

Wohnungsgenossenschaften in Baden-Württemberg

Was sind Wohnungsgenossenschaften

Wohnungsgenossenschaften (auch Wohnungsbaugenossenschaften, Baugenossenschaften, Bauvereine, Bau- und Sparvereine genannt) sind Unternehmen, die am Prinzip der Mitgliederförderung durch Selbsthilfe orientiert, insbesondere Wohnimmobilien zur Nutzung oder zum Eigentumserwerb für ihre Mitglieder beschaffen und zur Verfügung stellen bzw. darüber hinaus auch Dienstleistungen „Rund um die Immobilie“ (Wohneigentumsverwaltung, Vermittlung von Bausparverträgen u.a.) erbringen. Im einzelnen werden sie durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- ?? Wohnungsgenossenschaften werden durch **Personengruppen** gebildet, die im Bereich des Wohnens oder der Immobilienwirtschaft gemeinsame Ziele verfolgen, die Einzelpersonen nicht oder nicht ohne weiteres realisieren können. Von besonderer Bedeutung ist, dass es sich um eine **nichtgeschlossene Personenzahl oder Personengruppe** handelt und die Personenvereinigung somit grundsätzlich offen für neue Mitglieder ist. Die Zahl der Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften beträgt in Deutschland über 3,2 Millionen (rund 1.700 Personen je Genossenschaft) in Baden-Württemberg fast 350.000 Personen (rund 1.850 Personen je Genossenschaft).
- ?? Bei der **gruppenmäßigen Selbsthilfe** in der Wohnungsgenossenschaft werden gemeinsame wirtschaftliche Ziele in kooperativen Aktionen verfolgt, um eine ökonomische Besserstellung für die Mitglieder insbesondere im Wohnbereich zu erreichen.
- ?? Die Wohnungsgenossenschaft hat einen auf Dauer angelegten **Geschäfts- oder Organbetrieb** in einer bestimmten Rechtsform (i.d.R. der eingetragenen Genossenschaft), damit eine qualifizierte Bereitstellung der im Wohnungs- oder Immobilienbereich angestrebten Sach- oder Dienstleistungen erfolgen kann.
- ?? Die **Leistungsbeziehung**, die zwischen dem Geschäftsbetrieb und der Personengruppe besteht, ist von entscheidender Bedeutung für das Wesen der Wohnungsgenossenschaft. Die wirtschaftliche Nutzenstiftung für Mitglieder ist somit der entscheidende und charakteristische Grundzweck der genossenschaftlichen Betätigung.

Wichtig ist, dass nur **alle vier Merkmale zusammen** das Wesen einer Wohnungsgenossenschaft begründen.

Was sind die besonderen Merkmale der Wohnungsgenossenschaften?

Die Besonderheiten der Wohnungsgenossenschaften - vor allem in Abgrenzung gegenüber kommunalen, kirchlich- und industrieorientierten Wohnungsgesellschaften - sind in den genossenschaftlichen Geschäftsprinzipien begründet. Dabei handelt es sich um typische Elemente der Unternehmensführung in Wohnungsgenossenschaften:

