

# Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland

Barbara Crome

## 1 Einführung

In Deutschland gibt es derzeit rund 2 000 Wohnungsgenossenschaften<sup>1</sup> mit fast 2,9 Mio. Mitgliedern. Mit ca. 2,2 Mio. eigenen und für Dritte verwalteten Wohnungen macht der genossenschaftliche Bestand damit ca. 10 % aller Mietwohnungen aus.<sup>2</sup> Diese sichern die Wohnraumversorgung für rund 5 Mio. Menschen.<sup>3</sup> Weitere rund 60 Wohnungsgenossenschaften sind außerhalb des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) in anderen Verbänden organisiert.<sup>4</sup>

In den Beiträgen des vorliegenden Hefts geht es um Potenziale von Wohnungsgenossenschaften in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Als Hintergrund hierfür widmet sich dieser Überblicksartikel den Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnens, den Unterschieden zum Wohnen zur Miete bzw. im Eigentum, der Entstehungsgeschichte von Wohnungsgenossenschaften sowie den heutigen Strukturen. Abschließend wird ein Ausblick auf mögliche aktivierbare Potenziale gegeben.

## 2 Besondere Merkmale von Wohnungsgenossenschaften

Genossenschaften sind rein formal betrachtet gesellschaftliche Vereinigungen nach Art. 9 GG, die durch die Grundsätze der gemeinschaftlichen Selbsthilfe mit möglichst viel Selbstverwaltung und Selbstverantwortung geprägt sind. Sie verfolgen einen von ihren Mitgliedern bestimmten gemeinsamen Zweck, der bei Wohnungsgenossenschaften auf eine gute und sichere Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum zielt. Wohnungsgenossenschaften sind dabei – wie andere Genossenschaften auch – durch Prinzipien gekennzeichnet, die seit dem Ende des 19. Jahrhunderts Bestand haben und die die Grundlage ihrer Unternehmensphilosophie darstellen. Dabei steht nach § 1 des Genossenschaftsgesetzes als zentrales Ziel das Förderprinzip im Mittelpunkt des genossenschaftlichen Handelns. Dies bedeutet, dass das eingesetzte

Kapital und das Ergebnis des gemeinsamen Geschäftsbetriebs der Förderung der Mitglieder dient, und zwar nicht zur Erzielung eines hohen Gewinns, sondern zur dauerhaften Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum zu günstigen Preisen und anderen Leistungen.

Organisation und Unternehmensführung sind traditionell auf Selbstverwaltung durch die Mitglieder ausgerichtet. Die Mitglieder sind direkt oder indirekt an der Willensbildung und Kontrolle des genossenschaftlichen Geschäftsbetriebs beteiligt. Jedes Mitglied hat dabei – unabhängig von der Höhe seines Geschäftsanteils – eine Stimme, mit der es bei der Mitglieder- oder Vertreterversammlung über die Grundsätze der Geschäftspolitik mitentscheiden kann. Dennoch sind (größere) Wohnungsgenossenschaften ähnlich wie andere Wirtschaftsunternehmen organisiert. Sie verfügen über einen Vorstand, der die laufenden Geschäfte führt, die „Unternehmenspolitik“ gestaltet und Entscheidungen trifft. Der von den Mitgliedern gewählte Aufsichtsrat kontrolliert die Geschäftsführung bzw. den Vorstand; direkte Mitsprachemöglichkeiten bestehen in der Mitglieder- oder Vertreterversammlung.<sup>5</sup> Darüber hinaus kennzeichnet Wohnungsgenossenschaften das Prinzip der Selbstverantwortung. Dies äußert sich darin, dass im Gegensatz zu anderen Unternehmen die Interessen und Bedürfnisse der Mitglieder Ziel und Ursprung aller Handlungen der Genossenschaft sind. Schließlich sind die Wohnungsgenossenschaften durch das Identitätsprinzip gekennzeichnet, d. h. die Nutzer sind gleichzeitig auch (Mit-) Eigentümer der Wohnungsgenossenschaft, wobei mit dem Beitritt zur Genossenschaft das Mitglied ein Recht auf Versorgung mit Wohnraum erwirbt. Der Besitz der Genossenschaft ist gemeinschaftlich, seine Verwendung erfolgt durch die Gemeinschaft, jedoch zum Nutzen jedes einzelnen Mitglieds.

Vorteile für die Mitglieder ergeben sich gegenüber dem Wohnen zur Miete durch das besonders sichere Wohnen mit einem lebenslangen Nutzungs- bzw. Wohnrecht.

Dipl.-Geogr. Barbara Crome  
Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn  
E-Mail:  
Barbara.Crome@bbr.bund.de

Im Gegensatz zum Einzeleigentum ist das Genossenschaftsmitglied in seiner individuellen Mobilität deutlich flexibler; eine Genossenschaftswohnung kann von diesem gekündigt werden, wobei damit nicht zwangsweise auch ein Austritt aus der Genossenschaft verbunden sein muss. Auch der finanzielle Einsatz und damit das Risiko sind wesentlich niedriger als beim Einzeleigentümer. So haben die Mitglieder einer Genossenschaft vergleichbare Rechte an ihrer Wohnung wie ein Eigentümer, haften aber nur in der Höhe ihrer – im Verhältnis zum Wert der Wohnung geringen – Geschäftsanteile.<sup>6</sup>

Wegen des Prinzips der kostendeckenden Bereitstellung von Wohnraum zahlt das Genossenschaftsmitglied häufig eine im Vergleich zu andern Wohnungsmietern günstigere(s) Miete bzw. Nutzungsentgelt, denn Wohnungsgenossenschaften müssen keine höchstmögliche Rendite erwirtschaften. Mögliche Überschüsse verbleiben in der Genossenschaft und können für Neubau oder Modernisierung verwendet oder auch in Form von Dividenden auf die gezeichneten Geschäftsanteile ausgezahlt werden.<sup>7</sup>

