

# KONZEPT FÜR EINE DEKADE DER GENOSSENSCHAFTEN

EINE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTLICHE PERSPEKTIVE

Im Jahr 2012 entwickelte der Internationale Genossenschaftsbund ein Konzept für das kommende Jahrzehnt der Genossenschaften. Das Internationale Jahr der Genossenschaften bot hierfür die optimale Grundlage. Mit dem Entwurf beabsichtigte die Vollversammlung der UNO den Grundstein für eine weltweite Kampagne zu legen, um genossenschaftliches Wirtschaften auf eine neue Ebene zu bringen. Die Vorlage gilt für alle Genossenschaftsformen und demzufolge auch für Wohnungsbaugenossenschaften (WBGs). Das Konzept spricht fünf wesentliche Sachverhalte an:

- 1 PARTIZIPATION** – aktives Mitwirken und Mitbestimmen im Rahmen der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft.
- 2 NACHHALTIGKEIT** – langfristige wirtschaftliche, soziale und ökologische Tragfähigkeit der Genossenschaften.
- 3 IDENTITÄT** – Vermittlung und Sicherung genossenschaftlicher Grundwerte und Prinzipien.
- 4 RECHTLICHER RAHMEN** – Unterstützung zur Etablierung eines Rechtsrahmens innerhalb dessen die Entwicklung von Genossenschaften gewährleistet wird.
- 5 KAPITAL** – Zugang zu notwendigen finanziellen Mitteln, um Genossenschaftswachstum zu fördern und zu stärken.

Die angeführten Punkte aus dem Entwurf haben für WBGs noch eine tiefere Bedeutung: Sie gehören zu der bevorzugtesten Genossenschaftsform weltweit, nicht zuletzt deshalb, weil sie täglich die Lebensweise und -qualität ihrer Bewohner prägen. Für sie ist es besonders wichtig einen offenen Dialog mit ihren Mitgliedern zu führen und Raum für Engagement zu schaffen. Hinzu kommt, dass die genossenschaftlichen Immobilien so instandgehalten werden müssen, dass ein lebenswerter Wohnraum geboten und die Umweltfreundlichkeit berücksichtigt wird.



WBGs vermitteln ihre sozialen und gemeinschaftlichen Werte sowohl innerhalb der Gemeinschaft als auch nach außen und nehmen dabei die Rolle eines Unternehmens mit sozialer Verantwortung ein. Dabei bezeichnen sie sich selbst als genossenschaftlicher Anbieter von Wohnraum und bekennen sich zu den internationalen Werten und Prinzipien der Genossenschaften. Voraussetzungen für die Bereitstellung und den Erhalt von Wohnraum sind stabile gesetzliche Rahmenbedingungen und der Zugang zu finanziellen Mitteln.

Die Auslegung und Umsetzung des Entwurfs für die WBGs lautet folgendermaßen:

## PARTIZIPATION



Die WBGs unterstützen die demokratische und gemeinschaftliche Einbringung und Mitwirkung der Mitglieder innerhalb der Genossenschaft. Sowohl auf Unternehmens- als auch auf Mitgliederebene gibt es den Grundsatz einer demokratischen Beteiligung. Dafür werden die WBGs den Aufbau eines Modells zur Unternehmensmitbestimmung und Mitgliederdienstleistungen weiterhin unterstützen und zur Umsetzung anregen. Eine gelebte Willkommenskultur ist für WBGs selbstverständlich. Deshalb fördern sie die Entwicklung einer vielfältig kulturellen Genossenschaftsgemeinschaft.

## NACHHALTIGKEIT



Das wirtschaftliche Handeln von WBGs ist auf Langlebigkeit ausgelegt. Verfolgt werden ein umfassendes Bestandsmanagement und eine langfristige finanzielle Planung anstelle von Anlagen mit kurzer Gewinnspanne. Auf diese Art tragen die WBGs zum Erhalt des sozialen Wohlergehens der Bewohner bei, deren Wohnansprüche durch die Genossenschaften erfüllt werden. Mit energetischen Maßnahmen und den Einsatz umweltfreundlicher Technologien in ihren Bestandsgebäuden schaffen es die WBGs ein hohes Niveau an Nachhaltigkeit zu erreichen.

## IDENTITÄT



Der Unterschied der WBGs zu anderen Wohnformen ist deren genossenschaftliche Identität, welche sich an den genossenschaftlichen Grundwerte und den

international anerkannten genossenschaftlichen Prinzipien orientiert. Die Identität ist auch für die Mitglieder entscheidend, da sie tagein tagaus innerhalb der Genossenschaftsgemeinschaft leben, arbeiten und am gesellschaftlichen Leben teilhaben. Die Identität der WBGs wird sowohl intern bei den Mitgliedern als auch nach außen aktiv gelebt und kommuniziert. Darüber hinaus übertragen sie die Werte auf ihre unternehmerischen Tätigkeiten.

## RECHTLICHER RAHMEN



Für den Erfolg eines genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens ist ein funktionierender Rechtsrahmen entscheidend. Speziell für die WBGs bedeutet das, dass es einerseits einer grundlegenden Gesetzgebung bedarf, die die Gründung, die Entwicklung, den Fortbestand und die Unternehmenswerte regelt. Andererseits werden gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der Unternehmensführung, den Rechten und Pflichten der Mitglieder, den Finanzen, der Besitzansprüche und dem Mitgliederwesen benötigt. Nationale Wohngenossenschaftsverbände helfen den WBGs dabei ihre rechtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen und gegebenenfalls zu verbessern. Dabei ist ihnen auch das internationale Netzwerk für Wohnungsbaugenossenschaften (CHI) behilflich. Bei Bedarf vertritt der CHI zudem die genossenschaftlichen Interessen gegenüber der Regierung und kann politische Empfehlungen aussprechen.

## FINANZKAPITAL



Wohnungsbau ist ein kapitalintensiver Wirtschaftszweig. Für Investitionen in die Nachhaltigkeit, die Instandhaltung und der Ausweitung der Gebäudebestände ist der Zugang zu finanziellen Mitteln für die WBGs essentiell. Über die Mitgliederbeiträge sichern WBGs einen Teil ihres Kapitalbedarfs. Ferner können sie über die Finanzierung und Refinanzierung ihres Bestandsportfolios weitere Finanzmittel beschaffen. Soweit wie möglich decken die WBGs ihren Finanzbedarf - ganz im Sinne der Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften - über bestehende Partnerschaften zu Finanzdienstleistern sowie über den Zugang zu genossenschaftlichen Darlehen.



**Cooperative Housing International**  
— eine Sektororganisation der  
International Cooperative Alliance

[housinginternational.coop](http://housinginternational.coop)