

**6. Frankfurter Informationsbörse
für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen
am 27. Oktober 2012**

**„Wohngenossenschaften – ökonomische Zielsetzungen und
soziale Verantwortung“**

Rolf Novy-Huy, Stiftung trias

Umfeld und aktuelle Situation

Vereinfacht wird die Ursache der Finanzkrise in der Öffentlichkeit mit der Gier der Akteure begründet. Diese Erkenntnis und die Tatsache, dass auch in Wirtschaftskreisen von übertriebenen Renditeerwartungen wieder abgerückt wird, zeigt aber auch, dass diese Ära als Übertreibung erkannt wurde und – hoffentlich – auch ein Stück weit überwunden ist. Josef Ackermann mit seiner 25 %-Forderung war hier nur der prominenteste Vertreter einer Einstellung, die alles als rückständig ansah, was sich zweistelligen Renditen zugunsten der Investoren verweigerte. Eine Einstellung, die Investmentbanker und Manager von Hedgefonds unermesslich reich machte, viele Mitarbeiter von Unternehmen jedoch ihrer Lebenszusammenhänge und ihres Einkommens beraubte, weil hemmungslos zerschlagen und umstrukturiert wurde. Zu fürchten ist: Noch immer raubt, weil sich immer noch viel Geld und viele Boni mit diesem Raubtierkapitalismus verdienen lässt.

Wie lässt sich diese neoliberale Haltung gesamtgesellschaftlich einordnen? Sicher nicht alternativlos. Da ist das schwäbische Familienunternehmen schon deutlich sympathischer, weil es sich der freien Marktwirtschaft verschrieben hat, zwar mit einem vermögenden, aber dafür verantwortungsbewussten Firmeninhaber. Ist das schon die Alternative? Im Jahr der Genossenschaften werden wir daran erinnert, dass wir in Deutschland, und nicht nur hier, eine über 150jährige Tradition auch eines anderen Wirtschaftens verfolgen. Mit Höhen und Tiefen, aber durchaus nicht ohne Erfolg.



Abbildung 1: WERKPALAST, Berlin der Mietergenossenschaft SelbstBau eG. 2008 übernahm eine Gruppe aus vorwiegend jungen Familien eine ehemalige Kindertagesstätte in Berlin Lichtenberg. Sie setzten damit in einem „schwierigen“ Stadtteil ein positives Zeichen und belebten ein Gebäude, das als städtebaulicher

Misstand eingeordnet werden konnte. Heute ist es energetisch saniert, ein Mehrgenerationen-Wohnprojekte mit „offenem Garten“ für die Nachbarschaft, Gemeinschaftsraum und der Photovoltaikanlage einer Energiegenossenschaft.

Ursprung und Aufgabe

Genossenschaften – die Stichworte sind: solidarisch, demokratisch, Selbsthilfe. Laut Genossenschaftsgesetz und Satzung gilt: Der Zweck der Genossenschaft ist die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder, oder deren soziale oder kulturelle Belange durch den gemeinsamen Geschäftsbetrieb zu fördern (§ 1 GenG).²⁾

Im deutschsprachigen Raum gründeten zwei Männer gleichzeitig, aber unabhängig voneinander die ersten Genossenschaften. 1847 rief Friedrich Wilhelm Raiffeisen in Weyerbusch den ersten Hilfsverein zur Unterstützung der notleidenden ländlichen Bevölkerung ins Leben. Er gründete 1862 den „Heddesdorfer Darlehnskassenverein“, der heute als erste Genossenschaft im Raiffeisen'schen Sinne gilt. Zur selben Zeit startete Hermann Schulze-Delitzsch in Delitzsch eine Hilfsaktion, die den in Not geratenen Handwerkern zu Gute kam.¹⁾

Ein Sprung in die Neuzeit und den genossenschaftlichen Wohngedanken: Prof. Klaus Novy, 1991 mit nur 47 Jahren gestorben, war ab 1983 Professor für Volkswirtschaftslehre und Bauökonomie an der TU Berlin. Er setzte sich für die Erneuerung des genossenschaftlichen Wohn- und Organisationsgedankens sowie der genossenschaftlichen Baukultur ein.³⁾

Diesen Männern und der Genossenschaftsbewegung ist bis heute eines gemeinsam: Der Gedanke, dass Ökonomie den Menschen dienen soll. Bei den Genossenschaften sind das die Mitglieder. Vorstand und Aufsichtsrat wirtschaften für die Mitglieder, nicht die Anteilseigner. Anders betrachtet: Mitglieder und Anteilseigner sind dieselben.