### 3 Entstehung und Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften seit dem Ende des 19. Jahrhunderts

Die ersten Wohnungsgenossenschaften entstanden in Deutschland Mitte des 19. Jahrhunderts als Reaktion auf eine zunehmende Wohnungsnot. Infolge der Industrialisierung in Deutschland und der damit verbundenen Land-Stadt-Wandlung wuchs die Zahl der Einwohner in den Städten innerhalb kürzester Zeit stark an und führte zu einem Wohnungsbedarf, dem kein entsprechendes Angebot gegenüberstand. Aufgrund der sehr schlechten Wohnverhältnisse insbesondere für die Industriearbeiter regte der Literaturprofessor und Politiker Victor Aimé Huber (1800–1869) die Gründung von Wohnungsgenossenschaften als Selbsthilfeeinrichtung an.<sup>8</sup> Huber war damit einer der ersten Theoretiker des Genossenschaftswesens. Er entwickelte genossenschaftliche Konzepte insbesondere im Wohnungsbau, um Arbeitern eine eigene, menschenwürdige und bezahlbare Wohnung durch die Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsgesell-

schaften zu ermöglichen. Auch wenn seine Vorstellungen und Forderungen zu seinen Lebzeiten relativ wenig positive Resonanz fanden, gilt er heute als wichtiger Sozialreformer und Wegbereiter für die Entwicklung der sozialen Wohnungswirtschaft.<sup>9</sup>

#### *Erste Wohnungsgenossenschaften im 19. Jahrhundert*

Die erste Wohnungsgenossenschaft, die „Häuserbau-Genossenschaft zu Hamburg“, wurde 1862 von Schiffszimmerern gegründet, es folgten 1878 die Gründung des „Flensburger Arbeiter-Bauvereins“ und im Jahr 1885 der „Spar- und Bauverein“ in Hannover.<sup>10</sup> Einen Aufschwung erhielten die Wohnungsgenossenschaften mit der 1889 erfolgten Novellierung des Genossenschaftsgesetzes, mit der – anders als im ersten Genossenschaftsgesetz von 1868 – eine beschränkte Haftung der Mitglieder eingeführt wurde. Dies bedeutete für die Mitglieder, dass sie nicht mehr mit ihrer gesamten Existenz, sondern nur mit der Höhe ihres Geschäftsanteils hafteten.<sup>11</sup>

In den ersten 50 Jahren der Geschichte der Baugenossenschaften kamen Organisationsfähigkeit und Anfangskapital von Personen aus dem Bürgertum. Dennoch waren in dieser Zeit entstandene Wohnungsgenossenschaften überwiegend auf den Bau von Arbeiterwohnungen ausgerichtet; gegründet wurden neue Wohnungsgenossenschaften aber auch als mittelständische Unternehmen (z. B. für Beamte und Staatsbedienstete). Die Entstehung von Wohnungsgenossenschaften ging damit nicht – wie häufig behauptet – auf die Selbstorganisation der Wohnungssuchenden zurück.<sup>12</sup> Am Ende des Deutschen Kaiserreichs 1918 existierten insgesamt 1 400 Baugenossenschaften.<sup>13</sup>

Nach dem 1. Weltkrieg gab es erneut eine Wohnungsnot, bei der sich insbesondere die Wohnraumversorgung der unteren Schichten prekär darstellte. Um den Mietwohnungsbau anzuregen, der durch freie Träger erbracht werden sollte, wurden verschiedene Fördermöglichkeiten u. a. für Genossenschaften geschaffen. Von entscheidender Bedeutung war hier insbesondere die „Hauszinssteuer“<sup>14</sup>, aus der nach der Inflation 1924 staatliche Darlehen geben wurden.<sup>15</sup> Anders als in den vorangegangenen Jahren wurden die ersten neuen Wohnungsgenossenschaften nach 1918 nicht

(1) Unternehmen, die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisiert sind

(2) Der Gesamtbestand der Mietwohnungen liegt bei rd. 20 Mio. Wohnungen.

(3) GdW Statistik

(4) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven. – Berlin 2004, S. 131

(5) GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnen bei Genossenschaften. Für den Umgang mit einer immerjungen Idee. – Köln 1999

(6) König, Barbara: Stadtgemeinschaften. Das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung. – Berlin 2004, S. 15

(7) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 57

(8) Greve, Rolf: Renaissance der Wohnungsgenossenschaften? Entwicklungsperspektiven aus ökonomischer Sicht (unveröff. Ms. 2002, S. 4)

(9) GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.: Soziales Wohnen – Tradition und Herausforderung. Von Victor Aimé Huber zur Sozialen Wohnungswirtschaft. – Berlin 2000, S. 3 ff.

(10) Greve, Rolf: Renaissance, a. a. O., S. 4 f.

