

Wohnungsbaugenossenschaften – neue Zukunftsperspektiven für genossenschaftliches Wohnen

Veranstaltung der Hochschule Zittau / Görlitz am 27. Juni 2013

Impulsbeitrag von Jan Kuhnert

Vorstandsvorsitzender des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedanken e.V.

Aufsichtsratsvorsitzender der innova eG

Geschäftsführender Gesellschafter der KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

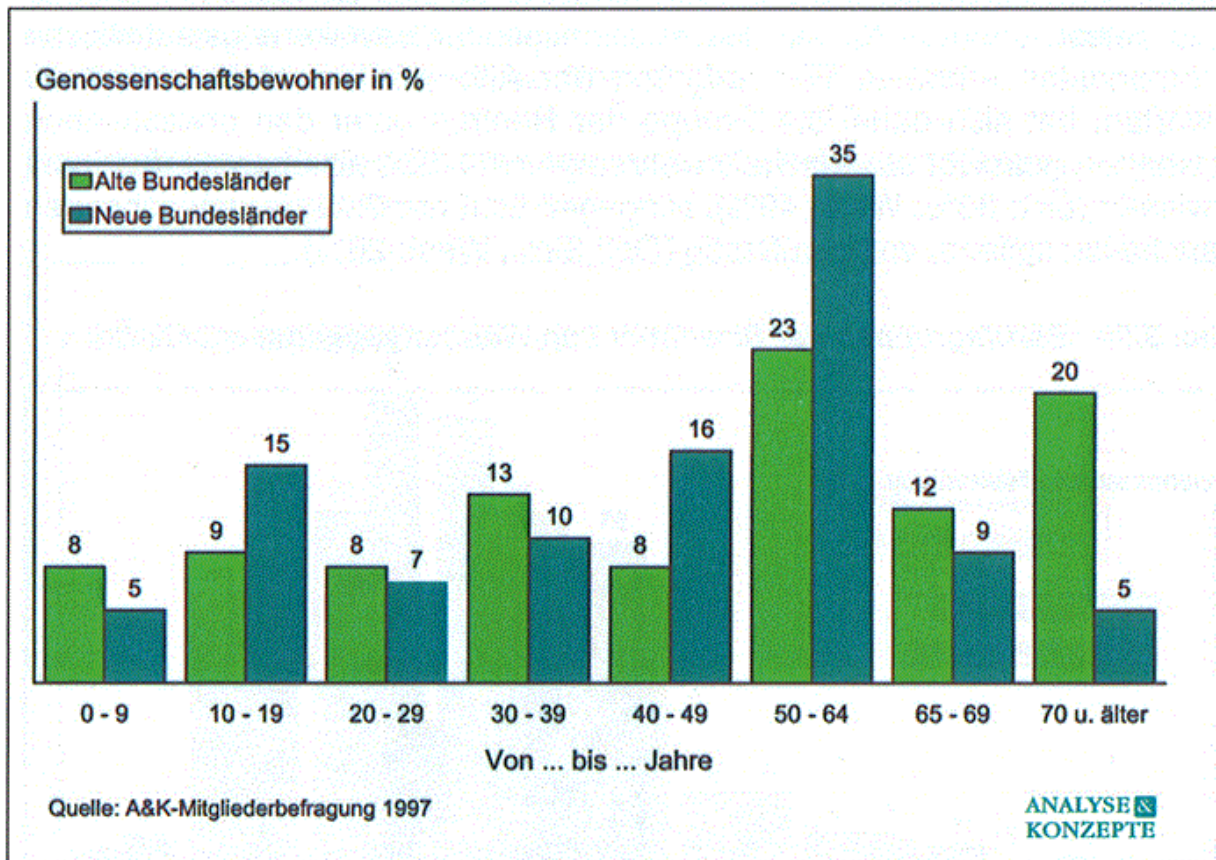
Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedanken e.V.