Die Rendite der Genossenschaft

Bei den Traditionsgenossenschaften – damit sind die langjährig bestehenden Wohnungsgenossenschaften gemeint, werden Renditen oder Ausschüttungen bis etwa 4 % angestrebt, oft jedoch nicht erreicht. „Warum auch?“, könnte man sagen, denn die Ausschüttung geht weitgehend an dieselben Personen, die über die Mieten ihre Renditen erwirtschaften. Bei den neu gegründeten Wohnprojekt-Genossenschaften wird das noch deutlicher: Eine Eigenkapitalverzinsung macht keinen Sinn, wenn sie die Mieten erhöht.



Abbildung 2

Alte Schule Berlin-Karlshorst.

Eine leer stehende Schule wurde denkmalgerecht und energetisch saniert. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben einen Wohnungsberechtigungsschein, sind bewusst aus dem Quartier gewählt, viele sind schon älter und einige von ihnen Rollstuhlfahrer. Eine Jugendwohngruppe für Kinder, die zwischen Heimaufenthalt und der Vermittlung in eine Pflegefamilie stehen, ergänzt die Nutzung. Rendite genug?

Anzuführen wäre, dass unterschiedlich hohe Einlagen zu einer Schlechterstellung von größeren Einlagen führen. Das stimmt, lässt sich aber schlicht mit dem Stichwort „Solidarität“ beantworten. Während in eigentumsorientierten Baugemeinschaften noch über unterschiedliche Miethöhen in Souterrain und Dachgeschoss diskutiert wird, ist es der Geist der Genossenschaft, dass sie auch weniger vermögende Mitglieder aufnehmen will. Dies lässt sich nur durch das starke Engagement der Vermögenden erreichen.

Insgesamt besteht die betriebswirtschaftliche Berechnung auf dem Prinzip der Kostenmiete. Zins, Tilgung und Hausbewirtschaftung sind vorerst ausreichend. Selbst wenn bei heutigen Neubaupreisen damit Mieten am oberen Rand des Mietspiegels erreicht werden, beflügelt die Mitglieder die Aussicht, langfristig nur ihre Kosten, nicht aber die Renditeerwartung eines Investors zu bedienen.

Der diesjährige, vom Spar- und Bauverein Solingen eG vergebene Klaus Novy-Preis ging an das Syndikat in Freiburg. Das mag überraschen, handelt es sich doch um keine Genossenschaft. Gleichwohl ist es stimmig, weil das Syndikat sich, wenn auch mit einer anderen Organisationsstruktur, der Weiterentwicklung der Bau- und Wohnkultur verschrieben hat. Eigenkapitalaufbringung durch die Mitglieder, Solidarität, Verhinderung von Spekulation mit Immobilien – das sind die Ziele des Syndikats und damit in guter Tradition zur Genossenschaftsbewegung.

Soziale Verantwortung

Reicht das als „soziale Verantwortung“? Dauerhaft günstigen Wohnraum zu schaffen ist sozialpolitisch erstrebenswert. Viele „alte“ Genossenschaften haben sich in ihrer Bestandsverwaltung bequem eingerichtet. Die Aussage „wir sind für die Hardware zuständig, nicht für die Software“ muss schlicht beschämen. Festgestellt werden muss, dass die Treue langjähriger Nutzerinnen und Nutzer oftmals zur Denkfaulheit geführt hat. Wo sind die energetisch anspruchsvollen Gebäude, der barrierefreie Wohnraum, der Platz für Wohnpflegegemeinschaften oder Demenz-Wohngruppen? Wer engagiert sich für Neubau, neue Grundrisse, Beteiligung, Kooperation mit Projektgruppen?