(11) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 116

(12) Novy, Klaus: Genossenschaftsbewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform. – Berlin 1983, S. 63

(13) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 117

mehr von oben initiiert, sondern von den Betroffenen selbst gegründet, die sich mit bestimmten gemeinsamen Zielsetzungen zusammenschlossen.<sup>16</sup> Dadurch entstanden deutlich homogenere Wohnungsgenossenschaften, die durch berufliche, soziokulturelle oder politische Gemeinsamkeiten geprägt waren.<sup>17</sup> Um die Baukosten niedrig zu halten und den Wohnungsbau überhaupt möglich zu machen, setzten viele dieser Genossenschaften bauliche Selbsthilfe ein<sup>18</sup> und ersetzten fehlendes Kapital durch den Arbeitseinsatz der Mitglieder. Bis 1928 stieg die Anzahl der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland auf über 4 000. Damit bildeten die 1920er Jahre den Höhepunkt in der Entwicklungsgeschichte des Genossenschaftswesens, und die Wohnungsbaugenossenschaften wurden zu entscheidenden Trägern des Wohnungsbaus.<sup>19</sup>

Ab 1933 führten die Nationalsozialisten einschneidende Maßnahmen durch: Im Zuge der sog. „Gleichschaltung“ wurden frei gewählte Führungsgremien in den Wohnungsgenossenschaften durch nationalsozialistische Personen ersetzt und die bestehenden genossenschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Verbände zu regionalen Monopolverbänden zwangsverschmolzen. Daneben erfolgten vor allem zwischen 1939 und 1942 auch Zwangsfusionen von Genossenschaften<sup>20</sup>, so dass 1949 in Westdeutschland trotz zahlreicher Nachkriegsgründungen nur noch rund 1 600 Wohnungsgenossenschaften mit einem erheblich verringerten Mitgliederbestand bestehen blieben.<sup>21</sup>

#### *Nachkriegszeit*

Die Entwicklung der deutschen Wohnungsgenossenschaften nach 1945 war sowohl in der alten Bundesrepublik wie auch in der ehemaligen DDR durch staatlichen Einfluss geprägt, allerdings mit unterschiedlichen Maßnahmen und in unterschiedlichem Ausmaß.

In Westdeutschland erfolgte der Wiederaufbau durch die Förderung des Mietwohnungsbaus mit staatlichen Zuschüssen und Darlehen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Auf der Grundlage des ersten Wohnungsbaugesetzes aus dem Jahr 1950 sollten die errichteten Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bestimmt und geeignet sein, wobei innerhalb von sechs

Jahren möglichst 1,8 Millionen Wohnungen für Heimatvertriebene und übrige Bevölkerungsgruppen geschaffen werden sollten, die durch Kriegsfolgen ihre Wohnungen verloren hatten.<sup>22</sup> Am Wiederaufbau beteiligten sich gleichermaßen die Wohnungsgesellschaften, die privaten Eigentümer wie auch die Wohnungsgenossenschaften und es kam es zu einer erheblichen Ausweitung des Wohnungsbestands. Verbunden mit der staatlichen Förderung waren zum einen Miet- und Belegungsbindungen sowie auch Vorschriften zur Größe und Ausstattung der Wohnungen. Dies hatte insbesondere bei den Wohnungsgenossenschaften eine gewisse Abkehr von ihren Prinzipien der demokratischen Selbstbestimmung zur Folge. Zudem vermischten sich durch den von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften gleichermaßen betriebenen Massenwohnungsbau zunehmend die Unterscheidungsmerkmale in Bezug auf Bauform und Erscheinungsbild.

Der Staat hielt im Kern so lange an seiner Förderpolitik fest, bis aufgrund der Entspannung auf den Wohnungsmärkten in den 1980er Jahren die Neubauförderung deutlich reduziert wurde. In der Folge gewann bei beiden Unternehmensformen zunehmend die Modernisierung und Instandsetzung der Bestände an Bedeutung. Mit dem Rückzug des Staates aus der sozialen Wohnraumförderung – die Förderquote ging von über 50 % in den 1950er Jahren auf unter 10 % in den 1980er zurück – sanken auch die Fertigstellungen deutlich.<sup>23</sup> Unabhängig von der sozialen Wohnraumförderung erhielten gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften und auch Wohnungsunternehmen anderer Rechtsformen in den alten Bundesländern über vierzig Jahre auf der Grundlage des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) Steuervergünstigungen, die erst mit der Aufhebung des Gesetzes Ende 1989 entfielen.

In der ehemaligen DDR nahm der Staat direkten Einfluss auf die Wohnungsgenossenschaften. Dies führte ab 1954 zur Bildung von sog. „Arbeiterwohnungsgenossenschaften“ (AWG), die vorrangig für die Wohnraumversorgung der Belegschaft großer Industriekombinate zuständig waren. Die AWGs stellten eine modifizierte Form des Werkwohnungsbaus dar, wobei sie an

(14) Mit der III. Steuernotverordnung des Deutschen Reichs war die Hauszinssteuer als Sonderabgabe in Preußen am 1. April 1924 eingeführt worden. Diese Abgabe war als Ausgleich dafür gedacht, dass Grundstückseigentümern mit der Entwertung von Hypotheken durch die Inflation Vorteile entstanden, die im Hinblick auf die Schädigung anderer Bevölkerungskreise durch die Geldentwertung als unbillig erschienen mussten. ([www.gsw.de/de/unternehmen/berlin/unternehmensgeschichte/unternehmensgeschichte\\_1.jsp](http://www.gsw.de/de/unternehmen/berlin/unternehmensgeschichte/unternehmensgeschichte_1.jsp), 14.12.06)

(15) [www.genossenschaftsarchiv.de/index/genossenschaftsgeschichte.htm](http://www.genossenschaftsarchiv.de/index/genossenschaftsgeschichte.htm), 14.12.06

(16) König, Barbara: Stadtgemeinschaften, a. a. O., S. 30

(17) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 119

(18) König, Barbara: Stadtgemeinschaften, a. a. O., S. 30

(19) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 118 f.

(20) Novy, Klaus: Genossenschaftsbewegung, a. a. O., S. 19

(21) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 120 f.