- ?? Die **Mitgliederförderung durch Selbsthilfe** ist das höchste Ziel einer jeden Wohnungsgenossenschaft und bestimmt entscheidend ihr Charakteristikum und ihre Eigenart. Sie ist eine wirtschaftliche Nutzenstiftung, die sich im Sinne der Erhöhung des Spar- oder Konsumnutzens der Haushalte im Wohnbereich ausdrückt. Bei einer reinen Nutzungsgenossenschaft besteht die Mitgliederförderung in der Verschaffung eines preiswerten und sicheren Wohnens für die Mitglieder; bei einer eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft ist die preiswerte und sichere Beschaffung von Wohneigentum für die Mitglieder der Grundzweck.
- ?? Das Prinzip der **genossenschaftlichen Selbstverwaltung** (Demokratieprinzip) ist ein zentraler Organisationsgrundsatz von Wohnungsgenossenschaften. Nicht die Mehrheit des Kapitals, sondern personelle Mehrheitsentscheidungen nach dem „Eine-Person-eine-Stimme-Prinzip“ ist entscheidend für die Unternehmenspolitik. Diese demokratische Entscheidungsstruktur gilt auf der Ebene der General- bzw. Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates. Hier kann niemand aufgrund des Kapitaleinflusses dominieren, sondern es muss jeweils eine Mehrheit der Mitglieder in den verschiedenen Organen im Hinblick auf bestimmte Entscheidungsanliegen vorhanden sein.
- ?? Das **Prinzip der Selbstverwaltung in Wohnungsgenossenschaften** besteht darin, dass zum einen über die Geschäftsanteile eine Haftung der Mitglieder gegenüber der Genossenschaft besteht, zum anderen die Mitglieder und ihre Angehörigen gegenüber den Wohnanlagen und Einrichtungen der Genossenschaft im Hinblick auf eine pflegliche Behandlung und Nutzung Verantwortung tragen und letztlich über ihre Organisation - die Genossenschaftsverbände - die Möglichkeit vorhanden ist, Hilfestellung aus der eigenen Organisation - etwa bei der jährlichen Unternehmensprüfung - in Anspruch zu nehmen.
- ?? Das **Regionalprinzip** beinhaltet die Tatsache, dass die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaft grundsätzlich auf eine Kommune oder eine abgegrenzte Region ausgerichtet ist und somit eine starke Ortsverbundenheit mit den Mitgliedern, den Lieferanten und Kunden, den Kreditinstituten und der Öffentlichkeit besteht.

?? Das **genossenschaftliche Verbundprinzip** drückt aus, dass zwischen Wohnungsgenossenschaften und von ihnen gegründeten bzw. getragenen Organisationen eine gegenseitige Hilfestellung besteht. In Deutschland sind die Wohnungsgenossenschaften über die Pflichtmitgliedschaft regionalen Prüfungsverbänden angeschlossen; in Baden-Württemberg dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.. Diese Verbände üben auch die Interessensvertretung gegenüber der Politik und der Gesellschaft im Interesse der wohnungsgenossenschaftlichen Unternehmen und ihrer Mitglieder aus.

?? Das **Subsidiaritätsprinzip** ist bei Wohnungsgenossenschaften ein Organisationsfaktor, durch den eine gegenseitige Hilfestellung und -leistung innerhalb der Gesellschaft bzw. bestimmter Bevölkerungskreise begründet wird. Durch diesen Unternehmensgrundsatz wird das Recht auf Hilfe des Schwächeren (grundsätzlich des Genossenschaftsmitglieds) gegenüber dem Stärkeren (grundsätzlich dem Vermieter von Wohnungen) begründet und umgekehrt eine Pflicht des Stärkeren gegenüber dem Schwächeren. Die größeren Gemeinschaften (speziell die Wohnungsgenossenschaft) haben danach Aufgaben übernommen, denen kleinere Lebenskreise (Einzelpersonen, Familien u.a.) nicht gewachsen sind.

Auch andere Grundsätze der Geschäftsführung, etwa das Personalitäts-, das Freiwilligkeits-, das Identitäts-, Gleichheits- und Solidaritätsprinzip, sind besondere Grundsätze wohnungsgenossenschaftlicher Unternehmensführung, die in anderen Unternehmensformen der Wirtschaft nicht auftreten.

Leistungen der Wohnungsgenossenschaften

Die Leistungen der Wohnungsgenossenschaften sind aufgrund ihrer verschiedenartigen Geschäftsfelder sehr differenziert zu sehen.

?? Eine **reine Bauträger-Wohnungsgenossenschaft** erstellt möglichst preiswerte Eigenheime und Eigentumswohnungen für ihre Mitglieder, die diese im Eigentum erwerben.

?? Eine **wohnungsbezogene Dienstleistungsgenossenschaft** erstellt, verwaltet oder verkauft nicht nur Wohnungen, sondern stellt auch weitere Dienstleistungen „rund um die Wohnimmobilien“ (Verwaltung von Eigentumswohnungen für Dritte, Vermittlung von Versicherungs- und Bausparverträgen u.a.) für die Mitglieder zur Verfügung.

