



# Wohnungsbaugenossenschafts- konferenz

Audiomitschnitte, Lübeck,  
Hotel Mövenpick, 19. Oktober 2007

**DIE LINKE.**  
I M B U N D E S T A G

***DIE LINKE.***

**I M B U N D E S T A G**

Fraktion DIE LINKE. im Deutschen Bundestag

Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Telefon: 030/22 75 11 70, Fax: 030/22 75 61 28

E-Mail: [fraktion@linksfraktion.de](mailto:fraktion@linksfraktion.de)

V.i.S.d.P. Ulrich Maurer, MdB

Parlamentarischer Geschäftsführer

**Mehr Informationen zu unseren parlamentarischen  
Initiativen finden Sie unter: [www.linksfraktion.de](http://www.linksfraktion.de)**

# Eine feste Burg ist die Genossenschaft!

Wohnungs(bau)genossenschaften sind heute mehr als „Wohnraumbeschaffer“. Sie sind solidarische, soziale und demokratische Wirtschaftsbetriebe, sind Stadtplanung und Umweltaktivisten zugleich. Längst sind sie auch Partner der Kommunen in der Sozial-, Bildungs-, Kultur- und Sportpolitik vor Ort.

Für viele verbindet sich mit genossenschaftlichen Unternehmen so etwas wie eine feste Burg im Sturm der Privatisierung, der rettende Halm vor dem drohenden Untergang kommunalen Eigentums.

Ist die Genossenschaft das wohnungspolitische Modell der Zukunft oder Tugend in der Not?

Auf der Suche Antworten auf diese Frage und nach Perspektiven für die Wohnungs(bau)genossenschaften hat DIE LINKE im Bundestag

mit Kommunal-, Landes- und Bundespolitikern, mit Mitgliedern von Genossenschaften, deren Vorständen, Förderern und Interessensvertretern, Vertretern der Wohnungswirtschaft und einer interessierten Öffentlichkeit über Möglichkeiten, Chancen und Risiken der Wohnungsgenossenschaften in Zeiten der größten Privatisierungswelle öffentlichen Eigentums beraten.

Am 19. Oktober 2007 fand in Lübeck im Hotel Mövenpick die Wohnungs(bau)genossenschaftskonferenz der Fraktion DIE LINKE statt.

Sie halten einen zusammenfassenden Reader der Veranstaltung in der Hand.

Viel Spaß beim Lesen! Wir freuen uns über Ihre Beiträge und kritischen Anregungen.

Heidrun Bluhm

MdB, Fraktion DIE LINKE; wohnungs- und baupolitische Sprecherin



# Eröffnung und Begrüßung

**Liebe Genossinnen und Genossen der LINKEN, sehr geehrte Damen und Herren Genossenschaftsvorstände (auch Genossen) verehrte interessierte Gäste unserer Genossenschaftskonferenz, ich begrüße sie alle recht herzlich hier im Hotel Mövenpick in Lübeck zur Wohnungsbaugenossenschaftskonferenz der Fraktion DIE LINKE im Bundestag.**

Als bekannt wurde, dass die Fraktion diese Konferenz in Lübeck durchführen wird, gab es viele Fragen, warum wir mit diesem Thema nach Lübeck gehen, warum wir nicht im Osten bleiben, weil dort die großen Wohnungsgenossenschaften zu finden sind und warum so weit im Norden..

Insider wissen jedoch, dass Lübeck ein traditioneller Tagungsort der Wohnungswirtschaft und damit auch der Wohnungsgenossenschaften war und ist und sie wissen auch, dass es zwar in Ostdeutschland die größeren Genossenschaften mit hohen Mitgliederzahlen gibt, dass sich aber die große Mehrzahl der Wohnungsgenossenschaften in den alten Bundesländern finden lassen. DIE LINKE gibt damit ihre ostdeutsche Komponente in der Politik keinesfalls auf, will aber der besonderen Spezifik desThema`s auch mit dem Tagungsort entsprechen.

Wohnungsbaugenossenschaften sind heute mehr als „Wohnraumbeschaffer“. Sie sind solidarische, soziale und demokratische Wirtschaftsbetriebe, sind Stadtplanung und Umweltaktivisten zugleich.

Längst sind sie auch Partner der Kommunen in der Sozial- Bildungs-, Kultur- und Sportpolitik vor Ort. Leitgedanke ist dabei die grundsätzlich langfristige Bestandsstrategie und ihre Ortsgebundenheit.

Sie investieren in die Zukunftsfähigkeit ihrer Wohnungen und haben kein primäres Interesse an einer Weiterveräußerung ihrer geschaffenen Werte. Sie sind in sich funktionierende Kreisläufe mit wirtschaftlicher und sozialer Verantwortung und stehen damit gegen die Globalisierung und Internationalisierung gesellschaftlicher Lebensprozesse. Die Genossenschaften organisieren sich selbst auf demokratischer Basis entsprechend ihrer Satzungen. Wohnungsbaugenossenschaften sind historisch entstanden zu einer Zeit, wo durch Kriege große Wohnungsnot bestand und der jeweilige Staat die Aufbauleistung zur allgemeinen Wohnraumversorgung nicht leisten konnte oder wollte. Auch zu DDR-Zeiten haben Wohnungsbau-genossenschaften ihren Bestand nicht nur erhalten, sondern es sind z. B. Eisenbahner- Kraftwerks- oder Energiebaugenossenbschaften neu entstanden, um die Wohnraumversorgung als soziale Aufgabe lösen zu helfen. Nach 15 Jahren mehr oder weniger unbehelligter und unterbelichteter Betrachtung durch die Politik, wird nunmehr auch durch die Bundesregierung versucht, soziale Daseinsfürsorge über die normale

Wohnraumversorgung hinaus, auf die Wohnungsgenossenschaften abzuwälzen. Dieser Prozess zeichnet sich z. B. an der Diskussion zur Riester-Rente als Produkt zur Verhinderung von Altersarmut ab. Hier soll die Genossenschaft Modelle entwickeln, um für ihre Mitglieder eine stabile und bezahlbare Miete im Alter zu gewährleisten. Alle mit der Finanzierung zusammenhängenden Risiken würden so in die Genossenschaften verlagert werden. Dabei gilt es, die Wohnungsgenossenschaften aufzuklären und den Staat nicht aus seiner Pflicht zur Altersvorsorge seiner Bürger und Bürgerinnen zu entlassen.

DIE LINKE will auf dieser Konferenz mit Expertinnen und Experten, mit Interessierten über Möglichkeiten, Chancen und Risiken der Wohnungsgenossenschaften in Zeiten der größten Umwandlungswelle öffentlichen Eigentums in Deutschland diskutieren. Dazu begrüße ich recht herzlich

**Jürgen Kessler** *Direktor des Forschungsinstituts für Deutsche und Europäisches Immobilienwirtschafts- und Genossenschaftsrechts,*

**Ulrich Maurer** *Fraktionskollege und parlamentarischer Geschäftsführer der Fraktion DIE LINKE im Bundestag,*

**Jan Kuhnert** *Vorsitzender des Bundesvereins zur Förderung der Genossenschaftsgedanken,*

**Dr. Reiner Heinz** *als Verhandlungsführer der Stadt Flensburg beim Verkauf der Wobau Flensburg an die Genossenschaft,*

**Wolfgang Hermann** *Vorstandsvorsitzender der GeWoGe Pinneberg eG*

**Werner Landwehr** *Vertreter Der GLS Bank Hamburg, Bank für Leihen und Schenken, die Genossenschaftsvorstände.*

**Willi Achter** *von der Stadtteilgenossenschaft Wedding Berlin, Rene Gansewig von der Neubrandenburger WG e.G.,*

**Karl-Dieter Lehrkamp** *Vorstand der WG Anklam e.G.*

**Andrej Holm** *Stadtsoziologe aus Berlin, der wohl den schwersten Sommer seines Lebens hinter sich hat, dadurch, dass er völlig unvermutet in die Fänge des Verfassungsschutzes geraten ist und erleben musste, was es bedeutet als Unschuldiger im Kreuzfeuer der Terroristenfahndungen zu stehen. Schön, dass Du wieder da bist und herzlich willkommen bei uns.*

Verehrte Teilnehmer, das Tagungsprogramm verspricht verschiedenste Einsichten in das Thema Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Durch die Veranstaltung wird der Fraktionsreferent Sven Diedrich führen. Wir werden uns am Ende der Veranstaltung zu einem kleinen Fazit wiedersehen, denn diese Veranstaltung ist der erste Teil einer dreiteiligen Reihe von Veranstaltungen zu Genossenschaften der Fraktion. Es wird im November die Konferenz zum

Genossenschaftswesen und seine Bedeutung für eine solidarische Ökonomie für alle Bereiche geben und in einer dritten Veranstaltung wird sich die Fraktion mit der besonderen Rolle von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften befassen. Wir freuen uns jetzt auf Herrn Jürgen Kessler, auf Einsichten in das Genossenschaftswesen aus deutscher- und europäischer Sicht...

# Referat von Professor Dr. Jürgen Kessler

Ja, zunächst vielen Dank für die Ankündigung. Es ist ja eine kurze Einführung geplant. Das ist natürlich für einen Hochschullehrer immer etwas sehr schwieriges, das Ganze kurz zu machen. Dennoch habe ich versprochen, über vieles zu reden, nur nicht über 30 Minuten. Ich werde mich also akkurat an die entsprechenden Vorgaben halten.

Meine Damen und Herren, dass wir zum jetzigen Zeitpunkt zusammenkommen, um die Entwicklung des Genossenschaftswesens, vor allen Dingen konzentriert auf die Wohnungsgenossenschaften, zu behandeln, scheint mir kein Zufall.

Wir haben ein, wie auch immer, mehr oder weniger erfolgreich bewertetes Genossenschaftsgesetz, seit dem 18. August des vergangenen Jahres. Genauer gesagt, haben wir seit dem 18. August des vergangenen Jahres sogar zwei unterschiedliche Formen der Genossenschaften. Nämlich die modifizierte, alte deutsche Genossenschaft, fußend auf dem bisherigen Genossenschaftsgesetz von 1889; aber stark modifiziert durch europäische und andere Vorgaben. Und wir haben ebenfalls seit dem 18. August - und das zeichnete sich schon lange ab - die Sozietas kooperativer Europäer - Sie merken, der Gesetzgeber hat seine Liebe zur lateinischen Sprache wiederentdeckt, die „SCE“ - und damit erstmals eine europäische Rechtsform der Genossenschaft, von der man bisher noch nicht sagen kann, dass sie relativ großen Anklang gefunden hat. Wir werden sehen, wie sich diese Rechtsform entwickelt. In Wirklichkeit ist die Genossenschaft viel älter. Das deutsche Genossenschaftsgesetz von 1889 fußte auf dem preußischen Genossenschaftsgesetz von 1867 und selbst als das in Kraft trat, gab es in Deutschland immerhin bereits 5.000 irgendwie genossenschaftlich verfasste Unternehmen. Dass die Genossenschaft ein Produkt der industriellen Revolution ist, dass Genossenschaften aus bestimmten sozialen Anliegen verfasst wurden - dies gilt nicht nur für Wohnungsgenossenschaften, sondern insbesondere auch für die Handwerker-genossenschaften, die Genossenschaftsbanken und die landwirtschaftlichen Genossenschaften - war bei uns über lange Zeit in Vergessenheit geraten.

Dies mag daran liegen, dass es uns in Deutschland nie gelungen ist, eine Tradition zu entwickeln, die wir beispielsweise in den romanischen Ländern, mit der „Économie Sociale“ gefunden haben. Eine Sozialwirtschaft, die sich selbst verpflichtet auf einen dritten Weg, zwischen Wettbewerb auf der einen Seite und Individualwirtschaft und auf der anderen Seite staatlicher Wirtschaft, entwickelt hat. Deswegen taten wir uns und tun wir uns möglicherweise auch mit einer Neuerung dieses Genossenschaftsgesetzes etwas schwer, denn § 1 Genossenschaftsgesetz bestimmt nunmehr, dass die Genossenschaft nicht nur wirtschaftliche Aktivitäten, sondern auch soziale

und kulturelle Zielsetzungen in ihr satzungsmäßiges Programm aufnehmen darf und durfte. Wir werden auf diesen Aspekt zurückkommen.

Lassen Sie mich an dieser Stelle nur eine Vorbemerkung machen, dass dieser Sozialauftrag, die kulturelle Verpflichtung der Genossenschaft, jetzt wieder thematisiert wurde, gibt Anlass zu einigen historischen Reminiszenzen.

War es nicht gerade in der Vorbereitung des Genossenschaftsgesetzes von 1867, in der Auseinandersetzung mit dem damaligen Reichstagsabgeordneten Schulze-Delitzsch so, dass die preußische Verwaltung darauf drängte, die Genossenschaft ausschließlich auf wirtschaftliche Zielsetzungen festzulegen, um der Gestalt zu vermeiden, dass sich in der Rechtsform der Genossenschaft auch soziale oder gar „horrible dictu“, sozialdemokratische Aktivitäten entfalten könnten? Ob damit nun der Gedanke der „Économie Sociale“ in Deutschland aufgelegt ist, darüber möchte ich mich zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal äußern.

## Welchen Status hat nun die Genossenschaft?

Genossenschaften galten schon immer als demokratische Einrichtungen der Selbstverwaltung und der Selbsthilfe. Nichts desto trotz hat das Recht in der Vergangenheit das Gründen von Genossenschaften relativ erschwert. Und noch immer ist es so - das wird auch künftig so bleiben -, dass es leichter und einfacher ist, ein Unternehmen in der Rechtsform der GmbH zu gründen und zu erhalten, als ein genossenschaftlich verfasstes Unternehmen. Bevor wir diesen Prozess betrachten, lassen Sie mich noch ein paar Zahlen liefern. Nicht dass ich diese Zahlen überbewerten möchte. Aber wir müssen versuchen, die Dinge qualitativ und quantitativ einzuordnen.

Wenn wir uns die deutsche Unternehmenslandschaft betrachten, verfügen wir im Moment über 1.018.000 Gesellschaften in der Rechtsform mit beschränkter Haftung. Über 28.000 Aktiengesellschaften und knapp unter 8.000 Genossenschaften. Dieser Entwicklungsprozess ist vor allen Dingen deswegen bemerkenswert, weil wir im Jahre 1960 in Deutschland noch über 60.000 GmbHs verfügten, im Jahre 1982 hatte die Zahl der Aktiengesellschaften mit 2.300 Unternehmen den geringsten Stand erreicht. Zum gleichen Zeitpunkt hatten wir aber noch 22.000 verfasste Genossenschaften. Mittlerweile ist nicht nur die Zahl der Kapitalgesellschaften in fast explosionsartiger Weise ausgeweitet worden, es hat sich zugleich die Zahl der Genossenschaften mehr als halbiert, und wir hoffen, dass nunmehr dieser Prozess zum Stillstand gekommen ist. Das liegt etwa nicht daran, dass die Genossenschaft eine besonders fragile oder gar insolvenzanfällige Unternehmensform sei -



da macht der GmbH so leicht keiner etwas vor - aber Unternehmen der Genossenschaften sind vor allen Dingen deshalb geschrumpft, weil immer mehr kleinere Genossenschaften durch Verschmelzungen, durch Fusionen zu großen zusammengeschlossen wurden. Die Konsumgenossenschaften liegen gegenüber der früheren Entwicklung fast brach. Viele der ehemaligen Konsumgenossenschaften haben sich mittlerweile in Kapitalgesellschaften umgewandelt. - Und wenn Sie mir die Bemerkung gestatten: Auch einige Genossenschaftsbanken würden das gerne tun, allerdings ohne die Bezeichnung Volks- und Raiffeisenbanken zu verlieren. - Und es sind vor allen Dingen keine neuen Genossenschaften mehr gegründet worden.

Die Zahl der Genossenschaftsneugründungen lag im vergangenen Jahr mit rund 46 so tief, wie seit langem nicht. In diesem Jahr spüren wir allmähliches Ansteigen, es wäre fragile Profitie zu sagen, das läge an der Genossenschaftsnovelle. Der Gesetzgeber heftet sich ja gerne Erfolgszahlen ans Revers, aber manchmal fällt es als neutraler Betrachter schwer, den Kausalzusammenhang zwischen einer gesetzlichen Änderung und einer Verbesserung der Statistik zu sehen. Wie dem auch sei, offensichtlich hat die Genossenschaft, jedenfalls was das quantitative betrifft, als Rechtsform an Bedeutung gewonnen.

Ich habe auf einer Tagung, die mittlerweile acht Jahre zurückliegt, einmal die Frage aufgeworfen, ob die Genossenschaft ein Relikt der Vergangenheit oder eine Rechtsform mit Zukunft sei. Relikt der Vergangenheit, weil sich über eine lange, sehr eigenständige, sich deutlich von den Kapitalgesellschaften differenzierende Tradition, verfügt, nicht nur in Deutschland, sondern auch im europäischen Ausland. Oder ein Modell gar für die Zukunft, wobei man vor acht Jahren zweifeln konnte, angesichts des doch signifikanten Rückgangs der Zahl der Genossenschaften. Ich denke, heute sieht die Situation anders aus.

### **Lassen Sie mich ein paar rückblickende Bemerkungen machen.**

Die Genossenschaften hatten ihre große Zeit bis zum Abschluss der industriellen Revolution, in den ersten Jahren des 20. Jahrhunderts. 1904 verfügten wir in Deutschland bereits über 25.000 Genossenschaften und genossenschaftlich verfasste Unternehmen. Das war eine durchaus beeindruckende und durchaus bemerkenswerte Zahl. Diese Genossenschaften verstanden sich auch selbst als „Selbsthilfeeinrichtungen“ der in ihnen Zusammengeschlossenen. So sind ja die ersten Wohnungsgenossenschaften nach der Idee von Huber entstanden. Eben als Antwort auf die - selbst im Vergleich zu den sozialen Verhältnissen in Paris und in London - prekäre Wohnungsnot der aus den ostelbischen Gebieten eingewanderten Arbeitnehmer in die Großstädte, die dann keine adäquate Wohnung fanden und sich mitunter mit mehreren eine Schlafstatt teilen mussten. Die Antwort war kooperative Neuschaffung von Wohnraum durch die Beteiligten selbst. In der Tat durch Mitwirkung bei der Errichtung der Wohnungen und durch Mitwirkung bei der Verwal-

tung der so geschaffenen Unternehmen. Noch heute rührt daher der Identitätsgrundsatz in den Organen der Genossenschaft. Anders als bei der Aktiengesellschaft oder bei der GmbH müssen die Mitglieder vom Vorstand und Aufsichtsrat zugleich Angehörige der Genossenschaft sein. Auf diese Art und Weise möchte man eine Interessenidentität zwischen allen Beteiligten gewährleisten. Aber noch etwas anderes kommt hinzu. Auch das war, übrigens auch in der Debatte vor der Genossenschaftsreform, teilweise in Vergessenheit geraten. Auch hier noch mal ein kurzer Rückblick:

Bereits mit der kleinen Genossenschaftsnovelle des Jahres 1973 hatte der Gesetzgeber begonnen, die Genossenschaft in gewisser Weise an die Aktiengesellschaft anzunähern. Der Gedanke lag sowieso nahe, weil die Gesellschaftsformen adäquat und ziemlich gleich aufgebaut sind. An der Spitze ein Vorstand, dann ein Aufsichtsrat und darunter die Mitglieder oder Vertreterversammlung. Dieser Prozess ist in den vergangenen Jahren vor allen Dingen, auch durch die Rechtsprechung des zweiten Zivilsenats des Bundesgerichtshofes, weiter aufgebaut worden. So nahm es nicht Wunder, dass wir im Vorfeld der Genossenschaft - übrigens angefacht durch die Genossenschaftsreform in Österreich - eine lebhafteste Debatte über die Einführung eines Kapitalstimmrechts in den Genossenschaften zu führen hatten. Der Gesetzgeber, der unter erheblichem Druck - vor allen Dingen von Seiten der Genossenschaftsbanken - stand, hat aus guten Gründen, davon abgesehen. Denn der Grundsatz, dass jeder in der Genossenschaft, mit seiner Person verbunden, das gleiche Stimmrecht hat, der Grundsatz also „One man“ und natürlich auch „One woman“, „One vote“, gehört zu den tragenden Grundsätzen des Genossenschaftsrechts. Nicht nur die Entwicklungen der letzten fünf bis sechs Jahre dürfte uns klar gemacht haben, dass die Genossenschaft, die eigentlich und einzig, wirklich übernahmerezistente Rechtsform ist. Ein „unfriendly take over“ in Bezug auf eine Genossenschaft kann nicht stattfinden. Nicht nur, weil es keine kapitalmarktfähigen Anteile an einer Genossenschaft gibt. Es gibt überhaupt keine handelbaren Anteile an einer Genossenschaft. Mitglied der Genossenschaft kann man nur werden, wenn man als solches durch eine Entscheidung eines Genossenschaftorgans zugelassen wird. Es gibt auch keinen mit der Kapitalpartei verbundenen Einfluss in der Genossenschaft. Sondern das Stimmrecht ist personalistischer Natur, so dass es sich auch dann für einen Investor - sei er eine Heuschrecke oder ein anderes Insekt - kaum lohnen würde, sich mehrheitlich an einer Genossenschaft zu beteiligen. Das mussten gelegentlich auch öffentlich-rechtliche Körperschaften feststellen. Ich hatte vor kurzem mit dem Fall zu tun, wo eine Kommune die Mehrheit an einer Genossenschaft „erworben hatte“. Sie hatte nämlich die meisten Geschäftsanteile in der Genossenschaft gezeichnet und glaubte, sie könne deswegen alleine den Aufsichtsrat und den Vorstand besetzen. Auch Bürgermeister und ähnlichem ist der Gesetzestext nicht immer ohne weiteres zugänglich. Das Problem hat sich dann relativ schnell geklärt.