(22) Erstes Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950

(23) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 122

finanzielle und materielle Eigenleistungen der Mitglieder gekoppelt waren.<sup>24</sup> Sie erhielten betriebliche und gewerkschaftliche Unterstützung und sog. Trägerbetriebe wurden zu wichtigen Gründern und Förderern. Zudem unterstützte der Staat die Genossenschaften zum einen durch die unentgeltliche Zuweisung von Bauland zur Dauernutzung (das aber nicht in das Eigentum der Genossenschaft übergang) sowie durch zinslose Kredite, mit denen die Baukosten bis zu 80 % finanziert wurden. Die AWGs waren so in die staatliche Wohnungspolitik und die Wohnungsbaunormen eingebunden und übernahmen dadurch eine bedeutende Rolle beim Wohnungsneubau. Weiterhin bestehen blieben die bereits existierenden „Altgenossenschaften“ aus den Jahren vor 1945, die aber trotz ihrer Umbildung 1957 in gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften weniger staatliche Unterstützung als die AWGs erhielten.<sup>25</sup> Durch Konzentrationsprozesse und Zusammenschlüsse entstanden viele große Wohnungsgenossenschaften, die auch heute noch prägend sind; kleine Wohnungsgenossenschaften blieben dagegen kaum erhalten.<sup>26</sup>

#### *Entwicklung ab 1990*

Die Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes und die deutsche Wiedervereinigung veränderten Anfang der 1990er Jahre die Rahmenbedingungen für die Wohnungsgenossenschaften grundlegend. Trotz einiger Neugründungen blieb ihre Zahl aber dennoch relativ konstant bei knapp 2 000 Unternehmen. Insbesondere in Ostdeutschland entstanden in der Folge der Privatisierungspflicht im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) 47 neue Wohnungsgenossenschaften.<sup>27</sup> Die Auflagen des AHG sahen vor, dass 15 % der Wohnungsbestände von Genossenschaften an die Mitglieder als Einzeleigentum/Volleigentum verkauft werden sollten. Im Gegenzug erhielten die Genossenschaften eine teilweise Befreiung von ihren Altschulden. Zudem wurden von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft ab 1993 sog. TLG-Genossenschaften mit dem Ziel gegründet, ehemalige Werkwohnungen größerer industrieller Kombinate in die genossenschaftliche Rechtsform zu überführen. Deren Anzahl liegt heute unter zehn Unternehmen.

Mit der Einführung der staatlichen Eigenheimzulage, die auch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen an neu gegründeten, sog. eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften förderte<sup>28</sup>, entstanden ab 1996 in West- und Ostdeutschland rund 100 eigentumsorientierte neue Unternehmen. Diese unterschieden sich hinsichtlich Größe, Unternehmenskonzeption und Mitgliederzahl erheblich voneinander.<sup>29</sup> Da diese Förderung eine Zeit lang nicht an das Wohnen in einer Genossenschaft selbst gekoppelt war, kam es hier auch zu einem nicht genau zu quantifizierenden Missbrauch staatlicher Förderung. Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 wurde diese spezifische Form genossenschaftlicher Förderung beendet.

#### 4 Die aktuelle Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland

Aufgrund der historischen Entwicklung weisen Wohnungsgenossenschaften in Deutschland heute eine sehr heterogene Struktur auf. Im Folgenden wird ein Überblick über die aktuelle Situation gegeben, der auf Angaben des GdW<sup>30</sup> beruht. Ergänzt werden diese Angaben durch Daten des Berichts der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften.

##### *Räumliche Verteilung*

Wie beschrieben lag die Anzahl der Wohnungsgenossenschaften in den vergangenen Jahren vergleichsweise konstant um die 2 000. Räumlich verteilen sie sich sehr unterschiedlich: Mit 1 190 Unternehmen bzw. einem Anteil von 61 % liegt die absolute Anzahl in Westdeutschland deutlich höher als in Ostdeutschland (748 Unternehmen, 39 %). Die Wohnungsbestände sind dagegen gleichmäßiger auf West und Ost verteilt (ca. 1,2 Mio. Wohnungen in den alten und rd. 1 Mio. in den neuen Ländern). Hieran wird deutlich, dass das genossenschaftliche Wohnen in Ostdeutschland eine relativ größere Bedeutung hat: Während in Westdeutschland der Anteil der Genossenschaftswohnungen am gesamten Wohnungsbestand lediglich 4 % ausmacht, sind es in Ostdeutschland fast 12 %.

(24) Greve, Rolf: Renaissance, a. a. O., S. 5

(25) Genossenschaftsforum e. V.: Die AWG. Ein Genossenschaftsmodell der DDR. Berliner Entwicklungslinien seit 1954. – Berlin 2004, S. 13 f.

(26) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 123

(27) Analyse & Konzepte: Wirkungsanalyse des § 17 Eigenheimzulagengesetz. Forschungsprojekt im Auftr. des BMVBW und des BBR (2003, S. II; unveröff.)

