



BMVBS-Online-Publikation, Nr. 25/2010

Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens

Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission
Wohnungsgenossenschaften im Forschungsprogramm
„Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Bearbeitung

Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (Difu), Berlin
Gregor Jekel (Leitung)
Dr. Stephanie Bock
Dr. Arno Bunzel

Prof. Dr. Stephan Beetz, Hochschule Mittweida (FH)

unter Mitarbeit von
Christa Rothäusler, Kristin Müller und Oliver Koczy, Difu

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin
Gabriele Sterzenbach

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn
Mathias Metzmacher

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

BMVBS (Hrsg.): Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens.
Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften
im Forschungsprogramm ExWoSt. BMVBS-Online-Publikation 25/2010.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der
des Herausgebers identisch.

ISSN 1869-9324

© BMVBS November 2010

Inhalt

Kurzfassung	4
Abstract	9
Vorbemerkung	14
1 Hintergrund, Ziele und Aufgabenstellung der Evaluierung	14
2 Methodik der Evaluierung	15
2.1 Dokumenten- und Relevanzanalyse der Empfehlungen der Expertenkommission	16
2.2 Sekundärdatenanalyse vorhandener Studien und Materialien	16
2.3 Schriftliche Befragung der Wohnungsgenossenschaften in Vertiefungsinterviews	16
2.4 Expertengespräche	19
2.5 Fachgespräche	20
2.6 Befragung von Städten	20
3 Die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften	22
3.1 Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften: Ziele, Beteiligte und Arbeitsweise	22
3.2 Die Empfehlungen der Expertenkommission	23
3.3 Verbreitungswege und Wahrnehmung der Ergebnisse der Expertenkommission	26
3.3.1 Wohnungsgenossenschaften	26
3.3.2 Wohnungswirtschaftliche Verbände	27
3.3.3 Politik	28
3.3.4 Zwischenfazit der Verbreitungswege und der Wahrnehmung der Ergebnisse der Expertenkommission	28
4 Entwicklung der Rahmenbedingungen und Situation der Wohnungsgenossenschaften seit 2002	29
4.1 Demographische und staatliche Rahmenbedingungen	29
4.1.1 Demographischer Wandel	29
4.1.2 Staatliche Rahmenbedingungen	30
4.2 Entwicklung ausgewählter Strukturdaten der Wohnungsgenossenschaften 2002-2008	31
4.3 Differenzierung der befragten Genossenschaften nach Strukturmerkmalen	39
4.4 Zwischenfazit der Entwicklung der Rahmenbedingungen und der Situation der Wohnungsgenossenschaften	41
5 Bewertung und Umsetzung der Empfehlungen nach Themenfeldern	42
5.1 Aktualität der Empfehlungen und Schwerpunktsetzung	42
5.1.1 Prüfung der Aktualität und Relevanz	42
5.1.2 Thematische Schwerpunkte der Evaluierung	44
5.2 Marktgerechte Weiterentwicklung der Unternehmen	45
5.2.1 Markt und Mitgliederanalysen	45
5.2.2 Strategische Weiterentwicklung der Geschäftspolitik	48
5.2.3 Instrumente zur Finanzierungsoptimierung	52
5.2.4 Zwischenfazit der marktgerechten Weiterentwicklung der Unternehmen	55

5.3	Externe und interne Kommunikationsprozesse von Wohnungsgenossenschaften	56
5.3.1	Marketingkonzepte und weitere Ansätze der Öffentlichkeitsarbeit	58
5.3.2	Interne Kommunikationsprozesse	60
5.3.3	Besonderheiten und Stärken des genossenschaftlichen Wohnens	62
5.3.4	Zwischenfazit der externen und internen Kommunikationsprozesse	64
5.4	Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften und Kommunen	65
5.4.1	Potenziale der Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen	65
5.4.2	Einschätzungen der Wohnungsgenossenschaften zur Zusammenarbeit mit den Kommunen	66
5.4.3	Bewertung der Befragungsergebnisse	69
5.4.4	Zwischenfazit der Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften und Kommunen	70
5.5	Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften	71
5.5.1	Empfehlungen der Expertenkommission	71
5.5.2	Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder	72
5.5.3	Altersvorsorge und die Reduzierung der Wohnkosten im Alter	73
5.5.4	Genossenschaftliche Modelle der Eigenheimrente	76
5.5.5	Altersgerechtes Wohnen	77
5.5.6	Zwischenfazit der genossenschaftlichen Altersvorsorge	80
5.6	Genossenschaftsgesetz	80
5.6.1	Anlass und Ziel der Gesetzesnovelle	80
5.6.2	Bewertung ausgewählter Änderungen des Genossenschaftsgesetzes durch die Wohnungsgenossenschaften	81
5.6.3	Zwischenfazit der Novelle des Genossenschaftsgesetzes	84
5.7	Bewertung der Empfehlungen durch unterschiedliche Genossenschaften	85
5.7.1	Anzahl der Wohnungen	85
5.7.2	Ehrenamtliche Vorstände	86
5.7.3	Marktumfeld	88
5.7.4	Zwischenfazit zur Bewertung der Empfehlungen durch unterschiedliche Genossenschaften	89
6	Bewertung der Empfehlungen an Verbände und Politik aus Sicht verschiedener Akteure	89
6.1	Prüfungsverbände und Interessenvertretungen	89
6.1.1	Prüfungsverbände als Partner der Expertenkommission	89
6.1.2	Die Sicht der Genossenschaften auf die Empfehlungen an die Prüfungsverbände	91
6.1.3	Einschätzungen der Umsetzung der Empfehlungen	92
6.1.4	Selbsteinschätzung ihrer Umsetzungsaktivitäten durch die verschiedenen Verbände	94
6.1.5	Zwischenfazit der Empfehlungen an die Verbände	95
6.2	Wohnungsgenossenschaften in der Wohnungspolitik der Länder	96
6.2.1	Die Länder als Adressaten der Empfehlungen der Expertenkommission	96
6.2.2	Einbindung von Wohnungsgenossenschaften in die Wohnraumförderung der Länder ...	97
6.2.3	Einschätzungen der Empfehlungen an die Länder durch die Wohnungsgenossenschaften und durch Experten	99
6.2.4	Zwischenfazit der Rolle der Wohnungsgenossenschaften in der Wohnungspolitik der Länder	99

6.3	Wohnungsgenossenschaften als Akteure am kommunalen Wohnungsmarkt	100
6.3.1	Einbindung der Kommunen in die Arbeit der Kommission	100
6.3.2	Reichweite und Umsetzung der Empfehlungen an die Kommunen	101
6.3.3	Erfahrungen bei der Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen	102
6.3.4	Potenziale und Grenzen der Zusammenarbeit mit Wohnungsgenossenschaften	107
6.3.5	Zwischenfazit: Wohnungsgenossenschaften als Akteure am kommunalen Wohnungsmarkt	108
7	Aktivierung von Potenzialen des genossenschaftlichen Wohnens – Fazit und Ausblick	109
8	Quellen- und Literaturverzeichnis	116

Kurzfassung

Dem genossenschaftlichen Wohnen und seinen Wirkungen auf gesellschaftliche, wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Entwicklungen widmet die Bundesregierung seit Jahren besondere Aufmerksamkeit. Zu den wichtigsten Aktivitäten gehörte die Einberufung der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, die Durchführung einer Reihe von Modellvorhaben im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) sowie die Novelle des Genossenschaftsgesetzes. In jüngerer Zeit erfolgten unter anderem die Auslobung des Genossenschaftspreises Wohnen gemeinsam mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und nicht zuletzt die hiermit vorgelegte Evaluierung der Aktivitäten der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften.

Zentraler Gegenstand dieses Evaluierungsvorhabens sind Wahrnehmung und Umsetzung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Deren Einberufung verfolgte das Ziel, die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften als wichtige Akteure auf den Wohnungsmärkten und als bedeutsame Partner der Stadtentwicklung zu prüfen und zu stärken. 2004 legte die Expertenkommission Empfehlungen vor, die sich nicht nur an die Wohnungsgenossenschaften als zentrale Ansprechpartner, sondern auch an die Verbände und an die Politik richteten.

Vorgehensweise

Dem Charakter der Empfehlungen entsprechend umfasst die Evaluierung eine mehrdimensionale Herangehensweise und entsprechende Methoden. Neben der Auswertung von Stellungnahmen zur Expertenkommission bestand ein zentraler Baustein in einer schriftlichen Befragung unter allen Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. In deren Mittelpunkt standen Fragen zur Relevanz und zum Umsetzungsstand jener Empfehlungen, die sich an die Wohnungsgenossenschaften selbst richteten. Darüber hinaus wurden von den Wohnungsgenossenschaften die Relevanz und die Zufriedenheit mit der Umsetzung von Empfehlungen an die Politik und die Verbände sowie mit der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes erfragt. Die Befragungsstichprobe repräsentiert mit rund 50 Prozent der abgebildeten Wohnungen einen großen Teil des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes.

Weiterhin wurden im Rahmen der Umfrage zu den Problemen und Hauptaufgaben der Stadtentwicklungspolitik alle Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Rolle der Wohnungsgenossenschaften in der Stadtentwicklung befragt. Ergänzend wurden durch die Befragung ausgewählter Experten Einschätzungen zur Umsetzung der an Politik und Verbände gerichteten Empfehlungen erhoben.

Entwicklung der Rahmenbedingungen und der Situation der Wohnungsgenossenschaften

Bei der Interpretation von Rezeption und Umsetzung der Empfehlungen war zu berücksichtigen, dass ein Teil der Rahmenbedingungen, unter denen die Expertenkommission ihre Empfehlungen formuliert hat, sich seither verändert haben. Erwähnt seien an dieser Stelle beispielhaft die vollständige Übertragung der Wohnungsbauförderung auf die Länder als Ergebnis der Föderalismusreform und das Eigenheimrentengesetz.

Strukturelle Veränderungen wurden bei den Wohnungsgenossenschaften selbst erwartet. Hier zeigen sich jedoch hinsichtlich entscheidender Strukturmerkmale wie etwa Größe der Genossenschaften im Zeitraum zwischen 2001 und 2008 nur geringe Veränderungen. Insgesamt ist eine positive Entwicklung der Marktsituation der Genossenschaften zu verzeichnen. In den neuen Ländern ist die Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Genossenschaften insbesondere auf die Verringerung von Leerständen durch umfangreiche Rückbautätigkeit zurückzuführen. Auch der Ende der 1990er-Jahre beobachtete Mitgliederrückgang schwächte sich ab.

Die Wohnungsgenossenschaften stehen allerdings weiterhin vor erheblichen Herausforderungen durch den demographischen Wandel, sozialstrukturelle Veränderungen wie auch veränderte An-

forderungen an die Wohnungsqualität – sowohl in den alten als auch den neuen Ländern. Sie müssen sich an die geänderte Nachfrage anpassen. Es ist daher davon auszugehen, dass über die bisherigen Empfehlungen hinaus weitere Themen zunehmend an Bedeutung gewinnen werden. Dies betrifft u.a. die energetische Bestandspflege und den Ausbau von Serviceangeboten.

Differenzierte Bewertung der Empfehlungen

Viele befragte Wohnungsgenossenschaften machten deutlich, dass ihnen für die Auseinandersetzung mit den Empfehlungen der Expertenkommission bisher erst ein relativ kurzer Zeitraum zur Verfügung stand. Zudem sind sie in unterschiedlicher Intensität von den durch die Expertenkommission identifizierten Herausforderungen betroffen bzw. mit spezifischen Leistungspotenzialen ausgestattet. In der vorliegenden Untersuchung wurde daher anhand ausgewählter Strukturmerkmale eine Differenzierung der befragten Genossenschaften vorgenommen und bei der Auswertung der Befragungsergebnisse hinsichtlich einzelner Empfehlungen herangezogen.

Aufgrund des breiten Themenspektrums waren eine Schwerpunktsetzung sowie eine Prüfung der gegenwärtigen Relevanz einzelner Empfehlungen erforderlich. Als Vertiefungsschwerpunkte von besonderer Aktualität wurden folgende Themenbereiche identifiziert:

- Marktgerechte Weiterentwicklung/Stabilisierung der Unternehmen
- Öffentliche Wahrnehmung von Wohnungsgenossenschaften
- Wohnungsgenossenschaften in der Stadtentwicklung und im Stadtumbau
- Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften
- Novelle des Genossenschaftsgesetzes

Ergebnisse

Verbreitungswege und Rezeption der Empfehlungen

Fünf Jahre nach ihrer Veröffentlichung sind die Empfehlungen in ihren Grundzügen der überwiegenden Zahl der Genossenschaften bekannt. Der Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, der allen Wohnungsgenossenschaften in Deutschland zugesandt wurde, ist den meisten Akteuren im Bereich der Wohnungsgenossenschaften ein Begriff. Das breite Spektrum der Veröffentlichungswege hat zur Streuung der Ergebnisse unter den Wohnungsgenossenschaften wesentlich beigetragen. Erreicht werden konnten Genossenschaften mit sehr unterschiedlichen Ressourcen und Strukturmerkmalen. Die Verbände waren in die Arbeit der Expertenkommission aktiv eingebunden und haben sich auch für die Verbreitung der Ergebnisse eingesetzt.

Marktgerechte Weiterentwicklung/Stabilisierung der Unternehmen

Die Kenntnis über die Attraktivität des Wohnungsbestandes in Bezug auf verschiedene Zielgruppen und Marktentwicklungen stellte nach Ansicht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften eine Grundvoraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaften dar. Nach den Ergebnissen der Evaluierung richtet bereits die Mehrzahl der Genossenschaften ihre Geschäftstätigkeit aktiv an den lokalen Wohnungsmarktbedingungen aus, indem systematisch Mitglieder- und Umzugsdaten ausgewertet werden sowie das Marktumfeld aufmerksam beobachtet wird. Als Konsequenz solcher Markt- und Mitgliederanalysen stehen sowohl Angebote für seniorengerechtes bzw. barrierearmes Wohnen für die älter werdenden Mitglieder als auch Angebote für junges Wohnen und Familienwohnen im Mittelpunkt, die für eine Verjüngung der Mitgliederstruktur und der Bewohnerschaft erforderlich sind.

Die Empfehlungen zur Optimierung der Finanzstruktur zielen auf ein stärkeres Bewusstsein für ein langfristig orientiertes und professionelles Finanzierungsmanagement sowie die Stärkung endo-

gener Potenziale bei der Finanzierung. Ihre Umsetzung erfolgt neben dem Einsatz klassischer Finanzierungsmöglichkeiten in vielen Genossenschaften auch durch jene innovativen, genossenschaftsspezifischen Instrumente, denen im Bericht der Expertenkommission ein hoher Stellenwert für die Verbesserung der Wettbewerbssituation beigemessen wurde. Der Einsatz dieser Instrumente ist jedoch in hohem Maße von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer Genossenschaft abhängig. Während „starke“ Genossenschaften von diesen Empfehlungen profitieren und auch in der Lage sind, sie anzuwenden, fehlen jenen Genossenschaften mit schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oft die Ressourcen zu deren Umsetzung. Die Ergebnisse der Befragung bestätigten damit insgesamt den hohen Stellenwert der Optimierung der Finanzstruktur. Allerdings besteht auf schrumpfenden Märkten aufgrund des Investitionsbedarfs zur Bestandsanpassung und der Eigenkapitalentwicklung aufgrund sinkender Mitgliedszahlen weiterer Handlungsbedarf bei der Kommunikation der Empfehlungen zur Optimierung der Finanzstrukturen sowie bei der Überwindung von Umsetzungshemmnissen.

Öffentliche Wahrnehmung von Wohnungsgenossenschaften (externe und interne Kommunikationsprozesse)

Die Expertenkommission hob in ihrem Bericht die Bedeutung von Marketing- und Werbestrategien hervor, um die komparativen Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens in der öffentlichen Wahrnehmung stärker zur Geltung zu bringen. Als großer Erfolg ist vor diesem Hintergrund die Gründung der bundesweiten Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland e.V. im Rahmen des ExWoSt-Vorhabens zu werten. Jede dritte Wohnungsgenossenschaft beteiligt sich an einer der regionalen Marketinginitiativen und fast alle betreiben Öffentlichkeitsarbeit. Dabei hat vor allem das Internet als Informationsmedium an Bedeutung gewonnen. Es spielt mit Blick auf den bevorstehenden „Generationenwechsel“ bei Mitgliedern und Interessierten die wichtigste Rolle bei der Außendarstellung. Jede zweite Genossenschaft gibt außerdem eine eigene Mitgliederzeitschrift heraus.

Interne Kommunikationsprozesse als Grundlage eines erfolgreichen Marketings nach außen verfolgen das Ziel einer stärkeren Identifikation der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft sowie einer Stärkung der inneren Mitbestimmung. Diese ist insbesondere mit Blick auf das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder von Bedeutung. Festzustellen sind dabei deutliche Unterschiede zwischen den internen Kommunikationsformen und -prozessen einzelner Genossenschaften. Eine wachsende Zahl von Genossenschaften erkennt jedoch den Stellenwert aktiver Binnenkommunikation für die eigene Weiterentwicklung, die auch zu einer Stärkung der Mitgestaltung und Mitwirkung der Mitglieder führt.

Wohnungsgenossenschaften in der Stadtentwicklung und im Stadtumbau

Die Expertenkommission stellte die besonderen Leistungspotenziale heraus, die Wohnungsgenossenschaften im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik, der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus aufweisen. Obwohl sie keine konkreten Empfehlungen dazu formulierte, verwies sie damit auf die hohe Bedeutung der Zusammenarbeit von Genossenschaften und Kommunen.

Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung der Genossenschaften und der Kommunalbefragung 2008 durch das Difu zeigen übereinstimmend: Seitens der Kommunen werden die Potenziale der Genossenschaften für die Stadtentwicklung gesehen, und auch auf Seiten der Genossenschaften besteht die Bereitschaft, sich über die Entwicklung der eigenen Bestände hinaus „im Quartier“ zu engagieren. Kommunen unterstützen die Wohnungsgenossenschaften und auch umgekehrt die Wohnungsgenossenschaften die Kommunen in vielfältiger Form, allerdings regional und im Einzelfall unterschiedlich ausgeprägt.

Die Einschätzungen zu Potenzialen und Grenzen der Zusammenarbeit zeichnen ein heterogenes Bild, das von den allgemeinen Wohnungsmarktverhältnissen, dem Marktanteil der Wohnungsgenossenschaften und konkreten Erfahrungen auf Akteurebene beeinflusst ist. Insgesamt ist jedoch

ein wachsendes Interesse an einer stärkeren Zusammenarbeit feststellbar. Dieses Interesse schließt unter Beachtung des genossenschaftlichen Prinzips der Mitgliederförderung die Mitwirkung an der Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte und an der Umsetzung von Maßnahmen beim Stadtumbau und der Quartiersentwicklung ein. Es bezieht sich auch auf die soziale Wohnraumförderung und Vereinbarungen zu Belegungsrechten sowie die Integration von Zuwanderern.

Der Kooperation von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen sollte daher angesichts der vielfältigen Potenziale künftig noch größere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften

Altersvorsorge und spezielle Wohnungs- und Dienstleistungsangebote für ältere Menschen nehmen in den Empfehlungen der Expertenkommission eine herausragende Stellung unter den Aktivitäten des Bundes zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens ein. Das Thema behält infolge des wachsenden Anteils alter und sehr alter Menschen an der Bevölkerung und sich wandelnder Wohnansprüche älterer Menschen eine unvermindert hohe Aktualität.

Die Expertenkommission entwickelte eine Reihe genossenschaftsspezifischer Wege der Altersvorsorge, zu denen insbesondere die Reduzierung der Wohnkosten im Alter durch den Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile gehört. Die zwischenzeitliche Einführung genossenschaftlicher Altersvorsorge im Rahmen des Eigenheimrentengesetzes hat die Befragungsergebnisse beeinflusst.

Praxiserfahrungen stehen in Bezug auf genossenschaftsspezifische Altersvorsorgemöglichkeiten bislang noch weitgehend aus. Es ist aber als Erfolg der Expertenkommission zu werten, dass bei der Einführung von „Wohn-Riester“ eine gesetzliche Verankerung der genossenschaftlichen Modelle gelungen ist. Zudem besteht weiterhin eine prinzipielle Offenheit in den Verbänden und einer Reihe von Genossenschaften für dieses Thema. Vorgetragene Umsetzungsprobleme werden im Rahmen einer gesonderten Evaluierung des Eigenheimrentengesetzes zu bewerten sein.

Insgesamt hat die Kommission mit ihren Empfehlungen bei den Genossenschaften zu einer zusätzlichen Sensibilisierung für die Anforderungen des Wohnens im Alter beigetragen. Dies verdeutlichen zahlreiche Beispiele. Insbesondere die Bedeutung von Wohnungsanpassungen und der weit verbreiteten Angebote zur ambulanten Pflege und zu hauswirtschaftlichen Dienstleistungen wird als hoch eingeschätzt, weil sie entscheidend dazu beitragen, älteren Bewohner/innen möglichst lange das Wohnen im genossenschaftlichen Bestand zu ermöglichen. Darüber hinaus werden große Effekte für die Bindung der vorhandenen bzw. die Gewinnung neuer und auch jüngerer Mitglieder gesehen.

Novelle des Genossenschaftsgesetzes

Im Zuge der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes legte die Expertenkommission einige Änderungs- und Verbesserungsvorschläge vor. Diese Empfehlungen wurden im Gesetzgebungsverfahren zu der im August 2006 in Kraft getretenen Novelle des Genossenschaftsgesetzes weitestgehend berücksichtigt.

In der Bewertung der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes insgesamt zeigt sich, dass für die Sparte der Wohnungsgenossenschaften erwartungsgemäß keine großen Veränderungen zu verzeichnen sind. Einzelne Änderungen haben jedoch den Gestaltungsspielraum der Wohnungsgenossenschaften u.a. in den Satzungen erweitert. Von einem Großteil der Genossenschaften wurden bereits Satzungsänderungen vorgenommen. Auch vonseiten der Verbände wird der Aspekt der Satzungsautonomie als wichtige Verbesserung hervorgehoben, weil damit den unterschiedlichen Anforderungen von Genossenschaften Rechnung getragen wird.

Fazit

Mit der Erarbeitung, Diskussion und Veröffentlichung der Empfehlungen initiierte die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften einen Prozess, in dessen Rahmen sich Genossenschaften, Verbände und die Politik sowie weitere Akteure intensiv mit der Bedeutung genossenschaftlichen Wohnens sowie bedeutsamer wohnungswirtschaftlicher, städtebaulicher und soziodemographischer Fragen auseinander setzten. Dies trug maßgeblich zur Weiterentwicklung des Genossenschaftsgedankens mit dem Ziel der Mitgliederförderung bei und legte einen wichtigen Grundstein für die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens. Den von der Expertenkommission bearbeiteten Themen wird auch in Zukunft ein besonderer Stellenwert für die Aktivierung von Genossenschaftspotenzialen zukommen. Damit hat die Arbeit der Expertenkommission über die Empfehlungen hinaus eine wichtige aktivierende Funktion gehabt.

Abstract

Activating the Potentials of Cooperative Housing

Evaluating the recommendations of the Expert Committee on Housing Cooperatives in the “Experimental Housing and Urban Planning (ExWoSt)” Research Programme

For many years, the federal government has paid particular attention to cooperative housing and its effects on social, housing-industry and urban-planning policy developments. Among its most important projects were the convening of the Expert Committee on Housing Cooperatives, the organization of a range of model initiatives as part of the Experimental Housing and Urban Planning (ExWoSt) programme and the amendment of the German Cooperative Societies Law (Genossenschaftsgesetz). Recent events include the launch of the Award for Cooperative Housing (Genossenschaftspreis Wohnen) in conjunction with the Federal Association of German Housing Enterprises (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.), and by no means least, the evaluation of the activities of the Expert Committee on Cooperative Housing presented here.

The central subject matter of this evaluation is how the recommendations of the Expert Committee on Cooperative Housing have been perceived and implemented. The purpose of convening the Committee was to review and strengthen the significance of housing cooperatives as important players in the housing markets and as a meaningful partner in urban development. In 2004, the Expert Committee produced recommendations aimed not only at housing cooperatives, i.e. the central point of contact, but also at associations and at policy-makers.

Approach

In accordance with the nature of the recommendations, the evaluation takes a multidimensional approach and makes use of appropriate methods. Besides the evaluation of comments regarding the Expert Committee, a central component consisted of a written survey directed at all housing cooperatives in Germany. Its central focus was upon questions relating to the relevance and implementation status of those recommendations which were aimed at the housing cooperatives themselves. In addition, the housing cooperatives were surveyed on the relevance of and satisfaction with the implementation of the recommendations directed at policy-makers and the associations as well as with regard to the amendments to the German Cooperative Societies Law (Genossenschaftsgesetz). Responses were provided by around 50 per cent of the survey's target sample, meaning the survey represents a large part of the existing cooperative housing stock.

Furthermore, as part of the survey on the problems and main tasks of urban development policy, all cities with more than 50,000 inhabitants were surveyed about the role of housing cooperatives in urban development. Selected experts were also asked in the survey to assess the implementation of the recommendations aimed at policy-makers and associations.

Development of the framework conditions and of the situation of housing associations

When interpreting the adoption and implementation of the recommendations, consideration was given to the fact that some of the framework conditions with which the Expert Committee formulated their recommendations have in the meantime changed. For example, mention should be made at this point of the complete transfer of the Housing Construction Aid to the Länder as a result of the reform of German federalism and the German Home Ownership Pensions Act (Eigenheimrentengesetz).

Structural changes were anticipated in the case of the housing associations themselves. However, with regard to decisive structural features such as the size of cooperatives in the period between 2001 and 2008, only minor changes have been observed. All in all, a positive development in the

market situation of cooperatives can be noted. The improvement in the economic situation of cooperatives in the new Länder can be principally ascribed to the reduction of vacant building stock by means of extensive demolition programmes. The decrease in members observed at the end of the 1990s also slowed down.

Cooperative associations however face considerable challenges due to demographic change, sociostructural changes and the modified requirements of housing quality in both the old and the new Länder. They must adapt themselves to the modified demand. It can therefore be assumed that further topics will increasingly gain significance above and beyond the recommendations to date. Among other things, this affects the energetic maintenance of existing building stock and the expansion of services.

Differentiation of the recommendation appraisals

Many of the surveyed housing cooperatives emphasized that they only had a very short period of time in which to raise issues about the recommendations of the Expert Committee. In addition, they are affected by the challenges identified by the Expert Committee to varying degrees or assigned specific achievement potentials. In the present study, a differentiation of the surveyed cooperatives was thus carried out based upon selected structural features and consulted when evaluating the survey results with regard to individual recommendations.

Due to the broad spectrum of topics, it was necessary to set priorities as well as to test the current relevance of individual recommendations. The following subject areas were identified as special focuses with particular topical relevance:

- Market-driven development/stabilization of the organizations
- The public perception of housing cooperatives
- Housing cooperatives in urban development and in urban reshaping
- Retirement provision and housing cooperatives
- Amendments to the German Cooperative Societies Law (Genossenschaftsgesetz)

Results

Scope and adoption of the recommendations

Five years after being published, the main features of the recommendations are known to the vast majority of cooperatives. The report of the Expert Committee on Housing Associations, which was sent to all housing cooperatives in Germany, is well known to the majority of players within the housing cooperative field. The broad spectrum of dissemination methods has greatly contributed to the spreading of the results among housing cooperatives. The results were able to reach cooperatives with greatly varying resources and structural features. The associations were actively involved in the work of the Expert Committee and committed to distributing the results.

Market-driven development/stabilization of the organizations

According to the Expert Committee on Housing Cooperatives, knowledge about the appeal of the existing housing stock in relation to various target groups and market developments represented a basic requirement for the economic success of the cooperatives. According to the results of the evaluation, the majority of cooperatives already actively adjust their business activity towards the local housing market conditions by systematically assessing member and moving data as well as by paying close attention to the market environment. As a consequence of such market and member analyses, a central focus is given not only to offers of housing which is suitable for senior citizens or low-barrier housing for aging members but also to offers of housing for young people and families. These offers are necessary to rejuvenate the member structure and the residents.

The recommendations on optimizing the financial structure are aimed at an increased awareness of a long-term-focused and professional financial management as well as strengthening endogenous potential within the financing. Besides the deployment of classic financing options, their implementation is also carried out in many cooperatives by means of those innovative and cooperative-specific instruments to which the report of the Expert Committee attributed a high level of significance for improving the competitive environment. The deployment of these instruments is however highly dependent on a cooperative's economic capacity. While "strong" cooperatives profit from these recommendations and are also in the position to take advantage of them, those cooperatives in less advantageous economic situations often lack the resources to implement them. The results of the survey thereby confirm the high level of significance represented by the optimization of the financial structure. However, due to the need for investment in adapting existing building stock and the development of equity as a consequence of the decreasing number of members, more action needs to be taken in shrinking markets to communicate the recommendations on optimizing the financial structures as well as to overcome implementation barriers.

Public perception of housing cooperatives (external and internal communication processes)

In its report, the Expert Committee emphasized the significance of marketing and advertising strategies in order to better highlight the comparative advantages of cooperative housing in the public consciousness. Against this backdrop, the founding of the Germany-wide registered association Marketing Initiative for Housing Cooperatives in Germany (Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland e.V.) as part of the ExWoSt project can be considered a great success. One in three housing cooperatives is taking part in one of the regional marketing initiatives, and almost all are carrying out publicity campaigns. In this matter, it is principally the Internet which has gained importance as a medium for information. With regard to the foreseeable "generation change" among members and interested parties, the Internet plays the most important role when it comes to the public image. In addition, one in two cooperatives publishes its own magazine for members.

Internal communication processes are the basis for successful external marketing and pursue the goal of a stronger level of member-identification with their cooperative, as well as strengthening the internal co-management. This is of particular significance with regard to voluntary involvement by members. Here, clear distinctions need to be determined between the forms and processes of internal communications of the individual. An increasing number of cooperatives, however, recognize the significance of active internal communication for their own development, and that this also leads to a strengthening in the involvement and participation of the members.

Housing cooperatives in urban development and in urban reshaping

The Expert Committee emphasized the special achievement potentials which housing cooperatives exhibit in the context of municipal housing policy, urban development and urban reshaping. Although the Committee did not formulate any specific recommendations in this matter, it pointed out the high level of importance of cooperation by cooperatives and municipalities.

The results of the written survey of cooperatives and of the 2008 Difu municipal survey are in agreement: on the part of the municipalities, the potentials of cooperatives for urban development are acknowledged, and on the side of the cooperatives there is also a willingness to be involved "in the community" above and beyond the development of one's own housing stock. Municipalities support the housing cooperatives and, vice versa, the housing cooperatives support the municipalities in a variety of ways, though the nature of this support differs between regions and between individual cases.

The assessments of potentials and limits to cooperation paint an inconsistent picture which is influenced by the general housing market conditions, the market share of housing cooperatives and specific experiences among the players. Overall though, a growing interest in stronger cooperation can be established. Taking into account the cooperative principle of member support, this

interest encompasses involvement in generating integrated urban development concepts and in implementing measures relating to urban reshaping and neighbourhood development. This also applies to the social housing support and agreements on occupancy rights as well as the integration of immigrants.

Considering the diverse potentials, in the future even greater attention should be dedicated to the cooperation of housing cooperatives and municipalities

Retirement provision and housing cooperatives

In the recommendations of the Expert Committee, retirement provision and special housing and service offers for older people assume a prominent position among the federal government's actions for strengthening cooperative housing. Owing to the growing proportion of elderly and very old people in the population and the changing housing requirements for older people, the topic continues to retain a high level of relevance to the current situation.

The Expert Committee developed a range of cooperative-specific methods for retirement provision, including in particular the reduction in living costs in old age through acquiring additional shares in the organization. The interim introduction of cooperative retirement provision as part of the German Home Ownership Pensions Act (Eigenheimrentengesetz) has influenced the survey results.

With regard to cooperative-specific retirement provision options, practical experiences are still not available to any great degree. It can however be considered a success on the part of the Expert Committee that, with the introduction of "Wohn-Riester" (a pension-linked home financing scheme), a statutory entrenchment of the cooperative models has succeeded. Furthermore, a fundamental openness in the associations and in a range of cooperatives exists within this topic. The stated implementation problems shall be assessed within the context of a separate evaluation of the German Home Ownership Pensions Act (Eigenheimrentengesetz).

All in all, with its recommendations for cooperatives, the Committee has contributed to raising awareness of the requirements for housing in old age. Numerous examples illustrate this. A particularly high level of significance is attributed to adapting housing stock and to the broad range of out-patient care and domestic services, as these are often crucial in enabling older residents to be housed in cooperative housing stock for as long as possible. In addition, significant effects are observed with regard to forming bonds with existing members as well as with regard to obtaining new as well as younger members.

Amendments to the German Cooperative Societies Law (Genossenschaftsgesetz)

In the course of the amendment of the German Cooperative Societies Law (Genossenschaftsgesetz), the Expert Committee put forward certain suggestions for changes and improvements. As far as possible, these recommendations were taken into consideration in the legislative procedure connected to the amendment to the German Cooperative Societies Law, which came into force in August 2006.

In evaluating the amendments to the German Cooperative Societies Law, it was seen that, overall and in accordance with expectations, no great changes have been observed for the housing cooperative sector. Individual changes have however expanded housing cooperatives freedoms in terms of shaping their charters and various other areas. A large number of cooperatives have already implemented charter changes. The aspect of charter autonomy is also highlighted as an important improvement from the side of the associations, since this allows for the various requirements of cooperatives.

Conclusion

With the formulation, discussion and publishing of the recommendations, the Expert Committee on Housing Associations initiated a process within which cooperatives, associations, policy-makers and other players could take an in-depth look at the significance of cooperative housing as well as address important questions concerning the housing industry, urban planning and sociodemographics. This contributed substantially to the development of cooperative thinking with the aim of member support, and laid an important foundation for strengthening cooperative housing. In the future, the topics dealt with by the Expert Committee shall also have a particular significance for activating cooperative potentials. In this way, the work of the Expert Committee has had an important activating function above and beyond the recommendations.

Vorbemerkung

Dieser Forschungsendbericht stellt die Ergebnisse des Projekts „Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens – Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“ dar. Mit diesem Projekt wurde untersucht, welche Wirkungen die Expertenkommission und weitere Aktivitäten des Bundes auf die Stärkung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens hatten und inwieweit dadurch die öffentliche Wahrnehmung der Leistungen von Wohnungsgenossenschaften verbessert wurde.

Es werden die im Projekt erhobenen Daten, Informationen und Analyseergebnisse mit dem Ziel zusammengeführt und bewertet, einen Gesamteindruck von Breitenwirkung und Nachhaltigkeit der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften zu erhalten. Ausgehend von der ganzen Bandbreite der Empfehlungen wurden in Rückkoppelung mit einem Expertenkreis ausgewählte Untersuchungsschwerpunkte gesetzt, auf die sich dieser Bericht bezieht.

Die Evaluierung wurde von einer Vielzahl von Akteuren der zuständigen Bundesministerien, der Länderministerien, Kommunen, wohnungswirtschaftlichen Verbände, wissenschaftlichen Institutionen und nicht zuletzt der Wohnungsgenossenschaften selbst unterstützt. Allen Beteiligten sei an dieser Stelle für die Bereitstellung von Materialien und die Beteiligung an Befragungen und Expertengesprächen herzlich gedankt.

1. Hintergrund, Ziele und Aufgabenstellung der Evaluierung

In den vergangenen Jahren widmete die Bundesregierung dem genossenschaftlichen Wohnen und seinen Wirkungen auf gesellschaftliche, wohnungswirtschaftliche und insbesondere stadtentwicklungspolitische Entwicklungen besondere Aufmerksamkeit. Zu den Aktivitäten in dieser Hinsicht sind maßgeblich die Arbeit der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, die Durchführung einer Reihe von Modellvorhaben im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) sowie die Novelle des Genossenschaftsgesetzes zu zählen. In jüngster Zeit wurden diese Aktivitäten mit der Auslobung des Genossenschaftspreises „Wohnen 2008“ (gemeinsam mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) und der hiermit vorgelegten Evaluierung der Aktivitäten der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften (2007–2009) fortgesetzt. Auch die Öffnung des KfW-Wohneigentumsprogramms für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen und insbesondere die Verankerung der Genossenschaften im Eigenheimrentengesetz und Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz („Wohn-Riester“) sind wichtige Bausteine für eine strukturelle Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens.

Grundlegendes Ziel dieser Aktivitäten ist es, das selbst bestimmte genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule des Wohnungsmarktes neben Miete und Wohneigentum weiterzuentwickeln sowie die Zukunft der genossenschaftlichen Idee zu stärken und nachhaltig zu sichern. Dazu formulierte die Expertenkommission als Ergebnis ihrer Arbeit Empfehlungen, mit denen den Wohnungsgenossenschaften Wege aufgezeigt werden, wie sie sich den neuen Herausforderungen stellen können, die im Zuge gesellschaftlicher Veränderungsprozesse auf sie zukommen. Dies sind insbesondere

- die regional sehr unterschiedliche quantitative, häufig rückläufige Nachfrage nach Wohnraum,
- die neuen Anforderungen an die Wohnqualität und den Wohnstandard aufgrund der Alterung der Bevölkerung,
- die geänderten Bedingungen der Wohnungsbauförderung und
- die Veränderungen im wohnungspolitischen Aufgabenverständnis vieler Kommunen.

Mit der Evaluierung der Aktivitäten der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften wurden den Bundestagsbeschlüssen 15/4043 und 15/4693 (2005) Rechnung getragen und folgende Ziele verfolgt:

- Untersuchung der Rezeption und Reichweite der Empfehlungen,
- Prüfung der gegenwärtigen Relevanz der Empfehlungen,
- Aufzeigen der Umsetzungserfolge der Empfehlungen,
- Einschätzung des veränderten Stellenwertes des genossenschaftlichen Wohnens seit Verabschiedung der Empfehlungen,
- Analyse der veränderten Rahmenbedingungen, die Einfluss auf die Umsetzung und Wirkungsweise der Empfehlungen haben (z.B. Wohnungsmarkt, Föderalismusreform, Wohnungsbaupolitik),
- stärkeres Sichtbarmachen der Empfehlungen sowie des genossenschaftlichen Wohnens insgesamt in der Politik und Fachöffentlichkeit sowie bei den Wohnungsunternehmen;
- Aufzeigen neuer Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens.

2. Methodik der Evaluierung

Zentraler Gegenstand dieses Evaluierungsvorhabens sind Wahrnehmung und Umsetzung der Empfehlungen der Expertenkommission. Da sich die Empfehlungen auf Maßnahmen mit unterschiedlicher Zielsetzung, verschiedenen Inhalten und Reichweiten beziehen, sind einige Empfehlungen in Bezug auf ihre Umsetzung und Wirkung unmittelbar überprüfbar, während andere aufgrund ihrer Komplexität nur in begrenztem Maße analysiert werden können. Zudem zielt eine Reihe von Empfehlungen auf strukturelle Veränderungen ab, die nur in langen Zeiträumen wirksam werden und somit in dieser Evaluierung noch nicht erfasst werden können.

Dem Charakter der Empfehlungen entsprechend umfasst die Evaluierung deshalb eine mehrdimensionale Herangehensweise und entsprechende Methoden. Die methodische Konkretisierung und inhaltliche Ausgestaltung der Evaluierung wurden in einem mit dem Auftraggeber abgestimmten Evaluierungskonzept ausgearbeitet und vertieft. Dieses bestand aus folgenden Bausteinen:

Baustein 1: Zusammenstellung, Auswertung von Materialien über die Expertenkommission und Relevanzprüfung der Empfehlungen

Baustein 2: Sekundäranalyse vorhandener Studien, Materialien, Daten, Statistiken, Informationen etc. zur aktuellen Situation von Wohnungsgenossenschaften

Baustein 3: Repräsentative schriftliche Befragung der Wohnungsgenossenschaften und Vertiefung in Telefoninterviews

Baustein 4: Experteninterviews mit Akteuren aus Kommunen, Ländern und Bund, aus Verbänden und genossenschaftlichen Netzwerken sowie aus der Wissenschaft

Baustein 5: Erhebung im Rahmen der regelmäßig durchgeführten kommunalen Mehrthemenbefragung des Difu zur Rolle der Wohnungsgenossenschaften im Rahmen kommunaler Stadtentwicklungspolitik

Baustein 6: Durchführung von zwei Fachgesprächen unter anderem mit Akteuren aus dem Adressatenkreis der Empfehlungen

Im Folgenden werden die genannten Bausteine genauer hinsichtlich Zielsetzung und verwendeter Methoden erläutert.

2.1 Dokumenten- und Relevanzanalyse der Empfehlungen der Expertenkommission

Die Auswertung der Materialien über die Expertenkommission hatte einerseits zum Ziel, die Wahrnehmung der Empfehlungen im Bereich der Politik und der Verbände zusammenzustellen und zu analysieren. Zum anderen wurden aus der Auswertung Fragestellungen abgeleitet, die als Grundlage der Expertenbefragungen dienten. Wichtige Dokumente in diesem Zusammenhang waren die Stellungnahmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der Regionalverbände und des Bundesarbeitskreises Wohnungsgenossenschaften sowie die öffentlich-mediale Berichterstattung.

Diese Auswertungen flossen gemeinsam mit den Ergebnissen eines Fachgesprächs (vgl. Kap. 2.5) in die Relevanzprüfung aller Empfehlungen der Expertenkommission ein, um jene Empfehlungen zu identifizieren, deren Wahrnehmung und Umsetzung in der schriftlichen Befragung untersucht werden sollten. Die Relevanzprüfung bezog sich – vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen – auf die in den Empfehlungen angeführten Inhalte, Akteure sowie Zielsetzungen und noch vorhandenen Möglichkeiten der Umsetzung. Wichtig erschien dabei, die Empfehlungen dahingehend zu kategorisieren, inwieweit sie unter den veränderten Rahmenbedingungen für genossenschaftliches Wohnen noch denselben Stellenwert wie zum Zeitpunkt ihrer Formulierung haben. Ein weiteres Kriterium stellte auch die Prüfung der noch vorhandenen Umsetzungsmöglichkeiten bei veränderten Rahmenbedingungen dar. Dies führte zur Auswahl der in der schriftlichen Befragung der Genossenschaften und den Experteninterviews bearbeiteten Empfehlungen (vgl. Kap. 2.3).

2.2 Sekundärdatenanalyse vorhandener Studien und Materialien

Die Zusammenstellung und Auswertung aktueller Studien, Untersuchungen und Statistiken zur Situation der Wohnungsgenossenschaften diente einer ersten Einordnung des Status quo der genossenschaftlichen Gesamtsituation sowie der Analyse der Veränderungen seit Verabschiedung der Empfehlungen. Es wurde davon ausgegangen, dass Veränderungen der Situation der Genossenschaften auch Einfluss auf die Wahrnehmung, Rezeption und Akzeptanz der Empfehlungen haben könnten. Hinsichtlich der Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften wurden beispielsweise aktuelle Daten zur Mitgliederzahl, zur Größenstruktur, zur Bautätigkeit und zur Wirtschaftskraft ausgewertet. Um wesentliche Rahmenbedingungen berücksichtigen zu können, wurde die Analyse um demographische, wirtschaftliche und räumliche Einflussfaktoren wie die Bevölkerungsstruktur, der regionale Wohnungsmarkt und die Siedlungsstruktur ergänzt.

Zur Analyse der Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften und ihrer Rahmenbedingungen wurden ausgewählte Daten des GdW, insbesondere aus der GdW-Jahresstatistik, sowie aus der Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR herangezogen. Um Aussagen zum Themenfeld „Koope-ration mit den Kommunen“ treffen zu können, wurde zudem eine Sekundärauswertung der Befragung von Wohnungsunternehmen im Rahmen der Evaluierung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ durchgeführt. Weiterhin flossen Ergebnisse vorliegender Studien und wissenschaftliche Arbeiten zur Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften in die Analysen ein.

2.3 Schriftliche Befragung der Wohnungsgenossenschaften in Vertiefungsinterviews

Die repräsentative Befragung der Wohnungsgenossenschaften wurde als schriftliche Vollerhebung unter allen Wohnungsgenossenschaften in Deutschland durchgeführt. Im Mittelpunkt standen Fragen zur Relevanz und zum Umsetzungsstand jener Empfehlungen, die sich an die Wohnungsgenossenschaften selbst richteten. Der Aufbau des Fragebogens orientierte sich an der thematischen Gliederung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften und konzentrierte sich auf die in der Relevanzanalyse identifizierten Schwerpunktthemen. Darüber hinaus wurden von den Wohnungsgenossenschaften die Relevanz und die Zufriedenheit mit der Umsetzung der Empfehlungen, die sich an die Politik und die Verbände richteten, sowie mit der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes erfragt. Auch wurde in einigen Fragestellungen auf

die Ergebnisse der Befragung von 2003 direkt Bezug genommen, relevante Fragestellungen wurden als Wiederholungsfragen in den Fragebogen aufgenommen.

Der Fragebogen wurde unter Einbeziehung des GdW entwickelt und in der 18. Kalenderwoche 2008 an alle Wohnungsgenossenschaften in Deutschland versandt. Angeschrieben wurden 1.869 Wohnungsgenossenschaften, die in den Mitgliedsverbänden des GdW organisiert sind, sowie 117 Wohnungsgenossenschaften, die in anderen Genossenschaftsverbänden organisiert sind (vgl. Kapitel 6.1).

Rücklauf

Der Rücklauf betrug 591 Fragebögen, dies entspricht einer Rücklaufquote von rund 30 Prozent. Die antwortenden Wohnungsgenossenschaften (N=575) repräsentieren mit rund einer Million Wohnungen rund 50 Prozent aller Genossenschaftswohnungen. Wie aus Tabelle 1 hervorgeht, gehörten über 95 Prozent der antwortenden Wohnungsgenossenschaften einem Mitgliedsverband des GdW an. Aus diesem Grunde wurden zur Überprüfung der Repräsentativität der Befragung die entsprechenden GdW-Daten für einen Vergleich wichtiger Merkmale mit dem Sample der befragten Genossenschaften herangezogen (vgl. Tabellen 2 bis 4). Wohnungsgenossenschaften, die Verbänden außerhalb des GdW zuzuordnen sind, waren mit 3,4 Prozent gegenüber der Grundgesamtheit (5,9 Prozent) leicht unterrepräsentiert. Weitere 1,4 Prozent machten keine Angabe zur Verbandszugehörigkeit (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Verbandszugehörigkeit

	Häufigkeit	Prozent
BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (GdW)	66	11,2
VbW – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)	55	9,3
VdW Bayern – Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (GdW)	93	15,7
VdW Niedersachsen Bremen – Verband der Wohnungsunternehmen in Niedersachsen und Bremen (GdW)	27	4,6
VdW Rheinland Westfalen – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (GdW)	81	13,7
VdW Südwest – Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (GdW)	27	4,6
VDWG Sachsen-Anhalt – Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (GdW)	49	8,3
VnW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (GdW)	43	7,3
VSWG – Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften (GdW)	82	13,9
VtW – Verband thüringischer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW)	40	6,8
PKMG – Prüfverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften	15	2,5
Sonstige Verbände	5	0,9
Keine Angabe	8	1,4
Gesamt	591	100,0

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Der Rücklauf weist hinsichtlich der Verteilung nach Bundesländern eine gute Übereinstimmung mit der Verteilung in den GdW-Mitgliedsverbänden auf.

Tabelle 2: Größenordnung der Genossenschaften nach Wohnungsbeständen 2007 im Vergleich mit den Genossenschaften im GdW

WE		Unter 100	100 bis unter 250	250 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 bis unter 2.500	2.500 bis unter 5.000	5.000 und mehr
GdW	Anzahl	286	321	292	320	358	149	75
	Anteil %	16	18	16	18	20	8	4
Befragung	Anzahl	57	59	74	107	149	82	47
	Anteil %	10	10	13	19	26	14	8

Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik und Genossenschaftsbefragung 2008 durch das Difu

Tabelle 2 zeigt den Rücklauf nach Größengruppen der Genossenschaften. Im Vergleich zur Gesamtheit der GdW-Genossenschaften sind bei den untersuchten Genossenschaften die kleinen Genossenschaften unter-, die großen Genossenschaften überrepräsentiert. Diese Abweichung von der Grundgesamtheit war bei der Bewertung der Untersuchungsergebnisse zu berücksichtigen.

Tabelle 3: Baualtersstruktur im Vergleich mit den Genossenschaften im GdW 2007

	WE in %	Bis 1948	1949-1959	1960-1970	1971-1980	1981-1990	1991 und später
GdW	Alte Bundesländer	20,8	30,3	24,1	10,8	5	9
	Neue Bundesländer	8,7	5,15	30	29,4	25,5	1,2
	Gesamt	14,8	17,8	27	20	15,2	5,1
Befragung	Alte Bundesländer	20,0	29,9	24,7	10,8	5,1	9,3
	Neue Bundesländer	10,9	5,7	30,2	31	20,9	1,2
	Berlin	22,2	13,5	29,3	19,5	13,3	1,9

Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik und Genossenschaftsbefragung 2008 durch das Difu

In der Untersuchung wurden die Genossenschaften nach der Anzahl ihrer Wohnungen in vorgegebenen Baualtersklassen befragt. 83 Prozent der Genossenschaften machten hierzu Angaben. In Tabelle 3 sind die entsprechenden Daten abgebildet. Sie zeigen, dass die untersuchten Genossenschaften über nahezu die gleichen Wohnungsbestände verfügen wie die Grundgesamtheit der GdW-Genossenschaften. Die geringfügigen Abweichungen für Ostdeutschland in den 1980er-Jahren erklären sich daraus, dass die Berliner Genossenschaften in der Befragung gesondert ausgewiesen sind, weil sie nicht exakt zugeordnet werden konnten.

Tabelle 4: Leerstand in Wohnungsgenossenschaften nach Ost- und Westdeutschland (in %) im Vergleich mit den Genossenschaften im GdW 2007

		Keiner	Unter 5%	5 bis 10%	Über 10%
GdW	Westdeutschland	33	53	10	4
	Ostdeutschland	9	32	29	30
Befragung	Westdeutschland	33	59	6	2
	Ostdeutschland (ohne Berlin)	9	37	25	29
	Berlin	32	58	7	3

Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung und Genossenschaftsbefragung 2008 durch das Difu

In Tabelle 4 sind die Leerstandsquoten der Genossenschaftsbefragung 2008 für Ost- und Westdeutschland im Vergleich mit den GdW-Wohnungsgenossenschaften dargestellt. Die Zuordnung der Genossenschaften richtet sich im Falle Berlins für die GdW-Daten danach, ob sich der gegenwärtige Unternehmenssitz im ehemaligen Ost- oder West-Berlin befindet. In der Genossenschaftsbefragung wurde Berlin aus der Zuordnung herausgenommen, weil aus den Befragungsdaten nicht abzuleiten war, in welchem Teil der Stadt die antwortenden Genossenschaften ihren Sitz haben. Unter diesem Vorbehalt lässt sich im Vergleich erkennen, dass die Verteilung nach Leerstandsklassen in der Genossenschaftsbefragung – insbesondere in den westdeutschen Genossenschaften – zugunsten geringerer Leerstände verschoben war. Bei den untersuchten Genossenschaften in Westdeutschland weisen nur zwei Prozent der Genossenschaften einen Leerstand von mehr als zehn Prozent gegenüber vier Prozent der Genossenschaften in der GdW-Gesamtheit auf. Bei den ostdeutschen Genossenschaften sind es 29 Prozent in der Stichprobe gegenüber 30 Prozent bei der GdW-Gesamtheit.

Tabelle 5: Genossenschaften nach dem Verhältnis von haupt- und ehrenamtlichen Vorständen nach Größenklassen 2008

n=492	Unter 100	100 bis unter 250	250 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 bis unter 2.500	2.500 bis unter 5.000	5.000 und mehr	Gesamt
Nur hauptamtlich	0	8	15	14	30	61	82	27
Bis 50% ehrenamtlich	10	17	15	28	33	22	13	22
Über 50% ehrenamtlich	17	23	43	50	29	17	5	30
Nur ehrenamtlich	73	52	27	8	8	0	0	21
Nur ehrenamtlich (GdW)	83	57	28	10	4	1	0	

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Im Vergleich zur Grundgesamtheit des GdW sind in der Befragungsstichprobe auch die Genossenschaften mit ausschließlich ehrenamtlichen Vorständen leicht unterrepräsentiert (21 Prozent gegenüber 30 Prozent). Das liegt vor allem am geringeren Rücklauf aus den kleinen Genossenschaften. Aber auch diejenigen kleinen Genossenschaften, die an der Untersuchung teilgenommen haben, verfügen seltener über ausschließlich ehrenamtliche Vorstände (73 Prozent gegenüber 82 Prozent).

Schlussfolgerungen aus dem Rücklauf

Die Befragungsstichprobe repräsentiert aufgrund der Größenstruktur der Genossenschaften mit rund 50 Prozent einen großen Teil des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Sie weist in einigen Aspekten leichte Abweichungen von der Grundgesamtheit der bundesdeutschen Wohnungsgenossenschaften auf. Diese Abweichungen, insbesondere der geringere Anteil kleiner und ehrenamtlich geführter Genossenschaften, waren bei der Interpretation der Befragungsergebnisse zu berücksichtigen. Der Stichprobenumfang und die Fallzahlen sind jedoch hoch genug, um daraus repräsentative Aussagen ableiten zu können.

Mit Genossenschaften, welche die Empfehlungen mehrheitlich als „nicht relevant“ einschätzten (vgl. Kapitel 4.2.), wurden im Rahmen der Telefonbefragung Einzelaspekte wie beispielsweise die Gründung von genossenschaftlichen Spareinrichtungen vertieft. Telefoninterviews wurden auch mit einigen Teilnehmern am Wettbewerb „Genossenschaftspreis Wohnen“ des BMVBS und des GdW 2008 geführt.

2.4 Expertengespräche

Die Befragung ausgewählter Experten bezog sich überwiegend auf die an Politik und Verbände gerichteten Empfehlungen. Ziel war es, die spezifischen Blickwinkel von strategisch wichtigen Akteursgruppen zu erfassen und in die Analyse einzubeziehen. Da es im Rahmen der Evaluierung nicht möglich war, alle relevanten Akteure aus den einzelnen Akteursgruppen Länder, Kommunen, Verbände, Genossenschaftsinitiativen und Wissenschaft zu befragen, konzentrierte sich die Auswahl der Gesprächspartner und Gesprächspartnerinnen auf ausgewählte Länder (Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Schleswig-Holstein).

Die Interviews gliederten sich in zwei Themenkomplexe:

- Im ersten Teil der Interviews standen übergreifende Themen wie der Stellenwert genossenschaftlichen Wohnens, die Arbeit der Expertenkommission und die Empfehlungen insgesamt im Vordergrund. Auch ging es um Einschätzungen zur Relevanz und zur Umsetzung der Empfehlungen. Integriert wurden auch Aspekte der Umsetzung von Gender Mainstreaming.
- Der zweite Teil konzentrierte sich auf die Beurteilung von Empfehlungen zu thematischen Schwerpunkten aus der jeweiligen fachlichen Perspektive. Um ergänzende Einschätzungen zu den Befragungsergebnissen aus der Sicht verschiedener Akteursgruppen zu gewinnen, flos-

sen zentrale Auswertungsergebnisse der Genossenschaftsbefragung in die Experteninterviews ein.

2.5 Fachgespräche

Zum Auftakt des Evaluierungsvorhabens wurde ein erstes Fachgespräch mit dem Ziel durchgeführt, die verschiedenen Sichtweisen und Interessen in Bezug auf das genossenschaftliche Wohnen frühzeitig in der Konzeption der Evaluierung zu berücksichtigen. Dieses Fachgespräch fand am 26.2.2008 in Berlin statt mit Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus Wohnungsgenossenschaften, genossenschaftlichen und kommunalen Verbänden, Ministerien sowie der Wissenschaft, die in unterschiedlicher Intensität in die bisherigen Aktivitäten des Bundes zur Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens eingebunden waren. Ziel war die Identifizierung von Themenschwerpunkten für die Vertiefung im Zuge der Evaluierung (vgl. Kap. 4.3). Im Ergebnis des ersten Fachgesprächs wurden als weitere Anforderungen an die Evaluierung formuliert:

- eine möglichst „schlanke“ Ausgestaltung der schriftlichen Befragung,
- die Berücksichtigung regionaler Besonderheiten bei der Auswertung der Ergebnisse,
- die Aufnahme von Fragen nach Unterstützungsmöglichkeiten durch Verbände und Politik,
- eine Analyse der Bedeutung ehrenamtlichen Engagements und lokaler Netzwerke,
- die Überprüfung des Anpassungsbedarfs der Empfehlungen zur Altersvorsorge an die heutigen Rahmenbedingungen,
- das stärkere Kommunizieren der Vorteile genossenschaftlichen Wohnens vor allem gegenüber den Kommunen sowie
- die Konzentration auf jene Änderungen des Genossenschaftsgesetzes, die für Wohnungsgenossenschaften besonders relevant sind.

In einem zweiten Fachgespräch am 9.7.2009 wurden die Ergebnisse des Forschungsvorhabens in einem ähnlich besetzten Akteurskreis wie beim ersten Fachgespräch vorgestellt, um gemeinsam die Schlussfolgerungen des Forschungsteams aus den vorangegangenen Erhebungen zu diskutieren. Grundlage für die Diskussion bildeten thesenartig zusammengefasste Ergebnisse der Evaluierung insbesondere zu den Schwerpunktthemen der Untersuchung, die den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Fachgesprächs zur Vorbereitung zur Verfügung gestellt wurden. Die Ergebnisse dieser Diskussion flossen in den Evaluierungsbericht ein. In einem weiteren Tagesordnungspunkt wurden die Herausforderungen erörtert, die aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer für die Wohnungsgenossenschaften in Zukunft zu erwarten sind.

2.6 Befragung von Städten

Die vom Difu seit 1978 im zweijährigen Turnus durchgeführte Umfrage zu den Problemen und Hauptaufgaben der Stadtentwicklungspolitik wurde im Jahre 2008 erstmals als Mehrthemenumfrage durchgeführt. Sie richtete sich an alle Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern. Integriert wurden unter anderem Fragen zur Rolle der Wohnungsgenossenschaften in Bezug auf die Stadtentwicklungspolitik aus Sicht der Kommunen.

Folgende Fragen waren Bestandteil der Befragung:

- In welcher Form werden Wohnungsgenossenschaften in die Stadtentwicklungsplanung eingebunden?
- Welche Erfahrungen liegen bei der Zusammenarbeit mit Wohnungsgenossenschaften vor? Gibt es dabei Besonderheiten im Vergleich mit anderen Wohnungsmarktakteuren?
- Für welche stadtentwicklungspolitischen Ziele eignet sich die Kooperation mit Wohnungsgenossenschaften besonders gut, für welche weniger?

- Für welche Versorgungsaufgaben der Kommune können Wohnungsgenossenschaften aus Ihrer Sicht einen Beitrag leisten?

Die Fragebögen wurden Anfang Dezember 2008 verschickt. In den Versand der Fragebögen wurden die Mitglieder der DST-Fachkommission Stadtentwicklung sowie die Teilnehmer der Dienststellenkonferenz der Stadtentwicklungsplaner im Städtetag Nordrhein-Westfalen einbezogen. In jenen Kommunen, die in keinem dieser beiden Gremien vertreten waren, wurden die Fragebögen an die Leiter der Stadtplanungsämter versandt. 102 der 188 angeschriebenen Kommunen antworteten.

Tabelle 6 Rücklauf der Fragebögen nach Gremienzugehörigkeit

Gremienzugehörigkeit	Häufigkeit
Teilnehmer der Dienststellenkonferenz der Stadtentwicklungsplaner im Städtetag NRW	27
Mitglieder der DST-Fachkommission Stadtentwicklung	32 (davon 5 auch in NRW-Konferenz vertreten)
Sonstige Kommunen	48
Gesamt	102

Datengrundlage: Kommunalbefragung 2008 durch das Difu

Der Rücklauf verteilt sich auf 14 der 16 Bundesländer. Im Vergleich zur Grundgesamtheit unterrepräsentiert sind neben den nicht vertretenen Bundesländern Brandenburg und Hamburg die Kommunen aus Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen sowie aus Sachsen. Überproportional stark vertreten sind Baden-Württemberg und Hessen.

Gegenüber der Grundgesamtheit schwächer vertreten ist in der Stichprobe die Größenklasse der Kommunen unter 100.000 Einwohner. Die nächst größere Gruppe der Kommunen zwischen 100.000 und 200.000 Einwohnern ist demgegenüber stärker vertreten als in der Grundgesamtheit.

Tabelle 7 Rücklauf der Fragebögen nach Einwohnergrößenklassen

Einwohnergrößenklassen	Gesamt	Prozent	Rücklauf	Prozent a)
50.000 bis unter 100.000	107	56,9	47	46,1
100.000 bis unter 200.000	44	23,4	30	29,4
200.000 bis unter 500.000	23	12,2	16	15,7
500.000 und mehr	14	7,5	9	8,8
Gesamt	188	100,0	102	100,0

a) Bezogen auf den Rücklauf

Datengrundlage: Kommunalbefragung 2008 durch das Difu

Die Befragungsstichprobe weicht in einzelnen Punkten von der Grundgesamtheit der angeschriebenen Kommunen ab. Insgesamt reichen Umfang und Verteilung des Rücklaufs jedoch aus, um verallgemeinerbare Aussagen zur Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern zu treffen.

