

Dipl. Volkswirtin Barbara von
Neumann-Cosel
Genossenschaftsforum e.V.,
Berlin

| | Gewinn für alle – Gemeinschaftseigentum zum solidarischen Wirtschaften, Bauen und Wohnen

| I. Die Wirklichkeit der Utopie – Genossenschaften zwischen sozialer Vision und unternehmerischem Pragmatismus

Genossenschaften sind eine Form, mit der seit mehr als 100 Jahren versucht wird, die Utopie vom gemeinschaftlichen, solidarischen Wirtschaften in die Realität umzusetzen. Schon Franz Oppenheimer, prominenter Bodenreformer und einer der Gründungsväter der frühen Genossenschaftsbewegung, schrieb: «Alle Wirklichkeit ist die Utopie von gestern!» (Franz Oppenheimer, 1864–1943)

Die bodenreformerischen Ansätze suchten einen dritten Weg zwischen den Systemen Kapitalismus und Kommunismus; ihre Vertreter forderten, dass der Grund und Boden als wertschöpfender Faktor im Besitz der Allgemeinheit bleiben müsse. Dieses Leitbild ist gesamtgesellschaftlich nicht Realität geworden und dennoch bis heute ein Grundprinzip von genossenschaftlicher Arbeit im Wohnungsbau geblieben: Spekulation mit Grundstücken ist ausgeschlossen, da alle Wertsteigerungen im gemeinschaftlichen Eigentum der Genossenschaft verbleiben und nicht individuell angeeignet werden können. Das oberste Ziel der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder – wie in keiner anderen Unternehmensform sind hier Renditeziele der Schaffung von Nutzungen untergeordnet. Die Verteilung von Stimmrechten nach Köpfen und nicht nach Kapitalanteilen trägt diesem Prinzip Rechnung.

Das historische Verdienst der Genossenschaften ist es, die soziale Utopie vom Leben in der Gemeinschaft mit dem Pragmatismus des Handelns im realen Wirtschaftsleben zu verbinden. Bis heute zeichnen sich Wohnungsgenossenschaften durch ihren Doppelcharakter als Wirtschaftsunternehmen und bewohnerorientierte Selbsthilfeeinrichtung aus. Das notwendige Planen und Bauen bleibt immer auf die spätere Aneignung und auf die demokratische Teilhabe der Mitglieder bei der Nutzung des Gebauten bezogen.

Bereits die frühen genossenschaftlichen Gründungen stehen für die innovative Kraft dieser neuen Gemeinschaften. Im Berlin des ausgehenden 19. Jahrhunderts, damals die grösste Mietskasernenstadt der Welt, entstehen Wohnsiedlungen von hoher baulicher Qualität mit einer Vielzahl von Gemeinschaftseinrichtungen: sie reicht von Wirtshäusern, Bibliotheken bis zu Kindergärten. Eigene genossenschaftliche Produktionsbetriebe wie Bäckereien, Gärtnereien oder Konsumgenossenschaften folgen. (Siehe auch: Genossenschaftsforum e.V. Hrsg.) Bauen für die Gemeinschaft, Berlin 2008)

Heute zeigt sich, dass sich die besondere soziale Qualität der Genossenschaften über Jahrzehnte hinweg bewährt hat. Sie reagierten flexibel auf die gesellschaftlichen Herausforderungen und erleben gegenwärtig sogar als «Traditionsmodell mit Zukunft» eine gewisse Renaissance. Die gemeinschaftlichen Unternehmen gelten als Netzwerkpioniere, die ökonomische Vorteile ebenso erzielen können wie die Stabilisierung von Lebensräumen oder die soziale Absicherung der Mitglieder. In Deutschland existieren mittlerweile über 2000 Wohnungsgenossenschaften, die über 2 Millionen Wohnungen besitzen, das sind 10 Prozent des Mietwohnungsbestands. In der Schweiz sind es 1500 Genossenschaften, denen immerhin jeder 20. Wohnung gehört (ca. 160 000 Wohnungen).



