

Wie funktioniert eine Genossenschaft, was genau ist „sozialer Wohnungsbau“?



Interview mit Herbert Schacherer, Geschäftsführer WOGEBE

In Trier gibt es mehrere Wohnungsgenossenschaften, die ihren Mitgliedern meist relativ preisgünstig Wohnraum zur Verfügung stellen. Um zu verstehen, was das genau bedeutet, Mitglied und Mieter bei einer Wohnungsgenossenschaft zu sein, haben wir nachgefragt beim Geschäftsführer der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg (WOGEBE), Herbert Schacherer.

Nordblick: Herr Schacherer, was unterscheidet eine Wohnungsgenossenschaft von einer anderen Gesellschaft, die Wohnungen vermietet?

Den wesentlichen Unterschied einer Wohnungsgenossenschaft gegenüber anderen Vermietungsgesellschaften sehe ich in deren Geschäftsmodell. Bei einer Genossenschaft werden die Überschüsse aus der Vermietung von Wohnungen nicht aus der Genossenschaft herausgezogen. Die erzielten Überschüsse stehen damit vollständig zur weiteren wirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft zur Verfügung. Da keine externen Gewinnerwartungen zu befriedigen sind, können die Mieten einer Wohnungsgenossenschaft günstiger kalkuliert werden. Über den „Preisvorteil“ einer genossenschaftlichen Miete (die heißt in einer Genossenschaft Nutzungsgebühr) bietet eine Genossenschaft Mitbestimmungsmöglichkeiten und Mitwirkungsmöglichkeiten, die in anderen Vermietungsgesellschaften nicht bestehen.

Nordblick: Warum wurde die WOGEBE als Genossenschaft gegründet und nicht in einer anderen Rechtsform?

*Es waren im Wesentlichen die genannten Unterscheidungsmerkmale zu anderen Formen einer Vermietungsgesellschaft, die die Gründer*innen dazu veranlassten, 1991 eine Genossenschaft zu gründen. Zunächst gab es die Erwartung, dass eine Genossenschaft ihre Mitglieder am ehesten dauerhaft mit günstigem Wohnraum versorgen und vor einer Verdrängung aus ihrem Viertel würde schützen können. Das zweite wichtige Argument war die Möglichkeit der Beteiligung der Menschen an der Sanierung des Viertels. Dabei eröffnete die WOGEBE den Menschen, die über wenig Geld verfügten, die Möglichkeit, statt Kapital ihre Arbeitskraft einzubringen, indem sie bei der Sanierung*

der Wohnungen Selbsthilfe leisteten. Ein drittes wesentliches Argument für die Genossenschaft war die Möglichkeit der Mitbestimmung der Mitglieder. Dauerhaft sollte gewährleistet werden, dass Entscheidungen nicht über die Köpfe einer Mehrheit der Mitglieder hinweg getroffen werden können. Das alles geht nur in einer Genossenschaft.

Nordblick: Wieviel Wohnungen hat die WOGEBE? Wo liegen diese Wohnungen?

Derzeit verfügt die WOGEBE über 540 Wohnungen. Dass sich diese Wohnungen heute ausschließlich in einem kleinen Bereich in Trier-Nord befinden, ist kein Zufall, sondern entspricht unserem Konzept. Nimmt man es ganz genau, so liegt der Wohnungsbestand der WOGEBE innerhalb der engen Grenzen des Programmgebietes Soziale Stadt Trier Nord. Unser Profil ist damit das einer „Stadtteilgenossenschaft“. Diese Orientierung bzw. Begrenzung des Interessengebietes entspricht dem Ziel der WOGEBE, einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung nicht nur der Wohnungsbedingungen und der Gestaltung des Außenraums im Viertel zwischen Metternichstraße und Herzogenbuscherstraße sowie zwischen Wasserweg und Verteilerkreis zu leisten, sondern zu einer grundlegenden Verbesserung der sozialen Bedingungen in diesem Viertel beizutragen.

Nordblick: Was hat es mit den Genossenschaftsanteilen auf sich?