?? Am häufigsten tritt jedoch in Baden-Württemberg die **Vermietungsgenossenschaft** auf - häufig in Kombination mit dem Bauträgergeschäft als Vermietungs- und Eigentümerwohnungsgenossenschaft.

?? Die **Leistungen** dieser dominierenden Genossenschaftsart treten vor allem bei den

~~/~~~~/~~ Mietpreisen

~~/~~~~/~~ der Instandhaltung

~~/~~~~/~~ des Dauermietrechts

~~/~~~~/~~ des Hausmeisterservices

~~/~~~~/~~ im gepflegten Wohnen und in einem

~~/~~~~/~~ angenehmen und attraktiven Wohnumfeld

auf.

?? Die **Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung** - in Baden-Württemberg besonders stark vertreten - haben die allgemeine Organisationsstruktur und die Geschäftsprinzipien der Wohnungsgenossenschaften, betreiben jedoch als charakteristisches Geschäftsfeld die Entgegennahme von Spareinlagen der Mitglieder. Sie sind somit nach dem Kreditwesengesetz (KWG) als Banken einzustufen.

Spezielle Leistungen der Vermietungs- bzw. Nutzungsgenossenschaften

Mietpreise

Warum sind bei Genossenschaften die Mieten so erstaunlich preiswürdig? Ganz klar: Wohnungsbaugenossenschaften sind keine Unternehmen, die ausschließlich auf wirtschaftlichen Gewinn aus sind. Die Genossenschaft besteht aus ihren Mitgliedern - sie sind das Unternehmen. Überschüsse werden hier zum Wohl aller eingesetzt und fließen unter anderem in umweltgerechte Pflege und Ausbau von Wohn- und Lebensraum. Denn schließlich sind alle Bewohner durch die erworbenen Anteile an einer Genossenschaft beteiligt und haben bei Entscheidungen durchaus ein Wörtchen mitzureden. Und wer knöpft sich schon selbst eine überhöhte Miete ab!

Instandhaltung

Genossenschaftswohnungen sind keine Spekulationsobjekte, sondern Lebensraum mit höchstmöglicher Wohnqualität zu bezahlbaren Preisen. Um diese Qualität zu halten und auszubauen ist regelmäßige professionelle Pflege notwendig. Und zwar innen wie außen.

So sind die Genossenschaften beständig damit beschäftigt, kleinere und größere Reparaturen auszuführen, Fassaden und Dächer zu renovieren, oder Fenster zu modernisieren und vieles mehr. All diese Arbeiten werden sorgsam organisiert und koordiniert, so dass der Wert der Wohnanlagen für jedes Mitglied erhalten bleibt. Und zwar nicht nur bis morgen oder nächste Woche, sondern bis in die nächste Generation.

Dauernutzungsrecht

Mal angenommen, Sie ziehen in eine Genossenschaftswohnung. Dann haben Sie sich für eine Wohnform entschieden, die eigentlich genau zwischen Miete und Eigentum liegt. Sie zahlen statt der sonst üblichen Miete eine Nutzungsgebühr und besitzen Anteile an der Genossenschaft. So können Sie zum Beispiel sicher sein, dass der Einzige, der in Ihrer Wohnung Eigenbedarf anmelden kann, Sie selbst sind. Sie haben mit ihrem Einzug ein Dauernutzungsrecht erworben und sind nicht mehr so hässlichen Erscheinungen wie Vermieterwillkür und Immobilienspekulationen ausgesetzt. Sie wohnen in einer Genossenschaft also genau so lang wie Sie möchten - und keine Sekunde weniger.

Hausmeisterservice

Tropfender Wasserhahn? Stumme Klingel? Verlorener Kellerschlüssel? Kleinere Reparaturen sind bei den Genossenschaften keine große Sache, denn der Hausmeister weiß immer

Rat. Und kommt es doch mal etwas dicker, kann er schnell den richtigen Handwerker bestellen. Der Mann für alle Fälle ist auch der Ansprechpartner, wenn es um Renovierung, Umbau oder Umweltfragen geht. Er weiß, was zu tun ist - und wie. Außerdem ist er immer in Ihrer Nähe, denn schließlich ist er Ihr Nachbar - und Genossenschaftsmitglied wie Sie.