Die Geschichte zeigt jedoch auch, dass genossenschaftliche Projekte die kontinuierliche Weiterentwicklung von Visionen und Impulsen benötigen – man kann das auch soziale Utopien nennen. Schon die Gründung der ersten Wohnungsgenossenschaften in Berlin wurde aus eigenen Reihen mit den Worten abgetan: «Man macht sich nur lächerlich ... Die Sonne wollen wir der Welt bieten, und da sie nicht schnell genug aufgeht, so zünden wir eine Talgkerze an.» (Freiland 1892, in: Novy/Neumann-Cosel [Hrsg.] Zwischen Tradition und Innovation, 100 Jahre Berliner Spar- und Bauverein, Berlin 1992)

Angesichts der Banalität von Wohnsiedlungen z. B. aus den 1960er- und 1970er-Jahren erscheint diese frühe Kritik nicht unberechtigt. Die Notwendigkeit der Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen hat oftmals die Übermacht über die Utopie vom gleichberechtigten, gemeinschaftlichen Leben gewonnen. Gleichwohl behalten auch diese Leistungen ihre wohnungswirtschaftliche Bedeutung. Als gepflegte Bestände mit dauerhaft günstigen Mieten bieten sie vielen Familien ein sicheres Zuhause und dienen damit auch der Stabilisierung des Wohnungsmarkts. Innovative oder reformerische Ideen sind hier jedoch nur noch selten zu finden. Dennoch entdecken sowohl bestehende Unternehmen als auch insbesondere junge Initiativen die genossenschaftlichen Entwicklungschancen immer wieder neu für sich. Von diesen Konzepten zu lernen, kann wichtige Impulse bieten. Im folgenden Abschnitt möchte ich weniger auf die aktuellen Leistungen von Genossenschaften eingehen als vielmehr fragen, in welchen Bereichen Genossenschaften gerade heute Entwicklungspotenziale haben. Bemerkenswert ist dabei, dass Wohnungsgenossenschaften sich auch über ihre Kernaufgabe – die Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder zu sichern – hinaus in weiteren Bereichen engagieren. Dadurch lassen sich die Ziele der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz mit innovativen Wohnformen und sozial-kulturellen Ansprüchen und Leitbildern verknüpfen.

Abbildung 1

1 Wohnanlage des Berliner Spar- und Bauvereins Proskauerstrasse, Berlin-Friedrichsheim, auf der Pariser Weltausstellung 1900 mit der Goldmedaille ausgezeichnet
Arch. A. Messel
Foto: Genossenschaftsforum



II. Genossenschaftliche Potenziale im Wohnungsbereich

1. Nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestands:

Die Mehrzahl der Genossenschaften hat sich zum Ziel gesetzt, ihren Wohnungsbestand zu halten und zu pflegen. Grundsätzlich erfolgt kein Verkauf von genossenschaftlichen Wohnanlagen. Wertsteigerungen bleiben im Unternehmen und mehren das gemeinschaftliche Eigentum. Ein Vorteil dieser langfristigen Bestandsbewirtschaftung ist ein kostenorientiertes Management der Anlagen mit energiesparenden Modernisierungsmassnahmen, um die Wohnkosten auch nachhaltig bezahlbar zu gestalten.

Im Rahmen homogener Siedlungsstrukturen sind die Chancen genossenschaftlicher Potenziale oftmals nicht ausgeschöpft: Die Ausweitung genossenschaftlicher Prinzipien vom Wohnen auf andere Versorgungsbereiche wie z. B. Energie, Dienstleistung, Konsum, Verkehr oder Konsum schafft Synergieeffekte und sichert Kosteneinsparung durch gemeinschaftliche Nutzung. Ebenso ermöglicht die genossenschaftliche Eigentums- und Wirtschaftsform den Einsatz ressourcenschonender ökologischer Systeme. So ist z. B. die Gründung von Energiegenossenschaften oft der erste Schritt zu einer autonomen Energieversorgung.

