenossenschaften in Ost- und Westdeutschland vorgenommen werden. Diese beinhaltet Aspekte der Bestands- und Bewohnerstruktur, der Einbindung der Mitglieder, der wirtschaftlichen Situation von Wohnungsgenossenschaften sowie der genossenschaftlichen Unternehmenspolitik. Des Weiteren wurden die Entwicklungsperspektiven des Wohnungsmarktes im Hinblick auf das Wohnungsangebot, die demographische Entwicklung und die qualitative Nachfrageentwicklung analysiert. Anhand dieser Ergebnisse konnten die Marktchancen der Wohnungsgenossenschaften herausgearbeitet werden. Die wesentlichen Aussagen der Marktanalyse sind in Abschnitt 1.3 der Kurzfassung wiedergegeben.

Als Ergebnis der Analyse wurde Handlungsbedarf vor allem in Bezug auf die Bereiche Finanzierung von Wohnungsgenossenschaften, Kommunikation und Marketing, Kooperationen, Möglichkeiten der Altersvorsorge und die Entwicklung zukünftiger Förderbedingungen erkannt. Diese Handlungsfelder hat die Kommission in Arbeitsgruppen bearbeitet und daraus Empfehlungen an die Politik, an die Wohnungsgenossenschaften und an die Verbände formuliert. In Abschnitt 1.4 dieser Kurzfassung sind die einzelnen Handlungsfelder mit ihren Grundaussagen dargestellt und die zentralen Aussagen der Empfehlungsbereiche zusammengefasst.

1.2 Merkmale und Potenziale von Wohnungsgenossenschaften

Grundlage für die Unternehmensphilosophie der Wohnungsgenossenschaften stellen seit dem Ende des 19. Jahrhunderts die genossenschaftlichen Prinzipien (Identitätsprinzip, Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung) dar. Angesichts der Besonderheiten der genossenschaftlichen Organisationsform lassen sich für die Genossenschaftsmitglieder in vielerlei Hinsicht Vorteile benennen, die einen genossenschaftlichen Mehrwert gegenüber anderen Organisationsformen beschreiben.

Aus dem Zusammenschluss vieler Mitglieder, die in privater, gemeinschaftlicher Selbsthilfe, ihre individuelle Stellung zu verbessern suchen, ergeben sich Größenvorteile, die eine ökonomische Effizienz in der Produktion, beim Erwerb und bei der Bewirtschaftung von Wohnraum bewirken. Die genossenschaftliche Selbsthilfe kann sich beispielsweise in Form von eigenen Arbeitsleistungen und praktizierter Nachbarschaftshilfe äußern.

Ein Vorteil entsteht für die Mitglieder auch aus dem Identitätsprinzip. Die zweifache Beziehung der Mitglieder zur Wohnungsgenossenschaft, die einerseits Kapitalanleger und andererseits Kunden des Unternehmens sind, führt dazu, dass sich der sonst übliche Gegensatz zwischen Eigentümerinteressen und Mieter- beziehungsweise Nutzerinteressen abschwächt. Wohnungsgenossenschaften müssen keine höchstmögliche Rendite erwirtschaften. Das Ziel ist die kostendeckende Bereitstellung von Wohnraum. Demzufolge gibt es keine nutzerfremden Kapitalinteressen. Das eingesetzte Kapital dient somit ausschließlich der Aufrechterhaltung des Unternehmens und dem Zweck der Mitgliederförderung.

Die gemeinschaftliche Selbsthilfe führt außerdem zu Langfristigkeit und sicherem Wohnen, da über Generationen Vermögen akkumuliert werden kann und gleichzeitig über diese langen Zeiträume der bewirtschaftete Grund und Boden keinen spekulationsbedingten Preissteigerungen unterliegt. Tradition, ein langfristiges Interesse an den Beständen und regionale Verbundenheit zählen daher zu den besonderen Merkmalen von Wohnungsgenossenschaften.

Im Gegensatz zu Mietern sind Genossenschaftsmitglieder wirtschaftliche Miteigentümer des genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentums und erfahren aus dem genossenschaftlichen Förderprinzip Mietsicherheit und ein Dauernutzungsrecht, welches nur an die Einhaltung der Bedingungen des Nutzungsvertrages gebunden ist.

Das genossenschaftliche Wohnen gewährleistet einen Schutz vor Verdrängung und Kündigung, der über die allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen hinaus geht und zur individuellen Existenzsicherung beiträgt. Insofern handelt es sich um bestandssicheren Wohnraum, der in dieser Hinsicht mit dem individuellen Wohneigentum nahezu vergleichbar ist.

Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Mitgliederförderung eine Orientierung an den Bedürfnissen der Mitglieder bedingt und Wohnungsgenossenschaften veranlasst, auf sich verändernde Anforderungen an das Wohnen zu reagieren und eine hohe Wohnqualität sicher zu stellen. Da der Kunde als Mitglied mitentscheidet, können individuelle Interessen eher als bei anderen