3. Die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

Dieses Kapitel gibt zunächst einen Überblick über Ziele, Beteiligte und Arbeitsweise der Expertenkommission. Nach einer kurzen Vorstellung der Empfehlungen werden anschließend die Wahrnehmung und Reichweite der Arbeit der Expertenkommission betrachtet, differenziert nach den drei Akteursgruppen, die gezielt mit den Empfehlungen angesprochen wurden: die Wohnungsgenossenschaften, die wohnungswirtschaftlichen Verbände und die Politik.

3.1 Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften: Ziele, Beteiligte und Arbeitsweise

Die Einberufung einer Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung BMVBS (damals noch BMVBW = Verkehr, Bau- und Wohnungswesen) sollte die Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften als wichtigen Akteuren auf den Wohnungsmärkten einerseits und als wichtige Partner der Stadtentwicklung andererseits herausstellen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Juni 2002 vom BMVBS zu einem vorbereitenden Workshop eingeladen (Beetz/König 2002), als dessen Ergebnis die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften am 29.7.2002 vom damaligen Minister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Kurt Bodewig, einberufen wurde. „Die Bundesregierung verfolgte damit das Ziel, das selbstbestimmte, genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiter zu entwickeln und die Zukunft der genossenschaftlichen Idee zu sichern“ (Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 41). Die Expertenkommission erhielt die Aufgabe, die Situation von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland zu analysieren und die Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften darzulegen. Zentrales Anliegen waren dabei „die interdisziplinäre Durchdringung der Zusammenhänge“ und „eine Verknüpfung von praktischen, wissenschaftlichen und politischen Handlungsfeldern“ (ebenda: 42). Erarbeitet werden sollten Vorschläge und Handlungsempfehlungen, die sich sowohl an den Gesetzgeber als auch an die Wohnungsgenossenschaften selbst sowie an die wohnungswirtschaftlichen Verbände richten.

Die Kommission setzte sich unter Vorsitz von Senator a.D. Jürgen Steinert aus 14 berufenen Mitgliedern sowie weiteren Teilnehmer/innen zusammen. Vertreten waren Akteure aus Wissenschaft, genossenschaftlicher Praxis, den Verbänden sowie verschiedenen Bundesministerien. Nach der konstituierenden Sitzung am 27.8.2002 fanden im Zeitraum von August 2002 bis März 2004 15 ganztägige Sitzungen statt. Auf der Tagesordnung standen u.a. die Situation der Wohnungsgenossenschaften, Marktperspektiven, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, Finanzierung, Förderwege, Altersvorsorge und Kooperationen. Darüber hinaus wurden zur vertieften Bearbeitung der Themen Altersvorsorge, Finanzierung, Förderung, Kommunikation und Genossenschaftsgesetz jeweils eigenständige Arbeitsgruppen gebildet.

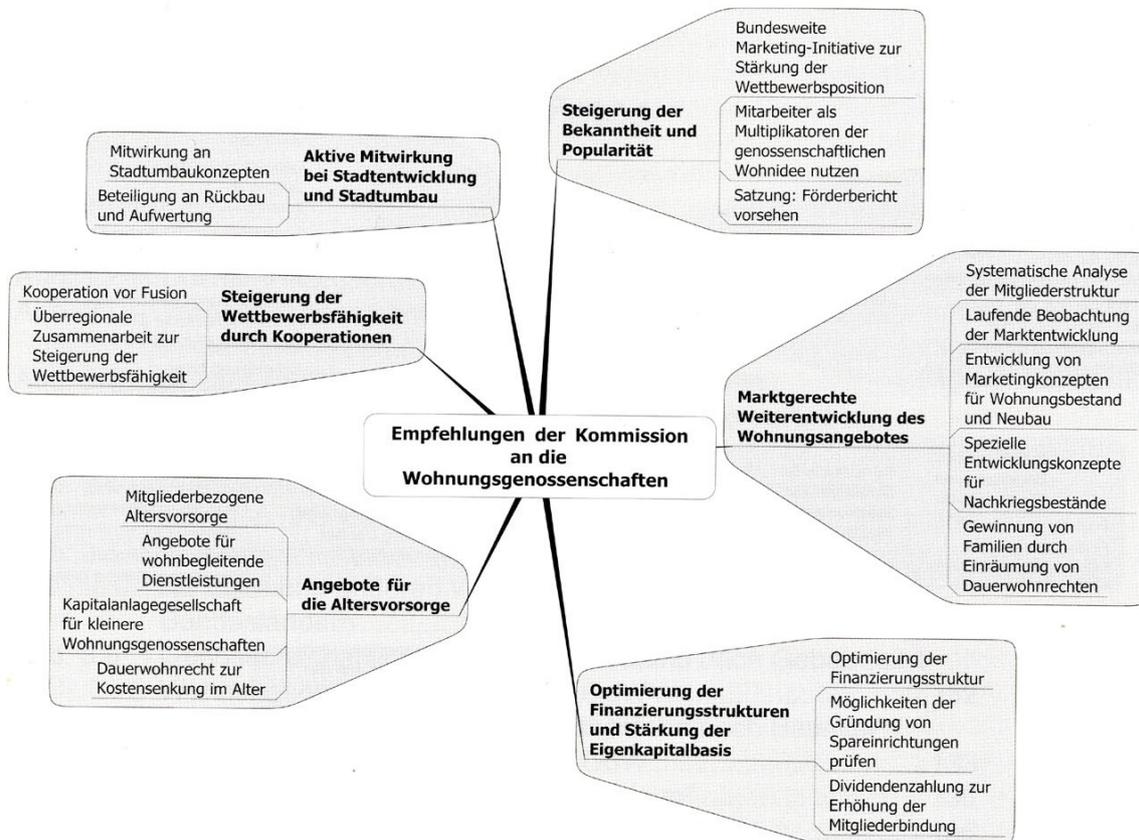
Um aktuelle Daten über den Stand und die Perspektiven der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland zu gewinnen, wurde das Unternehmen Analyse & Konzepte (A&K) aus Hamburg mit einer erstmalig durchgeführten repräsentativen Befragung von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland beauftragt (ebenda).

Ein weiteres Thema war die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes (GenG). Die Einführung der Europäischen Genossenschaft (SCE) hatte auch Auswirkungen auf das deutsche Genossenschaftsrecht, welches modernisiert und an die Anforderungen des internationalen Wettbewerbs angepasst wurde. Die Novellierung des GenG wurde mit dem Ziel verbunden, Neugründungen von Genossenschaften zu erleichtern sowie deren Finanzsituation zu verbessern. Auch wenn es keinen ursächlichen Zusammenhang zwischen der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes und der Arbeit der Expertenkommission gab, so ermöglichte die zeitliche Überschneidung es der Expertenkommission, Empfehlungen, soweit diese sich auf das Genossenschaftsgesetz bezogen, in den Gesetzgebungsprozess einzubringen.

3.2 Die Empfehlungen der Expertenkommission

Die Arbeit der Kommission mündete 2004 in der Verabschiedung von Empfehlungen an die Wohnungsgenossenschaften, die Verbände und die Politik. In den meisten Empfehlungen werden die Wohnungsgenossenschaften direkt angesprochen.

Abbildung 1:

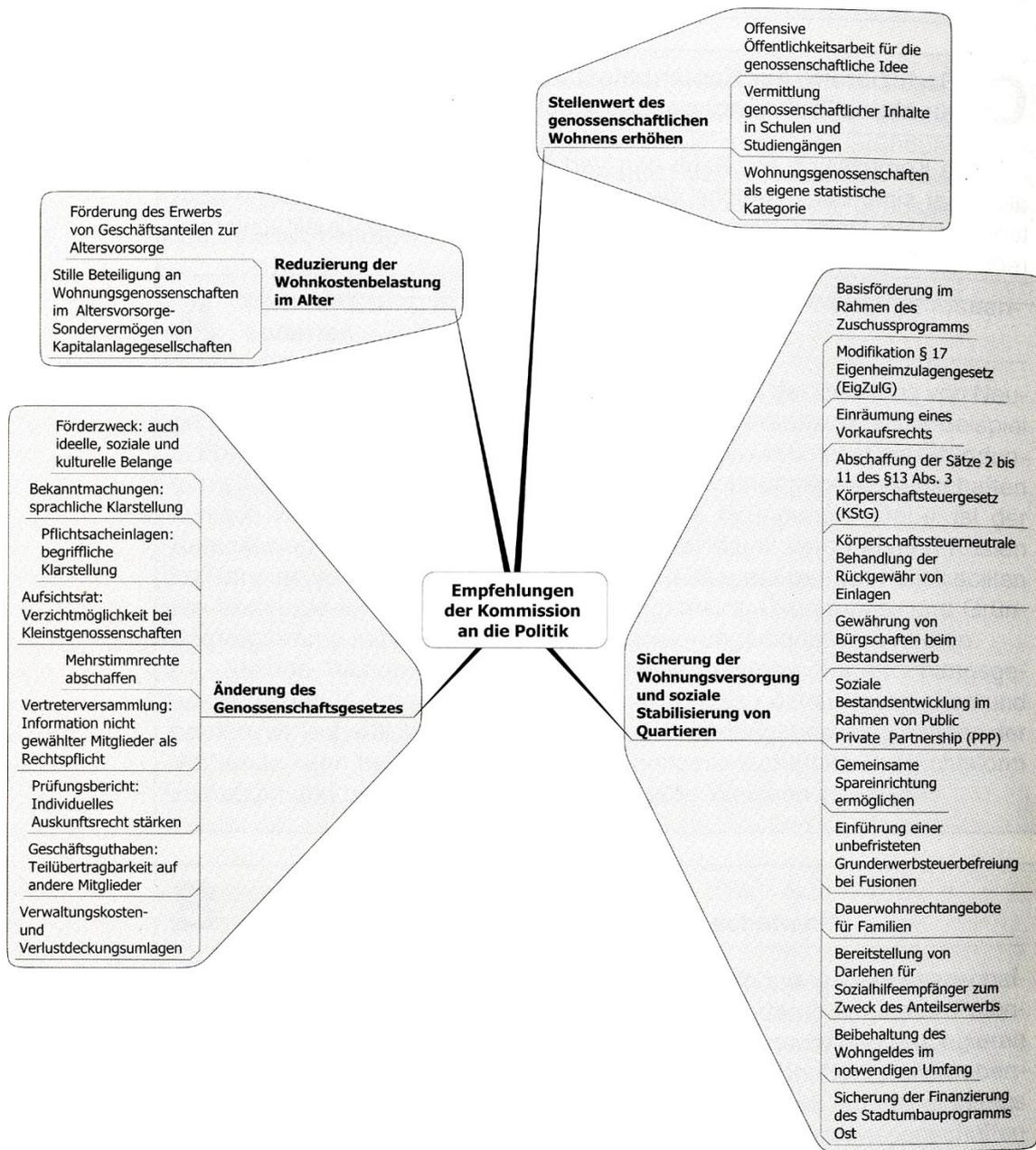


Datengrundlage: Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 715

Diese Empfehlungen wurden folgenden Themenkomplexen zugeordnet: „Steigerung der Bekanntheit und Popularität von Wohnungsgenossenschaften“, „Marktgerechte Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsangebotes“, „Optimierung der Finanzierungsstrukturen und Stärkung des Eigenkapitals“, „Genossenschaftliche Angebote der Altersvorsorge“ und „Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Kooperation“. Darüber hinaus widmen sich die Empfehlungen dem Thema „Aktive Mitwirkung bei Stadtentwicklung und Stadtumbau“ (vgl. Abbildung 1).

An die Politik gerichtet sind Empfehlungen zur Erhöhung des Stellenwerts des genossenschaftlichen Wohnens, zur Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter sowie zur Sicherung der Wohnungsversorgung und sozialen Stabilisierung von Quartieren (vgl. Abbildung 2).

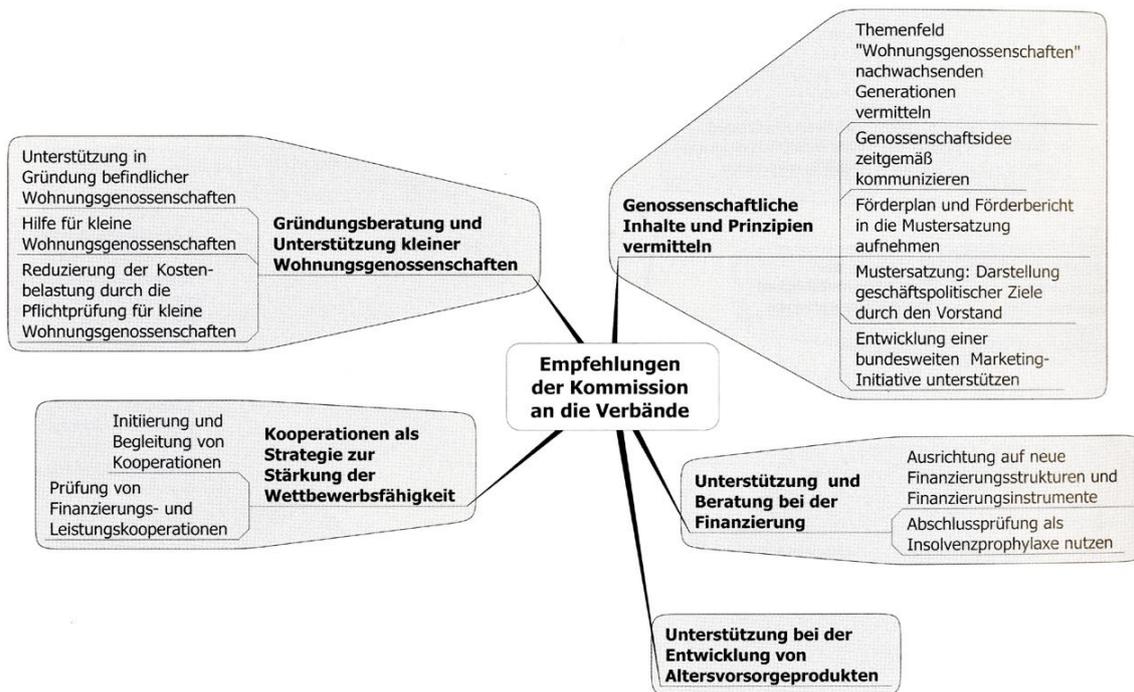
Abbildung 2:



Datengrundlage: Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 714

Zudem wurden Empfehlungen zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes verabschiedet. Schließlich richten sich einige Empfehlungen auch an die Verbände. Sie behandeln die Themen „Genossenschaftliche Inhalte und Prinzipien vermitteln“, „Unterstützung und Beratung bei Finanzierung“, „Unterstützung bei der Entwicklung von Altersvorsorgeprodukten“, „Vermittlung von Kooperation als Strategie zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit“ sowie „Gründungsberatung und Unterstützung kleiner Genossenschaften“ (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3:



Datengrundlage: Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 716

Die Ergebnisse der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften wurden in einem umfangreichen Bericht herausgegeben (Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004). Dieser umfasst neben den Empfehlungen im ersten Teil eine Auseinandersetzung mit den Merkmalen von Wohnungsgenossenschaften, eine Darstellung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und eine Bestimmung der Leistungspotenziale, insbesondere im Hinblick auf ihre Rolle in der Zivilgesellschaft und auf die spezifische Leistungsentwicklung im Rahmen von Stadtentwicklung und Stadtumbau.

Grundlage für die Analyse war die von A&K erarbeitete umfassende Bestandsaufnahme der Situation von Wohnungsgenossenschaften in Ost- und Westdeutschland (ebenda). Diese enthält Aspekte der Bestands- und Bewohnerstruktur, der Einbindung der Mitglieder, der wirtschaftlichen Situation von Wohnungsgenossenschaften sowie der genossenschaftlichen Unternehmenspolitik. Des Weiteren werden die Entwicklungsperspektiven des Wohnungsmarktes im Hinblick auf das Wohnungsangebot, die demografische Entwicklung und die qualitative Nachfrageentwicklung analysiert. Abgeleitet werden können hieraus unter anderem die Marktchancen von Wohnungsgenossenschaften.

Im Herbst 2004 wurde das ExWoSt-Vorhaben „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ mit den beiden Teilprojekten „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ sowie „Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften“ gestartet. In dem Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens: Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ sollte die Umsetzung der Empfehlungen in der Praxis erprobt werden. Die insgesamt 22 Modellvorhaben wurden den Themen „Besondere Leistungen von Genossenschaften zur Quartiersentwicklung und -stabilisierung“, „Wohnraumversorgung von unterschiedlichen wohnungspolitischen Zielgruppen durch bestehende Wohnungsgenossenschaften, Neugründungen oder Kooperationen“ sowie „Rahmenbedingungen und förderliche Strukturen zur Implementierung von Modellen genossenschaftlichen Wohnens“ zugeordnet. Die Ergebnisse des ExWoSt-Vorhabens wurden im Oktober 2006 präsentiert und anschließend publiziert (vgl. BBSR 2007a-h).

3.3 Verbreitungswege und Wahrnehmung der Ergebnisse der Expertenkommission

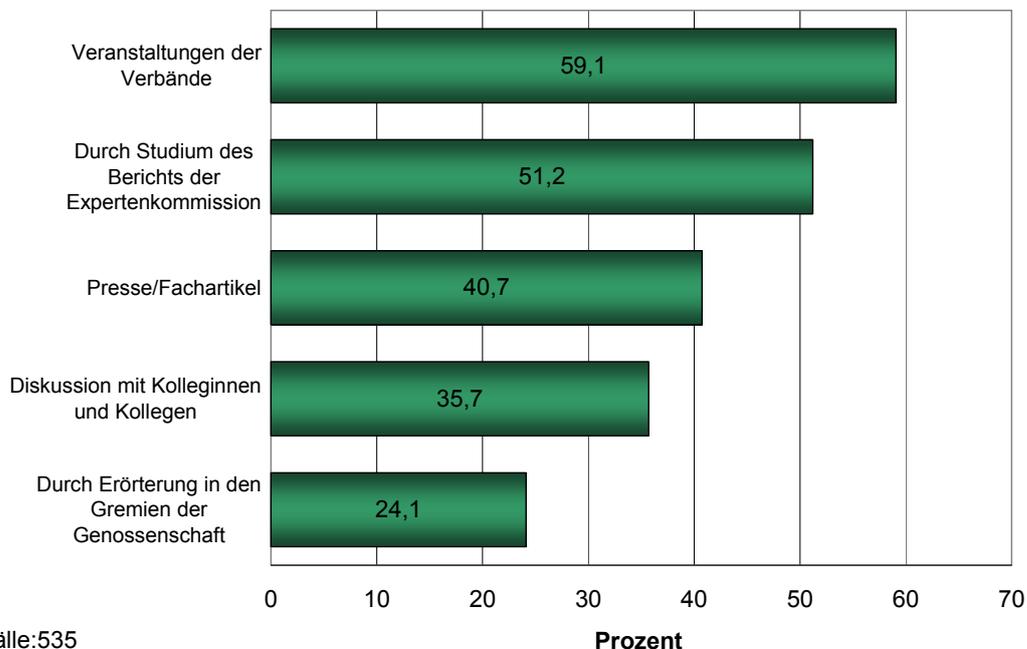
In diesem Kapitel wird dargestellt, ob und inwieweit die Empfehlungen der Expertenkommission die vorgesehenen Adressaten erreicht haben. Dabei wird differenziert nach den drei Adressatengruppen Wohnungsgenossenschaften, wohnungswirtschaftliche Verbände und Politik. Die Analyse stützte sich bei der Bewertung für alle drei Adressatengruppen auf Auswertungen von Veröffentlichungen sowie Expertengespräche. Zudem wurden im Rahmen der schriftlichen Befragung die Wohnungsgenossenschaften auch nach der Art und Weise der Beschäftigung mit den Empfehlungen befragt.

3.3.1 Wohnungsgenossenschaften

Da der Kommissionsbericht an alle Wohnungsgenossenschaften in Deutschland verteilt wurde und die Empfehlungen in der wohnungswirtschaftlichen Fachpresse breit vorgestellt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Genossenschaften von der Arbeit der Expertenkommission erfahren haben und ihnen die Empfehlungen in ihren Grundzügen bekannt sind. Einen besonderen Stellenwert bei der Verbreitung der Ergebnisse, so die Einschätzung aus den Expertengesprächen, nahm das Strukturkonzept zur Umsetzung des Berichts der Expertenkommission der Bundesarbeitsgemeinschaft der Genossenschaften des GdW (BAG) ein, in der die umfangreichen Ergebnisse für die Praxis aufbereitet wurden. Das Präsidium der BAG diskutierte auf einer Klausurtagung im Juli 2004 die Empfehlungen, bezog aufbauend auf der intensiven Beratung Stellung zu ihnen, setzte entsprechende Prioritäten und legte konkrete Umsetzungsvorschläge vor.

Neben der inhaltlichen Bewertung ist in Bezug auf die Reichweite der Arbeit der Expertenkommission von Interesse, auf welche Weise die Genossenschaften von den Ergebnissen der Expertenkommission Kenntnis erlangten. Nach den Ergebnissen der schriftlichen Befragung hat jeweils über die Hälfte der Genossenschaftsvertreter/innen sich auf Verbandsveranstaltungen (59,1 Prozent) und/oder über das Studium des Berichts der Expertenkommission (51,2 Prozent) mit den Empfehlungen der Expertenkommission auseinandergesetzt.

Abbildung 4: Auseinandersetzung mit den Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften



Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Bei der Kenntnisnahme der Empfehlungen zeigen sich Unterschiede zwischen Ost und West: Mehr als drei Viertel der Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern (76,2 Prozent) haben Veranstaltungen der Verbände als Informationsquelle genutzt, während der Anteil in den alten Ländern bei nur knapp der Hälfte liegt (47,7 Prozent).

Rund 40 Prozent der Genossenschaften haben sich zu den Ergebnissen der Expertenkommission über die (Fach-)Presse informiert. Gut 35 Prozent der befragten Genossenschaften geben an, sich im Austausch und in der Diskussion mit Kolleginnen und Kollegen mit den Empfehlungen auseinander gesetzt zu haben. Der Anteil der Genossenschaften in den alten Ländern ist hier mit über 40 Prozent deutlich höher als in den neuen Ländern mit 29 Prozent. Schließlich waren die Empfehlungen in knapp jeder vierten Genossenschaft Gegenstand von Erörterungen in den Gremien.

Als Fazit lässt sich festhalten, dass die Ergebnisse und Empfehlungen der Expertenkommission die unterschiedlichen Genossenschaften insgesamt auf vielfältige Weise erreicht haben. Große Genossenschaften in Ostdeutschland informierten sich mehrheitlich über Veranstaltungen der Verbände, während sich die Genossenschaften im Westen häufiger mit dem Ergebnisbericht auseinander setzten. Kleine Genossenschaften wählten den Weg über Presse und Fachartikel, große den Besuch von Veranstaltungen sowie das Studium des Berichts. Dieses aus der Auswertung der Stellungnahmen und Fachpresseartikel gewonnene Ergebnis einer breiten Rezeption der Empfehlungen im Kreis der Wohnungsgenossenschaften wird sowohl durch die Befragungsergebnisse in Bezug auf den Stellenwert einzelner Empfehlungen als auch in den Expertengesprächen bestätigt (vgl. Kap. 5).

Auch die vom BMVBS/BBSR durchgeführten ExWoSt-Modellvorhaben fanden insgesamt breite Beachtung. 360 Genossenschaften, d.h. über zwei Drittel derjenigen Genossenschaften, die sich – laut Umfrageergebnis – mit der Expertenkommission beschäftigt haben, haben sich auch mit den ExWoSt-Modellvorhaben befasst. Immerhin drei Viertel der befragten Genossenschaften sind die Modellvorhaben bekannt, sie wurden allerdings mit unterschiedlicher Intensität verfolgt. 15 der befragten Genossenschaften haben an den Modellvorhaben aktiv teilgenommen.

3.3.2 Wohnungswirtschaftliche Verbände

Von den Verbänden wurde von Beginn an großes Interesse an der Arbeit und an den Empfehlungen signalisiert. So wurde auf Jahreskonferenz GdW-Verbandstag im Oktober 2002 in Magdeburg die große wohnungswirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften herausgehoben und die Erwartung formuliert, dass die Expertenkommission unter anderem Vorschläge für die Weiterentwicklung von Förderinstrumenten für alle Wohnungsgenossenschaften erarbeitet. Gleichzeitig wurde die unterstützende Begleitung der Arbeit der Expertenkommission zugesagt (Freitag 2002).

Die Verbände der Wohnungsgenossenschaften griffen die Empfehlungen der Kommission auf Verbandstagen sowie in zahlreichen Symposien, Arbeitstagen, Projektwerkstätten und Artikeln in Verbandszeitungen auf, bewerteten sie durchweg positiv und bezogen Stellung zu Einzelaspekten. So beurteilte der VdW Rheinland Westfalen die Empfehlungen „ausdrücklich als konstruktiver und wegweisender Beitrag zur Stärkung der rund 2.000 deutschen Wohnungsgenossenschaften“ (Schneider 2004: 1). Als besondere Aufgabe für die Verbände wurde aus den Empfehlungen die Unterstützung bei der Schaffung von Angeboten für die Altersvorsorge abgeleitet, unterstrichen wurde auch die Bedeutung des Bereichs „Kommunikation“.

Um mit den Empfehlungen alle Genossenschaften erreichen und auch die „wenig bekannten und wenig exponierten Genossenschaften in einer Mittelstadt“ ansprechen zu können, wurde von der BAG der Wohnungsgenossenschaften beim GdW ein Strategiekonzept zur Umsetzung der Empfehlungen erarbeitet. Besondere Bedeutung wurde dabei der Sensibilisierung der Vorstände in den Wohnungsgenossenschaften für die Empfehlungen zugemessen.

Zahlreiche Autorinnen und Autoren setzten sich in der Fachpresse mit den Empfehlungen der Expertenkommission auseinander. In einzelnen Beiträgen wurden einzelne Teile des umfangreichen Endberichtes in einer kleinteiligeren, übersichtlicheren Form aufbereitet. Vorgestellt wurden

die wichtigsten Ergebnisse der Expertenkommission zu Themenschwerpunkten wie Kooperation, Altersvorsorge oder Spareinrichtungen; sie wurden um erfolgreiche Beispiele einer bereits erfolgten Umsetzung in der Praxis angereichert und von Expertinnen und Experten aus dem wohnungswirtschaftlichen Umfeld kommentiert. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang eine zwölfteilige Artikelserie in der vom GdW und seinen Mitgliedsverbänden getragenen Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“, in der ab August 2004 einzelne Schwerpunkte der Empfehlungen vorgestellt wurden. Die gemeinsam von VdW Rheinland Westfalen und dem Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster initiierte Veranstaltungsreihe „Perspektiven der Wohnungsgenossenschaften“ belegt die fortdauernde Relevanz des Themas und die Aktualität vieler Empfehlungen.

3.3.3 Politik

Neben den Diskussionen in Verbänden und Initiativen erfolgte auch im Deutschen Bundestag 2005 eine Auseinandersetzung mit den Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Im Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen wurde von den Fraktionen der SPD, der CDU/CSU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ein Antrag zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens angenommen (vgl. Deutscher Bundestag, Drucksache 15/4693, 2005, und Deutscher Bundestag, Drucksache 15/4043 2005). Gefordert wurde, „auf der Grundlage des Berichts der Expertenkommission eine breite gesellschaftliche Diskussion des individuellen und gesellschaftlichen Nutzens genossenschaftlichen Wohnens zu initiieren, durch Modellvorhaben und Pilotprojekte Impulse zu geben und zu prüfen, in welcher Weise das genossenschaftliche Wohnen mit den bisherigen Instrumenten der staatlichen geförderten privaten Altersvorsorge verbunden werden kann“ (ebd.: 3). Gegenstand war auch ein Auftrag zur weiteren Berichterstattung, dem die hier vorliegende Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission nachkommt.

Von den Ländern erfolgten nur wenige Stellungnahmen zur Arbeit der Expertenkommission. Dies dürfte eine Ursache darin haben, dass sich die an die Politik gerichteten Empfehlungen zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung nur in einzelnen Aspekten an die Länder richteten. So blieb die – zumindest von außen ablesbare – Wahrnehmung der Ergebnisse der Expertenkommission auf jene Länder beschränkt, die bereits eigene Maßnahmen zur Förderung neuer genossenschaftlicher Wohnformen in die Wege geleitet hatten. In den Expertengesprächen wurde von Länderseite hervorgehoben, dass die Empfehlungen für die eigene Arbeit nicht nur gerne aufgegriffen würden, sondern sie die Arbeit auf Landesebene auch dadurch unterstützten, dass der Bund für das Thema „Geld in die Hand genommen“ habe. Dieses Signal sei nicht zu unterschätzen.

Bei einer insgesamt positiven Bewertung der Arbeit der Expertenkommission wurde in einigen Expertengesprächen jedoch auch auf eine unzureichende Umsetzung der Empfehlungen in den nachfolgenden ExWoSt-Forschungsvorhaben hingewiesen. Schwierig geblieben sei vor allem die Übertragung der erfolgreichen Modellvorhaben und Vorzeigeprojekte in die alltägliche Geschäftstätigkeit der einzelnen Wohnungsgenossenschaft.

Als besonderer Erfolg wird vonseiten der Politik die am 18.8.2006 erfolgte Änderung des Genossenschaftsrechts bewertet. Die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes mit der Erleichterung der Gründung und des Betriebs kleiner Wohnungsgenossenschaften betrachtet auch der Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. (BzFdG e.V.) unter anderem als Erfolg der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften (BzFdG e.V. o.J.: 1).

3.3.4 Zwischenfazit der Verbreitungswege und der Wahrnehmung der Ergebnisse der Expertenkommission

Die Verbreitung der Empfehlungen sowohl innerhalb der genossenschaftlichen Landschaft als auch in Verbänden und Politik zeigt ein differenziertes Bild. Der Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, der allen Wohnungsgenossenschaften in Deutschland zugesandt

wurde, ist als „blaues Buch“ den meisten Akteuren im Bereich der Wohnungsgenossenschaften zumindest ein Begriff. Die vorliegenden „Übersetzungen“ in kleinere und übersichtliche Formate lassen zudem vermuten, dass die Ergebnisse der Expertenkommission bekannt sind. Das Spektrum der Veröffentlichungswege (Buch, Aufsätze, Veranstaltungen etc.) und die damit einhergehende breite Streuung der Ergebnisse unter den Wohnungsgenossenschaften haben sich bewährt. Erreicht werden konnten Genossenschaften mit sehr unterschiedlichen Ressourcen und Strukturmerkmalen.

Da die Verbände sehr aktiv in die Arbeit der Expertenkommission eingebunden waren und vor allem der GdW ein unverzichtbarer Kooperationspartner war, der sich für die Verbreitung der Ergebnisse einsetzte, kann auch hier von einer erfolgreichen Kommunikation der Arbeit der Expertenkommission gesprochen werden.

Die Akteursgruppe „Politik“ ist durch die Vielschichtigkeit von territorialen Zuständigkeiten und hoheitlichen Aufgabenbereichen gekennzeichnet. Diese Heterogenität, die in der Adressierung der Empfehlungen durch die Kommission keine Entsprechung fand, zeichnet sich in einer differenzierten Wahrnehmung durch die verschiedenen Adressaten (Bund Länder, Kommunen) ab. Von den an die Politik gerichteten Empfehlungen stellen insbesondere die Novelle des Genossenschaftsgesetzes und die Einführung von Wohn-Riester für die Wohnungsgenossenschaften eine äußerst erfolgreiche Umsetzung dar.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Aufnahme und Reichweite der Empfehlungen in der „Genossenschaftslandschaft“ durchaus erfolgreich waren, externe Akteure, beispielsweise aus der Politik, jedoch bisher nur in einem ersten Schritt erreicht werden konnten.

4. Entwicklung der Rahmenbedingungen und Situation der Wohnungsgenossenschaften seit 2002

Die vorliegende Untersuchung wurde unter der Prämisse durchgeführt, dass die den Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften zugrunde liegenden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sich in wichtigen Teilaspekten verändert haben. Dieses Kapitel dient der Darstellung dieses Wandels, soweit er Einfluss auf die Aktualität und veränderten Stellenwert der Empfehlungen hatte. Weiterhin werden einige grundlegende Strukturmerkmale von Wohnungsgenossenschaften in ihrer Entwicklung seit der Arbeit der Expertenkommission dargestellt. Hierauf aufbauend wird eine Typisierung der Genossenschaften vorgestellt, die für die Auswertungen im Rahmen der Evaluierung genutzt wurde.

4.1 Demographische und staatliche Rahmenbedingungen

Insbesondere die Veränderung der demographischen sowie einiger staatlicher Rahmenbedingungen sind für die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften und als Hintergrund für die Evaluierung der Empfehlungen von Bedeutung.

4.1.1 Demographischer Wandel

Die demographische Entwicklung ist eine der zentralen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft. Sie ist maßgeblich bedingt durch eine langfristige Steigerung der individuellen Lebenserwartung, eine sinkende Geburtenrate und hohe internationale Mobilität. Die unter dem Begriff „Demographischer Wandel“ zusammengefassten Prozesse sind für die (künftigen) Anforderungen an das genossenschaftliche Wohnen in unterschiedlichem Maße von Bedeutung:

- Die Entwicklung der *Bevölkerungszahlen*, noch mehr aber die Entwicklung der Haushalte haben unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrageentwicklung und damit auf die wirtschaftli-

che Situation von Wohnungsgenossenschaften. Die Vorausberechnungen der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ergeben für die kommenden Jahrzehnte einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung insgesamt, je nach Höhe des unterstellten Zuwanderungsüberschusses von derzeit rund 82 Mio. auf 50 bis 70 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner im Jahre 2050. Dieser allgemeine Trend wird sich auf regionaler Ebene vor allem im Saldo der Zu- und Wegzüge sowie in Form eines unterschiedlich stark steigenden Durchschnittsalters der bestehenden Haushalte unterschiedlich auswirken.

- Der demographische Prozess der *Alterung* mit einem wachsenden Anteil alter und hochbetagter Menschen wird sich in den kommenden Jahren deutlich verstärken und gravierende Folgen für die Anforderungen an die Wohnungsausstattung und Wohnumfeldgestaltung nach sich ziehen. In Verbindung mit einer sich vergrößernden „Einkommensschere“ sowie dem Wunsch der meisten Menschen, im Alter möglichst lange in ihrem vertrauten Umfeld wohnen zu können, ergeben sich neue Anforderungen bei der Anpassung der Wohnungsbestände, bei der die Wohnungsgenossenschaften aufgrund ihrer Mitgliederstruktur und ihrer wohnungswirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eine Vorreiterrolle einnehmen können.

Weitere Prozesse des demographischen Wandels sind die *Heterogenisierung* der Bevölkerung, insbesondere die Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund, sowie unter dem Schlagwort „*Singularisierung*“ eine Zunahme von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten vor allem unter der älteren Bevölkerung, die auf veränderte familiäre Partnerschafts- und Lebensformen, sinkende Geburtenraten und neue Lebensstile zurückzuführen ist. Die beschriebenen Veränderungen haben nicht nur Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage, sondern auch auf die Bedarfe an wohnungsnahen Dienstleistungen (vgl. Göschel 2006: 28). Mit ihren Auswirkungen auf die Mitgliederstruktur und deren Wohnbedürfnisse berühren sie unmittelbar wichtige Kernelemente des Geschäftsmodells Wohnungsgenossenschaft.

4.1.2 Staatliche Rahmenbedingungen

Zu den staatlichen Rahmenbedingungen mit mehr oder weniger direkter Bedeutung für die Genossenschaften zählen Veränderungen in der Wohnungsbauförderung, die Einführung neuer Förderangebote des Bundes und der Länder, die Förderung der Altersvorsorge in der Bundesrepublik sowie die Änderung des Genossenschaftsgesetzes.

Die Neuregelung der Beziehungen zwischen Bund und Ländern im Zuge der *Föderalismusreform* vom 1.9.2006 betraf neben einer Vielzahl anderer Politikfelder auch die Wohnungsbauförderung. Seitdem sind ausschließlich die Länder für die Gesetzgebung im Bereich der Wohnraumförderung zuständig. Für diese Zuständigkeitsverlagerung leistet der Bund noch bis zum Jahr 2019 Ausgleichszahlungen an die Länder, bis 2013 zweckgebunden. Damit ist das Ziel verbunden, die Wohnungsbauförderung noch stärker als bisher an landespolitischen Erfordernissen auszurichten und Schwerpunkte in Bezug auf Gebietskriterien, Zielgruppen und Wohnungsmarktsegmente zu setzen. Im Ergebnis setzte sich damit die bereits vor der Föderalismusreform begonnene Entwicklung einer Ausdifferenzierung der Förderangebote weiter fort. Über diese allgemeine Entwicklung hinaus gibt es eine Reihe von Ländern, die genossenschaftsspezifische Förderprogramme mit unterschiedlichen Zielsetzungen aufgelegt haben (vgl. Kap. 6.1). Allerdings ist insgesamt zu berücksichtigen, dass nur ein Teil der Wohnungsgenossenschaften und nur im Rahmen eines bestimmten Teils ihrer Aktivitäten die Wohnungsbauförderung in Anspruch nimmt.

Sehr bedeutsam für viele Wohnungsgenossenschaften war die Einführung des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms *Stadtumbau Ost*, von dem über die Förderung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen ein sehr großer Teil der Genossenschaften in den neuen Ländern profitieren konnte. Zusätzlich zum Programm wurde mit der zusätzlichen Altschuldenhilfeentlastung im Rahmen der Härtefallregelung eine erhebliche Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Situation bei den betroffenen Wohnungsunternehmen erreicht.

Einer der im Betrachtungszeitraum erreichten Meilensteine für die Förderung der Anpassung der Wohnungsbestände an die energetischen Anforderungen und die Veränderungen der Nachfrage bestand in der Einrichtung bzw. deutlichen Ausweitung der *KfW-Förderprogramme*, vor allem des KfW-Programms „Wohnraum modernisieren/CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“. Die Förderung ist zwar nicht spezifisch auf Genossenschaften ausgerichtet, verzeichnet aber in der Praxis gerade bei den Genossenschaften eine sehr hohe Inanspruchnahme. Im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms konnte zudem ein Förderfenster für den Erwerb von Geschäftsanteilen bei Wohnungsgenossenschaften eingerichtet werden, mit dem die Gründung von Genossenschaften unterstützt werden soll.

Eine wichtige Änderung mit unmittelbarer Auswirkung auf einen Teil der Wohnungsbaugenossenschaften stellte die *Abschaffung der Eigenheimzulage* zum Jahresende 2005 dar. Nach § 17 Eigenheimzulagengesetz hatten unter bestimmten Voraussetzungen Genossenschaftsmitglieder auch für die Anschaffung von Geschäftsanteilen Anspruch auf Gewährung der Eigenheimzulage.

Mit einer anderen Zielrichtung – der Altersvorsorge – ist nach der Arbeit der Expertenkommission mit der *Einführung der Eigenheimrente* ein neues Förderinstrument geschaffen worden, das auch Fördermöglichkeiten für Wohnungsgenossenschaften und deren Mitglieder bereithält (vgl. Kap. 5.5.4).

Eine weitere für die Wohnungswirtschaft bedeutsame Veränderung war die gesetzliche Neuregelung der Übernahme der Unterkunftskosten für die Transferleistungsempfänger. Seit dem Jahr 2005 werden nun für den größten Teil der Transferleistungsempfänger die *Kosten der Unterkunft und Heizung* (KdU) übernommen. Damit wird die Wohnkaufkraft insgesamt erheblich gestützt. Für viele Wohnungsgenossenschaften in strukturschwachen Regionen wird durch die KdU die Nachfrage und Wohnkaufkraft maßgeblich stabilisiert oder sogar noch erhöht, während in anderen Regionen auch problematische Auswirkungen der KdU auf die Wohnungsnachfrage und die Erlöse zu spüren sind.

Am 18.8.2006 trat die *Novelle des Genossenschaftsgesetzes* in Kraft, für die auch Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften vorlagen. Anlass war vor allem die EU-Verordnung vom 22.7.2003 über das Statut der Europäischen Genossenschaft (SCE), mit der eine neue, EU-weit gültige genossenschaftliche Rechtsform geschaffen wurde, die mit der Novelle in bundesdeutsches Recht umgesetzt wurde (vgl. Kap. 5.6.).

Auswirkungen auf die steuerliche Behandlung von Zinserträgen auf Geschäftsguthaben haben die Abschaffung des Halbeinkünfteverfahrens und die Einführung der *Abgeltungssteuer* zum 1.1.2009. Seitdem sind Dividenden auf Pflichtanteile sowie auf zusätzliche Genossenschaftsanteile vollständig steuerpflichtig.

Als wichtige Entwicklung ist schließlich die *Privatisierung öffentlicher Wohnungsgesellschaften* zu nennen. 2004, im Jahr der Vorlage des Kommissionsberichts, wurde mit rund 200.000 verkauften Wohnungen aus Beständen des Bundes, der Länder und der Kommunen der Höhepunkt bei der Privatisierung großer Wohnungsportfolios erreicht (vgl. BBSR 2009). In der intensiven Debatte um die Auswirkungen der Verkäufe sowie um die Rolle von kommunalen Wohnungsgesellschaften (Stadtrendite) erfuhren Wohnungsgenossenschaften als potenzieller Erwerber sowie als Partner bei der sozialen Wohnraumversorgung eine verstärkte Aufmerksamkeit.

4.2 Entwicklung ausgewählter Strukturdaten der Wohnungsgenossenschaften 2002-2008

Nicht nur die Rahmenbedingungen haben sich seit Verabschiedung der Empfehlungen der Expertenkommission verändert, vielmehr ist davon auszugehen, dass auch innerhalb der „Genossenschaftslandschaft“ Anpassungs- und Veränderungsprozesse stattgefunden haben, die bei der Bewertung der Empfehlungen von Bedeutung sein können. Gegenstand der folgenden Analyse ist deshalb die Entwicklung der Genossenschaften seit der Einsetzung der Expertenkommission. Die ausgewerteten Daten beruhen auf der GdW-Jahresstatistik, der Genossenschaftsbefragung sowie einer Sonderauswertung der Befragung von Wohnungsunternehmen im Rahmen der Evaluierung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“. Die Analyse umfasst damit nur diejenigen Ge-

nossenschaften, die im GdW bzw. seinen Mitgliedsverbänden organisiert sind. Da dies ca. 95 Prozent aller Wohnungsgenossenschaften sind, lassen sich trotz dieser Einschränkung wichtige Entwicklungstendenzen ableiten.

Optimierte Unternehmensorganisation, effektivere Wohnungsbestands- und Finanzentwicklung sowie bessere Marktpositionierung sind oft Anlass, um über die *Größe* der Wohnungsgenossenschaften, gemessen an der Anzahl der Wohnungen, zu diskutieren. Abhängig von der Anzahl der Wohnungen ergeben sich z.B. besondere Anforderungen an das Management und die Bewirtschaftung, an ehrenamtliche Tätigkeiten und Beziehungen zu den Mitgliedern. Häufig wird ein Schwellenwert für die langfristige Wirtschaftlichkeit einer Wohnungsgenossenschaft von 2.000 Wohnungen angenommen. Die aktuelle Situation weist allerdings nur einen geringen Anteil von 16 Prozent der Genossenschaften aus, die einen Bestand von mehr als 2.000 Wohnungen umfassen (vgl. Tabelle 8). Aus diesem Grund wurden für die kleinen Genossenschaften von der Expertenkommission Unterstützungsbedarfe formuliert.

In dem relativ kurzen Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2007 hat sich die Verteilung nach Größenklassen kaum verändert. Nur der Anteil der Genossenschaften mit über 5.000 WE verringerte sich um einen Prozentpunkt. Von einem Konzentrationsprozess kann also nicht gesprochen werden. Aufgrund der zeitlich befristeten Aussetzung der Grunderwerbssteuer in den neuen Ländern fanden dort allerdings nach Angaben des GdW im Zeitraum 2004 bis 2008 insgesamt 54 Fusionen statt, an denen 117 Wohnungsgenossenschaften beteiligt waren. Es ist davon auszugehen, dass die Unterstützung kleiner Genossenschaften und deren Kooperation sowie Fusionen von Genossenschaften weiterhin von Bedeutung sind.

Tabelle 8: Größe der Wohnungsbestände von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland (in Prozent)

Anzahl der Wohnungen	Unternehmen				Wohnungen	
	1991 (ABL)	1996 (gesamt)	2001 (gesamt)	2007 (gesamt)	2001 (gesamt)	2007 (gesamt)
- 500	55,0	52,4	50,8	50,4	8,5	8,4
501 – 1.000	18,6	16,4	17,1	17,5	10,5	11,0
1.001–2.000	15,3	15,4	15,8	16,2	19,1	20,0
2.001–5.000	8,8	10,8	11,6	11,7	30,2	31,9
5.001–10.000	2,1	4,0	3,9	3,6	22,9	21,5
10.001 und mehr	0,3	1,0	0,8	0,7	8,8	7,2
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung

Das *Baualter der Wohnungsbestände* wurde in der Expertenkommission vor allem vor dem Hintergrund der marktgerechten Bestandsentwicklung – insbesondere der Bestände aus den 1950er- und frühen 1960er-Jahren – diskutiert. Die geringe Wohnungsneubautätigkeit und der verhältnismäßig kurze Betrachtungszeitraum erklären, warum sich diese Verteilung im Vergleich zu 2001 kaum verändert hat. Auch die Unterschiede zwischen ost- und westdeutschen Genossenschaften bleiben bestehen. Die westdeutschen Genossenschaften errichteten über die Hälfte ihrer Wohnungsbestände vor 1960, die ostdeutschen 85 Prozent nach 1960. In den neuen Ländern ist der Anteil der nach 1991 erbauten Wohnungsbestände sehr gering. Dies wirkt sich auf die Sanierungserfordernisse (Nachkriegsbestände mit niedriger Wohnausstattung) und teilweise auch auf die Wohnungsgrößenstruktur aus.

Die *Wohnungsneubauaktivitäten* (vgl. Tabelle 9) können bei der Analyse der Entwicklung der Genossenschaften vor allem als Indiz gewertet werden, dass neuer Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt wird. In Zeiten sehr angespannter Wohnungsmärkte und vieler auf Wohnraum wartender Mitglieder entsprach der Wohnungsneubau in besonderer Weise dem Förderauftrag. Dies ändert sich unter veränderten Wohnungsmarktbedingungen in vielen Regionen. Wohnungsneubau dient jedoch nicht nur der Erweiterung der Wohnungsbestände, sondern auch der Anpassung an neue Wohnbedürfnisse.

Tabelle 9: Fertiggestellte Genossenschaftswohnungen 2001–2007 (eigene Bauherrenschaft, ohne Baufertigstellungen für Dritte, in Tausend)

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Alte Länder	10,2	8,1	6,8	5,2	4,7	1,1	2,90	3,1	3,2	3,3	3,7
Neue Länder	1,4	1,2	0,7	0,8	1,0	0,7	0,67	0,7	0,4	0,5	0,8

Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung

Nach einem starken Rückgang der Wohnungsbauaktivitäten um die Jahre 2001/02 stieg in den vergangenen Jahren die Bautätigkeit zumindest der westdeutschen Genossenschaften wieder leicht an, ohne allerdings das Niveau der 1990er-Jahre zu erreichen. Die Bautätigkeit der ostdeutschen Genossenschaften blieb auf dem sehr niedrigen Niveau Ende der 1990er-Jahre. Diese Entwicklungen spiegeln sich auch in den Angaben der befragten Genossenschaften wider. Nur 25 Prozent geben an, in den Jahren seit 2003 neue Wohnungen errichtet zu haben, 42 Prozent errichteten keine Wohnungen. Im Gegensatz zu diesem allgemeinen Trend konnten allerdings auch einige wenige Genossenschaften mit einer starken Bautätigkeit ermittelt werden.

Die Erneuerung des Wohnungsbestandes erfolgt in den Wohnungsgenossenschaften durch *Investitionen* (vgl. Tabelle 10) sowohl in den Neubau als auch in die Instandhaltung und Modernisierung. Das Investitionsvolumen insgesamt und dessen Verteilung auf Neubau und Instandhaltung/Modernisierung sind daher ein wichtiger Indikator für das Marktverhalten der Wohnungsbau-genossenschaften.

Tabelle 10: Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und Neubauinvestitionen in Mio. Euro

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Alte Länder	Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung	1.613	1.891	1.563	1.826	1.826	1.933	1.957
	Neubauinvestitionen	638	484	466	535	544	556	661
Neue Länder	Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung	1.191	1.181	1.231	990	830	867	860
	Neubauinvestitionen	96	80	69	54	58	60	86

Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung

Das Volumen der Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen überstieg in den vergangenen Jahren in den alten Ländern das Neubauvolumen um das Zweifache, in den neuen Ländern sogar um mehr als das Zehnfache (vgl. Tabelle 10). Die Investitionen der Wohnungsgenossenschaften zielen damit vornehmlich auf eine Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestands an die Nachfrage. Während in den alten Ländern diesbezüglich seit 2004 eine Zunahme zu beobachten ist, verzeichnen die neuen Länder seit 2003 in Folge der umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der 90er-Jahre eine rückläufige Tendenz.

Der Wohnungsleerstand ist ein weiterer wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften. *Leerstandsquoten* von über zehn Prozent belasten die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft erheblich. Bei einer Leerstandsquote von über 20 Prozent kann von einer existentiellen Gefährdung ausgegangen werden.

Tabelle 11: Leerstand in Genossenschaften nach Größenklassen 2007 (in Prozent)

	Unter 100	100 bis unter 250	250 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 bis unter 2.500	2.500 bis unter 5.000	5.000 und mehr	Gesamt
Alte Länder	2,90	2,20	2,48	2,50	2,87	2,38	2,25	2,4
Neue Länder	2,86	4,28	5,79	8,06	9,45	8,58	10,00	8,9

Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung

Der Anteil der Genossenschaften mit hoher Leerstandsquote nahm von 2001 bis 2007 leicht ab. Dies ist auf eine positive Entwicklung in den ostdeutschen Genossenschaften zurückzuführen. Dort ging seit 2001 der Anteil der Genossenschaften mit einer Leerstandsquote von über zehn Prozent von 33 Prozent auf knapp 27 Prozent und jener mit über 20 Prozent von neun Prozent auf

fünf Prozent zurück. Dieser Rückgang ist unter anderem auf eine Reduzierung der Wohnungsbestände durch Rückbau im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ zurückzuführen (vgl. Difu und IfS 2008). Kleinere Genossenschaften weisen einen verhältnismäßig geringen Leerstand auf, der unter oder nur geringfügig über der durchschnittlichen Leerstandsquote in den alten Ländern liegt.

Nach den Ergebnissen einer Sonderauswertung der Befragung von Wohnungsunternehmen, die im Rahmen der Evaluierung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ vorgenommen wurde, weisen Wohnungsgenossenschaften eine deutlich bessere Leerstandssituation auf als andere Wohnungsgesellschaften. Bei einem Drittel der Genossenschaften liegt die Leerstandsquote bei unter fünf Prozent, während dies auf weniger als fünf Prozent der übrigen Wohnungsunternehmen zutrifft. Leerstandsquoten von über 25 Prozent gibt es fast jedem siebten nicht genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, demgegenüber im genossenschaftlichen Wohnungsbestand nur in Ausnahmefällen. Gleichwohl wurde in den Expertengesprächen für die nächsten Jahre aufgrund der demographischen Entwicklung von einem Anstieg der Leerstandsquoten ausgegangen.

In den alten Ländern ist der Anteil von Genossenschaften mit Leerstandsquoten über zehn Prozent von drei auf 4,4 Prozent gestiegen. Räumlicher Schwerpunkt ist Bayern.

Die *Gründe für den Leerstand* sind in Ost- und Westdeutschland unterschiedlich (vgl. Tabelle 12). Während in den alten Ländern Modernisierungsmaßnahmen und Fluktuation häufig als Leerstandsgrund genannt werden, stellen in den neuen Ländern Vermietungsschwierigkeiten aufgrund mangelnder Nachfrage den alles andere überlagernden Leerstandsgrund dar. Auch in den Genossenschaften der alten Länder spielt die mangelnde Nachfrage eine bedeutende Rolle.

Tabelle 12: Leerstandsgründe in Genossenschaften nach Ost und West 2007 (in Prozent)

Leerstandsgründe	Alte Länder	Neue Länder
Geplanter Abriss/Rückbau	8	17
Unbewohnbarkeit infolge baulicher Schäden	3	1
Geplante Veräußerung	4	3
Instandsetzung/Modernisierung	29	7
Mieterwechsel	20	9
Vermietungsschwierigkeiten aufgrund mangelnder Nachfrage	31	56
Sonstige Gründe	5	8
Leerstehende Wohnungen insgesamt	100	100

Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung

Hinsichtlich der geplanten Maßnahmen zur Entwicklung der eigenen Bestände in den nächsten fünf Jahren zeigen sich in der Genossenschaftsbefragung durch das Difu deutliche Unterschiede in Bezug auf die Leerstandssituation. Während Wohnungsgenossenschaften ohne Leerstand vor allem auf Neubau setzen, verfolgen jene mit mittleren Leerstandsquoten eine Strategie der Bestandsoptimierung durch die Kombination von Neu- und Rückbaumaßnahmen. Wohnungsgenossenschaften mit hohen Leerstandsquoten planen überwiegend eine Bestandsreduzierung durch Rückbau. Der Anteil von Wohnungsgenossenschaften, die Verkäufe planen, ist vor allem bei jenen mit mittleren und hohen Leerstandsquoten relativ hoch. Hier besteht häufig ein akuter Bedarf an zusätzlichen Finanzspielräumen.

Der rückläufige Umfang staatlicher Wohnraumförderung aufgrund der veränderten Lage am Wohnungsmarkt wirkt sich auf die Anzahl der geförderten und belegungsgebundenen genossenschaftlichen Wohnungen aus (vgl. Tabelle 13). Der Anteil der *geförderten Wohnungen* im ersten Förderweg des sozialen Wohnungsbaues in den Genossenschaften verringerte sich bereits seit Ende der 1990er-Jahre und nochmals deutlich in der Zeit nach 2001. Dieser Rückgang ist auf die Entwicklung in den alten Ländern zurückzuführen, während in den Genossenschaften der neuen Länder ohnehin nur ein geringer Anteil geförderter Wohnungsbestands existierte.

Tabelle 13: Anteil geförderter Wohneinheiten (in Prozent)

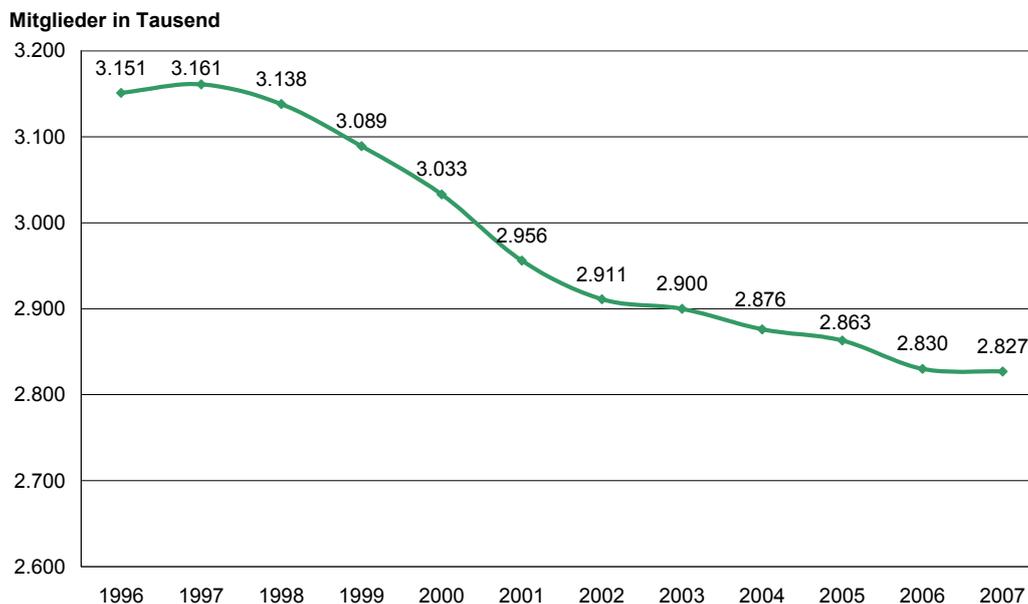
	Jahr	Nicht gefördert	1. Förderweg	Andere Förderungen
Alte Länder	1997	62	36	2
	2001	66	27	7
	2007	75	15	10
Neue Länder	1997	88	3	9
	2001	87	1	12
	2007	90	1	9

Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung

Mitgliederentwicklung

Die Expertenkommission sah eine wichtige Aufgabe darin, die Besonderheit von Genossenschaften deutlicher in der Öffentlichkeit zu vermitteln, um die Schwelle zum Eintritt in die Genossenschaft zu senken und die Eigenkapitalsituation zu stabilisieren. Hintergrund war der starke Rückgang der Mitgliederzahlen, der seine stärkste Ausprägung im Zeitraum zwischen 1998 bis 2002, also während der Arbeit der Kommission, hatte (vgl. Abbildung 5). Er ging vor allem auf erhöhte Mitgliederabgänge in den Wohnungsgenossenschaften der neuen Länder zurück, während die Zahl der Genossenschaftsbeitritte im gesamten Untersuchungszeitraum in etwa konstant war (vgl. Abbildung 6). Gründe für die verstärkten Austritte sind in die starke Abwanderung in weiten Teilen der neuen Länder, die Verringerung der Wohnungsbestände durch Verkauf und Rückbau sowie die Auflösung von Doppelmitgliedschaften in einem Haushalt.

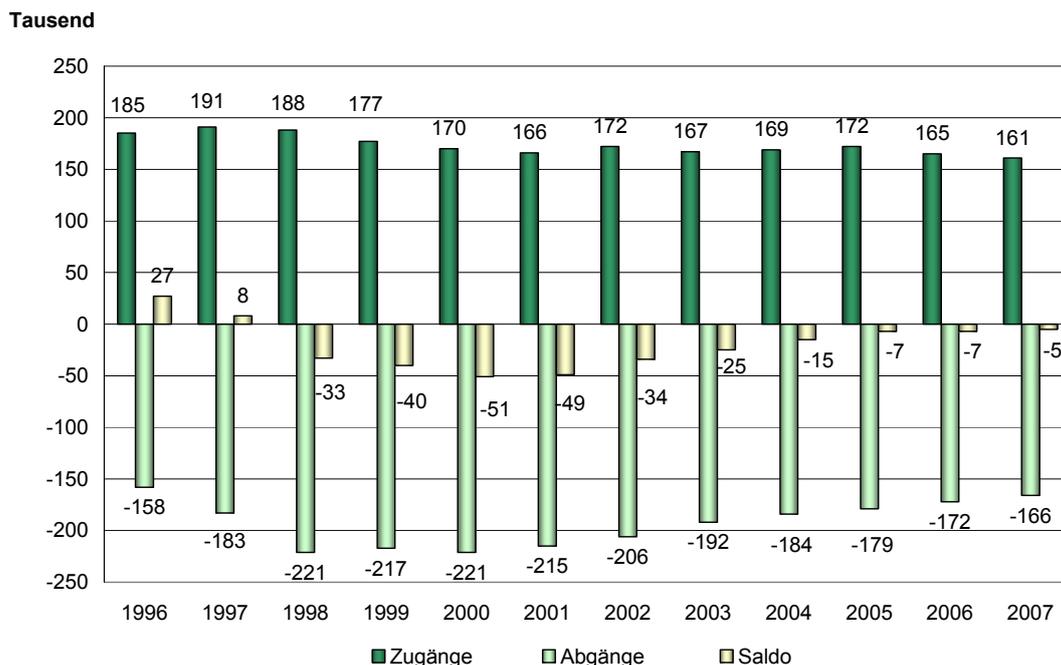
Abbildung 5 Entwicklung der Mitgliederzahlen 1996 bis 2007 (in Tausend)



Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung

Seit 2002 ist eine Abschwächung des Rückgangs und in jüngster Zeit die Tendenz zur Stabilisierung der Mitgliederzahlen zu beobachten. Zugänge und Abgänge in der Mitgliedschaft halten sich seitdem in etwa die Waage. Ursache für diesen Gesamttrend sind je nach Lage und Größenklasse sehr unterschiedliche Entwicklungen. In den neuen Ländern verschlechterte sich die zuvor relativ gute Situation der kleineren Genossenschaften, in den alten Ländern verloren vor allem die großen Genossenschaften Mitglieder. In beiden Teilräumen weisen die mittelgroßen Genossenschaften die stabilste Mitgliederentwicklung auf.