Geschäftsanteile, auch Mitgliedsanteile genannt, werden manchmal mit der bei anderen Vermietern üblichen Kautionsverwechslung. Genossenschaftsanteile sind etwas grundlegend anderes: sie sind Eigenkapital, also Geld, mit dem die Genossenschaft arbeiten kann. Die Gründung der ersten Genossenschaften erfolgte in Zeiten wirtschaftlicher Not, als relativ schnell aus dem Nichts heraus Wohnraum für Menschen geschaffen werden musste. Damit die neu gegründeten Genossenschaften Wohnungen bauen konnten, leistete jedes Mitglied einen finanziellen Beitrag, in der Summe also das Eigenkapital der Genossenschaft, damit die Genossenschaften für ihre Bautätigkeit Bankdarlehen erhalten konnten. Ähnlich war

es bei der Gründung der WOGEBE, die für die ersten Sanierungsprojekte nicht über Eigenkapital verfügte. Da auch die ersten Mitglieder kein Geld hatten, erbrachten diese einen Beitrag zur Finanzierung in der Form tätiger Mitarbeit und packten kräftig bei der Sanierung mit an. Wenn wir heute neu bauen, ist die Mobilisierung von Selbsthilfe in diesem Umfang nicht mehr möglich und so sind die Geschäftsanteile bei Neubauvorhaben heute deutlich höher als die der früheren Mitglieder. Eine Dividende schütten wir auf diese Anteile nicht aus, da wir unseren mit Wohnraum versorgten Mitgliedern einen deutlich höheren finanziellen Vorteil durch die dauerhaft günstigen Mieten der WOGEBE verschaffen. Im Gegensatz zu einer Kautions, die nur bis zum Auszug aus der Wohnung aufbewahrt wird, dienen Geschäftsanteile also der langfristigen Finanzierung einer Genossenschaft. Nur in einer Hinsicht lassen sich Geschäftsanteile und Kautions vergleichen. Zieht man aus einer Genossenschaftswohnung aus, erhält man die eingelegten Anteile in vollem Umfang zurück (wenn mit der Wohnung und der Miete alles in Ordnung ist).

Nordblick: Wie funktioniert eine Genossenschaft? Was macht konkret der Aufsichtsrat, was der Vorstand? Wie wird die Verwaltung gewährleistet?

Vorstand und Aufsichtsrat sind sogenannte „Organe“ der Genossenschaft. Fangen wir beim Vorstand an, der bei der WOGEBE aus drei Personen besteht. Neben der hauptamtlichen Geschäftsführung sind bei der WOGEBE zwei weitere Vorstandsmitglieder tätig, die sich ehrenamtlich engagieren. Der Vorstand zeichnet verantwortlich für alle Aktivitäten der WOGEBE, ist Arbeitgeber des hauptamtlichen Personals, schließt sämtliche Verträge ab, erstellt den Jahresabschluss u.v.a.m. Im Rahmen unserer Satzung ist der Vorstand also zuständig für die Umsetzung und Ausgestaltung der gesamten konzeptionellen, inhaltlichen und wirtschaftlichen Tätigkeit der WOGEBE. Die Aufgabe des Aufsichtsrats liegt in der Kontrolle des Vorstands. Dazu kommt er gemeinsam mit dem Vorstand regelmäßig zu Sitzungen zusammen. Das Genossenschaftsgesetz sieht vor,

Fortsetzung auf Seite 8

dass Vorstand und Aufsichtsrat zum Wohl der Mitglieder zusammenarbeiten, es gibt also hier kein formelles Unter- oder Überstellungsverhältnis. Sämtliche Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats sind zugleich Mitglieder der Genossenschaft. Das oberste Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung (oder Mitgliederversammlung), die einmal im Jahr tagt und in der die wesentlichen Beschlüsse gefasst werden. Damit die WOGEBE handlungsfähig ist und nicht über viele Fragen jeweils neu entschieden werden muss, gibt es die Satzung der WOGEBE. Über deren Änderung kann ausschließlich die Generalversammlung als oberstes Organ entscheiden. Dadurch, dass hier jedes Mitglied, auch die im Vorstand oder Aufsichtsrat tätigen Mitglieder, eine Stimme hat, ist der Einfluss jedes Mitglieds auf die Ausrichtung der WOGEBE gleichermaßen sichergestellt.

