

Veranstaltungen

Übergabe des Berichtes der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften bis zum 27. April

Bad Saarow (neuh) – Rund 250 Teilnehmer kamen zu den neunten BBU-Tagen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen nach Bad Saarow. Fred-Raimund Winkler von der bbg Berliner Baugenossenschaft appellierte an die Genossenschaftler, den Weg hin zu mehr Unabhängigkeit vom Staat weiter zu verfolgen und mehr Eigeninitiative zu entwickeln. Die Entwicklung im Verbandsgebiet des BBU verlaufe weiter sehr heterogen. So hätten die Leerstände außerhalb des Berliner Speckgürtels „nie gekannte Ausmaße erreicht“, während er in Berlin tendenziell zurückgehe.

Jens Heiser, Verbandsratsvorsitzender der GdW und Mitglied der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften der Bundesregierung, kündigte an, dass der 852 Seiten starke Abschlussbericht spätestens am 27. April 2004 an Bundesbauminister Manfred Stolpe übergeben werde. Jede Wohnungsgenossenschaft werde ein Exemplar kostenlos erhalten. Die Kommission habe sich intensiv mit der Frage befasst, wo die Leistungspotenziale der Genossenschaften liegen und damit, was die Politik von den Genossenschaften realistisch erwarten kann. Dabei gehe es u. a. darum,

- wie die Genossenschaften den gesellschaftlichen Strukturwandel unterstützen können,
- ob sie Garanten für den Erhalt preiswerten Wohnraums sind,
- ob sie zur sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren beitragen können,
- ob Genossenschaften Alternativen zur eigenheimbedingten Suburbanisierung bieten,
- ob sie als Käufer von Wohnungsgesellschaften auftreten können,
- ob sie helfen können, Migranten zu integrieren.

Der Hamburger Genossenschaftler wandte sich in diesem Zusammenhang entschieden gegen Bestrebungen einiger süd- und südwesteuropäischer Staaten, eine neue „economie sociale“ mit entsprechenden staatlichen Interventionen einzuführen.

Die Vorschläge an die Politik, wie den unternehmerischen Rahmenbedingungen der deutschen Wohnungsgenossenschaften noch besser als bisher gedient werden könne, seien stets im Bewusstsein der augenblicklichen finanzpolitischen Restriktionen der öffentlichen Haushalte formuliert worden. In diesem Zusammenhang habe die Kommission die Beibehaltung der Eigenheimzulage akzeptiert, gleichwohl auch viel für die ursprünglich von der Bundesregierung vorgeschlagene Programmförderung gesprochen habe. Die Modernisierungsförderung, evtl. beschränkt auf die Baujahrgänge nach

1945, müsse erhalten bleiben. Der Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile müsse mit der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge gekoppelt werden. Wenn die Übernahme von Wohnungsbeständen kommunaler oder öffentlicher Wohnungsunternehmen gewünscht sei, sollte über Kaufpreiszuschüsse, geminderte Kaufpreise, Vorkaufrechte und öffentliche Bürgschaften nachgedacht werden. Die Kommission habe sich, so Heiser, auch intensiv mit dem Konzept der Dachgenossenschaft und mit Investmentfonds beschäftigt. Die jetzt für den Osten beschlossene Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen müsse auch auf die alten Länder ausgedehnt werden und auch für Übernahmen von Wohnungsbeständen gelten.

Dr. Andreas Giger vom Zukunftsinstitut Kelkheim/ Schweiz, referierte über Wohntrends der Zukunft. Er beschrieb sieben Trends:

Wohnen wird noch mehr zum Lebensmittelpunkt. Der Trend ist unübersehbar, dass die Wohnung zunehmend zum Rückzugsort für berufsgestresste Menschen wird. Das reicht bis zum „Cocooning“, zum Einspinnen in die eigene Wohnung wie die Raupe bei der Metamorphose zum Schmetterling.