2. Baukultur und gemeinschaftliches Bauen:

Bis heute ist der hohe Anspruch auf eine eigenständige Bau- und Wohnkultur für das Leben in der Gemeinschaft für genossenschaftliche Neubauprojekte eine Herausforderung geblieben. Die Suche nach eigenständigen architektonischen und städtebaulichen Ausdrucksformen für das genossenschaftliche Bauen hatte die Tradition des Reformwohnungsbaus begründet. Kooperationen zwischen sozial orientierten, genossenschaftlichen Bauherren und engagierten Architekten schufen auch bauhistorisch einzigartige Wohnkomplexe. So bleibt es auch künftig ein wichtiges Ziel, vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Mittel das alte Leitbild des «einfach Bauens» weiterzuentwickeln und darin neue, zeitgemässe soziale Bedürfnisse aufzunehmen.

3. Chancen für neue Lebens- und Wohnformen:

Genossenschaften bieten Möglichkeiten zur Realisierung eines breiten Spektrums von Wohnformen. Beispiele dafür sind gemeinschaftliches Wohnen im Alter, generationenübergreifende oder familienorientierte Angebote mit kindergerechten Ausstattungen. Zudem können Erfahrungen aus experimentellen Wohnvorhaben auf breiterer Front überprüft und umgesetzt werden.

Neue Felder und Formen der Kooperation zwischen Wohngruppenprojekten und traditionellen Genossenschaften können gegenseitigen Nutzen bieten und neuen Bevölkerungsgruppen mit anderen Lebensstilen den Zugang zu genossenschaftlichen Wohnformen erschliessen.



4. Demokratische Beteiligung

Demokratie und Mitsprache gehört in Wohnungsgenossenschaften zu den Konstruktionsprinzipien der Rechtsform. Es herrscht der Grundsatz des Stimmrechts nach «Köpfen» und nicht – wie in allen anderen Unternehmensformen – nach Kapitalanteilen. Die Genossenschaften leben damit von der Beteiligungsbereitschaft der Mitglieder. Das ist keine Selbstverständlichkeit, sondern erfordert Motivation und Förderung von allen Seiten – vor allem auch eine ständige Kommunikations- und Wandlungsbereitschaft im Innern der genossenschaftlichen Unternehmen. Indem die Genossenschaften die demokratische Mitsprache von Bewohnern in ihrem unmittelbaren Wohnquartier sichern, unterstützen sie zugleich die Artikulation und die Umsetzung des Bürgerwillens.

5. Soziale und gemeinschaftliche Aktivitäten

Genossenschaften sind Selbsthilfeeinrichtungen, bürgerschaftliches Engagement steht hier vor sozialer Fürsorge durch staatliche und karitative Einrichtungen. Genossenschaftliche Aktivitäten im Wohnquartier unterstützen das nachbarschaftliche Miteinander und fördern die soziale Stabilität. Dabei erhalten siedlungsübergreifende Initiativen in Genossenschaften eine zunehmende Bedeutung. Kooperationen mit sozialen und wirtschaftlichen Akteuren schaffen neue Netzwerke im Kiez und stärken das bürgerschaftliche Engagement vor Ort.

III. Genossenschaften – Traditionsmodell mit Zukunft

Im Folgenden werden drei Beispiele für Selbsthilfe und Denkansätze vorgestellt, die für neue Entwicklungstendenzen stehen und das traditionelle genossenschaftliche Prinzip bereichern können. Zu berücksichtigen ist dabei, dass in Deutschland die öffentliche Förderung für Wohnungsbauprojekte, mit deren Hilfe in der Vergangenheit die Mehrzahl der genossenschaftlichen Projekte entstanden ist, fast vollständig zum Erliegen gekommen ist. Das hat die Aktivitäten und Entwicklungsmöglichkeiten von Genossenschaften stark beeinflusst.