Nordblick: Welche Vorteile hat ein Genossenschaftsmitglied? Gibt es auch Nachteile?

Bei der Frage, ob Wohnungsgenossenschaften auch Nachteile haben, kommt es sehr darauf an, aus welcher Perspektive man es betrachtet. Für die mit Wohnraum versorgten Mitglieder sehe ich durch das oberste Prinzip der Begünstigung der Mitglieder, also eines gemeinsamen Wirtschaftens zu deren Gunsten, nahezu ausschließlich Vorteile. Die günstigen Mieten und die vielfältigen Mitwirkungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten sorgen für eine Möglichkeit des Wohnens, dessen Qualitäten zwischen Eigentum und Miete liegen. Die Prinzipien einer tragfähigen Gemeinschaft von „Gemeinschaftseigentümern“ ist allerdings deutlich zu unterscheiden von den Prinzipien einer Eigentümergemeinschaft, also einer Gemeinschaft von Einzeleigentümern. Zwangsläufig werden diejenigen Mitglieder enttäuscht, die erwarten, dass ihren individuellen Wünschen in einer Genossenschaft ebenso entsprochen werden kann wie dies beim Einzeleigentum der Fall ist.

Dass die genossenschaftliche Form des gemeinsamen Wirtschaftens auch nichts für Vorstände ist, die sich aus ihrer Tätigkeit „marktübliche“ Gewinne erwarten, brauche ich wahrscheinlich nicht besonders zu betonen.



Genossenschaftliches Wohnen bei der WOGEBE im Beutelweg...

Nordblick: Wenn es um das Thema „Wohnen“ geht, fällt oft das Wort „Sozialwohnungen“ oder der Begriff „geförderte Wohnungen“. Was bedeutet das genau?

Dass der Markt nicht immer alle Probleme löst, kann man ganz gut bei der derzeitigen Entwicklung der Mieten in deutschen Großstädten beobachten, in denen die Mieten sozusagen „durch die Decke schießen“. Damit Menschen mit einem niedrigeren Einkommen sich das Wohnen in Großstädten noch leisten können, wird der Neubau oder die Modernisierung von Wohnungen in der Bundesrepublik aus öffentlichen Mitteln gefördert. In Rheinland-Pfalz vergibt die Investitions- und Strukturbank (ISB) an alle Bauinteressierten zinsgünstige Darlehen in Verbindung mit Zuschüssen zur Erstellung von preiswertem Wohnraum. Die so neu gebaute Wohnung darf dann über einen festgelegten Zeitraum (ca. 15-25 Jahre) nur bis zu einer Mietobergrenze vermietet werden, ist also „gebunden“. Voraussetzung ist außerdem, dass der Mieter eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreitet und dies mit einem „Wohnberechtigungsschein“ nachweisen kann. In vielen deutschen Großstädten hat etwa die Hälfte der Wohnbevölkerung Anspruch auf einen solchen WBS. Allerdings werden derzeit bei Weitem nicht genügend „Sozialwohnungen“ angeboten. Derzeit ist der Bestand an geförderten Wohnungen überall rückläufig, da jeweils mehr geförderte Wohnungen „aus der Bindung fallen“ als im gleichen Zeitraum neue geförderte Wohnungen entstehen. In Trier beispielsweise halbierte sich der Bestand geförderter Wohnungen in den letzten 10 Jahren auf etwa 3.800 Wohnungen (rd. 6% der Trierer Wohnungen).

Mit dem Bau frei finanzierter Wohnungen können zum Teil deutlich mehr Gewinne erzielt werden als mit geförderten Woh-

nungen. Deshalb werden weniger geförderte Wohnungen gebaut als für deren Bau Mittel bereitgestellt werden. Diesen Zusammenhang kann man ganz gut daran ablesen, dass die WOGEBE mit derzeit 375 geförderten Wohnungen (also rd. 70% unseres Wohnungsbestandes) zwar insgesamt nur über etwa 1% der Trierer Wohnungen verfügt, unsere geförderten Wohnungen aktuell jedoch etwa 10% des Bestandes an geförderten Wohnungen in Trier ausmachen.