Wohnen wird wertvoller. Zahlungskräftige Menschen werden vom Lebensverwalter zum Lebensgestalter. Der Wertewandel hin zu individualisierten Lebensformen, die ganz auf „Lebensqualität“ ausgerichtet sind, verlangt nach entsprechend gestalteten Wohnräumen, für die auch das nötige Geld ausgegeben wird.

Wohnen wird anspruchsvoller. Die Ansprüche an das Wohnen und die Wohnung wachsen. Die Leute wollen mehr Sicherheit, wollen gesünder leben und wohnen und verlangen nur mäßig nach mehr Technik. Das volltechnisierte Haus wird abgelehnt.

Wohnen wird individueller. Mit 08/15-Angeboten wird es immer schwerer, die

ausdifferenzierten Bedürfnisse zu treffen. Das Angebot muss sich deshalb diversifizieren. Giger sagte eine Renaissance der Wohngemeinschaft – auch bei Älteren – voraus.

Wohnen wird älter. Die älteren Menschen wandeln sich in ihrem Selbstverständnis. Sie sind fitter, aktiver und kaufkräftiger als ihre Vorgängeraltersgruppen. „Die Gruppe der 50+ ist das einzige Marktsegment, das noch wächst“, sagte Giger.

Wohnen wird länger. Das Durchschnittsalter beim Eintritt ins Altersheim ist auf 85 Jahre gestiegen. Bis dahin wechseln die Menschen aufgrund „gebrochener Patchwork-Biographien“ zunehmend Wohnung und Wohnform. Im Schnitt werden die meisten am Ende ihres Lebens zwei verschiedene Familien gegründet oder zeitweise begleitet haben.

Wohnen wird evolutionärer. Im Zentrum der Geschäftswelt wird nicht mehr die Wohnung, sondern der Kunde stehen. Service und Dienstleistungen stehen im Vordergrund. Wohnungsunternehmen müssen versuchen, dem Kunden ein „lebenslanger Wohnpartner“ zu werden, d.h. je nach Lebensphase die Studentenbude, das Familienheim, die Ausweichwohnung nach der Scheidung und die Alten-WG anbieten.

Holger Kowalski vom Altonaer Spar- und Bauverein Hamburg beschrieb eindrucksvoll, wie eine Wohnungsgenossenschaft den „Gleichklang der Interessen“ von Mitgliedern, Mitarbeitern und Unternehmen erreichen kann. Unternehmensmaxime dabei ist: „Soziale Reinvestition der Erträge zur Mitgliederförderung.“

Mitglieder-Nutzen: Die Spareinrichtung macht die Genossenschaft unabhängig von den Banken. Das Unternehmen beteiligt sich intensiv an Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Es unterhält einen eigenen Service-Betrieb. Im Rahmen des Sozialmanagements werden ein Kommunikationszentrum, ein Nachbarschaftstreff, Ausflüge und Einzelfallbetreuung angeboten. Es wurde die „integrierte Sachbearbeitung“ eingeführt, ebenso wie ein Beschwerdemanagement. Zufriedenheitsanalysen dienen dem Controlling. Bonbon: Einmal im Monat der internet-Chat mit dem Vorstand.

Mitarbeiter-Nutzen: Der Altonaer Spar- und Bauverein investiert viel in die Aus-, Fort- und Weiterbildung. Die Mitarbeiter werden im Rahmen einer Zukunftswerkstatt mit vier Projekten an der strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens beteiligt. Dem besseren Zu-

sammenhalt dient das „Teamtraining“ in der Natur, z.B. beim Kajakfahren.

Unternehmens-Nutzen: Der Vorstand orientiert sich an einer vorher festgelegten „strategischen Unternehmensführung“. Zielvereinbarungen gelten für alle Mitarbeiter, incl. des Vorstandes. Die Unternehmensabläufe sind nach ISO 9001 zertifiziert worden. Für alle Vorgänge gibt es Checklisten. Angestrebt wird bei allen Bauvorhaben eine prägnante Architektursprache. In Kooperation mit dem Spar- und Bauverein Hannover wurde das „Themenwohnen“ und das „zertifizierte Wohnen“ eingeführt, um „Marken“ mit garantierten Qualitätsniveaus anbieten zu können. Wohnprojekte werden durchaus mit externen Partnern realisiert. Ausländer werden als wichtige Zielgruppe im Rahmen eines Integrationsprojektes betreut.