Abbildung 3: KunstWohnWerke eG, München.

Atelier und Wohnen, gerade in der Familienphase sozial verträglich zusammen führen – das war ein Kerngedanke. Atelier- und Wohnungsmieten auf erträglichem Niveau stabilisieren, kam als Ziel dazu. Der Umbau einer ehemaligen „Hemdennähfabrik“ machte es möglich. Nicht die Stadt als Subventionsstelle fordern, sondern mit eigener Kraft und der von Freunden und Sympathisanten eine wirtschaftliche Stabilisierung zu erreichen ist anerkennenswert.

Hier muss sich die Genossenschaftsbewegung den Vorwurf gefallen lassen, zu sehr nach innen, in die Eigenversorgung geschaut zu haben. Es sei erlaubt, hier auf ein Modell zu verweisen, die der Autor als Geschäftsführer der Stiftung trias vertritt: Sofern sich der Grund und Boden als „Allmende“, als Gemeingut im Eigentum einer Stiftung befindet, ergibt sich eine interessante Mischung aus Eigennutz (Versorgung der Genossenschaftsmitglieder) und Gemeinnutz. Pachterträge aus dem Grundstück werden aus der Genossenschaft heraus in die Gesellschaft und zwar in den gemeinnützigen Bereich gegeben.



Abbildung 4: „wir wohnen zusammen e.V.“ in Hattingen (Ruhr). Die Traditionsgenossenschaft hwg eG in Hattingen schloss mit dem wir wohnen zusammen e.V. einen Generalmietvertrag. Die Genossenschaft ist für „Dach- und Fach“ zuständig, der Verein für die Kleinstandhaltung des Gebäudes und des Gartens. Es ist ein Niedrigenergie- fast Passivhaus, barrierearm, mit Gemeinschaftsraum und 14 Wohneinheiten. Für die Traditionsgenossenschaft ein Zugewinn an motivierten Mitgliedern und ein Aushängeschild für nachhaltiges, soziales Bauen.

Interessant ist die Öffnung des Genossenschaftsgedankens, der auch die „kulturellen Belange“ der Mitglieder einschließt. Auch das schafft fast zwangsläufig eine Verbindung in die Gesellschaft hinein. Natürlich darf nicht verkannt werden, dass es sowohl unter den Traditionsgenossenschaften, wie unter den neuen, jungen Genossenschaften eine zunehmend Anzahl gibt, die sich ihrer Verantwortung gewahr und in den genannten Feldern aktiv werden.

Obwohl man nicht sagen kann, dass Genossenschaften bislang keine staatliche Unterstützung erhalten, ist es an der Zeit, ihren Einsatz künftig stärker anzuerkennen und zu fördern.

Die Wohnprojekte in Frankfurt können ein Lied davon singen, dass ihr Engagement viel zu sehr als Eigennutz gewertet wird, der Gemeinnutz ihrer Aktivitäten im Gegenzug viel zu geringe Anerkennung erfährt. Sie selbst haben hier in Frankfurt die Verantwortung zu verdeutlichen, welche Wirkung in ihrem Handeln liegt. Im Gegenzug hat die Stadt, im Übrigen auch das Land, meines Erachtens die Verpflichtung, diese Arbeit anzuerkennen und zu würdigen und sie als nachhaltige, sozial engagierte Investoren zu unterstützen.

Warum das für eine Kommune Sinn macht, ja, Gewinn erbringt, wird im folgenden Beitrag von Angelika Simbriger verdeutlicht.

Quellen:

- 1) Wikipedia
- 2) Genossenschaftsgesetz.
- 3) Klaus Novy Institut e. V., Köln

Rolf Novy-Huy
Stiftung trias



gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther Str. 1 Postfach 80 05 38
45525 Hattingen (Ruhr) 45505 Hattingen (Ruhr)
Tel. 02324-90 22 213
Fax 02324-59 67 05

info@stiftung-trias.de

www.stiftung-trias.de

Geschäfts- und Spendenkonto 103.269.600 GLS-Bank, Bochum (430 609 67)