

**Barbara König, Stadtgemeinschaften: das Potenzial der
Wohnungsgenossenschaften für die soziale
Stadtentwicklung, Berliner Schriften zur
Kooperationsforschung, Band 8, Edition Sigma,
Berlin 2004**

Daniel Brunner*

27. September 2004

HINWEISE ZUR VERÖFFENTLICHUNG: _____

Dieser Beitrag ist erschienen in: Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen, Band 27, Heft 4, 2004, S. 417–419.

Elektronisch verfügbar unter:
<http://www.dbrunner.de/pub/koenig-pu01.pdf>

*Institut für Genossenschaftswesen an der Philipps-Universität Marburg, Am Plan 2, 35032 Marburg,
Telefon: 06421/2823186, Telefax: 06421/2823941, E-Mail: brunner@wiwi.uni-marburg.de.

Barbara König, Stadtgemeinschaften: das Potenzial der
Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung,
Berliner Schriften zur Kooperationsforschung, Band 8,
Edition Sigma, Berlin 2004

Daniel Brunner*

27. September 2004

Barbara König legt mit diesem Band, der an der Humboldt-Universität zu Berlin unter der wissenschaftlichen Betreuung von Hartmut Häußermann als Dissertation angenommen wurde, eine intensive Auseinandersetzung mit der Frage vor, ob genossenschaftliche Wohnprojekte stabilisierend auf die Wohn- und Lebensqualität eines Stadtteils wirken können und inwiefern Wohnungsgenossenschaften ein geeignetes Instrument einer steuernden Stadtentwicklungspolitik sein können.

Der Band ist in sechs Abschnitte unterteilt. Im einleitenden ersten Kapitel wird die soziale Stadtentwicklung einerseits als Beschreibung der Veränderungen des Zusammenlebens der Menschen in einer Stadt, andererseits als bewusst „herbei geführte Entwicklungen, welche die Lebensumstände aller Bewohner verbessern sollen“ (12) eingeführt. Ebenso werden Wohnungsgenossenschaften anhand der genossenschaftlichen Prinzipien Identitätsprinzip, Förderprinzip und Demokratieprinzip beschrieben. Methodisch geht Barbara König derart vor, dass sie neben Literaturrecherche und einer Auswertung der Jahrestatistik des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) hauptsächlich die Ergebnisse von Expertengesprächen und -interviews ausgewertet hat.

Die Hintergründe der wohnungsgenossenschaftlichen Entwicklungen werden im Kapitel zwei (Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften) anhand der Geschichte vom ausgehenden 19. Jahrhundert bis zu den jüngsten Entwicklungen nachgezeichnet. Den Schwerpunkt der Ausführungen bilden die Entwicklungen in den alten und neuen Bundesländern am Ende des letzten Jahrhunderts. Ein besonderes Augenmerk, auch im Hinblick auf die im späteren Teil diskutierten Reformansätze, richtet Barbara König auf die eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften.

Das dritte Kapitel (Potenzial für die Stadtentwicklung) beginnt mit einer Einordnung der Wohnungsgenossenschaften in den Wohnungsmarkt. Dabei wird knapp auf die Charakteristika des Gutes Wohnen hingewiesen und auf Anbieter und Nachfrager eingegangen. Für die Anbieter meint Barbara König festzustellen, dass sich diese durch

*Institut für Genossenschaftswesen an der Philipps-Universität Marburg, Am Plan 2, 35032 Marburg, Telefon: 06421/2823186, Telefax: 06421/2823941, E-Mail: brunner@wiwi.uni-marburg.de.

ein stärkeres Verwertungsinteresse auszeichneten und es infolge von Gewinnorientierung der Unternehmen zu einem Anstieg des Mietniveaus kommen könne. Dem stellt König die Wohnungsgenossenschaften gegenüber, die aufgrund des Identitätsprinzips für relativ niedrige Mieten einerseits und einem hohen Schutz vor Kündigung andererseits sorgten. Die Nachfrage-Seite wird von Barbara König aus dem Blickwinkel sich wandelnder Haushaltsformen, Lebensstile und Einkommen analysiert. Eingebettet werden diese Überlegungen in eine Darstellung der Wohnungspolitik in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kommt die Autorin im Vergleich zwischen dem Wohnen im Eigenheim und der Mietwohnung zu dem Schluss, dass Wohnungsgenossenschaften in der Wohnungspolitik benachteiligt würden. Für die soziale Stadtentwicklung erblickt Barbara König das Hauptpotenzial von Wohnungsgenossenschaften in den Selbsthilfestrukturen. Diese sind es, die stabilisierend auf die Wohnungsgenossenschaft und ihr Umfeld wirken können. Dies kann sich in der Integration benachteiligter Gruppen niederschlagen. Jedoch, so der warnende Hinweis, ist eine solche Ausrichtung und damit auch Wirkung der Wohnungsgenossenschaft nicht zwingend gegeben.