Übernahmeresistent und damit zusammenhängend, die personalistische Verfassung der Genossenschaft – das ist nicht der einzige Unterschied der die Genossenschaft ausmacht. Eigentlich ist der Unterschied – und das liegt ja der Genossenschaftsidee zugrunde – zunächst eher ökonomischer denn rechtlicher Natur. Während sich Unternehmen normalerweise an einen externen Markt mit ihren Erzeugnissen wenden, besteht bei der Genossenschaft eine doppelte Identität. Die Mitglieder der Genossenschaften sind im Regelfall deren Kunden. Bei Wohnungsgenossenschaften: Die Mitglieder der Genossenschaft sind regelmäßig die Nutzer, die Mieter, der Wohnung. Das heißt nicht, dass nicht einige Genossenschaften auch neben der Versorgung ihrer Mitglieder in gewissem Maße das „Nicht-Mitgliedergeschäft“ betreiben, sofern die Satzung es zulässt. Dies heißt aber zunächst, dass die Interessen der in der Genossenschaft verfassten Mitglieder das oberste Prinzip sind. Anders, als bei kapitalmarktorientierten Gesellschaften, spielt auch bei Genossenschaft die Ausschüttung der erwirtschafteten Gewinne nicht die zentrale Rolle. Das heißt nicht, dass Genossenschaften keine Dividende zahlen dürfen oder beispielsweise in der – allerdings mittlerweile fast vergessenen Form – der Rückvergütung, die erzielten Erlöse an ihre Mitglieder weitergeben dürfen. Das tun sie auch und das nehmen die Mitglieder gern entgegen. Aber im Mittelpunkt steht zunächst einmal die Erwirtschaftung einer Naturalrendite, nämlich, wie es in den Satzungen der meisten Wohnungsgenossenschaften heißt, der Versorgung mit preiswertem und gesichertem Wohnraum. Dabei stehen allerdings Genossenschaften vor einem veränderten Umfeld. Als ich vor unvordenklichen Zeiten, als junger Student das erste Mal nach Berlin kam – im schlimmen Jahrgang 1968 –, um dort mir einen Studienplatz zu suchen, war es fast unmöglich eine Wohnung zu finden. Ich ließ mir notgedrungen die Haare schneiden, suchte mir ein relativ sauberes Hemd heraus, ließ mir eine Krawatte, ließ mir von meinen Eltern eine Bürgschaftserklärung unterschreiben und begab mich auf die Suche nach einem adäquaten Wohnraum. Ich wäre gerne Mitglied der Genossenschaft – einer der vielen Westberliner Wohnungsgenossenschaften – geworden, aber da hatte ich keine Chance. Die Wartezeiten lagen zwischen fünf und zehn Jahren. Außerdem entsprach ich nicht dem Typus des Genossen, den man dort erwartete. Ich war, eben wie gesagt, eher ein unsicherer Kantonnist, eine fragile Existenz.

Diese Verhältnisse haben sich spätestens in den Jahren 1993/1994 geändert. Der bisher in den Ballungsräumen überwiegend bestehende Vermietermarkt hat sich zum Mietermarkt gewandelt. In vielen, keineswegs in allen Segmenten, ist das Angebot an Wohnraum höher, als die Nachfrage. Das wirft auch für Genossenschaften Probleme auf. Ich werde Ihnen mal ein Beispiel bringen. Ich habe vor kurzem die Anzeige einer großen Westberliner (noch) kommunalen Wohnungsgesellschaft gelesen. Dort wurde damit geworben, dass derjenige, der sich eine Wohnung nehme, zunächst sechs Monate kostenlos wohnen könne, mietfrei, und außerdem, so lautete das

attraktive Zusatzangebot, gäbe es noch, ich zitiere: „Sechs Monate Premiere gratis“. Das ist eine ernst zu nehmende Drohung.

Doch, meine Damen und Herren, das betrifft uns natürlich auch als Genossenschaften. Denn wir verlangen etwas von demjenigen, der einer Genossenschaft beiträgt. Wir erwarten, dass er ggf. ein Eintrittsgeld entrichtet und wir erwarten, dass er – meist im Umfang der Größe der genutzten Wohnung – Geschäftsanteile zeichnet und darauf Einlagen leistet. Das ist viel, wenn wir bedenken, dass in den Ballungsräumen mit Wohnungsüberhang Wohnungsgesellschaften häufig auf die Leistungen einer Mietkaution, die über lange Jahrzehnte als unentbehrlich galt, verzichten. Kommen Genossenschaften möglicherweise in eine Marktsituation, in der sie keinen Platz mehr haben werden, aufgrund der ihnen innewohnenden Bedingungen der Mitgliedschaft? Nur dann, wenn wir vergessen haben, was Genossenschaften sind und sein sollen. Genossenschaftliches Wohnen muss mehr sein, als die zur Verfügungsstellung einer Wohnung. Ich habe vor einigen Jahren einmal gesagt: „Wir müssen ein Konzept entwickeln, für die Genossenschaft, welches bedeutet: „Wohnen plus“. Wir müssen über die reine zur Verfügungsstellung von Wohnraum, preiswert, gesichert und energetisch und anders, entsprechend eingerichtet. Wir müssen über diese eine Funktion hinaus das Genossenschaftliche, das Verbindende, das Soziale, wieder stärker mit in unser Argumentationsschema einbinden.“ Deswegen ist es mehr als „L'arc Polart“. Es ist mehr als reine Gesetzeskosmetik, wenn der Gesetzgeber nunmehr auch den Sozial- und Kulturauftrag der Genossenschaft, durchaus in Anklang an die Vorgaben des europäischen Rechts und durchaus in Anklang an die in den romanischen Ländern vorherrschende Tradition der „Économie Sociale“, im Genossenschaftsgesetz festgeschrieben hat. Dies ist kein Muss! Dies eröffnet aber Gestaltungsmöglichkeiten, deren wir uns in der Zukunft versichern sollen. Viele tun das schon. Viele Genossenschaftsherrschaften weisen spezielle Angebote für ältere Bewohner, für junge Familien, zur Integration von Jugendlichen aus. Viele Genossenschaften betonen wieder das Gemeinsame durch Organisation von Kulturveranstaltungen, Identität stiftenden Veranstaltungen, die uns vergewissern, dass die Genossenschaft eben kein Unternehmen unter vielen ist. Sondern dass sich mit dem Gedanken der Genossenschaft über das Unternehmerische – das wir nicht vergessen sollen und nicht vergessen dürfen, denn wir müssen uns am Markt bewähren – mehr unter den Anteilseignern verbindet. Hier wird einer der Schwerpunkte der künftigen genossenschaftlichen Gestaltungspraxis und des Genossenschaftsmarketings liegen. Allerdings – und ich nutze die Gelegenheit gleich auch einige brisante Punkte aufzugreifen – hat die Genossenschaftsnovelle nicht nur die Betonung des Genossenschaftsgedankens und nicht nur die Ausweitung auf soziale und kulturelle Zielsetzungen gebracht, sie hat auch einiges gebracht, was man so nicht erwartet hatte und was mit dem Genossenschaftsgedanken möglicherweise nicht ohne Weiteres

vereinbar ist. Ich rede von der Möglichkeit, künftig investierende Mitglieder, also Investoren, aufzunehmen. Neu ist das zwar für das deutsche Recht, aber für die romanischen Rechtsordnungen, das italienische, das spanische, das französische Recht und – wenn man da überhaupt von einem Genossenschaftsrecht sprechen kann – selbst für das englische Recht gibt es entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten und insbesondere in Frankreich, Italien und Spanien wird da – aber vor dem Hintergrund einer anderen Tradition her – auch umfassend Gebrauch gemacht.

Dass das investierenden Mitgliedern in klassische Wohnungsgenossenschaften Probleme bereitet, kann und sollte in diesem Zusammenhang nicht bestritten werden. Zwar hat der Gesetzgeber die Schranken hoch gesetzt – die Aufnahme investierender Mitglieder ist nur möglich, wenn zuvor mit qualifizierter Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  der gültig abgegebenen Stimmen in der Vertreter- oder Mitgliederversammlung die Satzung geändert wird und wenn dann auch im Einzelfall ein Investor aufgenommen wird. Aber natürlich stellen sich für das Management einer solchen Genossenschaft, die aus Investoren und nutzenden Mitgliedern zusammengesetzt ist, erhebliche Probleme. Nicht erst seit Carlo Goldoni wissen wir, dass es schwierig ist, Diener zweier Herren zu sein. Das, was ich an den Investor ausgeschüttet habe, kann ich nicht mehr in die Wohnung investieren und umgekehrt. Möglicherweise gibt es dort Verbundeffekte, aber man muss sich, ehe man einen solchen entscheidenden Schritt tut, sehr genau überlegen, auf was man sich einlässt. Es ist damit noch kein Weg zur Genossenschaft als Kapitalgesellschaft verbunden, auch die Investoren haben – Gott sei dank, muss man da sagen – nur eine Stimme in der Vertreterversammlung und haben kein Kapitalstimmrecht. Zudem begrenzt der Gesetzgeber die Zahl der Investoren im Aufsichtsrat auf  $\frac{1}{4}$ . Es spricht wohl eher für Nachlässigkeit in der Gesetzgebungskunst, wenn der Gesetzgeber darauf verzichtet hat, eine entsprechende Begrenzung auch für den Vorstand einzuführen. Offensichtlich hat er den als Organ weitgehend übersehen. Aber immerhin die Zugangsschranken sind hoch und immerhin, es bedarf eines Votums der Mitglieder, um die Genossenschaft zu diesen Investoren zu öffnen. Das zweite Problem, das sie mit der Genossenschaftsnovelle bekommen haben, – und ich schaue sehr wohl auf die Uhr und bin der Grenzen meiner Möglichkeiten bewusst – was die Genossenschaften – ich hatte es geahnt – noch bekommen haben ist, die Möglichkeit der Einführung eines Mindestkapitals. Auch darüber ließe sich trefflich spekulieren, vor allen Dingen in einer Zeit, wo wir gerade dabei sind bei der GmbH das Mindestkapital abzuschaffen, denn die neue GmbH-Novelle sieht vor, dass künftig eine Unternehmensgesellschaft mit nur einem Euro gegründet werden kann. Ob dadurch die GmbH seriöser wird, will ich mal dahingestellt sein lassen.

Immerhin §8 a des GenG sieht künftig vor, dass man durch die Satzung ein solches Mindestkapital einführen kann. Ein solches Mindestkapital hat die

Konsequenz, dass, wenn durch die Auszahlung eines Abfindungsguthabens das Mindestkapital unterschritten würde, dann die aus der Genossenschaft ausscheidenden Mitglieder ihren Anteil nicht wieder zurückbekommen. Das zielt auf zweierlei, – das will ich nur kurz andeuten – das zielt auf die neue internationale Rechnungslegung, die International Accounting Standards, die unter Anderem vorsehen, dass rückzahlbare Genossenschaftsanteile künftig nicht mehr als Eigenkapital bilanziert werden dürfen und das zeigt auch eine relativ schwierige Situation, die wir in einigen Ballungsräumen haben, dass Mitglieder die Genossenschaft verlassen, dabei die Auszahlung ihres Auseinandersetzungsguthabens verlangen, aber weiterhin wohnen bleiben. So könnte man diese ausschließen, aber niemand schließt jemand aus, wenn er schon 30 % Leerstand hat. Außerdem gibt es in diesen Ballungsräumen meistens genügend Alternativen. Man muss sich über eins im Klaren sein:

1. Auch hier bedarf es ja zunächst einmal eines Votums der Mitglieder. Das viele Genossenschaften so etwas einführen würden, mit  $\frac{3}{4}$  Mehrheit, also die Mitglieder beschränken sich selbst in ihren vermögensrechtlichen Ansprüchen, halte ich nicht für besonders wahrscheinlich. Außerdem muss man sich natürlich über eins im Klaren sein, wenn ich einem Genossen sage, dass er beim Ausscheiden seine Einlage nicht wiederbekommt, ist das kein wirksames Marketinginstrument, um ihn zum Beitritt zu bewegen. Auch dort glaube ich eigentlich – und die bisherige Satzungsdiskussion deutet in diese Richtung –, dass die Regelung keine große praktische Bedeutung mehr entfalten wird. Es ließe sich noch viel über das Genossenschaftsgesetz sagen, bis auf das schöne „Appersue“, dass es dem Gesetzgeber gelungen ist, im Genossenschaftsgesetz den Begriff des Genossen abzuschaffen, die dazu entgangene Begründung des Bundesjustizministerium erinnert mich an den alten Satz von Juvenal: „Difficile est satiram non scribere“ – Es ist wirklich schwer darüber keine Satire zu schreiben. Sie lautete nämlich: Der Begriff Genosse müsse abgeschafft werden, man höre und staune, weil er nicht geschlechtsneutral sei. Man hätte dann nämlich im Gesetz Genosse/Genossin schreiben müssen. Diese Begründung zeugt von einer so tief greifenden Geistestiefe, dass man sich über den Standort Deutschlands keine Sorgen zu machen braucht. Die letzten Residuen des Volkes der Dichter und Denker haben ihre versorgte Stellung im Bundesjustizministerium gefunden. Also was immer der Grund war, so richtig nachvollziehbar scheint das Ganze nicht zu sein. Im Großen und Ganzen bleiben nicht desto trotz ein paar neue Elemente im Genossenschaftsrecht. Das betrifft die stärkere Information und Informationsversorgung derjenigen Mitglieder, die kein Amt haben, die also weder im Vorstand, Aufsichtsrat, noch als Vertreter der Genossenschaft angehören. Das betrifft die Beteiligungsrechte von Minderheiten, künftig im Genossenschaftsrecht, hier hat der Gesetzgeber versucht das Portrait der genossenschaftlichen Verbandsdemokratie etwas zu stärken. Und es gilt abschließend auf eines zu vermerken, was ich durch-

aus positiv einschätze, da wir künftig mehr Gestaltungsmöglichkeiten im Genossenschaftsrecht haben, denn auch die Deregulierung des Genossenschaftsrechts war ein Ziel des Gesetzgebers, bleibt uns auch die Möglichkeit die jeweilige Satzung und Verfassung der Genossenschaft den tatsächlichen Bedürfnissen des Unternehmens anzupassen. So denke ich jedenfalls, wir können also zuversichtlich sein, dass wir mit diesem neuen Recht arbeiten können. Wir haben da jedenfalls das Prinzip Hoffnung, manchmal braucht man dazu auch ein bisschen Glück. Als der Dänische Physiknobelpreisträger Nils Bohr eines Tages Besuch in seiner Hütte an der Ostsee bekam, stellten die Journalisten fest, dass am Eingang ein Hufeisen hing und man fragte ihn, ob er denn als Naturwissenschaftler und Nobelpreisträger an die glückbringende Wirkung dieses Hufeisens glaube. „Nein“, antwortete er, „daran glaube er nicht, habe sich aber versichern lassen, dass das Hufeisen auch bei solchen Personen wirke, denen es am rechten Glaube fehle.“

Vielen Dank!

## Referat von Ulrich Maurer (MdB)

Liebe Gäste, liebe Genossinnen, liebe Genossen, bevor ich mich der Frage zuwende - und das ist dann wirklich ein Kontrastprogramm -, aus welcher strategischen und ideellen Sicht sich Die LINKE im Deutschen Bundestag diesem Thema so sehr zuwendet, möchte ich euch jedoch mit einer Facette meiner breiten Persönlichkeit bekanntmachen. Ich bin nämlich auch Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnungsbaugenossenschaft Feuerbach Weilimdorf - das ist Hellersdorf-Marzahn auf schwäbisch. Klein aber fein, das war gerade sehr inspirierend für mich. Vorgestern war ich noch auf unserer neuesten Baustelle wo wir freifinanzierten Mietwohnungsbau machen, bei völliger energetischer Autarkie, das heißt nur basierend auf Erdwärme und Photovoltaik. Das ist im Moment ein großes Projekt unserer Genossenschaft. Das zweite große Projekt, das wir gerade zu Ende verhandeln, ist ein durchgehendes häusliches Pflegeangebot für die älteren Mitglieder dieser Genossenschaft zur organisieren. Ich sage das gleich vorweg, weil ich dann gleich sehr politisch und strategisch werde und den Eindruck vorher beseitigen möchte, dass ich hier als Blinder von der Farbe rede. Wir haben hier in Stuttgart den Vorteil - mein Vorredner hatte das angesprochen -, dass bei uns die Nachfrage nach Wohnungen mit gutem Standard und gutem Umfeld wesentlich größer ist als das Angebot. Diesbezüglich ist Deutschland halt breit und verschieden. Was hat uns dazu gebracht? Heidrun Bluhm und ich und auch Bodo Ramelow, wir haben sehr gedrückt in den letzten Monaten, dass die Fraktion einen großen Schwerpunkt auf das Thema Genossenschaften setzt. Was uns dazu gebracht hat ist eigentlich schlicht die Auseinandersetzung, mit dem was wir an politischer und wirtschaftlicher Realität in den letzten Jahren in Deutschland zu verzeichnen haben. Die Wiederentdeckung des Genossenschaftsgedankens ist nach meiner Sicht - ebenso wie Die LINKE als Projekt -, die Reaktion auf den Finanzmarkt getriebenen Kapitalismus und die veröffentlichte Hegemonie der neoliberalen Ideologie und natürlich eine Antwort, die uns fast aufgezwungen wurde, auf den mit diesem Prozess einhergehenden Privatisierungswahn. Nach den historischen Erfahrungen, die Die LINKE gemacht hat, kann die Antithese zum Shareholder Value Kapitalismus nicht der bürokratische Zentralismus in der Herrschaft einer Nomenklatur sein. Schon gar nicht die Verbindung einer solchen Herrschaft mit den kapitalistischen Formen. Also in Amerika rätseln sie ja gerade darüber, ob die Abschaffung der Demokratie in Verbindung mit einem kapitalistischen Modell das überlegenere Modell sein könnte. Das ist der faszinierte Blick auf China. Das kann sicher nicht unsere Antwort sein. Aus unserer Sicht - aus Sicht der LINKEN heißt die Antwort Rekommunalisierung und Wiederbelegung der Genossenschaftsidee. Und dahinter steckt natürlich fernab von Betriebswirtschaft und Ökonomie zunächst einmal ein ideeller Anspruch. Der Anspruch auf den Vorrang der Humanität vor der Scheinlogik

der Kapitalverwertung und die Idee von der Durchsetzung von Teilhabe und Selbstbestimmung. Offen ausgesprochen, wir stehen mit diesem Politikansatz für ein völlig anderes Menschenbild, als der Neoliberalismus. Und das will ich schon beanspruchen. Ich habe neulich eine bemerkenswerte Selbsteinschätzung in einer führenden deutschen Wirtschaftszeitung gelesen. Da stand drin: Die Märkte seien getrieben von Angst und Gier. Man müsste sich mal vorstellen wir würden über den Genossenschaftsgedanken unter solchen Vorzeichen sprechen. Unsere Mitglieder seien getrieben von Angst und Gier. Die Märkte sind aber reale Menschen, was oft verkannt und versteckt wird. Und Bertolt Brecht hat zu Recht gesagt: „Auch das Böse hat eine Adresse und eine Telefonnummer.“ Das Menschenbild, das dem genossenschaftlichen Ansatz zugrunde liegt ist konträr zu dieser Vorstellung, dass die Menschen getrieben sein von Angst und Gier. Es ist das Vertrauen auf die Fähigkeit der Menschen zur Solidarität. Offen gesagt, der genossenschaftliche Ansatz, wie das ganze linke Projekt - und da bekenne ich mich dazu -, ist ein idealistisches Projekt. Die Faszination des Kapitalismus war und ist für viele Menschen das Versprechen persönlicher Sicherheit durch Eigentum. Das ist übrigens auch vielen Schwäbinnen und Schwaben bei den Turbulenzen der Finanzmärkte und beim Absturz der New Economy sehr verlorengegangen. Ich habe das mit Interesse damals in meiner Heimatstadt mitverfolgt. Das führt dazu, dass das Vertrauen der Bevölkerung in Sicherheit durch Aktienvermögen in Deutschland eher gesunken ist, als gestiegen. Es zeichnet sich ab, dass wir durch die unbewältigte Krise auf dem Immobiliensektor, aber auch bezüglich anderen Fragen, dass das Vertrauen weiter erschüttert wird. Zu fragen ist: Bleibt die Idee der Sicherheit durch selbstgenutztes Eigentum? Zu dieser Idee befindet sich Die LINKE nicht in einem ideologischen Gegensatz. Das will ich ausdrücklich sagen. Für die Menschen ist das aber nur dann eine Perspektive, wenn sie dabei vermeiden können, in die Schuldenfalle zu geraten. Die Perspektive des Eigentums - das muss man feststellen - von der natürlich eine große Zahl von Menschen in Deutschland nach wie vor ausgeschlossen sind. Die Fähigkeit, in unserer Gesellschaft durch Arbeit so viel Kapital zu erwerben, dass es in die Eigentumssicherheit führt, geht zurück. Bei der Entwicklung, die wir bei in den Reallöhnen in Deutschland haben, die gefallen sind, im Verhältnis zu den Kapitalgewinnen, wird die Perspektive der Menschen, Sicherheit zu gewinnen, über Eigentum eher mehr infragegestellt. Jedenfalls bei denen, die von harter Arbeit bei geringer Bezahlung leben müssen. Und die Zahl derer nimmt zu. Und deswegen glauben wir, dass die Wiederbelebung des Genossenschaftsgedankens für aber Millionen von Menschen der zentrale strategische Ansatz sein könnte, um Sicherheit mit sozialer Belastbarkeit, mit der eigenen Einkommenssituation, mit der eigenen Existenz, verbinden soll. Ich glaube, dass die Frage nach Formen



der Solidarität nie so dringend war. Jedenfalls in den letzten Jahren in Deutschland, unter den Bedingungen der Gesellschaft, in der wir heute existieren. Ich denke, es wäre ein großes Angebot an Millionen von Menschen, mit harter Arbeit, mit schwierigen Einkommenssituationen aber auch mit durchschnittlichen Einkommenssituationen, über eine breite Belebung des Genossenschaftsgedankens aus dieser entsetzlichen Unsicherheiten, die der entfesselte Kapitalismus schafft, – wenigstens zum Teil – herauszukommen. Ich treffe sehr oft auf Menschen, die sagen, dass das Bestimmende ihrer Lebenserfahrung eigentlich die totale Unsicherheit ist. Die Unsicherheit, wie lange sie ihren Arbeitsplatz behalten werden, die Unsicherheit, was aus ihren Ersparnissen wird und damit auch die Unsicherheit bezüglich der eigenen Wohnung. Und jedenfalls an diesem Punkt wäre es möglich, über Rekommunalisierung und über die Belebung des Genossenschaftsgedankens erfahrbare Solidarität mit erfahrener Sicherheit – gegen die totale Auflösung aller anderen Sicherheiten in dieser Welt – zurückzugewinnen. Das ist das, was uns ideell treibt und weshalb wir versuchen, dieses jetzt mit fachlichen Ansätzen – und das ist ja ein Großteil dieser Konferenz heute – zu verbinden. Und alle die, die über die Fähigkeit verfügen, unternehmerische Führung, betriebswirtschaftliche Rationalität – ohne das geht es nicht bei Genossenschaften – mit einem ideellen Gedanken und einem ideellen Anspruch zu verbinden. Also den Teil des Idealismus, der sich mit hoher Kompetenz verbindet, das würden wir gerne zusammenbringen. Und das ist eine wichtige und zentrale Aufgabe, gerade für die Linken.