Abbildung 6: Zu- und Abgänge der Mitglieder 1996 bis 2007 (in Tausend Mitglieder)

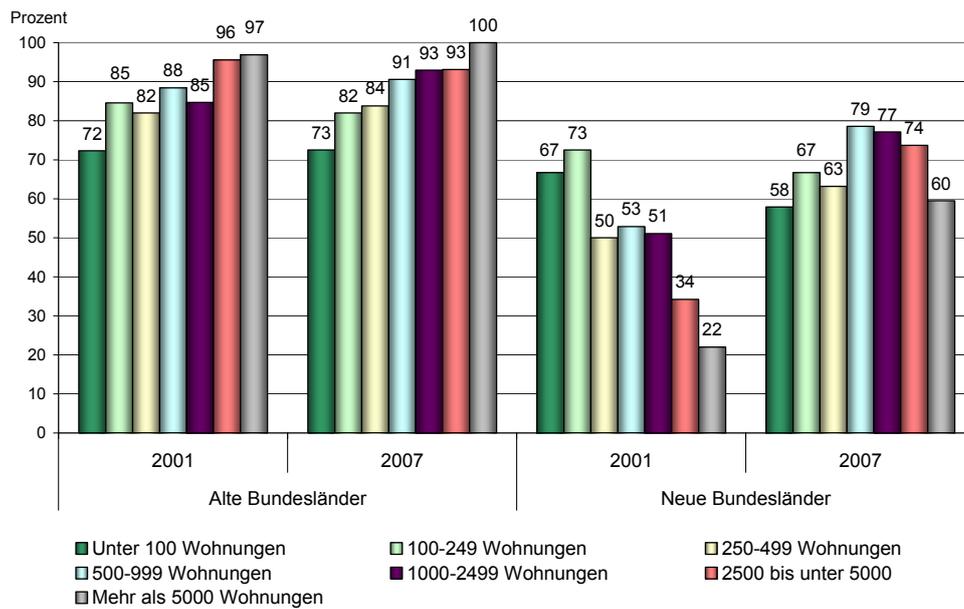


Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaften bildete für die Expertenkommission eine wichtige Grundlage für die Formulierung der Handlungsempfehlungen. Auch wenn die Ursachen im Einzelfall sehr verschieden sein können, spiegelt sich in den Überschüssen oder Fehlbeträgen der Jahresbilanz die wirtschaftliche Situation der Genossenschaften. Sie gilt diesbezüglich als maßgeblicher Indikator. Der Anteil der Genossenschaften, die Jahresüberschüsse aufweisen, ist insgesamt gestiegen. Auch hat sich die kritische Lage vieler Genossenschaften in den neuen Ländern verbessert.

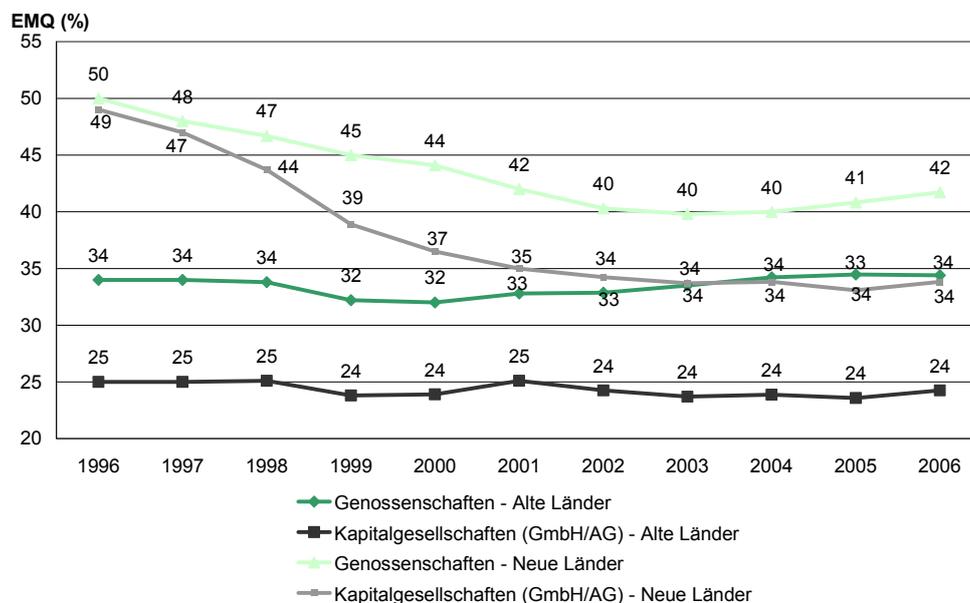
Abbildung 7: Anteil der Genossenschaften mit Jahresüberschüssen in der Bilanz in den Jahren 2001 und 2007 nach Ost- und Westdeutschland sowie Genossenschaftsgröße (in Prozent)



Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung

Unter Berücksichtigung der Größe der Wohnungsbestände wird erkennbar, dass die Unterschiede zwischen Ost und West in der wirtschaftlichen Situation mit der Größe der Genossenschaften zunehmen. Die vormals wirtschaftlich angespannte Situation in den großen ostdeutschen Genossenschaften hat sich stark verbessert. Der Anteil der Genossenschaften mit Jahresüberschüssen in diesen Größenklassen liegt nun über dem der kleinen (bis 249 Wohnungen), wo es eine leichte Verschlechterung der Situation gegenüber 2001 gab.

Abbildung 8: Eigenkapitalquote von Genossenschaften und anderen Wohnungsunternehmen in Ost- und Westdeutschland

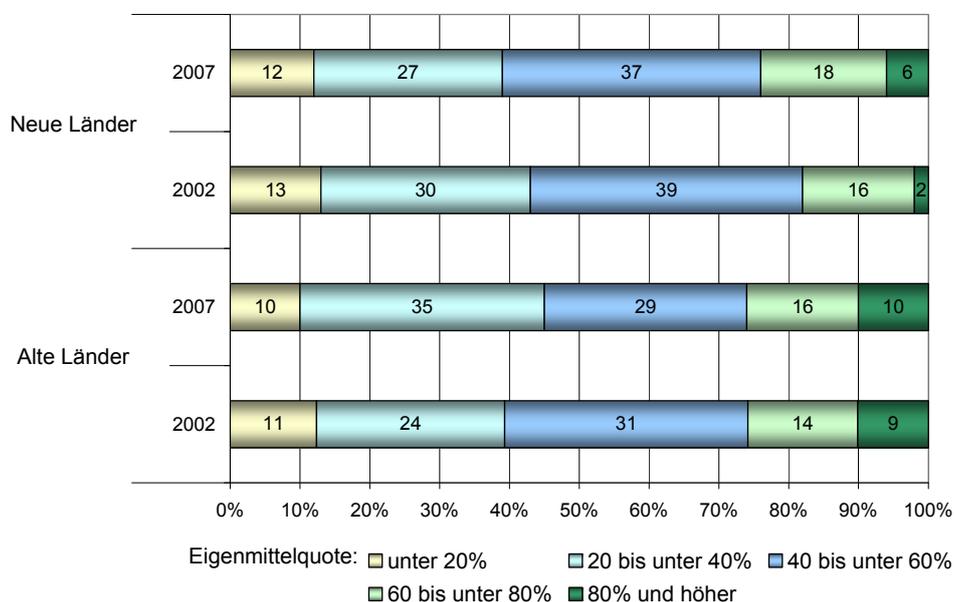


Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung

Die Eigenkapitalquote¹ ist ein weiterer Indikator für die wirtschaftliche Situation der Wohnungsgenossenschaft und ihre finanziellen Handlungsspielräume (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 456 ff.). Sie liegt bei Genossenschaften insgesamt höher als in Unternehmen anderer Rechtsform (vgl. Abbildung 8). Nach rückläufiger Tendenz in den Genossenschaften der neuen Länder Ende der 1990er-Jahre hat sich dort seit 2002 die Entwicklung stabilisiert. In den alten Ländern ist die Eigenkapitalquote sogar leicht angestiegen. Insgesamt ist sie in den neuen Ländern immer noch höher als in den alten. Dies ist auf die nach der Wende gebildeten hohen Sonderrücklagen zurückzuführen, die aber oft durch hohe Jahresfehlbeträge (und Wohnungsabriss) aufgelöst wurden.

Werden die Genossenschaften nach Prozentklassen der Eigenkapitalquote eingeteilt, so sind die meisten Genossenschaften (64 Prozent) im Jahr 2007 den Kategorien zwischen 20 Prozent und 60 Prozent zuzuordnen (vgl. Abbildung 9), Dies gilt gleichermaßen in den alten und neuen Ländern. Der Anteil der Genossenschaften mit einer Eigenkapitalquote unter 20 Prozent liegt in Letzteren jedoch höher. In den alten Ländern weisen vor allem die großen Genossenschaften niedrige Eigenkapitalquoten auf.

Abbildung 9: Eigenkapitalquote nach Prozentklassen in den Jahren 2002 und 2007 nach Ost- und Westdeutschland



Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung

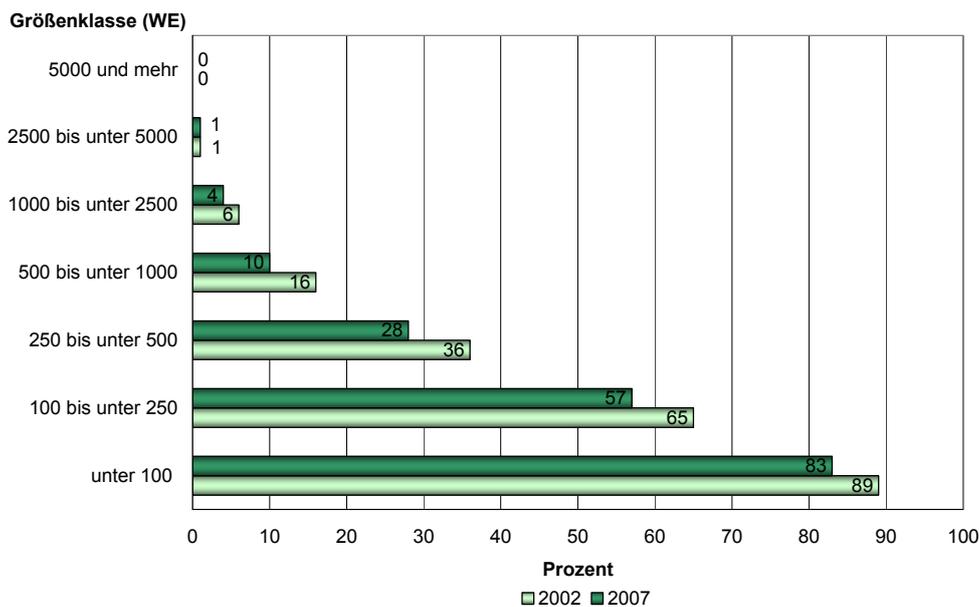
Die Gründe für Niveau und Entwicklung der Eigenkapitalquoten sind sehr unterschiedlich. Unter anderem verwies die Expertenkommission auf vereinigungsbedingte Unterschiede in der Bilanzierung zwischen den neuen und alten Ländern (Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 459).

Unternehmensstruktur

Eine wichtige Adressatengruppe der Expertenkommission sind die ausschließlich ehrenamtlich geführten Wohnungsgenossenschaften. Insgesamt ist ihr Anteil gegenüber der A&K-Befragung leicht rückläufig und nimmt mit der Größe der Genossenschaften ab. Aber auch ein erheblicher Anteil von Genossenschaften mit mehr als 500 Wohneinheiten wird ehrenamtlich geleitet.

1 Die Eigenkapitalquote wird berechnet, indem das Eigenkapital einschließlich Rückstellungen für Bauinstandhaltungen (d.h. Sonderposten mit Rücklageanteil abzüglich Sonderposten für Investitionszulage) mit 0,5 multipliziert und Sonderposten für Investitionszulage auf die Bilanzsumme bezogen wird.

Abbildung 10: Anteil ehrenamtlicher Vorstände und Anteil der Wohnungsgenossenschaften mit ausschließlich ehrenamtlichen Vorständen in den Jahren 2002 und 2007 (in Prozent)



Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik, eigene Berechnung

Die personelle Ausstattung der Wohnungsgenossenschaften lässt sich über den Mitarbeiterbesatz² darstellen (vgl. Tabelle 14). Kleinere Genossenschaften weisen diesbezüglich höhere Durchschnittswerte auf, weil sich die Einstellung von Mitarbeitern dort stärker auf die Durchschnittswerte auswirkt. Darunter gibt es auch solche, die sich vollständig ehrenamtlich organisieren. In Genossenschaften mit 250 bis 500 Wohnungen stößt eine ehrenamtlich organisierte Verwaltung häufig schon an ihre Leistungsgrenzen.

Tabelle 14: Genossenschaften nach Anzahl von Mitarbeitern je 1.000 Wohnungen nach Größenklassen 2008

n=552	Unter 100	100 bis unter 250	250 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 bis unter 2.500	2.500 bis unter 5.000	5.000 und mehr	Gesamt
Bis 3	35	4	1	3	3	0	0	5
3 bis unter 9	0	34	27	49	50	59	53	42
9 bis unter 15	25	28	43	29	32	31	34	32
15 und mehr	40	24	29	19	15	10	13	21

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

4.3 Differenzierung der befragten Genossenschaften nach Strukturmerkmalen

Zusätzlich zu der oben dargestellten Analyse der Situation der Genossenschaften wurde anhand ausgewählter Strukturmerkmale eine Differenzierung der befragten Genossenschaften vorgenommen. Sie sollten in der Auswertung der Befragungsergebnisse unter anderem wichtige Hinweise zur Interpretation des Umgangs mit einzelnen Empfehlungen liefern. In Tabelle 15 sind die gebildeten Merkmalsgruppen, die einzelnen Merkmale und die Anzahl der diesen zugeordneten Genossenschaften aufgeführt.

Die Bildung von Merkmalsgruppen wurde ausschließlich als methodisches Mittel eingesetzt. Sie dient nicht der charakterisierenden Beschreibung einzelner Genossenschaften.

² Mitarbeiterbesatz: Anzahl von Mitarbeitern je 1.000 Wohnungen.

Tabelle 15: Genossenschaftstypen

Genossenschaftstyp	Merkmal
Größe (Anzahl Wohnungen) und Organisation	
▪ Ehrenamtlich geführte Genossenschaften (n= 106)	Zahl der ehrenamtlichen Vorstände entspricht der Gesamtzahl der Vorstände
▪ Kleine Genossenschaften (n= 56)	Weniger als 100 Wohnungen
▪ Große Genossenschaften (n= 129)	Über 2.500 Wohnungen
Gründungszeitraum	
▪ Neue Genossenschaften (n= 41)	nach 1990 gegründet
▪ Genossenschaftsgründungen der DDR (n= 170)	Zwischen 1945 und 1989 in der DDR gegründet
Markt- und wirtschaftliche Situation	
▪ Genossenschaften mit hoher Leerstandsquote (n= 65)	Zehn und mehr Prozent Leerstandsquote
Gemeinde- und Regionalstruktur	
▪ Ostdeutsche Genossenschaften (n= 321)	Genossenschaften aus den neuen Ländern
▪ Westdeutsche Genossenschaften (n= 360)	Genossenschaften aus den alten Ländern
▪ Genossenschaften in wachsenden Gemeinden	Genossenschaften mit positiver Wanderungsbilanz und/oder Beschäftigtenentwicklung
▪ Genossenschaften in stagnierenden Gemeinden	Genossenschaften mit stagnierender Wanderungsbilanz und/oder Beschäftigtenentwicklung
▪ Genossenschaften in schrumpfenden Gemeinden	Genossenschaften mit negativer Wanderungsbilanz und/oder Beschäftigtenentwicklung

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Ein grundlegendes Merkmal zur Differenzierung von Genossenschaften bildet die *Anzahl der Wohnungen*. Sie hat wesentlichen Einfluss auf die Organisationsstrukturen in der Genossenschaft sowohl in betriebswirtschaftlicher wie mitgliederdemokratischer Hinsicht. Deshalb wurden die Genossenschaften entsprechend ihres Wohnungsbestandes in Größenklassen eingeteilt. Diese Gruppen repräsentieren auch unterschiedliche Formen der betrieblichen Organisation.

Die Anzahl der Wohnungen steht in der Regel in engem Zusammenhang mit der *Mitgliederzahl*, auch wenn das Verhältnis zwischen Wohnungsbestand und Genossenschaftsmitgliedern variieren kann. Die Relation zwischen Mitgliederzahl und Wohnungsbestand erklärt sich auch aus den jeweiligen Wohnungsmarktbedingungen und der Attraktivität des Wohnungsbestandes.

Von der Genossenschaftsgröße abhängig sind die *organisatorische Strukturen*. Hierfür wurden zwei weitere Indikatoren herangezogen. In Bezug auf das Verhältnis zwischen ehren- und hauptamtlichen Vorständen wurde zwischen Genossenschaften unterschieden, die

- über nur hauptamtliche,
- über mehr oder gleich viele hauptamtliche Vorstände,
- über mehr ehrenamtliche als hauptamtliche,
- ausschließlich über ehrenamtliche Vorstände verfügen.

Als zweiter Indikator für die Organisationsstruktur der Genossenschaften wurde die Anzahl der Mitarbeiter auf den Wohnungsbestand bezogen³.

Die bei der Gruppenbildung gewählte Unterscheidung zwischen alten und neuen Genossenschaften bezieht sich auf das *Gründungsdatum der Genossenschaft*. Mit der Gruppe der neuen Genossenschaft verbindet sich die Annahme, dass die finanziellen Verhältnisse aufgrund von Schuldendiensten oft angespannt und die organisatorischen Strukturen in der Genossenschaft noch nicht vollständig ausgebildet sind. Mit dem Gründungszeitraum hängt auch der vorrangige Gründungszweck zusammen.

Eine Unterscheidung der Genossenschaften nach ihrer wirtschaftlichen Situation ist im Rahmen dieser Untersuchung nur sehr eingeschränkt möglich. Genossenschaftsbezogene Daten zu Unternehmensbilanzen, Eigen- und Fremdkapitalrelationen o.Ä. liegen nicht vor. Deshalb wurde aus der Befragung das Unterscheidungsmerkmal Leerstand an Wohnungen herangezogen. Es wird davon ausgegangen, dass Genossenschaften mit einer Leerstandsquote unter fünf Prozent eine stabile ökonomische Situation aufweisen, während über zehn Prozent eine erhebliche ökonomische Belastung bedeuten und mehr als 20 Prozent eine Gefährdung der weiteren Entwicklung darstellen.

3 Dabei sind die reale Anzahl der Mitarbeiter, nicht die Vollbeschäftigungseinheiten erfasst worden.

Zusätzlich zu den ausgeführten Indikatoren werden Merkmale der inneren Organisation von Genossenschaften im Einzelfall herangezogen, sofern darin berücksichtigte Aspekte eine besondere Rolle bei der Interpretation der Ergebnisse spielen. Dazu zählen die Körperschaftssteuerpflichtigkeit, der Betrieb einer Spareinrichtung, die Eigentumsorientierung sowie jene ostdeutsche Genossenschaften, die unter die Härtefallregelung des Altschuldenhilfegesetzes (§ 6a AHG) fallen.

Von Bedeutung ist zudem der Ansiedlungsort der Genossenschaft. Mit der Unterscheidung zwischen *Genossenschaften in den alten und neuen Ländern* werden unterschiedliche Rahmenbedingungen (Arbeitslosigkeit, Wanderungsprozesse, Einkommensentwicklung) sowie verschiedene historische Entwicklungen der Genossenschaften selbst (Gründungsalter, Gebäudebestände, Unternehmensentwicklung) berücksichtigt.

Eine weitere Differenzierung ergibt sich bei der Berücksichtigung der *Bundesländer*. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen Bundesländern historisch bedingte Unterschiede in den Unternehmensentwicklungen sowie unterschiedliche ökonomische Rahmenbedingungen bestehen.

- Indikatoren für die Gemeindetypisierung

Da die Daten der BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung nicht alle Gemeinden umfassen, aus denen Wohnungsgenossenschaften an der Befragung teilgenommen hatten, wurde eine eigene Gemeindetypisierung vorgenommen, die sich vor allem an den regionalen Entwicklungsbedingungen orientiert. Dazu wurden als aussagekräftige Indikatoren die *Wanderungssalden* und die *Beschäftigtenentwicklung* zwischen den Jahren 2000 und 2006 herangezogen. Die Wanderungssalden sind ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmärkte; sie korrelieren mit den Baufertigstellungen und der Bevölkerungsentwicklung. Die Beschäftigtenentwicklung bildet eine zusätzliche sozioökonomische Komponente, die auch gegenwärtige Trends in der wirtschaftlichen Entwicklung gut abbilden kann. Datenbasis war jeweils das Wohnungsmarktbeobachtungssystem des BBSR. Die 383 Gemeinden, in denen die befragten Wohnungsgenossenschaften ihren Verwaltungssitz haben, wurden anhand der Indikatoren in drei etwa gleich große Gruppen eingeteilt, die bezogen auf die beiden Indikatoren Beschäftigtenentwicklung und Wanderungssalden eher negative (1), neutrale (2) oder positive (3) Trends in den Gemeinden widerspiegeln. Dabei handelt es sich also nicht um absolute Entwicklungstrends, sondern relative Einschätzungen, die sich auf diese Gemeinden beziehen. Daraus wurden über mehrere Zuordnungsschritte insgesamt drei Gemeindetypen zusammengefasst, die dann (1) als schrumpfend, (2) als stagnierend und (3) als wachsend bezeichnet wurden⁴.

Um die Auswirkungen des Marktumfelds einbeziehen zu können, wurden anhand von *Indikatoren auf Gemeindebasis* Typen des Marktumfeldes gebildet (siehe Kasten). Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich in Großstädten (und insbesondere in den Stadtstaaten) die Marktbedingungen auch innerhalb der Gemeindegrenzen zum Teil erheblich unterscheiden.

4.4 Zwischenfazit der Entwicklung der Rahmenbedingungen und der Situation der Wohnungsgenossenschaften

Die im vorangegangenen Kapitel dargestellten Rahmenbedingungen sowie die strukturellen Veränderungen der Wohnungsgenossenschaften sind für die Bewertung von Umsetzungserfolgen, Reichweite und Wahrnehmung der Empfehlungen der Expertenkommission von grundlegender

4 Die Kategorien von jährlichen Wanderungssalden umfassten (1) bis -3,5, (2) über -3,5 bis 2, (3) über 2 Personen je 1000 Einwohner. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen wurde ebenfalls in drei Gruppen eingeteilt: (1) bis -12 Prozent, (2) über -12 Prozent bis -4 Prozent, (3) über -4 Prozent.

Bedeutung. Sie liefern darüber hinaus Hinweise auf die Weiterentwicklung genossenschaftlichen Wohnens seit der Arbeit der Expertenkommission.

Die Auswertung wichtiger Strukturdaten zeigt, dass die Ergebnisse der von der Expertenkommission beauftragten Analyse zur Situation der Wohnungsgenossenschaften keiner grundlegenden Revidierung bedürfen. Die Situation der Wohnungsgenossenschaften hat sich im Zeitraum zwischen 2001 und 2007 nur wenig verändert. Die wichtigste Veränderung ist die Verbesserung der wirtschaftlichen Situation in den Genossenschaften der neuen Länder, insbesondere durch die Verringerung von Leerständen und die Verbesserung der bilanziellen Situation.

5. Bewertung und Umsetzung der Empfehlungen nach Themenfeldern

Die folgenden Unterkapitel dienen der Darstellung der Evaluierungsergebnisse, gegliedert nach den inhaltlichen Zielsetzungen der Empfehlungen. Sie geben den in der Evaluierung erhobenen Stand der Wahrnehmung, Bewertung und Umsetzung der Empfehlungen in jenen Handlungsfeldern wieder, die als Schwerpunkte der Evaluierung identifiziert wurden. Vorangestellt und begründet wird im folgenden Unterkapitel, welche Empfehlungen nicht in die weitere Untersuchung einbezogen wurden sowie welche Schwerpunkte gesetzt wurden.

5.1 Aktualität der Empfehlungen und Schwerpunktsetzung

In diesem Abschnitt wird dargestellt und begründet, welche Empfehlungen nicht in die weitere Untersuchung einbezogen wurden sowie welche Schwerpunkte gesetzt wurden.

Eine der zentralen Leitfragen der Evaluierung betrifft die Aktualität der jeweiligen Empfehlung der Expertenkommission sowie ihre Relevanz hinsichtlich der Inhalte, Adressaten sowie Zielsetzungen. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die in Kap. 4.1 beschriebenen Veränderungen zentraler Rahmenbedingungen. Die Prüfung von Aktualität und Relevanz stellt zusammen mit der Festlegung thematischer Schwerpunkte den ersten Arbeitsschritt der Evaluierung dar.

5.1.1 Prüfung der Aktualität und Relevanz

Wichtige Dokumente im Zusammenhang mit der Prüfung der Aktualität und Relevanz der Empfehlungen sind Stellungnahmen des GdW, der Regionalverbände und des Bundesarbeitskreises Wohnungsgenossenschaften sowie die öffentlich-mediale Berichterstattung über die Expertenkommission. Berücksichtigt werden auch die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Entwicklungen und Veränderungen der Rahmenbedingungen, insbesondere um diejenigen Empfehlungen festzustellen, welche wegen veränderter Rahmenbedingungen nicht umsetzbar waren. Tabelle 16 zeigt, welche Empfehlungen als Ergebnis dieser Analyse von der weiteren Evaluierung ausgeschlossen wurden. Zumeist zielten diese auf eine Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen, die jedoch nicht erfolgte. Andere Empfehlungen wurden hinfällig, weil ihre rechtliche Grundlage entfiel.

Tabelle 16: Nicht vertieft untersuchte Empfehlungen

Empfehlungen	Grund
Kapitalanlagegesellschaft für kleinere Wohnungsgenossenschaften	Empfehlung wurde nicht umgesetzt
Stille Beteiligung in Kapitalanlagegesellschaften	Keine Novellierung des Investmentmodernisierungsgesetzes
Basisförderung durch Zuschussprogramm bei Wohnungskäufen	Keine Umsetzung erfolgt
Modifikation § 17 EigZuG	Abschaffung des EigZuG
Förderung der Dauerwohnrechte für Familien	Nach Streichung des EigZuG hinfällig
Abschaffung der Nachversteuerung stiller Reserven	Keine Änderung des KStG § 13 Sätze 2 bis 11. erfolgt
Körperschaftssteuerneutrale Behandlung der Rückgewähr von Einlagen	Keine Änderung erfolgt
Grunderwerbssteuerbefreiung bei Fusionen	War bis 1.7.2006 befristet
Beibehaltung Wohngeld	Wohngeld wurde beibehalten

Die *Gründung einer gemeinschaftlichen Kapitalanlagegesellschaft für kleinere Genossenschaften* stellte eine der Empfehlungen an die Wohnungsgenossenschaften zur Altersvorsorge dar (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 703). Mit der Idee wurde die Empfehlung an den Gesetzgeber verbunden, die Wiederaufnahme stiller Beteiligungen in § 88 des Investmentgesetzes (InvG) zu prüfen (ebd.: 674 f.). Eine Umsetzung wurde bereits in den Stellungnahmen zur Expertenkommission als unrealistisch erachtet (vgl. GdW 2004b: 14) und ist nicht erfolgt.

Während der Arbeit der Expertenkommission gab es verschiedene Überlegungen der Bundesregierung zur Modifizierung der Eigentumsförderung. Eine der Überlegungen bestand in der Aufgabe des individuellen Rechtsanspruchs, der zugunsten eines an bestimmte Zielsetzungen gebundenen Investitionsprogramms (Zuschussprogramm) aufgegeben werden sollte (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 666). Hieran knüpfte eine Empfehlung an die Politik zur *Basisförderung im Rahmen des Zuschussprogramms* (ebd.: 675 ff.) an. Dieses Zuschussprogramm wurde jedoch nicht umgesetzt. Im Rahmen dieser Evaluierung erfolgte daher keine weitere Analyse dieser Empfehlung.

Statt einer Modifikation der Eigenheimzulage erfolgte mit Wirkung zum 1.1.2006 deren vollständige Abschaffung⁵. Damit wurde auch den Empfehlungen zur Modifikation von § 17 Eigenheimzulagegesetz (ebd.: 679 f.) sowie zur Förderung von Dauerwohnrechtsangeboten für Familien (ebd.: 685) ihre Grundlage entzogen. In der Vorabanalyse sowie im Zuge des ersten Fachgesprächs wurde darüber hinaus deutlich, dass die Einräumung von Dauerwohnrechten in der Praxis eine untergeordnete Rolle spielte. Auch die Ergebnisse der Befragung bestätigten diese Einschätzung.

Ebenfalls an den Gesetzgeber gerichtet war die Empfehlung zur Abschaffung der *Nachversteuerung stiller Reserven* im Falle der Veräußerung von Grundbesitz durch ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen⁶ (ebd.: 681 f.). In Stellungnahmen sowie in der Diskussion der Evaluierungsergebnisse im zweiten Fachgespräch wurde auf die Bedeutung der entsprechenden Regelungen als Hemmnis für eine Übernahme öffentlicher Wohnungsbestände durch Wohnungsgenossenschaften hingewiesen (vgl. GdW 2004d: 9). Auf eine weitere Änderung des KStG zielte die Empfehlung zur körperschaftssteuerneutralen Behandlung bei der Rückgewähr von Einlagen⁷ (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 682). Eine Anpassung des Gesetzes ist bislang nicht erfolgt.

Die Empfehlung der Expertenkommission zu einer unbefristeten und auf die alten Länder ausgedehnten *Grunderwerbssteuerbefreiung* bei Fusionen zielte auf die Stärkung der betriebswirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Wohnungsgenossenschaften (ebd.: 685 f.). Von 2004 bis 2006 galt eine befristete Befreiung in den neuen Ländern (vgl. Kap. 4.1.2). Eine Verstärkung der Befreiung und Ausweitung auf die alten Länder ist nicht vorgesehen.

Die Empfehlung zur *Beibehaltung des Wohngeldes* (ebd.: 687) ist als vorsorgliche Forderung im Zuge der Diskussion um eine Änderung des Wohngeldgesetzes zu sehen. Mit der Neufassung des

5 Vgl. Gesetz zur Abschaffung der Eigenheimzulage vom 22.7.2005.

6 Sätze 2 bis 11 des § 13 KStG.

7 § 38 KStG.

Wohngeldgesetzes vom 1.9.2009 und der vorangegangenen Wohngeldreform 2008 wurde das Fortbestehen der Subjektförderung sichergestellt und mit Leistungsverbesserungen verbunden.

5.1.2 Thematische Schwerpunkte der Evaluierung

Aufgrund des großen Themenspektrums der Empfehlungen war in einem zweiten Schritt eine Schwerpunktsetzung erforderlich. Die Auswahl der Themenschwerpunkte erfolgte im Rahmen eines Fachgesprächs (vgl. Kap. 2.5) mit Expertinnen und Experten aus den Adressatengruppen der Empfehlungen. Als Vertiefungsschwerpunkte von besonderer Aktualität wurden folgende Themenbereiche identifiziert:

- *Marktgerechte Weiterentwicklung/Stabilisierung der Unternehmen* (Kap. 5.2):
Als Orientierung für die Geschäftspolitik einer Genossenschaft ist die Kenntnis der Entwicklung des Marktumfeldes notwendig. Wohnungsgenossenschaften müssen im Spannungsfeld zwischen marktwirtschaftlicher und Mitgliederorientierung klären, ob eine Ausrichtung auf neue Mitgliederkreise erforderlich ist und welche Maßnahmen über das Wohnungsangebot hinaus erforderlich sind, um das Produkt „genossenschaftliches Wohnen“ attraktiv zu gestalten. Bei der Evaluierung müssen daher auch unterschiedliche Marktconstellations berücksichtigt werden.
- *Öffentliche Wahrnehmung von Wohnungsgenossenschaften* (Kap. 5.3):
Die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens, insbesondere die Verbindung von unternehmerischem Sachverstand mit sozialer Verantwortung und lokalem Engagement, gilt es stärker nach außen zu kommunizieren, vor allem gegenüber den Kommunen. Auch nach innen bedarf es einer stärkeren Kommunikation, um die Bereitschaft zu ehrenamtlichem Engagement insbesondere in den Gremien der Genossenschaften zu fördern.
- *Wohnungsgenossenschaften in der Stadtentwicklung und im Stadtumbau* (Kap. 5.4):
Von hoher Bedeutung für die marktgerechte Weiterentwicklung der Genossenschaft ist die Abstimmung mit den Kommunen über Themen der Stadtentwicklung, des Wohnungsbaus und auch der Infrastrukturplanung. Für Kommunen ist es umgekehrt bedeutsam, auch Wohnungsgenossenschaften als Partner in die Planung und am Wohnungsmarkt einzubeziehen. In diesem Zusammenhang stellt sich unter anderem die Frage, inwieweit sich Wohnungsgenossenschaften anders verhalten als andere Akteure am Wohnungsmarkt.
- *Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften* (Kap. 5.5):
Grundsätzlich ist hier die Frage von Interesse, inwieweit die von der Expertenkommission entwickelten Altersvorsorgeprodukte für Genossenschaften deren Zukunftsfähigkeit tatsächlich verbessern. Darüber hinaus ist eine Überprüfung der betreffenden Kommissionsempfehlungen hinsichtlich des Anpassungsbedarfs an die heutigen Rahmenbedingungen erforderlich. Hier ist insbesondere die Einführung der genossenschaftlichen Eigenheimrente („Wohn-Riester“) zu nennen.
- *Novelle des Genossenschaftsgesetzes* (Kap. 5.6):
Im Rahmen der Evaluierung erfolgt eine Überprüfung der für Wohnungsgenossenschaften besonders relevanten Änderungen des Genossenschaftsgesetzes.

Die folgenden Unterkapitel umfassen die Darstellung und Auswertung der Befragungsergebnisse, gegliedert nach den genannten Schwerpunktsetzungen der Evaluierung und differenziert nach den in Kapitel 4.3 vorgestellten Genossenschaftstypen.

5.2 Marktgerechte Weiterentwicklung der Unternehmen

Wohnungsgenossenschaften und ihre Bestände müssen sich am Wohnungsmarkt behaupten können. Die marktgerechte Weiterentwicklung ist nach Ansicht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften eine zentrale Herausforderung. Entsprechend bildet sie auch in den Empfehlungen einen Schwerpunkt.

Zu den Empfehlungen an die Wohnungsgenossenschaften in diesem Themenfeld zählen

- die systematische Analyse der Mitgliederstruktur,
- die laufende Beobachtung der Marktentwicklung,
- die Optimierung der Finanzstruktur,
- die Entwicklung von Marketingkonzepten für Wohnungsbestand und Neubau,
- spezielle Entwicklungskonzepte für Nachkriegsbestände sowie
- die Gewinnung von Familien durch die Einräumung von Dauerwohnrechten.

5.2.1 Markt und Mitgliederanalysen

Wohnungsgenossenschaften sind als Akteure des Wohnungsmarktes auf die Kenntnis ihres Marktumfeldes, aber auch der Entwicklung ihrer eigenen Bestände angewiesen. Nur so können die aktuellen und künftigen Bedarfe an den eigenen Wohnungsbestand ermittelt und abgeschätzt werden, wo es beispielsweise Anpassungsbedarf bei der Wohnungsausstattung, Größenstruktur, bei der Erweiterung des Dienstleistungsangebotes und beim Wohnumfeld gibt.

Zu den zentralen Empfehlungen der Expertenkommission in Bezug auf die marktgerechte Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsangebotes zählen die systematische Analyse der Mitgliederstruktur sowie eine laufende Beobachtung der Marktentwicklung im Umfeld der Genossenschaft.

Die Empfehlungen zur marktgerechten Weiterentwicklung des Wohnungsangebots stimmen mit den Positionen der wohnungswirtschaftlichen Verbände überein. Auch der GdW zählt die systematische Analyse der Mitgliederstruktur, die laufende Beobachtung des Marktes sowie die Anpassung des Unternehmens an die neuen Herausforderungen und Entwicklungen zu den Voraussetzungen für eine künftig weiter erfolgreiche Tätigkeit der Wohnungsgenossenschaften (Vgl. GdW 2006a: 7)

-
- Empfehlung: Systematische Analyse der Mitgliederstruktur
 - Analyse des Altersdurchschnitts/Anteils Älterer für eine mitgliederorientierte Entwicklung der Wohnungsbestände
 - Schwerpunkt Altersstruktur zur Entwicklung von Wohn- und Serviceangeboten
 - Die Analyse der Altersstruktur und Haushaltsgröße für die Erfassung und Ableitung sich ändernder Wohnwünsche
 - Erfassung der Pluralisierung der Lebensstile zur Weiterentwicklung und Anpassung des Wohnungsbestandes
 - Empfehlung: Laufende Beobachtung der Marktentwicklung
 - Erfassung systematischer Informationen über Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zur Beurteilung der regionalen Nachfrage
 - Erfassung der qualitativen und quantitativen Veränderung des regionalen Wohnungsangebots zur Einordnung des eigenen Bestands und Einschätzung der Zukunftsperspektiven
 - Zur Erstellung differenzierter Modernisierungs- bzw. Umbaukonzepte
 - Wohnraumanpassung an Mitgliederwünsche
 - Wohnraumanpassung unter Berücksichtigung des Generationenwechsels der Mitgliedschaft
 - Wohnraumentwicklung für potenzielle Nachfrager
-

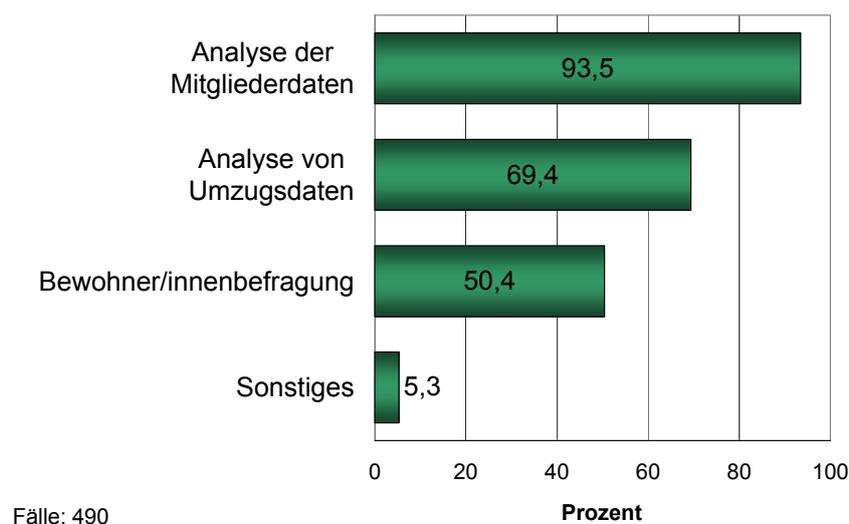
Im Rahmen der schriftlichen Befragung wurden die Wohnungsgenossenschaften gefragt,

- inwieweit sie die Empfehlungen der Expertenkommission umgesetzt hatten, eine Analyse der Mitgliederstruktur vorzunehmen, und welche Daten sie dafür auswerteten,
- inwieweit sie eine systematische Aufbereitung der regionalen Nachfrage vornahmen,
- unter welchen Aspekten sie ihren Wohnungsbestand auf dessen Marktkonformität und Wiedervermietbarkeit hin untersuchten,
- wie sie die Entwicklung des Marktumfeldes und die eigene Entwicklung im Verhältnis dazu einschätzten,
- welche Konsequenzen sie aus der Analyse der Daten zu Mitgliederstruktur und Marktentwicklung für die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft zogen und
- welche Maßnahmen zur Entwicklung des eigenen Bestandes in den nächsten fünf Jahren geplant waren.

Die Auswertung der Befragung ergab, dass vier von fünf Wohnungsgenossenschaften eine *systematische Mitgliederanalyse* durchführen bzw. planen. 2003 traf dies nur für jede zweite Wohnungsgenossenschaft zu (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 208 f.). In der Bewertung der Relevanz und im Umsetzungsgrad dieser Empfehlung gibt es deutliche Unterschiede in Abhängigkeit von der Größe der Genossenschaft. Mehr als die Hälfte aller kleinen Genossenschaften unter 100 Wohnungen bezeichnet diese Empfehlung als nicht relevant, während dies bei Genossenschaften mit über 2.500 Wohnungen nur 1,7 Prozent sind. In Bezug auf das Marktumfeld sind keine Unterschiede in der Bewertung der Relevanz, wohl aber im Grad der Umsetzung der Empfehlung erkennbar: In schrumpfenden Gemeinden haben über 70 Prozent der befragten Genossenschaften bereits eine systematische Mitgliederanalyse vorgenommen, in stagnierenden und wachsenden Gemeinden nur etwa die Hälfte.

Wichtigstes *Instrument bei der Analyse der Mitgliederstruktur* ist die Auswertung der Mitgliederdaten (vgl. Abbildung 11). Auch eine Auswertung von Umzugsdaten zählt für die meisten dieser Genossenschaften zu einer Analyse der Mitgliederstruktur. Insbesondere die mittleren und großen Genossenschaften nutzen diese Daten. Mitglieder- oder Bewohnerbefragungen führen überwiegend größere Genossenschaften durch.

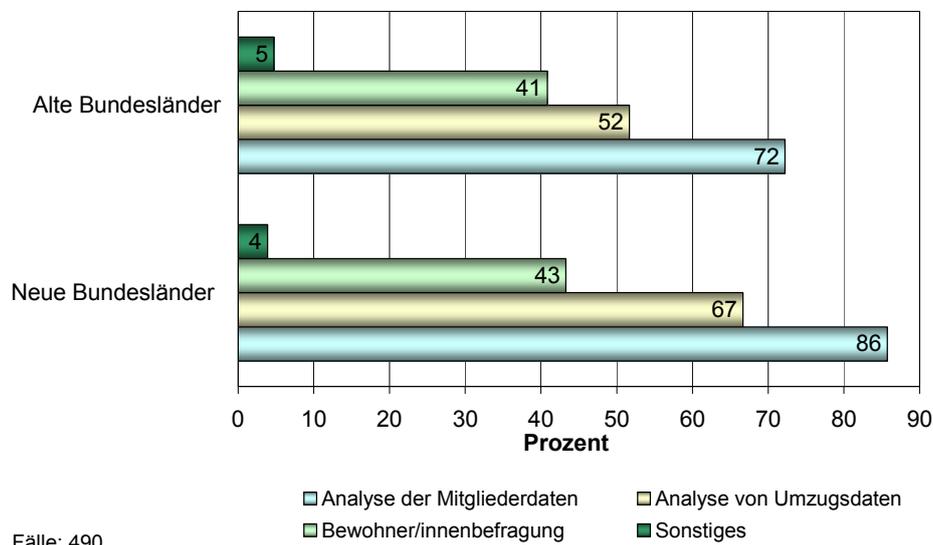
Abbildung 11: Systematische Analyse der Mitgliederstruktur



Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Aus den Befragungsergebnissen geht außerdem hervor, dass bei Genossenschaften in den neuen Ländern eine Analyse der Mitgliederdaten verbreiteter ist als bei jenen in den alten Ländern. Auch zeigt sich, dass Genossenschaften mit erhöhtem Leerstand sehr viel häufiger als andere Genossenschaften eine Analyse von Umzugsdaten vornehmen.

Abbildung 12: Systematische Analyse der Mitgliederstruktur nach alten und neuen Ländern



Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Die von der Expertenkommission empfohlene systematische Analyse der Mitgliederstruktur ist nach den Ergebnissen dieser Befragung weit verbreitet. Erkennbar ist ein Zusammenhang zwischen Umsetzungsgrad und Größe der Wohnungsgenossenschaft. In kleinen Genossenschaften wird ein formalisiertes Vorgehen bei der Analyse seltener als erforderlich erachtet, weil die Kenntnis über die Mitgliederstruktur als implizites Wissen bei den handelnden Akteuren vorliegt. Ein Zusammenhang zwischen Marktumfeld und Mitgliederanalyse ist lediglich in Bezug auf den Umsetzungsgrad, nicht jedoch in Bezug auf die Relevanzeinschätzung zu erkennen.

Der Stellenwert, der einer *Beobachtung des regionalen Marktumfeldes* beigemessen wird, steht dagegen in Zusammenhang mit den regional unterschiedlichen Bedingungen des Wohnungsmarktes: Von Genossenschaften in schrumpfenden Gemeinden wird er höher eingeschätzt als in stagnierenden oder wachsenden. Noch deutlicher sind aber die Unterschiede zwischen ostdeutschen und westdeutschen Genossenschaften. Die Einschätzung der Relevanz der Empfehlung nimmt außerdem mit der Größe der Genossenschaft zu. In Expertengesprächen wurde als Erklärung unter anderem auf das fehlende Anpassungspotenzial der Bestände kleiner Genossenschaften verwiesen.

Ein wichtiger Schritt zur Anpassung an die Markterfordernisse ist eine Untersuchung des Wohnungsbestandes auf *Marktkonformität und Wiedervermietbarkeit*. Insbesondere die Erfassung des Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs zählt diesbezüglich zur gängigen Praxis in den befragten Wohnungsgenossenschaften (86,2 Prozent). Ebenfalls weit verbreitet sind die Untersuchung der Bestandsqualität (72,5 Prozent) sowie die Analyse der Standortqualitäten (70,6 Prozent). Wohnungsgenossenschaften, die von erhöhtem Leerstand betroffen waren, beziehen verstärkt die Standortqualitäten des Wohnungsbestandes sowie die Perspektive der Nachfrageentwicklung in ihre Analyse ein.

5.2.2 Strategische Weiterentwicklung der Geschäftspolitik

Die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften sah eine zentrale Herausforderung für die Sicherung der Zukunftsfähigkeit von Wohnungsgenossenschaften in der Entwicklung von Strategien, die der Marktentwicklung gerecht werden. An erster Stelle ging es dabei um die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes als Basis der wirtschaftlichen Aktivitäten (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 254). Die Expertenkommission empfahl, die Aufstellung der Konzepte in Abhängigkeit von der regionalen soziodemographischen Entwicklung mit einer starken Zielgruppenorientierung zu verbinden (ebd.: 697).

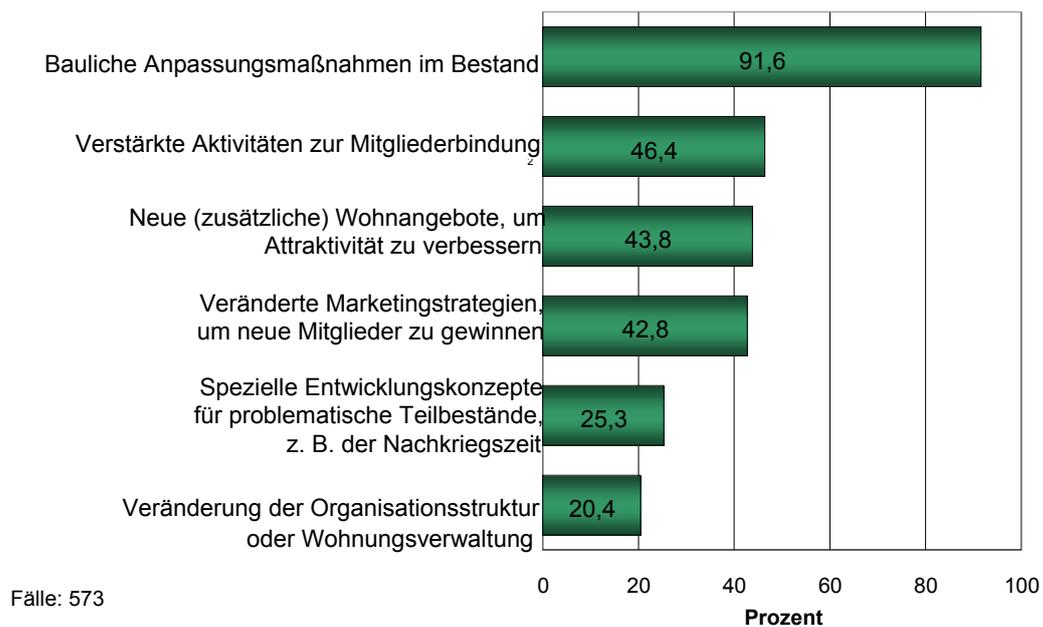
-
- Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften zur Entwicklung von Marketingkonzepten für den Wohnungsbestand und Neubau
 - Entwicklung strategischer Konzepte zur langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit
 - Bestimmung geeigneter Nachfragergruppen
 - Bestandsanpassungen unter Berücksichtigung spezifischer Wohnwünsche
 - Erhöhung der Bekanntheit und Attraktivität der Wohnungsgenossenschaft
 - Potenziell relevante Nachfragergruppen
 - Jüngere und ältere Haushalte, Migranten, Familien, Wohngruppen
 - Differenzierung des Wohnungsangebots
 - Hochwertige Wohnräume für Ein- und Zweipersonenhaushalte mit mittleren und höheren Einkommen
-

Ausgehend von diesen Empfehlungen wurden in der schriftlichen Befragung die Wohnungsgenossenschaften gefragt,

- inwieweit ein strategisches Konzept für den Wohnungsbestand zur langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen entwickelt wurde,
- welche Nachfragesegmente im Zuge des Konzepts verstärkt angesprochen werden sollten.

In der Befragung wurde erhoben, welche *Konsequenzen aus der Analyse der Mitgliederstruktur* die Genossenschaften ziehen (vgl. Abbildung 13). Bauliche Anpassungsmaßnahmen im Bestand sind hierbei am weitesten verbreitet. Verstärkte Aktivitäten zur Mitgliederbindung, die von rund jeder zweiten Genossenschaft entfaltet werden, erfolgen insbesondere in Genossenschaften mit leicht erhöhtem Leerstand (sechs bis zehn Prozent). Auch veränderte Marktstrategien zur Gewinnung neuer Mitglieder erfolgen in Abhängigkeit von der Vermietungssituation: Je höher die Leerstandsquote ist, desto aktiver werden Genossenschaften bei der Ausrichtung ihrer Marktstrategie auf neue Mitglieder. Auch die Bindung vorhandener Mitglieder wird von Genossenschaften mit einem Leerstand über fünf Prozent deutlich häufiger als Konsequenz der Mitgliederanalyse genannt als von den übrigen Genossenschaften.

Abbildung 13: Konsequenzen aus der Analyse der Mitgliederstruktur



Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Der Vergleich mit dem Marktumfeld zeigt, dass jene Genossenschaften, die ihre Situation im überwiegend besser als das Marktumfeld einschätzen, vor allem bei der Schaffung neuer (zusätzlicher) Wohnungsangebote sowie bei verstärkten Aktivitäten zur Mitgliederbindung besonders aktiv sind. Genossenschaften, deren Situation überwiegend schlechter als die des Marktumfeldes ist, nehmen dagegen tendenziell seltener bauliche Anpassungen des Bestands vor bzw. schaffen neue Wohnungsangebote und ergreifen Maßnahmen zur Mitgliedergewinnung⁸.

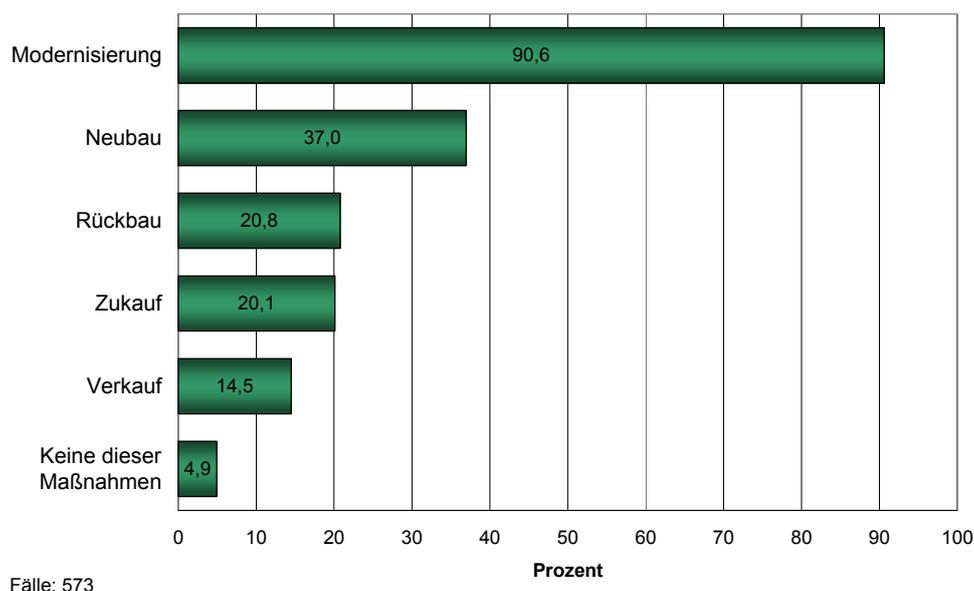
Für die *Nachkriegsbestände* stellte die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften Handlungsbedarf hinsichtlich der langfristigen Vermietbarkeit fest (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 697 f.). Nahezu die Hälfte des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes wurde zwischen 1949 und 1970 errichtet (vgl. Kapitel 2.3). In jeder dritten befragten Genossenschaft stammt mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes aus dieser Zeit. Nur in einem Viertel der Genossenschaften existieren für diese Bestände spezielle Konzepte. Mit zunehmender Größe des entsprechenden Wohnungsbestandes nimmt auch der Anteil der Genossenschaften zu, die spezielle Entwicklungskonzepte hierfür aufstellen.

Es kann festgehalten werden, dass im Rahmen der Kommissionsarbeit eine zusätzliche Sensibilisierung für dieses Bestandssegment erreicht wurde. Die Kommission hat hier eine gewisse Vorreiterrolle übernommen. Im Vergleich mit der Situation 2002 stellt heute der differenzierte Umgang mit diesen Beständen ein breit diskutiertes Thema dar. Beiträge zum Genossenschaftspreis Wohnen belegen zudem, wie die Genossenschaften in vermeintlich schwierigen Beständen attraktive Wohnangebote schaffen und gute städtebauliche Lösungen erzielen können.

Eine systematische Betrachtung des Themas wurde durch die Kommission gleichwohl nicht angestrebt. Denn neben den durch die Kommission besonders hervorgehobenen Beständen der 50er- und 60er-Jahre weisen auch jene der 70er-Jahre Handlungsbedarf auf. Dieser ist, ebenso wie in den Nachkriegsbeständen, in Abhängigkeit von der regionalen Marktsituation, vom Sanierungsstand und von den Wohnungsqualitäten sehr unterschiedlich ausgeprägt.

⁸ Allerdings sind die Fallzahlen in dieser Kategorie mit 19 Nennungen sehr gering.

Abbildung 14: Maßnahmen zur Bestandsentwicklung



Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Die *Weiterentwicklung des Wohnungsangebots* kann auf verschiedenen Wegen erfolgen (vgl. Abbildung 14). Die am weitesten verbreitete geplante Maßnahme besteht in der Modernisierung des Wohnungsbestandes. Mit großem Abstand folgen der Neubau von Wohnungen sowie der Zukauf. Etwa genauso viele Genossenschaften nehmen Bestandsanpassungen durch Rückbau vor. Knapp fünf Prozent planen keine der angegebenen Maßnahmen zur Bestandsanpassung für die nächsten fünf Jahre.

Die Aussagen über die Maßnahmen zur Bestandsentwicklung differieren regional sowie nach wirtschaftlicher Situation. Je angespannter die wirtschaftliche Lage bzw. das Marktumfeld ist, desto stärker orientieren sich die Maßnahmen der Genossenschaften in Richtung Rückbau und Verkauf. Auch gibt es einen Zusammenhang mit der Größe der Stadt: Genossenschaften in Großstädten legen bei der Bestandsentwicklung den Fokus auf den Neubau und Zukauf von Wohnungsbeständen, während in den Mittelstädten Verkauf und Rückbau überdurchschnittlich oft genannt werden. In kleineren Städten agieren Genossenschaften insgesamt zurückhaltender in Bezug auf Bestandsveränderungen. Der Schwerpunkt liegt hier noch stärker als insgesamt auf der Modernisierung und Instandsetzung vorhandener Bestände.

Als Ergebnis der Analyse von Marktumfeld und Mitgliederstruktur kann eine stärkere Ausrichtung der Geschäftspolitik auf bestimmte Zielgruppen erfolgen. Dies hatte die Expertenkommission in ihren Empfehlungen an die Wohnungsgenossenschaften in ähnlicher Weise formuliert (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 696 f.).

Die Befragungsergebnisse zeigen einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen Leerstandsbeeinträchtigung und der Umsetzung eines strategischen Konzeptes zur langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit. Strategische Konzepte werden dann als besonders wichtig angesehen, wenn Handlungsdruck infolge erhöhten Leerstands besteht.

Als Zielgruppen zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen stehen insbesondere Familien und Senior/innen im Mittelpunkt (vgl. Abbildung 15). Rund zwei Drittel der Genossenschaften planen eine verstärkte Ansprache beider Nachfragesegmente. Die Aktivitäten der Genossenschaften zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter und zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die Erfordernisse einer alternden Mitgliedschaft sowie Dienstleistungsangebote rund um das Wohnen stellen in diesem Zusammenhang einen wichtigen Beitrag zur marktgerechten Weiterentwicklung dar (vgl. Kapitel 5.5).

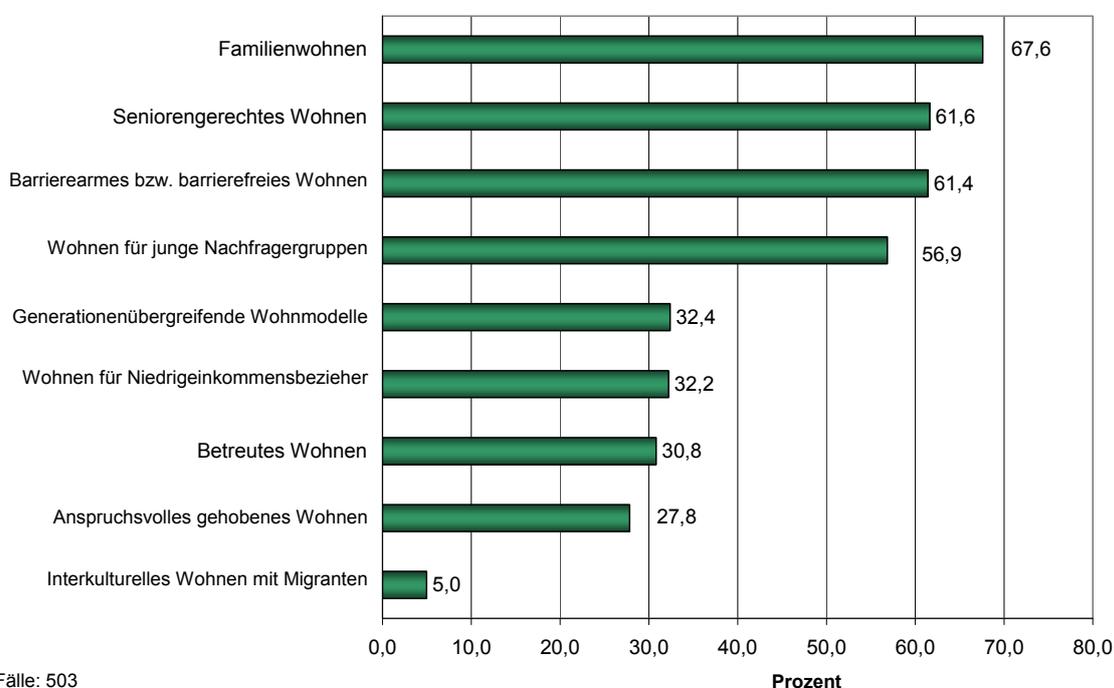
Jeweils rund ein Drittel der Genossenschaften gibt an, das Wohnungsangebot entweder an gehobenem Wohnen oder an Niedrigeinkommensbeziehern ausrichten zu wollen. Mit zunehmender Größe tendieren die Genossenschaften dabei stärker zu gehobenen Angeboten.

Insgesamt zeigen sich nur in wenigen Nachfragesegmenten Unterschiede zwischen Wohnungsgenossenschaften in den neuen und den alten Ländern. Einzig für das interkulturelle Wohnen mit Migrant/innen lassen sich deutliche Unterschiede erkennen. Fast alle Genossenschaften, die dieses Marktsegment verstärkt bedienen wollen, haben ihren Sitz in den alten Ländern. Der geringe Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den neuen Ländern liefert für diesen Unterschied eine Erklärung, nicht jedoch für das geringe Interesse der Genossenschaften insgesamt: Nur fünf Prozent aller Genossenschaften wollen dieses Nachfragesegment verstärkt ansprechen.

Genossenschaften in Groß- und Mittelstädten streben besonders häufig anspruchsvolles, gehobenes Wohnen als künftiges Nachfragesegment an. Umgekehrt werden Angebote für Niedrigeinkommensbezieher in diesen Größenklassen seltener geplant als in den übrigen.

Genossenschaften mit hohem Leerstand setzen stärker als andere auf Angebote betreuten Wohnens. Auch Familien stehen bei ihnen verstärkt im Fokus.

Abbildung 15: Nachfragesegmente bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes



Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

In den Expertengesprächen wurde hervorgehoben, dass sich Wohnungsgenossenschaften oft „oberhalb“ des geförderten Wohnungsmarktes positionieren. Weniger eine sehr geringe Miete am unteren Ende des Mietspreisspektrums als viel mehr das gute Preis-Leistungs-Verhältnis wurde als Erfolgsfaktor genossenschaftlichen Wohnens bezeichnet. Diese Einschätzung wurde auch durch die Präsentationen der Preisträger des Genossenschaftspreises im Rahmen des GdW-Genossenschaftskongresses am 13. und 14.1.2009 bestätigt⁹.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, marktgerechte Strategien zur Entwicklung des Wohnungsbestandes auf der Basis einer stärkeren Zielgruppenorientierung zu entwickeln, von einem Großteil der Wohnungsgenossenschaften umgesetzt werden. Den Schwerpunkt bei der Umsetzung der Strategien

⁹ Vgl. Vorträge von Dagmar Kierner und Dr. Jürgen Hesse.

bilden dabei Maßnahmen im Bestand, die auf eine stärkere Ansprache sowohl junger Nutzergruppen als auch älterer Bewohner zielen. Die strategische Ausrichtung der Genossenschaften zielt damit nicht auf eine Spezialisierung auf bestimmte Zielgruppen, sondern auf eine Diversifizierung des Wohnungsbestandes. Inwieweit diese Aktivitäten damit tatsächlich eine marktgerechte Strategie abbilden, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Es wird aber deutlich, dass das strategisch-konzeptionelle Handeln im Sinne dieser Empfehlung „angekommen ist“.