1. Selbstbestimmt Wohnen im Alter – Das Beispiel Möckernkiez eG

Mit der Parole: «Anonyme Investoren oder wir?» hat sich seit 2007 in Berlin eine Gruppe zusammengefunden, um ein selbstverwaltetes, Generationen verbindendes, barrierefreies, ökologisch nachhaltiges und sozial integratives Wohnquartier mitten in der Stadt zu errichten. 2010 brachten 240 Mitglieder der Genossenschaft 8 Millionen Euro auf und erwarben ein Baugelände am Gleisdreieck südlich des Potsdamer Platzes, das Platz für 450 barrierefreien Wohnungen in 15 Gebäuden bietet (Wohnungen ab 1-Zimmer-WE mit 30 m² bis zu grossen WGs mit bis zu 7 Zimmern). Geplant sind zudem der Bau von einem Hotel, Versammlungs- und Gemeinschaftsräumen, einem Supermarkt, Arztpraxen und einer Kita. (Architektur: u.a. Baufrösche und Baumschlagler-Eberle)

Da die Genossenschaft keinerlei öffentlicher Förderung erhält, sind die finanziellen Bedingungen denen im Eigentumsbau ähnlich. Es müssen 40 Prozent der Baukosten als Eigenmittel aufgebracht werden (920 Euro pro m²) und es wird mit einer Warmmiete von durchschnittlich 10.50 Euro gerechnet. Das liegt nur wenig unter dem Marktmietniveau.



Diese relativ hohen Kosten bilden natürlich eine hohe Einstiegshürde und haben dem genossenschaftlichen Experiment auch viel Kritik eingetragen: «Das ist doch gar keine Genossenschaft mehr!», wird das Vorhaben kommentiert, weil es sich weit von den herkömmlichen Bedingungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau unterscheidet. Andererseits motiviert der hohe Eigenanteil die Gruppe aber auch immer wieder, nach Möglichkeiten der Solidarität mit einkommens- und kapitalschwächeren Mitgliedern zu suchen.

Es bleibt die Frage: Was sind es für Menschen, die ihr Geld statt in eine Eigentumswohnung in ein Genossenschaftsprojekt geben, wo sie keine Realisierung des Wertzuwachses erwarten können? Denn auch hier erfolgt die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile nur nominal, alle künftigen Wertsteigerungen bleiben in der Genossenschaft. Unter den Bewohnern finden sich Ärzte, Lehrer, Angehörige der sog. «prekären Mittelschicht», Künstler, alleinstehende Rentnerinnen mit geringem Einkommen, aber auch Familien mit Kindern. Die Genossenschaftsanteile werden angespart oder aufgebracht durch Erbschaften, Privatdarlehen aus dem Freundes- und Familienkreis etc. Die Mehrzahl der Mitglieder betrachtet den hohen Anteil als Beitrag zur Altersvorsorge. Das sind weitere Motive für eine Beteiligung in der Genossenschaft:

- Gemeinschaftliches Wohnen
- Hoher Grad an Selbstbestimmung
- Solidarität
- Gegenseitige Hilfe im Alter
- Generationenübergreifendes Wohnen
- Mietsicherheit

Dieses Beispiel zeigt, dass Genossenschaften im Wohnungsbau nicht nur aus materieller Not und mit umfangreicher externer Unterstützung entstehen, sondern dass sie gegenwärtig auch für ein kapitalkräftigeres Klientel interessant sein können, für Menschen, die auf der Suche nach neuen, gemeinschaftlichen Lebensformen sind.

Abbildung 2

2 Möckernkiez
 Visualisierung Parkseite, Arch.
 Baumschlager-Eberle Berlin
 GmbH



Sie bieten ein attraktives Angebot zur Gestaltung von Lebensräumen, vor allem auch für die Verwirklichung von Konzepten zum gemeinschaftlichen Wohnen im Alter.

2. Solidarität der Hausprojekte - das Mietshäuser-Syndikat

Das zweite Beispiel zeigt Wege aus dem Gruppenegoismus auf und kann auch als Beispiel für Selbsthilfe im Bereich der Wohnungsbauförderung gelten. Es beschäftigt sich mit einer völlig anderen Bewohnerklientel, wir sind hier eher im Bereich der von Jüngeren getragenen Wohnprojekte. Nicht ohne Absicht hat das Modell einen provozierenden Namen, was dem Unternehmen in der Rechtsform einer GmbH etliche Probleme mit öffentlichen Stellen bei der Eintragung ins Handelsregister eingebracht hat.