(28) § 17 Eigenheimzulagengesetz

(29) Analyse & Konzepte: Wirkungsanalyse, a. a. O., S. II

(30) GdW Jahresstatistik, überwiegend Stand 31.12.2005



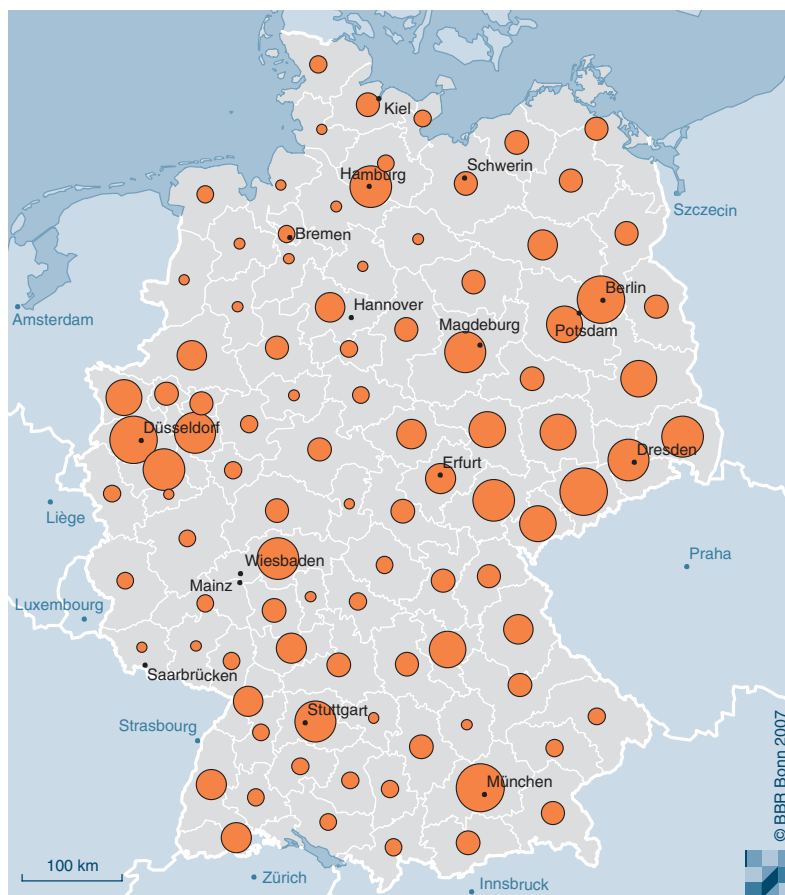
Differenziert nach Ländern weist Bayern mit 299 Wohnungsgenossenschaften absolut die höchste Anzahl von Wohnungsgenossenschaften auf. Hier gab es in den vergangenen Jahren eine – wenn auch geringe – Anzahl von Neugründungen. An zweiter und dritter Stelle folgen Nordrhein-Westfalen mit 278 sowie Sachsen mit 232 Wohnungsgenossenschaften. Nur wenig verbreitet sind sie in Rheinland-Pfalz (38) sowie Bremen (10) und im Saarland (4). Im Verhältnis zur Bevölkerung bzw. zum gesamten Gebäudebestand ergibt sich ein deutlich anderes Bild: In allen ostdeutschen Ländern ist die Wohnraumversorgung sehr viel stärker durch genossenschaftliches Wohnen geprägt als in Westdeutschland. Andererseits weisen insbesondere die Stadtstaaten Hamburg und Berlin aufgrund ihrer langen genossenschaftlichen Tradition einen vergleichsweise großen genossenschaftlichen Wohnungsbestand auf (rd. 15 bzw. 10 % des Wohnungsbestands). Grundsätzlich sind Wohnungsgenossenschaften in größeren Städten und Ballungsräumen wie z.B. in den Regionen München, Stuttgart, Frankfurt, Köln oder Düsseldorf konzentriert sowie in den ostdeutschen Ländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und dem südlichen Brandenburg (Karte 1).

### Größenstruktur

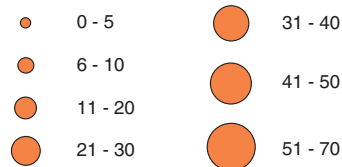
Die alleinige Betrachtung der Anzahl der Unternehmen verdeckt jedoch deren sehr unterschiedlichen Größenstrukturen. Eine Vielzahl von kleinen Genossenschaften besteht aus weniger als zehn Wohnungen, einige wenige Unternehmen – insbesondere in den neuen Ländern – verfügen über mehr als 17 000 Wohnungen. Dabei haben über 50 % der Unternehmen weniger als 500 Wohnungen, allerdings mit einem vergleichsweise geringen Anteil am gesamten genossenschaftlichen Wohnungsbestand. Etwa gleich viele Wohnungen verwalten auch die 14 größten Unternehmen Deutschlands (Abb. 1 a).

Die Mehrzahl der kleinen Wohnungsgenossenschaften befindet sich in Westdeutschland, während mit zunehmender Unternehmensgröße die Anteile in Ostdeutschland steigen (Abb. 1b).

Karte 1  
Anzahl der Wohnungsgenossenschaften nach Raumordnungsregionen



Anzahl der Wohnungsgenossenschaften



Raumordnungsregionen, Stand 31.12.2004  
Datenbasis: GdW-Jahresstatistik 2002,  
Stand 31.12.2001

Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven. – Berlin 2004, S. 125

Viele kleine Wohnungsgenossenschaften finden sich in den alten Ländern vor allem im Saarland, Rheinland-Pfalz, Hessen und auch in Bayern (durchschnittlich unter 600 Wohnungen), dagegen verfügen insbesondere Hamburg und Berlin aufgrund der historischen Entwicklung über eine Reihe großer Wohnungsgenossenschaften. In den ostdeutschen Flächenländern konzentrieren sich große Unternehmen insbesondere in Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Abbildung 1a  
Größenklassenstruktur der Wohnungsgenossenschaften – 2005