5.2.3 Instrumente zur Finanzierungsoptimierung

Als eine der zentralen Herausforderungen für die Wohnungsgenossenschaften identifizierte die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften die Bewältigung von Finanzierungsproblemen (Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 453 ff.). Sie wies auf eine sich vergrößernde Finanzierungslücke angesichts eines steigenden Investitionsbedarfs und rückläufiger Finanzierungsquellen (ebd.: 455 ff.) sowie die Notwendigkeit einer differenzierten Herangehensweise angesichts der Finanzierungsnotwendigkeiten hin. Hervorgehoben wurden die spezifischen Finanzierungsbedarfe von Genossenschaften in der Gründungsphase, von kleinen und in den neuen Ländern operierenden Genossenschaften sowie von solchen, die im Zusammenhang mit der Neupositionierung am Wohnungsmarkt stehen (ebd.: 468 ff.).

-
- Empfehlungen zur Optimierung der Finanzierungsstruktur und Stärkung der Eigenkapitalbasis
 - Portfolio-Management und bewusste Ableitung der Finanzierungskosten
 - Finanzierungsstrategie unter Berücksichtigung von Basel II
 - Interne Systeme, Transparenz, Bonitätsmanagement
 - Alternativen zur derzeitigen Finanzierung
 - Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile, Spareinrichtung, Hereinnahme hybriden Kapitals über Genussrechte, stille Beteiligungen
 - Finanzierungs Kooperationen
 - Integration von Konzepten zur Altersvorsorge als Anreiz für zusätzliche Finanzierungen
 - Investitionsplan und daraus folgendes langfristig orientiertes Kostenmanagement/ergänzt durch kurzfristige Finanzierungsinstrumente
 - Bei Grundpfandrechtlich besicherten Krediten Aktualisierung der Objektbewertung und Professionalisierung des Beleihungsmanagements
 - Optimierung der Zins- und Laufzeitstruktur bei Kreditportefeuilles
 - Möglichkeiten der Gründung von Spareinrichtungen prüfen
 - Fremdkapital durch Einlagen von Mitgliedern
 - Zusatznutzen Bindung an die Wohnungsgenossenschaft
 - Durch Dividendenzahlung Mitgliederbindung erhöhen
 - Dividendenzahlung auf die Einlage erhöht die Bindung an die Wohnungsgenossenschaft und die Bereitschaft, in größerem Umfang Genossenschaftsanteile zu zeichnen
-

Die Empfehlungen zur Optimierung der Finanzstrukturen und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis umfassten einerseits klassische finanzwirtschaftliche Instrumente, wie sie allen Wohnungsunternehmen zugänglich sind. Andererseits gab es auch eine Reihe genossenschaftsspezifischer Empfehlungen. Dazu zählt die Möglichkeit der Gründung oder Nutzung von Spareinrichtungen, die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile und Fördermitgliedschaften sowie Finanzierungsmodelle im Rahmen genossenschaftlicher Altersvorsorge (vgl. Kapitel 5.5.3).

Im Zuge der schriftlichen Befragung wurden die Wohnungsgenossenschaften gefragt,

- welche Relevanz sie der Empfehlung zur Verbesserung der Finanzstruktur beimaßen und inwieweit sie diese bereits umgesetzt haben,
- welche Instrumente bzw. Wege sie bei der Optimierung der Finanzierungsstrukturen nutzen,

- ob die Absicht bestand, eine eigene Spareinrichtung zu gründen bzw. ob es ein wichtiges Hemmnis gab, das einer Gründung entgegenstand,
- inwieweit und zu welchen Bedingungen eine Dividendenzahlung oder genossenschaftliche Rückvergütung erfolgte.

Neue Wege zur Verbesserung der Finanzstruktur

Laut den Ergebnissen der Genossenschaftsbefragung hat über die Hälfte der Wohnungsgenossenschaften die *Empfehlung zur Verbesserung der Finanzstruktur* bereits umgesetzt. Je größer die Genossenschaften sind, desto höher ist der Umsetzungsgrad. Er reicht von 22 Prozent der Wohnungsgenossenschaften mit unter 100 Wohnungen bis zu 91,5 Prozent der Wohnungsgenossenschaften mit 5.000 und mehr Wohnungen. 37,7 Prozent der Wohnungsgenossenschaften unter 100 Wohnungen und rund ein Viertel der beiden nächst höheren Klassen halten eine Optimierung der Finanzstruktur für nicht relevant.

Mit der Unterstützung bei der Finanzoptimierung durch die Wohnungsverbände zeigen sich die Wohnungsgenossenschaften (bei geringer Fallzahl) überwiegend zufrieden oder sehr zufrieden. Allerdings sieht rund ein Viertel der antwortenden Genossenschaften die Unterstützung durch die Verbände als kein relevantes Themenfeld an.

Die befragten Wohnungsgenossenschaften setzen überwiegend klassische *Instrumente der Finanzoptimierung* wie den Investitionsplan, striktes Kostenmanagement, die Verbesserung von Konditionen bei Finanzpartnern und das Management der Kreditportfolios ein. Der höhere Stellenwert dieser Instrumente gegenüber genossenschaftsspezifischen Finanzierungen wurde in Experteninterviews vor allem mit dem höheren Finanzvolumen, der besseren Planbarkeit von Kapitalzu- und -abflüssen und den zum Zeitpunkt der Befragung relativ günstigen Kapitalmarktbedingungen begründet.

Die Expertenkommission erarbeitete in ihren Empfehlungen auch konkrete Vorschläge für innovative Finanzierungsinstrumente. Diese *genossenschaftsspezifischen Finanzierungsmöglichkeiten* können einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens leisten. Sie stellen einen Wettbewerbsvorteil bei der Erschließung neuer Finanzquellen insbesondere zur Stärkung der Eigenkapitalbasis dar und helfen damit auch, die Kapitalmarktabhängigkeit zu verringern. Zu den vorgeschlagenen Instrumenten, deren Bewertung und Umsetzung im Zuge der Evaluierung untersucht wurde, zählen

- zusätzliche Geschäftsanteile der Mitglieder,
- die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen oder Genussscheinen,
- Fördermitgliedschaften,
- die Aufnahme von stillen Gesellschaftern oder investierenden Mitgliedern.

Rund ein Viertel aller befragten Wohnungsgenossenschaften nutzt eines oder mehrere dieser Instrumente. Junge Genossenschaften operieren stärker als die übrigen Genossenschaften damit. 44 Prozent aller Wohnungsgenossenschaften dieses Typs bieten zusätzliche Geschäftsanteile für Mitglieder an. Etwa jede vierte junge Genossenschaft nimmt Fördermitglieder oder stille Gesellschafter auf, während dies insgesamt nur auf 6,7 resp. 5,4 Prozent aller Wohnungsbaugenossenschaften zutrifft. Dies ist vor dem Hintergrund der ohnehin hohen Pflichtanteile bemerkenswert, die bei jungen, expandierenden Genossenschaften häufig zu zeichnen sind.

Auch ein Zusammenhang mit der Größe der Genossenschaft ist zu erkennen: Zusätzliche Geschäftsanteile, Fördermitgliedschaften und die Aufnahme investierender Mitglieder sind schwerpunktmäßig Finanzierungsinstrumente von kleinen Genossenschaften. Wegen der großen Schnittmenge gilt dies auch für ausschließlich ehrenamtlich geführte Wohnungsgenossenschaften (vgl. Tabelle 17). Die Analyse zeigt weiterhin, dass diese Fallgruppe seltener die klassischen Instrumente zur Verbesserung der Finanzsituation nutzte.

Genossenschaftsspezifische Finanzierungsinstrumente werden überwiegend von Genossenschaften mit keinem oder nur geringem Leerstand (unter fünf Prozent) genutzt.

Tabelle 17: Nutzung von Instrumenten bei der Optimierung der Finanzstruktur in ehrenamtlich geführten Genossenschaften (in Prozent)

Instrument	Ehrenamtliche Genossenschaften	Genossenschaften Gesamt
„Klassische“ Instrumente der Immobilien- und Wohnungswirtschaft		
▪ Aktualisierung der Objektbewertung	18,9	47,7
▪ Striktes Kostenmanagement	55,7	65,3
▪ Verbesserung der Konditionen bei Finanzierungspartnern	33,0	61,4
▪ Beleihungsmanagement	5,4	27,1
▪ Investitionsplan	50,9	78,5
▪ Anpassung der Zins- und Laufzeitstruktur an Kreditportfolios	24,5	53,4
Genossenschaftsspezifische Instrumente		
▪ Zusätzliche Geschäftsanteile für Mitglieder	23,6	21,0
▪ Inhaberschuldverschreibungen	0,9	3,5
▪ Ausgabe von Genussscheinen	0,9	1,3
▪ Fördermitglieder	7,5	6,7
▪ Stille Gesellschafter	0,9	0,6
▪ Investierende Mitglieder	7,5	5,4

Deutsches Institut für Urbanistik 

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Genossenschaften aus den neuen Ländern betreiben häufiger als jene aus dem alten Bundesgebiet eine Optimierung der Finanzierungsstruktur (59,7 gegenüber 48,6 Prozent). In den alten Ländern ist der Anteil jener Genossenschaften größer, die hierfür keine Relevanz sehen (21,1 Prozent in den alten Ländern, 14,9 Prozent in den Neuen Ländern). Dies ist angesichts der insgesamt problematischeren Marktentwicklung in den neuen Ländern auf einen Zusammenhang mit dem Marktumfeld zurückzuführen. Genossenschaften in schrumpfenden Regionen schätzen die Relevanz der Empfehlung höher ein als solche in stagnierendem oder wachsendem Umfeld.

Mit Blick auf die eingesetzten Instrumente zur Finanzoptimierung fällt auf, dass Genossenschaften aus den neuen wie aus den alten Ländern vorwiegend auf klassische Instrumente der Finanzoptimierung setzen, genossenschaftsspezifische Instrumente jedoch überwiegend von Genossenschaften aus den alten Ländern angewandt werden. Auch in diesem Fall ist ein Zusammenhang mit dem Marktumfeld zu erkennen: Mit Ausnahme von Inhaberschuldverschreibung werden genossenschaftsspezifische Finanzierungsinstrumente überwiegend in Genossenschaften eingesetzt, die in wachsenden Gemeinden tätig sind.

Gründung von Spareinrichtungen, Dividenden und Rückvergütungen

Als Instrumente zur Mitgliederbindung und Verbesserung der Finanzstruktur empfahl die Expertenkommission die Gründung von Spareinrichtungen sowie die Zahlung einer Dividende oder genossenschaftlicher Rückvergütung (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 701 f.).

Spareinrichtungen stellen ein genossenschaftsspezifisches Finanzierungsinstrument dar, das auf das Einlagengeschäft mit Genossenschaftsmitgliedern und ihren Angehörigen beschränkt ist. Die Einlagen werden über den Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen besichert. Darüber hinaus unterliegen die Spareinrichtungen für die Gründung und den Betrieb den Aufsichtsregelungen des Bundesaufsichtsamts für Finanzdienstleistungen (BaFin).

Bereits die Expertenkommission wies darauf hin, dass nur große Wohnungsgenossenschaften die hohen aufsichtsrechtlichen und personellen Anforderungen bewältigen können (ebd.: 192 ff.). Experten gehen von einer Mindestgröße von 1.000 Wohneinheiten aus¹⁰.

Die Ergebnisse der Genossenschaftsbefragung bestätigen, dass eine zu geringe Größe das wichtigste Hemmnis für die Gründung einer Spareinrichtung darstellt. 93 der 247 auf die entsprechende Frage antwortenden Genossenschaften geben dies als Haupthemmnis an. Häufig werden auch der große Zeit- und Verwaltungsaufwand beim Betrieb einer Spareinrichtung (59 Nennungen) und die Auflagen aus dem Kreditwesengesetz (38 Nennungen) als Hemmnis genannt. Seltener sind genossenschaftsinterne Hemmnissen wie die Gremien oder fehlendes Interesse der Mieter.

Die Anzahl der Genossenschaften, die die Gründung einer Spareinrichtung beabsichtigen, ist mit sieben von 546 antwortenden Genossenschaften erwartungsgemäß insgesamt gering. Sie haben überwiegend ihren Sitz im alten Bundesgebiet. Auch zwei kleine Genossenschaften gehören dazu. Telefonische Vertiefungsinterviews ergaben, dass eine dieser beiden Genossenschaften diese Pläne inzwischen als nicht umsetzbar aufgegeben hat. Die andere Genossenschaft bestätigte ihre Absichten. Es handelt sich dabei um eine junge, stark wachsende Genossenschaft, die in einem dynamischen Marktumfeld operiert. Vom Wohnungsbestand gilt sie als kleine Genossenschaft, in Bezug auf die Mitgliederzahl liegt sie jedoch nur knapp unter der empfohlenen Mindestgröße für das Betreiben von Spareinrichtungen.

Die von der Expertenkommission empfohlene Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften beim Betrieb von Spareinrichtungen erwies sich aus aufsichtsrechtlichen Gründen als nicht umsetzbar. Es ist nur ein Beispiel bekannt, in dem Wohnungsgenossenschaften in diesem Themenfeld zusammenarbeiteten, jedoch nicht im Sinne einer Kooperation „auf Augenhöhe“, sondern in Form von Zugangserleichterungen, die eine Genossenschaft mit Spareinrichtung den Mitgliedern einer anderen Genossenschaft gewährt.

Fast jede zweite befragte Wohnungsgenossenschaft nutzt Dividendenzahlungen als Instrument der Mitgliederbindung. Sowohl in der kleinsten Größenklasse (22 Prozent) als auch in der größten (34 Prozent) erfolgt dies allerdings lediglich in geringem Umfang. Zudem besteht ein Unterschied zwischen alten und neuen Ländern: Knapp drei Viertel (73,1 Prozent) aller Genossenschaften in den alten Ländern zahlen eine Dividende. In den neuen Ländern, in denen auch die Mehrzahl der Wohnungsgenossenschaften mit erhöhtem Leerstand ihren Sitz hat, gilt dies für weniger als jede zehnte (9,6 Prozent) und zudem im Durchschnitt zu niedrigeren Konditionen: Die Höhe der Dividendenzahlung liegt hier im Durchschnitt bei drei Prozent gegenüber insgesamt durchschnittlich vier Prozent.

Als Alternative zur Auszahlung von Dividenden wird von Verbandsseite die genossenschaftliche Rückvergütung empfohlen¹¹. Nach Angaben des VSWG ist dies unabhängig von der Ertragslage der Genossenschaft möglich und insbesondere für Genossenschaften in den neuen Ländern geeignet. Ein räumlicher Schwerpunkt liegt bei der Anwendung dieses Instrumentes in Sachsen, insgesamt kommt es aber nur in Ausnahmefällen zur Anwendung (24 Nennungen).

5.2.4 Zwischenfazit der marktgerechten Weiterentwicklung der Unternehmen

Die Kenntnis über die Attraktivität des Wohnungsbestandes in Bezug auf verschiedene Zielgruppen und Marktentwicklungen stellte nach Ansicht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften eine Grundvoraussetzung für die langfristige Vermietbarkeit und damit für die wirtschaftliche Stabilität von Genossenschaften dar (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 355). Ihre Empfehlungen beziehen sich ausdrücklich sowohl auf die marktgerechte Weiterentwicklung der Wohnungsgenossenschaften in ihrer Mitgliederstruktur und Unternehmensentwicklung als auch auf die Anpassung der Bestände. Damit hat die Kommission eine sehr diffe-

10 Diskussion der Befragungsergebnisse auf dem 2. Fachgespräch im Rahmen dieser Evaluierung am 9.7.2009 in Berlin. Für kleinere Genossenschaften wurden alternative Konzepte im Rahmen von ExWoSt-Vorhaben im Zusammenhang mit der Sicherung der Altersvorsorge erprobt (vgl. Kap. 5.5 und BBR 2007h).

11 Die genossenschaftliche Rückvergütung ist an die Nutzung einer Genossenschaftswohnung gebunden.

renzierte und vorausschauende Perspektive eingenommen: Die Modernisierung von Wohnungen auf einen vermeintlich aktuellen Standard alleine ist in diesem Sinne keine sinnvolle Strategie.

Die Mehrzahl der Genossenschaften richtet bereits ihre Geschäftstätigkeit aktiv an den spezifischen lokalen Wohnungsmarktbedingungen aus, indem systematisch Mitglieder- und Umzugsdaten ausgewertet sowie das Marktumfeld aufmerksam beobachtet werden. Auch als Konsequenz solcher Markt- und Mitgliederanalysen orientieren sie sich verstärkt an den Anforderungen des demographischen Wandels. Dabei stehen sowohl Angebote für seniorenrechtliches bzw. barrierearmes Wohnen für die älter werdenden Mitglieder als auch Angebote für junges Wohnen und Familienwohnen im Mittelpunkt, die für eine Verjüngung der Mitgliederstruktur und der Bewohnerschaft erforderlich sind.

Die Empfehlungen zur Optimierung der Finanzstruktur zielen auf ein stärkeres Bewusstsein für ein langfristig orientiertes und professionelles Finanzierungsmanagement (ebd.: 455) sowie die Stärkung endogener Potenziale bei der Finanzierung (ebd.: 699). Die Ergebnisse der Befragung bestätigten den hohen Stellenwert der Optimierung der Finanzstruktur. Im Sinne einer marktgerechten Weiterentwicklung der Genossenschaften ist dies zunächst als positives Ergebnis zu werten. Allerdings bewerten viele kleine Wohnungsgenossenschaften diese Empfehlung als nicht relevant. Bei Wohnungsgenossenschaften mit erhöhtem Leerstand sind die Umsetzungshemmnisse besonders groß. Wenn man davon ausgeht, dass hier der Investitionsbedarf zur Bestandsanpassung höher als in anderen Genossenschaften und die Eigenkapitalentwicklung aufgrund sinkender Mitgliedszahlen rückläufig ist, dann besteht in diesem Themenkomplex weiterer Handlungsbedarf bei der Kommunikation der Empfehlungen sowie bei der Überwindung von Umsetzungshemmnissen. Der Stellenwert der Unterstützung durch die Verbände bei der Ausrichtung auf neue Finanzierungsstrukturen wird im Vergleich mit anderen Themenkomplexen bislang als gering eingeschätzt.

Eine Umsetzung der Empfehlungen zur Finanzoptimierung erfolgt hauptsächlich unter Einsatz klassischer Finanzierungsmöglichkeiten. Ein Teil der Genossenschaften, insbesondere junge, setzt jedoch auch jene innovativen, genossenschaftsspezifischen Instrumente ein, denen im Bericht der Expertenkommission ein hoher Stellenwert für die Verbesserung der Wettbewerbssituation beigemessen wurde. Ihr Einsatz ist jedoch von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer Genossenschaft abhängig. Die Empfehlungen zur Optimierung der Finanzstruktur sind zwar an alle Genossenschaften adressiert, das damit angesprochene strukturelle Finanzierungsproblem betrifft jedoch nicht alle Unternehmen in gleichem Maße. Doch während „starke“ Genossenschaften von diesen Empfehlungen profitieren und auch in der Lage sind, sie anzuwenden, fehlen jenen Genossenschaften mit schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oft die Ressourcen zu deren Umsetzung.

5.3 Externe und interne Kommunikationsprozesse von Wohnungsgenossenschaften

Ohne Kommunikation keine Stärkung des genossenschaftlichen Weges: So plakativ dieser Anspruch auch klingen mag, so verdeutlicht er dennoch, dass das genossenschaftliche Potenzial nur dann sichtbar wird und Wohnungsgenossenschaften erfolgreich an Bedeutung gewinnen können, wenn die Stärken und besonderen Vorteile des Wohnens in einer Genossenschaft nach außen als auch nach innen kommuniziert werden. Gerade bei entspannten Wohnungsmärkten stehen auch Wohnungsgenossenschaften vor der Herausforderung, in einem intensivierten Wettbewerb ihr Produkt „Wohnen“ über die eigentlichen Wohnungen hinausgehend offensiver zu vermarkten, die Vorteile des Wohnens in einer Genossenschaft allgemein und die des Wohnens in der eigenen Genossenschaft im Besonderen zu vermitteln. Dies erfordert eine Herausarbeitung und Betonung der „Besonderheiten“ des genossenschaftlichen Wohnens. „Eine positive Alleinstellung (...) und damit komparative Wettbewerbsvorteile können die Wohnungsgenossenschaften nur dann erreichen, wenn sie ihre spezifisch genossenschaftlichen Merkmale und Potenziale marktgerecht umsetzen und gezielt kommunizieren. Es ist eine Kommunikationspolitik erforderlich, die sich im Kommunikationswettbewerb behaupten kann und mit deren Hilfe die Genossenschaft als Wohn- und Eigentumsform auch Anteile auf dem ‚Markt der Meinungen‘ hinzugewinnen kann.“ (Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 51) Eine professionelle Kommunikation nach außen hin zur allgemeinen Öffentlichkeit, zu potenziellen Mitgliedern und Nutzer/innen, zu Politik,

öffentlicher Verwaltung, lokalen und überörtlichen Medien, Geschäftspartnern und gesellschaftlichen Institutionen sowie zu anderen Wohnungsgenossenschaften setzt jedoch gute interne Kommunikationsprozesse voraus, denn diese sind die Basis für eine Beteiligung der Mitglieder und die Einbindung von Mitarbeiter/innen in den genossenschaftlichen Handlungsrahmen.

Die Ergebnisse der im Vorfeld der Expertenkommission in 2003 durchgeführten Befragung der Wohnungsgenossenschaften legten eine große Heterogenität der verfolgten Kommunikationsansätze offen, die Internetseiten, eine systematische Öffentlichkeitsarbeit und auch professionelle Marketing- und Werbestrategien beinhalteten. Gleichzeitig musste konstatiert werden, dass die Bandbreite der Kommunikationskompetenzen sehr groß war und einige Genossenschaften erst ganz am Anfang der Prozesse von Selbstreflexion und Selbstdarstellung standen. Insgesamt wurde festgehalten, dass „der Bereich der Kommunikation – nach innen wie nach außen – (...) in den letzten Jahren von vielen Wohnungsbaugenossenschaften stark vernachlässigt worden“ (ebenda: 515) war. Aufbauend auf diesen Ergebnissen befasste sich die Expertenkommission mit der strategischen Bedeutung von Kommunikation für die Wohnungsbaugenossenschaften und arbeitete Ansatzpunkte und Umsetzungsmöglichkeiten für eine Weiterentwicklung dieses Bereichs heraus.

Empfehlung der Expertenkommission an die Wohnungsgenossenschaften:

- Steigerung der Bekanntheit und Popularität von Wohnungsgenossenschaften
Zur Steigerung der Bekanntheit des genossenschaftlichen Wohnens und der Popularität von Wohnungsgenossenschaften empfiehlt die Expertenkommission
 - die Weiterentwicklung einer bundesweiten Marketing-Initiative zur Stärkung der Wettbewerbsposition von Wohnungsgenossenschaften und
 - die Aus- und Weiterbildung sowie Schulung von Mitarbeitern als Multiplikatoren der genossenschaftlichen Wohnidee.
- Befragung: Mitarbeiter/innen als Multiplikatoren der genossenschaftlichen Wohnidee
 - Aus- und Weiterbildungsangebote für die Mitarbeiter/innen zum Themenfeld „Genossenschaftliches Wohnen“.

Empfehlung der Expertenkommission an die Verbände:

- genossenschaftliche Inhalte und Prinzipien vermitteln
Zu Verbreitung der genossenschaftlichen Inhalte und Prinzipien empfiehlt die Expertenkommission
 - die Vermittlung des Themenfeldes „Wohnungsgenossenschaften“ an nachwachsende Generationen,
 - die zeitgemäße Kommunikation der Genossenschaftsidee sowie
 - die Unterstützung einer engen Kooperation bei der Entwicklung einer bundesweiten Marketing-Initiative.

Empfehlung der Expertenkommission an die Politik:

- Stellenwert des genossenschaftlichen Wohnens erhöhen
 - Zur Sicherung der Zukunft der genossenschaftlichen Idee und einer stärkeren Nutzbarmachung ihrer Vorteile empfiehlt die Expertenkommission ein offensives Eintreten der Politik für die genossenschaftliche Idee in der Öffentlichkeit sowie die Kommunikation der Vorzüge dieser Wohnform.
-

Aufgegriffen wurden Teile dieser Empfehlungen in dem anschließenden ExWoSt-Forschungsvorhaben „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“, in dem verschiedene Akteure unterschiedliche Kommunikations- und Marketingansätze und -strategien erprobten, um vielfältige Zielgruppen und Ansprechpartner erreichen zu können (vgl. BBR 2007e; BBR 2007f). Die Frage nach wirksamen Kommunikations- und Marketingkonzepten zur weiteren Stärkung und Verbesserung des genossenschaftlichen Wohnens erwies sich als komplex. Die Modellvorhaben konzentrierten sich u.a. auf Kommunikationsstrategien zur Mitgliedergewinnung. Im Handlungsfeld genossenschaftsinterne Kommunikationsstrukturen befasste sich ein Modellvorhaben mit der Herausbildung einer neuen Binnenorganisation der Hausgemeinschaften und ihrer Einbindung in genossenschaftliche Organisationsabläufe. Schließlich wurden in einem Modellvorhaben überregionale Marketingstrategien zur Stärkung der Marke Wohnungsgenossenschaften vorbereitet (vgl. hierzu ausführlich Kapitel 5.2.1). Die Ergebnisse dieser Modellvorhaben sowie der gleichfalls im Rahmen des ExWost-Vorhabens erarbeitete Praxisleitfaden „Öffentlichkeitsarbeit konkret“ lassen vermuten,

dass vor allem angesichts der zurückgehenden Nachfrage auf zahlreichen Wohnungsmärkten und des gestiegenen Alters der Genossenschaftsmitglieder Öffentlichkeits- und Vermarktungsaktivitäten zugenommen haben, die Empfehlungen auf einen fruchtbaren Boden gefallen sind und die Kommunikationsansätze der Wohnungsgenossenschaften deutlich an Quantität und Qualität gewonnen haben.

In der schriftlichen Befragung der Wohnungsgenossenschaften wurde das Handlungsfeld „Externe und interne Kommunikation“ in drei Fragenkomplexen behandelt:

- Marketingarbeit zur Stärkung der Wettbewerbsposition von Wohnungsgenossenschaften: Kenntnis von und Beteiligung an der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. sowie eigene Marketingaktivitäten,
- Bewertung der Umsetzung der entsprechenden Empfehlungen an die Verbände anhand der Kategorien „sehr zufrieden“, „zufrieden“, „nicht zufrieden“ und „nicht relevant“,
- Bewertung der entsprechenden Empfehlungen an die Politik aus Sicht der Genossenschaft anhand der Kategorien „sehr wichtig“, „weniger wichtig“ und „nicht wichtig“

5.3.1 Marketingkonzepte und weitere Ansätze der Öffentlichkeitsarbeit

In der Befragung der Wohnungsgenossenschaften wurden zwei Aspekte der Empfehlungen zur externen Kommunikation betrachtet: die Marketinginitiative als gemeinsames Marketing des genossenschaftlichen Wohnens sowie Marketing und Öffentlichkeitsarbeit für das eigene Unternehmen.

Bundesweite Marketinginitiative

Von der Expertenkommission wurde die Entwicklung einer gemeinsamen „Marke“ als Chance bewertet, um durch eine gemeinsame Außendarstellung der Wohnungsgenossenschaften die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens besser in der Öffentlichkeit darstellen zu können. Nach Einschätzung auch aus den Expertengesprächen im Rahmen dieser Untersuchung ist der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zu einer qualitativen Versorgung mit Wohnraum in der Öffentlichkeit kaum bekannt. Mit dem Ziel, genossenschaftliches Wohnen „bekannt zu machen und modern zu präsentieren“ (BMVBS und BBR 2007a: 61), entwickelte die Expertenkommission die Empfehlung zur Gründung einer bundesweiten Marketinginitiative. Sie verband damit die Vorstellung des Aufbaus einer bundesweiten Servicestelle, die es den Wohnungsgenossenschaften ermöglichen sollte, je nach individuellen Zielen und Rahmenbedingungen auf ein professionelles Marketing-Instrumentarium und ergänzende Dienstleistungen zugreifen zu können (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 538). Mit ihr sollte an die bereits bestehenden, erfolgreich arbeitenden regionalen Marketing-Initiativen¹² und das bundesweite, in den Expertengesprächen eher als schwach eingeschätzte Netzwerk „Ring der Genossenschaften“¹³ angeknüpft werden.

Nach Abschluss der Arbeit der Expertenkommission wurde im Rahmen des ExWoSt-Vorhabens „Erschließung von Genossenschaftspotenzialen“ das Modellvorhaben „Bundesweite Marketinginitiative: Alleinstellungsmerkmale von Wohnungsgenossenschaften kommunizieren“ gestartet, um die notwendigen neuen Strukturen und Markenkonzepte vorzubereiten. Im Oktober 2006 wurde der Verein „Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschlands e.V.“ mit Sitz in Berlin gegründet. Die Marketinginitiative, nach ihrem Logo auch „Bauklötzchen-Initiative“ genannt, arbeitet seitdem am Aufbau einer bundesweiten Dachmarke und an der Etablierung von Qualitätsstandards für das genossenschaftliche Wohnen. Mitglieder sind regionale Verbände der Genossenschaften sowie Fördermitglieder (GdW, regionale Verbände etc.). Einzelne Genossenschaften

¹² Zu diesem Zeitpunkt gab es 18 regional begrenzte Marketing-Initiativen mit insgesamt 230 Wohnungsgenossenschaften, die über einen Bestand von etwa 550 000 Wohnungen verfügten (vgl. BMVBW 2004: 538).

¹³ Der „Ring der Genossenschaften“ wurde bereits 1969 gegründet und diente als überregionaler genossenschaftlicher Wohnungsservice, der von Genossenschaftsmitgliedern im Umzugsfall in Anspruch genommen werden kann. 2003 gehörten ihm 350 Wohnungsgenossenschaften mit einem Bestand von etwa 750 000 Wohnungen an (vgl. ebenda: 539)

können nicht beitreten. Beteiligt sind mittelbar über 350 Genossenschaften mit etwa 770.000 Wohnungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur im GdW organisierte Genossenschaften den regionalen Marketinginitiativen beitreten können¹⁴.

Angesichts des kurzen Zeitraums seit der Gründung der Marketinginitiative und der mittlerweile über 370 beteiligten Genossenschaften wird die Marketinginitiative in den Expertengesprächen als großer Erfolg gewertet.

Über zwei Drittel (68,7 Prozent) der insgesamt an der Befragung beteiligten Wohnungsgenossenschaften ist die Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland e.V. bekannt. Der Anteil liegt bei den „jungen Genossenschaften“ mit 52,5 Prozent deutlich unter dem der schon länger bestehenden Genossenschaften. Feststellen lässt sich zudem, dass die Bekanntheit der Marketinginitiative mit der Größe der Genossenschaft wächst. Werden nur die beim GdW organisierten Genossenschaften berücksichtigt, da auch nur diese der Marketinginitiative indirekt beitreten können, steigt der Anteil auf 70 Prozent. Das bedeutet gleichzeitig, dass immerhin noch 30 Prozent der im GdW organisierten Genossenschaften die Marketinginitiative nicht kennen.

Die konkrete Mitwirkung an regionalen Marketinginitiativen fällt insgesamt geringer aus. Ein knappes Drittel (31,3 Prozent) der an der Befragung beteiligten Genossenschaften gibt an, sich an einer regionalen Marketinginitiative zu beteiligen¹⁵, weitere 10,5 Prozent planen dies. Von den im GdW organisierten Genossenschaften beteiligt sich knapp ein Drittel (32,7 Prozent) an einer regionalen Marketinginitiative, etwas über zehn Prozent haben dies geplant. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bisher deutlich über die Hälfte der in einem dem GdW angehörigen Verband organisierten Genossenschaften (57,2 Prozent) nicht für genossenschaftsübergreifende Marketingaktivitäten gewonnen werden konnten. Unterschiede zeigen sich vor allem in Abhängigkeit der Genossenschaftsgröße. So ist von den Genossenschaften mit mehr als 2.500 Wohnungen über die Hälfte (57,4 und 54,3 Prozent) in regionalen Marketinginitiativen aktiv, bei den Genossenschaften mit 500 bis 1.000 Wohnungen ist es ein gutes Viertel (25,5 Prozent), während der Anteil bei den kleinen Genossenschaften nur noch bei 3,6 Prozent liegt. Neben den zusätzlichen Kosten einer Mitgliedschaft sind auch die spezifischen Konzepte kleiner Genossenschaften, die mit übergreifenden Marketingkonzepten nur schwer vermittelt werden können, als Erklärung heranzuziehen.

Vom GdW und den einzelnen Regionalverbänden werden sowohl die bundesweite Marketinginitiative als auch die regionalen Marketinginitiativen als bedeutende Kooperation von Genossenschaften unterstützt. Mit dieser Unterstützung der bundesweiten und regionalen Marketing-Zusammenschlüsse durch die Verbände zeigen sich 6,7 Prozent der an der Befragung beteiligten Genossenschaften sehr zufrieden und weitere 50,9 Prozent zufrieden, nicht zufrieden äußert sich immerhin noch ein knappes Viertel (24,0 Prozent).

Eigenes Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

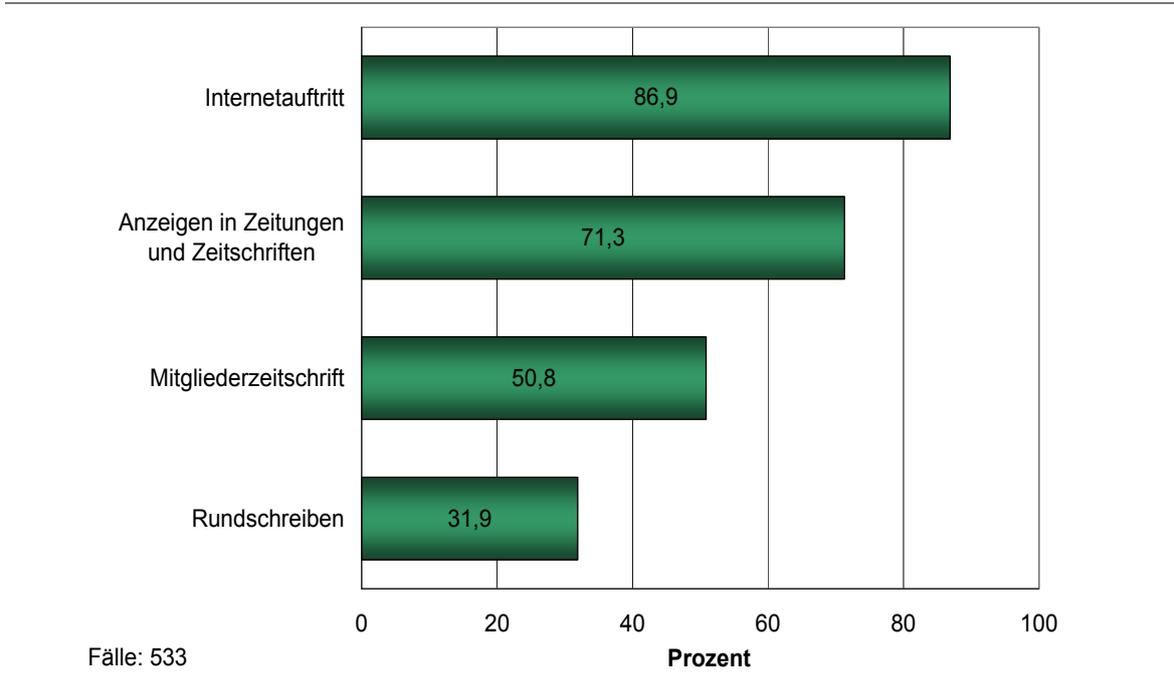
Die Marketinginitiative kann jedoch kein Ersatz für ein eigenes Marketing sein. Dieses muss sich wesentlich gezielter an bestimmte Gruppen richten und an den jeweils spezifischen örtlichen Marktbedingungen orientieren. Eigene Marketingaktivitäten betreiben rund 90 Prozent der an der Befragung beteiligten Genossenschaften. Am häufigsten werden dabei Internetauftritte angeführt (vgl. Tabelle 16), wobei der Anteil der Internetnutzung für das eigene Marketing in Westdeutschland deutlich über dem in Ostdeutschland liegt. Unterschiedliche Marktbedingungen spielen bei der Entscheidung für einen Internetauftritt nur eine nachrangige Rolle. Das Internet spielt als Informationsmedium vor allem mit Blick auf den bevorstehenden „Generationenwechsel“ bei den Mitgliedern und Interessierten eine bedeutende Rolle und ist für die jüngeren Bevölkerungsgruppen bereits heute das wichtigste Medium bei der Wohnungssuche. Die Bedeutung des Internet ist, wie ein Vergleich mit den Umfrageergebnissen von A&K (Expertenkommission Wohnungsgenos-

14 Zur Erinnerung: Von den Genossenschaften, die an der Befragung teilgenommen haben, sind 564, d.h. 95,4 Prozent, im GdW organisiert.

15 Darunter können auch genossenschaftsübergreifende Marketingaktivitäten außerhalb des Marketingverbundes der „Bauklötzchen-Initiative“ sein.

senschaften 2004) zeigt, somit erheblich gestiegen, waren es doch 2003 erst 45 Prozent der Genossenschaften, die das Internet für eigenes Marketing benutzten.

Abbildung 16: Marketingaktivitäten der Wohnungsgenossenschaften (in Prozent)



Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Alle Genossenschaften mit mehr als 5.000 Wohnungen haben einen eigenen Internetauftritt, 2003 waren es 95 Prozent (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 222). Im Unterschied dazu überwiegt bei den Genossenschaften mit bis zu 250 Wohnungen und den ostdeutschen Genossenschaften, die zwischen 1945 und 1989 gegründet wurden, die Öffentlichkeitsarbeit über Anzeigen. Anzeigen in Zeitschriften und Zeitungen stellen insgesamt das zweitwichtigste Medium für das eigene Marketing dar. Genossenschaften in den neuen Ländern greifen wesentlich häufiger darauf zurück als jene in den alten Ländern. Die unterschiedlichen Kommunikationsstrategien kleiner und größerer Genossenschaften zur Mitgliedergewinnung zeigten sich bereits im Ex-WoSt-Forschungsfeld. Kein Marketingkonzept kann, so ein Fazit, die persönliche Vermittlung eines Wohnmodells ersetzen (vgl. BBR 2007f: 54).

Eine eigene Mitgliederzeitschrift gibt etwas mehr als die Hälfte der Genossenschaften (50,8 Prozent) heraus, im Westen liegt der Anteil bei 44,1 Prozent, im Osten bei 61 Prozent.

Die These, dass Wohnungsgenossenschaften vor allem auf schrumpfenden Wohnungsmärkten zunehmend auf ein verbessertes Marketing angewiesen sind, bestätigt sich in der Befragung. Wird die unterschiedliche Marktentwicklung in den jeweiligen Gemeinden bzw. Stadtbezirken berücksichtigt, so zeigt sich, dass knapp 80 Prozent der Genossenschaften in einem eher schrumpfenden Marktumfeld Anzeigen in Zeitungen und Zeitschriften für ihr Marketing einsetzen und über 57 Prozent dieser Genossenschaften Mitgliederzeitschriften für die Öffentlichkeitsarbeit wählen. Im Unterschied dazu nutzt nur etwas über die Hälfte der Wohnungsgenossenschaften, die unter eher wachsenden Marktbedingungen agieren, Anzeigen. Der Anteil der Genossenschaften mit Mitgliederzeitschriften sank sogar auf etwas über 40 Prozent.

5.3.2 Interne Kommunikationsprozesse

Interne Kommunikationsprozesse bilden eine unverzichtbare Grundlage erfolgreichen Marketings nach außen. Neben der praxisorientierten Vermittlung genossenschaftlicher Grundwerte und Leitge-

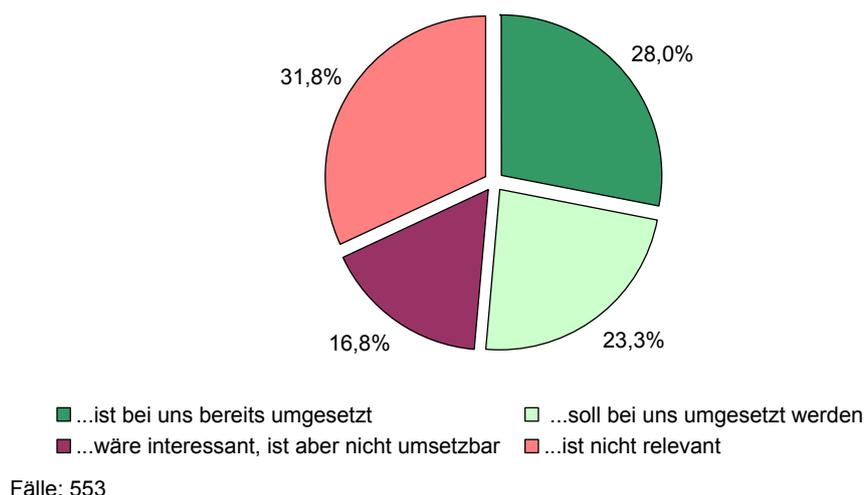
danken als einer Basis der Mitgliederbindung gehört zu internen Kommunikationsprozessen auch die Beteiligung von Mitgliedern und Nutzer/innen sowie der Mitarbeiter/innen an Gestaltungsprozessen. Ziel der Beteiligung ist einerseits eine stärkere Identifikation der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft, andererseits eine Stärkung der inneren Mitbestimmung. Dementsprechend empfahl die Expertenkommission, die Rolle der Mitarbeiter/innen als Multiplikator/innen der Genossenschaftsidee zu stärken. Im vorbereitenden Fachgespräch wurde zudem die Notwendigkeit einer verbesserten Kommunikation im Zusammenhang mit der Förderung der Bereitschaft zu ehrenamtlichem Engagement insbesondere in den Gremien der Genossenschaften hervorgehoben.

Nach den Ergebnissen der Analyse von A&K (Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004) schätzte jede zweite Genossenschaft Service- und Mitgliederorientierung bei Information, Dialog und Partizipation innerhalb der Genossenschaft als „sehr wichtig“ ein. Dabei erwiesen sich die ostdeutschen Genossenschaften als deutlich service- und mitgliederorientierter.

Einen aktuellen Überblick über die von aktiven Wohnungsgenossenschaften gewählten internen Kommunikationswege geben die für den Genossenschaftspreis Wohnen 2008 eingereichten Wettbewerbsbeiträge (vgl. BMVBS, GdW und IWS 2008), die sich im Zusammenhang mit der Darstellung der gewählten Umsetzung des zur Prämierung eingereichten Projekts auch zum Thema Kommunikation mit den Mitgliedern äußern. Aufgeführt werden dort neben der Kommunikation über Mitgliederzeitschriften und Mitteilungsblättern auch Aushänge, Versammlungen, Befragungen sowie die Internetseiten. Einige Genossenschaften bieten darüber hinaus Fortbildungen und Schulungen für die Mitglieder oder im Zusammenhang mit einem erweiterten Verständnis von Beteiligung die projektbezogene Mitwirkung in Arbeitsgruppen an. Auch die Nutzung neuer Medien gewinnt über das Angebot von Informationen über das Internet hinaus zunehmend an Bedeutung. Über Angebote wie Chats mit dem Vorstand oder PodCasts sollen vor allem jüngere Mitglieder angesprochen werden (ebd.: 98). Hervorgehoben wird – unabhängig von den gewählten Medien – die Bedeutung persönlicher Gesprächsangebote und von Informationsgesprächen vor Ort.

Wenn Mitarbeiter/innen als Multiplikatoren der genossenschaftlichen Idee wirken sollen, müssen sie gut informiert sein über Genossenschaftswerte und -kultur. Somit kommt Aus- und Weiterbildungsangeboten zum Themenfeld „Genossenschaftliches Wohnen“ ein besonderer Stellenwert zu. Über die Hälfte der an der Befragung beteiligten Genossenschaften hat die entsprechende Empfehlung der Expertenkommission umgesetzt oder plant dies (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Aus- und Weiterbildungsangebote für die Mitarbeiter/innen zum Themenfeld „Genossenschaftliches Wohnen“



Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Nach Einschätzung der Befragten eignen sich zur Vermittlung von Besonderheiten der Genossenschaftsidee an die Mitarbeiter/innen vor allem Schulungen (73,2 Prozent), die, so die Mehrheit, von den Verbänden angeboten werden sollten. Mit den von den Verbänden angebotenen Weiter-

bildungsangeboten für Mitarbeiter/innen der Genossenschaften ist die Mehrheit der Genossenschaften auch sehr zufrieden (26,4 Prozent) oder zufrieden (55,6 Prozent). Auch zu der inhaltlichen Vermittlung des Themas genossenschaftliches Wohnen wird deutlich überwiegend Zufriedenheit (83,5 Prozent) geäußert.

Der Erfahrungsaustausch mit anderen Genossenschaften (62,7 Prozent) und die Vorbildwirkung der eigenen Gremien (57,3 Prozent) werden ebenfalls von über der Hälfte der Genossenschaften als geeignete Vermittlungsformen eingeschätzt. Genossenschaften in den neuen Ländern bewerten im Vergleich zu jenen aus den alten Ländern stärker den Erfahrungsaustausch mit anderen Genossenschaften (67,3 Prozent zu 59,6 Prozent) sowie gemeinsame Veranstaltungen mit den Mitgliedern (49,8 Prozent zu 38,6 Prozent).

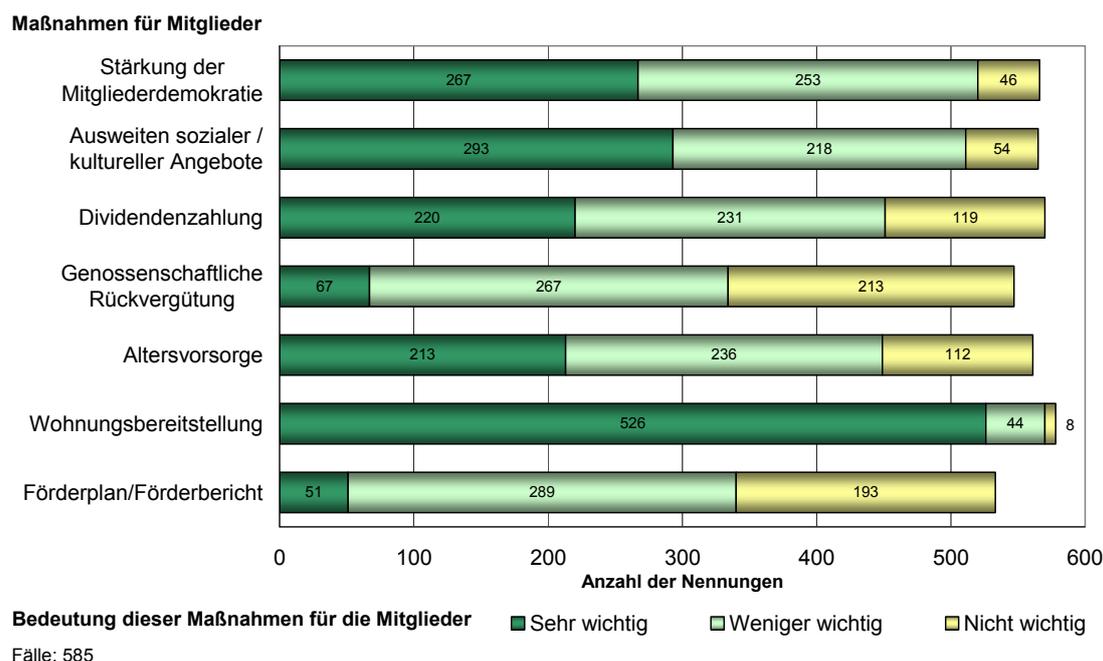
Mit der Vermittlung des Themenfeldes „Wohnungsgenossenschaften“ an Schulen greift der VdW Rheinland Westfalen eine weitere Empfehlung der Expertenkommission auf. So hat beispielsweise der Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ mit Sitz in Münster eine Unterrichtsreihe für die Klassen 9 und 10 mit dem Titel „Wie im richtigen Leben – Wohnen in der Genossenschaft“ als CD-ROM entwickelt, die auf Initiative des VdW Rheinland Westfalen vom Kultusministerium als offizielles Unterrichtsmaterial eingeführt wurde. Ein weiteres Beispiel: Das EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum, dessen Stifter der VdW Rheinland Westfalen ist, bietet einmal im Jahr für die Auszubildenden im Berufsbild „Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann“ das viertägige Seminar „Genossenschaften lernen“ an.

5.3.3 Besonderheiten und Stärken des genossenschaftlichen Wohnens

Um die Attraktivität von Genossenschaften zu verdeutlichen und ihre Zukunftsfähigkeit zu stärken, müssen die Vorteile und besonderen Stärken des Wohnens in der Genossenschaft nach innen und nach außen besser kommuniziert und die Potenziale der Genossenschaftsidee herausgestellt werden (vgl. BMVBS und BBR 2007a: 52). Auch wenn, wie von einigen der befragten Experten betont, angesichts der aktuellen Banken- und Finanzmarktkrise das Image der Wohnungsgenossenschaften unter dem Schlagwort „Sicherheit“ eine positive Bewertung erfahren hat, so wirkt erschwerend, dass mit Wohnungsgenossenschaften nach wie vor zum Teil Attribute wie „solide und langweilig“ verbunden werden (vgl. Die Wohnungswirtschaft 3/2004: 14).

Befragt nach der Bedeutung einzelner Maßnahmen für die eigenen Mitglieder wird von allen Genossenschaftstypen als mit Abstand wichtigste Maßnahme die Bereitstellung von Wohnungen angesehen (91 Prozent). Selbst bei den „jungen Genossenschaften“ liegt die Zustimmung hier noch bei 82,1 Prozent. Etwas über die Hälfte der Genossenschaften (51,9 Prozent) führt das Ausweiten kultureller und sozialer Angebote an. Auch hier zeichnen sich nur geringfügige Unterschiede zwischen unterschiedlichen Genossenschaften ab. Die Stärkung der Mitgliederdemokratie wird von knapp der Hälfte (47,2 Prozent) als eine bedeutende Maßnahme der Mitgliederbindung angesehen. Deutliche Unterschiede bestehen dabei zwischen ostdeutschen Genossenschaften, von denen 58,2 Prozent diese Maßnahme für sehr wichtig einschätzen, und den westdeutschen mit nur 40,2 Prozent. Analog dazu halten über zehn Prozent der westdeutschen im Vergleich zu vier Prozent der ostdeutschen diesen Aspekt für nicht relevant. Auffallend ist zudem, dass 71,3 Prozent der „jungen“ Genossenschaften und 73,1 Prozent der kleinen Genossenschaften (73,1 Prozent) diesen Aspekt als vergleichsweise wichtig bewerten.

Abbildung 18: Maßnahmen zur Mitgliedergewinnung und -bindung



Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Der Dividendenzahlung (38,6 Prozent) und dem Thema Altersvorsorge (38 Prozent) wird eine vergleichsweise geringere Bedeutung beigemessen. Dabei kommt der Dividendenzahlung in knapp der Hälfte der westdeutschen Genossenschaften eine größere Bedeutung zu, im Osten liegt die Einschätzung als „sehr wichtig“ nur bei 20,8 Prozent. Die Bedeutung der Altersvorsorge wird von allen Genossenschaftstypen etwa ähnlich eingeschätzt, 38 Prozent halten sie für sehr wichtig, 42,1 Prozent für weniger wichtig und 20 Prozent für nicht wichtig.

Die genossenschaftliche Rückvergütung, die nur von 12,2 Prozent als wichtig eingeschätzt wird, und das Erstellen von Förderplänen und Förderberichten, zu dem die Zustimmung bei 9,6 Prozent liegt, gelten als weniger wichtig oder unwichtig. Die genossenschaftliche Rückvergütung spielt dabei in ostdeutschen Genossenschaften eine wichtigere Rolle, 20,1 Prozent schätzen sie als „sehr wichtig“ ein, im Unterschied zu 7,2 Prozent der westdeutschen.

Die Einschätzung geeigneter Maßnahmen zur Stärkung der Mitgliederbindung steht in einem direkten Verhältnis zu den ebenfalls aus Perspektive der Wohnungsgenossenschaften vorhandenen Vorzügen genossenschaftlichen Wohnens. Über die Hälfte der Genossenschaften nennt als Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens die Ausrichtung der Geschäftspolitik an den Interessen der Mitglieder (52,7 Prozent) sowie das lebenslange Wohnrecht (52,3 Prozent). An dritter Stelle folgt der Schutz vor Verkauf und Eigenbedarfskündigungen (49,4 Prozent). Damit sind drei der vier am höchsten bewerteten Aspekte dem Thema „sicheres Wohnen“ zuzuordnen. Weitere wichtige Vorzüge sind aus Sicht der Befragten die wirtschaftliche Sicherheit (37,8 Prozent), das gemeinsame Handeln auf der Grundlage von Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung (37,3 Prozent), der generationenübergreifende Erhalt des Wohnungsbestandes (28,3 Prozent) sowie Tradition und Stabilität (25,7 Prozent).

Weniger wichtig sind aus Sicht der beteiligten Genossenschaften die Mitwirkung der Mitglieder als Miteigentümer (19,0 Prozent), das Thema Nachbarschaftshilfe (16,9 Prozent) und Wohnkonzepte für jede Lebensphase (15,4 Prozent). Das Schlusslicht der besonderen genossenschaftlichen Vorzüge bilden die Flexibilität der Wohnform im Vergleich zum Eigentum (13,3 Prozent) und wohnbegleitende Dienstleistungen (11,6 Prozent).

Es bestätigen sich damit die Ergebnisse in Bezug auf die Einschätzung der Bedeutung ausgewählter Maßnahmen für die Mitglieder, und zwar auch hinsichtlich der Unterschiede zwischen den Merk-

malsgruppen. Die Vertreter/innen ostdeutscher Genossenschaften bewerten die Ausrichtung an den Interessen der Mitglieder (64,9 Prozent) und das gemeinsame Handeln (44,2 Prozent) höher als ihre westdeutschen Kollegen/innen. Dort sehen 44,5 Prozent einen Vorzug der Genossenschaften in der Ausrichtung an den Interessen der Mitglieder. Auch in den Expertengesprächen wurde dieser Unterschied sichtbar, hoben doch auch hier vor allem Gesprächspartner aus Ostdeutschland die besondere Bedeutung von Mitsprache und einer Einbindung der Mitglieder hervor.

In den Expertengesprächen wurden – befragt nach dem besonderen genossenschaftlichen Potenzial – Selbsthilfe, Gemeinschaftlichkeit und Solidarität genannt. Angeführt wurden zudem die bereits mit dem genannten Stichwort „Sicherheit“ verbundenen Aspekte von preiswerten Mieten, Mietsicherheit und die Tatsache, dass sich über Genossenschaften auch für solche Bevölkerungsgruppen eine Teilhabe an Eigentum böte, die sich Wohneigentum finanziell nicht leisten könnten oder denen individuelles Eigentum zu große Risiken berge. Verwiesen wurde zudem auf die große Chance der Wohnungsgenossenschaften, die vielerorts wegen der preiswerten Mieten, der städtebaulichen und architektonischen Qualität und der Lage auf große Akzeptanz in der Gesellschaft stießen. Hier, so die Einschätzung, profitieren die Wohnungsgenossenschaften eher passiv und würden dieses Potenzial noch viel zu selten aktiv vermarkten. Der an diese Potenziale anzuknüpfende Imagewandel benötige eine neue Kommunikationskultur, mit der unterschiedliche Zielgruppen erreicht werden können, mit der aber auch die Besonderheiten und Stärken des genossenschaftlichen Wohnens vermittelt werden. Im Kern geht es dabei um die Verbindung von unternehmerischem Sachverstand mit sozialer Verantwortung, ein Potenzial, das auch im Rahmen des Fachgesprächs herausgestellt wurde mit dem Hinweis, dass dies stärker kommuniziert werden müsse.

5.3.4 Zwischenfazit der externen und internen Kommunikationsprozesse

Die Expertenkommission hob in ihrem Bericht eine Intensivierung von Marketing- und Werbestrategien hervor, um die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens der Öffentlichkeit im Wettbewerb zur Geltung zu bringen (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 28, 515). Als großer Erfolg ist vor diesem Hintergrund die Gründung der bundesweiten Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland e.V. im Rahmen des ExWoSt-Vorhabens zu werten. Ihr ist es gelungen, in der kurzen Zeit ihres Bestehens einen hohen Bekanntheitsgrad zu erreichen. Gleichzeitig fällt die konkrete Mitwirkung an regionalen Marketinginitiativen insgesamt noch vergleichsweise gering aus. Ursachen hierfür dürften in den Kosten einer doppelten Mitgliedschaft und der generellen Zurückhaltung der Genossenschaften bei Kooperationen untereinander liegen.

Eigene Marketingaktivitäten sind dagegen weit verbreitet. Vor allem das Internet hat in den letzten Jahren als Informationsmedium deutlich an Bedeutung gewonnen. Es spielt auch mit Blick auf den bevorstehenden „Generationenwechsel“ bei den Mitgliedern und Interessierten die wichtigste Rolle bei der Außendarstellung.

In Bezug auf interne Kommunikationsprozesse sind deutliche Unterschiede zwischen den internen Kommunikationsformen und -prozessen einzelner Genossenschaften erkennbar. Insgesamt beginnt eine wachsende Anzahl von Genossenschaften neue Formen der Binnenkommunikation zu erproben, die auch zu einer Stärkung der Mitgestaltung und Mitwirkung der Mitglieder führen.

Als besondere Stärke des genossenschaftlichen Wohnens wird unabhängig vom Genossenschaftstyp die „Bereitstellung von Wohnraum“ als wichtigste Maßnahme für die Mitglieder genannt. Unterschiede zeichnen sich bei der Bewertung der Mitgliederdemokratie ab. Ostdeutsche Genossenschaften, vor allem aber auch junge und kleine Genossenschaften bewerten die Stärkung der Mitgliederdemokratie deutlich höher als die übrigen Genossenschaftstypen. Entscheidende Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens werden in Aspekten des „sicheren Wohnens“ gesehen: der Ausrichtung der Geschäftspolitik an den Interessen der Mitglieder, dem lebenslangen Wohnrecht sowie dem Schutz vor Verkauf der Wohnungsbestände und Eigenbedarfskündigungen.

5.4 Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften und Kommunen

In den meisten Städten Deutschlands sind Wohnungsgenossenschaften wichtige Wohnungsmarktakteure. Das Ziel einer langfristigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes als Basis ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten und der satzungsgemäße Auftrag der Mitgliederförderung durch eine adäquate Wohnraumversorgung schlagen sich in Verbindung mit ihrer lokalen unternehmerischen Verankerung in einem erhöhten Interesse an Themen der Quartiersentwicklung, der Infrastrukturausstattung und der Stadtentwicklungsplanung nieder. Aufgrund ihrer ähnlichen Zielsetzungen und Interessenlagen gibt es zahlreiche Anknüpfungspunkte für eine Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften.

Auf die besonderen Leistungspotenziale von Wohnungsgenossenschaften, die im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik, der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus eingebracht werden, wies auch die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften hin (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 377 ff.). Ihr zufolge erfüllen sie aufgrund ihrer Organisationsstruktur gute Voraussetzungen für die Übernahme von Aufgaben in diesem Bereich. Die Umsetzung genossenschaftlicher Prinzipien bewirkt

- die Schaffung spekulationsfreien Wohnraums,
- die Befriedigung gruppenspezifischer Wohnwünsche,
- soziale Verantwortung und Engagement,
- Mitbestimmung und gesellschaftliche Integration sowie
- langfristiges Engagement.

In den folgenden Unterkapiteln werden auf der Grundlage der von der Expertenkommission identifizierten Leistungspotenziale (vgl. Kapitel 5.3.1) Ergebnisse der Genossenschaftsbefragung zur Zusammenarbeit zwischen den Genossenschaften und den Kommunen dargestellt¹⁶ (vgl. Kapitel 5.3.2) und hinsichtlich ihres Stellenwertes in der genossenschaftlichen Praxis bewertet (vgl. Kapitel 5.3.3).

5.4.1 Potenziale der Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen

Wohnungsgenossenschaften sind im Vergleich zu anderen Anbietern in ihrer Geschäftstätigkeit nicht auf eine Gewinnmaximierung ausgerichtet. Oberstes Ziel ist vielmehr die Mitgliederförderung durch Wohnraumversorgung. Weil sie stärker als andere Unternehmen an demokratischen Prinzipien und sozialen Werten orientiert sind, stehen Genossenschaften verstärkt im Fokus der Politik (vgl. BBR 2007i). Dies gilt nicht zuletzt vor dem Hintergrund umfangreicher Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände seit Ende der 90er-Jahre (vgl. BMVBS und BBR 2007a).

In einem Marktumfeld, das die Befriedigung gruppenspezifischer Wohnwünsche häufig nicht gewährleistet (vgl. Jekel 2007), kann Genossenschaften eine besondere Bedeutung bei der Wohnraumversorgung beigemessen werden, weil sie durch ihre Organisationsstruktur und Satzungsziele stärker als andere Wohnungsmarktakteure auf die Ausrichtung des Wohnungsbestandes auf Anforderungen der Bewohner ausgerichtet sind. Sie leisten mit ihren Angeboten insbesondere im Marktsegment zwischen Wohneigentum und Wohnen zur Miete einen wichtigen Beitrag zur Diversifizierung des Wohnungsangebots in den Städten (vgl. Jekel/Frölich von Bodelschwingh 2010). Dies gilt vor dem Hintergrund der hohen Bindungswirkung von Genossenschaften sowohl in schrumpfenden Kommunen (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 413 ff.) als auch in wachsenden und stagnierenden Regionen. Dort können preiswerte und qualitätsvolle genossenschaftliche Angebote den Verbleib von einkommensschwachen Nachfragegruppen auch in relativ teuren Quartieren ermöglichen (ebenda: 425 ff.).