Das Mietshäuser Syndikat ist ein Dachverband, 1992 in Freiburg gegründet, dem mittlerweile mehr als 60 Wohnprojekte aus ganz Deutschland angehören. Der Unternehmensverband fusst auf der Idee, neue Projekte in ihrer Entstehungsphase organisatorisch und finanziell zu unterstützen. Als Gegenleistung verpflichten sich die Projekte, später erzielte Überschüsse zugunsten neuer Projekte in die Dachorganisation zu transferieren. Das Mietshäuser-Syndikat überwacht und koordiniert diesen Solidarzusammenhang. Es entscheidet über die Aufnahme neuer Projekte und über die Kreditvergabe. Die interessierten Projekte müssen eine Vermarktung Ihres Wohnobjektes ausschliessen und sich zum Solidartransfers verpflichten, bzw. ihr Know-how weitergeben. (Siehe auch: Wohnbund Informationen, Heft I/2012) Obwohl hier genossenschaftliche Prinzipien zum Tragen kommen, ist eine andere Rechtsform gewählt worden. Das hat dem Syndikat auch die Bezeichnung als «uneheliche Kind der Genossenschaften» eingetragen – dennoch wurde diesem neuen Ziehkind zu Recht der genossenschaftlichen Klaus Novy-Preises 2012 zuerkannt.

3. «Arme Ritter» – Die Baugemeinschaft Ritterstrasse 50

«Es ist uns wichtig, dass man Anforderungen an ein Projekt stellt, dass man nicht pragmatisch in ein Projekt hineingeht, sondern pragmatisch herauskommt.» (Jesko Fezer, Architekt)

Das kleinere Projekt mit 19 Wohnungen war zwar als genossenschaftliches geplant, ist aber letztlich als Eigentümergemeinschaft realisiert worden ist. Im GbR-Vertrag unter den Miteigentümern ist jedoch der freie Verkauf der Wohnungen beschränkt und ein Vorkaufsrecht für die Gruppe vorgesehen.

Interessant und vielleicht beispielhaft an diesem Experiment ist, wie die Gruppe aus jungen Mitgliedern das Thema «einfach und gemeinschaftsbezogen Bauen» mit knappen Mitteln umsetzt. Die Architekten: ifau und Jesko Fezer/Heide & von Beckerath, von denen selbst einige im Haus wohnen, beschreiben die Bewohner als Mitglieder der sogenannten «prekären Mittelschicht mit irgendwoher stammenden Eigenkapital». Partizipation und Mitbestimmung werden gezielt genutzt, um Kosten zu senken (angestrebt 2000 Euro pro m² inkl. Gemeinschaftsflächen). Das gemeinschaftliche Teilen von Raum und Fachwissen spielt eine zentrale Rolle. Das soziale Selbstverständnis des Wohnens zwischen den Polen Repräsentation und Gebrauch wird neu zur Diskussion gestellt.



Das Projekt ist ausdrücklich nicht auf Spekulation angelegt und hat sich als zentrale Frage gestellt: Kann man neue soziale Wohnformen entwickeln? Dies soll auch in der Lage (Nachbarbebauung sozialer Wohnungsbau aus den 50er- und 80er-Jahren) und der Wertigkeit des Hauses festgeschrieben werden. Es sieht – auch durch die umlaufenden Balkone – eher wie ein Bürobau aus und nicht wie ein Townhaus, es hat eine bewusst einfache Ausstattung, zudem gehören grosse Gemeinschaftsräume und eine offene Freiraumgestaltung zum Konzept. «Das sind architektonische Versuche, die von der Gruppe getragen werden, um auf allen Ebenen – vom Vertrag über das Soziale bis zum Gebäude – die Form der Aufwertung auch innerhalb des Hauses im Griff zu behalten.» (Jesko Fezer in: urbanophil 2011)

Bei diesem Projekt werden Parallelen zu Konzepten des genossenschaftlichen Bauens der 20er-Jahre deutlich. Schon damals wurden ja gezielt nach hochwertigen architektonischen Formen für das Prinzip «einfach bauen» gesucht, als bewusste Alternative zum Leitbild des bürgerlichen Wohnhauses. Zukunftsweisend ist meines Erachtens auch die aufgewertete Rolle partizipativer Planungsprozesse. Entscheidungen für kleinere individuelle Wohnflächen zugunsten von gemeinschaftlichen Räumen oder für eine sparsamere Ausstattung benötigen den sorgfältig hergestellten Gruppenkonsens zur breiten und nachhaltigen Verankerung neuer Wohnkonzepte.