Gepflegtes Wohnen

Seniorengerechtes Wohnen hat bei den Genossenschaften Tradition. Die „Alten“ sind und bleiben wichtige Mitglieder, ihr Wissen und ihre Erfahrungen sind immer willkommen. Außerdem: Eine starke Gemeinschaft zeichnet sich auch durch die Hilfe und Unterstützung aus, die sie ihren schwächeren Mitgliedern zukommen lässt.

So können über die Genossenschaft z.B. Pflegedienst in Anspruch genommen werden. Wohnungen können so umgestaltet werden, dass sie den Alltag erleichtern. Senioren können sich selbst in Gruppen, Clubs, Tagesstätten oder Cafés organisieren, gemeinsame Hobbys pflegen, oder einfach nur zusammen etwas unternehmen, Fragen Sie Ihre Genossenschaft nach geeigneten Räumen.

Wohnumfeld und Umweltschutz

Wohnen und Leben ist nicht auf die eigenen vier Wände beschränkt. Das Drumherum ist mindestens genauso wichtig. Deshalb achten Baugenossenschaften schon in der Planung einer Wohnanlage darauf, dass der Umweltschutz und die Infrastruktur stimmen. D.h.: Neben umweltgerechtem Bau von Heizungsanlagen oder Fensterisolierungen werden Grünflächen, Spielplätze und - wo möglich - günstige Verkehrsanbindungen geschaffen. Genauso wichtig ist die Ansiedlung kleiner und mittlerer Betriebe, die die Versorgung der Mitglieder gewährleisten.

Dazu gehört der Lebensmittelladen, wie auch der Handwerksbetrieb, der Bäcker oder die kleine Kneipe um die Ecke. Alles Dinge, die Sie bei privaten Immobilien-Projekten meist mit der Lupe suchen müssen.

Welche Vorteile bietet eine Wohnungsgenossenschaft

Hinsichtlich der Überlegung, bei einer Wohnungsgenossenschaft Mitglied zu werden, ist es von Bedeutung, welche Vorteile diese im Verhältnis zu öffentlichen Wohnungsgesellschaften oder erwerbswirtschaftlichen Wohnungsunternehmen bietet. Dabei können speziell folgende Vorteile erkannt werden:

- ?? Eine **wirtschaftliche Nutzenstiftung für die Mitglieder** findet durch Wohnungsgenossenschaften in dem Sinne statt, dass diese in Vermietungsgenossenschaften mit kalkulierbarer und angemessener Miete sicher wohnen können.
- ?? Eine **Sicherung der Unternehmenssubstanz** der Wohnungsgenossenschaften ergibt sich daraus, dass Gewinne nur in angemessener Dimension (grundsätzlich eine Dividende von 4 %) ausgeschüttet werden und thesaurierte Gewinne im Unternehmen zur **Instandhaltung bzw. -setzung** verbleiben können. Es findet also keine Spekulation im Hinblick auf eine Gewinnmaximierung von Kapitalanlegern statt, sondern eine laufende Erhaltung und Verbesserung der Wohnsituation der Mitglieder.
- ?? Eine **preisgünstige Möglichkeit der Beschaffung von Wohneigentum** kann durch Wohnungsgenossenschaften deswegen stattfinden, weil sie in der Regel eine hohe Markttransparenz haben und aufgrund ihrer Unternehmenserfahrung eine Optimierung der Beschaffungskosten durchführen können.
- ?? Ein **hochqualifizierter Service** in der Wohnbestandsverwaltung und bei allen immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen ist aufgrund der Markterfahrung der Wohnungsgenossenschaften für die Mitglieder möglich. Die sogenannten **Transaktionskosten** können auch aufgrund der in der Regel marktstarken Position der Wohnungsgenossenschaften an den regionalen Märkten niedrig gehalten werden.
- ?? Über die durch **Geschäftsanteile** begründete Miteigentümerschaft der Mitglieder findet für diese eine Kapitalbeteiligung statt, die in angemessenem Umfang verzinst werden kann.
- ?? Eine **Mitbestimmungsmöglichkeit** für die Mitglieder ist in der Wohnungsgenossenschaft dadurch gegeben, dass diese in der General- bzw. Vertreterversammlung über grundsätzliche Fragen mitentscheiden und im Aufsichtsrat eine Kontrolle und Beratung der Unternehmensführung vornehmen und letztlich auch im Vorstand haupt-, neben- und ehrenamtlich tätig werden können. Aus der Mitgliedschaft in der Wohnungsgenossenschaft ergibt sich somit auch eine Mitentscheidungsbefugnis in allen Angelegenheiten des Unternehmens.
- ?? Die genossenschaftliche Personengruppe bietet die Möglichkeit für ein **freundliches Wohnumfeld und angenehme Nachbarschaften**. Dies kann durch Einfluss der Genossenschaftsleitung positiv gestaltet werden.
- ?? Ein **positives natürliches Wohnumfeld** durch attraktive, nützliche und kommunikative Außenanlagen ist seit alters her ein wichtiges Ziel der Wohnungsgenossenschaften zum Nutzen ihrer Mitglieder.