Die Gründung einer Genosschaftsinitiative kann auch Impulsgeber für die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements sein. Dieses Engagement ist zunächst nach innen gerichtet, indem Genossenschaften von der Selbstverwaltung, von der Gremienarbeit ihrer Mitglieder, von der

16 Eine Auswertung der Kommunalbefragung sowie eine Gegenüberstellung der Ergebnisse erfolgt in Kapitel 6.3.

Mitbestimmung in den Mitgliederversammlungen und vielerorts auch vom ehrenamtlichen Engagement in Bewohner/inneninitiativen getragen werden. Häufig wirkt es aber auch über die Förderung der Eigenverantwortlichkeit in die Nachbarschaft bzw. das Quartier hinein. Mit der Übertragung genossenschaftlicher Prinzipien in nachbarschaftliche und quartiersbezogene Ansätze sozialen Engagements leisten Genossenschaften einen Beitrag zur sozialen Integration. Dies stellt einen unmittelbaren Nutzen für die Städte dar, der über die Diversifizierung des Wohnungsangebotes und eine bauliche Aufwertung hinausgeht (ebenda: 383).

Umgekehrt sind Genossenschaften – ebenfalls aufgrund des Ortsbezugs ihrer Geschäftstätigkeit – in hohem Maße von den kommunalpolitischen Entscheidungen vor Ort abhängig, beispielsweise bei der kommunalen Infrastrukturplanung. Im Bericht der Expertenkommission wurde außerdem auf die Zunahme sozialer Ungleichheiten in den Städten durch Segregation hingewiesen. Hiervon können auch genossenschaftliche Quartierstypen betroffen sein, vor allem die Bestände in den Großwohnsiedlungen der 1960er- bis 80er-Jahre (ebenda: 381). Schließlich sind in einigen Fällen Kommunen auch Mitglieder bzw. Teilhaber von Genossenschaften und in diesen Fällen auch in den Gremien vertreten.

Die Expertenkommission wies auf den wichtigen Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur sozial orientierten Wohnungsversorgung hin (ebenda: 399 f.). Leistungspotenziale wurden insbesondere in genossenschaftlichen Lösungen zur Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände gesehen, durch die die Anforderungen an eine soziale Wohnungspolitik mit Privatisierungserfordernissen mit Vorteilen für die Bewohner verbunden werden könnten. Als zentrale Handlungsfelder der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften identifizierte die Expertenkommission anhand zahlreicher Beispiele die Nachbarschaftsentwicklung, den Erhalt preiswerten Wohnraums sowie die Stärkung der Wohnfunktion in schrumpfenden bzw. wachsenden Städten (ebenda: 387 ff.). In ihren Empfehlungen forderte sie die Wohnungsgenossenschaften zu einer aktiven Mitwirkung an der Entwicklung der Städte und Gemeinden auf (ebenda: 706).

5.4.2 Einschätzungen der Wohnungsgenossenschaften zur Zusammenarbeit mit den Kommunen

Die Expertenkommission beschränkte sich in ihrem Bericht auf einen Appell an die Wohnungsgenossenschaften zu einem aktiven Engagement in der Stadtentwicklung. Sie formulierte keine Empfehlungen zur thematischen und organisatorischen Ausgestaltung der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften. Insofern war hier ein anderes Vorgehen als in den übrigen Themenfeldern der Evaluierung erforderlich, zu denen – unterschiedlich konkretisierte – Empfehlungen der Expertenkommission vorlagen. Die Wohnungsgenossenschaften wurden um eine Einschätzung der Zusammenarbeit mit den Kommunen in den beschriebenen Handlungsfeldern gebeten. In der schriftlichen Befragung wurden sie befragt,

- inwieweit sie in die kommunale Planung eingebunden waren,
- in welchen kommunalen Handlungsfeldern eine aktive Mitwirkung stattfand,
- in welchen Bereichen sie Potenziale für die Zusammenarbeit mit der Kommune sehen,
- wo sie sich mehr Unterstützung durch die Kommune wünschen.

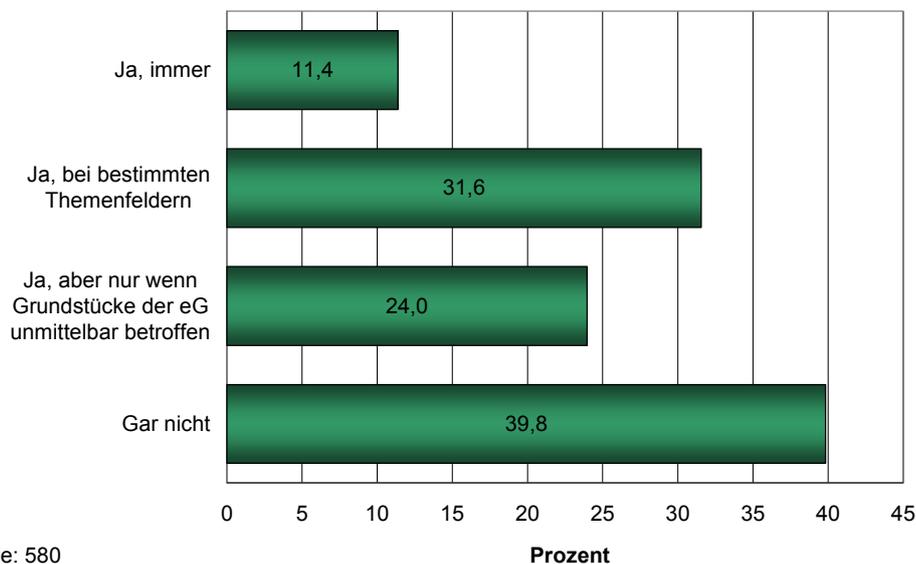
Umgekehrt wurden die Kommunen ebenfalls zu einer Einschätzung der Zusammenarbeit befragt (vgl. Kap. 6.3).

Einbindung der Genossenschaften in die kommunale Planung

Angesichts der Schnittmenge gleicher Themen und Ziele spricht viel dafür, dass Städte und Gemeinden Wohnungsgenossenschaften in die kommunale Planung zumindest dann einbinden, wenn deren Liegenschaften unmittelbar betroffen sind. Diese Annahme kann durch die Befragung nicht bestätigt werden. Vielmehr gaben rund zwei Fünftel der Wohnungsgenossenschaften an, auch in diesem Falle nicht in Prozesse der Stadtentwicklung über die formalen Beteiligungserfordernisse im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hinaus eingebunden zu sein (vgl. Abbildung

19). Auf der anderen Seite wird rund jede zehnte Genossenschaft themenübergreifend und unabhängig von einer unmittelbaren Betroffenheit in die Stadtentwicklungsplanung eingebunden.

Abbildung 19: Genossenschaftlicher Einbezug in kommunale Planungen



Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Mit zunehmender Größe der Genossenschaften steigt auch der Grad der Einbindung. Dies trifft sowohl auf die generelle als auch auf die themen- und bestandsbezogene Einbindung zu. Die Befragungsergebnisse zeigen zudem große Unterschiede zwischen Wohnungsgenossenschaften in den alten und neuen Ländern auf (vgl. Tabelle 18). Die Einbindung in kommunale Planungsprozesse ist in den neuen Ländern wesentlich stärker ausgeprägt als jene in den alten Ländern. Dafür dürfte die notwendige Einbindung der Wohnungswirtschaft bei der Ausarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten im Zusammenhang mit dem Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ verantwortlich sein (siehe hierzu auch die Ausführungen unten). Besonders deutlich wird dies bei der themenübergreifenden Einbindung, die in den alten Ländern nur in seltenen Fällen erfolgt. Daneben fällt der doppelt so hohe Anteil der gar nicht eingebundenen Genossenschaften in den alten Ländern auf. Analog hierzu werden Genossenschaften mit erhöhtem Leerstand bzw. in einem schrumpfenden Marktumfeld stärker als andere Genossenschaften in die kommunale Planung eingebunden.

Tabelle 18: Einbindung von Wohnungsgenossenschaften in die kommunale Planung in den neuen und alten Ländern (in Prozent).

Einbindung erfolgte...	Neue Länder	Alte Länder
Themenübergreifend	23,9	3,4
Themenbezogen	34,5	29,7
Bei unmittelbarer Betroffenheit	34,5	24,3
Gar nicht	24,8	49,4

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Aus den Ergebnissen der Befragung geht weiterhin hervor, dass die konzeptionelle Einbindung von Genossenschaften in die Stadtentwicklung in Abhängigkeit von der Größe der Stadt erfolgt. Sowohl in den Metropolen als auch in kleinen Kommunen ist der Anteil der beteiligten Wohnungsgenossenschaften niedriger als in Groß- und Mittelstädten. In kleineren Städten wird mit Genossenschaften eher themenbezogen zusammengearbeitet. Mittlere bis große Städte kooperieren mit Wohnungsgenossenschaften vor allem umsetzungsbezogen, während in kleineren Kommunen eine Beteiligung an Prozessen der Stadtentwicklung häufig gänzlich ausbleibt.

Mitwirkung in kommunalen Handlungsfeldern

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass kleine Genossenschaften insgesamt nur in geringem Umfang in kommunalen Handlungsfeldern mitwirken. Sofern Genossenschaften in die kommunale Planung eingebunden sind, ist dies für unterschiedliche kommunale Handlungsfeldern möglich. Eine *themenübergreifende* Mitwirkung von Wohnungsgenossenschaften findet am häufigsten bei der Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte statt. Bei der überwiegenden Zahl der Genossenschaften erfolgt die Mitarbeit in diesem Handlungsfeld in Verbindung mit der Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen oder der Quartiersentwicklung. Dabei ist in den neuen Ländern der Zusammenhang mit dem Stadtumbau und in den alten Ländern der mit der Quartiersentwicklung stärker ausgeprägt. Kleine Genossenschaften sind in diesem Themencluster unabhängig von Lagemerkmale nur in geringem Maße eingebunden.

Der Stadtumbau stellt insgesamt das wichtigste kommunalpolitische Handlungsfeld für eine Mitwirkung von Wohnungsgenossenschaften dar. Der Schwerpunkt der Zusammenarbeit liegt hierbei mit rund 72 Prozent der eingebundenen Genossenschaften in den neuen Ländern (119 Nennungen). In den alten Ländern hat es mit rund 31 Prozent (53 Nennungen) einen zwar niedrigeren, aber immer noch wichtigen Stellenwert. Hier stellt die Beteiligung im Rahmen der Quartiersentwicklung (rund 46 Prozent) das wichtigste Kooperationsfeld dar.

Beispiele für eine Zusammenarbeit bei der Quartiersentwicklung wurden im Zuge der Experteninterviews genannt und umfassten unter anderem den Aufbau eines Sozialmanagements durch Wohnungsgenossenschaften in Nachkriegsquartieren. Als zukunftsweisend wurden auch genossenschaftliche Lösungen in Einfamilienhausquartieren angesehen. Hier wurde auf den süddeutschen Raum verwiesen, wo sich Genossenschaften auf Erbpachtbasis im Einfamilienhausbau engagierten. Für Kommunen sei diese Lösung insofern interessant, weil anders als üblich im Zuge einer Quartiersentwicklung ein einzelner Eigentümer als Verhandlungspartner zur Verfügung stehe und die Abstimmungsprozesse in diesem Fall einfacher handhabbar seien als mit vielen Einzeleigentümern.

Einen hohen Stellenwert nimmt weiterhin die Mitwirkung an der sozialen Wohnraumversorgung ein. Sie ist zusammen mit Kooperationsvereinbarungen zu Belegungsrechten der zweite wichtige Themencluster bei der Mitwirkung von Genossenschaften an der Stadtentwicklung. Der Schwerpunkt liegt dabei in den alten Ländern, wo die soziale Wohnraumversorgung mit rund 42 Prozent (72 Nennungen) nach der Quartiersentwicklung das zweitwichtigste Kooperationsthema ist. Bei der Zusammenarbeit in diesem Themenfeld ist ein enger Zusammenhang mit den Bedingungen des Marktumfeldes festzustellen. Die Bedeutung als Kooperationsthema nimmt mit der Wachstumsdynamik des Marktumfeldes zu.

Dieser Zusammenhang ist auch beim Engagement in innerstädtischen Lagen und bei der Bereitstellung von Angeboten für neue Wohnformen festzustellen, wo vor allem junge Genossenschaften sehr aktiv sind.

Als wichtiges themenübergreifendes Kooperationsthema ist schließlich die Mitwirkung an der Entwicklung kommunaler Wohnkonzepte zu nennen. Zahlreiche Konzepte befinden sich derzeit in Bearbeitung und werden daher zukünftig eine stärkere Verbreitung erfahren. Jede fünfte Genossenschaft, die aktiv an der Stadtentwicklung mitwirkt, gibt dies als Kooperationsfeld an. Eine nachgeordnete Rolle spielt für Wohnungsgenossenschaften dagegen die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbeständen (13 Nennungen) und die Förderung von Wohneigentum (neun Nennungen).

Einschätzungen der Potenziale der Zusammenarbeit sowie Bedarf an Unterstützung durch die Kommunen

Auf die offen formulierten Fragen nach Potenzialen für die Zusammenarbeit mit der Kommune und dem Unterstützungsbedarf antwortete nur ein relativ geringer Anteil der Genossenschaften (160 resp. 171 Genossenschaften). Valide statistische Aussagen sind auf dieser Basis nicht möglich. Gleichwohl ist aus der Verteilung der Antworten zu erkennen, dass die Stadt- und Quartiersentwick-

lung als Themenfeld mit den größten Potenzialen für eine Zusammenarbeit gesehen wird (90 Nennungen). Dieses Themenfeld gehört, wie beschrieben, in der Praxis bereits zu den bedeutendsten. Alle weiteren Themenfelder weisen eine wesentlich geringere Anzahl an Nennungen auf.

Bedarf an Unterstützung durch die Kommunen wird am häufigsten für die Stadt- und Quartiersentwicklung angezeigt (55 Nennungen). Einen ähnlichen Stellenwert haben bauliche Aspekte (ebenfalls 55 Nennungen) sowie die Unterstützung durch finanzielle Förderung (42 Nennungen).

5.4.3 Bewertung der Befragungsergebnisse

Die Expertenkommission arbeitete in ihrem Bericht die Potenziale für eine Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften in zentralen Handlungsfeldern heraus. Wohnungsgenossenschaften stellen demnach einen potenziellen Partner für die Kommunen bei der Bewältigung einer Vielzahl von Aufgaben im stadtentwicklungspolitischen, wohnungspolitischen und sozialpolitischen Themenspektrum dar. Auf der anderen Seite sind sie in hohem Maße von kommunalpolitischen Entscheidungen abhängig, die unmittelbaren Einfluss auf ihre Geschäftstätigkeit ausüben können.

Gleichwohl wurden keine Empfehlungen zur thematischen und organisatorischen Ausgestaltung der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften formuliert. Es gab lediglich eine Reihe von Empfehlungen, die im Themenfeld „Sicherung der Wohnungsversorgung und soziale Stabilisierung von Quartieren“ (ebenda: 675 f.) an die Politik gerichtet waren und der kommunalen Ebene zuzuordnen sind, da sie eine Zusammenarbeit von Kommunen und Wohnungsgenossenschaften bedingen. Dies betrifft die Gewährung von Bürgschaften beim Bestandserwerb, PPP-Projekte zur sozialen Bestandsentwicklung und die Bereitstellung von Darlehen für Sozialhilfeempfänger zum Zweck des Anteilerwerbs. Eine eindeutige Adressierung an die kommunale Ebene fehlte jedoch ebenso wie die Adressierung an die Genossenschaften als zweitem Akteur, deren Beteiligung für die Umsetzung dieser Empfehlungen erforderlich wäre.

Da keine Empfehlungen für die Evaluierung in diesem Themenfeld vorlagen, wurden als Maßstab für eine Bewertung der Befragungsergebnisse die oben aufgeführten, von der Expertenkommission identifizierten zentralen Handlungsfelder herangezogen und deren Bedeutung in der genossenschaftlichen Praxis bewertet.

Die Auswertung der Befragungsergebnisse ergab, dass mit abnehmender Größe der Genossenschaften auch der Grad der Einbindung in die kommunale Planungspraxis sinkt. Insbesondere kleine Genossenschaften beteiligen sich nicht an kommunalen Planungen bzw. werden in solche Planungen nicht eingebunden, selbst wenn diese entscheidende Rahmenbedingungen ihrer Geschäftstätigkeit betreffen. Dies ist auf der Ebene einer strategischen oder auch themenfeldbezogenen Einbindung noch nachvollziehbar, gilt aber sogar bei unmittelbarer Betroffenheit der genossenschaftlichen Bestände.

Ein Teil der Genossenschaften beteiligt sich auch themenübergreifend an kommunalen Planungen. Diese Zusammenarbeit erfolgt überwiegend anlassbezogen in Verbindung entweder mit Stadtumbaumaßnahmen oder mit Maßnahmen der Quartiersentwicklung. Es wird daher davon ausgegangen, dass ein erheblicher Anteil der Zusammenarbeit auf die Förderbedingungen für Programme wie „Soziale Stadt“, „Stadtumbau Ost“ bzw. „Stadtumbau West“ zurückzuführen ist, die eine Beteiligung von wohnungswirtschaftlichen Akteuren in die integrierte Stadtentwicklungsplanung voraussetzen. Eine gefestigte Form der Zusammenarbeit als strategische Partner der Kommunen bei der Stadtentwicklungsplanung erfolgt demnach in wesentlich geringerem Umfang, als dies die Befragungsergebnisse zunächst erscheinen lassen.

Die Nachbarschafts- bzw. Quartiersentwicklung stellt generell ein wichtiges Kooperationsfeld dar¹⁷. Genossenschaftliche Aktivitäten kommen hier insbesondere bei der Stabilisierung von Großwohnsiedlungen zum Tragen.

17 Mit der Novelle des Genossenschaftsgesetzes im Jahre 2006 wurde dieser Aspekt zusätzlich gestärkt. Genossenschaften können soziale und kulturelle Aktivitäten nun auch als satzungsgemäße Ziele verankern und Genossenschaf-

In den übrigen zentralen Handlungsfeldern, die die Expertenkommission für die Zusammenarbeit identifiziert hatte, finden dagegen die unterschiedlichen Rahmenbedingungen des Marktumfeldes ihren Niederschlag. Der Erhalt preiswerten Wohnraums steht vor allem in einem wachsenden und stagnierenden Umfeld im Mittelpunkt der Zusammenarbeit. Gleiches gilt für die Diversifizierung des Wohnungsangebotes durch Angebote für neue Wohnformen. Besonders aktiv sind junge Genossenschaften bei der unternehmerischen Ausrichtung auf Marktnischen, die von Investoren und Einzeleigentümern nicht bedient werden. Hier wird nicht nur die Kooperation mit den Kommunen, sondern auch zwischen jungen und erfahrenen Genossenschaften gesucht. Eine Kooperation bezieht sich in diesem Fall insbesondere auf die Finanzierung, auf die Bereitstellung von Grundstücken oder Gebäuden sowie auf die Entwicklung von Wohnkonzepten.

In einem schrumpfenden Marktumfeld ist die Stärkung der städtischen Wohnfunktion bzw. die Beteiligung an Stadtumbaumaßnahmen das wichtigste Kooperationsthema. Dies betrifft in besonderem Maße Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern. Doch auch in den alten Ländern ist der Anteil der Genossenschaften erheblich, die bei der Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen mit den Kommunen zusammenarbeiten.

Die Stärkung der Innenentwicklung hat nur eine nachrangige Bedeutung für die Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen. Der Umfang der genossenschaftlichen Wohnungsbestände in Innenstadtlagen ist nur vergleichsweise gering. Eine aktivere Rolle der Genossenschaften bei der Entwicklung dieser Stadträume würde einen Zukauf oder die Neugründung von Genossenschaften voraussetzen. Die Zusammenarbeit beim Erwerb kommunaler Wohnungsbestände durch Wohnungsgenossenschaften bildet jedoch die Ausnahme, und auch bei der Formulierung von Unterstützungsbedarf durch die Kommunen bildet dieses Thema keinen Schwerpunkt.

In den unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten bei der Zusammenarbeit mit den Kommunen zeigt sich die unterschiedliche Ausrichtung der Wohnungspolitik in den alten und neuen Ländern. In Letzteren ist sie seit den späten 1990er-Jahren von Bemühungen um eine Konsolidierung, in den alten Ländern dagegen von Maßnahmen zum Ausgleich marktbedingter Härten geprägt. Entsprechend unterschiedlich fällt die Zusammenarbeit aus. Es ist davon auszugehen, dass diese Unterschiede in der Zusammenarbeit Einfluss auf die Rolle von Wohnungsgenossenschaften im lokalen Wohnungsmarkt haben – oder deren Ergebnis sind (vgl. hierzu auch Kapitel 6.3).

5.4.4 Zwischenfazit der Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften und Kommunen

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Ergebnisse der Befragung Defizite bei der Einbindung von Wohnungsgenossenschaften in die kommunale Planungspraxis insbesondere bei kleinen Genossenschaften aufzeigen. Eine Zusammenarbeit auf strategisch-konzeptioneller Ebene findet insgesamt nur in geringem Umfang statt, in der Regel erfolgt sie themenbezogen. Wichtigste Themen für eine Kooperation sind in den neuen Ländern der Stadtumbau, in den alten Ländern die soziale Wohnraumversorgung und lageunabhängig die Quartiersentwicklung.

Der insgesamt geringe Umfang an Kooperation im Zusammenhang mit kommunaler Planung stellt angesichts des erforderlichen Abstimmungsbedarfs wie auch der darin liegenden Potenziale eine unbefriedigende Situation dar. Denn an Anlässen für eine Kooperation im konzeptionellen Bereich wie auch auf operativer Ebene mangelt es nicht. Zu nennen sind hier insbesondere die Innenentwicklung, die Diversifizierung des Wohnungsangebotes, die Infrastrukturplanung oder auch die Flächen sparende Siedlungsentwicklung.

ten mit einem rein sozialen Zweck gegründet werden. Im Bereich der Quartiersentwicklung gibt es hierfür erste Beispiele.

5.5 Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften

5.5.1 Empfehlungen der Expertenkommission

Die Bewältigung des demographischen Wandels und insbesondere die Entwicklung der Altersvorsorge und von Angeboten für ältere Menschen stellen nach den Ergebnissen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften eine besondere Herausforderung für die Genossenschaften dar (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 609 ff.). Dies ist der Altersstruktur in der Mitgliedschaft von Wohnungsgenossenschaften geschuldet, die insgesamt die demographische Entwicklung in Deutschland vorwegnimmt (vgl. Kapitel 5.4.2). In dem Bericht der Expertenkommission wird auf die spezifischen Leistungspotenziale der Genossenschaften zur Bewältigung dieser Aufgabe hingewiesen (ebenda: 371 ff.). Die Empfehlungen der Expertenkommission zur Altersvorsorge und zu Angeboten für ältere Menschen richten sich an alle drei von der Expertenkommission adressierten Akteursgruppen (ebenda: 672 ff., 702 ff., 711). Sie umfassen Empfehlungen zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter (vgl. Kapitel 5.4.3), zu genossenschaftlichen Modellen der Eigenheimrente (vgl. Kapitel 5.4.4) und zur altersgerechten Anpassung der genossenschaftlichen Bestände (vgl. Kapitel 5.4.5).

Empfehlungen der Expertenkommission an die Politik zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter

- Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile zur Altersvorsorge entweder gesondert unterstützen oder in die Riesterförderung integrieren
- Wiederzulassung stiller Beteiligungen im Altersvorsorge-Sondervermögen von Kapitalanlagegesellschaften; Kooperationslösungen von kleinen Genossenschaften ermöglichen
- Dachgenossenschaften fördern und gemeinsame Spareinrichtungen ermöglichen, damit auch kleinere Genossenschaften Altersvorsorgeprodukte anbieten können

Empfehlungen der Expertenkommission an die Wohnungsgenossenschaften in den Themenfeldern Mitgliederanalyse und Genossenschaftliche Angebote für die Altersvorsorge

- Mitgliederbezogenes Altersvorsorgemodell anbieten, um im Alter eine Reduzierung der Wohnkosten zu ermöglichen
- Altersvorsorgemodell entwickeln, das auf dem zusätzlichen Erwerb von Geschäftsanteilen und der Nutzung des Dauerwohnrechtes basiert; für kleine Wohnungsgenossenschaften stille Beteiligungen im Altersvorsorge-Sondervermögen von Kapitalgesellschaften ermöglichen;; wohnbegleitende Dienstleistungen anbieten

Empfehlung an die Verbände zur Unterstützung bei der Entwicklung von Altersvorsorgeprodukten

- Integration von Altersvorsorgekomponenten in das wohnungsgenossenschaftliche Leistungs- und Finanzierungsprogramm prüfen und die Wohnungsgenossenschaften bei der Umsetzung unterstützen
-

Aufgrund des bisherigen Stellenwertes, aber auch wegen der unvermindert hohen Aktualität des Themas bildete das Thema Altersvorsorge einen Schwerpunkt innerhalb der Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission. Mit der schriftlichen Befragung der Genossenschaften wurden deshalb Fragen zur Altersvorsorge und zur Unterstützung älterer Genossenschaftsmitglieder gestellt, in denen Bezug genommen wurde auf

- die Bewertung der diesbezüglichen Empfehlungen an Politik und Verbände aus Sicht der Genossenschaft,
- die Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter,
- die Empfehlung zur Ausweitung von Spareinrichtungen,
- die Einführung der Eigenheimrente,
- die Kenntnis über die steuerlich geförderte Altersvorsorge selbst genutzter Genossenschaftswohnungen und deren Relevanz,
- die Effekte bei der Einführung von Altersvorsorgeangeboten,

- die Relevanz und den Umsetzungsstand zusätzlicher Angebote im Bereich haushaltsnaher Dienstleistungen und deren Einbindung in die genossenschaftliche Organisation und
- die Hemmnisse für zusätzliche Serviceangebote.

5.5.2 Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder

Nach den Ergebnissen der vorliegenden Befragung liegt nur bei 36 Genossenschaften (9,3 Prozent) der Anteil der über 60-jährigen Mitglieder unter 20 Prozent, bei weiteren 12,4 Prozent zwischen 21 und 30 Prozent. In jeder vierten Genossenschaft sind mehr als 50 Prozent der Mitglieder über 60 Jahre alt¹⁸.

Der Anteil der Genossenschaften, in denen die Altersgruppen über 60 Jahren dominieren, liegt in Thüringen, Sachsen (über 50 Prozent) und Berlin (40 Prozent) besonders hoch. Hier wie insgesamt in den neuen Ländern lebt diese Altersgruppe überwiegend in Wohnungsbeständen aus den 1960er- und 1970er-Jahren. Der Modernisierungsstand in diesen Genossenschaften liegt über dem Durchschnitt aller befragten Genossenschaften. Die Wohnbedingungen Älterer in Wohnungsgenossenschaften sind damit überwiegend als gut zu bezeichnen. In Hessen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und NRW ist der Anteil der Genossenschaften mit einer Dominanz von Mitgliedern über 60 Jahre dagegen besonders gering (unter zehn Prozent).

Die zweite wichtige Altersgruppe, die für die Altersvorsorge und die zukünftige Entwicklung der Genossenschaften wichtig ist, sind die 45- bis 60-Jährigen. Nur acht Prozent der Genossenschaften weisen in dieser Altersgruppe einen Mitgliederanteil von 40 Prozent und mehr auf, 44 Prozent einen Anteil von 30 Prozent und mehr. Diese Altersgruppe weist eine verhältnismäßig geringe Umzugsneigung auf, allerdings steht bei ihr an der Schwelle zum Rentenalter die Entscheidung darüber an, wie sie im Alter wohnen will. In den südlichen Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern und Hessen war dafür die Altersgruppe der 45- bis 60-Jährigen in der Mehrzahl der Genossenschaften dominierend.

Genossenschaften mit hohen Leerstandsquoten bzw. in schrumpfenden Marktgebieten sind von der Alterung der Mitglieder und Bewohner/innen besonders betroffen, was sich mit altersselektiven (Ab-)Wanderungsprozessen in den von Leerstand besonders betroffenen Regionen erklären lässt. Damit gehen in der Regel auch ökonomische Probleme einher, die die Umsetzung innovativer Konzepte der Altersvorsorge und der Bestandsanpassung behindern. Für kleine Genossenschaften stellt die Alterung eine weitere Herausforderung dar, da die demographische Entwicklung in den zumeist ehrenamtlich geführten Organen auch Probleme bezüglich der Handlungsfähigkeit der Genossenschaften nach sich zieht.

Demographisch alte Mitglieder- und Bewohnerstrukturen bilden in schrumpfenden Märkten zwar einen eher stabilisierenden Faktor, weil die Umzugsneigung niedriger ist. Dies dürfte allerdings nur vorübergehend gelten, weil viele ältere Menschen angesichts von Unterstützungs- und Pflegebedarf vor dem Auszug aus ihrer Wohnung stehen und die Folgen eines schrumpfenden Marktes nur aufgeschoben sind. Dementsprechend erwartet der überwiegende Teil der Genossenschaften, dass die Alterung der Mitgliedschaft bis 2020 zunehmen wird (68 Prozent). 16,2 Prozent gehen davon aus, dass dieser Anteil gleich bleibt, 15,8 Prozent sehen eine abnehmende Tendenz. Insbesondere in der Gruppe dieser Genossenschaften ist die Absicht, angesichts der insgesamt voranschreitenden demographischen Alterung gezielt jüngere Bewohner als Mitglieder zu gewinnen, besonders ausgeprägt.

18 Hierbei ist zu berücksichtigen, dass damit nur die Mitgliederstruktur erfasst ist. Gegenüber der Bewohnerstruktur ergeben sich Verzerrungen, weil in der Regel nur die ältesten Haushaltsmitglieder auch Genossenschaftsmitglieder sind.

5.5.3 Altersvorsorge und die Reduzierung der Wohnkosten im Alter

Mit den Empfehlungen zur Altersvorsorge verband die Expertenkommission das Ziel, genossenschaftliche Lösungsmodelle für die Reduzierung der Wohnkosten im Alter zu entwickeln (ebenda: 373 ff.). Dabei stand sowohl die Sicherung der wirtschaftlichen Basis der Genossenschaft als auch die Wohnsicherheit ihrer Mitglieder im Mittelpunkt. Die Expertenkommission entwickelte anhand rechtlicher und wirtschaftlicher Überlegungen Modelle sowohl innerhalb einer staatlichen Förderung als auch ohne diese. Ziel dabei war stets der Aufbau eines Kapitalstockes im Erwerbsalter und dessen Verwendung zur Senkung der Wohnkosten ab Renteneintritt.

- Für den Aufbau des Kapitalstocks in der Ansparphase wurden u.a. der Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile, Inhaberschuldverschreibungen oder Genussrechte sowie stille Beteiligungen und Kooperationslösungen speziell für kleine Genossenschaften diskutiert.
- Für die Wohnkostenreduzierung in der Auszahlungsphase wurden die schrittweise Kündigung der zusätzlichen Geschäftsanteile und die damit zu verbindende Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter in verschiedenen Varianten sowie der Erwerb eines Dauerwohnrechtes vorgeschlagen. Auch die Nutzung zusätzlicher wohnbegleitender Dienstleistungen wurde in Betracht gezogen.

Darüber hinaus wurde empfohlen, die staatlich geförderte private Altersvorsorge für die genossenschaftlichen Modelle der Altersvorsorge zu öffnen (vgl. Kap. 5.5.4). Neben diesen Überlegungen wurden in die Fachdiskussion auch die „Riester-Produkte“ einbezogen, die wohnungsgenossenschaftliche Spareinrichtungen als geförderte Bankprodukte gemäß AVmG/AltZertG anbieten konnten.

Im ExWoSt-Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens – Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften“ wurden die aufgeworfenen Fragestellungen durch Expertisen zum Dauerwohnrecht (BBR 2005a), zur Nutzung genossenschaftlicher Spareinrichtungen (BBR 2005b) und zum Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile (BBR 2006) untersucht. Im Ergebnis der Untersuchungen entstanden u.a. die Veröffentlichungen „Damit das Wohnen im Alter bezahlbar bleibt“ (BMVBS/BBR/Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW 2006) und „Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften“ (BMVBS/BBR 2007b).

Besondere Aufmerksamkeit wurde der Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile zuteil. Untersucht wurde insbesondere, ob dieses Ansparmodell zur Senkung der Wohnkosten im Alter auch unabhängig von einer staatlichen Förderung und damit ggf. verbundener Restriktionen etabliert werden kann. Neben Berechnungen von Modellvarianten für repräsentative Mitgliederhaushalte wurde in drei ausgewählten Genossenschaften die Bereitschaft zu einer Inanspruchnahme dieser genossenschaftlichen Altersvorsorgeleistungen untersucht. Dabei wurde unabhängig von der Größe und regionalen Lage der Genossenschaft ein hohes Interesse an Altersvorsorgeleistungen festgestellt. Daraufhin hat das Präsidium der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossenschaften beim GdW eine Arbeitsgruppe gebildet, die sich mit Umsetzungsfragen einer Altersvorsorge durch Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile befasste. Im Januar 2009 wurde schließlich vom GdW im Rahmen einer Fachveranstaltung die GdW-Arbeitshilfe „Erwerb weiterer Geschäftsanteile zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter“ vorgestellt, die Altersvorsorgeangebote mit und ohne „Riester-Förderung“ erläutert.

Das Modell einer Kapitalanlagegesellschaft für kleinere Genossenschaften wurde nach Prüfung durch die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossenschaften im GdW in ihrer Stellungnahme zu den Empfehlungen als unrealistisch bewertet. Es wurde nicht weiter verfolgt, weil das Ansparen über jährliche Sparleistungen den Betrieb einer Spareinrichtung erfordert. Nur sehr wenige Genossenschaften sind aufgrund der hohen Anforderungen der Finanzaufsicht dazu in der Lage. Auch die Ausgabe von Genussscheinen unterliegt seit 2005 der Genehmigungspflicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Wegen des damit verbundenen erheblichen Mehraufwands wurden Inhaberschuldverschreibungen als praktikabler bewertet.

Mit Inkrafttreten des Eigenheimrentengesetzes („Wohn-Riester“) zum 1.1.2008 gehört der Erwerb zusätzlicher Genossenschaftsanteile zur Palette der zertifizierbaren und damit geförderten Alters-

vorsorgeprodukte. Die angesparten zusätzlichen Geschäftsanteile sind im Rentenalter zur Absenkung der Nutzungsentgelte oder für den Erwerb eines Dauerwohnrechtes für die selbst bewohnte Genossenschaftswohnung einzusetzen. Daneben kann Altersvorsorgekapital aus anderen Riester-geförderten Altersvorsorgeverträgen auch für den Erwerb von Geschäftsanteilen (Pflichtanteilen) an Wohnungsgenossenschaften sowie von Dauerwohnrechten für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung verwendet werden. Diese Sachverhalte überlagern in der öffentlichen Wahrnehmung die damalige Diskussion der Empfehlungen der Expertenkommission zum Themenkomplex Altersvorsorge bei Wohnungsgenossenschaften. Bei der Interpretation der Befragungsergebnisse ist dies zu berücksichtigen. Hinzu kommt, dass derzeit zwar verschiedene Varianten genossenschaftsspezifischer Altersvorsorgemöglichkeiten bestehen, die für eine breitere Anwendung erforderlichen „positiven Praxiserfahrungen“ bislang aber noch ausstehen.

Die Einschätzungen der Genossenschaften

Nach den Ergebnissen der Evaluierung haben drei Prozent der Genossenschaften die Empfehlung der Expertenkommission zur Altersvorsorge aufgegriffen und umgesetzt. Weitere elf Prozent planen eine Umsetzung solcher Maßnahmen. Dagegen bezeichnen 57 Prozent die Empfehlungen als nicht relevant für ihr Unternehmen. Mit 29 Prozent ist der Anteil jener Genossenschaften, die zwar Interesse daran bekunden, aber Umsetzungshemmnisse sehen, vergleichsweise hoch.

Mehr als die Hälfte der befragten Genossenschaften steht den vorgeschlagenen Altersvorsorgeangeboten grundsätzlich ablehnend gegenüber. Dem stehen einige wenige Genossenschaften (drei Nennungen) gegenüber, die bereits beide Angebote umgesetzt haben oder die Umsetzung eines zweiten planen (19 Genossenschaften). Auch das vorgeschlagene Dauerwohnrecht wurde von wenigen Genossenschaften eingeführt (fünf Prozent bzw. 23 Nennungen). Weitere vier Prozent planen eine zukünftige Umsetzung¹⁹. Aufgrund der geringen Fallzahlen führt eine Aufgliederung nach Genossenschaftstypen nicht zu belastbaren Ergebnissen.

Die Befragung von Genossenschaftsmitgliedern im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes (BBR 2005a) ergab, dass sich vor allem Personen um die 50 Jahre für Altersvorsorgeprodukte interessieren. Nach den Ergebnissen der Genossenschaftsbefragung korrespondiert dieses Interesse nicht mit der Neigung von Genossenschaften mit einem hohen Mitgliederanteil in dieser Altersklasse zur Einführung solcher Angebote. Einschließlich der Angaben zur geplanten Umsetzung liegt der Umsetzungsgrad bei Angeboten zum Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile auf durchschnittlichem Niveau. Bei Angeboten zum Erwerb von Dauerwohnrechten und in Bezug auf das Interesse an „Wohn-Riester“ sind sie sogar unterrepräsentiert. Der Grund für die Zurückhaltung liegt in der Einschätzung, dass das Interesse an diesen Altersvorsorgeangeboten bei den Mitgliedern nicht vorhanden ist.

Angesichts des Stellenwertes in der Expertenkommission und der Bedeutung, die diesem Thema in Expertenkreisen beigemessen wird, ist diese Zurückhaltung der Genossenschaften bei der Umsetzung der Empfehlungen und die gering eingeschätzte Relevanz bemerkenswert. Der hohe Anteil an Genossenschaften, die die Empfehlungen als nicht umsetzbar bezeichnen, stellt einen Hinweis auf praktische Umsetzungsprobleme bei der konkreten Ausgestaltung der Modelle dar. Angesichts der Beispiele, mit denen die prinzipielle Umsetzbarkeit der Empfehlungen in Anpassung an verschiedene unternehmerische Rahmenbedingungen verdeutlicht wurde, ist diese Einschätzung unter anderem auch auf fehlende Kenntnis der konkreten Ausgestaltung der Modelle zurückzuführen.

19 Einige Befragte verwechselten allerdings Dauernutzungs- und Dauerwohnrechte. Der tatsächliche Anteil dürfte daher bei höchstens zwei bis drei Prozent liegen.

Beispiele für Umsetzungen der Empfehlungen zur Altersvorsorge in ausgewählten Genossenschaften

- Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892 eG: Spareinrichtung mit Riesterförderung
Die erste Genossenschaft, die Altersvorsorgeprodukte über Spareinrichtungen anbietet. Seit 2003 gibt es Angebote zur staatlich geförderten Riester-Rente. Unabhängig davon wird seit 2007 die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile, seit 2003 das Dauerwohnrecht praktiziert (ohne Riester-Förderung).
- Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG, Amberg: Genossenschaftsanteile zur Altersvorsorge oder Mietreduzierung in schwierigen Situationen
Zur Altersvorsorge und Mietfinanzierung bei finanziellen Engpässen können Mitglieder zusätzliche Anteile erwerben. Seit Mai 2009 bietet die Wohnungsgenossenschaft die Riester-geförderte Altersvorsorge durch Ansparung freiwilliger Anteile an.

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wohnsinn Darmstadt eG: dauerhaftes preiswertes Wohnen in sozialer Mischung

- Durch die Kombination von sozialer Wohnraumförderung und Dauerwohnrecht realisierte die Wohnungsgenossenschaft ein Wohnprojekt, dass die Ansprüche der sozial, kulturell, alters- und einkommensheterogenen Bewohnerschaft erfüllte.

Datengrundlage: Genossenschaftspreis Wohnen 2008, ExWoSt-Projektdokumentation

Die Auswertung der Befragungsergebnisse nach Strukturmerkmalen (vgl. Tabelle19) ergab, dass aufgrund der geringen Fallzahlen bei der Umsetzung der Empfehlung bezüglich der Einführung zusätzlicher Geschäftsanteile zur Altersvorsorge nur Tendenzen bei der Differenzierung der Aussagen nach Strukturmerkmalen ableitbar sind. Demnach haben Genossenschaften in stagnierenden Wohnungsmärkten die Empfehlungen häufiger umgesetzt. Genossenschaften in schwieriger ökonomischer Situation und unter schrumpfenden Wohnungsmarktbedingungen haben sich ebenfalls mit den Empfehlungen auseinander gesetzt, sehen sie aber als nicht umsetzbar an.

In Bezug auf die Größenunterschiede ist festzustellen, dass vor allem größere Genossenschaften sie umgesetzt haben oder dies planen, während unter den kleinen Genossenschaften entweder die Relevanz als gering eingestuft wird oder eine Umsetzung bereits erfolgt ist. Bei kleinen Genossenschaften ist eine Polarisierung bei der Bewertung der Empfehlung zu erkennen. Einerseits ist sie überdurchschnittlich häufig umgesetzt worden, andererseits wird sie mehrheitlich als nicht relevant eingestuft. Erkennbar ist auch, dass viele Genossenschaften dieser Empfehlung zurückhaltend gegenüberstehen, die auch andere Empfehlungen als nicht relevant einschätzten.

Tabelle 19: Einschätzung der Empfehlung zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter durch den Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile – Verteilung nach Strukturmerkmalen

	Ist bei uns bereits umgesetzt	Soll bei uns umgesetzt werden	Wäre interessant, ist aber nicht umsetzbar	Ist nicht relevant
Alle Genossenschaften	3%	11%	29%	57%
Genossenschaften nach ausgewählten Merkmalen				
▪ Leerstand	Kein 7%		Sehr hoch 65%	Kein 64%
▪ Region	ABL 4%		NBL 35%	Berlin 68%
▪ Wohnungsmarkt	Stagnierend 4%	Stagnierend 17%	Schrumpfend 39%	Wachsend 64%
▪ Größenklasse	<100 WE 11%	2-5000 WE 22%	500-1000 WE 37%	<100 WE 68%
▪ Vorstand	Ausschließl. ehrenamtl. 5%	Ausschließl. hautamtl. 15%		Ausschließl. ehrenamtl. 68%

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Gründe für die geringe Akzeptanz der Vorschläge

In den Experteninterviews wurden die Modelle der Expertenkommission als prinzipiell anwendbar und sinnvoll bezeichnet. Diese Einschätzung wurde durch die große Resonanz auf die GdW-Fachtagung im Januar 2009 bestätigt. Als mögliche Ursachen für die geringe Akzeptanz und die häufig ausbleibende Umsetzung wurden attraktive und bekanntere Alternativen bei Vorsorge- oder Anlageformen benannt, die in Konkurrenz zu diesen Modellen stehen.

Tabelle 20: Einschätzung der Effekte bei der Einführung von Altersvorsorgeprodukten (Mehrfachnennungen möglich)

Effekte bei der Einführung von Altersvorsorge	Anteil der Nennungen aller Genossenschaften	Überdurchschnittliche Nennungen bei Genossenschaften nach ausgewählten Merkmalen
Gewinnung neuer Mitglieder	37,3%	Hoher Leerstand, schrumpfender Markt, mittlere und große Genossenschaften, veränderungsorientiert
Bindung der Mitglieder	55,3%	Mittlerer Leerstand, schrumpfender Markt, große Genossenschaften, Hessen und NRW, veränderungsorientiert
Kein Mitgliederinteresse	12,8%	Kein Leerstand, schrumpfende Märkte, mittlere und kleine Genossenschaften, Statusquo-orientiert
Zu hohe Risiken	9,8%	Hoher Leerstand, sonst keine Tendenz
Eher keine Wirkung	42,4%	Länderspezifisch: MV, NI, BW, BE, eher mittlere Genossenschaften, sonst keine Tendenz
Anwendung zu aufwändig	28,7%	keine Tendenz

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Eine Ursache für die geringe Akzeptanz für die Vorschläge dürfte auch darin liegen, dass immerhin 42 Prozent der Genossenschaften keine positiven *Wirkungen von der Einführung neuer Altersvorsorgemodelle* erwarten. Sowohl Genossenschaften, die keinen Handlungsdruck in der Mitgliederwerbung haben (geringe Leerstandsquoten), als auch solche, die befürchten, dass ihre Mitglieder zu finanzschwach sind, erwarten nur geringes Mitgliederinteresse.

Entgegen der Vermutung, die die dargestellten Ergebnisse nahe legen, wird die Ausgestaltung und Handhabung der Modelle zur Altersvorsorge nicht grundsätzlich als zu kompliziert eingeschätzt. Dies geben nur 29 Prozent der befragten Genossenschaften an. In den Experteninterviews wurde die Einschätzung geäußert, dass eine Standardisierung der Produkte die Akzeptanz im Tagesgeschäft und das Interesse an seiner Anwendung verbessern können. Die Bedenken, dass durch die Altersvorsorge langfristige Risiken für die Genossenschaften entstehen, weil dem gegenwärtigen Kapitalaufbau eine zukünftige Kapitalentnahme gegenübersteht, wird ebenfalls nur von einer Minderheit der Genossenschaften (zehn Prozent) geteilt. Dies sind vor allem Genossenschaften mit hohen Leerständen.

Als *Maßnahme zur Mitgliederbindung* wird der Altersvorsorge von 38 Prozent der Genossenschaften eine sehr wichtige Bedeutung beigemessen. 42 Prozent sehen die Bedeutung als gering an, 20 Prozent bezeichnen sie als unwichtig. Damit wird der Altersvorsorge eine eher ergänzende Funktion bei der Mitgliederbindung zugemessen.

In den Expertengesprächen mit den Verbänden wurde deutlich, dass die Altersvorsorge weniger unter dem Aspekt der Eigenfinanzierung der Genossenschaften, als vielmehr verstärkt unter dem Gesichtspunkt zukünftiger Altersarmut diskutiert wird. Standen in der Expertenkommission noch die Kapitalfrage sowie die Mitgliederbindung im Vordergrund, so geht es nun auch um die Sicherung der wirtschaftlichen Basis (vgl. Kap. 5.1.3). Die Genossenschaften sind davon angesichts sinkender Einkommen im Rentenalter und der Zunahme von Zahlungsrückständen ihrer Mitglieder betroffen.

5.5.4 Genossenschaftliche Modelle der Eigenheimrente

Nach den Vorschlägen der Expertenkommission war für den Aufbau eines Kapitalstocks für die Reduzierung der Wohnkosten im Alter auch ein Sparmodell im Rahmen der Riester-Förderung vorgesehen. Dabei sollten Wohnungsgenossenschaften alleine oder mit einer Spareinrichtung Riester-Verträge anbieten oder in Kooperation mit anderen Wohnungsgenossenschaften eine Zweckgesellschaft gründen. Zwar wurden die Altersvorsorgemodelle grundsätzlich auch ohne staatliche Förderung diskutiert, doch die Ausführungen der Expertenkommission lassen keinen Zweifel daran, dass eine staatliche Förderung als entscheidende Stärkung der Altersvorsorge in Wohnungsgenossenschaft gewertet wurde. Mit der verbesserten Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums in die staatlich geförderte Altersvorsorge wurden im Zuge des „Wohn-Riesters“ auch das Dauerwohnrecht und der Erwerb von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften in die Förderung der Altersvorsorge einbezogen. Wohnungsgenossenschaften können seitdem als Anbieter von

Altersvorsorgeprodukten auch außerhalb der Produkte von Spareinrichtungen auftreten. Außerdem kann angespartes Altersvorsorgevermögen für den Erwerb von Geschäftsanteilen (Pflichtanteilen) verwendet werden. Als Voraussetzung für Geschäftsaktivitäten in diesem Bereich müssen Wohnungsgenossenschaften mehrere Voraussetzungen erfüllen: die Zertifizierung des Altersvorsorgeprodukts, die innerhalb der bereits vorhandenen Prüfungsleistungen möglich ist, eine Zertifizierung des Altersvorsorgevertrags sowie die Absicherung des Altersvorsorgevermögens und nicht zuletzt die Bereitstellung genossenschaftlichen Wohnraums, damit die betroffenen Mitglieder spätestens ab Beginn der Auszahlungsphase eine Wohnung selbst nutzen können.

Die Einführung der genossenschaftlichen Eigenheimrente (Wohn-Riester) wird von den befragten Experten positiv gewertet. Die Ergebnisse der Befragung zeigen in Bezug auf das Interesse der Genossenschaften an der Eigenheimrente deutliche Unterschiede. Für jeweils die Hälfte der Genossenschaften ist diese Förderung nicht von Interesse bzw. von Interesse. Auch in Wohnungsgenossenschaften mit mehr als 1.000 Wohnungen, die nach Einschätzung des GdW die Einführung eines eigenen Riester-Produktes wirtschaftlich und organisatorisch bewältigen können, liegt das Interesse nicht signifikant höher. Gegenüber den beiden oben behandelten Vorsorgeprodukten (vgl. Kapitel 5.5.3) ist das Interesse damit aber als deutlich höher einzuschätzen. Zu berücksichtigen ist außerdem der zum Zeitpunkt der Befragung noch nicht flächendeckend gewährleistete Bekanntheitsgrad. Rund einem Viertel der befragten Genossenschaften waren die Regelungen zum Wohn-Riester noch nicht bekannt.

Aus den Experteninterviews geht hervor, dass bei dem prinzipiell großen Interesse eine Reihe von Ausführungsbestimmungen abzuwarten ist. Dies betrifft unter anderem die Frage der Deckung von Altersvorsorgeeinrichtungen im Falle der Insolvenz einer Wohnungsgenossenschaft.

Differenziert nach Strukturmerkmalen zeigt sich, ähnlich wie bei den anderen Altersvorsorgeprodukten, ein erhöhtes Interesse insbesondere bei mittelgroßen Genossenschaften in schwierigem Marktumfeld.

Tabelle 21: Interesse an Wohn-Riester nach ausgewählten Strukturmerkmalen (in Prozent)

Indikator	Interesse: ja	Interesse: nein
Alle Genossenschaften	50%	50%
Genossenschaften nach ausgewählten Indikatoren:		
▪ Leerstand	Hoch 64-75%	Kein 59%
▪ Region	NBL 53%	ABL 55%
▪ Wohnungsmarkt	Schrumpfend 55%	Wachsend 58%
▪ Einstellung	Veränderungsorientiert 63%	Status-quo-orientiert 77%
▪ Größenklasse	1-2500 WE 57%	100-250 WE 71%
▪ Vorstand	Hauptamtlich 55%	Ehrenamtlich 58%

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Eine Frage nach eigenen Angeboten ist wegen der kurzen Zeitspanne seit Einführung der Eigenheimrente nicht sinnvoll. Insbesondere wegen der für die meisten Genossenschaften erforderlichen Satzungsänderungen reichte der zeitliche Vorlauf für eine Umsetzung der Empfehlung nicht aus.

5.5.5 Altersgerechtes Wohnen

Neben der Altersvorsorge nahmen auch altersgerechte Wohnangebote und altersspezifische wohnbegleitende Dienstleistungen eine wichtige Rolle in den Empfehlungen der Expertenkommission ein. Mit der Empfehlung von *wohnbegleitenden Dienstleistungen* verband die Expertenkommission auch das Ziel, mit angespartem Vorsorgekapital Erleichterungen für das Wohnen im Alter zu finanzieren.

Tabelle 22: Beurteilung von Dienstleistungen, die das Wohnen im Alter komfortabler gestalten, nach ausgewählten Strukturmerkmalen

Indikator	Ist bei uns bereits umgesetzt	Soll bei uns umgesetzt werden	Wäre interessant, ist aber nicht umsetzbar	Ist nicht relevant
Alle Genossenschaften	30%	28%	22%	20%
Genossenschaften nach ausgewählten Merkmalen				
▪ Leerstand	Mittel 35%	Hoher 38%	Sehr hoher	Kein 32%
▪ Region	NBL 35% BE 44%			
▪ Wohnungsmarkt				Wachsend 25%
▪ Einstellung	Veränderungsorientiert 40%			Veränderungsorientiert 80%
▪ Größenklasse	>2500 WE 64%			<100 WE 52%

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Nach den Ergebnissen der Befragung stoßen das Wohn- und Dienstleistungsangebote für das Alter insgesamt auf großes Interesse (vgl. Tabelle 22). 30 Prozent der Genossenschaften sind in diesem Bereich bereits aktiv, weitere 28 Prozent planen dies. 22 Prozent bekunden ihr grundsätzliches Interesse, sehen aber keine Umsetzbarkeit. 20 Prozent hielten diese Empfehlung für nicht relevant. Hier spielt die prinzipielle Offenheit und die Größe der Genossenschaft eine wichtige Rolle.

Von denjenigen 58 Prozent der Genossenschaften, die wohnbegleitende Leistungen anbieten, sind fast alle im Bereich der ambulanten Pflegeangebote (n=244) und der hauswirtschaftlichen Dienstleistungen (n=263) aktiv. 41 Prozent aller befragten Genossenschaften organisieren bereits ambulante Pflegeangebote, die überwiegend von Älteren in Anspruch genommen werden und dem Ziel dienen, älteren Bewohnern ein Leben im genossenschaftlichen Wohnungsbestand zu ermöglichen. Beide Angebote werden überwiegend in Kooperation mit anderen, nicht genossenschaftlichen Anbietern erbracht. Diejenigen, die keine Dienstleistungen anbieten, begründen dies überwiegend mit zu hohen Kosten und fehlender Nachfrage.

Tabelle 23: Angebot an vorhandenen oder geplanten wohnbegleitenden Dienstleistungen (in Prozent)

	Vorhanden/geplant	Davon: in Eigenregie	In Kooperation mit anderer Genossenschaft	In Kooperation mit anderem Anbieter
Conciergedienste	10	46	4	50
Ambulante Pflege	41	2	1	97
Hauswirtschaftliche Dienste	45	18	3	79
Wohnberatung	36	83	4	13
Gemeinschaftsaktivitäten	40	67	6	27
Lernangebote	16	56	4	40
Sozialarbeiter	27	63	6	31

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Die Frage nach dem Anteil von barrierefreien/barrierereduzierten Wohnungen und betreuten Wohnangeboten am Gesamtwohnungsbestand beantworteten 68 bzw. 60 Prozent der befragten Genossenschaften. Rund die Hälfte dieser Genossenschaften gab an, über barrierefreie Wohnungen und 23 Prozent über betreute Wohnungen zu verfügen (vgl. Tabelle 24). Aufgrund der geringen Fallzahlen lassen sich Aussagen zur Struktur der Genossenschaften nur in der Tendenz treffen. Demnach bieten vor allem Genossenschaften auf wachsenden Märkten sowie bauaktive, große Genossenschaften mit geringen Leerständen betreutes Wohnen an.

Tabelle 24: Anteil von Genossenschaften mit einem Anteil von barrierefreien und betreuten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Genossenschaften (in Prozent)

Anteil der Wohnungen	Antworten insgesamt	Davon: keine	1-4%	5-9%	10-14%	15-19%	Über 20%
Barrierefreie Wohnungen Anteil der Genossenschaften	68	29	32	16	9	7	7
Betreute Wohnungen Anteil der Genossenschaften	60	77	14	6	1	1	1

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Barrierefreie Wohnungen werden in schrumpfenden Märkten in geringerem Umfang als auf wachsenden Märkten angeboten – auch bei einem hohen Modernisierungsgrad des Wohnungsbestands. Besonders hoch ist der Anteil an Genossenschaften mit barrierefreien Wohnungen bei jungen sowie großen Genossenschaften (über 2.500 Wohnungen).

Seit April 2009 besteht mit dem KfW-Programm „Wohnraum modernisieren – Altersgerecht Umbauen“ ein zusätzlicher Anreiz zur Anpassung der Wohnungsbestände, der von den Wohnungsgenossenschaften wie von anderen Marktteilnehmern auch rege in Anspruch genommen wird. Bereits die Beiträge zum „Genossenschaftspreis Wohnen“ hatten die vielfältigen Aktivitäten der Genossenschaften in Bezug auf die altersgerechte Anpassung der Wohnungsbestände sowie den Aufbau attraktiver wohnbegleitender Dienstleistungen – auch in Kooperationen – verdeutlicht (s.u.).

Beispiele für Umsetzungen der Empfehlungen zu wohnbegleitenden Dienstleistungen in ausgewählten Genossenschaften

- Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld: wohnbegleitende Dienstleistungen ehrenamtlich getragen
Die Wohnungsgenossenschaft engagiert sich bereits seit vielen Jahren in den Bereichen wohnbegleitende Dienstleistungen und Altenberatung. Ein beträchtlicher Teil der Kosten wird durch einen Mitgliederbeitrag und ehrenamtlich von den Mitgliedern der jeweiligen Siedlungen getragen. Es handelt sich um einen intergenerationellen Ansatz.
- Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG: Dienstleistungen und Freizeitangebote für Senioren, z.T. in ehrenamtlicher Organisation
Die Wohnungsgenossenschaft organisiert entgeltliche und unentgeltliche Dienstleistungen und Freizeitangebote für Senioren gemeinsam mit sozialen Trägern und in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt. Sie konstatiert seit Initiierung des Projekts eine Zunahme des ehrenamtlichen Engagements. Beispielhaft hierfür ist die aktive Gruppe Buch, die ehrenamtlich Freizeitangebote für Senioren organisiert.
- Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen eG: Seniorenbeauftragte als Ansprechpartnerin
Um eine Betreuung älterer Bewohner zu gewährleisten, benannte die Genossenschaft eine Seniorenbeauftragte. Sie berät die Mitglieder in Fragen der altersgerechten Wohnraumanpassung, organisiert die Kooperation mit einem Hauswirtschafts- und Pflegedienst und unterstützt die Antragstellung für Zuschüsse für die o.g. Leistungen bei den Krankenkassen.
- Baugenossenschaft HEGAU eG, Singen: Wohngruppen für demente Senioren und Organisation der hauswirtschaftlichen Dienstleistungen
Die Wohnungsgenossenschaft organisiert Wohngruppen für demente Senioren und bietet in Kooperation mit der AWO hauswirtschaftliche Betreuung und ggf. auch Pflege an.

Datengrundlage: Genossenschaftspreis, ExWoSt-Projektdokumentation

Analysiert man die Angebote der ambulanten Pflege, des betreuten Wohnens und der barrierefreien Wohnungen nach den Altersstrukturen der Genossenschaftsmitglieder, so zeigt sich, dass sich – ähnlich wie bei der Altersvorsorge – die demographischen Strukturen nicht zwangsläufig in den Geschäftsmodellen der Genossenschaften widerspiegeln. Während Angebote zur ambulanten Pflege eine weite Verbreitung haben, bieten 78 Prozent der Genossenschaften mit mehrheitlich älterer Mitgliedschaft in ihren Beständen kein betreutes Wohnen und 41 Prozent keine barriere-reduzierte/barrierefreien Wohnungen an.

5.5.6 Zwischenfazit der genossenschaftlichen Altersvorsorge

Altersvorsorge und Angebote für ältere Menschen nehmen in den Empfehlungen der Expertenkommission sowie in den m weiteren Aktivitäten des Bundes zur Stärkung genossenschaftlichen Wohnens eine herausragende Stellung ein. Das Thema behält infolge der demographischen Entwicklung, insbesondere des wachsenden Anteils alter und sehr alter Menschen an der Bevölkerung und sich wandelnder Wohnansprüche älterer Menschen eine unvermindert hohe Aktualität. Dies gilt in besonderem Maße für Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern.

Die Expertenkommission entwickelte eine Reihe genossenschaftsspezifischer Wege der Altersvorsorge, zu denen insbesondere die Reduzierung der Wohnkosten im Alter durch den Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile gehört. Die zwischenzeitliche Einführung einer Riester-geförderten genossenschaftlichen Altersvorsorge überlagerte in der öffentlichen Wahrnehmung die damalige Diskussion der Empfehlungen der Expertenkommission zum Themenkomplex Altersvorsorge bei Wohnungsgenossenschaften. Bei der Interpretation der Befragungsergebnisse ist dies zu berücksichtigen. Hinzu kommt, dass derzeit zwar verschiedene Varianten genossenschaftsspezifischer Altersvorsorgemöglichkeiten bestehen, die für eine breitere Anwendung erforderlichen „positiven Praxiserfahrungen“ bislang aber noch ausstehen. Es ist gleichwohl als Erfolg der Expertenkommission zu werten, dass bei der Einführung von „Wohn-Riester“ eine gesetzliche Verankerung der genossenschaftlichen Modelle gelungen ist. Hinsichtlich der von der Expertenkommission entwickelten Altersvorsorgeprodukte besteht weiterhin eine prinzipielle Offenheit in den Verbänden und einigen Genossenschaften für dieses Thema.

Den größten Effekt der Altersvorsorge sehen die Genossenschaften in der Bindung der vorhandenen bzw. der Gewinnung neuer Mitglieder. Entsprechende genossenschaftliche Angebote werden damit nicht mehr vorwiegend unter dem Aspekt der Eigenfinanzierung, sondern unter dem der Sicherung künftiger Mieteinnahmen diskutiert.