Abgrenzungsstrategien: 300 bis 400.000 Euro lässt sich der Altonaer Spar- und Bauverein, so Kowalski, es jährlich kosten, mit Hilfe von externen Beratern Strategien zu entwickeln, wie die führende Marktposition in Hamburg und das gute Image gehalten bzw. ausgebaut werden kann. Die beschriebenen Maßnahmen erzeugen eine hohe Zufriedenheit bei den Mitarbeitern, lange Wartelisten von Wohnungssuchenden, nahezu Vollvermietung und Vorteile bei der Grundstücksbeschaffung, weil die Genossenschaft auch im lokalpolitischen Raum Vertrauen genießt.

Bei der anschließenden Podiumsdiskussion debattierten Genossenschaftsvertreter aus Ost und West über die Frage, wie eine optimale Bestandsentwicklung im Spannungsfeld der Mitgliederinteressen erreicht werden kann. Interessant war der Beitrag von **Frank Scholze** von der Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin, der den Hauptkonflikt klar umriss: „Marktgerechte Mieten sind im Interesse des Unternehmens, aber nicht der Mitglieder.“ Seine Genossenschaft behelfe sich damit, dass die Miete bei der Neuvermietung um 1 Euro/qm erhöht werde. Sehr problematisch sei es auch, betriebswirtschaftlich gebotene Verkäufe von Beständen mehrheitsfähig zu machen. Er gab zu, dass die allgemein geforderte Kundenorientierung in seiner Genossenschaft nicht einfach zu erreichen sei. Aufgrund der DDR-Biographien der allermeisten Mitglieder sei die „Wohnung der Primat“, will sagen, dass die Art und Weise, wie Mitglieder behandelt und in welcher Intensität Wünsche und Bedürfnisse artikuliert und schließlich realisiert werden, weniger wichtig

sei. Dementsprechend sei es schwierig, Mitglieder für die Gremienarbeit zu gewinnen. Dies bestätigte **Maren Kern**, Aufsichtsratsvorsitzende der Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg. Sie plädierte für die Einführung der Wohnwertmiete und allgemein für ein Mehr an genossenschaftlicher Autonomie. So



Podiumsdiskussion: Holger Kowalski, Uwe Emmerling, Prof. Dr. Jürgen Kessler, Maren Kern und Frank Scholze (v. l.)

vermietete die WGLi jetzt auch an Nicht-Mitglieder (Azubis), die aber nach ihrem Einzug als Mitglieder gewonnen werden sollen.

Holger Kowalski hatte keine Probleme damit, z.B. bei den zertifizierten

Markenwohnungen ein Nutzungsentgelt zu verlangen, das 10 bis 20 Prozent über dem Mittelwert des Miet spiegels liegt. Die von vielen geforderte Wohnwertmiete sei nicht allein seligmachend. Auf der anderen Seite habe es im Altonaer Spar- und Bauverein schon immer unterschiedliche

Mietniveaus gegeben. Wichtig sei die Festlegung der Miete nach einheitlichen und transparenten Maßstäben. Alles in allem seien die Mieten aber immer noch etwas günstiger als der Durchschnitt. In seiner Genossenschaft sei es deshalb nicht schwierig, Kandidaten für die Vertreterwahlen zu finden.

Uwe Emmerling von der „Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Stadt Cottbus“ äußerte

die Ansicht, dass die Geschäftsanteile von den potenziellen Kunden als Nachteile betrachtet werden. Deshalb müssten alle Maßnahmen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit über ein Plus an Service, Mitarbeiter-Engagement und Image laufen.