Ich will noch etwas über die Gefahren sagen, denen wir uns gegenüber sehen. Ich habe oft darüber reflektiert, woher eigentlich dieser Privatisierungswahn gekommen ist. Und ich sehe zwei zentrale Ursachen. Das eine ist – und das dauert meines Erachtens fort – wir leben in einer globalen Ökonomie, in der sich die Finanzwirtschaft von der Realwirtschaft losgelöst hat. Ich bin immer amüsiert, mit welchen Begriffen dieser Zusammenhang verkleistert wird. Früher waren die Leute ehrlicher in ihrer Sprache. Haben gesagt, wir haben die Notenpresse getätigt, um einen Zusammenbruch zu verhindern. Heute heißt es anders. Heute sagt man, wir haben den Märkten Liquidität zugefügt. Ich empfehle Ihnen einen Blick auf die turbulent ansteigende Geldmenge in den letzten Jahren. Interessanterweise auch in den letzten drei Monaten. Und in einer Casinosituation, in der es wesentlich mehr Geld gibt als Realwirtschaft, wächst natürlich der Druck, dieses überschüssige Geld in irgendwelche rentablen – und da sind ja die Ansprüche sehr hoch – Anlageformen zu tragen. Deswegen wird so ziemlich alles nachgefragt, was man als potentiell gewinnträchtig ansehen könnte. Und deswegen ist der Druck auf öffentliches Eigentum – und vielleicht perspektivisch auch auf genossenschaftliches Eigentum –, bei allen Sicherheiten, die mein Vorredner dagegen gerade angesprochen hat, relativ hoch. Ein interessanter Indikator für mich, in unserer Wohnungsbaugenossenschaft, war, als dann ein Feuerbacher Multimillionär

auf uns zutrat, in der Genossenschaft – das war noch in Zeiten, wo ganz wenig Ertrag in klassischen Anlageformen zu bekommen waren –, sagte er, er würde doch gerne ein paar Tausend von unseren Anteilen zeichnen, denn 4 % Dividende sei ja auch schon ganz interessant. Ich meine, heute ist das jetzt nicht mehr so. Da werden die 4 % nicht reichen. Aber das fand ich doch schon ganz bemerkenswert.

Aber was ich eigentlich sagen will, ist, dieser Sog einer künstlich vermehrten Geldmenge, das Anlageformen sucht, der wird nicht geringer, sondern der hält meines Erachtens an und wird stärker. Und insofern werden wir auch weiter diese Versuche des Einbruchs in öffentliches Eigentum haben, obwohl diese Abwehrkämpfe eher erfolgreicher werden. Ich bin gespannt – hoffe sehr darauf, dass die beabsichtigte Bahnprivatisierung am Ende doch scheitert. Es war eine bemerkenswerte Erfahrung, dass in der sehr reichen süddeutschen Stadt Freiburg die Mehrheit der Bevölkerung den Verkauf der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft abgelehnt hat, per Volksentscheid, gegen den Willen des Grünen Oberbürgermeisters, interessanterweise. Es gibt erste erfolgreiche Projekte von Rekommunalisierung, bei denen die Bevölkerung erfährt, dass die Gebühren anschließend sinken, gegenüber dem vorhergehenden Besitz in privater Hand. Es gibt die Erfahrung, was die Privatisierung der Energiewirtschaft an spürbaren Folgen für die Bevölkerung nach sich gezogen hat. Es gibt da sehr viel Hoffnung. Trotzdem bleibt dieses ökonomische Grundphänomen, über das ich gesprochen habe, und trotzdem wird dieser Druck anhalten. Dass es in Berlin gelungen ist, den Einbruch in den öffentlich-rechtlichen Bankensektor zu verhindern, das war ja nach Stralsund die ganz große Nummer, die da versucht wurde. Auch das war ein Erfolg, ändert aber auch nichts an der Tatsache, dass es erneute solche Versuche geben wird. Es gibt mittlerweile einen Mehrheitswillen in unserer Bevölkerung, die solche Privatisierung ablehnt. Das ist ganz interessant, weil es sich ja in der Regel um eine komplexe Problematik handelt – die Leute haben das irgendwie begriffen. Aber noch einmal, der ökonomische Druck über die Finanzmärkte wird anhalten, vielleicht sogar noch zunehmen. Das zweite – und ich war acht Jahre lang Stadtrat –, was ich als große Gefahr sehe, und was zunächst einmal Privatisierungsabsichten immer sehr begünstigt hat, war, dass doch die Gemeinderäte oft dazu geneigt haben, sich lästige Probleme, auch die Auseinandersetzungen mit vielleicht schlecht gemanagten kommunalen Unternehmen, per Privatisierung vom Hals zu schaffen. Ein sehr einfacher Weg. Da muss man nicht mehr mit Personalräten und mit Gewerkschaften herumstreiten. Man muss auch keine vielleicht schwierigen und konfliktreichen Restrukturierungsmaßnahmen mehr behandeln und durchsetzen, man hat alles vom Hals. Dieses Vorgehen in Verbindung mit dem enormen Druck aus den Finanzmärkten hat uns in der Kombination diese Privatisierungswellen eingebracht. Das Phänomen, das dabei eine große Rolle spielt, nämlich, dass leider relativ häufig Managemententscheidungen oder Personalbesetzungen auch in öffentlichen Unter-

nehmen nicht unter dem Gesichtspunkt der größeren Kompetenz der Bewerber getroffen wurden. Sondern aufgrund anderer Zusammenhänge. Und das Regime Landowsky, Riebschläger, in Berlin, war im Kleinen auch im Schwäbischen vorzufinden. Dieses Phänomen ist ja auch nicht aus der Welt zu schaffen. Und deswegen ist es für Die LINKE, das will ich so betonen, von zentraler Bedeutung, dass Karrieremodelle über Seilschaften kein Ersatz für Kompetenzentscheidungen sein können. Weder im öffentlichen Sektor und schon gar nicht im Genossenschaftswesen. Damit steht und fällt auch der Anspruch mit dem wir es zu tun haben.

Das vorübergehend starke Misstrauen der Bürgerinnen und Bürger gegenüber dem Staat und gegenüber öffentlichen Eigentumsformen – und da will ich zum Schluss warnend drauf hinweisen – auch das müssen wir immer im Auge haben – hat immer auch etwas mit Entfremdung zu tun. D.h. wenn die Solidarität einer Gesellschaft, die sich eigentlich in Gemeindegut oder in öffentlichem Eigentum ausdrücken sollte, wenn die nur noch als nicht mehr durchschaubare Bürokratie erfahren wird, dann wird es leichter, öffentliches Eigentum und gesellschaftliche Solidarität infrage zu stellen, auch ideell. Für das Thema Genossenschaften – und damit will ich Sie einfach konfrontieren, weil ich auch immer versuche, selbst in der Praxis darauf zu achten – ist diesen Gefahren prinzipiell auch ausgesetzt. Also die Frage, wie sehr von den Genossenschaftsmitgliedern die Genossenschaft als Idee und als erfahrene Solidarität gelebt wird, diese Frage stellt sich, glaube ich, jeden Tag. Ich habe mal wieder ein Beispiel aus meiner kleinen aber feinen Genossenschaft: Da ist es schon auch so, dass wir natürlich jedes Jahr Mitgliederversammlungen haben, da gibt es ein kostenloses Vesper, wie man auf Schwäbisch sagt, und ich sehe manchmal mit Entsetzen, wie in großer Zufriedenheit die Genossenschaftsmitglieder da sehr zahlreich erscheinen, da drin sitzen und allen Vorschlägen des Vorstands einstimmig folgen. Das mag in unserem Fall darauf beruhen, dass diese Vorschläge der Führungsgremien verlässlich solidarisch sind und man da keine Angst haben muss. Das mag auf der Erfahrung beruhen, dass wir ein „Low-Cost-Laden“ sind, wo sich erkennbar niemand bedient. Und trotzdem wäre es mir manchmal lieber, das Engagement der Mitglieder ginge über diese wohlwollende alljährliche Zustimmung hinaus. Was ich damit sagen will ist, und da hat mein Vorredner schon drauf hingewiesen: Wir müssen diesen Genossenschaftsgedanken wieder beleben. Auch mit Formen von kultureller und sozialer Teilhabe, die zwischen diesen alljährlichen Mitgliederversammlungen stattfindet. Das halte ich für ganz wichtig. Dass das genossenschaftliche Unternehmen als eigenes empfunden wird. Dass nicht die Reduktion darauf stattfindet, dass man weiß, man kann nicht gekündigt werden und es ist alles in Ordnung. Darüber muss, glaube ich, täglich gerungen werden. Es muss sehr darauf geachtet werden, dass gerade dann, wenn sich jetzt erzwungenermaßen oft größere Einheiten bilden – mein Vorredner hat darauf hingewiesen. Es gibt da auch Konzentrationsnotwendigkeiten und Zusammen-

schlussnotwendigkeiten. Über die Größe dessen, was da entsteht, darf nicht der ideelle Gedanke der Genossenschaft verloren gehen und Anonymität eintreten. Das sollen meine letzten mahnenden Worte sein. Insgesamt aber glaube ich, dass wir in einer gesellschaftlichen Situation sind, wo die Menschen in ihrer Mehrheit nicht darauf hoffen und auch nicht darauf hoffen können, dass sie – wie das der Tony Blair neuerlich, so aus der Gruft, noch mal gesagt hat – in einem Volk von Aktionären ihre Sicherheit finden werden. Sondern ich glaube, eine Mehrheit der Bevölkerung weiß längst, dass es für sie persönliche, individuelle Sicherheit nur in organisierter Solidarität in einer Gesellschaft geben kann und mit einem funktionierenden Sozialstaat. Und die Idee zu verbinden mit der Sicherheit, der eigenen Sicherheit, mit erfahrener Solidarität und Teilhabe und Selbstbestimmung. Das ist die genossenschaftliche Idee in ihrem Kern. Das ist das Antiprojekt zu Kälte, Zynismus und von Gier und Angst getriebenen Märkten. Und dieses wieder als Leuchtfeuer zu entzünden und zu beleben – das ist das, was unsere Fraktion und unsere Partei in dieser Debatte antreibt. Und weswegen wir uns sehr freuen, dass Sie zu uns gekommen sind.

(Applaus)



## Intro Vortrag Wolfgang Herrmann (GeWoGe Pinneberg)

Guten Tag, meine Damen und Herren, mein Name ist Wolfgang Herrmann. Ich bin Vorstandsmitglied der Genossenschaft „Die neue GeWoGe IG“. Wir haben einen besonderen Weg hinter uns: Es ist in Pinneberg erstmalig gelungen, ein Wohnungsunternehmen, ein kommunales Wohnungsunternehmen, eins zu eins so wie es war, in eine Genossenschaft umzuwandeln.



gegründet am 26. Juli 2005

Die „*Neue*“ GeWoGe eG  
Rübekamp 2  
25421 Pinneberg  
willkommen@gewoge-pinneberg.de  
www.gewoge-pinneberg.de  
Telefon 04101 / 5945-0

# Privatisierung eines kommunalen Unternehmens und Umwandlung in eine Genossenschaft

Referenten: Wolfgang Hermann  
Kai Lorenz

Vorstand



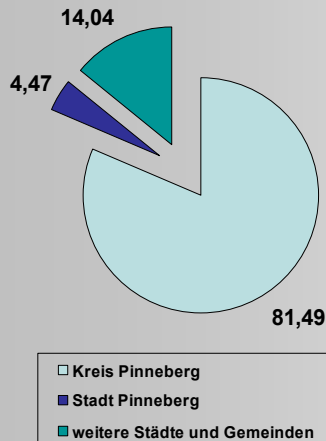
## Wer war die Gemeinnützige Wohnungsbau- gesellschaft mbH für den Kreis Pinneberg

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Gründung           | 1948                   |
| Mitarbeiter        | 16                     |
| Sollmieten p.a.    | 6,22 € Mio.            |
| Bilanzsumme        | 23,61 € Mio.           |
| Anzahl WE          | 2223                   |
| Wohn- / Nutzfläche | 113.023 m <sup>2</sup> |

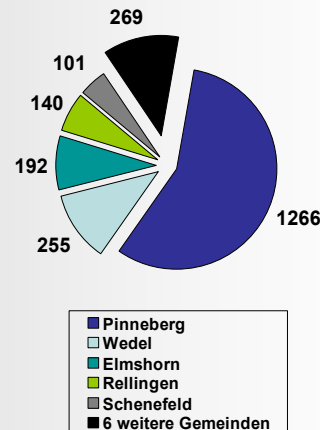


# Wer war die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH für den Kreis Pinneberg

Anteile an der GeWoGe GmbH in %



Anzahl der Wohnungen der Städte und Gemeinden



## Der Beschluss des Kreistages vom 28. Januar 2004

### Grundsatzbeschluss:

Der Mehrheitsgesellschafter Kreis Pinneberg beabsichtigt seinen Anteil in Höhe von 81,49 % an der GeWoGe GmbH zu veräußern.

Zur Vorbereitung der hierfür notwendigen Entscheidungen wird die Verwaltung beauftragt, ein Konzept u.a. für die folgenden Punkte vorzulegen:

- Ermittlung objektiver Unternehmenswerte
- Satzungsrechtliche Fragen
- Arbeitsrechtliche und soziale Fragen
- Sozialkatalog zugunsten der Mieterinnen und Mieter
- Sicherung der Arbeitsplätze der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Dieser Beschluss wurde mehrheitlich mit den Stimmen der CDU und FDP gefasst.



# Das Bürgerbegehren

Die „Interessengemeinschaft sozialer Wohnungsbau“ wird initiiert und getragen von Mietern/innen, Mitarbeitern/innen und von für das Unternehmen tätigen Handwerkern.

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Zeitraumen                   | 6 Wochen ab Beschlussfassung   |
| Erforderliche Anzahl Stimmen | 10% der stimmberechtigten Bevölkerung (=23.222)  |
| Gesammelte Stimmen           | Ca. 26.000   |
| fehlende gültige Stimmen     | 652  |
| Ergebnis                     | Bürgerbegehren ist inhaltlich zulässig, wird wegen fehlender gültiger Stimmen aber abgelehnt |
| Fortsetzung                  | Im Juli 2004 Klage vor dem Verwaltungsgericht  |



# Geburtsstunde des „Genossenschaftsmodells“

|            |  |
|------------|--|
| 15.06.2004 | Gespräch der GeWoGe GmbH mit Vertretern der IB Kiel<br>Vorstellung des Modells und der Alternativen bei der Kreisverwaltung<br>Verbreitung der Idee bei den politischen Parteien |
| 08.12.2004 | Prüfauftrag des Kreises Pinneberg zum Genossenschaftsmodell  |
| 15.06.2005 | erstes positives Votum des Kreistages,<br>jedoch Einschaltung weiterer Berater   |
| 21.09.2005 | zweites positives Votum des Kreistages,<br>jedoch weiterer Beratungsbedarf   |
| 21.12.2005 | drittes positives Votum des Kreistages,<br>jedoch Detailverhandlungen zu Kaufvertragsinhalten  |
| 15.02.2006 | endgültiger Beschluss des Kreises zum Genossenschaftsmodell  |



# Wissenschaftliche Begleitung

Ende 2004 Anmeldung für das Modellvorhaben

- „Ex-WoSt - Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ :  
Erschließen von Genossenschaftspotenzialen
- Projekt : Erhalt preiswerten Mietwohnungsbestandes durch Umwandlung in eG

Erforschung und Dokumentation von Verfahrenabläufen

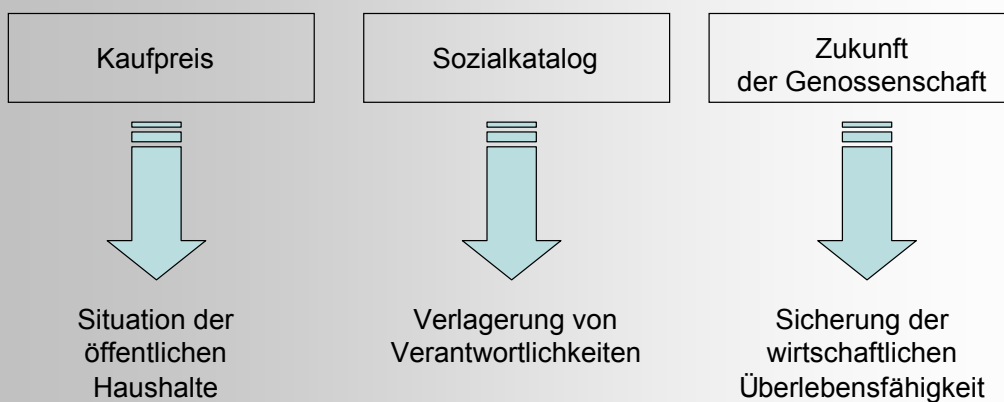
Bundesweite Verbreitung

Abschlussveranstaltung am 19./20. Oktober 2006 in Berlin  
mit Staatssekretärin Karin Roth



## Kaufvertragsverhandlungen

Spannungsverhältnis zwischen



# Sozialkatalog

## Die Genossenschaft

- übernimmt eine Investitionsverpflichtung in Höhe von 50 Mio € bis zum Jahr 2012
- garantiert älteren Mietern einen lebenslangen Kündigungsschutz
- übernimmt Beschränkungen bei der Bildung von Wohnungseigentum
- übernimmt eine Versorgungspflicht, indem sie vorrangig eine sichere zeitgemäße und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung dauerhaft sicherstellt
- ist verpflichtet, weiterhin ein begrenztes Kontingent von Wohnung mit Mietpreis- und Belegungsbindung vorzuhalten
- verpflichtet sich, Grundstücksveräußerungen nur mit Zustimmung der Vertragspartner zu tätigen

Diese Bindungen gelten in der Regel bis zum 31. Dezember 2030.



## Der Kaufpreis und seine Finanzierung

Der Kaufpreis für 100% der Geschäftsanteile beträgt 47,00 € Mio.  
und wird wie folgt entrichtet:

|                        |   |
|------------------------|---|
| 1. Rate per 30.05.2006 | 40,00 € Mio.                                |
| 2. Rate per 01.01.2013 | 7,00 € Mio. abgesichert über Bankbürgschaft |
|                        | <u>47,00 € Mio.</u>                         |

Die Finanzierung erfolgt durch:

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Übernahme von Verbindlichkeiten    | 14,30 € Mio.        |
| Genossenschaftsförderung (Land SH) | 8,82 € Mio.         |
| Kapitalmarktmittel                 | 16,88 € Mio.        |
|                                    | <u>40,00 € Mio.</u> |
| Kapitalmarktmittel / Eigenmittel   | 7,00 € Mio.         |
|                                    | <u>47,00 € Mio.</u> |





# Das Investitionsprogramm und seine Finanzierung

Käufer, Verkäufer und die finanzierenden Institute waren sich darüber einig, dass die Wohnungsbestände (ca. 80% vor 1965 gebaut) aufgewertet und langfristig marktfähig gemacht werden sollen.

Die voraussichtlich zu erwartenden Kosten wurden in die Finanzierung und die Besicherung bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit einbezogen.

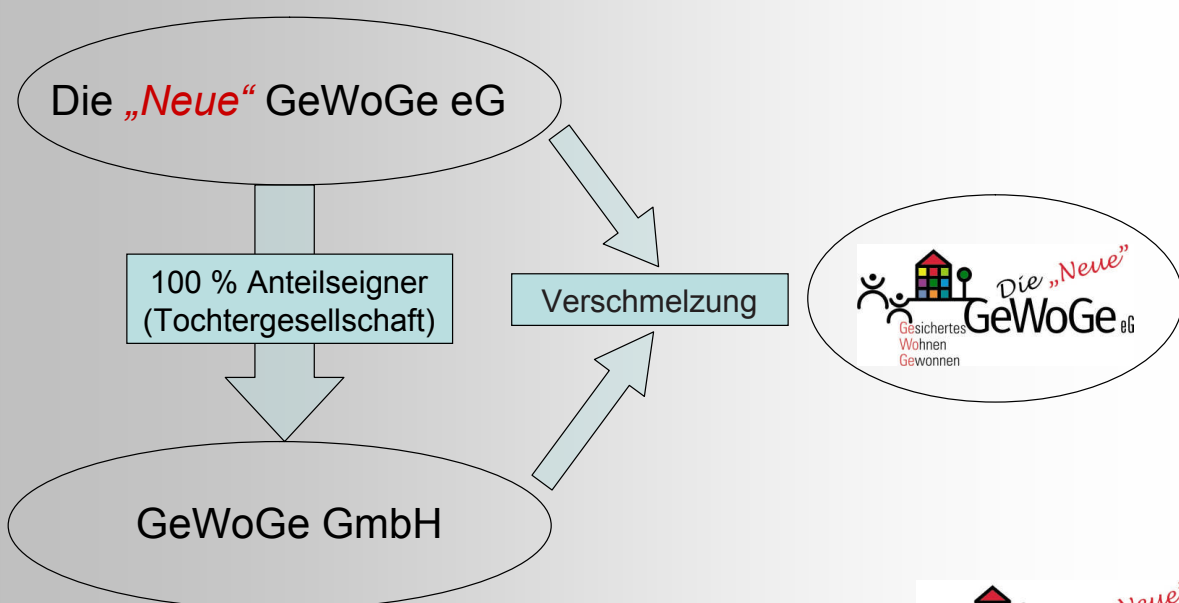
Das Investitionsprogramm 2007 – 2012 umfasst ein Volumen von 58,5 € Mio.