Abbildung 3

3 Baugemeinschaft Ritterstrasse
Berlin-Kreuzberg
Foto: ifau Architekten



Abbildung 4

4 Baugemeinschaft Ritterstrasse,
Berlin-Kreuzberg,
Gemeinschaftsraum,
Foto: ifau Architekten



| IV. Fazit

Zusammenfassend, besonders auch aus den vorgestellten Beispielprojekten, soll mit folgenden Thesen geschlossen werden:

- Das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen, an neuen Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Lebensstile wächst auch jenseits der üblichen Klientel bis weit in Mittelschichten hinein. Die Bereitschaft ist hoch, sich dafür sowohl finanziell als auch mit persönlichem Engagement einzubringen. Rein marktwirtschaftlich betrachtet bedeutet dies auch: Hier besteht vermutlich ein wachsendes Nachfragepotenzial, das bislang auf ein zu geringes und oft nicht zielgenau ausgerichtetes Angebot trifft.
- Gerade junge Genossenschaftsprojekte brauchen organisatorische und finanzielle Unterstützung. Es gilt, Netzwerke und Kooperationsformen innerhalb der Genossenschaftsbewegung auszubauen sowie öffentliche Förderungen differenzierter auf die Anforderungen von Genossenschaftsprojekten zuzuschneiden.
- Genossenschaftliche Projekte bieten die wirtschaftlichen und organisatorischen Voraussetzungen, um das Verhältnis von individuellen Wohnbereichen und gemeinschaftlichen Räumen neu zu gestalten. Die Vielzahl historischer Beispiele kann auch als Anregung für die Gestaltung neuer gemeinschaftlicher Bereiche gelten z. B. Waschküchen, Gästewohnungen, Gemeinschaftsküchen etc.



- Der Partizipation von Genossenschaftsmitgliedern kommt eine wachsende Rolle zu. Das resultiert einerseits aus den neuen Bewohnerschichten, die andere Beteiligungsformen einfordern. Diesen Wandel haben aber auch ganz banal die oftmals restriktiveren Bedingungen im Bauen erzwungen. Aus dieser Not lässt sich eine Tugend machen. Der in der Gruppe ausgehandelte Kompromiss z. B. über Einsparungen wird auf eine ungleich höhere Akzeptanz stossen als der «von oben» oder von wenigen verordnete Verzicht.

- Auch das von der UNO für 2012 ausgerufene Jahr der Genossenschaften hat gezeigt, wie wichtig die Information über genossenschaftliche Leistungen ist. «Cooperatives are a reminder to the international community that it is possible to pursue both economic viability and social responsibility.» (UN-Generalsekretär Ban Ki-Moon) Das gilt insbesondere auch für den Bereich der Bildung und Ausbildung. In Deutschland ist es fast normal, ein Wirtschaftsstudium zu absolvieren, ohne sich mit der genossenschaftlichen Form zu beschäftigen. Auch das solidarische Wirtschaften muss erst gelernt werden, weswegen wir zurzeit das Modell der Schülergenossenschaften an Berliner und Brandenburger Schulen zu verankern suchen. Dabei kooperieren wir mit Wohnungsgenossenschaften, die als Partnerunternehmen wirken, und dem Verband, der die Schülergenossenschaften berät, prüft und in ein Quasiregister einträgt. Wir hoffen, dass die praktische Erfahrung mit dem genossenschaftlichen Modell bereits im jugendlichen Alter, die Bereitschaft, sich auch im Erwachsenenleben mit kooperativen Wirtschaftsformen auseinander zu setzen, nachhaltig beeinflusst.

«Die genossenschaftliche Form ist kein feststehendes Modell, keine Konstante, sondern gelebte Form und muss immer wieder angepasst und erneuert werden.» (Klaus Novy)