Ein Impulsbeitrag aus der Praxis - Übersicht

- Aktuelle Probleme der Wohnungsgenossenschaften
- Stärken der genossenschaftlichen Rechtsform
- Fragen zur innergenossenschaftlichen Demokratie
- Neue Herausforderungen im geänderten Marktumfeld

Aktuelles Problem 1: Altersstruktur



Altersstruktur der Mitglieder / Nutzerinnen und Nutzer in 1997:

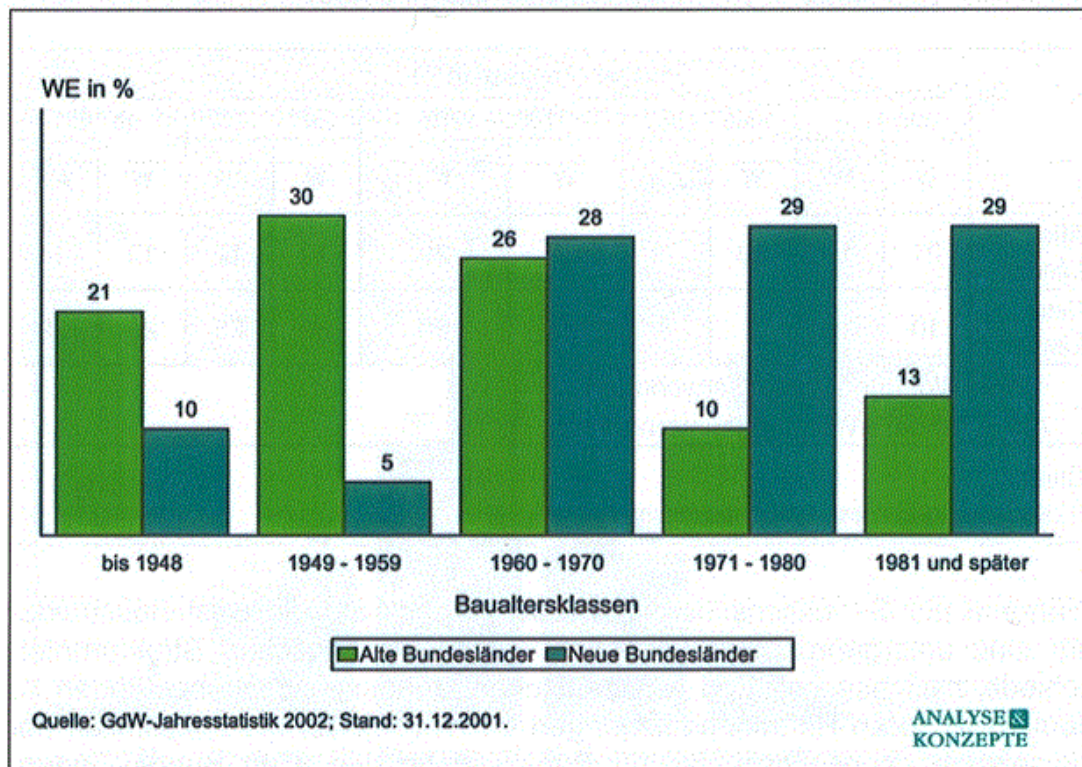
Etwa 20 Jahre älter als Durchschnittsbevölkerung

Problem: Besetzung von Ehrenämtern in der eG

(Quelle: Expertenkommission 2004, S. 169)

Aktuelles Problem 2: Immobilienbestand

Abb: 3.7 Genossenschaftlicher Wohnungsbestand nach Baualter
Wohnungsgenossenschaften im GdW



- **Problem Ost:** Punkthochhäuser am Stadtrand ohne gute Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung (für Schule, Arbeit und Arzt) → Folgen von Stadtbau Ost: Verlust von Fahrstuhlerschlossenem Wohnraum
- **Problem West:** Sehr veraltete Grundrisse und Objekte: 77 % vor 1970 gebaut
- Homogene Baujahre → gleichzeitige Neuvermietung → Modernisierung erforderlich?
Der Modernisierungsaufwand für die Zielgruppe (Wohnen im Alter) ist sehr hoch!

Quelle: Expertenkommission 2004, S..