Es wird voraussichtlich wie folgt finanziert:

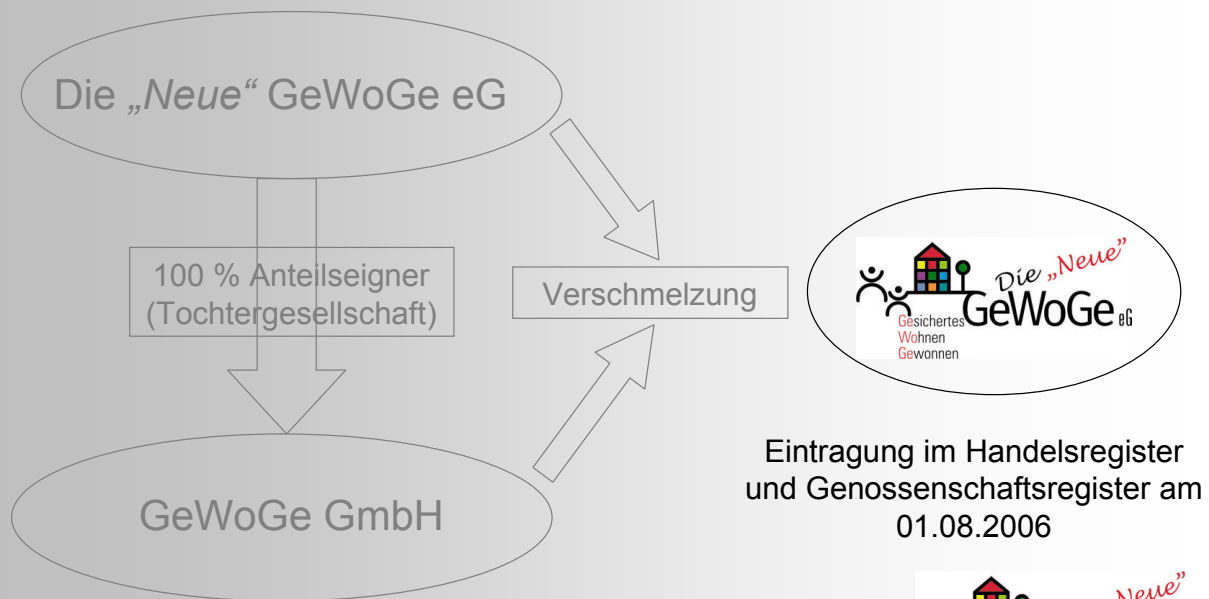
|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| KfW-Mittel                | 39,70 € Mio.        |
| Soziale Wohnraumförderung | 13,00 € Mio.        |
| Eigenmittel               | 6,00 € Mio.         |
|                           | <u>58,70 € Mio.</u> |



## Verschmelzung nach Umwandlungsrecht



# Verschmelzung nach Umwandlungsrecht



## Die formale Abwicklung von Kauf und Verschmelzung

|            |   |
|------------|---|
| 20.03.2006 | Notarielle Beurkundung des Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrages. |
| 30.05.2006 | Erfüllung durch Hinterlegung der 1. Kaufpreisrate und Bürgschaft            |
| 01.06.2006 | Abschluss des Verschmelzungsvertrages                                       |
| 01.06.2006 | Zustimmung der Gesellschafterversammlung der GmbH zum Verschmelzungsvertrag |
| 06.06.2006 | Zustimmung der Mitgliederversammlung der eG zum Verschmelzungsvertrag       |
| 01.08.2006 | Eintragung der Verschmelzung im Genossenschaftsregister                     |



## Fazit:

Präzedenzfall der Umwandlung einer kommunalen Gesellschaft in eine Genossenschaft.

Unseres Erachtens, unter Berücksichtigung lokaler Besonderheiten, zur Nachahmung geeignet .

In Pinneberg nur durch massiven öffentlichen Druck möglich gewesen.

Konsens zwischen Verkäufer und Käufer wünschenswert.

***Unser Angebot : Informationsaustausch und individuelle  
Beratung für jeden Interessenten***



# Intro Vortrag Dr. Reiner Heinz (Flensburger Weg)

Vielen Dank, ich begrüße Sie ganz herzlich. Danke für die Einladung. Sie haben es schon gesagt: ich war bis 2006 Bürgermeister und Kämmerer der Stadt Flensburg und war dort im dreiköpfigen Vorstand unter anderem für alle Beteiligungen zuständig und habe vor dem Hintergrund auch den Verkauf der WOBAU geprüft, verhandelt und letztlich dann auch durchgeführt. Seit 2006 stelle ich das Wissen, das daraus entstanden ist, sowohl Kommunen, als auch kaufenden Genossenschaften zur Verfügung. Ich halte es weiterhin für richtig und wichtig, dass Kommunen tatsächlich prüfen, ob sie Wohnungsgesellschaften nicht verkaufen können. Der Hintergrund ist Ihnen bekannt und so banal, wie auch wichtig: Die Kommunen sitzen auf riesigen Schuldenbergen. Das wird im Moment ein bisschen überdeckt, weil wir weitgehend ausgeglichene Haushalte im laufenden Jahr haben werden. Aber die Altschulden erzeugen letztlich Zinslasten, die es kaum möglich machen, in Soziales, Bildung, etc. zu investieren. In Flensburg lag die jährliche Zinslast etwa bei zehn bis elf Millionen Euro und das Geld hätte ich gerne in andere zukunftssträchtige Projekte gesteckt. Deswegen haben wir in Flensburg geprüft:

„Brauchen wir eine eigene WOBAU?“. Wobei bei dieser Prüfung eigentlich eine ganz einfache Frage am Anfang stehen sollte, denn es geht ja letztlich um die Abwägung: Was gewinne ich an Liquidität? Aber auch: Was erzeuge ich an Risiken für den Wohnungsmarkt? Das ist ja die einfache Ausgangsfragestellung und in allen Kommunen in denen diese Frage diskutiert wird, sollte man sich einfach schlichtweg die Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes angucken. So stellt sich die Situation in Flensburg dar: Sie können sehen, dass etwa 1/3 aller Wohnungen in Privatbesitz waren, 1/3 bei langfristigen Bestandhaltern, schlicht bei der WOBAU und örtlichen Genossenschaften und 1/3 bei Immobilienhändlern. Das ist eigentlich eine ideale langfristig stabile, gute Ausgangssituation. Denn das bedeutet, dass die 1/3 Besitzer, die aus Renditegesichtspunkten Immobilien halten, letztlich nicht ihren örtlichen Wohnungsmarkt bestimmen können. Wir haben letztlich 2/3, die ein Interesse daran haben, langfristig Eigentum zu halten, zu pflegen, weiter zu entwickeln, etc. Und das können die anderen Drittel letztendlich nicht kaputt machen.

S/E/

## Wohnungsgenossenschaft –

## Die intelligente Privatisierungsalternative

Wohnungsgenossenschaftskonferenz am 19. Oktober 2007 in Lübeck

## Erfahrungshintergrund – Dr. Rainer Heinz, geb. Eichmann

|           |   |
|-----------|---|
| 1992-2002 | <p>KGSt</p> <p>Hauptreferent, Leiter des Programmbereichs Bürger, Politik und Verwaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neues Steuerungsmodell</li> <li>• Ziele, Produkte, Controlling</li> <li>• Strategisches Management</li> </ul>   |
| 2002-2006 | <p>Stadt Flensburg</p> <p>Bürgermeister und Kämmerer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zielbezogene Budgetierung, Steuerungssystem</li> <li>• Haushaltskonsolidierung, Strategisches Management</li> <li>• Beteiligungsmanagement</li> <li>• Finanzen, Personal, Organisation, IT und Gebäudemanagement</li> </ul>   |
| 2006 f.   | <p>S/E/ Strategie und Ergebnisse Unternehmensberatung GmbH</p> <p>Partner und Leiter des Geschäftsbereichs Public Sector</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zielbezogene Steuerung</li> <li>• Strategien und strategisches Management</li> <li>• Shared Services</li> <li>• Umwandlung/Verkauf von Wohnungsgesellschaften in/an Wohnungsgenossenschaften</li> </ul> |

## Das Dilemma mit den kommunalen Wohnungsgesellschaften

## Das Dilemma mit den kommunalen Wohnungsgesellschaften

S/E/

### Einige Probleme kommunaler Wohnungsgesellschaften

- Sozial, aber nicht wirtschaftlich geführt
- Politische Steuerung statt wohnungswirtschaftlichem Management
- Adressat von Haushaltslasten bis hin zum Bestandsrisiko



### Neue Probleme bei Verkauf an renditeorientierte Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds

- Kaufpreis wird durch Maßnahmen finanziert, die Mieter und den gesamten Wohnungsmarkt belasten, vor allem
  - Weiterverkäufe
  - Vernachlässigung der Wohnsubstanz



### Ergebnis

- Nachhaltige Risiken für den Wohnungsmarkt
- Zunehmender Widerstand in der Bevölkerung

Die wohnungs- und finanzwirtschaftlichen Potentiale werden schlecht genutzt



Kurzfristig:  
Haushaltssanierung

Langfristig:  
Risiken für den  
Wohnungsmarkt



Wenig Lob  
Viel Kritik,  
bis hin zum  
Bürgerbegehren

**Je länger die Entscheidung dauert – mit berechtigten Bedenken der Mieter, Medien und politischen Vertreter – umso schwieriger wird eine erfolgreiche Lösung.**

4

## Lösung: Verkauf an eine Genossenschaft

S/E/

### Die Lösung

#### Verkauf oder Umwandlung an/in eine Genossenschaft!

- Sozial gerechte Form des Wohnens
- Breite Akzeptanz
- Örtliche/regionale Verbundenheit
- Engagement auch für das Wohnumfeld
- Aufträge an das Handwerk vor Ort
- Urform der Mieterprivatisierung
- Verlässlicher Partner auch über den Vertrag hinaus

*„Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.“*

§ 2 Abs. 1 der Satzung der Baugenossenschaft Niederberg eG (BGN)

5

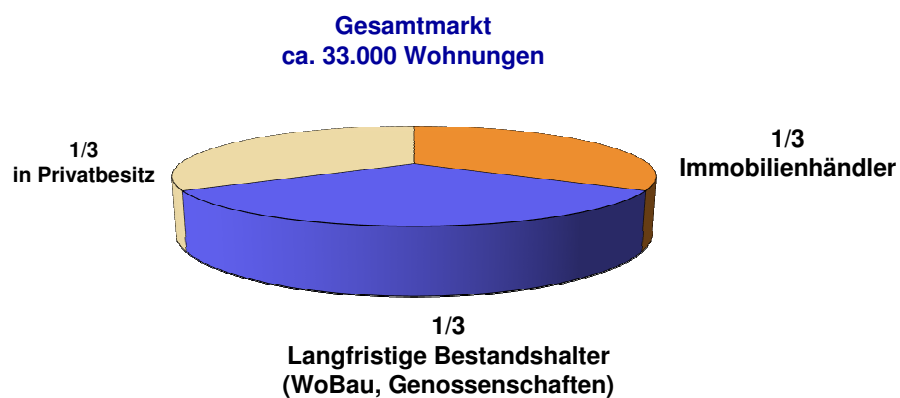


**Der Flensburger Weg – ein Ausweg aus  
dem Dilemma mit den kommunalen  
Wohnungsgesellschaften**

6

**Der Flensburger Weg – der Mix der Eigentümer des Flensburger  
Wohnungsmarktes – bot 2005 eine gute Basis für eine nachhaltige Entwicklung**

**Der Flensburger Wohnungsmarkt:**



7

## Der Flensburger Weg – die städtische WoBau GmbH war mit ca. 4.800 Wohnungen der größte Anbieter

S/E/

### Die WoBau (2005)



4.844 Wohnungen (größter Anbieter)  
293.069 qm Wohnfläche  
530 gewerbliche Objekte, Garagen etc.

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Umsatz          | 21,3 Mio. €                      |
| Nettoergebnis   | 1,1 Mio. €                       |
| Gewinnabführung | 0,9 Mio. € (Stadt 90 %, SK 10 %) |

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Verbindlichkeiten | 71,0 Mio. €            |
| Eigenkapitalquote | 15,7 % (SH 2004: 22 %) |

8

## Der Flensburger Weg – die städtische WoBau GmbH hatte die wesentlichen Kennzahlen seit 2002 erheblich verbessert

S/E/

### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2005



|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Instandhaltung              | 18,86 €/qm p.a. (SH 2004: 13,22)           |
| Sollmiete                   | 4,21 €/qm-Wohnfläche/Monat (SH 2004: 4,34) |
| Verwaltungskosten           | 315,60 € (SH 2004: 393)                    |
| Fluktuationsquote           | 16,2 % (SH 2004: 15,3)                     |
| Leerstandsquote             | 1,6 % (SH 2004 5,1 %)                      |
| Anteil Zinsen/<br>Kaltmiete | 18,5 % (SH 2004: 23,8)                     |

9

## Der Flensburger Weg – die Gewinnabführung von 2002 bis 2005 konnte durch ein erfolgreiches Optimierungsprogramm von 100 T€ auf 900 T€ gesteigert werden

S/E/

### Die strategische Optimierung der WoBau setzte besonders an folgenden Hebeln an



- Bestandsportfolio
  - Mieterprivatisierung
  - Privatisierung
- Instandhaltung
  - Objektbezogene Überprüfung und Planung der Investitionen
- Reduzierung der Leerstandsquote und der Mietausfälle
- Nutzung von Mietzinsspielräumen bei Neuvermietungen

10

## Der Flensburger Weg – die Optimierung stellte die WoBau GmbH und die Stadt Flensburg in 2005 vor Herausforderungen

S/E/

- Investoren hatten Interesse, die städtische Wohnungsgesellschaft zu erwerben.
- Bereits zu Beginn wurden alternativ andere Optionen geprüft
  - die WoBau als kommunale Gesellschaft fortzuführen
  - eine Genossenschaft zu gründen, die die WoBau insgesamt übernimmt
  - die WoBau an eine ortsansässige Genossenschaft zu verkaufen.
- Die Stärke der WoBau sprach zwar auch für eine Fortführung als kommunale Gesellschaft, aber die genossenschaftliche Lösung versprach deutliche Vorteile:
  - Es wird ein Kaufpreis realisiert, der zur Schuldentilgung verwendet werden kann und der in der Folge durch die verringerten Zinsausgaben den kommunalen Haushalt laufend entlastet.
  - Bei der genossenschaftlichen Lösung handelt es sich im Kern um die Urform der Mieterprivatisierung – die Mieter selbst werden Eigentümer und sind Garant einer nachhaltig ausgerichteten und einer höchst sozialverträglichen Wohnungsstrategie.
  - Wohnungsgenossenschaften verfolgen grundsätzlich langfristige Bestandsstrategien. Sie investieren in die Zukunftsfähigkeit ihrer Wohnungen und haben kein Interesse an Weiterveräußerungen.

11

## Der Flensburger Weg – bei der Entscheidung standen die Sicherung kommunaler wohnungswirtschaftlicher Ziele und die Wahrung der Mitarbeiterinteressen im Vordergrund

S/E/

- **Investitionen** Zielwert für die jährlichen Investitionen: 17 €/qm (Dresden: 5 €/qm)
- **Portfolio** Veräußerung von max. 12,5 % des erworbenen Bestandes  
(= strategische Planung WoBau 2005–2010)  
Einmalig mehr als 5 % bedarf der Zustimmung durch die Stadt Flensburg
- **Mieten** Max. 50 % der gesetzlichen Möglichkeiten bei Bestandsmieterhöhungen
- **Mitarbeiter** 5 Jahre Verzicht auf betriebsbedingte Kündigungen  
Weiterbeschäftigung zu mindestens gleichen Bedingungen

12

## Der Flensburger Weg – wirtschaftliches Ziel war die vollständige Finanzierung des Kaufpreises aus dem Cashflow des Bestands, um die Begleitung der Banken zu sichern und das Risiko unerwünschter wohnungswirtschaftlicher Risiken zu senken.

S/E/

### - Auszug aus der Entscheidungsmatrix -

| Optionen \ Einflussfaktoren   | Fortführung der WoBau Strategie 2005 bis 2010 | Gründung einer eigenen Genossenschaft und Veräußerung der WoBau | Verkauf und Verschmelzung der WoBau mit einer Genossenschaft |
|---|---|---|--|
| Investitionen p.a.  |   |   |  |
| Portfoliostrategie  |   |   |  |
| Mietpreisentwicklung  |   |   |  |
| Zinsniveau  |   |   |  |
| Synergien <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verwaltungskosten</li> <li>– Eigenkapital</li> </ul> |   |   |  |
| Cashflow<br>Kaufpreis   |   |   |  |

13

### Beispiel Reduzierung der Leerstandsquote

- Bedingungen und Potentiale des örtlichen Wohnungsmarktes
- Bedingungen und Potenziale der Wobau, die den Leerstand prägen:
  - Lage
  - Größe
  - Ausstattung
  - Erhaltungszustand
  - Preisniveau
  - Marketing/Image
- Optimierungsstrategien, Szenarien
  - Portfolio, Instandhaltung, Geschäftsprozesse, Services, Kommunikation
  - Zeitplan, Aufwand
- Auswahl der Optionen zur Cashflow-Optimierung
- Abstimmung mit anderen Optimierungsstrategien, z. B. nicht nur nach Wirtschaftlichkeit, sondern auch nach Liquidität
- Strategische Entscheidung
- Integration in Cashflow-Prognose

## Der Flensburger Weg – eine attraktive Option war der Verkauf der WoBau GmbH an den Flensburger SBV e.G.

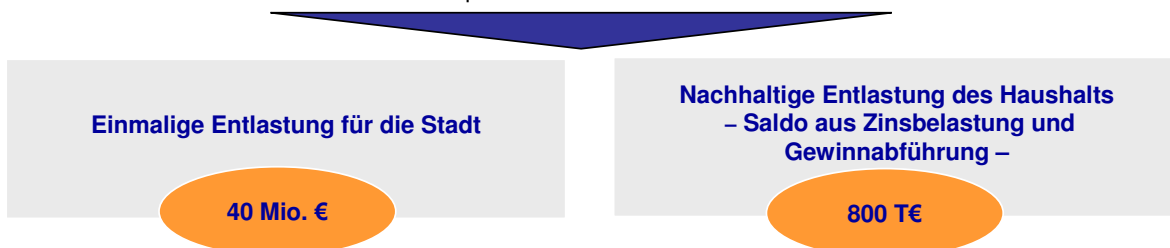
### Der Selbsthilfe-Bauverein e.G. war seit Jahrzehnten verlässlicher Akteur mit großem sozial- und wohnungspolitischen Engagement



- Wohnungsbestand: ca. 2.350 Wohnungen
- Garant einer über den Vertrag hinaus dauernden nachhaltigen Wohnungswirtschaft
- Kaufinteressent mit ähnlichen strategischen Zielen wie die WoBau
  - Beitrag zur Versorgung der Flensburger Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Preisen
  - Berücksichtigung der Belange von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen sowie von Stadtgebieten mit besonderem Handlungsbedarf
  - Beitrag zu einem ausreichenden Angebot von altengerechten Wohnungen und ergänzenden Serviceleistungen
  - Vergabe von Aufträgen vornehmlich an Unternehmen aus der Region

## Der Flensburger Weg – die Entscheidung wurde im Juli 2006 getroffen

- Die WoBau wird an den SBV verkauft
- Regionale Wirkung: Verbleib von Aufträgen und Finanzbeziehungen im Wesentlichen in der Region
- Wirtschaftlicher Vorteil: Gesamtkaufpreis ca. 115 Mio €. Einmalige Haushaltsentlastung von ca. 40 Mio. € und eine nachhaltige Zinsentlastung für die Stadt Flensburg von ca. 1,5 Mio. € p.a.
- Ausschlaggebende Gründe: Trotz Verkauf können
  - alle wichtigen wohnungswirtschaftlichen Ziele nachhaltig gesichert werden
  - alle wichtigen Mitarbeiterrechte langfristig gesichert werden
- Ausschlaggebende Gründe für Verkauf an SBV:
  - ein für die Stadt Flensburg seit langem verlässlicher Partner
  - Synergien der Verschmelzung erhöhen gegenüber einer eigenen Genossenschaft den aus dem Cashflow zu finanzierenden Kaufpreis um mehr als 5 %



16

## Der Flensburger Weg – ausschlaggebend für den Erfolg war ein transparenter und strategisch angelegter Entscheidungsprozess

- Vollständige Transparenz von Beginn an – auch gegenüber Mietern und Öffentlichkeit
- Ergebnisoffene Arbeit durch eine Projektgruppe des Aufsichtsrates unter Einbeziehung des Mieterbeirates und der Personalvertretung



- Verkaufsbeschluss durch die Ratsversammlung im Mai 2006 mit nur einer Gegenstimme
- Ausschließlich positive Berichterstattung durch die Medien
- Keinerlei geäußerte Sorgen oder Proteste durch Mieter
- Dank vom Mieterbeirat und der Personalvertretung für die „stets konstruktive und faire Zusammenarbeit und das für alle positive Ergebnis“
- Der gesamte Prüf- und Entscheidungsprozess dauerte nur 6 Monate

17



## Der „Flensburger Weg“ – eine Lösung auch für andere Kommunen?

- Der in Flensburg beschrittene Prüf- und Entscheidungsprozess ist prinzipiell auf jede andere Kommune übertragbar.
- Gegebenenfalls muss die Wohnungsgesellschaft zuvor strukturell und wirtschaftlich attraktiver ausgerichtet werden.
- Der „Flensburger Weg“ stellt aber hohe Anforderungen an Kenntnisse und Erfahrungen, angefangen mit dem Genossenschafts- und Steuerrecht bis hin zu strategischen und operativen Fragen der Wohnungswirtschaft und des Beteiligungsmanagements.
- Wir bieten an, Sie auf Ihrem Weg zu unterstützen.
- Wir kennen die Lösungsalternativen, haben fundiertes Wissen und Erfahrungen in Verwaltungs- und politischen Prozessen, in der Wohnungswirtschaft und im Genossenschaftswesen.
- Wir können schnell eine Entscheidung vorbereiten und können den Prozess zum erfolgreichen Abschluss führen, indem wir uns in jeder Phase authentisch als erfolgreiche Verhandlungsführer zu Ihrem Vorteil einbringen.

18



### Strategie und Ergebnisse Unternehmensberatung

S/E/ Strategie und Ergebnisse Unternehmensberatung GmbH  
Lindemannstraße 29  
D - 40237 Düsseldorf  
Phone: +49 211 669 698-22  
Fax: +49 211 669 698-29  
eMail: [heinz@strategieergebnisse.com](mailto:heinz@strategieergebnisse.com); web: [www.strategieergebnisse.com](http://www.strategieergebnisse.com)

## Intro Vortrag Werner Landwehr (Bank für Leihen & Schenken)

Ich glaub für die Themen, die wir angesprochen haben und für die Gedanken ist es wichtig, ganz kurz auf die Bank für Leihen & Schenken einzugehen. Die Volks- und Raiffeisenbanken, zu denen auch die GLS Bank gehört, haben in den Vorreden ja ihr Fett schon ein bisschen abbekommen, Von daher denke ich, es ist wichtig, da ein paar Besonderheiten rauszustreichen und das würde ich Ihnen gerne kurz zu Beginn vorstellen, bevor ich auf konkrete Finanzierungsmodelle eingehen kann.



### ***„Eine feste Burg ist die Genossenschaft“***

Wohnungs(bau)genossenschaftskonferenz

der Fraktion DIE LINKE im Bundestag am 19. Oktober 2007 in Lübeck

Werner Landwehr, Bereichsleiter Kreditbetreuung, **GLS Bank**, Bochum



## *Einfach viel bewegen*

Unsere Werte. Unsere Ziele. Unser Angebot.



