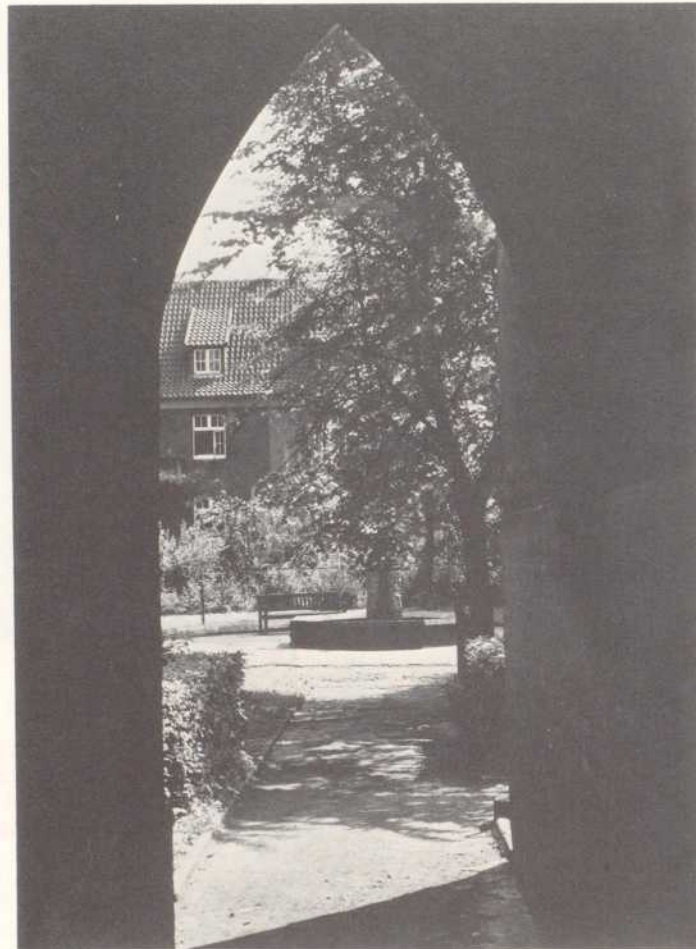


- Persistenter Identifier:** 1571051867188_1984
- Titel:** ARCH+ : Zeitschrift für Architekten, Stadtplaner, Sozialarbeiter und kommunalpolitische Gruppen
- Ort:** Stuttgart
- Datierung:** 1984
- Strukturtyp:** volume
- Lizenz:** [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
- PURL:** https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1984/1/
-
- Abschnitt:** Neue Genossenschaften. Zum Stand der Diskussion
- Autor:** Karthaus, Frank
- Strukturtyp:** article
- Lizenz:** [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
- PURL:** https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1984/114/LOG_0058/

Frank Karthaus
Neue Genossenschaften
Zum Stand der Diskussion



Trotz vielfältiger bürokratischer Hemmnisse und finanzieller Schwierigkeiten entstehen in den letzten Jahren mehr und mehr genossenschaftliche Selbsthilfeinitiativen im Wohnbereich, die in den folgenden Beiträgen beschrieben werden.

Es geht diesen Initiativen um die Erhaltung preiswerter Wohngebäude in Sanierungsgebieten und innerstädtischen Altbauquartieren, um die Umnutzung leerstehender Fabrik-, Klinik- oder Kasernengebäude und schließlich auch um den Neubau kleinerer Wohnanlagen.

Bunt, aber keine Exoten

Die genossenschaftlichen Selbsthilfegruppen bilden ein recht buntes Spektrum. Da gibt es die Gruppe junger Familien mit unterschiedlichsten Berufen und Qualifikationen, die sich, um neuen Wohnraum zu schaffen, in der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wolfgang-Borchert-Siedlung e.G. zusammengeschlossen haben. In Oberhausen sind es vor allem aktive Gewerkschaftler der HBV, die in Eigeninitiative mit Unterstützung des Wohnbundes und Werkbundes ihre Siedlung erstellen wollen.