Altersgerechte Wohnungen und genossenschaftliche Angebote zu wohnbegleitenden Dienstleistungen stoßen unter dem Aspekt der Altersvorsorge insgesamt auf großes Interesse, allerdings stoßen viele Genossenschaften hier auf Umsetzungsprobleme. Dadurch finden sich die demographischen Strukturen nicht zwangsläufig in den Geschäftsmodellen der Genossenschaften wieder. Die Bedeutung solcher Wohnungsanpassungen und der weit verbreiteten Angebote zur ambulanten Pflege und hauswirtschaftlichen Dienstleistungen wird jedoch als hoch eingeschätzt, weil sie entscheidend dazu beitragen, älteren Bewohner/innen möglichst lange das Wohnen im genossenschaftlichen Bestand zu ermöglichen.

Insgesamt dürfte die Kommission bei den Genossenschaften eine zusätzliche Sensibilisierung für die Anforderungen des Wohnens im Alter bewirkt haben, die nun einen gewissen Vorlauf für die Umsetzung verschiedener Angebote bedeutet. Die aktuelle Dynamik in diesem Marktsegment und bei den einzelnen Aktivitäten der Genossenschaften ist jedenfalls sehr hoch und belegt die von der Kommission herausgestellten Leistungspotenziale, auch wenn diese nicht überall gleichermaßen zum Tragen kommen können.

5.6 Genossenschaftsgesetz

5.6.1 Anlass und Ziel der Gesetzesnovelle

Auslöser für eine Novellierung des Genossenschaftsgesetzes war die Verordnung über das Statut der Europäischen Genossenschaft (SCE) im Jahre 2003. Die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zur SCE im bundesdeutschen Recht wurden mit einer Novellierung des Genossenschaftsgesetzes (GenG) verbunden. Dabei wurde das Ziel verfolgt, rechtliche Erleichterungen für Neugründungen von Genossenschaften, die Stärkung der Mitgliederrechte, der Satzungsautonomie sowie die Kapitalbeschaffung und -erhaltung zu schaffen. Die angestrebten Neuregelungen waren insgesamt auf die Rechtsform Genossenschaft ausgerichtet und damit nicht auf spezifische Anforderungen von Wohnungsgenossenschaften (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 689 ff.). Die zeitliche Überschneidung zwischen der Novellierung und der Arbeit

der Expertenkommission ermöglichte es dieser aber, auch Anforderungen aus Sicht der Wohnungsgenossenschaften zu formulieren. In Tabelle 25 sind wichtige Änderungen des Genossenschaftsgesetzes aufgeführt.

Tabelle 25: Überblick über wichtige Änderungen des Genossenschaftsgesetzes für Wohnungsgenossenschaften

Paragraf GenG	Neuregelung	Bedeutung
§ 1 Wesen der Genossenschaft	Aufnahme sozialer und kultureller Ziele	Bisher im europäischen Vergleich starke Einschränkung
§ 7a mehrere Geschäftsanteile	Sacheinlagen	Mehr Flexibilität bei der Gewinnung von Mitgliedern, Kapitalbeschaffung
§ 8 Satzungsvorbehalte	Investierende (d.h. nicht nutzende) Mitglieder, allerdings mit Beschränkungen in der Stimmzahl	Kapitalbeschaffung
§ 8a Mindestkapital	Festsetzung eines Mindestkapitals oder bestimmter Auszahlungsmodalitäten des Geschäftsguthabens in der Satzung	Stärkung der Eigenkapitalbasis, Verbesserung der Kreditwürdigkeit
§ 9 Notwendigkeit Aufsichtsrat § 24 einköpfiger Vorstand	Gen. unter 20 Mitglieder brauchen keinen Aufsichtsrat und der Vorstand kann aus nur einer Person bestehen	Stärkung kleiner Genossenschaften
§ 15 Beitrittserklärung	Bei Eintritt muss Mitglied die Satzung ausgehändigt werden	Selbstverwaltung, Mitgliederdemokratie
§ 16 Dreiviertelmehrheiten für Satzungsänderungen	Erweiterung der Inhalte	Satzungsautonomie, Mitgliederdemokratie
§ 24 u. § 40 Vorstand/Vorläufige Amtsenthebung	Abberufungsregelung des Vorstandes	Mitgliederdemokratie, Unterstützung von Kleinstgenossenschaften
§ 43 Generalversammlung	Abstimmung schriftlich und elektronisch, auch Videoübertragungen	Anpassung an Möglichkeiten der Neuen Medien
§ 43a Vertreterversammlung	Satzung kann auch Generalversammlung für bestimmte Änderungen vorsehen	Mitgliederdemokratie
§ 53 Pflichtprüfung	Genossenschaften mit Bilanzsumme unter einer Mio. Euro und Umsatzerlösen unter zwei Mio. Euro sind von Jahresabschlussprüfung als Teil der Pflichtprüfung befreit	Unterstützung kleiner Genossenschaften
§ 59 Prüfungsbescheinigung	Einsichtsrecht der Mitglieder in Prüfungsergebnis	Treuepflicht, Mitgliederdemokratie
§ 65 Kündigungsfrist max. 5 Jahre	Verlängerung für Unternehmergenossenschaft auf zehn Jahre	Unternehmensstabilität
§ 67 Beendigung der Mitgliedschaft	Erweiterung	Erleichterung für Mitglieder bei Wohnungsaufgabe
§ 67b Kündigung einzelner Geschäftsanteile	Kündigung einzelner Geschäftsanteile	Stärkung Mitgliederrechte
§ 76 Geschäftsguthaben (GG) nur als Ganzes übertragbar	Auch Teile von GG können übertragen werden, ohne die Mitgliedschaft zu verlieren, Satzung kann abweichende Regelungen treffen	Attraktivität der Finanzierung

Datengrundlage: Eigene Darstellung

5.6.2 Bewertung ausgewählter Änderungen des Genossenschaftsgesetzes durch die Wohnungsgenossenschaften

Im Zuge der schriftlichen Befragung wurden die Wohnungsgenossenschaften um eine Einschätzung der Relevanz der oben aufgeführten Gesetzesänderungen für ihre Geschäftstätigkeit gebeten. Da sich diese Änderungen nicht ausschließlich an Wohnungsgenossenschaften richteten, wurde neben der Relevanz für das eigene Unternehmen und der Übernahme in die Genossenschaftssatzung auch nach der Bedeutung für andere Genossenschaftssparten gefragt. Im Folgenden werden die Änderungen des Genossenschaftsgesetzes und ihre Einschätzungen durch die Wohnungsgenossenschaften im Einzelnen betrachtet.

Mit der *Erweiterung des Förderzwecks auf kulturelle und soziale Belange* (§ 1 GenG) wurde der Einführung der Europäischen Genossenschaft Rechnung getragen und gleichzeitig die rechtliche Einengung auf wirtschaftliche Tätigkeiten beseitigt. Für die Wohnungsgenossenschaften bedeutet die Regelung vor allem eine Klarstellung, dass neben dem Hauptzweck der Wohnungsversorgung auch soziale und kulturelle Belange wahrgenommen werden können. In der Praxis sind bereits viele Genossenschaften in diesen Feldern aktiv und hatten dies auch bisher schon in ihrer Satzung berücksichtigt. Entsprechend sehen 62 Prozent der befragten Genossenschaften diese Satzungsände-

rung für ihre Genossenschaft als nicht bedeutsam an. 23 Prozent haben bzw. wollen die gesetzliche Regelung in der Satzung verankern. Genossenschaften aus den alten Ländern schätzen die Änderung häufiger (68 Prozent) als unbedeutend ein als jene aus den neuen Ländern (56 Prozent). Auch junge Genossenschaften stehen der Erweiterung des Förderzwecks aufgeschlossen gegenüber. Der deutlichste Zusammenhang besteht aber zur Größe der Genossenschaften: Große Genossenschaften messen der Gesetzesänderung eine größere Bedeutung bei.

Mit der Neufassung des § 43a Abs. 1 GenG wurde die *Zuständigkeit der Mitglieder- bzw. der Generalversammlung für bestimmte Satzungsänderungen* in Genossenschaften mit Vertreterversammlung neu geregelt. Die 1973 mit der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes eingeführte Vertreterversammlung in Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern führte in der Praxis zu Diskussionen um eine stärkere unmittelbare Beteiligung von Mitgliedern an weit reichenden Beschlüssen. Mit der eingeführten Regel wird nun großen Genossenschaften in der Satzung die Möglichkeit eingeräumt, die direkte Mitbestimmung der Mitglieder bei bestimmten Grundlagenbeschlüssen zu stärken, ohne die Vertreterversammlung als bewährte Organisationsstruktur in Frage stellen zu müssen. Nach den Ergebnissen der Befragung hat diese Neureglung für 82 Prozent aller Genossenschaften keine Bedeutung. Auch unter den Genossenschaften mit Vertreterversammlung misst die Mehrheit (65 Prozent) der Neuregelung keine Bedeutung bei. Keinen Zusammenhang gibt es zwischen der Einschätzung dieser Gesetzesänderung und der Bedeutung, welche die Genossenschaften der Mitwirkung der Mitglieder beimessen.

Die endgültige *Abberufungsmöglichkeit der Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat* (§ 24 Abs. 2, § 40 GenG) kann eher als eine rechtliche Klarstellung bezeichnet werden, die in der Satzung der Genossenschaft geregelt werden kann. Sie stärkt insgesamt die Position des Aufsichtsrates. Nach den Ergebnissen der Befragung spielt sie eine vergleichsweise große Rolle. Zwar schätzen nur sechs Prozent diese Regelung für ihre Genossenschaft als bedeutend ein, aber weitere 31 Prozent setzten sie in der Satzung um. Besonders häufig ist dies in Genossenschaften mit hohen Leerständen (elf bis 20 Prozent) und unter problematischen Marktbedingungen erfolgt.

Im § 76 Abs. 1 GenG war bis zur Novellierung eine Verfügung über das Geschäftsguthaben nur im Ganzen erlaubt. Einzelne Anteile konnten nicht auf andere Mitglieder übertragen werden. Die *Übertragbarkeit von Teilen des Geschäftsguthabens* wurde bereits im Vorfeld der Änderung des Genossenschaftsgesetzes als eine Erleichterung für die Mitglieder diskutiert, von der auch die Genossenschaften selbst profitieren würden. Dementsprechend wurde diese Änderung von den meisten Genossenschaften übernommen. Eine Satzungsänderung hierfür ist nicht zwingend erforderlich. 24 Prozent der befragten Genossenschaften sehen die Neuregelung als bedeutsam an, 59 Prozent verankern sie satzungsmäßig, und lediglich 17 Prozent sprechen ihr keine Bedeutung zu. Analog zur Erweiterung des Förderzwecks agieren kleinere Genossenschaften sowie Genossenschaften mit geringen oder hohen Leerständen bei der Bewertung und Umsetzung dieser Regelung zurückhaltender als Genossenschaften mit mittleren Leerständen.

Mit der Möglichkeit, *Sacheinlagen als Einzahlung auf das Geschäftsguthaben* einzubringen (§ 7a Abs. 3 GenG) wurde eine höhere Flexibilität bei der Eigenkapitalaufbringung angestrebt. Die Neuregelung wird von 89 Prozent der Genossenschaften als nicht bedeutsam eingeschätzt. Vergleichsweise offener zeigen sich lediglich junge Genossenschaften.

Die *Befreiung von der Verpflichtung zur Jahresabschlussprüfung* im Rahmen der regelmäßigen Pflichtprüfung für Genossenschaften, deren Bilanzsumme eine Mio. Euro und deren Umsatzerlöse zwei Mio. Euro nicht übersteigen (§ 53 Abs. 2 Satz 1 GenG), zielte auf eine Kostenersparnis für kleinere Genossenschaften und eine Erleichterung des Zugangs zur Rechtsform Genossenschaft insgesamt. Die Befreiung von der entsprechenden Prüfungspflicht geht jedoch insbesondere mit einer gestiegenen Prüfungsverantwortung für die Organe der Genossenschaften einher. Da die betroffenen kleinen Genossenschaften überwiegend ehrenamtlich geführt werden, sind sie jedoch in der Regel auf externen Sachverstand angewiesen. Eine flächendeckende Nutzung der Befreiung kleinerer Genossenschaften von der Jahresabschlussprüfung ist aus diesem Grund und aufgrund der bisher vorliegenden Erfahrungen mit der Neuregelung nicht festzustellen. Es bleibt abzuwarten, wie die Vorschrift künftig in der Praxis greift.

Die Möglichkeit der *Zulassung investierender Mitglieder* (§ 8 Abs. 2 GenG) in der Satzung wurde eingeführt, um die Eigenkapitalbasis von Genossenschaften zu stärken. In der Satzung muss dann aber unter anderem sichergestellt werden, dass investierende Mitglieder keinen maßgeblichen Einfluss auf die genossenschaftlichen Organe und deren Beschlussfassungen ausüben. Die Regelung spielt bislang eine geringe Rolle. 85 Prozent der Genossenschaften schätzen sie als nicht bedeutsam ein. Ausnahmen bilden zwei Strukturtypen: 36 Prozent der Genossenschaften mit den höchsten Leerständen haben bereits eine Satzungsänderung vorgenommen, die die Aufnahme investierender Mitglieder ermöglicht. Und auch junge Genossenschaften schätzen die Neuregelung seltener als unbedeutend ein.

Nach § 8a Abs. 1 GenG kann in der Satzung ein *Mindestkapital* vorgesehen werden. Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ausgeschiedener Mitglieder wird in diesem Fall ausgesetzt, solange durch die Auszahlung das Mindestkapital unterschritten würde. Diese Regelung wird von 77 Prozent der befragten Genossenschaften als nicht bedeutsam eingestuft. Doch zeigt sich hier eine Differenzierung nach Strukturmerkmalen. Genossenschaften mit hohen oder mittleren Leerständen messen der Neuregelung eine höhere Bedeutung zu. Unterschiede gibt es auch zwischen den alten und den neuen Ländern. In Letzteren fällt die Einschätzung der Relevanz (neun Prozent) und der Umsetzungsgrad (18 Prozent) höher aus als in den alten Ländern (drei bzw. zehn Prozent). Auch bei jungen Genossenschaften fallen die Einschätzung der Relevanz (20 Prozent) und der Umsetzungsgrad (acht Prozent) überdurchschnittlich aus.

Mit dem neuen § 73 Abs. 4 GenG werden den Genossenschaften *Einschränkungsmöglichkeiten bei der Auszahlung von Geschäftsguthaben* eingeräumt. Diese sollen zur Sicherung der Eigenkapitalbasis von Genossenschaften beitragen. Zwölf Prozent der Genossenschaften sehen diese Änderung als bedeutsam an, weitere 24 Prozent geben eine Übernahme in die Satzung an. Wie bei vielen vorangegangenen Regelungen zeigen auch hier Genossenschaften mit hohen und mittleren Leerständen, solche aus den neuen Ländern sowie junge Genossenschaften ein verstärktes Interesse. Darüber hinaus weisen Genossenschaften mit mehr als 2.500 Wohnungen ein besonders großes Interesse auf.

Nach § 16 Abs. 3 GenG können als *besondere Geldleistungspflichten der Mitglieder* Umlagen in der Satzung vorgesehen werden. Die Expertenkommission sah in der gesetzlichen Neuregelung die Möglichkeit zur rechtlichen Klarstellung bereits zuvor möglicher Umlagen. Die Praxisrelevanz solcher zusätzlicher Geldleistungspflichten wird allerdings ganz überwiegend als gering beurteilt (84 Prozent).

Tabelle 26: Bewertung der Gesetzesänderungen durch die Genossenschaften nach ausgewählten Merkmalen

	Leerstand			Region		Gründung >1990	Größe		Empfehlungen	
	0%	0-4%	5-10%	West	Ost		< 500	>2.500	Veränderungsorientiert	Status-quoorientiert
Es haben als "nicht wichtig für unsere Genossenschaft" eingeschätzt ... (in Prozent):										
Förderzweck	70,6	64,5	48,8	66,7	56,0	57,9	75,6	41,9	52,2	79,5
Mitgliederversammlung	87,2	81,9	73,5	82,5	80,4	100,0	-	66,1	77,1	90,0
Endgültige Abberufung	71,7	66,6	54,1	58,0	65,3	77,8	57,9	66,4	60,3	72,5
Übertragbarkeit	21,6	14,4	12,9	17,8	15,8	17,6	24,2	8,4	14,7	27,5
Sacheinlagen	90,3	90,2	86,2	92,4	83,4	86,5	85,2	90,8	86,5	93,0
Investierende Mitglieder	84,5	82,4	80,7	82,8	79,8	63,2	81,5	84,9	79,2	85,7
Mindestkapital	73,0	80,4	71,4	82,0	68,8	65,7	71,9	79,1	77,5	66,7
Auszahlung Geschäftsguthaben	61,5	66,7	50,6	54,9	65,5	52,8	56,1	64,9	60,3	67,5
Zusätzl. Geldleistungspflichten	80,2	84,0	84,5	84,5	83,7	83,3	79,3	88,3	82,7	90,5

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Über die dargestellten Ergebnisse hinaus gibt es hinsichtlich der Bewertung der Gesetzesänderungen auch regionale Unterschiede, die sich nicht allein aus der unterschiedlichen Verteilung von Strukturmerkmalen erklären lassen. Beispielsweise haben Genossenschaften in Berlin überdurchschnittlich oft die Übertragbarkeit von Geschäftsguthaben aufgenommen, messen aber der Einfüh-

zung zusätzlicher Geldleistungspflichten und der Abberufung der Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat eine geringere Relevanz bei.

Für die Übernahme zahlreicher Neuregelungen aus dem Genossenschaftsgesetz sind, wie aufgezeigt, Satzungsänderungen erforderlich. 28 Prozent der befragten Genossenschaften haben diese zum Zeitpunkt der Befragung bereits beschlossen, 40 Prozent planten dies noch für das Jahr 2008, weitere 27 Prozent für das Jahr 2009. Lediglich fünf Prozent der Genossenschaften wollten keine Satzungsänderungen vornehmen. Nur in Ausnahmefällen (elf Nennungen) sind Umsetzungshindernisse bei der Eintragung ins Genossenschaftsregister aufgetreten.

In Bezug auf die Neuregelungen im Genossenschaftsgesetz nahmen die wohnungswirtschaftlichen Verbände eine wichtige Vermittlerfunktion ein, indem sie sehr ausführlich über die Änderungen im Genossenschaftsgesetz informierten. Der GdW gab bereits 2006 eine Informationsschrift „Neues Genossenschaftsrecht“ und 2007 eine Arbeitshilfe zu Mustersatzungen und Mustergeschäftsordnungen heraus. 95 Prozent der befragten Genossenschaften nahmen diese Arbeitshilfen und 62 Prozent die Fortbildungsveranstaltungen der Verbände in Anspruch. Fortbildungsveranstaltungen anderer Anbieter waren von nachrangiger Bedeutung, 62 Prozent der Genossenschaften nutzten Fachzeitschriften und andere Medien zur Information.

5.6.3 Zwischenfazit der Novelle des Genossenschaftsgesetzes

Die Empfehlungen, die die Expertenkommission anlässlich der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes formulierte, wurden überwiegend unmittelbar (zu den §§ 1, 9, 43a, 59, 76) oder in modifizierter Form (§ 7) in die Novelle aufgenommen. Die Abschaffung von Mehrstimmrechten (§ 43) sowie die Klärung der Verlustdeckungs-/Schulddeckungsumlagen (§ 18) erfuhren keine Übernahme. Neben den Empfehlungen der Expertenkommission gab es weitere Neuregelungen, die hinsichtlich ihrer Praxisrelevanz und Umsetzung untersucht wurden.

Bei der Einschätzung der Befragungsergebnisse ist vor allem zu berücksichtigen, dass die meisten Neuregelungen keine verbindliche Umsetzung vorsahen, sondern den Gestaltungsspielraum in den Satzungen der Wohnungsgenossenschaften erweiterten. Dieses Angebot zur Anpassung der Genossenschaftssatzung an die jeweiligen Anforderungen wurde trotz insgesamt zurückhaltender Einschätzung der Relevanz von einem Großteil der Genossenschaften durch Satzungsänderungen angenommen. Auch vonseiten der Verbände wird der Aspekt der Satzungsautonomie als wichtige Verbesserung hervorgehoben, weil damit den unterschiedlichen Anforderungen von Genossenschaften Rechnung getragen wird.

Die insgesamt zurückhaltend bewertete Praxisrelevanz ist auch auf die erst kurze Geltungsdauer des novellierten Gesetzes zurückzuführen. Nach Ansicht von Vertretern der Verbände ist damit zu rechnen, dass zahlreiche Änderungen in Zukunft einen höheren Stellenwert erhalten. Dies gilt insbesondere für die Festlegung eines Mindestkapitals nach § 8a Abs. 1 GenG sowie die Zulassung investierender Mitglieder nach § 8 Abs. 2 GenG.

Die insgesamt differenzierte Beurteilung der Empfehlungen ist schließlich auch vor dem Hintergrund der nach Strukturmerkmalen, Problemlagen und regionaler Lage spezifischen Erfordernisse der Wohnungsgenossenschaften und der mit der Satzungsautonomie vorhandenen Handlungsspielräume einzuordnen²⁰. So sehen Genossenschaften mit erhöhtem Leerstand in einer Erweiterung des Förderzwecks die Chance, positive Impulse zu setzen und Mitglieder zu binden. Bei größeren Leerstandsquoten wird aufgrund der angespannten gesamtunternehmerischen Situation eine Ausweitung auf kulturelle und soziale Ziele als nicht zweckdienlich angesehen. An einer Einschränkung der Auszahlung von Mitgliedseinlagen dürften vor allem Genossenschaften mit einer hohen Fluktuation ihrer Mitglieder interessiert sein.

Insgesamt erweisen sich junge Genossenschaften sowie solche mit mittleren und sehr hohen Leerständen insbesondere bei den Neuregelungen zur Finanzierung als besonders aufgeschlos-

²⁰ Als Grund für die unterschiedlichen regionalen Muster können thematische Schwerpunktsetzungen der Verbände bei der Beratung und Kommunikation der Änderungen angenommen werden (vgl. Kap. 6.1).

sen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse in den anderen Handlungsfeldern (vgl. bspw. Kap. 5.1.3) ist davon auszugehen, dass diese Genossenschaften mehr Anlass haben, über eine Neufassung ihrer Satzung nachzudenken als Genossenschaften mit geringerem Handlungsdruck. Damit ist eines der wesentlichen Ziele der Expertenkommission erreicht, nämlich die Sicherung der Eigenkapitalbasis und finanzieller Handlungsspielräume.

Die Erleichterungen für Gründungsinitiativen und kleine Genossenschaften schlagen sich im Segment der Wohnungsgenossenschaften bislang jedoch nicht in einem signifikanten Anstieg von Neugründungen nieder. Auch werden nach Auskunft der Verbände die Möglichkeiten zur Befreiung von der Jahresabschlussprüfung für kleine Genossenschaften bisher noch zurückhaltend genutzt. Als Grund für die Zurückhaltung wird häufig das im Falle einer Befreiung höhere Haftungsrisiko für den Aufsichtsrat genannt. Schließlich werden auch die Impulse durch die im Zuge der Novelle eingeräumten Möglichkeiten auf die Stärkung der Mitgliederdemokratie in der Praxis bislang als gering eingeschätzt.

5.7 Bewertung der Empfehlungen durch unterschiedliche Genossenschaften

Zusätzlich zur Auswertung nach den verschiedenen Handlungsfeldern werden im Folgenden die Ergebnisse im Querschnitt nach Strukturmerkmalen dargestellt (vgl. Kapitel 4.3).

5.7.1 Anzahl der Wohnungen

Eine besondere Bedeutung kommt der Größe der Genossenschaft zu. Diese spielt zur Erklärung der unterschiedlichen Akzeptanz und Umsetzung einzelner Empfehlungen eine wichtige Rolle. So gilt für die Empfehlungen zur marktgerechten Weiterentwicklung generell, dass der Grad ihrer Umsetzung mit der Größe der Genossenschaft steigt. Mitgliederanalyse, Marktbeobachtung und Finanzoptimierung werden von Genossenschaften mit mehr als 2.500 Wohnungen häufiger durchgeführt als von jenen unter 500 Wohnungen. Auch die Einrichtung von Spareinrichtungen ist ein Ansatz, den nur große Genossenschaften betreiben – nur sie können die dafür erforderlichen Verwaltungsstrukturen bereitstellen.

Tabelle 27: Befragte Genossenschaften nach Größenklassen

Größenklassen der Wohnungsbestände	Anzahl der Genossenschaften	Anteile in Prozent
unter 100	56	9,7
100 bis unter 250	59	10,3
250 bis unter 500	74	12,9
500 bis unter 1.000	107	18,6
1.000 bis unter 2.500	150	26,1
2.500 bis unter 5.000	82	14,3
5.000 und mehr	47	8,2
Gesamt	575	100,0

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Diese unterschiedliche Bewertung und Umsetzung ist auch bei der Empfehlung zur Zusammenarbeit mit den Kommunen sowie weiteren Empfehlungen aus anderen Handlungsfeldern festzustellen. So beteiligen sich große Genossenschaften wesentlich häufiger als kleine an den regionalen Marketinginitiativen. Auch die von der Expertenkommission empfohlenen genossenschaftlichen Angebote zur Altersvorsorge und darunter vor allem Angebote für wohnbegleitende Dienstleistungen sind in den großen Genossenschaften verbreiteter als in den kleinen.

Zudem setzen kleine und große Genossenschaften unterschiedliche Schwerpunkte bei der Finanzoptimierung. Während große Genossenschaften vor allem gängige Instrumente wie etwa die Investitionsplanung oder die Verbesserung der Konditionen bei Finanzierungspartnern nutzen, die auch anderen Unternehmensformen offen stehen, setzen kleine Genossenschaften auf die Stär-

kung der Eigenkapitalbasis durch die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile sowie die Aufnahme von investierenden und Fördermitgliedern. Auch bei der Zielgruppenorientierung sind Unterschiede feststellbar: Große Genossenschaften planen häufiger als kleine, in Zukunft Angebote für gehobenes Wohnen einzuführen. Festhalten lässt sich somit, dass Genossenschaften mit unterschiedlich großen Wohnungsbeständen mit den Empfehlungen ebenso unterschiedlich umgehen.

5.7.2 Ehrenamtliche Vorstände

Die Einschätzungen ausschließlich *ehrenamtlich geführter Wohnungsgenossenschaften* ähneln der Gruppe der kleinen Genossenschaften. Darüber hinaus lassen sich einige Spezifika für diese Merkmalsgruppe feststellen. Ehrenamtlich geführte Genossenschaften befassen sich deutlich seltener mit einer aktiven Finanzoptimierung als hauptamtlich geführte Genossenschaften. Dies ist auf die signifikant geringere Nutzung klassischer Finanzierungswege zurückzuführen. Im Unterschied dazu greifen sie – wie kleine Genossenschaften auch – verstärkt auf genossenschaftsspezifische Finanzierungsmöglichkeit zurück. Seltener als andere Genossenschaften werden ehrenamtliche Genossenschaften in die kommunale Planung eingebunden. Zudem ist in dieser Merkmalsgruppe der Anteil älterer Mitglieder höher als in anderen Genossenschaften. Zugleich bestehen in der Regel ökonomische Hemmnisse, innovative Konzepte der Altersvorsorge und des Alterswohnens umzusetzen.

Gründungszeiträume

Junge Genossenschaften, d.h. die nach 1990 gegründeten Genossenschaften, zählen nach der Größe ihrer Bestände ebenfalls überwiegend zu den kleinen Genossenschaften. Sie besitzen z.B. in der überwiegenden Mehrheit Wohnungsbestände unter 1.500 Wohnungen und werden zu einem erheblichen Teil ehrenamtlich betrieben. Neben diesen übereinstimmenden Merkmalen weisen jungen Genossenschaften bei der Einschätzung und Umsetzung einzelner Empfehlungen einige Besonderheiten auf. Aus den Befragungsergebnissen lassen sich im Verhältnis zum kleinen Anteil dieser Gruppe eine stärkere Betonung der Mitgliederdemokratie als Maßnahme der Mitgliederbindung feststellen sowie eine verstärkte Nutzung genossenschaftlicher Instrumente zur Optimierung der Finanzierungsstruktur. Die Neuregelungen des Genossenschaftsgesetzes werden häufiger positiv bewertet, ebenso die Rolle, die Genossenschaften als Partner der Kommunen bei der Schaffung von Angeboten für neue Wohnformen einnehmen. Bei denjenigen jungen Genossenschaften, deren Gründungsimpulse überwiegend lebensstilspezifische Aspekte des Wohnens waren, sind auch genossenschaftsspezifische Problemlösungen sowie die Identifikation mit genossenschaftlichen Idealen besonders ausgeprägt.

Tabelle 28: Klassifizierung des Merkmals Gründungsdatum

Altersklasse	Anzahl der Genossenschaften	Anteile in Prozent
Bis 1920	178	30,4
1920 bis 1944	80	13,7
1945 bis 1989-Ost	170	29,1
1945-1989- West	116	19,8
Ab 1990	41	7,0
Gesamt	585	100,0

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Bei der differenzierten Betrachtung der Genossenschaften nach ihren *Gründungszeiträumen* treten weitere strukturelle Muster zu Tage. Die vor 1920 gegründeten Genossenschaften befinden sich zumeist in Großstädten und weisen überwiegend mehr als 1.000 Wohnungen auf. Die Bestände der zwischen 1920 und 1944 gegründeten Genossenschaften sind häufig auf bestimmte Siedlungen konzentriert, über 70 Prozent dieser Genossenschaften haben weniger als 1.000 Wohnungen. Zwischen 1945 und 1990 wurden in der Bundesrepublik Deutschland vor allem Ge-

nossenschaften gegründet, um für Flüchtlinge und Vertriebene sowie generell im Zuge des Wiederaufbaus Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ab den 1960er-Jahren gab es faktisch kaum noch Genossenschaftsgründungen. In der Deutschen Demokratischen Republik erfolgten erst nach 1954 mit der Schaffung der Arbeiterwohnungs-genossenschaften wieder Neugründungen, die im Wesentlichen den Schwerpunktsetzungen des staatlichen Wohnungsbaues folgten. Beginnend in den 1980er-Jahren kam es in den alten Ländern erneut zu Genossenschaftsgründungen, die mit einer gewissen Renaissance des Genossenschaftsgedankens verbunden waren. Nach der deutschen Einheit im Jahr 1990 entstanden in den neuen Ländern darüber hinaus ca. 100 Wohnungs-genossenschaften im Zuge der Privatisierung öffentlichen Wohnungsbestandes, darunter ca. 30 im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes.

Alte und neue Länder

Strukturell, wie auch in der Bewertung und Umsetzung von Empfehlungen, zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen Genossenschaften in den *neuen* und solchen in den *alten Ländern*. Bezüglich der Unternehmensstruktur ist festzustellen, dass Wohnungs-genossenschaften in den neuen Ländern im Durchschnitt größer als in den alten Ländern sind. Vor allem in der Gruppe der Genossenschaften mit Beständen über 5.000 Wohnungen sind sie stark vertreten. Mit 43 Prozent der Genossenschaften ist der Anteil des voll modernisierten Wohnungsbestandes (80 bis 100 Prozent aller Wohnungen) in den neuen Ländern deutlich höher. Das Durchschnittsalter der Mitglieder ist ebenfalls deutlich höher, gleichzeitig leben weniger Migrant/innen in den Beständen. Bei insgesamt rückläufiger Anzahl zeigen sich auch deutliche Unterschiede beim Anteil an gebundenem Wohnraum.

Tabelle 29: Ausgewählte Strukturmerkmale der Genossenschaften nach neuen und alten Ländern (Anteil in Prozent)

Strukturmerkmal	Ausprägung	Neue Länder	Alte Länder
Gebäudealter			
Neu errichtete Wohnungen 2003 bis 2008		79	50
	1-20%	20	46
Voll modernisierte Wohnungen	80-100%	43	20
	unter 40%	17	41
Leerstand	keiner	9	33
	über 20%	7	0
Mietpreisbindung	keine	63	8
	1-20%	25	44
	21-40%	6	28
Ehrenamtliche Vorstände	keine	33	24

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Die meisten der von der Expertenkommission empfohlenen Maßnahmen zur marktgerechten Weiterentwicklung finden in den neuen Ländern eine weitere Verbreitung als in den alten. Dies betrifft die Empfehlungen zur Mitgliederanalyse, zur Marktbeobachtung sowie zur Optimierung der Finanzstrukturen. Die Umsetzung konkreter und vor allem genossenschaftsspezifischer Maßnahmen zur Finanzoptimierung und zur Mitgliederbindung erfolgt hingegen verstärkt in den Genossenschaften der alten Länder. So zahlt die Mehrzahl der Genossenschaften in den alten Ländern eine Dividende an ihre Mitglieder, während dies in den neuen Ländern selten der Fall ist. Die unterschiedlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können als Erklärung für diese Unterschiede herangezogen werden, während für den unterschiedlichen (aber insgesamt geringen) Stellenwert von Migrant/innen als künftige Zielgruppe genossenschaftlicher Wohnungsangebote vor allem soziodemographische Aspekte eine Rolle spielen dürften.

Die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungs-genossenschaften ist in den neuen Ländern wesentlich verbreiteter als in den alten Ländern. Sie erfolgt dort vor allem themenbezogen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Umsetzung des Stadtumbaus. In den alten Ländern

arbeiten Genossenschaften und Kommunen hingegen vor allem in der Quartiersentwicklung und bei der sozialen Wohnraumversorgung zusammen. Eine davon unabhängige Kooperation, etwa auf strategisch konzeptioneller Ebene, findet insgesamt selten statt.

Auf Unterschiede in der Unternehmenskultur verweisen die Ergebnisse zur internen und externen Kommunikation. Während Genossenschaften in den neuen Ländern Besonderheiten und Stärken genossenschaftlichen Wohnens häufiger in der Stärkung der Mitgliederdemokratie sehen und als Maßnahmen zur Mitgliederbindung die Ausrichtung der Geschäftspolitik an Mitgliederinteressen und das gemeinsame Handeln auf der Grundlage von Selbsthilfe in den Mittelpunkt stellen, wird in den alten Ländern anderen Handlungsfeldern wie z.B. der Dividendenzahlung an die Mitglieder ein vergleichsweise höherer Stellenwert beigemessen.

5.7.3 Marktumfeld

Genossenschaften in den neuen Ländern agieren überwiegend in einem schrumpfenden *Marktumfeld*. Dementsprechend stimmen die Ergebnisse für die durch ein solches Marktumfeld gekennzeichneten Genossenschaften weitgehend mit denen für die neue Länder überein. Darüber hinaus erfahren die Empfehlungen zur Altersvorsorge, insbesondere die genossenschaftliche Eigenheimrente, in einem schrumpfenden Marktumfeld ein überdurchschnittliches Interesse.

Der überwiegende Anteil der Wohnungsgenossenschaften schätzt die Unternehmenssituation besser als die Entwicklung des Marktumfeldes ein. Ausnahmen bilden Genossenschaften mit hohen Leerständen in wachsenden bzw. stagnierenden Regionen. Diese liegen überwiegend in den Ballungsgebieten Berlin und Leipzig. Die *Leerstandssituation* ist jedoch nur zum Teil Ergebnis der Marktdynamik, sie hängt darüber hinaus davon ab, wie sich die Genossenschaft am Markt behauptet (vgl. Tabelle 30). Deswegen sollen an dieser Stelle einige Aspekte hervorgehoben werden, die bei der Analyse dieses Genossenschaftstyps von Bedeutung sind.

Tabelle 30: Einschätzung der Genossenschaften zur Marktentwicklung in ihrer Gemeinde und zur Stellung der Genossenschaft gegenüber anderen Wohnungsanbietern nach Leerstandsgruppen 2008

	0%	1-5%	6-10%	11-20%	Über 20%	Gesamt
Marktentwicklung						
▪ Schrumpfend	10	26	65	70	72	34
▪ Stagnierend	25	35	27	14	14	29
▪ Wachsend	55	26	6	8	0	27
▪ Keine Angaben	10	13	2	8	14	10
Stellung Genossenschaft						
▪ Besser	43	49	29	27	7	42
▪ Gleich	52	47	62	59	57	52
▪ Schlechter	2	1	6	8	14	3
▪ Keine Angaben	3	3	3	6	22	3

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Von erhöhtem Leerstand betroffene Genossenschaften reagieren auf diese unternehmerische Herausforderung mit strategischen Konzepten, die auf eine Reduzierung der Wohnungsbestände durch Verkauf und Rückbau ausgerichtet sind. Diese Bestandsanpassung geht einher mit dem Ziel, verstärkt Angebote für Familien auf der einen und betreutes Wohnen auf der anderen Seite zu schaffen. Eine hohe Relevanz wird der Verbesserung der Finanzsituation beigemessen. Aufgrund der wirtschaftlich angespannten Lage treten aber gehäuft Hemmnisse bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen auf. Dies gilt auch für die Empfehlungen zur genossenschaftlichen Altersvorsorge, für die bereits die Expertenkommission eine wirtschaftlich stabile Unternehmensentwicklung als Bedingung ansah. Schließlich drücken sich in den Schwerpunktsetzungen bei der Bewertung und Umsetzung von Neuregelungen des Genossenschaftsgesetzes die spezifischen Bedürfnisse von Genossenschaften mit erhöhtem Leerstand aus. Angesichts der wirtschaftlichen Herausforderungen wurden vor allem die Neuregelungen zur Akquise zusätzlichen Eigenkapitals, zur

Festlegung eines Mindestkapitals und zu Einschränkungen bei der Auszahlung des Auseinsetzungsguthabens aufgegriffen.

5.7.4 Zwischenfazit zur Bewertung der Empfehlungen durch unterschiedliche Genossenschaften

Die Wohnungsgenossenschaften sind je nach Rahmenbedingungen und Strukturmerkmalen in unterschiedlicher Intensität von den durch die Expertenkommission identifizierten Herausforderungen betroffen bzw. mit spezifischen Leistungspotenzialen ausgestattet. In der vorliegenden Untersuchung werden daher anhand einer Typisierung von Wohnungsgenossenschaften differenzierte Aussagen zur Umsetzung der Empfehlungen der Expertenkommission getroffen.

Darin zeigt sich, dass die Empfehlungen in Abhängigkeit vom Konkretisierungsgrad von unterschiedlichen Genossenschaftstypen auch unterschiedlich bewertet und in unterschiedlichem Maße umgesetzt werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich einzelne Empfehlungen auf Problemlagen beziehen, die nur bestimmte Genossenschaftstypen betreffen und überwiegend auch nur von diesen umgesetzt werden.

Strukturmerkmale wie die Anzahl der Wohnungen sowie Rahmenbedingungen wie das Marktumfeld reichen aber als Erklärungsansatz für die unterschiedliche Rezeption der Empfehlungen allein nicht aus. Unternehmenskultur und Entstehungshintergrund der Wohnungsgenossenschaften führen auch zu unterschiedlichen Bewertungen hinsichtlich der Relevanz von Handlungsfeldern, hinsichtlich der Schwerpunktsetzungen bei der Anwendung von durch die Expertenkommission empfohlenen Maßnahmen sowie beim Einsatz von Instrumenten zur Aktivierung von Genossenschaftspotenzialen.

6. Bewertung der Empfehlungen an Verbände und Politik aus Sicht verschiedener Akteure

Neben den Wohnungsgenossenschaften waren auch weitere Akteursgruppen Adressaten der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Um deren erweiterte Perspektive auf die Empfehlungen in die Evaluierung einbeziehen zu können, wurden vorliegende Stellungnahmen und Einschätzungen der Politik, Verbände, Wissenschaft und Genossenschaftsinitiativen ausgewertet und im Rahmen der Experteninterviews mit Vertreter/innen der wohnungswirtschaftlichen Verbände (vgl. Kap. 6.1), der Länder (vgl. Kap. 6.2) sowie der Kommunen (vgl. Kap. 6.3) vertieft. Ihnen wurden Bewertungen der Wohnungsgenossenschaften zur Umsetzung dieser Empfehlungen durch die jeweiligen Adressaten gegenübergestellt.

6.1 Prüfungsverbände und Interessenvertretungen

6.1.1 Prüfungsverbände als Partner der Expertenkommission

Die Prüfungsverbände der Wohnungsgenossenschaften waren eine wichtige Adressatengruppe der Empfehlungen der Expertenkommission. Sie agieren als Dienstleister und Interessenvertreter der Wohnungsgenossenschaften. Diese können in verschiedene Verbandsstrukturen eingebunden sein. Unterschieden werden (allgemein)wohnungswirtschaftliche und wohnungsgenossenschaftliche Verbände sowie (allgemein)genossenschaftliche Prüfverbände. Diese lassen sich wiederum in Bundesverbände, wie den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) und den Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V. (DGRV), sowie Regionalverbände differenzieren. Die Regionalverbände orientieren sich räumlich in etwa an den Bundesländern, während die Dachverbände bundesweit ausgerichtet sind. In den GdW sind insgesamt 15 wohnungswirtschaftliche, wohnungsgenossenschaftliche und (allgemein)genossenschaftliche Regionalverbände integriert. Daneben existieren weitere (allgemein)genossenschaft-

liche Verbände, die auch Wohnungsgenossenschaften zu ihren Mitgliedern zählen, aber nicht in den GdW integriert sind (vgl. Tabelle 31).

Tabelle 31: Wohnungsgenossenschaften in Genossenschaftsverbänden außerhalb des GdW

(Allgemein)genossenschaftliche Verbände	Wohnungsgenossenschaftliche Mitgliedsunternehmen
DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V. (Dachverband von sechs regionalen Prüfverbänden: Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband, Genossenschaftsverband Bayern, Genossenschaftsverband Weser-Ems*, Mitteldeutscher Genossenschaftsverband*, Rheinisch-Westfälischer Genossenschaftsverband* und sechs Fachprüfverbände: EDEKA; FPV; PSD Banken; REWE; Sparda-Banken; PV Hamburg	ca. zehn (Stand 09/2009)
Prüfverband deutscher Produktiv- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V. Prüfverband deutscher Wirtschafts-, Sozial- und Kulturgenossenschaften	ca. 25 (Stand 09/2009)
Zdk Hamburg- Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V.	16 (Stand 04/2008)
PkmG – Prüfverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.	66 (Stand 09/2009)

* *Verbände, in denen auch Wohnungsgenossenschaften organisiert sind.*
Datengrundlage: Telefonische Auskünfte der Verbände bzw. PkmG 2009

In die Arbeit der Expertenkommission war der GdW als ein maßgeblicher Partner in die Vorbereitung und Durchführung der Expertenkommission eingebunden. Zu ihrem Vorsitzenden war der ehemalige Präsident des GdW berufen worden. Andere Prüfungsverbände – sowohl nicht im GdW vertretene wie der Prüfungsverband der klein- und mittelständischen Genossenschaften (PkmG) als auch die Mitgliedsverbände des GdW – waren über Anhörungen und Workshops ebenfalls direkt an der Arbeit der Expertenkommission beteiligt. Im Rahmen dieser Evaluierung wurden mit Kommissionsmitgliedern sowie weiteren Interessenvertretern Experteninterviews zu verschiedenen Aspekten durchgeführt.

- Die Empfehlungen der Expertenkommission greifen die sich abzeichnenden Veränderungen der Verbandsstrukturen auf. Neben einer erheblichen Erweiterung der Verbandsarbeit, die auf veränderten Nachfragestrukturen an genossenschaftlichem Wohnen und differenzierten Wachstums- und Schrumpfungprozessen etc. basierte, wurde seit Anfang der 1990er-Jahre das bis dahin geltende Regional- und Spartenprinzip, nach dem die Genossenschaften spezieller Sparten in bestimmten Regionen auch bestimmten Verbänden zugeordnet waren, verändert. Weit mehr Genossenschaftsverbände bieten nun sparten- und regionsübergreifende Verbandsarbeit und Prüfungsleistungen an. Zudem sind einige Verbände auf Wohnungsgenossenschaften spezialisiert, andere sind für unterschiedliche Rechts- und Eigentumsformen von Wohnungsunternehmen zuständig.

Empfehlungen der Expertenkommission an die Verbände

- Vermittlung genossenschaftlicher Prinzipien und Inhalte durch die Schulung der Mitarbeiter zu genossenschaftlichen Themen, die Darstellung genossenschaftlicher Besonderheiten im Schulungsunterricht, eine zeitgemäße Kommunikation genossenschaftlicher Inhalte, die Unterstützung der bundesweiten Marketinginitiative, sowie die Aufnahme von Förderplan und -bericht in die GdW-Mustersatzung;
 - Informations- und Beratungsangebote zur Verbesserung der Finanzsituation von Genossenschaften;
 - Nutzung der Abschlussprüfungen zur Insolvenzprophylaxe;
 - Informationen und Konzepte für die Integration von Altersvorsorgeinstrumenten in die Leistungen und Finanzierungsmöglichkeiten der Wohnungsgenossenschaften zur Verfügung stellen;
 - Besondere Beratungsangebote für kleine Genossenschaften, um deren Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und Kooperationsmodelle für bestimmte Finanzierungen und Leistungen zu entwickeln; Patenschaften zwischen kleinen und großen Genossenschaften fördern, reduzierte Kosten für die Pflichtprüfung einführen;
 - Gründungsberatung von neuen Genossenschaften zur Verbreitung der Genossenschaftsidee nutzen.
-

6.1.2 Die Sicht der Genossenschaften auf die Empfehlungen an die Prüfungsverbände

Die Genossenschaften wurden in der Untersuchung befragt, wie sie aus der Sicht des eigenen Unternehmens die Relevanz der Empfehlungen an die Verbände einschätzen. Möglich waren die Antworten „sehr zufrieden“, „zufrieden“, „nicht zufrieden“ und „nicht relevant“. Die Antwortkategorie zur Relevanz sollte es möglich machen, auch den Stellenwert der Empfehlungen für die Verbandsarbeit einzuschätzen..

Relevanzeinschätzung

Als *nicht relevant* werden von jeweils mehr als der Hälfte der Genossenschaften die Gründungsberatung und die Insolvenzprophylaxe eingeschätzt. Auch die Unterstützung bei der Entwicklung von Altersvorsorgeprodukten (24 Prozent), die Vermittlung der Vorteile von Kooperationen (36,1 Prozent) und die Unterstützung kleiner Genossenschaften (33,8 Prozent) werden von einem beträchtlichen Teil der Genossenschaften als nicht relevant bewertet. Sichtbar werden somit abgestufte Prioritätensetzungen bei den Empfehlungen an die Verbände. Der relativ geringe Stellenwert der Gründungsberatung deutet darauf hin, dass die bestehenden Genossenschaften von der Gründungsberatung nicht unmittelbar tangiert sind. Dass auch die Insolvenzprophylaxe mehrheitlich als nicht relevant eingestuft wird, dürfte damit zusammenhängen, dass die meisten Genossenschaften die eigene wirtschaftliche Situation als stabil einschätzen. Die verhältnismäßig hohe Relevanz, die der Umsetzung der Novellierung des Genossenschaftsrechts zugesprochen wird, könnte sich aus der rechtlich zwingenden Aufgabe ableiten, in angemessener Zeit die Satzungen zu überarbeiten. Gleiches könnte für die Bewertung der Empfehlung zu Mustersatzungen gelten.

Tabelle 32: Zufriedenheit der Wohnungsgenossenschaften mit der Umsetzung der Empfehlungen an die Verbände und Einschätzung der Relevanz der Empfehlungen (in Prozent)

Empfehlung	Mit der Umsetzung sehr zufrieden	Mit der Umsetzung zufrieden	Mit der Umsetzung nicht zufrieden	Empfehlung nicht relevant
Vermittlung des Themas genossenschaftliches Wohnen	16,1	67,4	12,5	4,0
Unterstützung der bundesweiten und regionalen Marketing-Zusammenschlüsse	6,7	50,9	18,4	24,0
Weiterbildungsangebote für Mitarbeiter/innen der Genossenschaften	26,4	55,6	9,6	8,5
Beratung bei der Ausrichtung auf neue Finanzierungsstrukturen und -instrumente	7,1	49,3	18,6	25,1
Insolvenzprophylaxe	3,9	29,2	11,5	55,4
Unterstützung bei der Entwicklung von Altersvorsorgeprodukten	3,5	28,4	25,9	42,2
Vorteile von Kooperationen stärker vermitteln	2,9	35,1	25,8	36,1
Gründungsberatung	2,0	13,1	4,7	80,2
Unterstützung kleiner Wohnungsgenossenschaften	10,6	38,1	17,5	33,8
Fachberatung	34,6	52,7	7,1	5,5
Novellierung des Genossenschaftsgesetzes	32,0	59,3	6,7	2,0
Mustersatzungen	40,0	55,4	3,5	1,1

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Die Einschätzung der Relevanz der Empfehlungen unterscheidet sich innerhalb der verschiedenen Genossenschaften. So wird die *Marketinginitiative* von Genossenschaften auf wachsenden Märkten und von kleinen Genossenschaften eher als nicht relevant eingestuft. Genossenschaften in den alten Ländern schätzen die Empfehlung zur Insolvenzprophylaxe eher als nicht relevant ein. Die Einschätzung der Empfehlung zur Unterstützung kleinerer Genossenschaften steht in deutlichem Bezug zur Größe der Genossenschaft: Während über 95 Prozent der Genossenschaften unter 500 Wohnungen dieses Thema als relevant einstufen, ist die Empfehlung nur für 30 Prozent derjenigen mit mehr als 2.500 Wohnungen relevant. Auch hier spiegeln sich der spezifische Erfahrungshintergrund und die jeweiligen Problemlagen. Den Empfehlungen wird überproportional häufig keine Relevanz von Genossenschaften mit geringen Leerständen, von solchen in wachsenden Regionen, solchen in den alten Ländern sowie von ehrenamtlich geführten Genossenschaften beigemessen. Dies gilt allerdings nicht für die Empfehlungen zur Gründungsberatung.

6.1.3 Einschätzungen der Umsetzung der Empfehlungen

Betrachtet man im Weiteren nur die Genossenschaften, die die Empfehlungen an die Verbände grundsätzlich als relevant bewerten, dann zeigt sich zunächst der überwiegende Teil dieser Gruppe der Genossenschaften mit der Umsetzung der an die Verbände gerichteten Empfehlungen „zufrieden“ (vgl. Tabelle 33). Bei einigen Empfehlungen – wie der Fachberatung, der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes (32,7 Prozent) und den Mustersatzungen (40,4 Prozent) – wird sogar eine sehr hohe Zufriedenheit sichtbar. Jedoch lässt sich ebenso deutlich bei einer Reihe anderer Empfehlungen Unzufriedenheit konstatieren. So sind mit der Unterstützung der Marketinginitiative, der Insolvenzprophylaxe, der Finanzierungsberatung, der Gründungsberatung und der Unterstützung kleinerer Genossenschaften etwa ein Viertel der Genossenschaften, die diese Empfehlung für relevant halten, nicht zufrieden.

Tabelle 33: Gewichtete Zufriedenheit der Wohnungsgenossenschaften mit der Umsetzung der Empfehlungen an die Verbände (in Prozent)

Empfehlung an die Verbände	Mit der Umsetzung sehr zufrieden	Mit der Umsetzung zufrieden	Mit der Umsetzung nicht zufrieden
Vermittlung des Themas genossenschaftliches Wohnen	16,8	70,2	13,0
Unterstützung der bundesweiten und regionalen Marketing-Zusammenschlüsse	8,9	67,0	24,1
Weiterbildungsangebote für Mitarbeiter/innen der Genossenschaften	28,8	60,7	10,5
Beratung bei der Ausrichtung auf neue Finanzierungsstrukturen und -instrumente	9,4	65,8	24,8
Insolvenzprophylaxe	8,7	65,5	25,8
Unterstützung bei der Entwicklung von Altersvorsorgeprodukten	6,1	49,2	44,8
Vorteile von Kooperationen stärker vermitteln	4,6	55,0	40,4
Gründungsberatung	10,3	66,0	23,7
Unterstützung kleiner Wohnungsgenossenschaften	16,0	57,5	26,5
Fachberatung	36,6	55,8	7,6
Novellierung des Genossenschaftsgesetzes	32,7	60,5	6,8
Mustersatzungen	40,4	56,0	3,6

Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Unterschiedliche Bewertungen in Bezug auf die Handlungsfelder

Auf der einen Seite bestehen bei der Beurteilung der Umsetzung einiger Empfehlungen nur geringe Unterschiede zwischen den Merkmalsgruppen. Das betrifft die Empfehlungen, die genossenschaftliche Wohnidee zu stärken, die Unterstützung der Verbände bei der Marketinginitiative, bei der Altersvorsorge, die Fachberatung, die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes und die Mustersatzung. Auf der anderen Seite werden deutliche Unterschiede sichtbar:

- Bei den *mittelgroßen Genossenschaften* (zwischen 1.000 und 2.500 Wohnungen) ist eine überdurchschnittliche Unzufriedenheit zu erkennen. Das betrifft insbesondere die Einschätzung der genossenschaftlichen Wohnidee (14 bis 20 Prozent), der Marketinginitiative (20 bis 30 Prozent), der Finanzierungsberatung (ca. 30 Prozent), der Altersvorsorge, der Kooperation und der Unterstützung kleiner Genossenschaften (ca. 30 Prozent).
- Beeinflusst wird die Einschätzung auch von der Wohnungsmarktsituation. Genossenschaften mit hohem Leerstand (über zehn Prozent) zeigen eine überproportionale Unzufriedenheit, insbesondere bei der Finanzierungsberatung (33 Prozent) und der Insolvenzprophylaxe (50 Prozent). Während die Unternehmen auf wachsenden Märkten insgesamt eher zu den Zufriedenen gehören, sind sie jedoch zu 28 Prozent mit der Umsetzung der Empfehlung zur Marketinginitiative unzufrieden.
- Ein Zusammenhang mit der Zufriedenheit zeigt sich auch in Bezug auf die Mitarbeiterzahl. So äußern sich Genossenschaften mit vielen Mitarbeitern (15 und mehr Beschäftigte je 1.000 Wohnungen) eher unzufrieden mit der Umsetzung der Mitarbeiterfortbildung und den Vorteilen der Kooperation (47 Prozent). Ersteres ist insofern verwunderlich, als hier anzunehmen ist, dass diese Unternehmen die Fortbildung eher selbst organisieren. Genossenschaften mit wenigen Beschäftigten zeigen sich unzufrieden mit bestimmten Beratungsangeboten, insbesondere mit der Finanzierungsberatung (42 Prozent) und der Fachberatung (21 Prozent).
- Neu gegründete Genossenschaften äußern sich tendenziell unzufriedener, so bei der Finanzierungsberatung (50 Prozent), der Altersvorsorge (67 Prozent) und der Kooperation (51 Prozent).

Es fällt auf, dass in Bezug auf die Empfehlungen, die von vielen Genossenschaften als nicht relevant eingeschätzt werden, gleichzeitig der Anteil derjenigen sehr hoch liegt, die mit der Umsetzung

durch die Verbände unzufrieden sind. Dies könnte zweierlei bedeuten: Zum einen könnte sich hier eine unterschiedliche Betroffenheit bzw. Sichtweise der Genossenschaften ausdrücken („Betroffenheitsbias“). Zum anderen könnten Verbänden aufgrund bisheriger Einschätzungen ihrer Mitglieder, diese Empfehlungen seien nicht relevant, geneigt sein, von einer Umsetzung der Empfehlungen abzusehen.

Zusammenhang zwischen Einschätzungen und Aktivitäten der Genossenschaften

- Ein möglicher Zusammenhang zwischen den Aktivitäten der Genossenschaften und den Einschätzungen zur Relevanz und Umsetzung der an die Verbände gerichteten Empfehlungen wurde hinsichtlich der Handlungsfelder *Altersvorsorge*, *Finanzierungsberatung* und *Marketinginitiative* geprüft. Es zeigt sich, dass sich das Engagement von Genossenschaften in bestimmten Handlungsfeldern in einem überproportional starken Interesse an den Aktivitäten der Verbände in diesem Handlungsfeld widerspiegelt. Auch wird die Umsetzung durch die Verbände von im jeweiligen Handlungsfeld aktiven Genossenschaften durchweg positiver bewertet als von den übrigen Genossenschaften. So bilden diejenigen Genossenschaften, die die Altersvorsorge als sehr wichtiges Instrument der Mitgliederbindung sehen, sowohl die Gruppe, die am häufigsten mit der Umsetzung der entsprechenden Empfehlung durch die Verbände „sehr zufrieden“ (38 Prozent) ist, als auch diejenige, die am häufigsten „unzufrieden“ (sieben Prozent) ist. Die Genossenschaften, die die Altersvorsorge für die Mitgliederbindung als nicht relevant einstufen, schätzen auch zum überwiegenden Teil die an die Verbände gerichteten Empfehlungen als nicht relevant ein (59 Prozent). Auch sind sie etwas häufiger mit der Umsetzung der Empfehlung zur Finanzierungsberatung durch die Verbände zufrieden. Gleichzeitig wird deutlich, dass diejenigen unzufrieden sind, die die Empfehlung als nicht umsetzbar in ihrer Genossenschaft einschätzen (28 Prozent).
- Bei der Bewertung der *Marketinginitiative* zeigt sich ein enger Zusammenhang zu deren Kenntnis. Erwartungsgemäß halten 42,3 Prozent derer, die diese nicht kennen, auch die Empfehlung für nicht relevant, während es in der Vergleichsgruppe nur 16,2 Prozent sind.

6.1.4 Selbsteinschätzung ihrer Umsetzungsaktivitäten durch die verschiedenen Verbände

Die Experteninterviews zeigen, dass in den befragten Verbänden sehr vielfältige Ansätze verfolgt werden, um sich mit den Empfehlungen auseinander zu setzen und diese umzusetzen. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass im Rahmen der Expertengespräche nur Vertreter von ausgewählten Verbänden befragt wurden. Als ein Kernpunkt der Verbandsarbeit wird die *Vermittlung des genossenschaftlichen Wohnens* gesehen. So hat etwa der VdW Rheinland Westfalen – teils in Zusammenarbeit mit den Kommunen, teils in Kooperation mit dem Institut für Genossenschaftswesen Münster – die Fragen der Öffentlichkeitsarbeit in einer gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ aufgegriffen.

Zwei Beispiele aus dem VdW Rheinland Westfalen für Initiativen zur Vermittlung genossenschaftlicher Inhalte an junge Menschen

1. Der Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ mit Sitz in Münster hat eine Unterrichtsreihe für die Klassenstufen 9 und 10 mit dem Titel „Wie im richtigen Leben – Leben in der Genossenschaft“ als CD-ROM entwickelt, die auf Initiative des VdW Rheinland Westfalen vom Schulministerium als offizielles Unterrichtsmaterial eingeführt wurde.
2. Das EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum, dessen Stifter der VdW Rheinland Westfalen ist, bietet einmal im Jahr für die Auszubildenden im Berufsbild „Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann“ das viertägige Seminar „Genossenschaft lernen“ an.

In allen befragten Verbänden findet eine intensive Auseinandersetzung mit diesem Handlungsfeld statt (vgl. hierzu Kapitel 5.5). In Bezug auf die *Gründungsberatung* haben die Verbände eine be-

stimmte Praxis entwickelt: Geschaffen wurden in allen befragten Verbänden Anlaufstellen. Hiermit wurde auf die Zunahme von allgemeinen Anfragen und Interessenbekundungen von Gruppen reagiert, die sich für das genossenschaftliche Wohnen interessieren. Außerdem gibt es in den Regionen konkrete Ansprechpartner. Oftmals werden interessierte Gruppen nach einem ersten Briefing an sogenannte „Bestandsgenossenschaften“ weitergeleitet, die die Möglichkeit prüfen, diese weiter zu betreuen. Allerdings, so die Einschätzung, ist die Anzahl der Genossenschaften, die dann tatsächlich in einem Gründungsprozess begleitet werden, gering, weil die Bedingungen des Immobilienmarktes nicht günstig sind. Die Verbände achten bei der Gründungsberatung und vor allem der Gründungsprüfung darauf, dass die Gründungen – auch aus vorangegangenen Erfahrung (z.B. mit den TLG-Genossenschaften) – für ihre Mitglieder keine Verluste mit sich bringen.

Die *Förderung kleiner Genossenschaften* besitzt in den Verbänden ein unterschiedliches Gewicht. Beispielsweise wurde im VsWG die Notwendigkeit mit dem Verweis auf den hohen Anteil dieser Gruppe hervorgehoben. In diese Verband gibt es Patenschaften zwischen Genossenschaften, etwa auf technischem Gebiet oder bei der Gremienschulung. Des Weiteren bilden die Fachauschüsse ein Forum, auf dem Informationen von größere an kleinere Genossenschaften weitergegeben werden. Vor allem die Beschäftigung mit dem Thema Marketing soll diesbezüglich ausgeweitet werden, vorgesehen sei eine Know-how-Plattform in diesem Bereich. Der Verband sammle dabei Informationen, bereite sie auf, stelle sie zur Verfügung und ermögliche den direkten Kontakt zwischen den Genossenschaften

Der *Finanzierungsberatung* messen die Verbände ein großes Gewicht bei. Allerdings stoßen dabei einige der diskutierten Strategien wie die Ausgestaltung des Dauerwohnrechts oder das KfW-Programm zum Anteilserwerb auf wenig Interesse seitens der Genossenschaften. Aktiv sind die Verbände auch bei der Unterstützung von Darlehensverhandlungen.

Bei den befragten Verbänden wird der *Insolvenzprophylaxe* im Rahmen der Abschlussprüfung eine hohe Bedeutung zugesprochen. Die Sensibilisierung für die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Wohnungsgenossenschaften wird durch die Prüfung – bei der es sich um eine Beratungs- und Betreuungsprüfung handelt – vorgenommen.