[www.gls.de](http://www.gls.de)



### Transparenz und Verwendungsorientierung bei Geldanlage und Finanzierung



„und Geld bekommt Sinn“

## Wer sind unsere Kundinnen und Kunden?

Unsere Kundinnen  
und Kunden ...

- ▶ bewegen sich in Netzwerken
- ▶ hinterfragen Zusammenhänge
- ▶ nehmen am gesellschaftlichen Leben teil
- ▶ sind politisch interessiert
- ▶ gehen bewusst mit Widersprüchen um, die sich aus einer nachhaltigen Lebensweise ergeben
- ▶ legen Wert auf eine gesunde Ernährung, die gut schmeckt
- ▶ haben Interesse an Kultur, Bildung und Ökologie



## Was sind unsere Angebote?

|  |   |
|--|---|
| <b>Bankangebote</b>                              | <b>Volumen: ca. 750 Mio. EUR</b><br><b>GLS Gemeinschaftsbank eG</b>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Geldanlagen</li> <li>▶ Finanzierungen</li> <li>▶ Zahlungsverkehr</li> </ul>  |
| <b>Stiftungsangebote</b>                         | <b>Volumen: ca. 60 Mio. EUR, Vergabe ca. 7 Mio. EUR</b><br><b>GLS Treuhand e.V.</b>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Einzelstiftungen, Erbschaften und Schenkungen</li> <li>▶ Zukunftsstiftungen (z.B. Landwirtschaft, Bildung, Entwicklungshilfe, etc.)</li> </ul> |
| <b>Beteiligungsangebote</b>                      | <b>Verwaltetes und vermitteltes Fondsvolumen ca. 140 Mio. EUR)</b><br><b>GLS Beteiligungsaktiengesellschaft (BAG)</b>   |
|  | ▶ Fonds und direkte Beteiligungen   |
| <b>→ Gesamtvolumen GLS Bank ca. 950 Mio. EUR</b> |   |

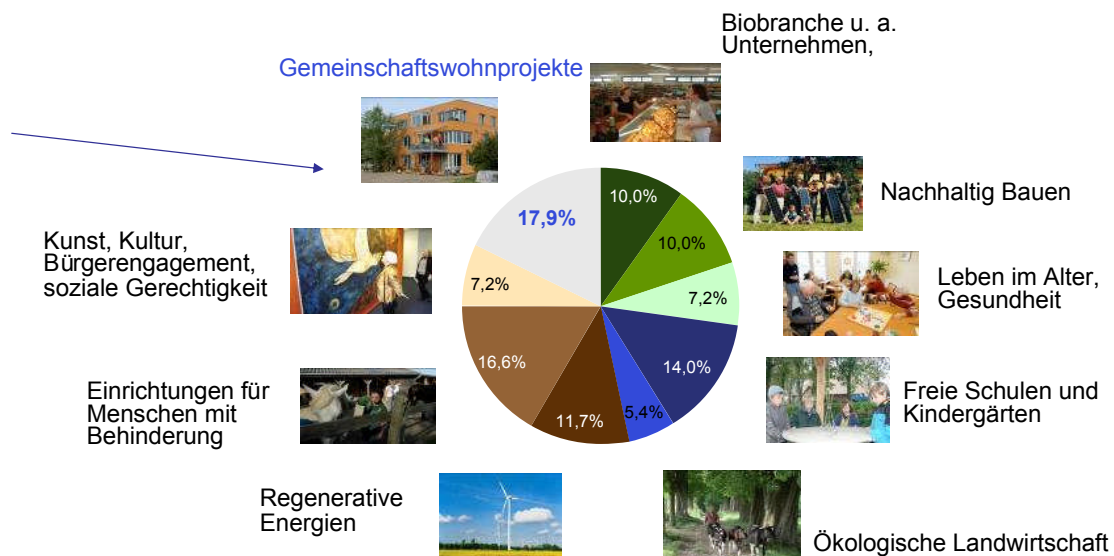
Wohnungsbaugenossenschaftskonferenz Lübeck 19. Oktober 2007 - GLS Bank - werner.landwehr@gls.de

6

## Worin investieren wir?

4.000 Kredite mit einem Volumen von 384 Mio. EUR  
Stand 31.12.2006

450 Mio. EUR  
Stand 31.08.2007



Wohnungsbaugenossenschaftskonferenz Lübeck 19. Oktober 2007 - GLS Bank - werner.landwehr@gls.de

7

## *Geld ist für den Menschen da!*

Wir investieren in ...

- ▶ Europas größtes Stroh-Haus in Löberschütz, nicht auf Sand gebaut

→ Baufinanzierung



## *Geld ist für den Menschen da!*

Wir investieren in ...

- ▶ Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz

→ Wohnprojekte

- ▶ Selbstbestimmtes, ökologisches Wohnen im Herzen Berlins
- ▶ Familiengerechte Wohnungen
- ▶ Strom und Wärme aus Solarenergie und eigenem Blockheizkraftwerk





|                           | Frauen | Männer | Gesamt |
|---------------------------|--------|--------|--------|
| ▶ Vollzeit                | 53     | 66     | 119    |
| ▶ Teilzeit                | 70     | 11     | 81     |
| Mitarbeiterzahl (aktuell) | 123    | 77     | 200    |
| Vorjahr (2005)            | 108    | 66     | 174    |

### → Weitere Daten

- ▶ Top Job Auszeichnung
- ▶ Weiterbildungsinvestitionen in 2006 **426 T€**
- ▶ Weiterbildungstage in 2006 **1.220 Tage**
  - ▶ davon eigene Angebote  
GLS-Akademie / Mitarbeiterentwicklung **300 Tage**

*Aus der Satzung der GLS Gemeinschaftsbank eG*

## § 2 Zweck und Gegenstand

- (1) Zweck der Genossenschaft ist die **Förderung der Mitglieder** und ihrer Zusammenarbeit auf wirtschaftlichem, rechtlich sozialem und kulturellem Gebiet.

Das Ziel des Zusammenschlusses ist

**gegenseitige Hilfe, nicht die Gewinnerzielung  
für das einzelne Mitglied oder für die Genossenschaft.**

Wer Geld bei dieser Bank einlegt, tut dies in erster Linie mit Rücksicht auf den Geldbedarf anderer Mitglieder und um im volkswirtschaftlichen Interesse einen Ausgleich des Gesamtetats aller Mitglieder zu erreichen.



## „Wohnen in Bürgerhand“

**Idealismus statt Maximalprofit**  
- eine Bank unterstützt bürgerschaftliches Engagement -

...

Alternativen zum Verkauf kommunaler  
Wohnungsbestände an Finanzinvestoren

„Wohnen in Bürgerhand“

## Konfliktpotenzial: unterschiedliche Zwecke

### Wohnungsunternehmen: **Wohnen**



„Geld dient Wohnen“

### Investmentgesellschaften: **Rendite**



„Wohnen dient Geld“

## Kapital einer Bürger-Genossenschaft

### Wohnen in Bürgerhand eG

Genossenschaftanteile

Mieter/innen, Bürger/innen

Fonds-Kapital

Bürger/innen, Institutionen

Mieter/innen und Bürger/innen sichern ihre Sozialcharta selbst:

- ▶ zeitlich unbefristet
- ▶ Weiterentwicklung möglich
- ▶ Chancen: ökologische Standards, Stadtentwicklung

## Was macht den Wert aus?



„Die erste Pflicht des Kapitals ist nicht, mehr Geld zu schaffen, sondern dass sich Geld der Verbesserung des Lebens widmet.“

Henry Ford

Wohnungsbaugenossenschaftskonferenz Lübeck 19. Oktober 2007 - GLS Bank - werner.landwehr@gls.de

16

## Gebäude allein sind wertlose Kostenträger



Wohnkomplex „Goliath“ in Marl, 153 Wohnungen

nachhaltige Wertsteigerung sieht anders aus ...

Wohnungsbaugenossenschaftskonferenz Lübeck 19. Oktober 2007 - GLS Bank - werner.landwehr@gls.de

17

## Was Privatisierung allein nicht lösen kann:

### Soziale Wohnwirtschaft

- Kommunen
- Gewerkschaften
- Unternehmen

wohnmirt-  
schaftlich

bürger-  
schaftlich

### Privatisierung

- Investmentwirtschaft
- Wohnwirtschaft:
  - gewerblich
  - Selbstnutzer

### Gesellschaftliche Aufgabenstellungen

- Selbstverwaltung
  - Fürsorge
- genossenschaftlich verwaltet

Privatisierung kann sinnvoll sein, aber ...  
... daneben sind noch andere Lösungen zu entwickeln.

Wohnungsbaugenossenschaftskonferenz Lübeck 19. Oktober 2007 - GLS Bank - werner.landwehr@gls.de

18

## Beispiel 1: „Freiburger Modell“



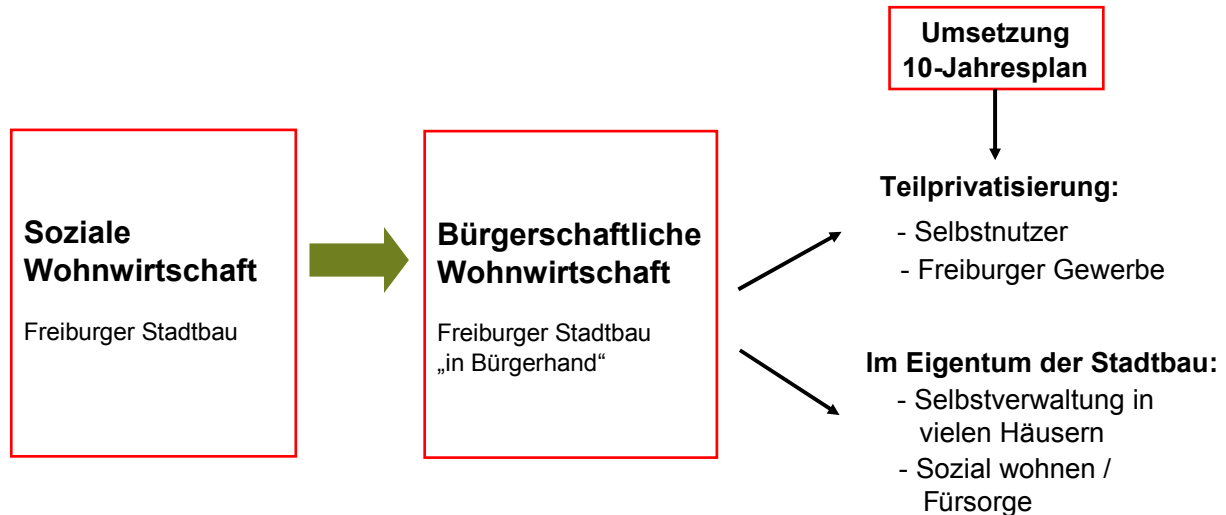
Unternehmen Kommunen Gewerkschaften Genossenschaften

**Über Generationen wurde soziales Kapital aufgebaut.**

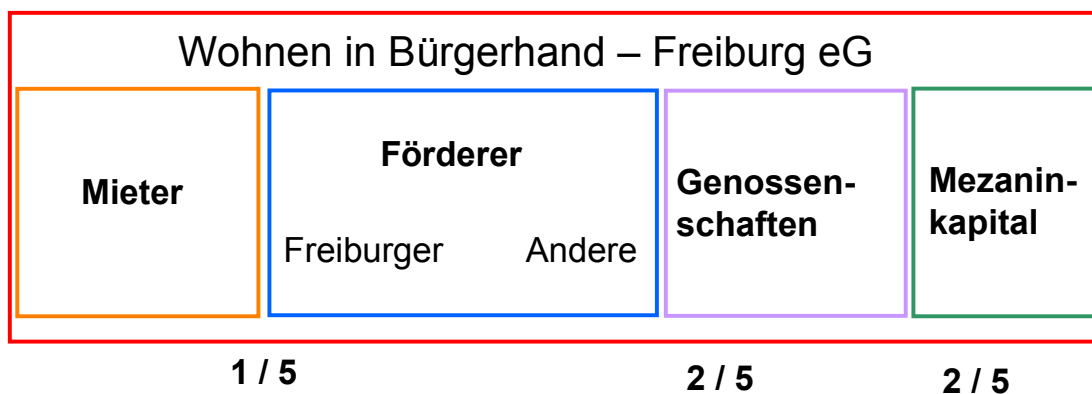
Wohnungsbaugenossenschaftskonferenz Lübeck 19. Oktober 2007 - GLS Bank - werner.landwehr@gls.de

19

## Beispiel 1: „Freiburger Modell“



## Beispiel 1: „Freiburger Modell“





## Beispiel 2: „Berlin-Friedrichshain“



130 WE  
8.500 qm Nfl.

Wohnungsbaugenossenschaftskonferenz Lübeck 19. Oktober 2007 - GLS Bank - [werner.landwehr@gls.de](mailto:werner.landwehr@gls.de)

22

## Beispiel 2: „Berlin-Friedrichshain“

### Zielsetzung:

- ▶ **Dauerhafte Schaffung von Wohnraum für ALG-II-Empfänger**
- ▶ Qualifizierung und Re-Integration benachteiligter Gruppen
- ▶ Selbsthilfe in der Selbstorganisation
- ▶ Schaffung niederschwelliger Kleinwirtschaftsräume
- ▶ Replizierbares Modellprojekt konzipieren

Wohnungsbaugenossenschaftskonferenz Lübeck 19. Oktober 2007 - GLS Bank - [werner.landwehr@gls.de](mailto:werner.landwehr@gls.de)

23

## Beispiel 2: „Berlin-Friedrichshain“

### Beteiligte:

- ▶ **Land Berlin**, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
- ▶ Kapital-Intermediär (z.B. landeseigene **Stiftung**)
- ▶ Bewohner/innen **Genossenschaft**
- ▶ Bank-Partner (z.B. GLS Bank)
- ▶ Initiatoren, Entwickler, Architekten, Gründer, Unternehmer
- ▶ Interessierte ALG-II Empfänger als Genossen/innen

## Beispiel 2: „Berlin-Friedrichshain“

### Umsetzung:

- ▶ Land stattet Stiftung aus
- ▶ **Stiftung schließt Erbpachtvertrag** (99 Jahre) mit eG
- ▶ Stiftung stattet eG mit Eigenkapital aus
  - ▶ stille Beteiligung
  - ▶ zusätzlich nachrangiges Darlehen
- ▶ **Genossenschaft führt Sanierung durch**
  - ▶ ergänzende Bankdarlehen
  - ▶ 1 Genossenschafts-Anteil pro Bewohner = 100 €,
  - ▶ keine Dividende, Rückzahlung zum Nominalwert
  - ▶ Belegung nur mit ALG-II Empfängern oder Personen, deren verfügbares Einkommen die Bemessungsgrenze nach AV Wohnen nicht um mehr als das 5-fache übersteigt.
  - ▶ Satzungsgemäße Selbstverpflichtung der eG



## Beispiel 2: „Berlin-Friedrichshain“

### Finanzierung:

► Gestehungskosten über alles: 1.000 € / qm

► WE 60 qm

- Kaltmiete im 1. Jahr: 310 € / mtl.
- Grenze AV Wohnen aktuell: 450 € / mtl.
- nach 30 Jahren: 530 € / mtl.

► Monetäre Wertbildung:

- **Stiftung** bei Gründung: 3,0 Mio. € (Immobilie)  
nach 30 Jahren: 4,5 Mio. €
- **Genossenschaft** bei Gründung: 0,01 Mio. €  
nach 30 Jahren: 1,5 Mio. €

## Was kann die GLS Bank tun?

- Konzeption und Entwicklung Bürgerschaftlicher Wohnmodelle zusammen mit kommunaler Wohnungswirtschaft
- Beratung schon in der Projektentwicklungsphase
- Vermittlung Kontakte zu Projektentwicklern und Netzwerken
- Begleitung und Beratung in der Finanzierung von Gemeinschaftswohnprojekten in allen Rechtsformen (Genossenschaften, Vereine, GmbH's, Baugruppen etc.)
- Vorfinanzierung Genossenschaftsanteile
- Finanzierung eigenkapitalersetzende Ergänzungsdarlehen, (z.B: als Gemeinschaftsfinanzierung mit Kleinbürgschaften)
- Durchleitung alle öffentlichen „Förderdarlehen“
- Bereitstellung der Fremdfinanzierung
- über 30 Jahre Erfahrung in der Finanzierung von Gemeinschaftswohnprojekten
- Zur selbstverantworteten Gestaltung der eigenen Lebensumwelt ermutigen

**Ansprechpartner für  
„Wohnen in Bürgerhand“**

Thomas Jorberg, Vorstandssprecher  
Falk Zientz, Projektentwickler

GLS Bank  
Christstr. 9  
D-44789 Bochum

+49 234 5797-162  
falk.zientz@gls.de

[www.gls.de](http://www.gls.de)

***Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit***

werner.landwehr@gls.de



## Intro Vortrag Willi Achter

Vielen Dank für die Einführung, mein Name ist Willi Achter. Ich bin sowohl Geschäftsführer eines Stadtteilvereins, der seit 18 Jahren im Sinne einer lokalen, sozialen Ökonomie Quartiersentwicklung betreibt, im kommunalen Forum Wedding. Also ein Bezirk in Berlin. Durch diese Arbeit bin ich auch Vorstandsmitglied der Stadtteilgenossenschaft Wedding geworden. Ein bisschen klingt es exotisch, wenn ich jetzt hier die Beiträge gehört habe, weil wir immer, so wie wir arbeiten, irgendwie dazwischen sind. Wir sind keine Wohnungsgenossenschaft. Ich kann heute auch nicht über die Rolle – steht ja als Überschrift: „Rolle von Wohnungsgenossenschaften in der Quartiersentwicklung“ – reden. Ich kann eigentlich vor allen Dingen darüber reden oder ich möchte eigentlich eher anstiften dazu – bei manchen renne ich dann offene Türen ein – möchte die Wohnungsgenossenschaft anstoßen, anstiften dazu, sich für die Quartiersentwicklung einzusetzen. Dazu kann ich ein Praxisbeispiel liefern und sagen, wie aus unserer Sicht beschreiben, welche Dinge wir tun, bzw. welche Handlungsfelder es bei uns gibt. Die können zum Teil auch die Wohnungsgenossenschaften selber tun. Zum Teil könnten sie es tun, wenn sie in Partnerschaft mit anderen Organisationen im Quartier zusammenarbeiten. Aber ich halte diese Handlungsfelder erstmal für beispielhaft, auch für andere Quartiere in Großstädten. Wobei zu sagen ist, dass viele unserer Ideen auch aus ländlichen Gebie-

ten kommen. Ich sehe allerdings auch aus der Sicht der Wohnungswirtschaft, was gerade die städtischen Gebiete angeht, auch eine wirtschaftliche Notwendigkeit. Das Thema: „Wie geht’s unseren Mietern?“, also beispielsweise Arbeitslosigkeit in der Mieterschaft, wirkt sich natürlich auch auf die Wirtschaft des Wohnungsunternehmens aus. Dann stellt sich die Frage: Wie sieht die wirtschaftliche Situation aus. Oder anders: Gibt es eine wirtschaftliche, soziale Abwärts spirale in einem Quartier und was kann man als Wohnungsgenossenschaft oder überhaupt als Wohnungswirtschaftler tun, wenn etwa das Image des Quartiers leidet. Darüber hinaus der Leerstand: Fluktuationen beeinflussen natürlich auch immer die wirtschaftliche Entwicklung eines Wohnungsunternehmens. Perspektiven bieten da die Wohnungsgenossenschaften, sie sind für mich im Prinzip die natürlichen Partner, einerseits durch ihre Ortsgebundenheit, andererseits natürlich durch ihre demokratisch gefassten Strukturen, die wir als Stadtteilgenossenschaften ja auch haben. Insofern geht es für mich auch um die Frage – wie schon mehrmals angesprochen – wirtschaftlich tätig sein mit sozialen oder auch sozial-räumlichen Tätigkeiten und diese mit Zielen zu verbinden. Dies verbindet uns dann wiederum und ist der Übergang zur Stadtteilgenossenschaft, weil das die erklärte Zielsetzung der Stadtteilgenossenschaft Wedding ist.



# Stadtteilgenossenschaft Wedding für wohnortnahe Dienstleistungen eG

Stadtteilgenossenschaft Wedding eG



## Ziele der Stadtteilgenossenschaft

Wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb.

Beschäftigungswirksame soziale, kulturelle und ökologische Projekte und Dienstleistungen.

Förderung des lokalen Gewerbes.

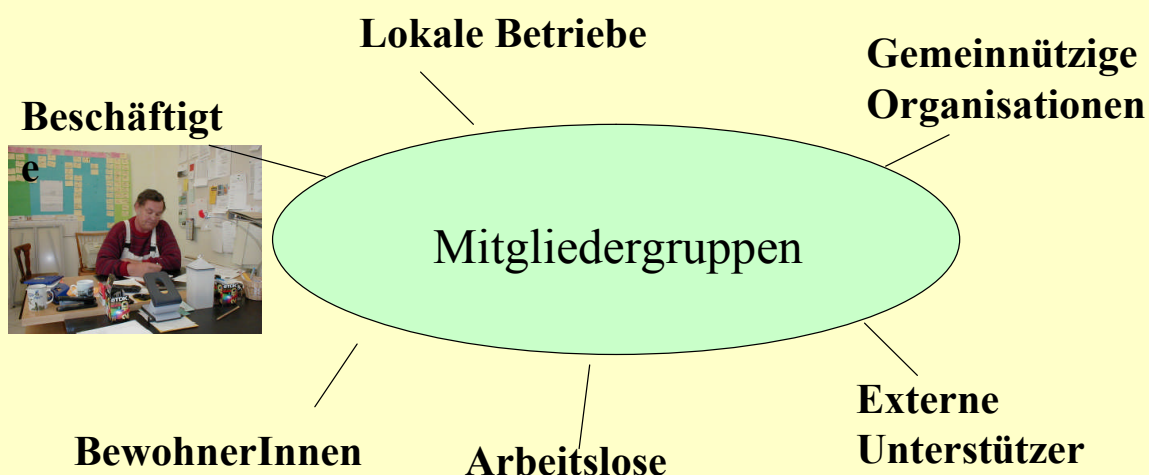
Schaffen individuell angepasster Arbeitsplätze.

Verbesserung der Lebensqualität und des interkulturellen Zusammenlebens im Stadtteil.

Stadtteilgenossenschaft Wedding eG



## Mitgliederstruktur



Im Januar 2007 hatte die Stadtteilgenossenschaft 90 Mitglieder, davon 20 Mitgliedsbetriebe und gemeinnützige Organisationen.