In Hannover sind es engagierte Stadtplaner und Architekten, langjährige Mitarbeiter in Sanierungs- und Stadtteilinitiativen, die mit Unterstützung von Kommunalpolitikern und einem Landtagsabgeordneten die Stadtteilgenossenschaft „Selbsthilfe Linden e.G.“ gegründet haben, nicht um für sich selbst, sondern für die sanierungsbedingten Stadtteilbewohner preiswerte Altbauwohnungen zu erhalten.

Die Initiative für die Umnutzung der Cherisy-Kaserne in Konstanz ging ursprünglich von einer Studentengruppe aus. Heute arbeiten an dem Projekt Arbeitslose, Jugendliche, Handwerker und zukunftsSuchende Akademiker mit. Bei der Solidarität Rheinpreußen e.G. i.Gr. werden auch Rentner, türkische Siedlungsbewohner und arbeitslose Jugendliche bei der Instandsetzung und Modernisierung der Siedlungshäuser ihre speziellen Kenntnisse und Arbeitsmöglichkeiten einbringen.

Gemeinsame Ziele der neuen Genossenschaftsprojekte

Als gemeinsame Zielsetzungen lassen sich destillieren:

- Verfügungs-, Nutzungs- und Gestaltungsrechte der Mitglieder erweitern im Vergleich zu dem traditionellen Mietverhältnis. Gemeinsam planen, bauen, gestalten, verwalten und bewohnen.
- Wohn- und Lebensräume schaffen bzw. erhalten, die für die Mitglieder auch langfristig noch bezahlbar sind.
- Auf demokratischer Grundlage Entscheidungen finden; es gilt das Prinzip: „Eine Person, eine Stimme“, auch wenn die Kapitalbeteiligung unterschiedlich hoch ist.
- Nachbarschaftliche Beziehungen durch Selbst- und Nachbarschaftshilfe stärken und Kosten senken.
- Gebäude und Boden sollen ein gesonderter Vermögensbereich sein, der der unmittelbaren Verfügung der einzelnen Mitglieder entzogen ist und über den nur gemeinschaftlich entschieden werden kann. Wertsteigerungen sollen nicht den einzelnen zugute kommen, sondern im Sinne der Gemeinnützigkeit sozial gebunden werden.

Diese Zielsetzungen passen nicht so einfach in die herrschende Wohnungsbaupolitik, denn die setzt primär auf die Bildung von

ungebundenem, frei verfügbarem Einzel-
eigentum.

Die Chance, nach 1945 an die Wohnungs-,
Architektur- und Siedlungsreformerfahrungen
der Baugenossenschaftsbewegung, insbeson-
dere der 20er Jahre, wieder anzuknüpfen,
wurde vertan.

Die Wohnungsbaupolitik der 20er Jahre
förderte genossenschaftliche Initiative

Voraussetzung der staatlichen und kommunalen
Förderung genossenschaftlicher Selbsthilfe
in den 20er Jahren war die von den meisten
Genossenschaften freiwillig übernommene
dauerhafte soziale Bindung des (genossenschaftlichen)
Eigentums (vgl. Artikel von Klaus Novy zur
Wohnungsgemeinnützigkeitsdebatte in diesem
Heft). Die vorbildlichen reformerischen
Leistungen der Baugenossenschaften bei der
Wohnungsausstattung, der architektonischen
und städtebaulichen Gestaltung der Siedlungen
sowie die Übernahme eigentlich öffentlicher
Aufgaben durch den Bau von Kindergärten,
Spielplätzen, Erholungs- und Bildungsein-
richtungen oder auch die Einrichtung von
Sozialfonds waren darüber hinaus Anlaß für
staatliche und kommunale Unterstützung der
Genossenschaften. Wohnungspolitik wurde
zumindest in den fortschrittlichen Kommunen
immer als Sozialpolitik verstanden.

Die Förderung durch die Kommunen
bestand in der Überlassung preiswerten
Baulandes, der Einräumung günstiger Erb-
baurechtskonditionen, verlorener Bau-
zuschüsse oder zinsgünstiger Darlehen, der
Übernahme von Bürgschaften, der Befreiung
von Bau- und Notariatsgebühren und be-
stimmten Steuern oder dem Erlaß von Er-
schließungsgebühren.