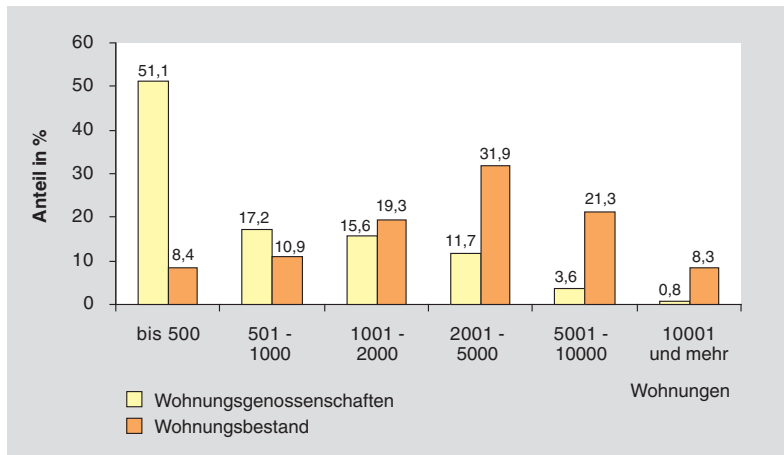
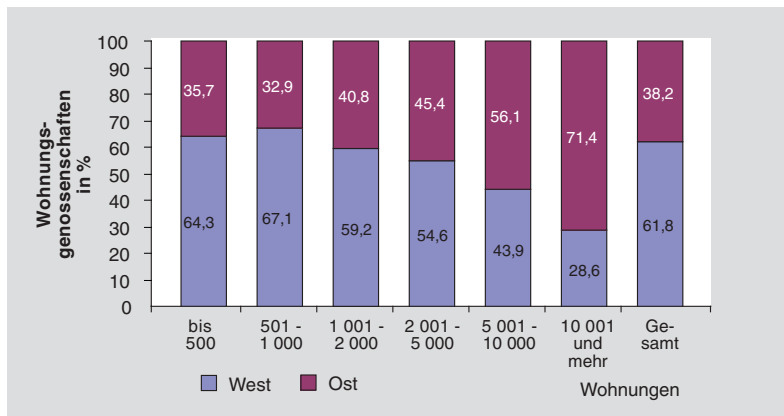


Abbildung 1b  
Wohnungsgenossenschaften in Ost- und Westdeutschland 2005 –  
Verteilung der Größenklassen nach Anzahl der Wohnungen



Quellen: GdW Statistik

### Wohnungsbestände und Baualter

Der Gebäudebestand der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland weist überwiegend mehrstöckige Gebäude auf, wobei es hier deutliche Unterschiede zwischen west- und ostdeutschen Wohnungsgenossenschaften gibt. Während der Bestand in Westdeutschland durch Gebäude mit bis zu vier Geschossen geprägt ist, wurde in Ostdeutschland ein Großteil der Wohnungen auch in Gebäuden mit fünf bis sieben Geschossen errichtet. Dies sind vor allem die großen Plattenbaubestände aus DDR-Zeiten, die im Rahmen des Baus von Großsiedlungen entstanden. Ein- und Zweifamilienhäuser sind kaum gebaut worden.

Fast die Hälfte (45 %) des heute existierenden Wohnungsbestands der Wohnungsgenossenschaften wurde zwischen 1949

und 1970 errichtet, der Anteil älterer Gebäude ist mit 15 % deutlich geringer. Vor allem in Westdeutschland entstanden über die Hälfte (56 %) der Genossenschaftswohnungen in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg bis Ende der 1960er Jahre. Dagegen wurde in der ehemaligen DDR auch in den 1970er und 80er Jahren noch in erheblichem Umfang genossenschaftlicher Wohnungsbau vor allem in Plattenbauweise betrieben, dabei wurden über die Hälfte (58 %) der genossenschaftlichen Wohnungen gebaut.<sup>31</sup>

Korrespondierend mit der Entstehungszeit befinden sich über 50 % der westdeutschen Genossenschaftswohnungen in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre. Diese prägen bis heute die Vorstellungen von genossenschaftlichem Wohnen. Kaum vertreten sind Genossenschaften in historischen Altstadt-kernen oder in Wohnquartieren der Gründerzeit. Mit den jüngeren Neugründungen entstanden aber zunehmend auch Wohnungen in nach 1990 errichteten Siedlungen. Der in der ehemaligen DDR noch später stattfindende genossenschaftliche Neubau in Plattenbauweise führte dazu, dass heute knapp 60 % (57,2 %) der Wohnungen in Siedlungen der 1970er und 80er Jahre zu finden sind. Altbauwohnungen wie auch Neubauten haben in Ostdeutschland so gut wie keine Bedeutung.

Beim größten Teil der heutigen Bestände in Westdeutschland handelt es sich um ehemalige Sozialwohnungen, die in der Wiederaufbauphase nach dem 2. Weltkrieg entstanden. Aktuell unterliegen noch knapp 19 % aller Wohnungen bei Genossenschaften einer Mietpreis- oder Belegungsbindung. Frei finanzierte Bestände stammen im Wesentlichen aus den Vorkriegsjahren oder sind neu errichtete Wohnungen.<sup>32</sup> Wegen des planmäßigen oder vorzeitigen Auslaufens der Bindungen bei gleichzeitig deutlichem Rückgang des öffentlich geförderten Neubaus hat sich der Anteil der mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnungsbestände bei Genossenschaften ebenso wie bei allen anderen Wohnungsunternehmen im Laufe der vergangenen Jahre deutlich verringert.

### Wohnungsgrößen und Mieten

Die durchschnittliche Größe der Genossenschaftswohnungen liegt aktuell bei knapp 61 m<sup>2</sup>. Damit unterscheiden sie sich kaum von anderen Wohnungsunternehmen. Zurückzuführen sind die relativ kleinen Woh-

(31) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 132 ff., GdW Statistik Stand 31.12.2001

(32) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 137

## Beispiele für genossenschaftlichen Wohnungsbau



Westdeutschland:  
die „neue“ Gewoge,  
Pinneberg

Foto: Gewoge, Pinneberg



Ostdeutschland:  
Wohnungsbau- und  
Siedlungsgenossenschaft  
Waltershausen e. G.