Stadtteilgenossenschaft Wedding eG



## **Stadtteilgenossenschaft Wedding als Dienstleistungsagentur**

**Kooperationspartnerin für lokale Betriebe und sozialen Unternehmen**

**Entwicklung von Kooperationsprojekten zur Quartiersentwicklung mit gemeinnützigen und privaten Akteuren**

**Gesellschaftspolitische Akteurin im Bezirk und im Quartier**

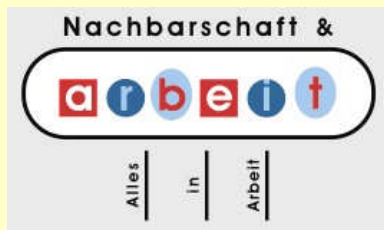


## **Stadtteilgenossenschaft Wedding für wohnortnahe Dienstleistungen eG**



- Im Sprengelkiez organisiert die Genossenschaft das **Gewerbeinfoleitsystem** und die **„Sprengelwochen“**, an denen sich in diesem Jahr 80 Unternehmen und Organisationen beteiligen

Stadtteilgenossenschaft Wedding eG



## Kooperationspartner Kommunale Forum Wedding e.V.



In Kooperation mit dem Projekt  
„Arbeit und Nachbarschaft“  
„Parcours zur Erwerbssicherung“  
werden im Jahr 2007  
ca.. 200 Langzeitarbeitslosen  
der Einstieg in das Berufsleben bzw.  
die soziale Integration in das  
Gemeinwesen ermöglicht..

Stadtteilgenossenschaft Wedding eG

# SprengelHaus

Interkulturelles Gemeinwesenzentrum mit Gesundheitsförderung

## Genossenschaftlicher Erwerb des „SprengelHauses“



- **Gemeinsam im Stadtteil e.V.** ist mit dem **SprengelHaus** Raumgeber und Unterstützer bei **35 Projekten und Angeboten**, wobei jedes Einzelne eine multikulturelle Zusammensetzung hat.

Stadtteilgenossenschaft Wedding eG

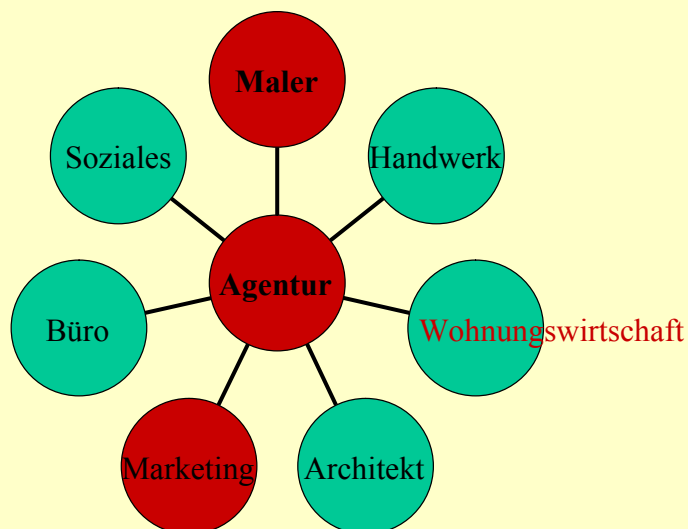


## Stadtteilgenossenschaft Wedding Wirtschaftsnetzwerk

| Baugewerbe und Gebäudemanagement                       |   | Unternehmensbezogene soziale Dienstleistungen                                   |
|--|---|---|
| <b>Projektmanagement</b><br>Architekturbüro Hertfelder | <b>Maler- und Lackierer</b><br>Stammbetrieb StaGe       | <b>Stadtteilmarketing</b><br>Stadtteilgenossenschaft                            |
| <b>Bauhauptgewerbe</b><br>BiB Bauen im Bestand GmbH    | <b>Hauservice, Kleintransporte</b><br>Hauservice Riegel | <b>Soziale Stadtentwicklung</b><br>Kommunales Forum Wedding e.V.                |
| Verbund Nordberliner<br>Wohnungsbaugenossenschaften    | <b>Gebäudemanagement</b><br>Dieter Welzer               | <b>Berufliche und soziale Integration</b><br>Projekt „Arbeit und Nachbarschaft“ |
| <b>Büro für urbane Entwicklung</b><br>Jürg Schwarz     | <b>Maler- und Lackierer</b><br>Malerbetrieb M.E.R.K.    | <b>System. Unternehmensberatung</b><br>mpr Unternehmensberatung                 |
| <b>Kommunale Planung</b><br>Complan GmbH               | <b>Bau- und Möbeltischlerei</b><br>ProMaxx gGmbH        | <b>Grafik Design</b><br>M&M Design Rainer Menschik                              |
| <b>Gebäudeservice</b><br>SC SIMPLE                     | <b>Elektrotechnik</b><br>L.M.W. GbR                     | <b>Werbeagentur, Web-Design</b><br>Formativa Ltd co.KG                          |
| <b>Wandmalerei</b><br>Dorothy Palanza                  | <b>Gerüstbau</b><br>Dogan Gerüstbau GmbH                | <b>Büroservice</b><br>Monika Schneider  |



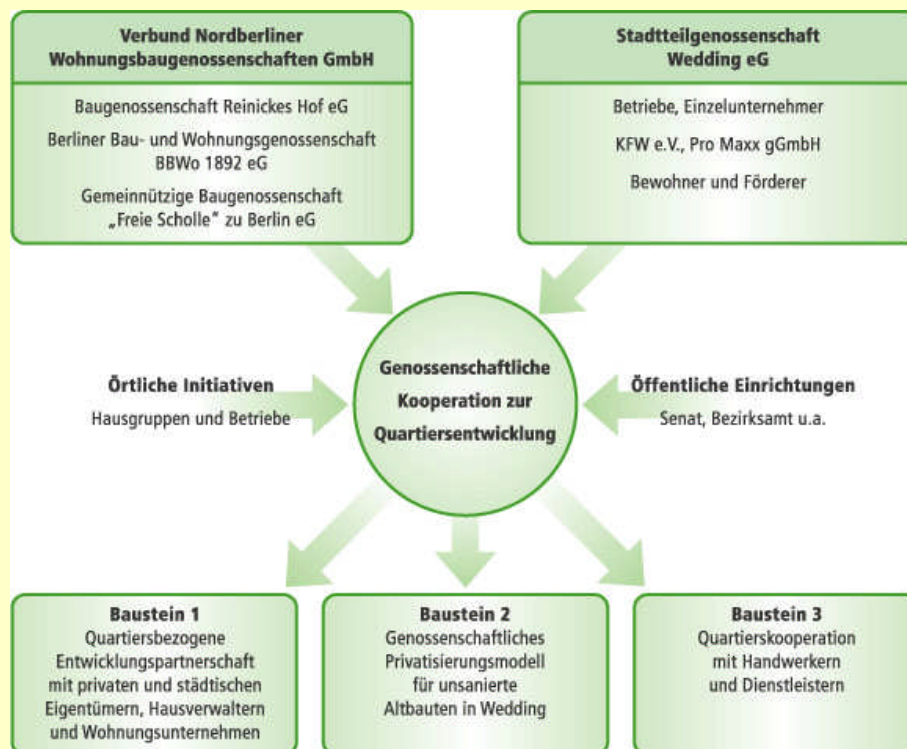
## Lokales Wirtschaftsnetzwerk 20 Mitgliedsbetriebe und gemeinnützige Organisationen







## Modelle genossenschaftlichen Wohnens – Erschließen von Genossenschaftspotentialen



## Genossenschaftliche Kooperation zur Quartiersentwicklung



### Fazit: Lokalökonomische Quartierskooperation

- Entwicklungspartnerschaft mit lokaler Wohnungswirtschaft war nicht möglich
- Lokalökonomische Projekte wurden in Kooperation zwischen Nordverbund und Stadtteilgenossenschaft im Zusammenhang mit Verkauf und Sanierung von 6 unsanierten Häusern umgesetzt.
- Mitgliedsbetriebe haben den Verkauf koordiniert, und die kaufmännische und technische Projektsteuerung übernommen und sind bei der Sanierung der Häuser beteiligt.





## **Genossenschaftliche Kooperation zur Quartiersentwicklung Verkauf und Sanierung von 6 Häusern**



**Berücksichtigung sozialer und lokalökonomischer  
Kriterien bei der Auftragsvergabe für Bauleistungen**  
Bei vergleichbaren wirtschaftlichen Angebote werden  
Unternehmen bevorzugt:

- die die berufliche Ausbildung in den Bauvorhaben fördern
- die in den Bauvorhaben die Berufsintegration und Beschäftigung von erwerbslosen Bewohnern fördern
- Die mit anderen Unternehmen und Organisationen im Stadtteil kooperieren

Stadtteilgenossenschaft Wedding eG



## **Genossenschaftliche Kooperation zur Quartiersentwicklung**



## Intro Vortrag Renè Gansewig

Vielleicht geben Sie mir im Laufe der Zeit hier Gelegenheit während des Vortrags das eine oder andere Mal darauf zu reagieren. Ansonsten auch von mir aus ein herzliches Willkommen, auch wenn ich zu einer etwas späteren oder vorgerückten Stunde dann um Ihre geschätzte Aufmerksamkeit bitten darf. Ich werde versuchen, Ihnen heute einen bunten Blumenstrauß an Ideen, die wir in der Wohnungsgenossenschaft hier in Neubrandenburg umgesetzt haben, an aktuellen Projekten, an denen wir arbeiten, näher zu bringen. Ich werde keine graue Theorie präsentieren. Ich denke wir haben schon von vielen interessanten Beispielen gehört. Gestatten Sie mir, wie gesagt, einen Teil aus Neubrandenburg zu zeigen. Ich werde ein bisschen etwas zu unserer Unternehmensgruppe sagen, dann über unsere Ausgangslage und darüber, wie wir in Neubrandenburg diesen ganzheitlichen Unternehmensansatz gewählt haben, berichten. Und wie gesagt, ein paar aktuelle Projekte vorstellen.

### **Neue Marktchancen für Wohnungsgenossenschaften Ein Praxisbeispiel**

**René Gansewig  
Vorstand**

Lübeck, 19.10.2007

 [www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.

 **NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

## Agenda

- Unternehmensgruppe NEUWOBA
- Ausgangslage
- Ganzheitlicher Unternehmensansatz
- Projekte
- Fazit

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)



**NeuWOBA**

Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Besser leben.



[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)



**NeuWOBA**

Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Besser leben.

## Unternehmensgruppe NEUWOBA



[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.



## Unternehmensgruppe NEUWOBA

- Gründung der NEUWOBA im Jahr 1954

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Anzahl eigener Wohnungen:     | 9.300   |
| Wohn- und Nutzfläche in m²:   | 550.000 |
| Anzahl verwalteter Wohnungen: | 4.100   |
| Anzahl der Mitglieder:        | 9.300   |
| Anzahl der Mitarbeiter:       | 79      |
| Umsatzerlöse in Mio. €:       | 37      |
| Leerstandsquote in %:         | 3,6     |

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.



# Ausgangslage

## ▪ Eigentumsverhältnisse

Eigentumsformen in Neubrandenburg am 31.12.2005 (Anteil in %)

| Neubrandenburg Stadtgebiete | Gesellschaft  |             | Genossenschaft |             | Private Eigentümer |             | Sonstige Eigentümer |            |
|-----------------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|--------------------|-------------|---------------------|------------|
|                             | WE            | Anteil      | WE             | Anteil      | WE                 | Anteil      | WE                  | Anteil     |
| Innenstadt                  | 1.225         | 60,4        | 20             | 1,0         | 768                | 37,9        | 14                  | 0,7        |
| Stadtgebiet West            | 344           | 9,0         | 267            | 7,0         | 3.134              | 82,1        | 19                  | 0,5        |
| Vogelviertel                | 978           | 34,0        | 486            | 16,9        | 1.354              | 47,0        | 2                   | 0,1        |
| Reitbahnviertel             | 1.339         | 46,5        | 1.200          | 41,7        | 338                | 11,7        | 0                   | 0,0        |
| Datzviertel                 | 1.359         | 35,6        | 1.338          | 35,1        | 1.113              | 29,2        | 5                   | 0,1        |
| Industrieviertel            | 1.508         | 39,9        | 616            | 16,3        | 1.642              | 43,4        | 16                  | 0,4        |
| Stadtgebiet Ost             | 3.735         | 40,8        | 3.137          | 34,3        | 2.228              | 24,4        | 8                   | 0,1        |
| Katharinenviertel           | 572           | 31,5        | 273            | 15,0        | 742                | 40,9        | 39                  | 2,1        |
| Stadtgebiet Süd             | 2.434         | 53,8        | 1.150          | 25,4        | 837                | 18,5        | 1                   | 0,0        |
| Lindenbergviertel           | 882           | 25,4        | 532            | 15,3        | 1.945              | 56,0        | 6                   | 0,2        |
| <b>Neubrandenburg</b>       | <b>14.376</b> | <b>37,7</b> | <b>9.019</b>   | <b>23,6</b> | <b>14.101</b>      | <b>37,0</b> | <b>110</b>          | <b>0,3</b> |

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)



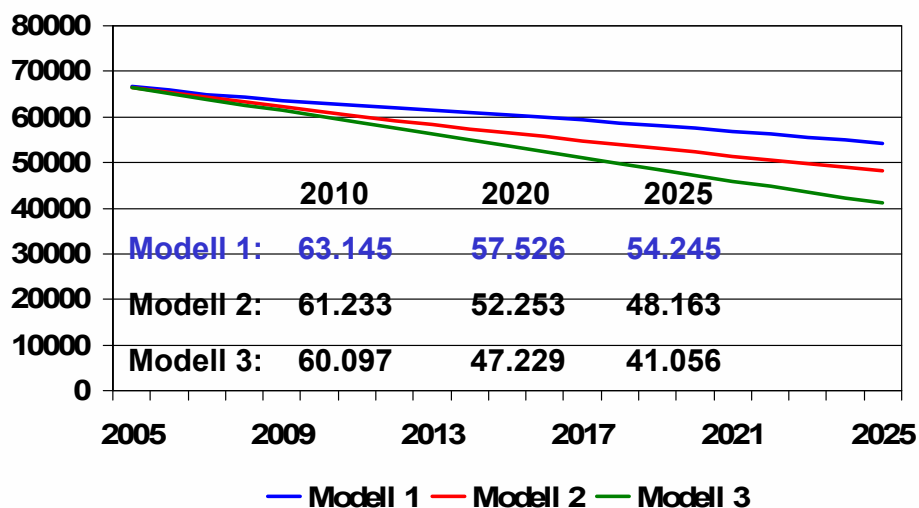
**NeuWOBA**

Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Besser leben.

# Ausgangslage

## ▪ Bevölkerungsentwicklung



[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)



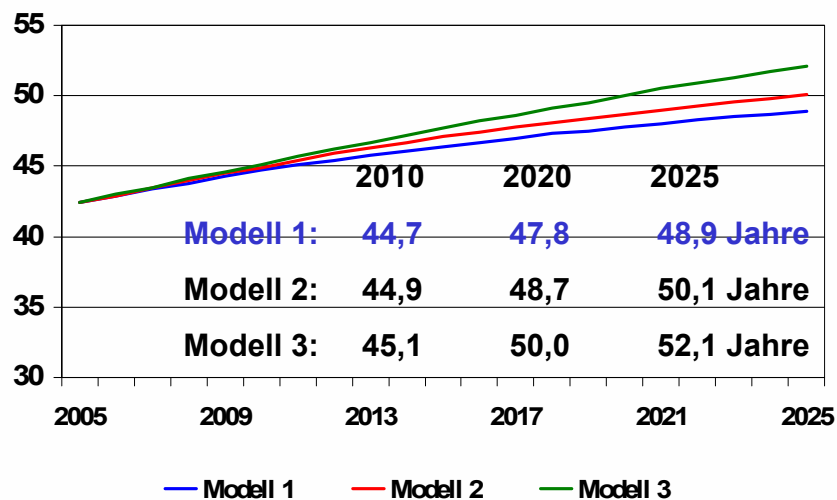
**NeuWOBA**

Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Besser leben.

## Ausgangslage

### ■ Bevölkerungsentwicklung



[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)



**Neuwoba**

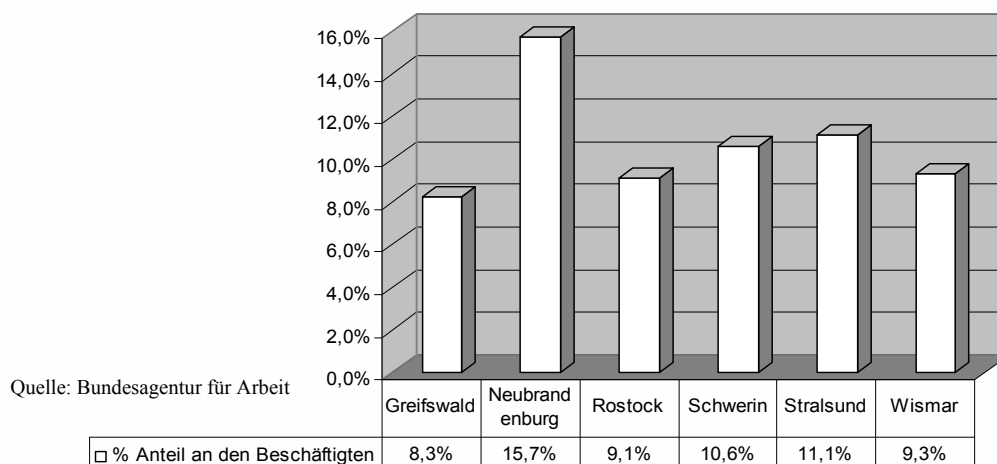
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Besser leben.

## Ausgangslage

### ■ Bevölkerungsentwicklung

#### Anteil Auszubildenden an Beschäftigten



[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)



**Neuwoba**

Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Besser leben.

# Ganzheitlicher Unternehmensansatz

Anlehnung an die GEFMA Definition:  
Facility Management

Denken in Lebenszyklen:

**Mit der NEUWOBA von der Wiege  
bis zur Bahre !**

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.



**NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

# Ganzheitlicher Unternehmensansatz

Junges Wohnen



## Einzelmietverträge mit Inklusivmietpreis

Mit dem Einzelmietvertrag wird die gesamtschuldnerische Haftung ausgeschlossen, jeder Mitbewohner wird eigenverantwortlicher Vertragspartner, eine Abrechnung über Betriebs- und Heizungskosten entfällt.

Diese Verträge schließen wir mit Studenten, Auszubildenden, Schülern und Zivildienstleistenden,

per 30.09.2007: 330 WG's

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.



**NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.



# Ganzheitlicher Unternehmensansatz

## Junges Wohnen



[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.

 **NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

# Ganzheitlicher Unternehmensansatz

## Familienfreundliches Wohnen?



[Altersbaum](#)

[HH-Größen](#)

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.

 **NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.



# Ganzheitlicher Unternehmensansatz

Wohnen mit Service

W. - Seelenbinder Str. 14



- 25 WE
- Baujahr 1999
- Notrufsystem
- Hausdame
- Alle Wohnungen behindertengerecht
- Neubau gesamt: 4 Wohnanlagen mit 68 WE
- Plan 2009 ca. 50 WE

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.

 **NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

# Ganzheitlicher Unternehmensansatz

Pflegeheim



- Umbau des ehemaligen Hotels „Stadt Eggesin“ zum Pflegeheim mit 80 Plätzen

Betreiber:  
Volkssolidarität UER

**Miteinander – Füreinander,  
Wohnen und Pflege mit Herz**

Ein Gemeinschaftsprojekt zuverlässiger Vertragspartner

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.

 **NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

## Aktuelle Projekte

- verbrauchsabhängige Müllkostenabrechnung



- Pilotprojekt mit 817 WE
- Restmüllkosten halbiert
- Verringerung Müllvolumen von 105 I/WE/Woche auf 35 I/WE/Woche

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.

 **NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

## Aktuelle Projekte

- verbrauchsabhängige Müllkostenabrechnung



- Innenleben Container  
Waagesystem

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.

 **NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

## Aktuelle Projekte

- Heizungsanlage für 144 Wohneinheiten auf der Basis von Holzpellets



- Warmmietenneutralität, Messdienstunternehmen

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)



**NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Besser leben.

## Aktuelle Projekte

- Mitgliederumfrage über den Gesamtbestand

**Befragte Haushalte** 9.037  
**Rücklauf** 3.072

**Fragebogenumfang** 8 Seiten

**Anzahl der Themenkomplexe** 9

**Anzahl der Fragen** 52

**Auszuwertende Daten (Einzelangaben)** 215 x 3.072  
= 660.480



**Mitgliederbefragung der NEUWOBA**  
Wohngebiet 1 „Datzberg“

| Komplex I Angaben zur Wohnung   |                                      |                  |    |   |                |
|---|--------------------------------------|------------------|----|---|----------------|
| 1. Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung (ohne Küche, Bad, Flur)?                       |                                      |                  |    |   | ____ Anzahl    |
| 2. Wie groß ist Ihre Wohnung?   |                                      |                  |    |   | ____ m²        |
| 3. In welcher Etage liegt Ihre Wohnung (Erdgeschoss = 1. Etage)?                    |                                      |                  |    |   | ____ Etage     |
| 4. In welchem Jahr haben Sie Ihre Wohnung bezogen?                                  |                                      |                  |    |   | ____ Jahr      |
| 5. Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Merkmalen Ihrer Wohnung?                    |                                      |                  |    |   |                |
| Wohnungsmerkmale  |                                      | Zufriedenheit    |    |   |                |
|   |                                      | sehr unzufrieden |    |   | sehr zufrieden |
|   |                                      | -2               | -1 | 0 | +1 +2          |
| a)  | Heizung                              | -                | -  | - | -              |
| b)  | Innenklima                           | -                | -  | - | -              |
| c)  | Wohnungseingangsraum                 | -                | -  | - | -              |
| d)  | Balkon/Bereich                       | -                | -  | - | -              |
| e)  | Küche                                | -                | -  | - | -              |
| f)  | Bade                                 | -                | -  | - | -              |
| g)  | Schallbauseingangsraum               | -                | -  | - | -              |
| h)  | Wohnungsgröße                        | -                | -  | - | -              |
| i)  | Balkon (falls vorhanden)             | -                | -  | - | -              |
| Komplex II Angaben zum Wohngebäude  |                                      |                  |    |   |                |
| 6. Bitte bewerten Sie die Zufriedenheit mit folgenden Merkmalen Ihres Wohngebäudes! |                                      |                  |    |   |                |
| Gebäudemerkmale   |                                      | Zufriedenheit    |    |   |                |
|   |                                      | sehr unzufrieden |    |   | sehr zufrieden |
|   |                                      | -2               | -1 | 0 | +1 +2          |
| a)  | Gestaltung des Hauseingangsbereiches | -                | -  | - | -              |
| b)  | Hauseneingangsbeleuchtung            | -                | -  | - | -              |
| c)  | Klingelanlage (Wechselapparat)       | -                | -  | - | -              |
| d)  | Schallbauseingangsraum               | -                | -  | - | -              |
| e)  | Balkon                               | -                | -  | - | -              |
| f)  | Treppenhaus                          | -                | -  | - | -              |
| g)  | Außengarten                          | -                | -  | - | -              |
| h)  | Innenbeleuchtung                     | -                | -  | - | -              |
| i)  | Keller/ Boden/ Gemeinschaftsräume    | -                | -  | - | -              |
| j)  | Fassade des Gebäudes                 | -                | -  | - | -              |
| * ist vorhanden   |                                      |                  |    |   |                |

© g i w e s 2006

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)



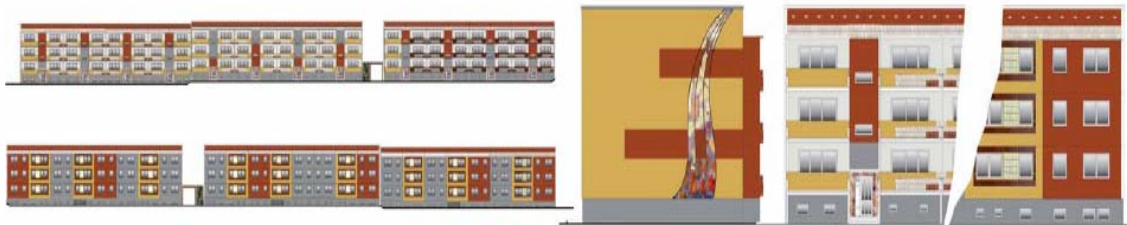
**NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Besser leben.