Wie wird man Mitglied bei einer Wohnungsgenossenschaft

Grundsätzlich kann **jeder Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft werden**. Natürliche Personen können der Genossenschaft beitreten. Auch Geschäftsunfähige und beschränkt Geschäftsfähige können die Mitgliedschaft bei der Wohnungsgenossenschaft durch Beitritt erwerben. **Juristische Personen** können ebenfalls der Genossenschaft beitreten. Dies gilt zum einen für juristische Personen des Privatrechts, z.B. eingetragene Vereine, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, AG's usw.. Es gilt dies auch weiterhin für juristische Personen des öffentlichen Rechtes, z.B. Verbandsgemeinden, Landkreise, Industrie- und Handelskammern u.a.. Personenhandelsgesellschaften (oHG und KG) können ebenfalls einer Genossenschaft beitreten. Auch eine BGB-Gesellschaft (GbR) kann Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft werden.

Sie haben grundsätzlich ein Aufnahmeformular zum Beitritt in die Genossenschaft auszufüllen, über den prinzipiell der Vorstand entscheidet. Bei Wohnungsgenossenschaften tritt nicht selten die Situation ein, dass Sie schon ein geborenes Mitglied in dem Sinne sind, dass Ihre Eltern in der Genossenschaft wohnen und für Sie bereits Anteile erworben haben.

Die Mitgliedschaft kann jederzeit durch Kündigung ihres Mitglieds zum Ende eines Geschäftsjahres, durch den Tod des Mitgliedes, als Folge der Kündigung durch einen Gläubiger, Ausschließung durch die Genossenschaft, erlöschen.

Aus der Mitgliedschaft entstehen umfassende Rechte und Pflichten: **Die Rechte aus der Mitgliedschaft** sind: Teilnahme und Mitentscheidungsrecht in der General- bzw. Vertreterversammlung, Entscheidung über die Satzung der Genossenschaft, Wahl der Aufsichtsrats- bzw. z.T. der Vorstandsmitglieder, Auskunftsrecht in allen Angelegenheiten der Genossenschaft. Die **Pflichten der Mitglieder** folgen aus dem Zweck der Genossenschaft: Genossenschaftliche Treuepflicht, die sowohl gegenüber dem Genossenschaftsunternehmen als auch gegenüber den Wohnanlagen der Genossenschaft gilt.

Woher kommen Wohnungsgenossenschaften und wie haben sie sich entwickelt?

Wohnungsgenossenschaften sind in Zeiten der Wohnungsnot im 19. Jahrhundert entstanden und haben sich bis zur Gegenwart zu modernen Unternehmen der Wohnungswirtschaft entwickelt. Im historischen Verlauf sind fünf typische Phasen zu erkennen:

1. Phase:

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden Wohnungsgenossenschaften insbesondere aus der Wohnungsnot, die durch die Industrialisierung und die Konzentration der Wirtschaftsaktivitäten in größeren und mittleren Städten auftrat. Für die aus den ländlichen Gebieten in die industriellen Zentren strömenden Erwerbstätigen und ihre Familien war es außerordentlich schwierig, eine angemessene wohnliche Unterkunft zu finden. Deswegen kam der Gedanke auf, über Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung kooperative Einrichtungen zu schaffen, über die den Mitgliedern Wohnmöglichkeiten geboten wurden. Diese Phase dauerte bis zum Ende des 19. Jahrhunderts. Die Zahl der Wohnungsgenossenschaften stieg in Deutschland auf 385 an.