Anschließend kontrastiert Barbara König im Kapitel vier (Hindernisse für die Realisierung des Potenzials) den Idealtypus mit der in der Praxis vorfindbaren Situation. Hierzu unterteilt sie analytisch die Bedingungen für Realisierung wohnungsgenossenschaftlicher Projekte in Kollektivbedingungen einerseits und Individualbedingungen andererseits.

Kollektivbedingungen sind solche Bedingungen, denen das Projekt als Ganzes unterworfen ist. Hierzu gehören die durch das Genossenschaftsgesetz normierten relativ aufwändigen Gründungsvoraussetzungen sowie der hohe administrative Aufwand, den die Führung einer Genossenschaft durch Generalversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat auslöst. Eine weitere Hürde erblickt Barbara König in den Anforderungen an die Finanzierung genossenschaftlicher Wohnprojekte. Vielfach könnten die an einem solchen Projekt Interessierten das nötige Eigenkapital nicht aufbringen. Ebenso erschwert der richtige Mix unterschiedlicher Möglichkeiten der Mittelaufbringung (Eigenkapital, Darlehen, Fördermittel etc.) die Genossenschaftsneugründung. Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Mitgliedschaft in einem Prüfungsverband sollten leicht Austausch- und Kooperationsbeziehungen zu anderen Genossenschaftsprojekten aufzubauen sein. Jedoch macht die Autorin im Zusammenspiel zwischen alteingesessenen und neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften Schwierigkeiten aus. Neue genossenschaftliche Wohnprojekte seien in der Praxis weder zu alteingesessenen Wohnungsgenossenschaften noch zu anderen neugegründeten Wohnprojekten stark vernetzt.

Neben den Kollektivbedingungen sind Individualbedingungen zu beachten, also solche, denen jeder einzelne Beteiligte ausgesetzt ist. Entscheidend ist aus Sicht des einzelnen Haushaltes der Vergleich mit anderen Wohnformen. Diesen Vergleich zeichnet Barbara König nach und kommt zu dem Ergebnis, dass für solche Haushalte, die sich aufgrund ihrer Einkommenssituation selbst mit Wohneigentum versorgen können, nur geringe Anreize bestehen, sich für ein wohnungsgenossenschaftliches Projekt zu engagieren, sie werden sich – so Königs These – eher mit Einzeleigentum versorgen. Für einkommensschwache Haushalte ist abzuwägen, ob im Vergleich zum höheren Schutz in Genossenschaftswohnungen die Eintrittshürden (Zeichnung der Pflichtanteile) genom-

men werden können. Neben dem Vergleich alternativer Wohnformen führt die öffentliche Wahrnehmung der Wohnungsgenossenschaften (Stichworte Neue Heimat, Plattenbausiedlungen in Ostdeutschland, Unkenntnis über die Möglichkeiten, eine Wohnungsgenossenschaft zu gründen) dazu, dass viele Haushalte die genossenschaftliche Wohnung nicht in ihr Kalkül einbeziehen. Wird ein genossenschaftliches Wohnprojekt in Gang gesetzt, so erfordert dieses nach Ansicht der Autorin insbesondere von den ressourcenstarken Mitgliedern Engagement für die gemeinsame Sache und dies werde nur durch die genossenschaftliche Solidarität der Akteure erreicht. An dieser Stelle weist König darauf hin, dass Genossenschaften nicht per se solidarisch sind, sondern aktives solidarisches Handeln der Akteure erforderlich ist. Andernfalls drohen Desinteresse und Trittbrettfahrertum die Solidargemeinschaft zusammenbrechen zu lassen. Letztlich kommt es auch darauf an, die Gruppenprozesse in einer Genossenschaft zwischen Mitglied, Vorstand und Aufsichtsrat effizient zu organisieren und für eine ausreichende Information der Mitglieder durch die Leitungsorgane zu sorgen.