Die heutige Wohnungsbaupolitik benach-
teiligt genossenschaftliche Selbsthilfe

Die Wohnungsbaupolitik nach 1945 setzt
hingegen andere Zielsetzungen und Förde-
rungsvoraussetzungen fest:

- Wohnungspolitik wird primär als Teil der
Wirtschafts- und Konjunkturpolitik und
nur nachrangig als Sozialpolitik verstanden.
- Einzeleigentumsförderung wird von allen
etablierten Parteien (von der CDU bis zur
SPD) forciert und gesetzlich verankert: Im I.
und II. Wohnungsbaugesetz, im Wohnungseigen-
tumsengesetz von 1951, in der Steuer-
gesetzgebung - insbesondere durch die Ab-
schreibungsmöglichkeiten des Einkommen-
steuergesetzes und im Wohnungsbau-Prä-
miengesetz, um die wichtigsten zu nennen.
- Wohnungs- und Städtebaureformvorstel-
lungen werden auf z.T. zweifelhafte tech-
nische Standards und Normen reduziert.
- Die Kommunen ziehen sich aus einer akti-
ven und engagierten Wohnungs- und
Städtebaupolitik zurück.
- Das unter den Nationalsozialisten 1934
eingeführte Einheitsverbandsprinzip wurde
beibehalten. Genossenschaften können
damit nicht, wie bis 1933 (und im Ausland
auch heute noch) üblich, einen ihrem

kulturellen Selbstverständnis entsprechenden
Prüfungsverband wählen, sondern müssen
sich dem regionalen Monopolverband an-
schließen. Die Entwicklung eines kulturellen
und politischen Genossenschaftspluralismus
wird dadurch gehemmt. Kulturelle Eigen-
ständigkeit und Vielfalt sind aber Voraus-
setzung (und Folge) einer Genossenschafts-
blüte.

- Da seit nationalsozialistischer Zeit in den
meisten regionalen Prüfungsverbänden
die gemeinnützigen Kapitalgesellschaften fi-
nanziell und stimmenmäßig die Mehrheit
stellen, gibt es bis heute keine spezifische
Baugenossenschaftslobby mehr.
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossen-
schaften werden, obwohl sie den sozialen
Bindungen des Gemeinnützigkeitgesetzes
unterliegen, nicht bevorzugt gefördert. Die
auch privaten Bauträgern zur Verfügung
gestellten öffentlichen Mittel sind hingegen
nur an eine befristete soziale Bindung der
errichteten Wohnungen gekoppelt.
- Das Gemeinnützigkeitsrecht blieb redu-
ziert auf die gesetzliche Festschreibung
des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes
(WGG) aus dem Jahre 1940. Die Wieder-
entstehung genossenschaftlicher Solidarität
über die reine Wohnungsversorgung hinaus
in Form von sozialen und kulturellen
Einrichtungen wird damit erschwert oder gar
unmöglich gemacht.

Die neuen Genossenschaftsprojekte brauchen
Unterstützung und finanzielle Förderung

Soll genossenschaftliche Selbsthilfe für die
Wohnungsversorgung und für neue Formen
des Zusammenlebens größere Bedeutung
erlangen, dann ist es notwendig, daß

- Gründungshilfe geleistet wird,
- eine den sozialen Intentionen der neuen
Genossenschaftsprojekte gerecht werden-
de Interessenvertretung aufgebaut wird,
- spezielle Solidar-Finanzierungsfonds auf-
gebaut werden,
- Förderprogramme entwickelt werden, die
genossenschaftliche, sozial gebundene
Eigentumsformen nicht benachteiligen,
sondern ihrer sozialen Bedeutung ent-
sprechend fördern,
- die Kommunen alles tun, Genossenschaf-
ten zu unterstützen,
- rechtliche Hürden und Benachteiligungen
abgebaut werden und
- Serviceleistungen für Kleingenossenschaf-
ten angeboten werden.

Der im Juni 1983 neugegründete Wohn-
Bund kann hier wichtige Funktionen über-
nehmen als Interessenvertretung bzw. Lobby
der neuen Genossenschaftsprojekte, durch
Informationsaustausch zwischen den Projek-
ten und Erarbeitung von Problemlösungen
im Bereich der Finanzierung und des
Organisationsrechts.