Stärken der genossenschaftlichen Rechtsform

- Früher: „Kinder der Not“ - Renaissance in der Finanzkrise?
- Sicheres Wohnen ohne Spekulationsdruck („EK-Rendite“ 0 – 4 %): wird aber nach außen hin nicht „gelebt“ (Unterschied zu gut geführten WU?) Schutz vor verdrängender Modernisierung – aber dadurch fehlende Anpassung für nächste Generation (keine Mehrheiten in Vertreterversammlungen für strategische Modernisierung mit Mieterhöhungen)
- Sicheres Wohnen versus teilweisem Bestandsverkauf (Mobilisierung stiller Reserven für nachholende Modernisierung ohne starke Mieterhöhung – aber nur für den verbleibenden Bestand der Mehrheit): Thema für die innergenossenschaftliche Diskussion?! → Bestandsschutz der Minderheit?
- Zusätzliche Genossenschaftsanteile für preiswertes Wohnen im Alter („Wohn-Rister“): als Schutz vor künftig notwendigen Mieterhöhungen für Wohnungsmodernisierung
- Sonderrechte der eG: genossenschaftliche Rückvergütung (Konsummarken) ist Überschussbeteiligung ohne Ertragsbesteuerung und Genussrechtskapital als „Mitgliederdarlehen“ gegen Garantieverzinsung

Innengenossenschaftliche Demokratie

- Aushöhlung durch sinkende Engagement insb. jüngerer Mitglieder
- Widerspruch zwischen Selbstversorgung (der aktiven Mitglieder) und dem Versorgungsinteresse noch nicht wohnender Interessenten / Mitglieder
- Faktischer Ausstieg aus dem sozialen Wohnungsbau → keine neuen Versorgungsangebote im gebundenen Mietwohnraum
- Professionalisierung der Vorstände und der Prüfungsdruck (nach Aktienrechtskriterien): Haftungsängste der Aufsichtsräte
- „Weisungsunabhängiger“ Vorstand: Fehlentwicklung durch GenG-Novelle von 1976 (Konsequenz aus Konsum-Krise)
- Wird „Genossenschaft“ tatsächlich gelebt? Wollen Vorstände aktive Mitglieder und bieten sie Beteiligungsrechte am Verwaltungsalltag an?

Neue Herausforderungen 1

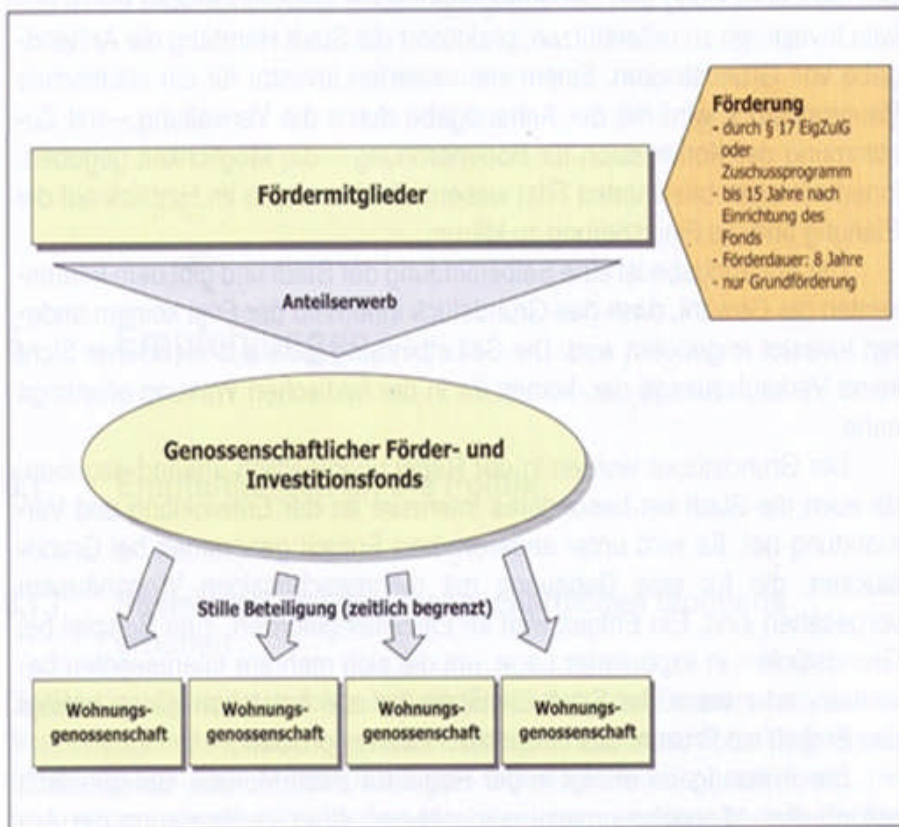
➔ Schaffung einer Instandhaltungsrücklage aus (ggf. zu versteuerndem) Überschuss: Also nicht „Gewinn“-orientiertes Handeln aber überschuss als Ziel