In den befragten Verbänden wird die *Marketinginitiative* der Wohnungsgenossenschaften sowohl auf regionaler Ebene als auch auf Bundesebene unterstützt.

6.1.5 Zwischenfazit der Empfehlungen an die Verbände

Der Ansatz der Expertenkommission, die Prüfungsverbände als einen zentralen Akteur für die Entwicklung genossenschaftlichen Wohnens einzubeziehen, hat sich – so zeigen es die Ergebnisse der Evaluierung – bewährt. Die Verbände spielen eine Schlüsselrolle nicht nur als Multiplikatoren der Empfehlungen, sondern auch in der Gewährleistung von Rahmenbedingungen (durch Beratung, Prüfung und Interessenvertretung). Dabei haben die Verbände die an sie gerichteten Empfehlungen überwiegend aufgenommen und umgesetzt.

Insgesamt zeigen sich die Genossenschaften mit der Umsetzung dieser Empfehlungen zufrieden. Allerdings ist bei einigen Empfehlungen – wie der Altersvorsorge und der Unterstützung von Kooperationen – die (gewichtete) Unzufriedenheit mit über 40 Prozent sehr hoch. Deutliche Unterschiede in der Zufriedenheit zeichnen sich zudem in Abhängigkeit von der Verbandszugehörigkeit ab. Dies kann darauf zurückgeführt werden, dass Leistungen außerhalb der Pflichtprüfung, aber auch die Gestaltung der Pflichtprüfung selbst von den einzelnen Verbänden unterschiedlich gehandhabt werden.

Bei der Interpretation muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Einschätzung der Umsetzung der Empfehlungen an die Verbände durch Wohnungsgenossenschaften nicht die tatsächlichen Aktivitäten wiedergibt, sondern zeigt, wie diese von den Mitgliedsunternehmen wahrgenommen werden. Dennoch können aus den unterschiedlichen Einschätzungen auch Akzentsetzungen in der Verbandsarbeit abgelesen werden. Auch die Experteninterviews haben dies bestätigt. Deutlich wurde dabei, dass einige Verbände offensiver mit den Empfehlungen umgegangen sind als andere. Die Zufriedenheit mit der Umsetzung der Empfehlungen in den Verbänden steigt nach den

Ergebnissen der Experteninterviews nicht mit günstigen Marktbedingungen an. Dies könnte darauf hindeuten, dass gerade in Gebieten mit Marktproblemen die Verbände größere Anstrengungen unternehmen bzw. größere Initiative zeigen.

6.2 Wohnungsgenossenschaften in der Wohnungspolitik der Länder

6.2.1 Die Länder als Adressaten der Empfehlungen der Expertenkommission

Neben den Wohnungsgenossenschaften selbst und den Verbänden wurde mit den Empfehlungen auch die Politik angesprochen. Die Empfehlungen richteten sich dabei nicht spezifisch an bestimmte Adressaten auf der Bundes- oder Länderebene. Durch die Initiative zur Einberufung der Expertenkommission kam jedoch dem Bund eine besondere Rolle bei der Erarbeitung der Empfehlungen zu. Diese besondere Verantwortung führte zu einer engen Kooperation mit der Expertenkommission und einem intensiven Kontakt. Die Länder waren im Unterschied dazu eher punktuell in die Arbeit der Expertenkommission einbezogen – sowohl hinsichtlich der Teilnahme einzelner Länder als auch bei der direkten Rückkopplung der Ergebnisse. Von den Empfehlungen der Expertenkommission an die Politik richteten sich folgende auch oder in besonderem Maße an die Länder:

- Stellenwert des genossenschaftlichen Wohnens erhöhen, d.h. stärkere Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit zum genossenschaftlichen Wohnen;
- Stabilisierung der Wohnungsversorgung und sozialen Stabilisierung von Quartieren. Hierunter fallen Empfehlungen zur Förderung (u.a. Gründungsförderung, Zuschüsse bei Bestandserwerb) durch die Länder, zur Bereitstellung von Bürgschaften beim Bestandserwerb und zur Bereitstellung von Darlehen für Anteilsverkauf.

Bei der Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnens und der Erhöhung seines Stellenwerts kommt den Ländern eine besondere Bedeutung zu. Nicht erst seit der Kompetenzverlagerung durch die Föderalismusreform im Jahre 2006 liegen zahlreiche Möglichkeiten der spezifischen oder integrierten Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in der Zuständigkeit der Länder (vgl. Kapitel 4.1). Förderschwerpunkte bilden in den meisten Ländern die Wohneigentumsbildung, der Neubau barrierefreier Mietwohnungen, bauliche Maßnahmen im Wohnungsbestand, mit denen den Belangen älterer oder behinderter Menschen Rechnung getragen wird, oder die Modernisierung von Altenwohn- und Pflegeheimen. Um die unterschiedlichen Formen der Unterstützung und Förderung genossenschaftlichen Wohnens durch die Länder zu verdeutlichen, werden im Folgenden die in einzelnen Ländern aktuell vorhandenen Fördermöglichkeiten vorgestellt, soweit sie sich im Besonderen an die Wohnungsgenossenschaften richten. Diese wurden via Internet ermittelt und durch telefonische Anfragen zum Stand Oktober 2008 bei den zuständigen Institutionen der Bundesländer ergänzt. Zu den jeweiligen Förderbedingungen der Wohnungsgenossenschaften wurden zudem im Rahmen von Experteninterviews Vertreter/innen der Länder Bayern, Brandenburg, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Schleswig-Holstein befragt. Die bei der Genossenschaftsbefragung zudem erfragten Einschätzungen zu den für die Länder relevanten Empfehlungen runden das Kapitel zu den Ländern als Adressanten der Expertenkommission ab.

Auf die Bedeutung der unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den Ländern wurde schon in der Analyse von A&K hingewiesen. Dort wurde festgestellt, dass „die Fördermöglichkeiten von Wohnungsgenossenschaften auf Länderebene (...) sehr unterschiedlich ausgestaltet [sind]; einige Bundesländer verfügen über Richtlinien oder Programme zur spezifischen Förderung von Wohnungsgenossenschaften“ (Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 652). Grundlage dieser Feststellung ist eine Befragung der Länder von 2003, die den unterschiedlichen Umgang mit Fördermöglichkeiten offenlegte und die besonderen Aktivitäten in Berlin, Brandenburg, Hamburg, Hessen, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen aufzeigt. Besonders aktiv zeigten sich zum damaligen Zeitpunkt die Länder Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein.

6.2.2 Einbindung von Wohnungsgenossenschaften in die Wohnraumförderung der Länder

Wohnungsgenossenschaften können in zwei Perspektiven in die Wohnraumförderung der Länder einbezogen werden. So sind sie neben anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt eine der Adressatengruppen der Wohnraumförderung. Die vorhandenen Wohnraumförderprogramme stimmen hinsichtlich der Zielgruppen, Gebietskulisse und der Art der Maßnahmen (z.B. Wohnraumanpassung an geänderte Wohnbedürfnisse) mit zahlreichen Aspekten überein, die in den Empfehlungen der Expertenkommission formuliert sind. Da sie aber keine besondere Förderung des genossenschaftlichen Wohnens beinhalten, werden sie im Folgenden nicht weiter betrachtet.

Die Ansprache von Wohnungsgenossenschaften als spezifische Akteursgruppe mit eigenständigen Programmen im Rahmen der Wohnraumförderprogramme der Bundesländer stellt bis heute eine Ausnahme dar. So existieren nur in Brandenburg, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein entsprechende Förderansätze.

Tabelle 34: Förderprogramme für Wohnungsgenossenschaften

Bundesländer	Förderung genossenschaftlichen Wohnens
Brandenburg	Erwerb von Geschäftsanteilen für Genossenschaften
Hamburg	Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum
Hessen	Erleichterungen in den Förderbedingungen für Wohnungsgenossenschaften
Nordrhein-Westfalen	Genossenschaftsgründungsförderung Bürgschaft des Landes für bewohnergetragene Genossenschaften
Schleswig-Holstein	Erwerb bestehender Wohnungen durch Genossenschaften Fördergrundsätze für Wohnungen von privaten Wohnungsgenossenschaften

Datengrundlage: Eigene Zusammenstellung auf Basis von: *Brandenburg*: Ministerium des Innern Brandenburg 2008; Investitionsbank Brandenburg 2008; *Hamburg*: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg 2008, Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt 2008; *Hessen*: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung 2008, LTH Bank für Infrastruktur 2008; *Nordrhein-Westfalen*: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2008, NRW Bank 2008; *Schleswig-Holstein*: Innenministerium Schleswig-Holstein 2008, Investitionsbank Schleswig-Holstein 2008

Das Land *Brandenburg* vergibt Zuschüsse zum Erwerb von Geschäftsanteilen an neu gegründete und bestehende Wohnungsgenossenschaften als Beitrag zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens. In der Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften (GenossenschaftsR) vom 10.6.2009 wird die Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen für Mitglieder geregelt (vgl. BRAVORS o.J.). Unterstützt wird der Erwerb von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften für die Wohnungen, die sich in einer speziell festgelegten Förderkulisse befinden. Diese liegt vorrangig in den innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten und ist insbesondere in den Städten der regionalen Wachstumskerne, den vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) geförderten Stadtumbaustädten, den Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg sowie den durch die jeweilige Stadt definierten innerstädtischen „Vorranggebieten Wohnen“ und „Konsolidierungsgebieten des Stadtbaus“ möglich. Gewährt wird bei einer in Stufen festgelegten Einkommensüberschreitung des § 9 WoFG ein gestaffelter Zuschuss zum Erwerb des gezeichneten Geschäftsanteils, höchstens jedoch 4.000 Euro. Im Expertengespräch wurde auf die schwierige Marktlage und wirtschaftliche Situation bestehender Genossenschaften verwiesen, die die Genossenschaftsförderung in Brandenburg erschwerten und zu dem insgesamt kritischen Resümee führten, dass eine Genossenschaftsförderung in den neuen Ländern nicht Erfolg versprechend sei. Zudem gereiche in einem schrumpfenden Marktumfeld der Erwerb von Geschäftsanteilen zu einem Wettbewerbsnachteil gegenüber anderen Marktteilnehmern.

In *Hamburg* werden bei der Förderung von Baugemeinschaften zwei mögliche Rechtsformen unterschieden: Baugemeinschaften im individuellen Eigentum und Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum. Letztgenannte können „eine eigens gegründete Objekt-Genossenschaft sein oder eine größere Dach-Genossenschaft bzw. eine Hamburger ‚Bestandsgenossenschaft‘, bei der die Baugemeinschaft als Verein oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts Mitglied ist.“ (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg) Folgende Voraussetzungen sind für eine Förderung zu erfüllen: „Die Baugemeinschaft übernimmt die Verwaltung des Gebäudes. Alle Nutzer sind Anteils-

eigner der Genossenschaft und haben einen Dauernutzungsvertrag. Die Mitglieder haften mit ihren Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital). Über Investitionen und über die Vergabe der Wohnungen wird gemeinschaftlich entschieden.“ (ebenda) Für Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum bietet die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt unterschiedliche Finanzierungsangebote. Neben einem Grundstücks- bzw. Eigenkapitalersatzdarlehen zur Finanzierung des Ankaufs eines Grundstücks oder eines Gebäudes und für Kosten der Grundstücksentwicklung, der Planung und der wirtschaftlichen wie baulichen Betreuung der Baugemeinschaft werden zinsgünstige Darlehen für ökologisches Bauen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die die WK für die Bauparteien bei der KfW abrufen, sowie zusätzlich Zuschüsse von Haushalten innerhalb der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz zuzüglich 60 v.H. gefördert.

Eine Sonderrolle nimmt *Hessen* ein. Hier gibt es zwar kein besonderes Förderprogramm für Wohnungsgenossenschaften. Hessen räumt aber dem genossenschaftlichen Wohnen im Rahmen der Bereitstellung von zinsgünstigen Baudarlehen einen höheren Stellenwert ein. Dies bedeutet konkret, dass auf die ansonsten mit der Bereitstellung zinsgünstiger Baudarlehen verbundene Bereitstellung kommunaler Eigenmittel bei der Errichtung von Wohnraum von Genossenschaften ausschließlich zur Vermietung an deren Mitglieder verzichtet werden kann (vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung 2008, o.S.; LTH Bank für Infrastruktur 2008, o.S.).

Neben der allgemeinen Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen wird in *Nordrhein-Westfalen* im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus die Gründung von Wohnungsgenossenschaften im Bestand gefördert. Dies erfolgt durch die Finanzierung eines Gründungsgutachtens durch eine Wirtschaftsberatungsgesellschaft für die Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft und Bereitstellung von Beratungsleistungen für den Aufbau des Genossenschaftsbetriebs (Zuschussförderung) sowie durch die Bereitstellung von zinsgünstigen Darlehen als Ankaufsförderung. Die Höhe und auch das Verhältnis dieser unterschiedlichen Förderkomponenten werden im Einzelfall festgelegt. Dabei wird darauf geachtet, dass die Gesamtförderung in einem vertretbaren Verhältnis zur Neubauförderung steht. Zielgruppe der Förderung von Genossenschaftsgründungen im Wohnungsbestand sind Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG i.V.m. § 1 der Verordnung zum WoFG NRW um nicht mehr als 40 Prozent überschreiten. Die Förderung setzt voraus, dass mindestens 50 Prozent der Haushalte in der Genossenschaft der oben genannten Zielgruppe angehören. (vgl. Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2008, o.S.; NRW Bank 2008, o. S.). Anlass für die Auflage für diese Gründungsförderung war die Privatisierung der ehemaligen Bergarbeitersiedlungen im Ruhrgebiet. In wenigen Fällen ist, so die Auskunft im Expertengespräch, die Übernahme durch die Bewohner geglückt. Im Expertengespräch wurde darauf verwiesen, dass es im Vergleich zu einer größeren Anzahl kommunaler oder kommunal verbundener Wohnungsunternehmen nur wenige aktive Genossenschaften gebe, die sich für die Förderung innovativer Projekte interessierten. Aus Perspektive des Landes werden die Potenziale, über die Genossenschaften als aktive Akteure auf einem teilweise noch von stärkerer Nachfrage geprägten Wohnungsmarkt verfügen, nicht genutzt, so dass die Aktivitäten und Angebote des Landes häufig ins Leere liefen.

Schleswig-Holstein formuliert im Rahmen des Erlasses zur Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein „Fördergrundsätze für Wohnungen in privaten Wohnungsgenossenschaften“ (vgl. Innenministerium Schleswig-Holstein 2008, o.S.; Investitionsbank Schleswig-Holstein 2008, o.S.). Dabei können folgende Maßnahmen gefördert werden: Schaffung von Genossenschaftswohnungen durch Neubau oder Ausbau und Erweiterung (Sanierung), Modernisierung von Genossenschaftswohnungen, Erwerb von Genossenschaftswohnungen sowie die Kombination von Wohnungserwerb und anerkannten notwendigen Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen von Genossenschaften. Neubau und Sanierung können durch ein Baudarlehen, Modernisierung durch ein Modernisierungsdarlehen gefördert werden. Darüber hinaus wird der Erwerb bestehender Wohnungen durch neu zu gründende oder auszugründende Wohnungsgenossenschaften gegen Begründung von Belegungs- und Mietbindungen gefördert. Die Förderung erfolgt durch ein Erwerbsdarlehen, das höchstens 15.000 Euro je Wohnung beträgt. Empfängerin der Förderung ist die Genossenschaft als juristische Person. Förderfähig sind alle Kosten, die mit dem Erwerb der Genossenschaftswohnungen und der Gründung oder Ausgründung der Wohnungsgenossenschaft im unmittelbaren Zusammenhang stehen.

Im Expertengespräch wurde mit Bezug auf die Erfahrungen der letzten Jahre und die 2006 durchgeführte landesweite Erhebung der Wohnprojekte in Schleswig-Holstein auf strukturelle Probleme der neuen Genossenschaften hingewiesen. Dies betrifft den Grundstückskauf, die Eigenkapitalbasis, die Suche nach einer Bank sowie den Gruppenzusammenhalt. Angeführt wurden gleichwohl die positiven Rahmenbedingungen zur Förderung von Genossenschaften in Schleswig-Holstein. Hierzu zählt eine 2004 initiierte politische Kampagne zu Genossenschaften, aus der in der Zwischenzeit die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. erwachsen ist, die gemeinsam mit dem Innenministerium einen Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte erarbeitet hat. Zudem gebe es neu gegründete Genossenschaften, auch wenn kritisch angemerkt wurde, dass die Situation für ein Flächenland wesentlich schwieriger als beispielsweise für Hamburg sei.

6.2.3 Einschätzungen der Empfehlungen an die Länder durch die Wohnungsgenossenschaften und durch Experten

In der Befragung der Wohnungsgenossenschaften waren die Genossenschaften aufgefordert, auch ausgewählte Empfehlungen an die Politik nach ihrer Bedeutung zu beurteilen. Unter ihnen ist für die Länder nur die Empfehlung zur Bereitstellung von Darlehen für Sozialhilfeempfänger zum Zweck des Anteilserwerbs relevant. 63 Prozent der befragten Genossenschaften schätzen die „Bereitstellung von Darlehen für Sozialhilfeempfänger zum Zweck des Anteilserwerbs“ als sehr wichtig ein. Dabei wird diese Empfehlung von den ostdeutschen sowie den jungen Genossenschaften häufiger als von den anderen Genossenschaften als wichtig bewertet. Es ist davon auszugehen, dass der Begriff des Sozialhilfeempfängers hier umgangssprachlich, also allgemein in Bezug auf Transferleistungsempfänger mit KdU-Bezug verstanden wurde (vgl. Kap. 6.3.1). Adressaten dieser Empfehlung sind demnach nicht mehr die Länder, sondern hauptsächlich die Kommunen.

Die Bedeutung und Reichweite der Empfehlungen der Expertenkommission insgesamt wurde auch in den Experteninterviews mit den Vertreter/innen der Länder thematisiert. Positiv hervorgehoben wurde die Initiative des Bundes, die als deutliches Signal zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens wahrgenommen wurde. Von den Ländervertreter/innen wurde hervorgehoben, dass die Empfehlungen für die eigene Arbeit nicht nur gerne aufgegriffen würden, sondern sie die Arbeit auf Landesebene auch dadurch unterstützten, dass der Bund für das Thema „Geld in die Hand“ genommen habe. Gleichzeitig wurde jedoch dahingehend Kritik geäußert, dass die Länder noch stärker in den Prozess der Expertenkommission hätten einbezogen werden können, da zumindest in einzelnen Ländern viel Kompetenz in der Genossenschaftsförderung vorliege und dort mit den Genossenschaften vor Ort sehr viel zusammengearbeitet werde. Dieses Wissen hätte noch stärker einbezogen werden können.

6.2.4 Zwischenfazit der Rolle der Wohnungsgenossenschaften in der Wohnungspolitik der Länder

Die Neuregelung der Beziehungen zwischen Bund und Ländern im Zuge der Föderalismusreform vom 1.9.2006 führte zu einer vollständigen Verlagerung der Zuständigkeit für die überörtliche Wohnungsbauförderung auf die Länder. Dadurch ist auch die Bedeutung der unterschiedlichen Ausrichtung und Ausgestaltung von Förderaktivitäten in den Ländern gestiegen. Rückwirkend wäre ein stärkerer Einbezug der Länder in die Arbeit der Expertenkommission sinnvoll gewesen. Gleichwohl konnte die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften bei der Adressierung ihrer Empfehlungen diese Veränderung der Zuständigkeiten und ihre Auswirkungen nicht berücksichtigen, da sie erst nach Vorlage ihres Berichts eintrat.

Die im Rahmen dieser Untersuchung vorgenommene Analyse der Wohnungsbauförderung in den Ländern ergibt, dass sich an der bereits im Rahmen der Expertenkommission festgestellten geringen Genossenschaftsförderung durch die Länder seitdem nur wenig geändert hat. Den wenigen Ländern, die eine auf die Besonderheiten von Wohnungsgenossenschaften zugeschnittene Förderung anbieten, stehen jene gegenüber, die hierauf bewusst verzichten. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Angebote der sozialen Wohnraumförderung allen Investorengruppen offenstehen und dass dort, wo sowohl im Neubau als auch im Bestandsbereich die generellen

Förderangebote für die Genossenschaften attraktiv sind, sie auch entsprechend in Anspruch genommen werden. Dort, wo generelle Akzeptanzprobleme der sozialen Wohnraumförderung bestehen, werden die umfangreichen Investitionen der Genossenschaften anders finanziert.

Die Bedeutung der Empfehlungen der Expertenkommission liegt nach Einschätzung von Experten vor allem in der Signalwirkung, die das Engagement des Bundes für die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens durch die Länder ausstrahlte.

6.3 Wohnungsgenossenschaften als Akteure am kommunalen Wohnungsmarkt

Während in Kapitel 5.4 die Einschätzung der Wohnungsgenossenschaften ihrer Rolle in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung im Mittelpunkt stehen, sollen an dieser Stelle die Rolle der Kommunen in der Kommissionsarbeit beschrieben, die Erfahrungen der Kommunen in der Zusammenarbeit mit Genossenschaften geschildert sowie die Potenziale und Grenzen analysiert werden, die diese Zusammenarbeit bietet.

Wohnungsgenossenschaften sind vielerorts ein bedeutender Akteur auf dem örtlichen Markt, ohne dass hier primär kommunales Handeln in den genannten Aufgabenfeldern berührt ist. Zu den Themenfeldern für eine Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und den Wohnungsgenossenschaften zählen unter anderem die soziale Wohnraumversorgung sowie die integrierte Quartiers- und Stadtentwicklungsplanung. Vor diesem Hintergrund stellt die Kooperation zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften ein wichtiges Thema dar, dessen Potenziale auch von der Expertenkommission identifiziert wurden (vgl. Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 377 ff.). Die Einbindung der Kommunen in den Prozess der Expertenkommission (vgl. Kap. 6.3.1.) und die Rolle von Wohnungsgenossenschaften als Akteure am kommunalen Wohnungsmarkt (vgl. Kap. 6.3.2) bilden den Hintergrund, vor dem die Ergebnisse einer schriftlichen Befragung der Kommunen zu deren Erfahrungen in der Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen (vgl. Kap. 6.3.3.) und deren Einschätzung der Potenziale und Grenzen der Zusammenarbeit mit Wohnungsgenossenschaften (vgl. Kap. 6.3.4.) dargestellt werden. Die Ergebnisse der Befragung werden zudem jenen der Genossenschaftsbefragung gegenübergestellt, in der die Wohnungsgenossenschaften ebenfalls um Einschätzungen der Kooperation zwischen ihnen und den Kommunen gebeten wurden. Der Vergleich geschieht unter dem Vorbehalt, dass die ausgewerteten Kommunen nicht deckungsgleich sind mit den Kommunen, aus denen sich Genossenschaften an der Befragung beteiligten.

6.3.1 Einbindung der Kommunen in die Arbeit der Kommission

Die Einbindung der Kommunen in die Arbeit der Expertenkommission war verglichen mit anderen Akteursgruppen vergleichsweise gering. Die kommunalen Spitzenverbände nahmen an der Auftaktveranstaltung der Expertenkommission teil, waren aber in die weitere Arbeit nur punktuell einbezogen. Nach Ansicht der kommunalen Spitzenverbände wäre im Rückblick eine stärkere Berücksichtigung der Kommunen bei dem Prozess wünschenswert gewesen. Mit der geringen Einbindung geht eine ebenfalls geringe Rezeption der Arbeit der Expertenkommission durch die Kommunen einher. Darüber hinaus traten die Kommunen als Adressaten von Empfehlungen kaum explizit in Erscheinung, auch wenn sich einige der Empfehlungen an die Politik und damit implizit auch an die kommunale Ebene richten.

Diese indirekte Ansprache der Kommunen wird zum einen in der Aufforderung der Expertenkommission an die Wohnungsgenossenschaften erkennbar, „sich für ihre Wohnstandorte zu engagieren und sich aktiv an der Entwicklung ihrer Städte und Gemeinden zu beteiligen“ (Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 706). Zum anderen ließen sich einige Empfehlungen, die im Themenfeld „Sicherung der Wohnungsverorgung und soziale Stabilisierung von Quartieren“ (ebenda: 675 f.) an die Politik gerichtet waren, der kommunalen Ebene zuordnen und zielten auf eine Zusammenarbeit von Kommunen und Wohnungsgenossenschaften in diesem Themenfeld. Dies betraf insbesondere die Gewährung von Bürgschaften beim Bestandserwerb, Public

Private Partnership-Projekte (PPP) zur sozialen Bestandsentwicklung und die Bereitstellung von Darlehen für Sozialhilfeempfänger zum Zweck des Anteilserwerbs.

Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften an die Politik

- Soziale Bestandsentwicklung im Rahmen von PPP
- Partnerschaft zwischen Wohnungsgenossenschaft und Kommune zur Pflege und Entwicklung von Nachbarschaften und zur Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen durch Kooperationsverträge nach dem WoFG
- Prinzip von Leistung und Gegenleistung: staatliche Wohlfahrtsleistungen für verbilligte Grundstücke, Zuschüsse für Belegungsrechte
- Modernisierung der 1950er- und 1960er-Jahre-Siedlungen

Gewährung von Bürgschaften beim Bestandserwerb

- Bürgschaften durch die öffentliche Hand für den Wohnraumerwerb im Rahmen der sozialen Stabilisierung von Quartieren

Bereitstellung von Darlehen für Sozialhilfeempfänger zum Zweck des Anteilserwerbs

- Bereitstellung von Darlehen durch die Kommune für Sozialhilfeempfängern zum Erwerb der Genossenschaftsanteile
 - Wichtige Rolle bei Übernahmen von Wohnungsbeständen
-

Wohnungsgenossenschaften werden als Partner der Kommunen bei der Pflege und Entwicklung von Nachbarschaften sowie der Integration sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen beschrieben, die durch ihre demokratische Verfasstheit bürgerschaftliches Engagement fördern (vgl. ebenda: 683). In der sozialen Bestandsentwicklung im Rahmen von Public Private Partnership (PPP) insbesondere in Bezug auf den Kooperationsvertrag nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) werden daher große Potenziale für die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Genossenschaften gesehen (ebenda: 683). Als mögliche Kooperationsfelder genannt werden die vergünstigte Abgabe von Grundstücken aus öffentlicher Hand im Kontext von Gemeinwohlbeiträgen der Genossenschaften sowie die Modernisierung von Wohnungsbeständen der Nachkriegszeit, deren Förderung der Kommune Zugang zu Belegungsbindungen verschaffen würde.

Die Gewährung von Bürgschaften zur Aufnahme kostengünstiger Darlehen beim Bestandserwerb zählt ebenfalls zu den Empfehlungen der Expertenkommission an die Politik. Zwar richtete sich diese Empfehlung zunächst an den Bund und nach der Föderalismusreform an die Länder, doch auch die Kommunen können Bürgschaften zum Bestandserwerb gewähren (ebenda: 682). Damit sollen auch Genossenschaftsneugründungen im Zuge der Privatisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen unterstützt werden (ebenda: 665).

- Weiterhin wird die Bereitstellung von Darlehen für Sozialhilfeempfänger zum Zweck des Anteilserwerbs bei Bezug einer genossenschaftlichen Wohnung genannt (ebenda: 686). Hierfür gibt es in den Kommunen – nunmehr vor allem bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) – bislang keine einheitliche Praxis. Von Bedeutung ist dies insbesondere für die Gewinnung von Mietern als Neumitglieder im Falle der Übernahme von Wohnungsbeständen.

6.3.2 Reichweite und Umsetzung der Empfehlungen an die Kommunen

Die von der Expertenkommission aufgestellten Empfehlungen zielen auf eine materielle Förderung im Rahmen kommunaler Wohnungspolitik. Nur wenige Kommunen bieten aufgrund ihrer Haushaltssituation überhaupt eigene Förderinstrumente an. Aus diesem Grund finden sich die in den Empfehlungen aufgeführten Instrumente auch nur in wenigen Fällen in der Praxis wieder, sei es die Gewährung von Bürgschaften oder die Bereitstellung zinsvergünstigter Darlehen speziell für Wohnungsgenossenschaften oder auch die Reservierung von Grundstücken. Eine Breitenwirkung der entsprechenden Empfehlung auf kommunaler Ebene ist damit nicht festzustellen.

PPP-Modelle sind dagegen als gute Beispiele in zahlreichen Kommunen bekannt. Dies gilt insbesondere für Städte, in denen Wohnungsgenossenschaften eine starke Marktposition innehaben und ein sehr weit gefasstes Verständnis von der Mitgliederförderung haben. Hier gibt es strategi-

sche Partnerschaften zwischen den Kommunen und Wohnungsgenossenschaften zur Wohnungsmarktentwicklung oder bei der Bewältigung besonderer städtebaulicher Aufgaben. Der Kooperationsvertrag nach WoFG kommt bei den beschriebenen Formen der Zusammenarbeit jedoch nur selten zur Anwendung. Insofern wurde zwar die Empfehlung der Kommission zur Entwicklung von PPP-Modellen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen aufgegriffen, sie reichen vom Bau von Spielplätzen und Sportanlagen über den Betrieb von Kitas und Seniorenwohnanlagen bis zu Leasing-Modellen für Rathäuser. In der Form ihrer Umsetzung weichen sie jedoch von den Empfehlungen der Expertenkommission ab.

In vielen Städten erlauben Haushaltssicherungskonzepte zwar keine finanzielle Unterstützung. Wohnungsgenossenschaften werden dort aber oft „moralisch gefördert und unterstützt“. Am häufigsten anzutreffen ist eine Zusammenarbeit in Form von Arbeitskreisen und anderen informellen Gesprächsrunden, in denen zwischen Kommunen, Wohnungsgenossenschaften und anderen Wohnungsunternehmen Positionen ausgetauscht und Kontakte gepflegt werden. Diese Arbeitskreise sind häufig an bestimmte Zielsetzungen gebunden, etwa an die Umsetzung des Stadtbbaus wie im Falle von Chemnitz oder an eine Steigerung des Mietwohnungsbaus wie in München. Aus diesen informellen Kontakten können auch Modellprojekte zu bestimmten Zielsetzungen entstehen, die beispielsweise die Entwicklung innerstädtischer Brachflächen durch Genossenschaften zum Ziel haben. Im Rahmen solch einer „Pflege“ der Anbieterstruktur leisten Genossenschaften ähnlich wie Baugemeinschaften oft im Sinne einer „Stadtrendite“ Beiträge zur Lösung städtebaulich schwieriger Situationen oder schaffen Wohnungsangebote, die von ausschließlich kapitalrenditeorientierten Unternehmen nicht realisiert werden.

Generell ist damit von Bedeutung, dass Kommunen Wohnungsgenossenschaften als Investoren sowohl für den Neubau als auch für den Bestand gezielt im Rahmen aktivierender Strategien ansprechen und ihnen verlässliche Rahmenbedingungen bieten. Die Bedeutung einer solchen „Wohnungspolitik ohne Geld“, nach der einige Städte (z.B. Dortmund und Bielefeld) mit großem Erfolg agieren, wurde von der Expertenkommission noch nicht vorhergesehen. Gerade in einem wachsenden Marktumfeld ist es wichtig, dass das Potenzial der Genossenschaften als Bauherren erkannt wird und entsprechende Investitionen angeregt werden. Andernfalls verlieren die Städte hier ein wichtiges Wachstumspotenzial, während zugleich die Genossenschaften strukturell in wachsenden Märkten Marktanteile einbüßen.

Eine Entwicklung, die erst nach Abschluss der Arbeit der Expertenkommission stattfand und von ihr nicht erfasst werden konnte, stellt die Ausgestaltung und konkrete Handhabung der Angemessenheitsregelung bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung dar. Die Kommunen sind hierfür seit 2005 zuständig. Die Übernahme des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für Arbeitslosengeld-II- und Grundsicherungsempfänger ist für die Genossenschaften insbesondere in strukturschwachen Regionen und einem entspannten Marktumfeld als Faktor für die Stabilisierung der Mitgliederzahlen und Leerstandsquoten bedeutsam, während sie auf der anderen Seite eine wichtige integrative Funktion übernehmen. In den Kommunen gibt es bislang keine einheitliche Praxis für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch Transferleistungsempfänger.

6.3.3 Erfahrungen bei der Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen

Aus den vorangegangenen Ausführungen wird deutlich, dass es zahlreiche Berührungspunkte zwischen der Geschäftstätigkeit und den Interessen von Wohnungsgenossenschaften und den Aufgaben der Kommunen gibt. Welche Erfahrungen auf beiden Seiten bei der Zusammenarbeit in diesen Themenfeldern gesammelt wurden, wird im Folgenden thematisiert. Grundlage hierfür ist die Kommunalbefragung 2008 durch das Difu, bei der die Antworten von 102 Vertreter/innen von Stadtverwaltungen in deutschen Kommunen über 50.000 Einwohner/innen zur Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen ausgewertet wurden (vgl. Kap. 2.6). Es wurde gefragt,

- in welcher Form Wohnungsgenossenschaften in die Stadtentwicklungsplanung eingebunden werden,

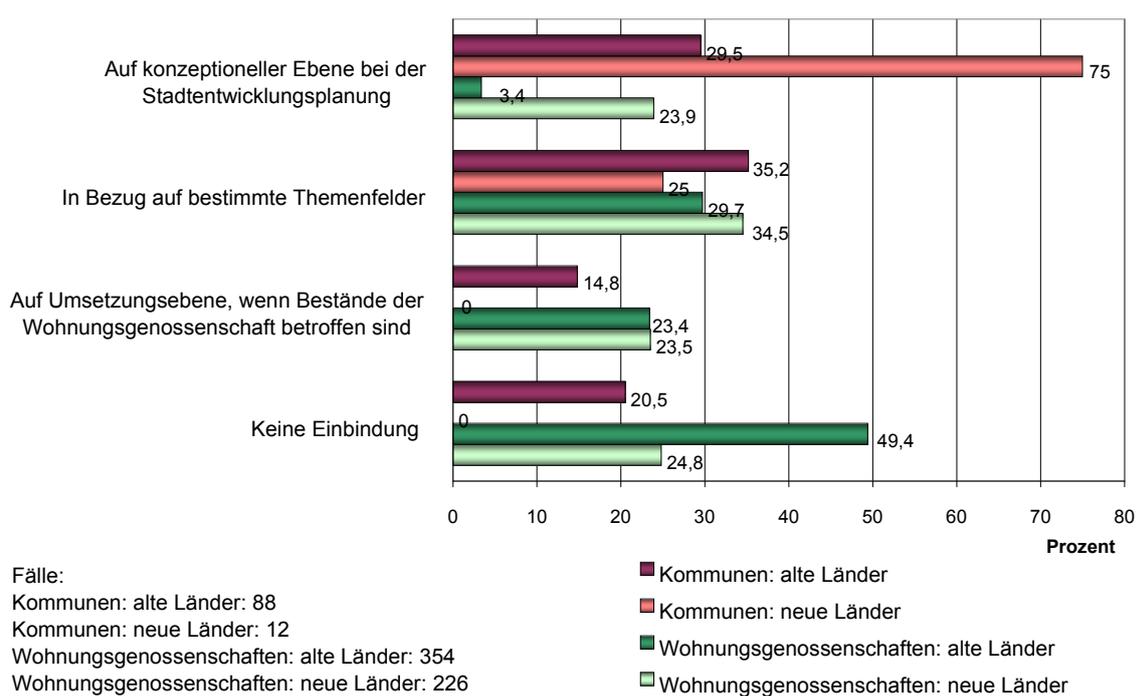
- welche Erfahrungen bei der Zusammenarbeit mit Wohnungsgenossenschaften vorliegen,
- für welche stadtentwicklungspolitischen Ziele sich die Kooperation mit Wohnungsgenossenschaften besonders gut, für welche weniger eignet sowie
- für welche Versorgungsaufgaben der Kommunen Wohnungsgenossenschaften aus ihrer Sicht einen Beitrag leisten können.

Die Antworten werden den Ergebnissen der Genossenschaftsbefragung durch das Difu gegenübergestellt, in der die oben aufgeführten Fragen spiegelbildlich gestellt wurden.

Die Einschätzungen der *Einbindung von Wohnungsgenossenschaften* in die Stadtentwicklungsplanung zeichnen ein sehr heterogenes Bild, das auch stark zwischen alten und neuen Ländern differiert (vgl. Abbildung 20). Jede fünfte Kommune gibt an, Genossenschaften nicht in die eigene Arbeit einzubinden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommunen aus den alten Ländern. Zugleich ist in den neuen Ländern eine Einbindung von Wohnungsgenossenschaften auf konzeptioneller Ebene weiter verbreitet ist als in den alten Ländern.

Aus den Befragungsergebnissen geht weiterhin hervor, dass die konzeptionelle Einbindung von Genossenschaften umso häufiger erfolgt, je größer die Stadt ist. In kleineren Städten erfolgt dagegen verstärkt eine themenbezogene Einbindung. Mittlere bis große Städte arbeiten mit Wohnungsgenossenschaften vor allem umsetzungsbezogen zusammen. In kleineren Kommunen bleibt häufiger als in großen eine Einbindung von Wohnungsgenossenschaften in Prozesse der Stadtentwicklung gänzlich aus.

Abbildung 20: Einbindung von Wohnungsgenossenschaften in die Stadtentwicklungsplanung



Datengrundlage: Kommunalbefragung 2008 durch das Difu.

Die offene Frage nach den *Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit den Genossenschaften* beantworteten viele Kommunen mit positiven Einschätzungen. Es wird ein Bild von den Genossenschaften als innovative Akteure gezeichnet, mit denen eine intensive Zusammenarbeit auf operativer Ebene gepflegt wird. Hervorgehoben wird die gegenüber anderen Wohnungsmarktakteuren stärkere Identifikation mit dem Ort. Teilweise sitzen Kommunalvertreter in den Aufsichtsgremien der örtlichen Wohnungsgenossenschaften. Sowohl in den Experteninterviews mit Vertreter/innen

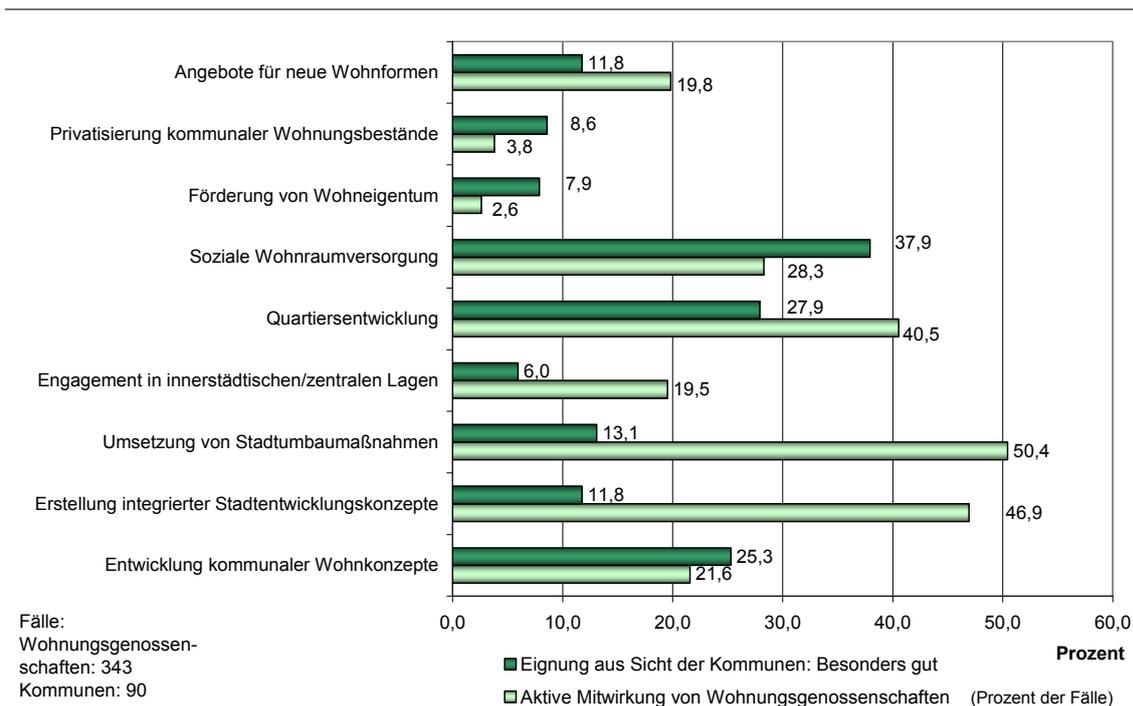
von Kommunen als auch im zweiten Fachgespräch am 9.7.2009 wurde diese Einschätzung zum Teil bestätigt. Wohnungsgenossenschaften werden als verlässliche und solide Partner geschätzt, deren Vorteile vor allem in der Kontinuität bezogen auf Personen und Handlungsstrategien liegen. Wohnungsgenossenschaften sind in der Region verwurzelt und stehen anders als andere Wohnungsunternehmen nicht in der Gefahr, von einem Investor übernommen zu werden.

Dem stehen in der Befragung Einschätzungen aus anderen Kommunen gegenüber, nach denen sich die Genossenschaften durch ein hohes Maß an Passivität, wenig Eigeninitiative und geringe Neigung zur Mitwirkung an Beteiligungsprojekten auszeichnen. Auch dies wurde in einigen Experteninterviews mit Vertreter/innen der Kommunen bestätigt. Teils werden die Wohnungsgenossenschaften als „introvertiert“ bezeichnet. Dies betrifft – unabhängig von ihrer Größe – insbesondere die alten Genossenschaften. In einigen Städten gibt es keine Wohnungsgenossenschaften oder sie spielen als Akteure eine untergeordnete Rolle.

In den Ergebnissen der Befragung werden Unterschiede in der Einschätzung von Wohnungsgenossenschaften auf Seiten der Kommunalvertreter deutlich. Dies deutet auf – sowohl positive als auch negative – Vorerfahrungen in der Zusammenarbeit und dezidierte Erwartungen an ihre Rolle als Kooperationspartner hin.

Die kommunalen Vertreter/innen sprechen der Förderung von Wohneigentum, der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände, der Innenstadtentwicklung sowie der integrierten Stadtentwicklungsplanung eine nur geringe *Eignung als Arbeitsfelder für eine Zusammenarbeit* mit den Wohnungsgenossenschaften zu.

Abbildung 21: Handlungsfelder für eine Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen (Mehrfachantworten waren möglich)



Datengrundlage: Kommunalbefragung 2008 durch das Difu und Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Stellt man diese Einschätzung den Angaben von Wohnungsgenossenschaften zur Mitwirkung in kommunalen Handlungsfeldern gegenüber (vgl. Abbildung 21), so fällt auf, dass dort zwar die Förderung von Wohneigentum sowie die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände ebenfalls eine untergeordnete Rolle spielen, die integrierte Stadtentwicklungsplanung jedoch zu den Handlungsfeldern zählt, in denen am häufigsten eine Zusammenarbeit stattfindet (vgl. Kap. 5.4.). Auch die Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen wird als Kooperationsthema geringer bewertet, als ihre Rolle als Kooperationsthema in der Praxis vermuten ließe.

Dagegen sprechen die Kommunen den Wohnungsgenossenschaften eine besonders gute Eignung als Kooperationspartner in der sozialen Wohnraumversorgung und in der Quartiersentwicklung zu.

Die Einbindung von Wohnungsgenossenschaften in die Erstellung kommunaler Wohnkonzepte wird ebenfalls positiv bewertet. Hier sind gute Praxisbeispiele im Rahmen des ExWoSt-Vorhabens „Kommunale Konzepte Wohnen“ dokumentiert²¹.

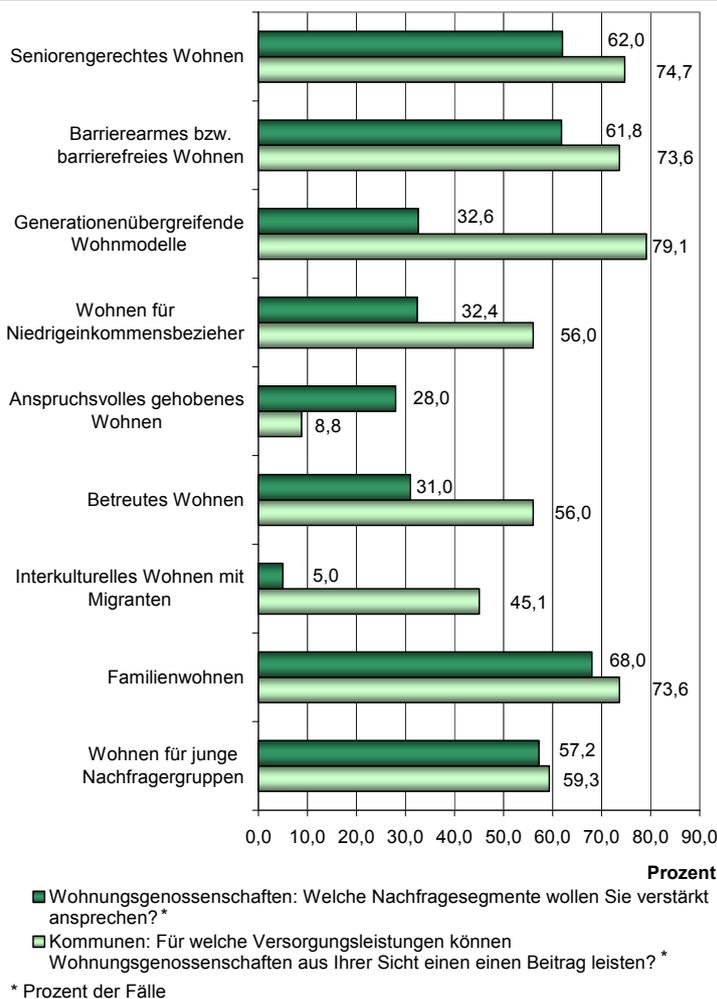
Zu den von Kommunalvertretern zusätzlich genannten Möglichkeiten für eine Zusammenarbeit zählt unter anderem die Bildung sogenannter „Housing Improvement Districts (HIDs)“, auch wenn dies in der Praxis bislang kaum eine Rolle spielt.

Wie die Ergebnisse des zweiten Fachgesprächs deutlich machen, steht hinter der Bewertung von Kooperationsfeldern eine spezifische Wahrnehmung von Wohnungsgenossenschaften in vielen Kommunen – und zwar überwiegend in den alten Ländern. Diese Wahrnehmung korrespondiert mit der Erwartungshaltung der Kommunen, nach der Genossenschaften den Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit im Marktsegment der sozialen Wohnraumversorgung haben. Dieser Erwartung läuft die verstärkte strategische Ausrichtung von einem Teil der Genossenschaften auf Marktsegmente oberhalb der sozialen Wohnraumversorgung entgegen (vgl. Kap. 5.2.2). Aus dieser Diskrepanz lassen sich auch negative Beurteilungen in der Zusammenarbeit erklären. Einerseits verlagern Genossenschaften aufgrund ihrer strategischen Neuorientierung teilweise ihren Schwerpunkt in Richtung höherwertiger Wohnungsangebote. Andererseits erhoffen sich Kommunen gerade in der sozialen Wohnraumversorgung bei rückläufigen eigenen Einflussmöglichkeiten ein stärkeres Engagement der Genossenschaften. Wohnungsgenossenschaften auf der anderen Seite möchten einen Rückzug der Kommunen aus der sozialen Wohnraumversorgung nicht kompensieren müssen.

Die hohe Wertschätzung von Wohnungsgenossenschaften bei der Erstellung kommunaler Wohnkonzepte ist dagegen als positives Signal für eine Beteiligung auf strategisch-planerischer Ebene zu werten. Genossenschaften nehmen hier eine aktive Rolle ein. Aus den Experteninterviews geht hervor, dass sie teilweise sogar den Anstoß für konzeptionelles Handeln auf wohnungspolitischer Ebene geben. So gab eine Wohnungsgenossenschaft ein Gutachten zu den Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Kommune in Auftrag, als diesem Thema in der Stadtverwaltung noch nicht die gleiche hohe Bedeutung beigemessen wurde. Die Ergebnisse der Studien zu Demografie und Haushaltsentwicklung konnten von der Stadt dann für eigene Zwecke weiterverwendet werden.

21 Ein herausragendes Beispiel hierfür stellt das im Jahr 2006 begonnene Verfahren zum „Masterplan Wohnen“ in Bielefeld dar. Unter externer Moderation wurden in gemeinsamen Arbeitsgruppensitzungen Handlungsempfehlungen unter anderem zu den Schwerpunktthemen „Quartiersentwicklung“ und „Neue Wohnformen“ erarbeitet. Vereinbart wurden außerdem Qualitätskriterien für Investitionen in den Wohnungsbau.

Abbildung 22: Versorgungsaufgaben von Wohnungsgenossenschaften aus Sicht der Kommunen und der Unternehmen (Mehrfachnennungen waren möglich)



Fälle: Wohnungsgenossenschaften: 503, Kommunen: 100

Datengrundlage: Kommunalbefragung 2008 durch das Difu und Genossenschaftsbefragung durch das Difu

Als *Schwerpunkte der Wohnraumversorgung* durch Genossenschaften (vgl. Abbildung 22) stehen aus Sicht der Kommunen wie auch in der Selbsteinschätzung der Wohnungsgenossenschaften seniorenrechtliche oder barrierearme Wohnmodelle auf der einen Seite und Wohnungsangebote für Familien und junge Nachfragergruppen auf der anderen Seite im Fokus.

Von den Kommunen noch höher bewertet werden Angebote für generationenübergreifendes Wohnen. Dieses Nachfragesegment steht bei den Wohnungsgenossenschaften seltener im Mittelpunkt, ebenso wie das Wohnen für Niedrigeinkommensbezieher. Am größten fällt der Unterschied zwischen der Einschätzung der Kommunalvertreter und der der Wohnungsgenossenschaften bei den Angeboten für interkulturelles Wohnen mit Migranten aus. Die Kommunen bewerten die Potenziale von Genossenschaften für deren Wohnraumversorgung wesentlich höher als in Bezug auf anspruchsvolles gehobenes Wohnen, während umgekehrt das Interesse für die erstgenannte Zielgruppe in den Wohnungsgenossenschaften nur gering ausgeprägt ist. Die Schaffung von Wohnungsangeboten in höheren Wohnungsmarktsegmenten hat hier etwa den gleichen Stellenwert wie bei der Versorgung von Niedrigeinkommensbezieher (vgl. auch Kapitel 5.1.2).

Aus den Befragungsergebnissen werden Differenzen zwischen der Außenwahrnehmung und der Binnensicht von Wohnungsgenossenschaften in Bezug auf deren Zielgruppenorientierung deutlich. Besonders eklatant ist der Unterschied bei der strategischen Ausrichtung auf gehobenes Wohnen,

die von einem bedeutenden Anteil der Genossenschaften bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes vorangetrieben wird. Die Kommunen sehen die Genossenschaften nur in geringem Maße als geeignet für diese Ausrichtung an. Dafür sehen sie vergleichsweise große Potenziale in der Wohnraumversorgung von Migrant*innen, die aber nur von wenigen Genossenschaften angestrebt wird. Weder das ExWoSt-Modellvorhaben noch die Einschätzung von Verbandsvertreter*innen, die die Bedeutung von Migrant*innen als Nachfragegruppe für genossenschaftliches Wohnen im zweiten Fachgespräch sowie in Expertengesprächen betonten, haben bislang etwas an dieser Zurückhaltung geändert. Allerdings ist der Stellenwert von Migrant*innen als Nachfragegruppe vor dem Hintergrund regional sehr unterschiedlicher Anteile an der Bevölkerung differenziert zu bewerten.

6.3.4 Potenziale und Grenzen der Zusammenarbeit mit Wohnungsgenossenschaften

Die kommunalen Spitzenverbände sehen eine Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen als prinzipiell empfehlenswert an. Beide Seiten würden hiervon profitieren. Als wichtige Themenfelder werden auf der Umsetzungsebene die Modernisierung von Wohnraum sowie die Stabilisierung von Quartieren benannt. In den Expertengesprächen wurde von Kooperationen bei der quartiersbezogenen Belegungssteuerung von Sozialwohnungen berichtet, mit der Problembereiche mit schwieriger Bevölkerungsstruktur „sozial stabilisiert“ werden sollten.

Als spezifisches Potenzial für die Stadtentwicklung wurden in den Experteninterviews die über die eigentliche Wohnungsversorgung hinausreichenden Angebote von Wohnungsgenossenschaften gewertet. Diese Angebote, die neben wohnbegleitenden Dienstleistungen auch Freizeit- und Kulturangebote und nachbarschaftliche Aktivitäten umfassen, sind oft nicht nur den Mitgliedern zugänglich. Hervorgehoben werden auch die Aktivierungspotenziale, die Genossenschaften in Bezug auf ehrenamtliches Engagement bieten.

Als wichtiges Merkmal von Wohnungsgenossenschaften wird der Ortsbezug der Geschäftstätigkeit genannt. Dies prädestiniert sie für eine Zusammenarbeit auf den genannten kommunalen Handlungsfeldern. Dazu zählt außerdem, sofern nötig, die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbeständen, weil damit Probleme vermieden werden, die insbesondere mit Finanzinvestoren zurzeit zu beobachten sind.

Aus den Experteninterviews geht hervor, dass die Wohnungsversorgung sozial schwächerer Mietergruppen trotz ihrer rückläufigen Bedeutung als Zielgruppe nach wie vor ein wichtiges Thema bei der Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen darstellt. Diese umfassen beispielsweise Belegungsvereinbarungen, gemäß denen die Kommune auf direkte Belegungsrechte verzichtet und diese bei den Wohnungsgenossenschaften bleiben. Solche Vereinbarungen sind für die Gewinnung neuer Mitglieder von Bedeutung.

Wichtiges, zugleich ambivalentes Merkmal von Genossenschaften ist aus kommunaler Sicht die Ausrichtung ihrer Geschäftstätigkeit auf Langfristigkeit. Dies sei in Bezug auf den Umgang mit den Mitgliedern und Beständen positiv zu bewerten, in Bezug auf die Konkurrenzfähigkeit beim Erwerb von Beständen oder Grundstücken dagegen ergäben sich daraus Nachteile. Aus diesem Grund verlören Genossenschaften in einem dynamischen Marktumfeld an Marktanteilen.

Insbesondere in einem schrumpfenden Marktumfeld wird die finanzielle Eigenbeteiligung beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen angesichts des hohen Wohnungsleerstandes von den Kommunen als Markthemmnis betrachtet. Dies, so eine in den Experteninterviews geäußerte Beobachtung, habe auch Auswirkungen auf die Stabilität von Nachbarschaften und Quartieren. Auch im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung wurden hier neue Probleme beschrieben. Ein Beispiel hierfür ist die Übernahme der Unterkunftskosten im Rahmen des Sozialgesetzbuches (SGB II). In Experteninterviews wurde geäußert, dass durch die Übernahme der Zuständigkeit für „Hartz IV“ durch die Jobcenter der kommunale Handlungsspielraum bei der Unterbringung in Genossenschaftswohnungen deutlich geringer geworden sei. Probleme träten auch bei der Übernahme von Genossenschaftsanteilen auf.

Brach liegende Potenziale werden den Wohnungsgenossenschaften durch die Kommunen schließlich in Bezug auf die Integration von Zuwanderer*innen attestiert. Die geringe Rolle, die Mig-

rant/innen in den befragten Wohnungsgenossenschaften als Mitglieder und bei der Zielgruppenorientierung spielen, untermauert diesen Kritikpunkt. Dabei werden hier seitens der Kommunen wegen ihrer demokratischer Verfasstheit und ihrer Aktivierungspotenziale erhebliche Möglichkeiten zur stärkeren Einbindung von Migrant/innen in die Wohnungsgenossenschaften gesehen. Auch in den Experteninterviews bestätigte sich, dass Migrant/innen nur selten eine vorrangige Zielgruppe von Wohnungsgenossenschaften darstellen.

Eine wichtige Erkenntnis ist die auf kommunaler Seite registrierte rückläufige Bereitschaft der Wohnungsgenossenschaften, sozialen Wohnungsbau zu betreiben. Die Wertung dieses Sachverhalts fällt unterschiedlich aus. Auch vonseiten der Kommunen wird hervorgehoben, dass das Engagement von Wohnungsgenossenschaften immer unter der Prämisse der Mitgliederförderung stehe und Genossenschaften nicht den Auftrag hätten, Kommunen ihre sozialen Lasten abzunehmen. Die Wohnraumversorgung von Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten wird klar den kommunalen Wohnungsunternehmen zugeschrieben. Zugleich wird aber der Wunsch geäußert, dass sich Genossenschaften nicht aus der sozialen Wohnraumversorgung zurückzögen. Es wird bezweifelt, dass eine Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf höherwertiges Wohnen im Mitgliederinteresse steht. In vielen Genossenschaftssatzungen ist die Förderung von Mitgliedern durch die Bereitstellung von preiswertem Wohnraum festgeschrieben. Schließlich wird die Erwartung geäußert, dass in der Außenwahrnehmung von Genossenschaften der Selbsthilfe- und Solidargedanke in den Hintergrund treten könnte. Eine solche Sicht macht deutlich, dass die Schwerpunktverlagerung hin zu höherwertigem Wohnen ein erhebliches Risiko von Missverständnissen und enttäuschten Erwartungen in sich birgt.

6.3.5 Zwischenfazit: Wohnungsgenossenschaften als Akteure am kommunalen Wohnungsmarkt

Die Expertenkommission identifizierte die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften als wichtiges Handlungsfeld. Die Kommunen waren nur in geringem Maße in die Arbeit der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften eingebunden. Daher richten sich einige der Empfehlungen lediglich implizit an die Ebene der Kommunen oder sind an Bedingungen geknüpft, die maßgeblich von den Kommunen beeinflusst werden.

Kommunen unterstützen die Wohnungsgenossenschaften in vielfältiger Form. Neben der direkten materiellen Förderung, die nur wenige Kommunen betreiben können, besteht diese Unterstützung in der Bereitstellung von Grundstücken, in der Gewährung von Bürgschaften und vor allem in der Zusammenarbeit auf informeller Ebene. Genossenschaften treten vielerorts als aktive Partner der Kommunen auf. Insbesondere in den Themenfeldern Quartiersentwicklung, Stadtumbau und Wohnraumversorgung wird ihrer Beteiligung eine hohe Wertschätzung zuteil. Besondere Potenziale werden den Genossenschaften weiterhin im Bereich der wohnbegleitenden Dienstleistungen zugeschrieben. Hervorgehoben wurde weiterhin der starke Ortsbezug von Wohnungsgenossenschaften. Wegen ihrer demokratischen Struktur und ihrer spezifischen Aktivierungspotenziale sehen die Kommunen schließlich bei den Wohnungsgenossenschaften erhebliche Potenziale für die Integration von Zuwanderern.

Die Erfahrungen der Kommunen im Umgang mit Wohnungsgenossenschaften sowie die Einschätzungen von Potenzialen und Grenzen der Zusammenarbeit zeichnen ein äußerst heterogenes Bild, das in hohem Maße von den jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Neben den allgemeinen Wohnungsmarktverhältnissen und dem Marktanteil der Wohnungsgenossenschaften trägt auch die konkrete Erfahrung auf Akteursebene zu dieser Heterogenität der Einschätzungen bei. Als Konsequenz daraus lässt sich folgern, dass Wohnungsgenossenschaften stärker als bislang den sozialen Nutzen ihrer Geschäftstätigkeit für die gesamte Kommune herausstellen sollten.

Ein wichtiges Hemmnis und potenzielles Feld für Konflikte und Enttäuschungen stellt die Divergenz zwischen den Erwartungen der Kommunen hinsichtlich einer „sozialen Wohnraumversorgung“ durch die Genossenschaften einerseits und dem genossenschaftlichen Selbstverständnis sowie dem Förderauftrag gegenüber ihren Mitgliedern andererseits dar.

7. Aktivierung von Potenzialen des genossenschaftlichen Wohnens – Fazit und Ausblick

Mit der Einberufung der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften wurde das Ziel verfolgt, die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften als wichtige Akteure auf den Wohnungsmärkten und als bedeutsame Partner der Stadtentwicklung zu prüfen und zu stärken. 2004 legte die Expertenkommission Empfehlungen vor, die sich nicht nur an die Wohnungsgenossenschaften als zentrale Ansprechpartner, sondern auch an die Verbände und an die Politik richteten.

Weite Verbreitung der Empfehlungen und positive Reaktionen bei den Wohnungsgenossenschaften

Fünf Jahre nach ihrer Veröffentlichung sind die Empfehlungen in ihren Grundzügen der überwiegenden Zahl der Genossenschaften bekannt. Dieser hohe Bekanntheitsgrad sowie die positiven Reaktionen zeigen, dass die Empfehlungen der Expertenkommission von den Genossenschaften positiv aufgenommen wurden und von ihrer erfolgreichen Vermittlung gesprochen werden kann. Die große Reichweite ist vor allem auf die vielfältigen Veröffentlichungsformen und Vermittlungswege zurückzuführen. So informierten sich die Wohnungsgenossenschaften überwiegend bei Veranstaltungen der Verbände und durch die umfangreichen Veröffentlichungen. Mit diesen ist es auch gelungen, die Ergebnisse und Empfehlungen der Expertenkommission breitenwirksam zu kommunizieren, auch gegenüber den anderen Akteursgruppen.