T

## Aktuelle Projekte

- Stadtumbau, partieller Rückbau von Wohnungen unter bewohnten Umständen



Teilrückbau Uns Hüsung – Perspektive für die Zukunft

Technologie

Fotodokumentation

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)



**NeuWOBA**

Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Besser leben.

## Aktuelle Projekte

- „Stadtteilbüro“ Soziale Stadtteilentwicklung in Kooperation mit der Hochschule Neubrandenburg

Präsentation

- 2 Nachbarschaftstreffs in den Wohngebieten

- Bürgertreff der „Fraueneinfälle e.V.“

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)



**NeuWOBA**

Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Besser leben.



## Aktuelle Projekte

- Imagekampagne „Ich bin NEUWOBA“



Spot

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.



**NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

## Aktuelle Projekte



### Frühjahrsputz

Am 31. März 2007  
von 9:00–12:00 Uhr

Wir rufen Sie auf, in Ihrer Hausgemeinschaft selbst aktiv zu werden.  
Wir unterstützen Sie hierbei gern.  
Telefon: 0395 4553-203

- 1. Aktion seit 1990
- Teilnehmer:  
ca. 500 Mitglieder  
und weitere 100  
Personen von  
Vereinen /  
Verbänden sowie  
Unternehmen

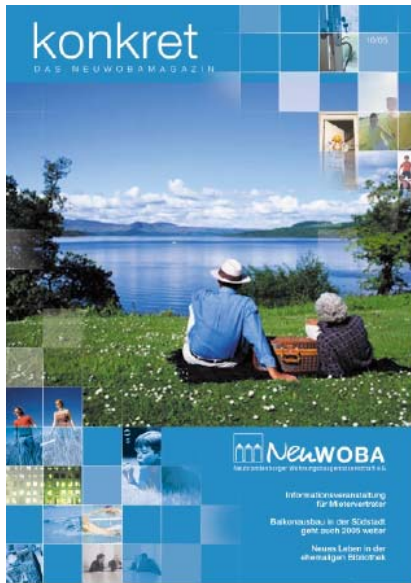
[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.



**NeuWOBA**  
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

## Aktuelle Projekte



- Mitgliederzeitschrift „Konkret“
- Auflage 11.000 Stück
- Erscheinung: mindestens 2 mal jährlich

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.



## Aktuelle Projekte



Ein frohes Osterfest wünschen wir  
allen Genossenschaftern, Mietern und Geschäftspartnern!

Bildschirmtafel „Neu Eins – Dein Regionalfernsehen“

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.



## Aktuelle Projekte

„2. Bunter Herbstzauber“ in der Stadthalle Neubrandenburg

- Teilnahme 2007: 570 Mitglieder

Anzeige

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.



## Fazit

**Wer nicht verändern will,  
wird auch das verlieren,  
was er bewahren will.**

**Herzlichen Dank !**

[www.neuwoba.de](http://www.neuwoba.de)

Besser leben.





## Die Genossenschaft - neue Wege und neue Chancen

**Jan Kuhnert, Vorsitzender  
Bundesverein zur Förderung des  
Genossenschaftsgedankens e.V.**

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

### **Vorstellung des BzFdG e.V.**

- Der BzFdG Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens hat seinen Sitz in Berlin. Kurzcharakteristik:
  - Verein von juristischen Personen (Genossenschaften, Vereine, Fraktionen) und natürlichen Personen (berufliches Interesse und Förderer)
  - Hauptaufgabe: Vermittlung von Anforderungen der Genossenschaften in die Politik und direkter Erfahrungsaustausch
  - Breites Spektrum der Mitgliedsgenossenschaften mit Schwerpunkt Wohnen und die innova ® eG
- Kontakt** unter [www.genossenschaftsgedanke.de](http://www.genossenschaftsgedanke.de)

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Zur Person

- Vorsitzender des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.
- Mitglied der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften der (letzten) Bundesregierung
- Beratung von Wohnungsgenossenschaften seit 1987 mit der KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH  
[www.kub-beratung.de](http://www.kub-beratung.de)

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Das neue Genossenschaftsgesetz 1

### Neue **Zweck**setzung in § 1

„Gesellschaften mit nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern (Genossenschaften), erwerben die Rechte einer ‚eingetragenen Genossenschaft‘ nach Maßgabe dieses Gesetzes.“

§ 1 Abs. 1 des „Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“ [Genossenschaftsgesetz (GenG)] vom 1. Mai 1889, geändert am 14. August 2006

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Das neue Genossenschaftsgesetz 2

### **Erleichterungen für Neugründungen und Kleingenossenschaften:**

- Mindestzahl nur 3 statt 7 Mitglieder
- Nur 1 Vorstandsmitglied möglich
- Verzicht auf Aufsichtsrat möglich
- Sacheinlagen bei Gründungen eingeführt
- Genossenschaftliche Pflichtprüfung bleibt, aber:  
Jahresabschlussprüfung erst ab (nach IdW) erst ab 1 Mio. € Bilanz und 2 Mio. € Umsatz notwendig

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Das neue Genossenschaftsgesetz 3

### **Erleichterungen bei der Finanzierung 1:**

- Es kann Mindestkapital per Satzung eingeführt werden (reguliert insb. das Ausscheiden) → „Haftungskapital“
- Regelmäßige Geldzahlung (zusätzlich zu Genossenschaftsanteilen) möglich → Ähnlich wie bei Verein, für soziale Zwecke notwendig
- Geschäftsguthaben (Eingezahlte Anteile plus Verzinsung etc. minus evtl. Verlust) kann auch in Teilen an ein anderes (ggf. neues) Mitglied übertragen werden
- Es bleibt bei der flexiblen Kapitalstellung durch Genossenschaftsanteile (auch nach „Nutzung der Einrichtungen“ staffelbar)
- Freier „Handel“ mit Genossenschaftsanteilen ist weiterhin nicht möglich

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Das neue Genossenschaftsgesetz 4

### Erleichterungen bei der Finanzierung 2:

- **Fördernde Mitglieder**

§ 8 (2): „Die Satzung kann bestimmen, dass Personen, die für die Nutzung oder Produktion der Güter und die Nutzung oder Erbringung der Dienste der Genossenschaft nicht in Frage kommen, als investierende Mitglieder zugelassen werden“. Es sind dann Obergrenzen für Stimmrechte etc. vorzusehen.

→ Sehr strittige Regelung:

- Chance für „Solidarkapital“ von Wohnprojekten
- Gefahr des „Aufkaufs“ von Wohnungsgenossenschaften

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Das neue Genossenschaftsgesetz 5

### Bessere Rechte der Mitglieder und Organe 1:

- **Auskunftsrecht**

Aufsichtsrat (auch nur ein Mitglied) kann jederzeit Auskunft vom Vorstand an das Organ verlangen.

- **Informationspflichten**

Vorstand muss Tagesordnung und Beschlüsse (und Protokoll) der Vertreterversammlung den Mitgliedern zugänglich machen

- **Organmitgliedschaft**

Auch Vertreter von juristischen Personen können Organmitglied werden ohne (zusätzlich) in die Genossenschaft eintreten zu müssen

- **Stimmrechtsausübung**

Jetzt auch (nach Satzungsänderung) schriftlich oder elektronisch möglich

- **Wahlrechte**

Listenwahl bleibt, aber es reichen 150 Einreicher für Liste

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Das neue Genossenschaftsgesetz 6

### Bessere Rechte der Mitglieder und Organe 2:

- **Einberufung Vertreterversammlung**  
Auch Minderheit (über 10 % der Mitglieder) kann VV einberufen und hat dann (über Sprecher) Rederecht dazu.
- **Informationspflichten**  
Vorstand muss Tagesordnung und Beschlüsse der Vertreterversammlung den Mitgliedern zugänglich machen  
Einsichtsrecht jedes Mitglied in das zusammengefasste Prüfungsergebnis!
- **Organmitgliedschaft**  
Auch Vertreter von juristischen Personen können Organmitglied werden ohne (zusätzlich) in die Genossenschaft eintreten zu müssen
- **Stimmrechtsausübung**  
Jetzt auch (nach Satzungsänderung) schriftlich oder elektronisch möglich
- **Wahlrechte**  
Listenwahl bleibt, aber es reichen 150 Einreicher für Liste

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Das neue Genossenschaftsgesetz 7

### Weitere Regelungen:

- **Eintragung**  
Keine „Doppelprüfung“ durch Registergericht mehr, Gründungsgutachten des Verbandes reicht
- **Sonderkündigungsrechte**  
Mitglied kann sofort ausscheiden, wenn Mindestkapital eingeführt oder Rückzahlungsfrist Guthaben verlängert oder investierende Mitglieder zugelassen werden (Schutz vor „Verfremdung“ durch ursprünglichen Genossenschaft)
- **„Politische“ Zwangsauflösung**  
Die Bismark'sche Wohlverhaltensklausel (FDGO) kann nur noch vom Gericht nicht einer Behörde angewandt werden

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Genossenschaft: Warum heute aktuell?

### Gemeinschaftliches Unternehmen:

- Ziel ist die Addition der Kräfte: Solidarische Selbsthilfe
- ideale Betriebsform für kleingewerbliche StartUps ab 3 Gründern
- gut für das Zusammenwirken unterschiedlich starker Partner: Gleichberechtigung der Mitglieder

### Wir eG statt Ich-AG:

- Für Mehrpersonengründung ideal, weil:
- Prüfung Unternehmenskonzept, geringeres Konkursrisiko
- Beratende Beileitung durch Verbände und ‚Treuhandstellen‘

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Neue Aufgaben der eG?

Als aktuelle Entwicklung werden heute auch kommunale Aufgaben an privatwirtschaftlich organisierten Genossenschaften übertragen:

- Wasser- und Abwassergenossenschaften als Zusammenschlüsse örtlicher Haus- und Grundbesitzer
- Schulgenossenschaften (der Eltern und Lehrer)
- Theater, Schwimmbäder etc. als eG der Bürger.
- Gestaltungsbreite der Rechtsform der Genossenschaft: auch für Gemeinschaftsaufgaben und Public-Private-Partnership (PPP) geeignet
- - Kommunale Wohnungsgesellschaften

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Noch offene Regelungspunkte 1:

- **Gründungsprüfung:**  
Pflichtprüfung durch Prüfverband zur Eintragung erforderlich  
Dadurch entsteht ein rechtsformspezifisch höherer Aufwand im Vergleich zu anderen Unternehmensformen – Verbände sind gefordert, kostengünstige Regelungen für Kleingenossenschaftsgründungen zu finden
- **Prüfpflicht:**  
Jetzt: „Kleine“ Prüfung nach § 53 (1) GenG (Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung) -> wesentliche Erleichterung und für alle sinnvoll.  
Neu: Ab 1 Mio. € Bilanz und 2 Mio. € Umsatz auch Prüfung Buchführung und Jahresabschluss nach HGB und Regeln des IDW alle 2 Jahre (ab 2 Mio. € Bilanz jährliche); nur durch den gesetzlichen Verband möglich, dieser ist frei wählbar.  
Künftig?: Nach HGB § 316: 4,015 Mio. € Bilanz oder 8,03 Mio. € Umsatz oder über 50 Mitarbeiter (2 von 3 Kriterien)

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Noch offene Regelungspunkte 2:

- **Kleingenossenschaft:**  
Die Diskussion über die Klein-GmbH im Gefolge der Ltd-Debatte (faktisch kein Stammkapital mehr erforderlich etc.) sollte zur Novelle des GenG führen:
  - Wir brauchen dann die „Kooperativgesellschaft“ nach GenG (Minigenossenschaft ggf. haftungsbeschränkt) z.B. mit:
    - sehr kleinem Mindestgeschäftsanteil
    - Thesaurierung von Überschüssen (mind. 25 %) zum Ausbau eines „Eigenkapitals“
    - „automatische“ Umwandlung in normale Genossenschaft wenn mehrere Jahre die entsprechende Größengrenze (z. B. § 141 AO Buchhaltungspflicht – über 350 TEUR Umsatz oder über 30 TEUR Gewinn) überschritten wird – dann alle Pflichten einer Genossenschaft
    - bis dahin: keine Gründungsprüfung und keine Pflichtprüfung (wie auch bei anderen Unternehmensformen)
  - Das wird eine spannende Diskussion mit vielen Widersprüchen!

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**BzFdG Bundesverein zur Förderung des  
Genossenschaftsgedankens**

Geschäftsstelle: Mariannenstraße 48 10997 Berlin  
[www.genossenschaftsgedanke.de](http://www.genossenschaftsgedanke.de)

**Vorstandsvorsitzender Jan Kuhnert**

p.A. KUB Kommunalberatung GmbH  
Kiefkampstr. 10A, 30629 Hannover  
[kuhnert@kub-beratung.de](mailto:kuhnert@kub-beratung.de)

**BzFdG** Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

# Genossenschaften: Vom wohnungspolitischen Stiefkind zu ‚Everybody’s Darling‘? von Andrej Holm

## Zum Hintergrund

Ich arbeite seit vielen Jahren in der Berliner Mieter Gemeinschaft – mit 25.000 Mitgliedern eine der großen Mieterorganisationen in Berlin – und beschäftige mich als Stadtsoziologe an der Humboldt-Universität mit Fragen der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik. Ein Themenschwerpunkt der letzten Jahre war dabei die Privatisierung der öffentlichen Wohnbestände. Meine Perspektive auf Genossenschaften speist sich also aus einem fachlichen und einem politischen Zugang. Insbesondere das Verhältnis von Mieterorganisationen zu Genossenschaften ist dabei oft ein kritisches, nicht zuletzt weil mit einer Genossenschaftsgründung die originäre Klientel einer Mieterorganisation – die Mieter/innen – aufgehoben werden. Dennoch ließe sich das Verhältnis meist als ‚friedliche‘ Koexistenz beschreiben.

Insbesondere durch die Privatisierungsdiskussionen und die etwa 600.000 verkauften Wohnungen aus öffentlichen Beständen in den letzten Jahren jedoch wurde in den wohnungspolitischen Diskussionen die Frage nach Alternativen auf die Tagesordnung gestellt. Genossenschaftsmodelle spielten dabei oft eine zentrale Rolle – und auch diese Konferenz verortet sich ja ausdrücklich im Spannungsfeld von Genossenschaftsbewegung und Privatisierungspolitik.

Ich will zunächst den stadtentwicklungspolitischen Stellenwert der Wohnungsbaugenossenschaften kurz umreißen und in einen Zusammenhang zu den veränderten Orientierungen der Wohnungspolitik stellen. In einem zweiten Schritt will ich an einigen exemplarischen Beispielen die Grenzen der Genossenschaften als soziale und wohnungspolitischen Kompensatoren für eine Privatisierungspolitik verdeutlichen. Ich werde mich dabei ausschließlich auf Berliner Beispiele beziehen, weil ich mich damit am ehestensten beschäftigt habe.

## Wohnungspolitische Bedeutung von Genossenschaften

Genossenschaften im Wohnbereich spielten bis heute eine untergeordnete Rolle im bundesdeutschen Wohnungswesen. Mit Ausnahme einiger, aus der DDR hinüber geretteter, Großgenossenschaften in den Neubausiedlungen des Ostens war diese gemeinschaftliche Eigentumsform eine marginale Erscheinung. Nur ganze 4% des Wohnungsbestandes im Westen gegenüber 18% im Osten waren 1992 in genossenschaftlichem Eigentum. Durch die Privatisierungen im Zuge des so genannten Altschuldenhilfegesetzes hat sich dieser Anteil seither auf knapp 14% verringert. Der Genossenschaftsanteil in Berlin liegt bei knapp 10 Prozent.

Vor allem Benachteiligungen in der Steuergesetzgebung, die geringen Subventionsmöglichkeiten und die

komplizierten Anforderungen des Gesellschaftsrechts an Neugründungen von Genossenschaften macht sie gegenüber anderen Eigentumsformen unattraktiv.

Als im ostdeutschen Altbaubereich nach 1990 der umfangreichste Vermögenstransfer und Eigentümerwechsel in der bundesdeutschen Geschichte stattfand, setzen sich professionelle, an kurzfristiger Verwertung orientierte und vor allem an die umfangreichen Abschreibungsmöglichkeiten angepasste, Eigentumsformen durch. Neben den Einzeleigentümern waren das meist als GbR oder GmbH organisierte Privateigentümer. Einer Untersuchung der Eigentümerstruktur in einem Ostberliner Altbaugelände (Kollwitzplatz, Prenzlauer Berg) zufolge gab es 1998 – also nach der Klärung von offenen Vermögensfragen und der sich anschließenden Verkäufe – lediglich einen Anteil von 2% der Häuser in genossenschaftlichem Besitz. Dabei handelte es sich in der Regel um Bewohnerinitiativen, die mit dieser Rechtsform (und umfangreichen Fördergeldern) eine Möglichkeit sahen, alternative Wohnvorstellungen durchzusetzen oder zu legalisieren. Kurzum: Neugegründete Genossenschaften im Altbaubereich waren eine Nische für idealistische Enthusiasten und subventionspolitische Experimente (Programm Selbsthilfe), denen zumindest wohnungspolitisch lediglich eine Randbedeutung beigemessen werden konnte. Dies gilt auch im Kontext der Wohnungsprivatisierungen: nur etwa 11.000 (das entspricht etwa 5 Prozent) der insgesamt über 200.000 privatisierten Wohnungen in Berlin wurden an Genossenschaften übertragen.

## Neubewertung von Genossenschaften

Mitte der Neunziger Jahre änderte sich zumindest die öffentliche Darstellung von Genossenschaften. Infolge von Verkäufen der bisher öffentlichen Bestände (WIP, WBF und WBM) kam die Genossenschaft in den Ruf eines Hoffnungsträgers, eine drohende Spekulation mit jenen Wohnungen zu verhindern, oder doch zumindest ein kleineres Übel zu sein. Mieterproteste gegen die Privatisierung wurden mehrfach in Forderungen nach Vorkaufsrechten und „fairen Chancen“ für eine Genossenschaftsgründung umgelenkt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung initiierte im Jahr 2000 sogar eine regelrechte Imagekampagne. Titel: „Genossenschaften – die clevere Alternative“.

Insbesondere im Kontext der Debatten um lokale und quartiersbezogene „Strategien gegen die Armut“ – wie sie in Berlin seit 1998 mit den Schlagworten der „Sozialen Stadtentwicklung“ und des „Quartiersmanagements“ geführt werden – wurden die Genossenschaften als mögliche Keimzellen eines „stadtbürgerlichen Engagements“ angesehen.

Durch diese Umbewertung des Genossenschaftswesens und eine breite Unterstützung von stadtpo-

litischen Akteuren und auch Wissenschaftler/innen gelang es im Fall der „Bremer Höhe“ als Reaktion auf eine Privatisierung nicht nur den Verkauf an die sich gründende Genossenschaft durchzusetzen, sondern zugleich langfristige Förderzusagen aus den Modernisierungs- und Instandsetzungs-Programmen des Berliner Senats zu erhalten. Neben Mitteln aus einem städtischen „Bestandserwerbsprogramm“ gab für die 514 Wohnungen der Genossenschaft „Bremer Höhe“ eine verbindliche Fördermittelzusage durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (das war eine Voraussetzung für die Gesamtfinanzierung des Projektes durch die Investitionsbank Berlin Brandenburg). Die Genossenschaft band damit etwa die Hälfte aller Fördermittel des Programms „Soziale Stadterneuerung“ im Bezirk für das Jahr 2001.

Eine weitere wichtige Voraussetzung für den erfolgreichen Erwerb des Areals durch die Genossenschaft war neben diesen öffentlichen Bürgschaften die (erstmalig) umgesetzte Möglichkeit, die Eigenheimzulage für eine Genossenschaftsgründung in Anspruch zu nehmen, da die zu zahlenden Genossenschaftsanteile dadurch für die einzelnen Genossenschaftsmitglieder auf ein für viele Bewohner finanzierbares Maß reduziert werden konnte.

Sowohl subventionsbezogen als auch in der wohnungspolitischen Gewichtung hat sich das ehemalige Stiefkind zum allseits akzeptierten Familienmitglied gemauert. Doch weit davon entfernt, Utopien von gemeinschaftlichem Eigentum eine späte Gerechtigkeit erfahren zu lassen, muss der zumindest diskursive Genossenschaftsboom Ausdruck einer Reprivatisierung in der Wohnungspolitik. Denn die Förderung aus den Mitteln der Eigentumsprogramme des Berliner Senats ist nur für die Neugründung von so genannten eigentumsorientierten Genossenschaften möglich. Einer langfristigen sozialen Bindung steht dabei die jederzeit mögliche Umwandlung in Einzeleigentum entgegen. Obwohl die Begründung für den kleinen Genossenschaftsboom gerade in der vorgeblich sozialen Garantieleistung dieser Eigentumsform für die Quartiere liegt, halten sich die Experten mit Aussagen über die langfristige Perspektive merklich zurück. Zumindest aus der Sicht von Mieterorganisationen wurde dies als ein erster Fallstrick der Genossenschaftsorientierung bewertet.