Nordblick: Wie geht das überhaupt, so gute neue Wohnungen zu bauen und trotzdem günstig zu vermieten?

Kostengünstiges Bauen, das wir bei allen Bauvorhaben der letzten Jahre über eine solide Steuerung der Planungs- und Bauprozesse gewährleisten, ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für preisgünstige Vermietung. Es muss jedoch noch eine zweite Voraussetzung hinzukommen: Da kommt das bereits beschriebene Wirtschaftsmodell der Genossenschaft ins Spiel, in dem die „Nutzenmaximierung“ die „Gewinnmaximierung“ ersetzt und das eine gewisse Mäßigung bei der Rendite erfordert.

Für uns als Genossenschaft mit relativ niedriger Eigenkapitalquote war für den Bau neuer Wohnungen die Umsetzung einer Strategie wesentlich, in der die Geschäftsanteile (also die finanzielle Beteiligung unserer Mitglieder) nochmals langfristig zu einer tragenden Säule unseres Eigenkapitals werden konnten. Wenn wir uns im Gegensatz zum Gewinn maximierenden Wohnungsanbieter stets darum bemühen, unseren Mitgliedern die Wohnungen so günstig wie möglich anzubieten, dann stellen wir dieses Prinzip vor alle anderen, auch wenn wir dadurch mit unserer Eigenkapitalentwicklung etwas langsamer vorankommen als wir uns das wünschen.

Nordblick: Welche Prioritäten setzt die WOGEBE? Was ist ihr besonders wichtig?

Die WOGEBE sieht sich nicht nur als „Wohnungsanbieter“ oder in einer engen Beschränkung ausschließlich auf die Förderung der aktuellen Mitglieder. Diese Grundorientierungen sind wichtig, aber wir sehen uns auch als Akteur, von dem wesentliche Impulse für die Stadtteilentwicklung ausgehen. Diese Orientierung kommt u.a. darin zum Ausdruck, dass die Genossenschaft seit 2001 das Quartiersmanagement verantwortet. Besonders wichtig ist uns, stets die gesamte Entwicklung des Viertels im Auge zu behalten und mit unseren Aktivitäten einen ganzheitlichen Beitrag zur Lösung der wesentlichen Probleme zu leisten. Dem Viertel hat es beispielsweise gutgetan, dass wir heute Menschen aller Einkommensgruppen, aller Altersgruppen und aller sozialen Gruppen nicht nur ein Angebot machen können, sondern dieses auch angenommen wird.

Nordblick: Welche Wünsche von Mieter*innen/Genoss*innen kann sie nicht erfüllen?

Mit unserem nachhaltigen Angebot bezahlbarer Mieten bei guter Qualität unserer Wohnungen können wir bereits einem wesentlichen Wunsch vieler Menschen entsprechen. Bei unseren letzten Projekten in der Thyrsusstraße konnten wir auch Menschen ein Angebot machen, die sich für stärker gemeinschaftsorientierte Wohnformen interessieren. Zu den Wünschen, die wir gerne erfüllen möchten, aber manchmal nicht erfüllen können, gehören Wünsche nach schnellerer Erledigung von Arbeiten, bei deren Ausführung wir auf Dritte angewiesen sind. Zu den Wünschen, die wir mit Blick auf die Gesamtheit unserer Mitglieder weder erfüllen können noch erfüllen möchten, gehören sämtliche Wünsche, bei denen sich Nutzer*innen von Gemeinschaftseigentum wie Einzelseigentümer verhalten möchten.

Nordblick: Gibt es auch eine Art Kontrolle? Schließlich muss da ja alles mit rechten Dingen zugehen, damit die Wohnungen der Genoss*innen und ihre Genossenschaftsan-teile sicher sind.

Dass das Insolvenzrisiko von Genossenschaften mit 0,1% in Deutschland das niedrigste aller Unternehmensformen darstellt, liegt insbesondere daran, dass Genossenschaften im Rahmen einer „genossenschaftlichen Pflichtprüfung“ zum Schutz ihrer Mitglieder besonders sorgsam geprüft werden. Was die laufende Geschäftstätigkeit angeht, so kontrolliert der Aufsichtsrat regelmäßig den Vorstand.