In diesem Zusammenhang erwies sich insbesondere die Empfehlung der Expertenkommission, die Prüfungsverbände als zentrale Akteure für die Entwicklung genossenschaftlichen Wohnens einzubeziehen, als überaus erfolgreich. Den Verbänden kommt eine Schlüsselrolle nicht nur als Multiplikatoren der Empfehlungen, sondern auch in der Unterstützung der Genossenschaften bei der Umsetzung der Empfehlungen zu. Das gleichfalls formulierte Ziel, mit den Empfehlungen die Öffentlichkeit stärker für das Thema genossenschaftliches Wohnen zu sensibilisieren, ist – im Unterschied dazu – erst in Ansätzen erreicht. Die vorgeschlagenen Möglichkeiten einer Verbreitung der genossenschaftlichen Idee sind noch nicht ausgeschöpft.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Kommunikation der Empfehlungen gegenüber den Genossenschaften und ihre Breitenwirkung durchaus erfolgreich waren, externe Akteure jedoch bisher nur in ersten Ansätzen erreicht werden konnten.

Kurzer Zeitraum und in Teilen veränderte Rahmenbedingungen erschweren abschließende Bewertung der Empfehlungen

Bei der Bewertung und Interpretation der Rezeption und Umsetzung der einzelnen Empfehlungen ist zu berücksichtigen, dass sich einige der Rahmenbedingungen, unter denen die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften ihre Empfehlungen formulierte, seitdem deutlich verändert haben. Erwähnt seien beispielhaft die Föderalismusreform und ihre Auswirkungen sowie das Eigenheimrentengesetz.

Erwartet wurden auch strukturelle Veränderungen bei den Wohnungsgenossenschaften in Folge dieser veränderten Rahmenbedingungen. Hinsichtlich entscheidender Strukturmerkmale zeigten sich bei den Wohnungsgenossenschaften im Zeitraum zwischen 2001 und 2007 jedoch nur geringe Veränderungen. Insgesamt lässt sich seit 2003 eine positive Entwicklung der Marktsituation der Genossenschaften beobachten. Auch der Wohnungsneubau durch Genossenschaften ist teilweise nach wie vor intensiv. Zahlreiche finanzkräftige Genossenschaften investierten zuletzt wieder verstärkt in den Wohnungsneubau. Eine Ausweitung des Angebots erfolgt auch durch gezielte Bestandsübernahmen, z.B. kommunaler Bestände. Investitionen im Bereich der Modernisierung/Instandsetzung von Wohnraum haben ebenfalls zugenommen. Besonders hervorzuheben ist die feststellbare Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Genossenschaften in den neuen Ländern, insbesondere durch die umfangreiche Rückbautätigkeit, die Verringerung von Leerstän-

den und die Verbesserung der bilanziellen Situation. Auch der Ende der 1990er-Jahre eingetretene Mitgliederrückgang schwächte sich ab. Für die nahe Zukunft sind allerdings neue Herausforderungen durch den demographischen Wandel, durch sozialstrukturelle Veränderungen wie auch veränderte Anforderungen an die Wohnungsqualität zu erwarten – sowohl in den alten wie auch den neuen Ländern.

Neben diesen veränderten Rahmenbedingungen ist bei der Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission vor allem der kurze Zeitraum seit der Verabschiedung der Empfehlungen und insbesondere seit Inkrafttreten der Novelle des Genossenschaftsrechts sowie des Eigenheimrentengesetzes zu berücksichtigen. Mit Blick in die Zukunft kann davon ausgegangen werden, dass einige der Empfehlungen, denen bisher eine eher geringe Bedeutung zugesprochen wurde, perspektivisch an Akzeptanz und Relevanz gewinnen werden. Andere haben an Bedeutung verloren oder werden an Bedeutung verlieren.

Hoher Stellenwert altersgerechter Wohnformen und wachsendes Interesse an Anlageprodukten zur Altersvorsorge

In den Empfehlungen zum Handlungsfeld „Altern in Genossenschaften“ wird hervorgehoben, dass Altersvorsorge und verstärkte Angebote für ältere Menschen für die Entwicklung der Genossenschaften von besonderer Bedeutung sind. Dieser hohe Stellenwert des Themas Altersvorsorge in den Genossenschaften zeigt sich bei der Umsetzung altersgerechter Wohnformen (z.B. barrierefreies Wohnen, Wohngruppen, generationenübergreifendes Wohnen). Ihre Umsetzung vollzieht sich vor allem in der baulichen Anpassung der Bestände und der Entwicklung neuer Dienstleistungsprodukte. Sowohl der Bau altersgerechter Wohnungen als auch Angebote wohnbegleitender Dienstleistungen sind bereits von mehr als der Hälfte der befragten Genossenschaften umgesetzt oder befinden sich in der Umsetzung. Zurückzuführen ist dies auf die Mitgliederstruktur der meisten Genossenschaften. Der hohe Anteil älterer Mitglieder veranlasste bereits viele Genossenschaften, ihre Bestände barrierearm umzubauen, so dass Wohnungsgenossenschaften zu den Trendsettern gehören, die bereits heute vielfältige und attraktive Angebote für das Wohnen im Alter anbieten.

Im Unterschied dazu werden die Empfehlungen zu genossenschaftsspezifischen Wegen der Altersvorsorge zurückhaltender bewertet und erst im Ansatz umgesetzt. Den in den Empfehlungen konkret aufgeführten und in ExWoSt-Modellvorhaben erprobten genossenschaftsspezifischen Wegen der Altersvorsorge, zu denen insbesondere die Reduzierung der Wohnkosten im Alter durch den Erwerb zusätzlicher Genossenschaftsanteile gehört, wird eine noch geringe Relevanz beigemessen. Besonders Genossenschaften in schwierigen ökonomischen Situationen und unter schrumpfenden Wohnungsmarktbedingungen bewerten genossenschaftsspezifische Wege der Altersvorsorge zwar als interessant, sehen sie aber aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation als gegenwärtig nicht umsetzbar an. Ähnliches gilt für die Nutzung von Dauerwohnrechten bei der Kapitalisierung der Altersvorsorge. Gleichwohl stehen sowohl die Verbände als auch die große Mehrzahl der Genossenschaften diesem Zukunftsthema offen gegenüber.

Ein wachsendes Interesse lässt sich insbesondere in Bezug auf die Anlageprodukte nach dem Eigenheimrentengesetz feststellen. Die Aufnahme der Genossenschaften in das Eigenheimrentengesetz kann indirekt als wichtiger Erfolg der Expertenkommission gewertet werden. „Wohn-Riester“-Produkte werden als interessanter Weg zur Mitgliedergewinnung und -bindung eingeschätzt. Diese Entwicklung steht jedoch noch am Anfang, da die Nutzung angesichts des erst 2008 in Kraft getretenen Gesetzes erwartungsgemäß noch gering ist. Erst wenn weitere Erfahrungen mit dem Eigenheimrentengesetz vorliegen, wird sich die Reichweite der darauf bezogenen Empfehlungen beurteilen lassen.

Professionalisierung und Ausdifferenzierung von externen und internen Kommunikationsprozessen

In den Empfehlungen zum Handlungsfeld „Externe und interne Kommunikationsprozesse“ wird hervorgehoben, dass das genossenschaftliche Potenzial und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens durch verstärkte Kommunikation sowohl nach außen als auch nach innen besser vermittelt werden können und sollen. Als großer Erfolg und Schritt in diese Richtung ist deshalb die im Rahmen eines ExWoSt-Modellvorhabens geförderte Gründung der bundesweiten Marketinginitiative zu werten. Mit der Marketinginitiative kann der Beitrag der Wohnungsgenossenschaften zur qualitativen Versorgung mit Wohnraum in der Öffentlichkeit besser bekannt gemacht werden. Trotz der kurzen Zeit ihres Bestehens ist bereits mehr als zwei Dritteln der Wohnungsgenossenschaften diese Initiative bekannt. Die aktive Mitwirkung an regionalen Marketinginitiativen fällt im Unterschied dazu vergleichsweise gering aus: Jede dritte Genossenschaft beteiligt sich an einer der regionalen Marketinginitiativen, die seit der Expertenkommission ihre Arbeit aufgenommen haben. Ein ähnlich hoher Anteil an Genossenschaften nutzt Aus- und Weiterbildungsangebote für Mitarbeiter/innen, um diese als Multiplikatoren der genossenschaftlichen Wohnidee einsetzen zu können. Noch häufiger aber wird diese Empfehlung der Expertenkommission als nicht relevant bewertet. Daraus lässt sich jedoch nicht der Rückschluss ziehen, dass Marketingaktivitäten insgesamt für die Genossenschaften von geringer Relevanz sind.

Fast alle Genossenschaften betreiben Öffentlichkeitsarbeit. Dabei hat vor allem das Internet als Informationsmedium an Bedeutung gewonnen. Es spielt mit Blick auf den bevorstehenden „Generationenwechsel“ bei Mitgliedern und Interessierten die wichtigste Rolle bei der Außendarstellung. Jede zweite Genossenschaft gibt außerdem eine eigene Mitgliederzeitschrift heraus. Offensives Marketing erfolgt vor allem auf schrumpfenden Wohnungsmärkten.

Interne Kommunikationsprozesse als Grundlage eines erfolgreichen Marketings nach außen verfolgen das Ziel einer stärkeren Identifikation der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft sowie einer Stärkung der inneren Mitbestimmung. Diese ist insbesondere mit Blick auf das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder von Bedeutung. Festzustellen sind dabei deutliche Unterschiede zwischen den internen Kommunikationsformen und -prozessen einzelner Genossenschaften. Dabei erkennt eine wachsende Anzahl von Genossenschaften den Stellenwert aktiver Binnenkommunikation für die eigene Weiterentwicklung, was auch zu einer Stärkung der Mitgestaltung und Mitwirkung durch die Mitglieder führt.

Markt- und Mitgliederanalysen, Bestandsbewertungen und Zielgruppenorientierung sind etablierte Bestandteile der Genossenschaftspraxis

In den Empfehlungen zur marktgerechten Weiterentwicklung wird darauf verwiesen, dass Wohnungsgenossenschaften als Akteure des Wohnungsmarktes auf die Kenntnis ihres Marktumfeldes, aber auch der Entwicklung ihrer eigenen Bestände angewiesen sind. Nur so können die aktuellen und künftigen Anforderungen an den eigenen Wohnungsbestand ermittelt und abgeschätzt werden. Dies betrifft beispielsweise Anpassungsbedarfe bei der Wohnungsausstattung, der Größenstruktur, der Erweiterung des Dienstleistungsangebotes und beim Wohnumfeld.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass der Umsetzungsgrad im Handlungsfeld marktgerechte Weiterentwicklung besonders hoch ist. Den Wohnungsgenossenschaften ist die Bedeutung der marktgerechten Weiterentwicklung für ihre Zukunftssicherung bewusst. Damit richtet sich ihr Blick noch stärker auf die Bedürfnisse der Mitglieder. Die systematische Analyse der Mitgliederdaten, die Beobachtung des Marktumfeldes und die Analyse der Wohnungsbestände zählen in der Mehrzahl der Wohnungsgenossenschaften zur regelmäßigen Geschäftspraxis. Vier von fünf befragten Genossenschaften führen eine systematische Analyse ihrer Mitgliederstruktur durch oder planen dies. Je höher der Handlungsdruck durch ein schwieriges Marktumfeld wird, desto verbreiteter ist die Nutzung dieser Instrumente. Gleichzeitig verstärken Genossenschaften als Reaktion auf die demographische Entwicklung ihre Zielgruppenorientierung und reagieren innovativ auf die Herausforderungen des Marktes: In fast allen Genossenschaften erfolgen bauliche Anpassungs-

maßnahmen im Bestand, die stärker auf potenzielle Zielgruppen ausgerichtet sind. Dabei stehen zwei Zielgruppen im Fokus genossenschaftlichen Wohnens: Senioren und junge Familien. Angesichts der Altersstruktur der Mitglieder stehen Angebote für seniorengerechtes Wohnen im Vordergrund von Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Gleichzeitig versuchen viele Wohnungsgenossenschaften angesichts überdurchschnittlicher „Alterung“ in der Mitgliederstruktur ihre Attraktivität für junge Familien zu erhöhen. Ein erheblicher Anteil der Wohnungsgenossenschaften plant die Einrichtung zusätzlicher Wohnungsangebote. Am häufigsten aber werden Modernisierungsmaßnahmen im Bestand konzeptionell vorbereitet.

„Bereitstellung von Wohnraum“ als wichtigste Maßnahme zur Mitgliederbindung

Die Erschließung neuer Marktsegmente und Zielgruppen in den Genossenschaften dient der Mitgliederbindung und -gewinnung. Häufig steht dies im Zusammenhang mit einem schwierigen Marktumfeld und erhöhtem Leerstand. Dass diese Strategien erfolgreich sind, wird daran ablesbar, dass der überwiegende Teil der Genossenschaften die eigene Situation als besser einschätzt als die der im Marktumfeld aktiven Akteure. In diesem Zusammenhang sehen Genossenschaften in der „Bereitstellung von Wohnraum“ die wichtigste Maßnahme zur Mitgliederbindung.

Unterschiedlich bewertet wird der Stellenwert der Mitgliederdemokratie für die Mitgliederbindung. In regionaler Hinsicht fallen die ostdeutschen Genossenschaften und hinsichtlich anderer typusbildender Merkmale vor allem junge und kleine Genossenschaften durch eine überdurchschnittlich hohe Bewertung der Bedeutung von Mitgliederdemokratie auf. Als entscheidende Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens werden zudem die Ausrichtung der Geschäftspolitik an den Interessen der Mitglieder, das lebenslange Nutzungsrecht sowie der Schutz vor Verkauf und Eigenbedarfskündigungen bewertet. Der Aspekt des „sicheren Wohnens“ erhält damit bei der Mitgliederbindung einen herausragenden Stellenwert.

Optimierung der Finanzstruktur im Zentrum der Aktivitäten, Zurückhaltung bei der Umsetzung genossenschaftsspezifischer Instrumente

Die Empfehlungen der Expertenkommission zur Optimierung der Finanzstruktur stoßen auf große Resonanz bei den Wohnungsgenossenschaften: Über die Hälfte gibt an, sie bereits umgesetzt zu haben. Allerdings zeigt sich ein deutliches Größengefälle: Je größer die Genossenschaft ist, desto besser sind die Voraussetzungen für eine gezielte Verbesserung der Finanzsituation. Besonders von Genossenschaften mit hohem Leerstand werden die Empfehlungen zur Verbesserung der Finanzstruktur hoch bewertet.

Ganz überwiegend nutzen Genossenschaften die „klassischen“ Wege der Finanzoptimierung. Ergänzende genossenschaftsspezifische Instrumente wie die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile, die Einrichtung von Spareinrichtungen, die Hereinnahme hybriden Kapitals über Genussrechte oder stille Beteiligungen nutzt jede vierte Wohnungsgenossenschaft zur Stärkung der Finanzsituation. Offen für diese genossenschaftsspezifischen Innovationen bei der Finanzierung sind vor allem junge Genossenschaften, die oft unterkapitalisiert sind.

Wachsendes Interesse an einer stärkeren Zusammenarbeit zwischen aktiven Kommunen und engagierten Genossenschaften

Im Handlungsfeld Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Genossenschaften formulierte die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften keine konkreten Empfehlungen, deren Relevanz und Umsetzungsgrad überprüft werden könnte. Sie stellte jedoch die besonderen Leistungspotenziale heraus, die Wohnungsgenossenschaften im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik, der Stadtentwicklung und des Stadumbaues aufweisen und verwies damit auf die hohe Bedeutung der Zusammenarbeit für beide Seiten. Ausgeführt wird, dass sich Wohnungsgenossenschaften wegen des lokalen Bezugs ihrer Unternehmenstätigkeit stärker an der Quartiers- und Stadt-

entwicklungsplanung beteiligen sollten. Begründet wird dies vor allem mit den oftmals übereinstimmenden Zielen für eine Quartiers- und in Teilen auch Stadtentwicklung. Eine somit naheliegende intensivierte Zusammenarbeit von Kommunen und Genossenschaften setzt jedoch auf beiden Seiten engagierte Akteure voraus. Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung der Genossenschaften und der Kommunalbefragung 2008 zeigen übereinstimmend, dass sowohl seitens der Kommunen die Potenziale der Genossenschaften für die Stadtentwicklung gesehen werden als auch auf Seiten der Genossenschaften die Bereitschaft besteht, sich über die Entwicklung der eigenen Bestände hinaus „im Quartier“ zu engagieren, jedoch regional unterschiedlich ausgeprägt.

Insgesamt ist ein wachsendes Interesse an einer stärkeren Zusammenarbeit feststellbar. Dieses Interesse konzentriert sich bisher auf die Mitwirkung von Genossenschaften an der Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte sowie die Umsetzung von Maßnahmen beim Stadtbau und der Quartiersentwicklung. Der hohe Anteil der Genossenschaften in den neuen Ländern, die in die Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte und die Umsetzung von Stadtbauaumaßnahmen einbezogen sind, verweist auf den Stellenwert des Bund-Länder-Programms „Stadtbau Ost“ als Impulsgeber für die Entwicklung von Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Genossenschaften. In den alten Ländern konzentriert sich die Kooperation darüber hinaus bisher auf die soziale Wohnraumförderung und Vereinbarungen zu Belegungsrechten.

Zügige Umsetzung der Änderungen des Genossenschaftsgesetzes

Im Zuge der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes legte die Expertenkommission einige Änderungs- und Verbesserungsvorschläge vor. Diese Empfehlungen wurden im Gesetzgebungsverfahren zu der im August 2006 in Kraft getretenen Novelle des Genossenschaftsgesetzes weitestgehend berücksichtigt. In der Bewertung der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes zeigt sich, dass die einzelnen Änderungen auch aufgrund des erst kurzen Anwendungszeitraums im genossenschaftlichen Alltag noch keine große Bedeutung erlangt haben. Gleichwohl wurden bereits in der überwiegenden Mehrheit der Genossenschaften Neuregelungen in die Satzung aufgenommen. Die Erleichterungen durch die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes, die auf die Empfehlungen der Kommission zurückgehen, werden von den Wohnungsgenossenschaften je nach ihren situationsbedingten Erfordernissen aufgegriffen und insgesamt begrüßt. Sie können in ihren Wirkungen jedoch nur mittel- bis langfristig eingeschätzt werden. Eine Reihe der neuen Instrumente wie z. B. die Festlegung eines Mindestkapitals oder investierende Mitglieder sind für die Sparte der Wohnungsgenossenschaften von geringerer Bedeutung als für andere Genossenschaftsarten. Von den Änderungen werden zum jetzigen Zeitpunkt vor allem die Übertragbarkeit von Geschäftsguthaben und die Einschränkung bei deren Auszahlung sowie die Erweiterung des Förderzweckes (z.B. auf soziale Zwecke) als bedeutsam eingeschätzt.

Vielfalt der Genossenschaftslandschaft spiegelt sich in unterschiedlichem Umgang mit den Empfehlungen

Den Genossenschaften wurden mit den Empfehlungen der Expertenkommission zahlreiche Anregungen gegeben, die sie in die genossenschaftliche Praxis umsetzen konnten. Auf die teilweise neuen Herausforderungen sollten genossenschaftsspezifische Antworten gefunden werden und der jeweiligen Gruppe der Genossenschaften angepasste Umsetzungsmöglichkeiten entwickelt werden. So agieren junge, zumeist kleine Genossenschaften anders als langjährig bestehende Genossenschaften westdeutscher Prägung. Große Genossenschaften in Ostdeutschland unterscheiden sich deutlich in ihren Schwerpunktsetzungen und ihrem Profil von Genossenschaften auf wachsenden Märkten in Westdeutschland.

Die Vielfalt der Genossenschaften zeigt sich auch in der unterschiedlichen Rezeption der Empfehlungen. Die befragten Genossenschaften griffen auf unterschiedliche Informationsmedien zurück, mit denen die Ergebnisse der Expertenkommission verbreitet wurden (Veröffentlichungen, Broschüren, Artikel, Veranstaltungen etc.). Noch deutlicher zeigt sich die Ausdifferenzierung der Genossenschaftslandschaft bei der unterschiedlichen Bewertung der Relevanz und Umsetzung

der Empfehlungen. Beispielsweise fühlen sich junge, zumeist kleine Genossenschaften einerseits in geringerem Maße von den Empfehlungen angesprochen, andererseits legen sie aber besonderes Augenmerk auf innovative Finanzierungsinstrumente wie zusätzliche Geschäftsanteile der Mitglieder, Fördermitgliedschaften und die Aufnahme investierender Mitglieder. Ein unterschiedlicher Umgang mit den Empfehlungen erfolgt zudem in Abhängigkeit von der Größe der Genossenschaften. Bei Genossenschaften mit großen Wohnungsbeständen ist insgesamt eine höhere Akzeptanz von Instrumenten zu verzeichnen, die zu einer professionellen Geschäftsführung als Wirtschaftsunternehmen zu zählen sind, z.B. Marktanalyse, Marketing nach innen und nach außen. Gleichzeitig sind sie häufiger in Prozesse der Stadtentwicklung eingebunden. Eine weitere wichtige Unterscheidung erfolgt entlang der Marktsituation. Genossenschaften in einem ungünstigen Marktumfeld zeichnen sich beispielsweise durch intensiveres Marketing aus. Schließlich ist auf die besondere Situation von Genossenschaften mit hohen Leerständen hinzuweisen. Von diesen werden strategische Konzepte als besonders wichtig angesehen.

Die unterschiedlichen Gruppen von Genossenschaften gehen nicht nur mit der Umsetzung der Empfehlungen unterschiedlich um, sondern auch in Bezug auf das jeweils eigene Selbstverständnis. Zwar sind sich alle Genossenschaften über den Stellenwert der Bereitstellung von Wohnungen als wichtigste Maßnahme einig. Ostdeutsche Genossenschaften sowie junge und kleine Genossenschaften unterscheiden sich in ihrer Einschätzung der weiteren Potenziale von den übrigen Genossenschaften. Insbesondere sprechen sie der Stärkung der Mitgliederdemokratie eine weit aus größere Bedeutung zu. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit einer differenzierten Ansprache der Genossenschaften und einer differenzierten Bewertung genossenschaftlicher Potenziale.

Zukünftige Herausforderungen für Wohnungsgenossenschaften

Mit der Erarbeitung, Diskussion und Veröffentlichung der Empfehlungen initiierte die Expertenkommission einen Prozess, in dessen Rahmen sich Genossenschaften, Verbände und weitere Akteure intensiv mit der Bedeutung genossenschaftlichen Wohnens sowie bedeutsamer wohnungswirtschaftlicher, städtebaulicher und soziodemographischer Fragen auseinandersetzen. Dies trug maßgeblich zur Weiterentwicklung des Genossenschaftsgedankens bei und gab einen wichtigen Impuls für die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens.

Neben dem besonderen Stellenwert, der weiterhin den Themen Finanzierung, Altersvorsorge und Marketing zukommen wird, werden die energetische und die altersgerechte Bestandsentwicklung an Bedeutung gewinnen.

Ein zentrales Ergebnis der Evaluierung ist die zu beobachtende Diversifizierung der Wohnungsgenossenschaften auch hinsichtlich des genossenschaftlichen Selbstverständnisses und der Mitgliederstruktur. In den Fokus rücken neue Marktsegmente wie hochwertiges Wohnen oder neue Zielgruppen, wofür beispielsweise der hohe Akademikeranteil bei vielen Genossenschaftsneugründungen ein Hinweis ist. Damit einher, so eine These, geht ein Wandel des Selbstverständnisses, das neben dem Auftrag der Wohnraumversorgung zunehmend auch Aspekte der Selbstbestimmung in den Mittelpunkt rückt.

Unklar ist bislang, welche Auswirkungen diese sich abzeichnende Diversifizierung von Genossenschaften auf ihre Rolle als Wohnungsmarktakeur zwischen den privaten Eigentümern und öffentlichen Wohnungsunternehmen haben wird. Denn das Außenbild der Genossenschaften ist noch immer in hohem Maße von der Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit geprägt. Hier sind Konflikte mit Akteuren aus dem genossenschaftlichen Umfeld und Irritationen absehbar, sofern dieser Wandel nicht hinreichend kommuniziert werden kann. Dem Bund sowie den kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Spitzenverbänden wird daher empfohlen, einen Dialog über die Rolle der Wohnungsgenossenschaften als Akteur in der Stadtentwicklung zu initiieren.

Die Ergebnisse der Genossenschaftsbefragung zeigen, dass die verschiedenen Genossenschaftstypen durch die Empfehlungen der Expertenkommission nicht in gleichem Maße erreicht werden konnten. Insbesondere bei kleinen und ehrenamtlich geführten Genossenschaften ist weiterer Handlungsbedarf bei der Entwicklung von Strategien zur Ansprache dieser zentralen Adressaten-

gruppe der Expertenkommission erkennbar. Die Beratungs- und Prüfungstätigkeit der wohnungswirtschaftlichen Verbände bietet hierfür möglicherweise gute Anknüpfungspunkte.

Die Rahmenbedingungen für Genossenschaftsgründungen und junge Genossenschaften haben sich seit der Arbeit der Kommission deutlich verbessert. Diese positive Entwicklung gilt es zu verstetigen. Da sie in anderen Genossenschaftssparten noch stärker ausgeprägt ist, sind weitere Anstrengungen zur Stärkung des genossenschaftlichen Sektors am Wohnungsmarkt erforderlich. Dazu zählt auch die Einbindung von Wohnungsgenossenschaften in die Wirtschaftsförderung. Während die Rolle von Genossenschaften für die Wohnraumversorgung in der Vergangenheit im Mittelpunkt des Interesses stand und ihr Beitrag zur Stadttrendite zumindest Eingang in die aktuellen Diskussionen gefunden hat, besteht darüber hinaus Forschungs- und Aufklärungsbedarf zur Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften als Wirtschaftsakteur in der regionalen Wertschöpfungskette.

Besondere Handlungsbedarfe zeichnen sich damit beim Thema „Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen“ ab. Den Wohnungsgenossenschaften wird als Akteuren auf dem Wohnungsmarkt stärkere Bedeutung zukommen (müssen). Neben der – bislang eher gering ausgeprägten – Rolle der Wohnungswirtschaft und damit auch der Wohnungsgenossenschaften bei der Integration von Zuwanderern bietet die Vergrößerung der genossenschaftlichen Bestände neue Tätigkeitsfelder. Die genossenschaftlichen Bestände liegen in den meisten Städten überwiegend entweder in Quartieren außerhalb der Innenstädte oder aber in innerstädtischen Wiederaufbauquartieren der 1950er-Jahre, so dass sich das genossenschaftliche Engagement auf diese Quartiere konzentriert. Werden Genossenschaften stärker als aktive Mitgestalter eines kommunalen Wohnungsmarktes wahrgenommen und gefordert, könnte dies auch zu einem stärkeren Einbezug von Genossenschaften in die Entwicklung von Altbauquartieren (z.B. Bestandserweiterung) sowie einer Ausrichtung der genossenschaftlichen Bestandspolitik auf die Bestände in Innenstadt- und Innenstadtrandlagen führen. Neben der Ansprache neuer Zielgruppen und Marktsegmente könnte dies in den wachsenden Regionen auch zu einer Ausweitung des Angebots durch Neubau oder durch gezielte Bestandsübernahmen führen. Voraussetzung dafür ist jedoch auch hier eine Intensivierung der Kommunikation zwischen Genossenschaften und Kommunen, um die gegenseitigen Erwartungen ermitteln und die Potenziale erkennen zu können, die für beide Seiten in einer engeren Zusammenarbeit liegen. Der Bund kann diesen Kommunikationsprozess durch die Sammlung guter Beispiele zur Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften und Kommunen bzw. mittels Modellvorhaben unterstützen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass die Expertenkommission mit der Verabschiedung der Empfehlungen und ihrer Verbreitung unter Genossenschaften, Verbänden und Politik einen wichtigen Schritt zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens gegangen ist. Zahlreiche der von ihr verabschiedeten Empfehlungen sind – teilweise nicht erst seit ihrer Veröffentlichung – wichtige Themen auf der genossenschaftlichen Agenda. Darüber hinaus hat die Expertenkommission auch wichtige Themen in die wohnungspolitische Diskussion generell und in die Wohnungswirtschaft getragen; sie hat damit auch über den Bereich der Wohnungsgenossenschaften hinaus nach „außen“ gewirkt. Gleichzeitig zeigt sich, dass noch immer Potenziale vorhanden sind, die mit Blick auf den möglichen Beitrag der Wohnungsgenossenschaften für die kommunalen Wohnungsmärkte sichtbar gemacht und erschlossen werden müssen.

8. Quellen- und Literaturverzeichnis

- Analyse und Konzepte (2007): Private Altersvorsorge bei Genossenschaften. Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile nicht ohne Risikomanagement. In: Die Wohnungswirtschaft 7/2007. Hamburg. S. 22-24.
- Analyse und Konzepte (2006): Wohnungsbaugenossenschaften. Die Marketinginitiative startet durch! In: Die Wohnungswirtschaft 10/2006. Hamburg. S. 66.
- Analyse und Konzepte (2005): Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Leerstand, höhere Ansprüche. Wohnungsbestand für den Markt fit machen. In: Die Wohnungswirtschaft 3/2006. Hamburg. S. 54 f.
- Analyse und Konzepte (2005): Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Entwicklungen der Wohnungsnachfrage. Erfolg liegt in der Analyse des regionalen Marktes. In: Die Wohnungswirtschaft 2/2005. Hamburg. S. 58-60.
- Analyse und Konzepte (2005): Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Ziele einer zukünftigen Förderung von Wohnungsgenossenschaften. In: Die Wohnungswirtschaft 1/2005. Hamburg. S. 62-65.
- Analyse und Konzepte (2004): Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Wohnungsgenossenschaften als wichtige Partner bei Stadtentwicklung und Stadtumbau. In: Die Wohnungswirtschaft 11/2004. Hamburg. S. 70-72.
- Analyse und Konzepte (2004): Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Geschäftspolitik zwischen Markt- und Mitgliederorientierung. In: Die Wohnungswirtschaft 10/2004. Hamburg. S. 62-65.
- Analyse und Konzepte (2004): Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Große Herausforderungen durch Bestands- und Bewohnerstrukturen. In: Die Wohnungswirtschaft 9/2004. Hamburg. S. 53-55.
- Analyse und Konzepte (2004): Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Die Besonderen Merkmale von Wohnungsgenossenschaften. In: Die Wohnungswirtschaft 8/2004. Hamburg. S. 60-62.
- Analyse und Konzepte (2004): Potenziale für Städte. Chancen von Wohnungsgenossenschaften in der Stadtentwicklung. In: Stadt und Gemeinde 9/2004. Burgwedel. S. 330-331.
- Analyse und Konzepte (2000): Baugenossenschaften und Stadtentwicklung. In: vhw Verbandszeitschrift 8/2000. Berlin. o.S.
- Andreae, Kerstin (2006): Informationsblatt kommunale Wohnungsverkäufe. o.O.
- Bayrisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde (Hrsg.) (1999): Sozialarbeit in der Bayrischen Wohnungswirtschaft. Neue Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen im Zuge des sozialen und demographischen Wandels. München.
- Beetz, Stephan (2007): Wohnungsgenossenschaften und Nachbarschaften. In: Informationen zur Raumentwicklung 4/2007. Bonn. S. 241-249.
- Beetz, Stephan und Barbara König (2002): Wohnungsgenossenschaften als Akteure im gesellschaftlichen Wandel. Bericht des Instituts für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität zu Berlin zur Vorbereitung der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Berlin.
- Böhm, Helene (2008): Soziale Arbeit in der Wohnungswirtschaft. Eine Betrachtung zur Verbesserung der Wohnqualität in Wohnungsgenossenschaften. Saarbrücken.
- Buhse, Heidrun (2004): Landesinitiative: Zukunftsfähige Wohnqualitäten durch neue genossenschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein. In: Wohnbund-Informationen 3/2004. München. S. 12-14
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2009): Starker Rückgang der Transaktionen großer Wohnportfolios. BBSR-Berichte Kompakt 1/2009. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007a): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Das Dauerwohnrecht nach WEG – Ein Mittel zur Umsetzung sozial gemischter Wohnungsgenossenschaften unter dem Dach Junger Genossenschaften. Forschungen Heft 126. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007b): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Weg zur Stärkung der Eigenkapitalbasis von Genossenschaften. Forschungen Heft 126 (CD-ROM). Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007c): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Gender Mainstreaming in der genossenschaftlichen Praxis. Expertise. Forschungen Heft 126 (CD-ROM). Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007d): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Kapitalsammelstelle zur Verbesserung der Eigenkapitalausstattung; Rechtliche und Organisatorische Rahmenbedingungen eines Finanzierungsmodells zugunsten von Genossenschaftsprojekten. Sondergutachten. Forschungen Heft 126 (CD-ROM). Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007e): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Kommunikationskonzept – Die „Neue“ GeWoGe eG. Forschungen Heft 126 (CD-ROM). Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007f): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Öffentlichkeitsarbeit konkret. Praxisleitfaden. Forschungen Heft 126 (CD-ROM). Bonn.

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007g): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft. Forschungen Heft 126 (CD-ROM). Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007h): Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften. Das Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau. Forschungen Heft 125. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007i): Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4/2007. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (Hrsg.) (2007): Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Forschungen Heft 124. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Altersvorsorge durch Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): Ergebnisse der 1. Projektwerkstatt im Forschungsfeld Modelle genossenschaftlichen Wohnens am 4./5. September 2005 in Halle an der Saale. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004): Fortschritte und Hemmnisse beim Vollzug des Stadtbau Ost. Unternehmensumfrage. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW), Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie e. V. (IWS) (2008): Genossenschaftspreis Wohnen 2008, Wettbewerbsbeiträge der engeren Wahl. Tischvorlage der Jury am 28. August 2008. o.O.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW), Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie e. V. (IWS) (2008): Genossenschaftspreis Wohnen 2008, weitere Wettbewerbsbeiträge. Tischvorlage der Jury am 28. August 2008. o.O.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW), Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie e. V. (IWS) (2008): Genossenschaftspreis Wohnen 2008, Wettbewerbsbeiträge. Tischvorlage der Jury am 28. August 2008. o.O.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2007): Wohnen und Bauen in Zahlen 2007. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007a): Erschließen von Genossenschaftspotentialen im Forschungsfeld Modelle Genossenschaftlichen Wohnens. Forschungen Heft 126. Bonn
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007b): Private Eigentümer im Stadtbau. Viele einzelne Eigentümer und Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtbau West? Werkstatt: Praxis Heft 47. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006): 1. Statusbericht. Stadtbau Ost – Stand und Perspektiven. Berlin.
- Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. (BzFdG) (2007): 1986 – 2006: 20 Jahre Engagement für eine demokratische Wirtschaftsform. Der Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. Berlin.
- Crome, Barbara (2007): Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung 4/2007. Bonn. S. 211-221.
- Deutscher Städtetag (DST), Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), Arbeitsgemeinschaft für Wärme und Heizkraftwirtschaft e. V. (AFWG) bei dem Verband der Elektrizitätswirtschaft e. V. (VDWohnungen), Bundesverband der deutschen Gas- und Wasserwirtschaft (BGW), Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU) (2006): Stadtbau – starke Partnerschaft für die Zukunft der Städte. Gemeinsames Positionspapier. o.O.
- Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V. (DGRV) (2006a): Neue Genossenschaften. Förderung der eG. In: PerspektivePraxis.de 3/2006. o.O. S. 8.
- Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V. (DGRV) (2006b): Novellierung des Genossenschaftsgesetzes. In: PerspektivePraxis.de 1/2006. o.O. S. 5-6.
- Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB) (2007): Privatisierung kommunaler Wohnungen. Hintergründe, Risiken und Möglichkeiten. DStGB Dokumentation Nr. 70. In: Stadt und Gemeinde INTERAKTIV 7-8/2007, Verlagsbeilage. Burgwedel.
- Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB) und Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V. (DGRV) (2004): Genossenschaften. Miteinander von Bürgern, örtlicher Wirtschaft und Kommunen. DStGB Dokumentation Nr. 40. In: Stadt und Gemeinde INTERAKTIV 9/2004, Verlagsbeilage. Burgwedel.
- Difu und IfS (2008): Deutsches Institut für Urbanistik und Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Städtebauliche Begleitforschung – Stadtbau Ost. Evaluierung des Bund-Länder-Programms „Stadtbau Ost“. Berlin.
- Eisenbeis, Ramona (2005): Interpretation des Förderauftrags von Wohnungsgenossenschaften aus heutiger Sicht. Dargestellt am Beispiel Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften. Diplomarbeit. Gutachter: Prof. Dr. Mändle, Hochschule für

- Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, eingereicht am 23.12.2005. (<http://opus.bsz-bw.de/fhnu/volltexte/2006/434/pdf/Diplomarbeit.pdf>, 01/2008)
- Esser, Ingeborg (2008): Genossenschaften sind durch „Wohn-Riester“ doppelt begünstigt. In: Die Wohnungswirtschaft 10/2008. Burgwedel. S. 24-25.
- Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften (2004): Wohnungsgenossenschaften: Potenziale und Perspektiven; Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. (Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Bearb. Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH). Berlin.
- Freitag, Lutz (o.D.): Stadtumbau Ost aus Sicht der Wohnungswirtschaft. o.O.
- Friedrich Ebert Stiftung (Hrsg.) (2007): WISO direkt. Analysen und Konzepte zur Wirtschafts- und Sozialpolitik. Warum brauchen wir kleine Genossenschaften? Bonn.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2008a): Wohntrends 2020. Wohnkonzepte, Struktur und Wohnkraft der Haushalte in Deutschland. Ein Modell für die Praxis. Schlussfolgerungen und Handlungsmöglichkeiten für die Wohnungswirtschaft. Berlin.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2008b): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2008/2009. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2007a): Arbeitshilfe 52. Die Auswirkungen der Europäischen Union auf den Wohnungs- und Städtebau in den Mitgliedsstaaten. Berlin.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2007b): GdW-Jahresstatistik 2006 – Aggregierte Daten. Wohnungsgenossenschaften. o.O.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2007c): GdW-Jahresstatistik 2006 – Aggregierte Daten. Alte Länder Wohnungsgenossenschaften. o.O.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2007d): GdW-Jahresstatistik 2006 – Aggregierte Daten. Neue Länder Wohnungsgenossenschaften. o.O.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (o.D.): Tätigkeitsschwerpunkte 2007. Stadtentwicklung und Stadtumbau, Genossenschaften. o.O.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2007e): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2007/2008. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2006a): Wohnungsgenossenschaften – Wohnen mit Zukunft. Potenziale und Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens. GdW-Papier 72. Berlin.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2006b): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2006/2007. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2006c): Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland – wirtschaftlicher Erfolg durch Innovationen. Innovationsaktivitäten der Branche: Bedeutung, Handlungsfelder und aktuelle Trends. GdW Branchenberichte 2. Berlin.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2005a): Stadtumbau Ost – Herausforderung für die Städte und die Wohnungswirtschaft. Bilanz – Ziele – Maßnahmen. o.O.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2005b): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2005/2006. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2005c): Die Stadt will kommunalen Wohnungsbestand erhalten und unterstützt Wohnungsgenossenschaften besonders. Interview mit OB C. Ude. In: Münchner Mieter Magazin 9/2005.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2004a): GdW Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung von EU-Richtlinien in nationales Steuerrecht und zur Änderung weiterer Vorschriften. o.O.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2004b): Strategiekonzept zur Umsetzung der Empfehlung der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Stellungnahme und Empfehlung der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften im GdW zum Bericht der Expertenkommission. Berlin.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2004c): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2004/2005. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2004d): Wohnungsgenossenschaften – Rechts- und Wohnform der Zukunft; Stellungnahme des GdW zum Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Berlin
- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2003): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2003/2004. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.

- Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2000): Wohnungsgenossenschaften und wohnungswirtschaftliche Innovationen. Vorbildliche Projekte deutscher Wohnungsgenossenschaften. GdW Schriften 50. München.
- Göschel, Albrecht (2006): Städtebau und demographischer Wandel – Status quo und Perspektiven, in: BauWohnberatung Karlsruhe, Schader-Stiftung (Hrsg.): Neues Wohnen fürs Alter. Frankfurt/M. S. 18-37.
- Haas, Winfried, Elke Koch und Ines Senftleben (2007): Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG – ein Netzwerk zur nachhaltigen Verbesserung der Lebensbedingungen in Stadtteil. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 4/2007. Bonn. S. 251-261.
- Habermann-Nieß, Klaus, und Kristen Klehn (2007): Der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 4/2007. Bonn. S. 223-232.
- HSG Nordbank (2005): Branchenstudie Immobilien. Der German Real Estate Investment Trust (REIT) und der deutsche Immobilienmarkt. o.O.
- Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (IZT) (2006): Nachhaltige Wohnungswirtschaft. Berlin.
- Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (IZT) (2004): Nachhaltige Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft. Berlin.
- Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) (2005): Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte. o.O.
- Jekel, Gregor, Franciska Frölich von Bodelschwingh, Hasso Brühl und Claus-Peter Echter (2010): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt. Edition Difu – Stadt Forschung Praxis Bd. 8. Berlin.
- Jekel, Gregor, und Franciska Frölich von Bodelschwingh (2008): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt – Wohnungsangebot, Anbieterstrukturen und die Bedeutung neuer Wohnformen für die Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften (DfK), Heft 1/2008. Berlin.
- Jekel, Gregor (2007): Vorstudie zur Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“. Berlin.
- Julius-Maximilians-Universität Würzburg, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät, Betriebswirtschaftliches Institut (Hrsg.) (2008): Bedürfnisstrukturen für Beratungs- und Prüfdienstleistungen deutscher Genossenschaften. Auswertung einer Umfrage unter deutschen Genossenschaften. Forschungsberichte des Betriebswirtschaftlichen Instituts. Würzburg.
- Kessler, Jürgen (2006): VnW Genossenschaftsforum unter dem Motto „Starke Genossenschaften in schwierigen Zeiten“. In: Magazin des VnW und des VdW Niedersachsen Bremen 2/2006. Stadtdendorf. S. 5.
- Klaus Novy Institut (2006): (Zum) Vortrag Angelika Simbriger vom Klaus Novy Institut auf der Abschlussveranstaltung des ExWoSt-Forschungsfeldes „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ am 19.10.2006 in Berlin.
- Klaus Novy Institut (2005): Erste Projektwerkstatt im Forschungsfeld Modelle genossenschaftlichen Wohnens in Halle an der Saale am 4./5. September 2005. Ergebnisse der Projektwerkstatt (<http://kni.de/docs/Genossenschaftspotentiale/werkstatthalle.pdf>, Abruf 8.10.2008).
- Korte, Otto, und Hans-Jürgen Schaffland (2006): Erfolgsgeschichte fortschreiben. Änderungen im Genossenschaftsrecht sollten wirtschaftlichen Stellenwert der eG stärken. In: BI 3/2006. o.O. S. 74-78.
- König, Barbara (2007): Herausforderungen der Stadtentwicklung: Wohnungsgenossenschaften und Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände. In: Informationen zur Raumentwicklung 4/2007. Bonn. S. 233-240.
- König, Barbara (2004): Stadtgemeinschaften: das Potential der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung. Berliner Schriften zur Kooperationsforschung Bd. 8. Berlin.
- Marburg, Martin (2006): Finanzierungsstrategien/Alternative Finanzierungen für Genossenschaften nutzbar machen. Berlin.
- Mayrdorfer, Oliver (2007): Praxisbeispiel Kooperation genossenschaftliche Spareinrichtung. In: Die Wohnungswirtschaft 6/2007. Hamburg. S. 54-56.
- Narten, Renate, und Ulrike Scherzer (2007): Vermeidung von Leerständen durch Wohn- und Serviceangebote für ältere Menschen. Stuttgart.
- Petersen, Claus, und Wolfgang Ronneberger (2008): Genossenschaften: Königsweg zur Wohnungsprivatisierung? In: Immobilien-Manager 5/2008. Köln. S. 12-13.
- Ringle, Günther, und Iris Beuerle (2008): Bürgerschaftliches Engagement von Wohnungsgenossenschaften. In: Die Wohnungswirtschaft 9/2008. Hamburg. S. 70-71.
- Rose, Helmuth (2008): Statusgemischte Bau- und Wohnprojekte – Wagnis und Chance zugleich. In: Die Wohnungswirtschaft 10/2008. Hamburg. S. 70-71.
- Schlelein, Bettine (2007): Wohnungsgenossenschaften Kooperationspotentiale. Aachen.
- Schmidt, Peter (2002): Für wen sollen Genossenschaften bauen? In: Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich: Wohnen in Zürich. Stadtblick 6. Zürich. S. 9-10.

- Schöning, Werner (1995): Wohnungsgenossenschaften in den neuen Bundesländern. Eine Unternehmensform im Zeichen kooperativer Tradition, transformationsgeprägter Gegenwart und zukünftigen Förderungspotentials. Regensburg.
- Schumacher, Julia (2005): Wohnungsbaugenossenschaften als Baustein der sozialen Stadterneuerung Berlins. Dargestellt am Beispiel der Mietergenossenschaft Bremer Höhe eG. Wissenschaftliche Hausarbeit zur ersten Staatsprüfung für das Amt des Studienrats. Gutachterin: Prof. Dr. Schulz, Humboldt-Universität zu Berlin.
- Theurl, Theresia, und Rolf Greve (Hrsg.) (2001): Genossenschaftsrecht in Europa. Diskussionsbeiträge zur Reform des Genossenschaftsrechts in Deutschland. Münsterische Schriften zur Kooperation Bd. 52. Münster.
- Tornow, Britta (2007): Wohnungsgenossenschaften in Dänemark – Akteure in der sozialen Quartiersentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung 4/2007. Bonn. S. 263-274.
- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (VbW) (o.D.): Jahresbericht 2004. Waiblingen. S. 28.
- Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen) und Verband der Wohnungswirtschaft Südwest (VdW Südwest) (2008): Kooperationen und Netzwerke von Wohnungsgenossenschaften. Arbeitshilfe des VdW Rheinland Westfalen und VdW Südwest. o.O.
- Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen) und Verband der Wohnungswirtschaft Südwest (VdW Südwest) (2004): Verbandsmagazin. Themen Trends und Fakten zur Wohnungswirtschaft für Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Dillingen/Saar. S. 19-20.
- Verband der Wohnungswirtschaft Südwest (VdW Südwest) (2005): Jahresbericht 2004/2005. Wohnen in einem attraktiven Umfeld. (http://www.vdwsuedwest.de/fileadmin/www.vdw-sw.de/downloads/Bericht_2005.pdf, Abruf 8.10.2008)
- Verband der Wohnungswirtschaft Südwest (VdW Südwest) (2004): vdw intern. Zeitschrift des VdW Südwest. 5-6/2004. o.O. S. 3.
- Verband der Wohnungswirtschaft Südwest (VdW Südwest) (o.D.): Leben und Wohnen. Wohnen und Leben. Jahresbericht 2005/2006. Kamp-Lintfort. S. 9.
- Verband der Wohnungswirtschaft Südwest (VdW Südwest) (o.D.): Wohnen in einem attraktiven Umfeld. Jahresbericht 2004/2005. Kamp-Lintfort. S. 10.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VnW) (2007): Infobrief. Informationsdienst für Kleingenossenschaften Nr. 6/2007. o.O.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VnW) (2006): Infobrief. Informationsdienst für Kleingenossenschaften Nr. 5/2006. o.O.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VnW) (2006): Infobrief. Informationsdienst für Kleingenossenschaften Nr. 4/2006. o.O.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VnW) (2006): Infobrief. Informationsdienst für Kleingenossenschaften Nr. 3/2006. o.O.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VnW) (2006): Magazin des VnW und VdW Niedersachsen Bremen. 1/2006. Stadtoldendorf.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VnW) (2005): Infobrief. Informationsdienst für Kleingenossenschaften Nr. 2/2005. o.O.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VnW) (2005): Infobrief. Informationsdienst für Kleingenossenschaften Nr. 1/2005. o.O.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VnW) und Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw Niedersachsen Bremen) (2006): VnW Magazin 1/2006. o.O.
- Wegener, Bärbel (2008): Neuer Imagefilm und Relaunch der Wohnungsdatenbank stärken Synergien. Neue Projekte der Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften. In: Die Wohnungswirtschaft 9/2008. Hamburg. S. 70-71.

Präsentationen zu Vorträgen

- Boehme (2007): Präsentation zum Vortrag: Die Genossenschaft als Alternative beim Verkauf kommunaler Wohnungen. Forum Wohnungswirtschaft, L-Bank Stuttgart am 18.10.2007.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2007): Präsentation zum Vortrag: Kommunen im Erfahrungsaustausch zur Wohnungsmarktbeobachtung. Eine Einführung in die Themen der Arbeitsgruppen des BBR in Frankfurt.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2006): Präsentation zum Vortrag: Bundesweite Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen in Hannover.

- Fachausschuss Fusionen des VSWG e.V(o.D.): Präsentation zum Vortrag: Fusion der Königsweg? Die Geschichte der Genossenschaften ist auch eine Geschichte der Verschmelzungen. o.O.
- Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (GdW) (2003): Präsentation zum Vortrag: GdW Forum der deutschen Wohnungsgenossenschaften. Innovativ in die Zukunft, in Würzburg.
- Institut für Genossenschaftswesen Marburg (IfG Marburg) (2006): Präsentation zum Vortrag: Neue Wege für Genossenschaften durch Kooperation. auf der Abschlussveranstaltung des ExWoSt-Forschungsfeldes „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ am 19.10.2006 in Berlin.
- Institut für Genossenschaftswesen Marburg (IfG Marburg), Analyse und Konzepte (2006): Präsentation zum Vortrag: Damit das Wohnen im Alter bezahlbar bleibt. Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsprojekts.
- Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) (2003): Präsentation zum Vortrag: Zukunft des Wohnens. Zukunft der Wohnungsgenossenschaften, in Würzburg.
- Initiative für natürliche Wirtschaftsordnung (INWO) (2007): Vorlesung Wohnungspolitik: Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände. Riskantes Monopoly, Verkauf von Tafelsilber oder Chance auf dauerhafte Effizienzgewinne? Sommersemester 2007 in Köln.
- Kienbaum Management Consultants GmbH (2004): Präsentation zum Vortrag: Mieter binden. Erfolge sichern. Genossenschaftsforum Rösrath.
- Publics Consultans (2006): Präsentation zum Vortrag: Der Weg zur einheitlichen Marke „Wohnungsbaugenossenschaften“ in Berlin.
- Rohte, Elvira (2006): Präsentation zum Vortrag: Vortrag zum neuen Genossenschaftsgesetz am 11.11.2006 in Hamburg.
- WOGENO eG München (o.D.): Präsentation zum Vortrag: Kapitalbeschaffung und Eigenkapitalstärkung für Genossenschaftsprojekte auf der Abschlussveranstaltung des ExWoSt-Forschungsfeldes „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ am 19.10.2006 in Berlin.
- Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland (2006): Präsentation zum Vortrag: Die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. auf der Abschlussveranstaltung des ExWoSt-Forschungsfeldes „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ am 19.10.2006 in Berlin.

Bewerbungsbeiträge von Wohnungsgenossenschaften zum KfW-Award („Europäisch Leben – Europäisch Wohnen“: Jahresthema: Gemeinschaftliches Bauen und Leben in der Stadt – Eigentum kreativ und kostengünstig gestalten)

- bauart, Freie Architekten (2008): Bewerbungsunterlagen zum KfW-Award. WOGE Nordstadt eG. Hannover.
- Baugenossenschaft Gemeinschaftliches Leben eG (2008): Bewerbungsunterlagen zum KfW-Award. Frankfurt am Main.
- Dirtheuer, Architekt, Stadtplaner (2008): Bewerbungsunterlagen zum KfW-Award, Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dachau eG. Dachau.
- Lindener Baukontor, Architektur, Stadterneuerung, ökologisch Bauen (2008): Bewerbungsunterlagen zum KfW-Award. Wohnungsgenossenschaft Ostland eG. Hannover.
- WOGE Nordstadt eG (2008): Bewerbungsunterlagen zum KfW-Award. Hannover.
- Wohnungsgenossenschaft pro gemeinsam bauen und leben eG (2008): Bewerbungsunterlagen zum KfW-Award. Stuttgart.

Internetquellen

1. Projektwerkstatt im Forschungsfeld genossenschaftliches Wohnen in Halle an der Saale am 4./5. September 2005.
<http://www.kni.de/Dokus/Genossenschaftspotentiale/werkstatthalle.pdf>; 1/2008
- Berliner Mieterverein (2004): Expertenkommission zu Wohnungsgenossenschaften. Wege in die Zukunft.
<http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0804/hauptmm.htm?http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0804/080414c.htm>; 12/2008
- Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedanken (o.D.): Wurzeln und Entstehung des Bundesvereins.
http://www.genossenschaftsgedanke.de/Bilanz_und_Perspektiven.pdf; 12/2008
- Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedanken (o.D.): Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens. Bilanz und Perspektiven.

http://www.genossenschaftsgedanke.de/Bilanz_und_Perspektiven.pdf; 10/2008

Deutscher Bundestag (2005): Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (14. Ausschuss) zum Antrag der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen – Drucksache 15/4693. Stabilisierung und Weiterentwicklung genossenschaftlichen Wohnens.

<http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/15/046/1504693.pdf>; 10/2008

Deutscher Bundestag (2005): Deutscher Bundestag. 15. Wahlperiode. Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (14. Ausschuss) zum Antrag der Fraktionen SPD und Bündnis90/Die Grünen – Drucksache 15/4043 – Stabilisierung und Weiterentwicklung genossenschaftlichen Wohnens.

<http://dip.bundestag.de/btd/15/046/1504693.pdf>; 10/2008

Freitag, Lutz (2002) auf Jahreskonferenz im Vorfeld des Verbandstages in Magdeburg am 24.10.2002.

(http://www.ibr-ne.de/IBRNews/index.php?HTTP_INDEX=&S_Submit=suchen&S_Volltext=konjunkturlokomotive&hdr=news&zg=0;
08.10.2008

Kunze, Andreas (2004): In die Falle gefördert. In: ZEIT ONLINE 18/2004: 31, <http://www.zeit.de/2004/18/G-Wobau>;
10/2008

Ridinger, Rudolf (2004). In: VdW intern – Zeitschrift des VdW Südwest Mai-Juni 2004: 3.

http://www.vdwsuedwest.de/fileadmin/www.vdw-sw.de/vi/VI_5-6_04.pdf; 10/2008

Nagler (2007): Ursachen und Auswirkungen von Entstaatlichung öffentlicher Einrichtungen auf die Stadtentwicklung im Kontext einer gesamtgesellschaftlichen Entwicklung (am Beispiel der Privatisierung der WOBÄ Dresden). Magisterarbeit, Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur (FH), Leipzig, Prof. Dr. Reichelt.

http://www.cultiv.net/cultranet/1186738160WOBÄ_Nagler_Mike_Magisterarbeit_HTWK_Leipzig.pdf; 12/2008

Magdeburger Aufruf (2004): Genossenschaften Ja!. 4. Gemeinsamer Genossenschaftstag am 5./6. Mai in Magdeburg.

<http://www.genossenschaften-ja.de/htm/2004-referate/magderkl.htm>; 12/2008

Schneider, Burghard (2005) auf dem 8. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften „Mitglieder binden und gewinnen – Informations- und Kommunikationsstrategien“.

http://www.wiwi.uni-muenster.de/06/toplinks/ifgevents/symposien/wohnungsgeno_10/material/Schneider.pdf; 02/2008

Schneider, Burghard (2004): Vortrag auf dem 6. Symposium für die Perspektiven der Wohnungsgenossenschaften „Zukunft gestalten – in Menschen und Wohnungen investieren“ am 23.11.2004 in Münster.

http://www.wiwi.uni-muenster.de/06/toplinks/ifgevents/symposien/wohnungsgeno_8/material/Vortrag%20Schneider.pdf;
12/2008

VdW Rheinland Westfalen (2006): 5. Gemeinsamer Genossenschaftstag 2006. Eröffnungsrede von Burghard Schneider.

<http://www.genossenschaften-ja.de/htm/2006/pdf/Schneider-vd.pdf>; 12/2008

VdW Rheinland Westfalen (2005): 8. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften in Münster. Eröffnungsrede von Burghard Schneider.

http://www.wiwi.uni-muenster.de/06/toplinks/ifgevents/symposien/wohnungsgeno_10/material/Schneider.pdf; 12/2008

VdW (o.D.): Das genossenschaftliche Wohnen. Eine gute Alternative zu Mietwohnung und Eigentum.

<http://www.vdw-rw.de/genossenschaften-rw/>; 12/2008

Volkens, Anette, Corinna Fischer, Andreas Karmanski, Sonja Bartelt, Harald Heinrichs (2003): Orte nachhaltiger Entwicklung: Transdisziplinäre Perspektiven. Tagungsband zum Kongress „Orte nachhaltiger Entwicklung“ 20. bis 22. Juni 2003 in Hamburg.

http://www.voew.de/download/sr_orte_ne_2003.pdf; 01/2009

wohnplus3.de (o.D.): 1904, Baugenossenschaft Hamburger Wohnen, dhu. Ein Trio nutzt seine Kompetenz. o.O.

http://wohnplus3.de/uploads/media/Gebuendelte_Kompetenz.pdf; 12/2008

Wohnraumförderung

Baden-Württemberg

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg:
<http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/wohnungswesen/121570.html>; 10/2008

L-Bank:
<http://www.l-bank.de/lbank/inhalt/meta/l-bank-profil/beratenfoerdernfinanzieren/wohnraumfoerderung.xml?ceid=108226>; 10/2008

Bayern

Bayrisches Staatsministerium des Innern:
www.wohnen.bayern.de; 10/2008

Bayern LB:
<http://www.bayernlb.de/internet/de/kunden/Immobilien/Immobilien.html>; 10/2008

Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin:
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/index.shtml>; 10/2008

Brandenburg

Ministerium des Innern Brandenburg:
<http://www.mi.brandenburg.de/cms/list.php/mi>; 10/2008

Investitionsbank Brandenburg:
http://www.ibb.de/rd/programme/226_227.php; 10/2008

BRAVORS (Brandenburgisches Vorschriftensystem):
www.bravors.brandenburg.de/sixcms/detail.php?gsid=land_bb_bravors_01.c.48142.de, 12/2009

Bremen

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa:
<http://www.bauumwelt.bremen.de/de/detail.php?gsid=bremen02.c.6171.de>; 10/2008

Bremer Aufbau-Bank GmbH:
<http://www.big-bremen.de/de/wohnungsbaufoerderung>; 10/2008

Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg:
<http://www.hamburg.de/info-center/wohnen/nofl/25068/start.html>; 10/2008

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg: <http://www.hamburg.de/start-hamburg-foerdert/152700/bausteine.html>

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt:
<http://www.wk-hamburg.de/index.php?id=mietwohnungen>; 10/2008

Hessen

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung:
http://www.wirtschaft.hessen.de/irj/HMWVL_Internet?cid=d8ead0b3a92ce07d8f84eb3fd; 10/200899ca4c1

LTH Bank für Infrastruktur:
<http://www.lth.de/hlb/generator/Sites/LTHneu/wwwroot/Menue/Foerderangebote/Wohnungswesen/hsWohnungswesen.de.html>; 10/2008

Mecklenburg-Vorpommern

Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung: http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/vm/Themen/Bau/Wohnraumfoerderung/index.jsp; 10/2008

Landesförderinstitut M-V, Geschäftsbereich der Norddeutschen Landesbank Girozentrale:
http://www.lfi-mv.de/cms2/LFI_prod/LFI/content/de/Foerderungen/Foerderwegweiser/Wohnungsbaufoerderung/index.jsp; 10/2008

Niedersachsen

Ministerium für Soziales, Frauen, Familien und Gesundheit:

http://www.ms.niedersachsen.de/master/C2768840_N13733_L20_D0_I674.html; 10/2008

N Bank:

http://www.nbank.de/Oeffentliche_Einrichtungen/Wohnraum/Wohnraumfoerderung/index.php; 10/2008

Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen:

<http://www.mbv.nrw.de/Wohnen/foerderung/index.php>; 10/2008

NRW Bank:

<http://www.nrwbank.de/de/wohnraumportal/kfw-wohnraumprogramme/>; 10/2008

Rheinland-Pfalz

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz:

<http://www.fm.rlp.de/bauen-und-wohnen/>; 10/2008

Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz:

http://www.lth-rlp.de/w1/lth-online/LeftNav/2_Mietwohnungen/index.html; 10/2008

Saarland

Ministerium der Finanzen:

<http://www.saarland.de/3961.htm>; 10/2008

Saarländische Investitionsbank AG:

<http://www.sikb.de/index.php?nav=251>; 10/2008

Sachsen-Anhalt

Ministerium für Landsentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt:

<http://www.sachsen-anhalt.de/LPSA/index.php?id=885>; 10/2008

Investitionsbank Sachsen-Anhalt:

<http://www.ib-sachsen-anhalt.de/sites/wohnung.html>; 10/2008

Sachsen

Staatsministerium des Innern:

<http://www.bauen-wohnen.sachsen.de/2319.htm>; 10/2008

Sächsische Aufbaubank:

<http://www.sab.sachsen.de/de/foerderung/index.html>; 10/2008

Schleswig-Holstein

Innenministerium Schleswig-Holstein:

http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/PlanenBauenWohnen/StaedteBauenWohnung/Wohnraumfoerderung/Foerderung__node.html; 10/2008

Investitionsbank Schleswig-Holstein:

<http://www.ib-sh.de/wohnungsbau/>; 10/2008

Thüringen

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Medien:

<http://www.thueringen.de/de/tmbIm/sw/wohnungsbau/content.html>; 10/2008

Thüringer Aufbaubank:

[http://www.aufbaubank.de/?p=3&a=show&data\[pid\]=20&#download](http://www.aufbaubank.de/?p=3&a=show&data[pid]=20&#download); 10/2008

Bund

Kreditanstalt für Wiederaufbau:

http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/Bauen_Wohnen_Energiesparen/index.jsp; 10/2008