Mobilisierung **größerer** Kapitalsummen für die Anpassung der Bestände (bei nur geringer Erhöhung der Nutzungsentgelte) z.B. durch:

- Zusätzliche Anteile (Wohn-Rister)
- Ausbau des Spargeschäftes (starkes Anlageinteresse der Mitglieder)
Problem: Bankleiterlizenz (Dachgenossenschaft dafür möglich?)
- Mobilisierung von ethisch interessiertem privaten Vermögen und von institutionellen Anlegern für das Thema „sozial orientiertes Wohnen bei Genossenschaften“ mit
 - Genossenschaftlichem Investitionsfonds (spätere Folie)
 - Kampagne über den DGRV + GdW

Der genossenschaftliche Investitionsfonds GenoImmoInvest ©

Abb. 5.26 Modell genossenschaftlicher Förder- und Investitionsfonds



Ausgangsidee: Der Förderfonds von der **Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften** (2004, S. 669)

- Steuerliche Förderung der Anteile der Mitglieder (über 8j. Zuschuss zum Erwerb der Anteile) → und Förderung heute ohne EigZuG?
- Aktualisierter Vorschlag der Enquetekommission „Neue Finanzinvestoren im Wohnungsmarkt von NRW“
 - ethisches Investment
 - Basisausstattung durch Landeseinlage (Anteile)

„Ethisches Kapital“ sucht Anlage!