### **Abschied von der alten Wohnungspolitik**

Um die wohnungspolitische Bedeutung der Genossenschaftsorientierung bewerten zu können, ist es hier notwendig, einen kleinen Exkurs in die bundesdeutsche Wohnungspolitik zu unternehmen. Sich selbst in der Tradition der Wohnungsreformbewegung Ende des 19. Jahrhunderts stellend, verstand sich die Wohnungspolitik in der BRD als ein Versuch, durch staatliche Regulationsmechanismen zur Lösung der Wohnungsfrage beizutragen.

Sowohl die quantitativen als auch die qualitativen Aspekte der Wohnungsversorgung sollten dabei

Berücksichtigung finden. Kernpunkt der Orientierung war das so genannte Allgemeinwohl, die „Sicherung der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung“. Mit einem Mix an Gesetzen, Förderprogrammen, Steuersubventionen aber auch mit der beschränkten Kommunalisierung von Wohnungsbeständen wurde in Prozesse der Wohnungsproduktion, Wohnungsversorgung und die Gestaltung von Nutzungsverhältnissen eingegriffen. Kennzeichnend für die Eingriffe war das Doppelziel der Maßnahmen, gleichzeitig die Kapitalverwertung und die Reproduktionsbedingungen zu sichern, die Legitimation durch umfassende und über sich hinausweisende Effekte (insbesondere lohnpolitische, sektorale, konjunkturelle und regionale Aspekte), Verteilungswirkungen durch eine Orientierung an bestimmten Verdienerschichten und eine indirekte Orientierung auf eine gesellschaftliche Disziplinierung (vom Abriss von ordnungspolitisch kaum beherrschbaren Vierteln bis zur Kleinfamilienorientierung des Wohnungsbaus).

Hinsichtlich dieser vier Aspekte stellt sich eine Genossenschaftsorientierung als ein widersprüchlicher Abschied von der bisherigen Wohnungspolitik dar.

Bezogen auf langfristige Reproduktionssicherung, die ja vor allem eine dauerhafte, kalkulierbare Mietpreisentwicklung bedeutet, ordnet sich die Genossenschaftsunterstützung in eine massive Verringerung der öffentlich verwalteten Bestände ein (in Berlin haben sich die öffentlichen Bestände seit 1992 etwa halbiert). Mit den Übertragungen an Genossenschaften wird jedoch die Hoffnung verbunden, sozialorientierte Eigentümer mögen die Versorgungsfunktionen des Wohnungswesens übernehmen und staatliche Initiativen in diesem Bereich überflüssig machen. Obwohl noch nicht eingeschätzt werden kann, ob Genossenschaften diesen Ansprüchen gerecht werden, ist die öffentliche Hand in diesen Beständen aus der Verantwortung entlassen. Die neue Orientierung lässt sich also als eine Flucht in die Entwicklung eines sozialisierten Eigentumssektors begreifen. Genossenschaften scheinen dabei zum Legitimationsvehikel einer forcierten Privatisierung des Wohnungswesens zu werden.

Während eine Privatisierung an Genossenschaften die Aufgabe von Eingriffsmöglichkeiten in die Bestände darstellt, sind die darüber hinaus weisenden wohnungspolitischen Effekte gering. Vor allem strukturelle und konjunkturelle Anstöße sind in diesem Bereich des Wohnungsbestandes nicht mehr kalkulier- und steuerbar. Die bisherigen Erfahrungen von Genossenschaftsgründungen infolge von Privatisierungen kommunaler Bestände beziehen sich auf einzelne Vorhaben, die sich in ihren gewünschten Wirkungen auf einzelne Wohnviertel beschränken. Damit ordnen sich die Genossenschaftsgründungen in die politische Schwerpunktverlagerung der lokalen und quartiersbezogenen Ansätze ein und werden zu einem Teil der „endogenen Potentiale“ der Quartiere, die es zu fördern gilt. Damit wird zumindest räumlich den Genossenschaften nur eine beschränkte Reich-

weite zugeschrieben. Die stadtentwicklungspolitische Unterstützung von Genossenschaften wurde – zumindest in Berlin – in die Neuorientierung einer Stadtpolitik eingeordnet, die sich einer quartiersbezogenen Moderation statt einer gesamtstädtischen Entwicklung widmet.

### **Konzentration von Fördermitteln**

Wie alle neuen Politiken führt auch Privatisierung mittels Genossenschaften zu einer Neuordnung von öffentlichen Ressourcen. Während die auf den Bestand bezogenen Handlungsspielräume aufgegeben werden, findet eine Konzentration insbesondere von Fördermitteln statt. Auf der Ebene des Berliner Finanzhaushaltes heißt das, die Förderung von Genossenschaften hinsichtlich Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowie für Mietwohnungsbau verschiebt die zur Verfügung stehenden Gelder insgesamt weiter in Richtung Eigentumsförderung. Im Vergleich zu 1993 hat sich der Förderumfang des Mietwohnungsbaus auf 25% verringert, die Mittel für die verschiedensten Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramme im Altbaubereich haben sich um mehr als ein Drittel verringert. Im selben Zeitraum haben sich die Fördermittel für den Eigentumsbereich fast verdoppelt. Aber auch auf die lokale Verteilung der Mittel aus dem Programm „Soziale Stadterneuerung“ wirken sich die neuen Genossenschaften aus. Eine wohnungswirtschaftliche Rentabilität zu akzeptablen sozialen Konditionen scheint zur Zeit nur mit der umfangreichen Subventionierung von Erneuerungsmaßnahmen möglich. Werden in großem Umfang Genossenschaften gefördert, so führt dies zu einer erheblichen Mittelkonzentration auf bestimmte Bestände in den Sanierungsgebieten. Die Förderprogramme sind dadurch schnell ausgeschöpft und verlieren an ihrer bisherigen Einsatzmöglichkeit als Disziplinierungsinstrument von Eigentümern, die vorgeben, aus wirtschaftlichen Gründen heraus die Auflagen der Sanierungssatzungen nicht einhalten zu können. Die bisherige Praxis, diese „schwierigen Eigentümer“ mit den Förderprogrammen zu ködern und somit die sozialen Ziele der Erneuerung durchzusetzen wird zugunsten einer zunehmenden Förderung von vorgeblich „sozialorientierten Eigentümern“ eingeschränkt. Auf der Ebene statistischer Daten stellt sich diese Entwicklung heute – nach knapp 6 Jahren – mit aller Deutlichkeit dar. Während sich in den überwiegend privat modernisierten Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg eine massive Verdrängung der früheren Bewohnerschaft vollzogen hat, kann der Bereich der Bremer Höhe als eine Art Refugium von Familien und Niedrigverdienern bezeichnet werden. Der stadtpolitische Wert solch einer „sozialen Insel“ mit etwa 500 Wohnungen in einem Aufwertungsgebiet mit knapp 30.000 Wohnungen bleibt jedoch beschränkt.

Die gesellschaftlichen Subkontexte der Genossenschaftsorientierung sind widersprüchlich. Zum einen ermöglichen gerade die nach innen demokratischen Genossenschaftssatzungen ein größeres Maß an Mitbestimmung durch die Bewohner. Zugleich jedoch

– das ist vielleicht der eigentliche Lehrplan – sind alle möglichen Vorteile für den Genossen an den Status eines Miteigentümers gebunden. Damit werden die Genossenschaften für Argumentationen attraktiv, die auch in anderen Bereichen verstärkt auf Eigenverantwortung und die Aufgabe staatlicher Eingriffe drängen. Zugleich erscheint die aus der frühen Arbeiterbewegung herrührende Tradition einer Genossenschaft als ein besonders geeignetes Zugpferd, um für eine Privatisierung und Deregulierung des Wohnungswesens einen breiten Konsens zu erlangen.

Damit tragen die Genossenschaften letztendlich zur politischen Marginalisierung einer Mieterbewegung bei, die immer auf staatliche Eingriffe zielen muss, da das privat organisierte Wohnungswesen weder bisher angemessenen Wohnraum zu vertretbaren Preisen für alle sozialen Gruppen bereitstellen konnte noch es zukünftig tun wird.

### **Fazit**

Der Genossenschaftsgedanke – das sollte hier kurz angerissen werden – ist gerade aus der Sicht einer Mieter/innenorganisation zumindest widersprüchlich, hebt er doch die gegensätzliche Stellung von Mieter/innen und Eigentümer/innen auf, ohne jedoch die ökonomischen Grundlagen auf einer gesamtstädtischen Ebene in Frage zu stellen. Ob allerdings Berlin zu einem Eldorado der Genossenschaften werden wird, muss in Frage gestellt bleiben, denn nach dem bisherigen Stand der Dinge sind Neugründungen aus dem Bestand heraus an eine umfangreiche öffentliche Subventionierung (beim Kauf und bei der Erneuerung) gebunden. Nachzutragen bliebe, dass sich insbesondere das subventionspolitische Engagement der Berliner Stadtpolitik im Zuge der weitgehenden Einstellung von Fördermitteln für Sanierungsmaßnahmen inzwischen auch aus dem Genossenschaftsbereich zurückgezogen hat. Der kurze Boom der Genossenschaften war ein Strohfeuer und nachhaltige Struktureffekte für den Berliner Wohnungsbestand sind nicht zu erwarten – ein tatsächlicher Ausweg für den geplanten Verkauf der öffentlichen Bestände auch nicht. Aus diesem Grund erscheint es umso wichtiger, sich mit den Intentionen der losgetretenen Genossenschaftsdiskussionen zu befassen. Perspektive für eine linke Stadtpolitik werden sich deshalb auch weiterhin vorrangig an den Interessen der Mieter/innen orientieren. Wohnungspolitische Experimente und Innovationen, die der Genossenschaftssektor bieten kann, sollten auch künftig neben und nicht an Stelle einer Stärkung des Öffentlichen gefördert werden.

## Fazit Heidrun Bluhm

Liebe Konferenzteilnehmer, ein sehr interessanter und ich glaube auch lehrreicher Konferenztage liegt hinter uns.

Für DIE LINKE, die die Genossenschaften und ihre Förderung und Verbreitung als eines ihrer ureigensten Themen bezeichnet, hat dieses mit der heutigen Auftaktveranstaltung eines Dreierzyklus herausstellen können und ich hoffe Herr Kuhnert, dass Sie mit dem Gefühl heute gehen, dass DIE LINKE fest an der Seite der Genossenschaften steht.

Zunächst möchte ich mich bei allen Referenten bedanken, die mit ihren Vorträgen wesentlich zum Gelingen des Tages beigetragen haben.

Den Tag zusammenfassend, möchte ich einige wesentliche inhaltliche Thesen noch einmal nennen, die sich auf zwei Schwerpunkte zusammenfassen lassen. Wo sind die Vorteile von Wohnungsbaugenossenschaften heute im Vergleich zu anderen Wohnformen? Welche gesellschaftlichen Rahmenbedingungen brauchen die Wohnungsbaugenossenschaften heute und morgen, um ihre besondere Bedeutung für die Wohnungspolitik zu behalten und weiter ausbauen zu können.

Zu 1. Genossenschaften sind als juristische Personen des Privatrechts eine Unternehmensform, deren besonderer Zweck die Mitgliederförderung ist.

Diese Form des Wohnens bietet den Mitgliedern, Anteilseignern im solidarischen Eigentum ohne belastende private Kapitalbindung zu sein und verbindet damit gleichzeitig in beispielhafter Form, bürgerschaftliches Engagement und Betriebswirtschaft.

Wir LINKE bezeichnen das als solidarische Ökonomie. Genossenschaften verkörpern durch das Identitätsprinzip, das Förderprinzip und das Demokratieprinzip wichtige Grundpfeiler des aktivierenden Staates. Damit heben sich die Genossenschaften von den anderen Wohnungsunternehmen ab - auch von den kommunalen Unternehmen.

Sie erleben eine Renaissance seit der Wende 1990 dadurch, dass sich ihr Bestand durch die DDR Genossenschaften wesentlich vergrößert hat. Es gibt heute rund 2000 Wohnungsbaugenossenschaften. Insgesamt sind am Wohnungsbestand der Republik 11,5 % genossenschaftliche Wohnungen, die rund 5 Mio. Menschen mit Wohnraum versorgen. So werden Genossenschaften heute, um mit den Worten von Andrej Holm zu sprechen zum „Everybody`s Darling“. Wohnungsbaugenossenschaften bieten ihren Mitgliedern ein lebenslanges Wohnrecht zu Nutzungsentgelten, die oft im ortsüblichen Vergleich unter den Durchschnittsmieten am freien Markt liegen, ohne dass die Wohnqualität und Standards geringer wären. Das liegt an der fehlenden Gewinnmaximierung oder renditierten Anlegererwartungen. Nutzer, Eigentümer und Unternehmer sind die gleichen Personen zum Zwecke der Sicherung der eigenen Wohnbedürfnisse. Daneben garantieren Flexibilität in der Wohnungsbereitstellung und Service der Genossenschaften nahezu alle Wohn-

raumerfordernisse für ihre Mitglieder. Sie bieten eine dem selbst genutzten Wohneigentum vergleichbare, wenn nicht sogar höhere Wohnsicherheit. Die Anteile sind nicht pfändbar und HARTZ IV sicher. Wohnungsbaugenossenschaften vereinen Sicherheit durch das Gemeinschaftseigentum und hinreichende Mobilität, die sonst nur durch Wohnen in Miete erreichbar ist. Genossenschaften können nicht verkauft werden, sondern das Vermögen wird Substanz erhaltend an die jeweils nächste Generation weiter gegeben.

Es gibt keine nutzerfremden Kapitalinteressen. Um es in den Worten von Herrn Keßler zu sagen: Genossenschaften sind die einzige übernehmerresistente Eigentumsform! Ausschüttungen, die nach Satzungen vorgesehen sind, können moderat zurückgestellt werden, zu Gunsten der anderen Vorteile in der Genossenschaft. Die sozialökonomische Verankerung der Menschen wird auch in Zeiten der Globalisierung und Internationalisierung der gesellschaftlichen Prozesse lokal gewährleistet. Die Wohnungsbaugenossenschaften bieten hohen und modernen sowie flexiblen Wohnstandard und leisten einen eigenen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung und Aufwertung der Stadtquartiere. Deren Mitglieder können anders als Mieter, Einfluss auf die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände nehmen. Der GdW nennt die Zahl von 3,4 Mrd.€ Investitionsvolumen pro Jahr. Ebenso bestimmen sie die Gestaltung des Wohnumfeldes sowie die Angebote der wohnbegleitenden Service- und Dienstleistungen. Hier gibt es hervorragende Beispiele, eine unendliche Vielfalt der Möglichkeiten, bis hin zu sozialen Angeboten, die eigentlich durch die Kommunen zu leisten wären. Die Unternehmenspolitik wird durch die Wünsche der Mitglieder bestimmt und in genossenschaftliches Handeln umgesetzt. Die Wohnungsbaugenossenschaften leisten in hervorragender Weise die Sicherung der sozialen und demografischen Durchmischung der Wohnquartiere durch aktive Wohnungsbelegung. Es gibt bereits Beispiele, wo es gelungen ist, Mitglieder mit Migrationshintergrund zu gewinnen. Sie halten Alten- und behindertengerechte Wohnungen vor und gehen teilweise sogar den Weg, auf durch Stadtumbau frei gewordene Flächen Ein- und Zweifamilienhäuser zu bauen und diese dann Familien mit Kindern zur Verfügung zu stellen oder auch durch die Entwicklung und Förderung von Mehrgenerationenhäusern das Wohnungsangebot vielfältig und attraktiv zu halten. Somit werden sie immer mehr zum Partner der Kommunen sowohl im Stadtumbau, als auch in der Funktion als Sozialpartner. Insgesamt leisten die Genossenschaften durch die von ihnen erbrachten sozialen und kulturellen Leistungen einen entscheidenden Beitrag zur sozialen Stabilisierung und zur Quartiersentwicklung, die auch immer mehr nachhaltige Gesellschaftspolitik ist. Dazu ist es erforderlich, dass auch die Gesellschaft, dass der Staat seine Rolle als Rahmengeber für die weitere Entwicklung des Genossenschaftswesens leistet und damit



komme ich zum 2. Schwerpunkt. Wir brauchen neue Impulse, die lokale Wohnungspolitik wieder als eigenständiges Handlungsfeld zu profilieren. Diese darf nicht nur im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel und dem damit verbundenen Stadtumbau betrachtet werden, sondern muss als wesentlicher Baustein der Sozialpolitik der Kommunen, als Daseinsvorsorgeaufgabe angenommen werden. In Zeiten eines vermeintlich entspannten Wohnungsmarktes wird durch die Internationalisierung der Immobilienwirtschaft, deren weit reichende Konsequenzen wir heute noch lange nicht abschätzen können, die Wohnungsgenossenschaft immer mehr auch mit Basel II in eine fiskalische Betrachtung aller Unternehmensentscheidungen gedrängt. Dabei bleiben auch trotz der Genossenschaftsgesetzesnovelle die demokratischen Ansätze wie auch die Identität und der Fördergedanke auf der Strecke. Das muss verhindert werden.

Die Genossenschaften müssen mindestens die gleichen Zugänge zu steuerlichen Vorteilen bekommen, wie z.B. die kommunalen Unternehmen. Hier will ich nur nennen, die Ausgrenzung der Wohnungsgenossenschaften beim Jahressteuergesetz 2008, indem ihnen das Antragswahlrecht bei der EK 02 Problematik vorenthalten werden soll. Das muß geändert werden! Auch die Nichtverlängerung der Grunderwerbssteuerbefreiung für Unternehmen, die fusionieren wollen oder müssen wird den Fusionswillen zukünftig wesentlich eindämmen.

Dabei wird auf die Handlungsmöglichkeiten der Länder verwiesen. Die Streichung der Altschulden ist für DIE LINKE nach wie vor politische Aufgabe. Denn die Genossenschaften sind hier pauschal mitbetroffen und aus meiner Sicht völlig unberechtigt.

Das wird die ungerechte Behandlung der Genossenschaften untereinander nur verschärfen und die Schaffung von größeren lokalen Unternehmenseinheiten nicht befördern. Das gilt insbesondere für Genossenschaften in den alten Bundesländern. Der Staat zieht sich immer weiter aus der Förderung des Wohnungsbaus zurück. Das ist mit der Föderalismusreform nun Ländersache und verschlechtert automatisch die Möglichkeiten der genossenschaftlichen Eigenkapitalfinanzierung. Somit müssen risikobehaftete Fremdfinanzierungen in Anspruch genommen werden. Auch die Neugründung von Genossenschaften wird dadurch erschwert und z. B. das Pinneberger Modell ein Einzelfall bleiben. Und auch die Flensburger Lösung geht dann nur, wenn die Gemeinde auf Maximalerlöse bei einem Verkauf verzichtet und der politische Mehrheitswille die internationalen Finanzinvestoren verhindern kann. Herr Hermann hat am Rande erwähnt, dass alles, was durch öffentlichen Druck entstand, dem Prozess geholfen hat. Das sollten wir uns merken. Der Staat soll die Genossenschaften als Sozialpartner in ihrem Wirken unterstützen. Darf sie allerdings nicht überfrachten mit Aufgaben, die ihm selbst zufallen, wie z.B. die Altersvorsorge für die Bevölkerung.

Hier möchte ich an dieser Stelle ein deutliches Wort sprechen, da einige Genossenschaften auf dem Weg sind, dies als eine ihrer Aufgaben anzunehmen. Soweit die Genossenschaft auf Grund ihrer eigenen bilanziellen und finanziellen Möglichkeiten ein verbilligtes Wohnen im Alter für ihre Mitglieder anbieten kann, ohne dafür Finanzmodelle außen stehender Finanzinstitute nutzen zu müssen und das durch Mehrheitswillen der Mitglieder getragen wird, kann man dagegen sicher nichts einwenden. Wenn es aber darum geht, ein Wohnriester zu entwickeln, dass die gesamten finanziellen Risiken auf die Genossenschaft abwälzt, auch wenn der Staat bezuschusst, dann kann ich nur davor warnen. Altersvorsorge ist staatliche Daseinsfürsorge und wie wir alle wissen eine ohnehin sehr komplizierte Materie, die nur Experten bewältigt werden. Deshalb rate ich zu dem Spruch: „Schuster bleib bei deinen Leisten.“

Um die positiven Impulse der Genossenschaftsbewegung zu stärken und tatsächlich eine tragfähige „dritte Säule“ zwischen Wohnen zur Miete und Wohneigentum zu entwickeln, darf die Genossenschaftsidee nicht mit zu vielen Ansprüchen überfrachtet werden. Wenn die Wohnungsgenossenschaften neben Wohnungen auch Turnhallen, Kindergärten und Straßen bauen müssen, dann zieht sich der Staat und die Gesellschaft zu Lasten anderer immer weiter aus seiner Verantwortung zurück und ich meine, das der Begriff des aktivierenden Staates hier zu weit geht. Und Herr Kuhnert, Ihre 3 Aufgaben haben wir notiert.

Liebe Gäste,

Die Wohnungsgenossenschaften sind für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben – ob bei der Wohnraumversorgung, der Stabilisierung und Entwicklung der städtischen Quartiere oder beim Stadtumbau unverzichtbar. Die demokratischen und solidarischen Grundwerte der Genossenschaften, ihre Anpassungsfähigkeit und Flexibilität machen sie zu einer Wohn- und Rechtsform, die den Anforderungen der Zukunft in besonderer Weise gerecht wird.

Insgesamt sollte die Konferenz dazu beitragen, das Genossenschaftswesen wieder stärker bekannt zu machen. DIE LINKE wollte damit ihren Beitrag zur Stärkung und Weiterentwicklung der Genossenschaften leisten. All diese Merkmale, die den Kern des Genossenschaftsgedankens ausmachen, stehen im krassen Gegensatz zur herrschenden Ideologie mit ihrer Shareholder Value Orientierung und dem Abbau von gesellschaftlicher Solidarität. Uli Mauerer hat das näher ausgeführt in dem er, und das betone ich hier noch mal ausdrücklich, ausführte, dass es der LINKEN um ein völlig anderes Menschenbild geht.

In der Summe braucht die „alte Tante“ Genossenschaft zeitgemäße Neuinterpretationen, um für die junge Generation attraktiv zu bleiben. Ich hoffe, wir konnten heute dazu unseren Beitrag leisten. Ich bedanke mich für ihr Interesse und wünsche ihnen eine angenehme und pünktliche Heimreise. Die Konferenz ist nun zu Ende