Aus unserer Zusammenarbeit bzw. einer Förderung unserer Aktivitäten durch die Stadt Trier resultiert über diese Kontrollen hinaus eine deutlich höhere Anforderung als üblich: Bereits zum Ende eines jedes Quartals muss die WOGEBE einen vollständigen Abschluss vorlegen. Dies erhöht die Nachprüfbarkeit, ob wirtschaftlich jederzeit alles gut läuft und damit die Sicherheit für alle unsere Mitglieder. Eine Kontrolle erfolgt letztlich auch durch die Gemeinschaft aller Mitglieder, also die Generalversammlung, die beispielsweise den Jahresabschluss eines jeden Jahres feststellt und den Aufsichtsrat wählt, der wiederum den Vorstand einsetzt. In keiner anderen Gesellschaftsform bestehen für die Mieter*innen einer Wohnung so viel Einflussmöglichkeiten oder werden die Wirtschaftszahlen diesen gegenüber derart transparent gemacht.

Nordblick: Was finden Sie am besten an der Genossenschaft! Und was würden Sie gerne anders machen?

Hinter dem Primat gemeinschaftsorientierten Wirtschaftens einer Genossenschaft steht für mich ein wesentliches Prinzip der Mäßigung, das uns mit Blick darauf, wohin uns die Orientierung am Profit Einzelner geführt hat, auch an vielen anderen Stellen gut täte. Dieses Prinzip stellt für mich zugleich die angemessene Form dar, unseren Beitrag zur sozialräumlichen Entwicklung dieses Stadtteils in Kooperation mit anderen Organisationen leisten zu können. Sicherlich machte die WOGEBE aufgrund ihrer anspruchsvollen Ziele und des hohen Zeitdrucks in der Vergangenheit nicht alles richtig. In den vergangenen 10 Jahren haben wir uns jedoch sehr intensiv mit diesen Zusammenhängen auseinandergesetzt, damit wir das, was nochmals korrigiert gehörte, heute anders machen können.

Nordblick: Ein kleiner Ausblick in die Zukunft: was plant die Genossenschaft in der nächsten Zeit?

Zunächst möchte ich feststellen, dass wir in der baulichen Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren deutlich mehr erreichen konnten als wir uns das im Jahr 2010 vorstellen konnten. Wiewohl wir mit unseren Bauvorhaben in der Thyrsusstraße das große Projekt „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ abschließen konnten, werden wir ab 2021 mit der Thyrsusstraße 28/30 und 63 noch zwei kleinere Vorhaben umsetzen. Zudem werden wir uns in den kommenden Jahren nochmals stärker mit der Verbesserung der Außenraumgestaltung im Bereich Am Beutelweg / Ambrosiusstraße befassen. Daneben werden wir in den kommenden Jahren die Wohnungen in der Rembrandtstraße 6 bis 16 Schritt für Schritt energetisch modernisieren, wozu wir 2021 mit dem Haus Rembrandtstraße 12 beginnen werden. Darüber hinaus werden wir uns gemeinsam mit Vertreter*innen der Stadt Trier nach einer Unterbrechung weiterhin mit wirtschaftlichen Perspektiven für die Einfamilienhaussiedlung Wittlicher Straße befassen. Über unsere derzeitigen Grundstücke hinaus haben wir für zwei mittelfristig geplante Neubauvorhaben in unserem Zielgebiet in Trier-Nord „unseren Hut in den Ring“ geworfen. Ob am Ende beide Projekte, eines von beiden oder keines zum Tragen kommen werden, ist derzeit noch vollkommen offen. Ob wir bauen werden, hängt letztlich davon ab, ob sich ein neues Projekt mit unseren grundlegenden Zielsetzungen verträgt und es sich insofern als wirtschaftlich darstellt, dass es zum wirtschaftlichen Vorteil sowohl heutiger als auch künftiger Mitglieder beiträgt.

Vielen Dank für das Interview!



...und in der Thyrsusstraße, Fotos: M. Ohlig