Foto: Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft Waltershausen e.G.



Foto: WohnSinn e. G., Darmstadt

So kann genossenschaftlicher  
Wohnungsbau heute aussehen:  
die WohnSinn e. G., Darmstadt

nungsgrößen in Westdeutschland auf die historische Entwicklung und die Förderrichtlinien des sozialen Wohnungsbaus. In Ostdeutschland, wo Genossenschaften über große Plattenbaubestände verfügen, sind die Wohnungen durchschnittlich noch kleiner. Da die Mehrzahl der Wohnungen bei Genossenschaften lediglich zwei bis drei Zimmer hat, führte dies insbesondere bei Familien mit Kindern häufig zu einer Unzufriedenheit mit ihrer Wohnsituation und damit zu einem Fortzug aus der Genossenschaftswohnung.<sup>33</sup> Angesichts der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person in Deutschland von rund 41 m<sup>2</sup> wird deutlich, dass zumindest die Wohnungsgenossenschaften mit geringen Wohnungsgrößen über eine Anpassung ihrer Bestände nachdenken müssen, um bestimmte Zielgruppen in den Beständen zu halten. Andererseits werden gerade durch die Hartz-IV-Gesetzgebung wieder kleine Wohnungen nachgefragt, wie sie von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften angeboten werden.

Das auf die Förderung der Mitglieder ausgerichtete genossenschaftliche Prinzip trägt dazu bei, dass die Mieten (Nettokalnmieten) bei Wohnungsgenossenschaften in der Regel vergleichsweise gering sind. Sie liegen bundesweit bei durchschnittlich 4,35 €/m<sup>2</sup>

– in Ostdeutschland sind die Wohnungen um rund 20 Cent/m<sup>2</sup> günstiger als in Westdeutschland. Ebenfalls günstige Mieten weisen Kapitalgesellschaften und andere im GdW organisierte Unternehmen auf (4,48 und 4,42 €/m<sup>2</sup>). Das allgemeine Mietenniveau in Deutschland liegt dagegen mit rd. 6 €/m<sup>2</sup> insgesamt deutlich höher: Erheblich günstiger sind Wohnungen nach wie vor in den ostdeutschen Ländern (rd. 5,20 €/m<sup>2</sup>).<sup>34</sup>

### *Leerstandsproblematik auch bei Wohnungsgenossenschaften*

Wie alle Wohnungsanbieter sind auch die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland mit der negativen Bevölkerungsentwicklung und damit verbundenen Leerstandsproblemen konfrontiert. So standen 2005 bei ihnen insgesamt rund 134 000 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 6 % entspricht. Die Leerstände konzentrieren sich mit 107 000 Wohnungen (10,4 %) allerdings (noch) in den neuen Ländern, im Gegensatz zu 2,2 % in den alten. Während die kleinen Wohnungsgenossenschaften sowohl in Ost- wie auch in Westdeutschland noch relativ niedrige Leerstandsquoten aufweisen, steigen die Werte mit zunehmender Genossenschaftsgröße. Bei den Unternehmen mit über

(33)  
Ebda., S. 136

(34)  
BBR Wohnungsmarktsystem,  
Datengrundlagen: IDN Immo-  
daten GmbH (Angebotsmieten  
2005)

5 000 Wohnungen sind insbesondere die ostdeutschen Wohnungsgenossenschaften mit umfangreichen Plattenbaubeständen zunehmend von Leerstand betroffen.<sup>35</sup>

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Wohnungen bei Wohnungsgenossenschaften vor allem in den neuen Ländern deutlich gesunken. Zum einen führte die Privatisierung nach dem Altschuldenhilfegesetz zu einem Rückgang, jedoch ist die gegenwärtige Abnahme vor allem das Ergebnis der Marktberäumung des Stadtbbaus Ost. Aufgrund der Leerstandsentwicklung werden sich nach Einschätzungen des GdW die Abrisse auch bei den Wohnungsgenossenschaften in den nächsten Jahren fortsetzen; hier rechnet man für das Jahr 2006 mit einem gleich bleibenden Volumen von rd. 15 000 Wohnungen. Aber auch im Westen steigt die Anzahl der leer stehenden Wohnungen und wird in absehbarer Zeit ein akuter Handlungsbedarf für die Wohnungsgenossenschaften entstehen.

Gleichwohl weisen die Wohnungsgenossenschaften in den west- wie auch in den ostdeutschen Ländern im Vergleich zu den anderen im GdW organisierten Wohnungsunternehmen deutlich geringere Leerstandszahlen auf. Dies ist zum Teil auf die sehr unterschiedlichen Bestandsstrukturen zurückzuführen. Ursächlich für geringere Leerstandsquoten bei Wohnungsgenossenschaften ist aber insbesondere auch ein besserer Modernisierungszustand der Wohnungen. Während bei den anderen Wohnungsunternehmen bauliche Mängel zu einer Unbewohnbarkeit von Wohnungen führen, spielt dieser Grund bei den Wohnungsgenossenschaften so gut wie keine Rolle. Die Hauptursache für leer stehende Wohnungen liegt demgegenüber sowohl bei den Wohnungsgenossenschaften als auch bei den anderen Wohnungsunternehmen in akuten Vermietungsschwierigkeiten bzw. einer mangelnden Nachfrage.