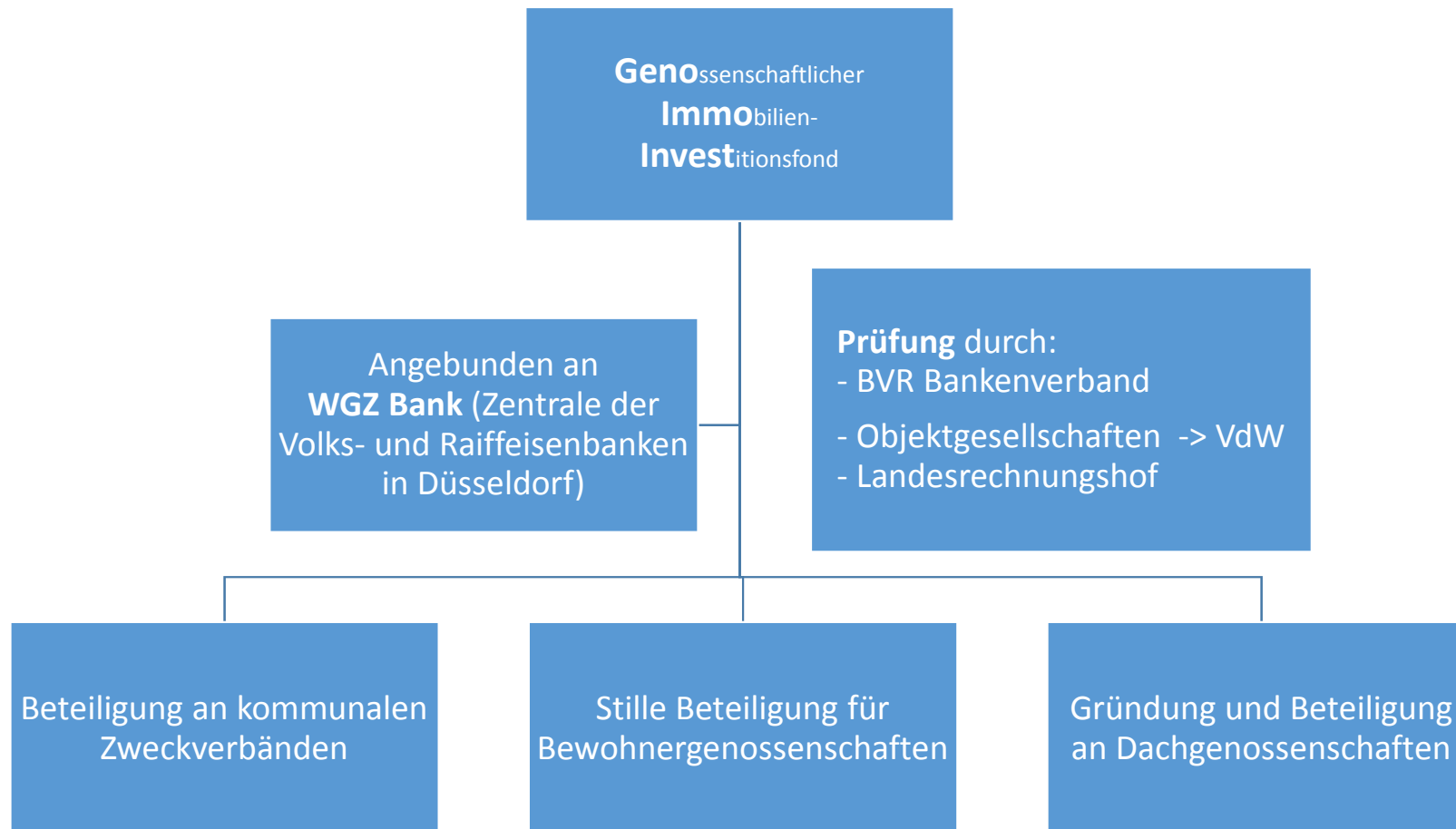


**108 Milliarden Euro von
2005 – 2012 in D**

Quelle: „Aufstieg der Bio-
banker“.

In: Der Spiegel, 22/2013
S. 69 vom 27.05.13

Aufbau des **Geno**ssenschaftlichen **Immo**bilien**Invest**itionsfonds



Quelle: eigene Darstellung, s. auch Kuhnert GenoImmoInvest 2012 Stellungnahme EK | S. 31

Neue Herausforderungen 2

- Hybridorganisationen:
 - Kommunale Wohnungsunternehmen und Verwaltungsgenossenschaften:
= öffentliche Versorgungsaufgabe (und politische Kontrolle) mit bewohnergetragener Verwaltung und Mietermitbestimmung (vgl. WohnungsGmbH der Stadt Gießen)
 - Wohnungsgenossenschaften und Energiegenossenschaften
 - Wohnungsgenossenschaften und Servicegenossenschaften (Betreuung und Pflege) auch als Dachgenossenschaften zwischen Bestandgenossenschaften sinnvoll
- Stärkung der innergenossenschaftlichen Selbstverwaltung:
 - Vom Haus(-Sprecher) über Siedlung(sbeirat) zum Unternehmen(smieterrat) („Mietermitbestimmung“ ist auch in der Genossmöglich!)
 - Selbsthilfe als Nachbarschaftshilfe senkt die Kosten (Stärkung der sozialen Kommunikation (und Kontrolle) der Übernahme von Teilen der umlagefähigen Kosten (Problem: Arbeitsrecht und Sozialversicherung)
- Mehr Selbstverantwortung spart Kosten!!!

Neue Herausforderungen 3

- Unterstützung bei Neugründungen:
 - Service der Verbände ist verbessert
 - Innova eG: Genossenschaft als Gründungsagentur für Genossenschaften
 - Beratungsförderung durch Staat und für Bestandsankauf
- Erleichterungen für kleine Genossenschaften:
 - Reduzierung des Prüfungsaufwandes durch Novelle 2006 reicht nicht!
Immer noch ca. 2/3 der bisherigen Prüfungskosten für kleine eG's
 - Keine „Gründungswelle“ trotz großen Interesse → Ausweichen in Verein
 - Kooperationsgesellschaft als „Einstiegsform“ für kleine Genossenschaften?

Jan Kuhnert

KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

Kiefkampstr. 10A * 30629 Hannover

kuhnert@kub-beratung.de * www.kub-beratung.de

BzFdG Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

vorstand@genossenschaftsgedanke.de *

www.genossenschaftsgedanke.de