Im fünften Kapitel (Auswertung existierender Reformansätze) stellt Barbara König ausgewählte (teils aus anderen Ländern stammende) Reformansätze vor und bewertet sie vor dem Hintergrund des eingeführten Analyseschemas. Die Spannweite der Reformansätze ist weit: Eigentumsmodelle (zum einen werden hier die deutschen eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften wieder aufgegriffen, zum anderen aber auch skandinavische Modelle) und Dachgenossenschaftsmodelle finden ebenso Berücksichtigung wie Kooperationsmodelle („Ring der Wohnungsgenossenschaften“, Solidar-, Investitionsfonds). Ebenso wird der Fokus auf intermediäre Einrichtungen wie Stadtteilgenossenschaften, Beratungs- und Vermittlungsorganisationen und auch öffentliches Engagement (Reform des Genossenschaftsgesetzes, Immobilienvergabe durch Kommunen) gelegt. Dem derzeit hoch im Kurs stehenden Konzept Öffentlich-Private-Partnerschaften widmet Barbara König ebenfalls einen Abschnitt. In der Bewertung der vorgestellten Ansätze spricht die Autorin zum einen das Ziel an, die Ausgangssituation neuer genossenschaftlicher Projekte zu verbessern – diesem Ziel dienen Kooperationsmodelle, Beratungs- und Betreuungseinrichtungen, solidarische Anschubfinanzierung ebenso wie Anpassungen des Genossenschaftsgesetzes hinsichtlich Gründungsvoraussetzungen und Pflichtprüfung. Zum anderen kann ein zweites Ziel in der langfristigen Gestaltung von Wohnungsgenossenschaften gesehen werden – hier könnten Dachgenossenschaften oder langfristige Kooperationen hilfreich sein. Aus Sicht der Genossenschaften sind solche Ansätze am attraktivsten, welche die Vorteile für die Mitglieder erhöhen und zugleich die Anforderungen senken. Jedoch zeigt König hier einen Zielkonflikt zwischen individuellen Verfügungsrechten und der genossenschaftlichen Gemeinschaft auf. Für die Stadtentwicklungspolitik sind jene Reformen am attraktivsten, welche den höchsten „Ertrag“ für das öffentliche Engagement versprechen. Dieser wird von König überwiegend in den Partnerschaftsmodellen gesehen. Jedoch fordert sie als Voraussetzung einen Ausgleich für die Benachteiligung der Wohnungsgenossenschaften.

Das abschließende sechste Kapitel fasst noch einmal die wesentlichen Ergebnisse zusammen und wagt einen Ausblick: König erwartet aufgrund der knappen Finanzlage der öffentlichen Haushalte keine Renaissance der Wohnungsgenossenschaften, jedoch erblickt

sie in den Wohnungsgenossenschaften einen wichtigen lokalen Akteur einer integrierten Stadtentwicklungspolitik.

Es seien in Kürze einige Kritikpunkte aufgeführt, welche die große Linie der Untersuchung jedoch nicht stören: Das der Arbeit zugrunde liegende Genossenschaftsverständnis fußt, so scheint es zumindest partiell auf, auf einer sozialetischen Bindung der Rechtsform. Eine derartige Aufladung der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft erscheint meines Erachtens nicht angebracht. Ebenso hätte die Analyse einige Schwierigkeiten vermeiden können, wäre bei der Charakterisierung der Wohnungsgenossenschaft bereits an früher Stelle auf den Unterschied zwischen der Rechtsform und der Wirtschaftsform abgestellt worden. Der auf die Einleitung folgende geschichtliche Abriss über das 20. Jahrhundert wird recht eilig vorgetragen, und die knappe Auswahl von Quellen zeitigt einige Ungenauigkeiten. Die Einordnung der Wohnungsgenossenschaften in den marktlichen Zusammenhang des Wohnungsmarktes wird äußerst knapp vorgenommen und gründet sich kaum auf ökonomischer Standardliteratur zum Wohnungsmarkt. Im Hinblick auf eine transparente Thesenbildung wäre ein Verzeichnis der konsultierten Experten insbesondere für die vorderen Kapitel sehr wertvoll gewesen. Die Diskussion über den Wohnungsmarkt, die Vorteilhaftigkeit der einen oder anderen Wohnform sowie die Frage, wer im Vergleich zu wem zu wenig oder überfördert wird, wird kontrovers und oftmals ideologisch aufgeheizt geführt. Leider lässt sich König von der von dieser Diskussion ausgehenden Hitze anstecken und nimmt meines Erachtens etwas zu schnell die Position ein, Wohnungsgenossenschaften würden im Vergleich zu anderen Wohnformen benachteiligt. Durch Vergleichsrechnungen, Rechtsvergleiche, empirische Prüfungen hätte die Argumentation klarer und nachvollziehbarer gestaltet werden können.

Zusammenfassend: Die differenzierte Argumentation anhand von Kollektiv- und Individualbedingungen erlaubt einen sehr genauen Blick auf die Realisierungschancen zukünftiger wohnungsgenossenschaftlicher Projekte und bietet auch im Hinblick auf die vorgestellten und diskutierten Reformmöglichkeiten einen Ansatzpunkt für eine Erneuerung der genossenschaftlichen Wohnform. Insgesamt liegt mit dieser Schrift ein anregender Beitrag zur Rolle der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung vor, dem ich eine freundliche Aufnahme in Wissenschaft und Praxis wünsche.