2. Phase:

Die Gründung von Wohnungsgenossenschaften nach dem 1. Weltkrieg ab 1919 hatte ihre Ursache vor allem in der enormen Wohnungsnot, die sich aus den vom Krieg zurückkehrenden Soldaten und deren Absicht für eine Familiengründung einstellte. Interessant ist, dass sich dabei erstmals die sozialdemokratisch orientierte Arbeiterbewegung mit der wohnungswirtschaftlichen Genossenschaftsidee näher befreundete. Es begann ein wahrer Gründungsboom von Wohnungsgenossenschaften. In der Zeit von 1914 bis 1930 stieg deren Zahl von 1.402 auf 4.054 an.

3. Phase:

Der Nationalsozialismus hat ab 1933 aufgrund seiner genossenschaftsfeindlichen Einstellung (Staatsprinzip kontra Selbsthilfeprinzip, Führerprinzip kontra Genossenschaftsprinzip u.a.) eine deutliche Hemmung der wohnungsgenossenschaftlichen Entwicklung bewirkt, ja sogar eine organisatorische und personelle Besetzung in den vorhandenen Wohnungsgenossenschaften im Sinne der nationalsozialistischen Idee durchgeführt. Man sah in den Wohnungsgenossenschaften gegnerische Organisationen, deren gesellschaftspolitischen

Grundsätze und ihre ökonomischen Geschäftsprinzipien nicht in den totalitären Staat hineinpassten.

4. Phase:

Nach dem 2. Weltkrieg ergab sich in Deutschland eine sehr unterschiedliche Entwicklung im Bereich der Wohnungsgenossenschaften. Durch Kriegszerstörungen vieler Wohnquartiere und die Vertreibung von Millionen von Deutschstämmigen aus Ost- und Südeuropa, entstand in Westdeutschland ab 1948 eine große Wohnungsnot. Dies führte dazu, dass gerade aus den Kreisen der Vertriebenen darangegangen wurde, auf der Grundlage genossenschaftlicher Grundsätze Wohnungsgenossenschaften zu gründen, um individuelles Wohneigentum bzw. kooperative Wohnanlagen zu schaffen. In der DDR gab es zwei Richtungen des Wohnungsgenossenschaftswesens. Zum einen die traditionellen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften und zum anderen die Arbeiterwohnungsgenossenschaften, deren Konzeption sehr stark mit sozialistischen Ideen vermischt waren. Bis Ende der 1990er Jahre gab es in der alten Bundesrepublik Deutschland rund 1.200 und in der DDR 780 Wohnungsgenossenschaften.

5. Phase:

Seit Beginn der 1990er Jahre sind die Wohnungsgenossenschaften verstärkt in das öffentliche Interesse gerückt und das kooperative Unternehmenskonzept in der Wohnungswirtschaft hat insgesamt seit der Wiedervereinigung an Bedeutung gewonnen. Dazu haben vor allem zwei Dinge, die Wiedervereinigung Deutschlands im Jahre 1989 und zum anderen die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) im gleichen Jahre, beigetragen. Die Zahl der Wohnungsgenossenschaften stieg bis zur Gegenwart auf rund 2.000 Unternehmen an. Viele kooperative Wohnungsunternehmen haben nach Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit nachhaltig den Versuch unternommen, die traditionellen Genossenschaftsprinzipien verstärkt in die Unternehmensführung einzubringen. Wichtig ist dabei, dass in Deutschland die Wohnungsgenossenschaften im Hinblick auf ihre ideologische Herkunft, ihre Geschäftsfelder, ihre Unternehmensgröße, sehr unterschiedlich ist. Keine Wohnungsgenossenschaft ist mit der anderen exakt vergleichbar, sondern es ist eine große Verschiedenartigkeit vorhanden. Deswegen ist es wichtig, beim Eintritt in ein derartiges Unternehmen sich genau im Hinblick auf die Unternehmensstruktur zu erkundigen.