Ein gravierendes Problem für alle neuen
Projekte ist die Anfangsfinanzierung. Hier ist
zu überlegen, welche Möglichkeiten bestehen,
insbesondere die schwierige Phase des Grund-
und Gebäudeerwerbs bzw. der Bauerstellung
durch gemeinnützige, überregional oder

bundesweit getragene Solidarfinanzierungs-
oder Stiftungsfonds zu erleichtern (s. Projekt
„Gemeinsam Leben e.G. i.Gr.“). Der Wohn-
Bund wird sich mit dieser Frage auf einer
Fachtagung im Herbst dieses Jahres ausführ-
lich beschäftigen.

Die Suche nach möglichen genossenschaft-
lichen Solidarfinanzierungsformen darf nicht
dazu führen, den Staat und die Kommunen
aus der sozial- und wohnungspolitischen
Verantwortung zu entlassen. Projekte, die
preiswerten Wohnraum schaffen und darüber
hinaus soziale und kulturelle (z.T. öffentliche)
Aufgaben übernehmen, dürfen zu Recht
öffentliche Förderung erwarten.

Bei der Überwindung von Anlaufschwie-
rigkeiten kommt den Kommunen eine ganz
entscheidende Rolle zu. Gerade sie können
durch die Anwendung des Planungsrechts
und insbesondere des Vorkaufsrechts den
Ankauf von geeigneten Gebäuden durch
Kleingenossenschaften erleichtern. Die Ver-
gabe von Erbbaurechten durch die Kommu-
ne würde vielen den Start ermöglichen oder
wenigstens erleichtern. Das Land Nord-
rhein-Westfalen arbeitet z.Zt. an einer
Verordnung, die den Kommunen die Vergabe
von Erbbaurechten zu Wohnzwecken er-
leichtern soll. Kommunale Bürgschaften,
beispielsweise für Darlehen der städtischen
Sparkasse, würden ebenfalls dazu beitragen,
Finanzierungsprobleme zu lösen.

Die Rechtsform Genossenschaft ist gegen-
wärtig gegenüber dem ausländischen Genos-
senschaftsrecht und anderen Gesellschafts-
rechtsformen für kleine Genossenschaftsproj-
ekte sehr aufwendig zu handhaben. Dies ist
auch ein entscheidender Grund dafür, daß in
Berlin mehr als 70 genossenschaftliche Selbst-
hilfegruppen, die zumeist nur ein Haus selbst-
verwalten, die Rechtsform des eingetragenen
Vereins gewählt haben, um das langwierige
Anerkennungs- und Prüfungsverfahren beim
Genossenschaftsverband, die für kleine Pro-
jekte übersteigerten Bilanzierungsvorschrif-
ten des GenG und die jährlichen Prüfungs-
kosten des Verbandes zu umgehen. Das
Genossenschaftsrecht muß hier dringend
vereinfacht werden.

Gegenwärtig wäre es für viele Genossen-
schaftsinitiativen sehr hilfreich, wenn die am
Ort bestehenden traditionellen Genossen-
schaften für rechtliche, bautechnische und
betriebswirtschaftliche (insbesondere steuer-
und bilanztechnische) Aufgaben Beratungen
und Serviceleistungen anbieten könnten.
Erste ermutigende Schritte in diese Richtung
gibt es schon. Die Allgemeine Deutsche
Schiffszimmerer-Genossenschaft in Ham-
burg betreut z.T. die Bau- und Wohngenos-
senschaft Wolfgang-Borchert-Siedlung e.G.
Die Genossenschaftsinitiative Wohnen im
Kamphof in Bielefeld hat Satzungs- und
Finanzierungsberatung durch die Baugenos-
senschaft „Freie Scholle“ erhalten.

Trotz der vielen Probleme zeigen die in
diesem Heft vorgestellten Genossenschafts-
projekte, daß die Rechtsform Genossen-
schaft aufgrund ihrer demokratischen und
personalistischen Struktur die adäquate
Organisationsform für neue Wohn- und
Lebensformen ist. Deshalb gilt es, diese
Rechtsform sich wieder anzueignen und die
Hemmnisse und Hindernisse abzubauen.