## 5 Mitgliederstrukturen

Heute sind rund 2,8 Mio. Menschen Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft, davon 1,8 Mio. in West- und 1 Mio. in Ostdeutschland. Seit Ende der 1990er Jahre ist die Zahl der Mitglieder aber rückläufig. Dies ist vor allem auf eine insgesamt abnehmende Bevölkerung bzw. Abwanderung aus manchen Regionen zurückzuführen,

die zu den beschriebenen Leerständen führt.<sup>36</sup> Insbesondere die großen Wohnungsgenossenschaften in Ostdeutschland weisen erhebliche Mitgliederverluste auf.<sup>37</sup> Anders zeigt sich allerdings die Situation in den angespannten Wohnungsmärkten insbesondere in den Ballungsräumen in Westdeutschland: Hier haben Wohnungsgenossenschaften lange Wartezeiten und können längst nicht alle Interessenten mit einer Wohnung versorgen.

Hinsichtlich der Struktur der Mitglieder gibt es keine umfassenden statistischen Angaben. Aussagen und Einschätzungen lassen sich aber auf der Grundlage von Auswertungen des sozioökonomischen Panels zu Haushalts- und Mitgliederstrukturen in Wohnungsgenossenschaften machen. Grundsätzlich wird dabei deutlich, dass sich die Dominanz bestimmter Baualtersgruppen und Wohnungsgrößen auch in den Mitglieder- und Nutzergruppen widerspiegelt. Vergleichende Auswertungen des SOEP aus dem Jahr 2005 zeigen, dass es zwischen den Mitgliedern in den Wohnungsgenossenschaften und den Mietern in kommunalen Wohnungsgesellschaften kaum Unterschiede gibt, wohl aber zu allen im Rahmen des Panels befragten Haushalten.

### *Haushaltstypen*

In Wohnungsgenossenschaften leben heute – wie bei anderen Wohnungsanbietern von Mietwohnungen auch – sowohl in West- wie auch in Ostdeutschland überwiegend Einpersonenhaushalte und Paare. Besonders prägend sind die Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von über 40 %, Familienhaushalte haben mit 20 % (West) bzw. 14 % (Ost) eine wesentlich geringere Bedeutung (vgl. Abb. 2). Grund sind vor allem die vergleichsweise geringen Wohnungsgrößen, die für Familien mit Kindern in der heutigen Zeit oft nicht mehr geeignet sind. Einige Wohnungsgenossenschaften haben allerdings durch die Zusammenlegung bestehender Wohnungen versucht, größere Wohnungen insbesondere für Familien zu schaffen.<sup>38</sup> Erwartungsgemäß leben Familienhaushalte häufiger im selbst genutzten Wohneigentum.

Viele Haushalte in Wohnungsgenossenschaften weisen eine vergleichsweise lange Wohndauer auf. So ist über die Hälfte der heute in einer Genossenschaftswohnung lebenden Haushalte in den letzten zehn

(35) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 153

(36) GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2006/2007. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. – Berlin 2006

(37) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 163

(38) Ebda., S. 231



Jahren dort eingezogen. Einige Haushalte wohnen bereits seit über 30 Jahren in ihrer Genossenschaftswohnung, sie haben diese nach der Fertigstellung in den 1960er und 70er Jahren bezogen. In Ostdeutschland sind dies rd. 11 % der Genossenschaftshaushalte, in Westdeutschland sogar 18 %. Die höchste Konstanz erreichen dagegen die Haushalte in selbst genutztem Eigentum, knapp ein Drittel der Haushalte wohnt hier schon über 30 Jahre (West) – in Ostdeutschland ist es ein Viertel.

In allen Wohnungsgenossenschaften – in West wie Ost – leben viele Rentner. Mit einem Anteil von rund 40 % liegt dieser deutlich über dem Anteil aller befragten Haushalte des SOEP (rd. 33 %). Zudem waren rd. 13 % der Bewohner in Genossenschaften 2005 arbeitslos, davon 8,2 % in West- und fast 16 % in Ostdeutschland.

Der Erwerbs- bzw. Nichterwerbsstatus spiegelt sich auch deutlich in der Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder wider. Sowohl in West- wie auch in Ostdeutschland liegt das Durchschnittsalter bei den Haushaltsvorständen bei rund 53 Jahren. Dabei dominieren mit 39 % (West) bzw. 38 % (Ost) die Haushaltsvorstände mit über 60 Jahren (Abb. 3). Auch in kommunalen Wohnungen wohnen eher ältere Haushalte. Jüngere Haushalte sind dagegen bei einem Vergleich verschiedener Wohnungsanbieter eher bei privaten Wohnungsvermietern zu finden.

Der hohe Anteil von Personen mit Alterseinkünften wirkt sich zwangsläufig auch auf die Einkommensstruktur der Genossenschaftsmitglieder aus. Nach den Daten des SOEP beträgt das monatliche Haushaltsnettoeinkommen der Genossenschaftshaushalte in Westdeutschland rd. 1 800 €, in Ostdeutschland mit knapp 1 700 € monatlich noch et-

Abbildung 2  
Haushaltstypen in Wohnungsgenossenschaften

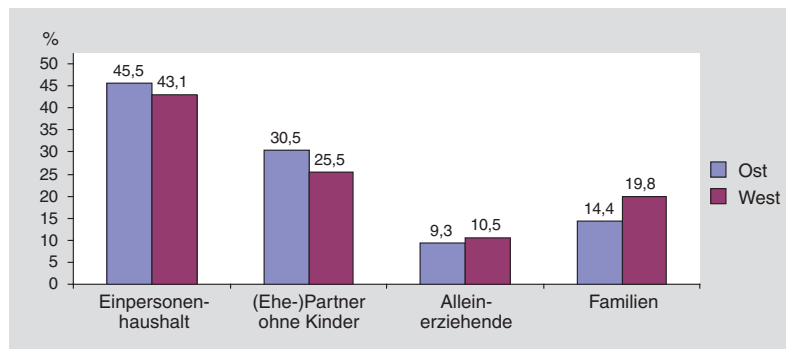
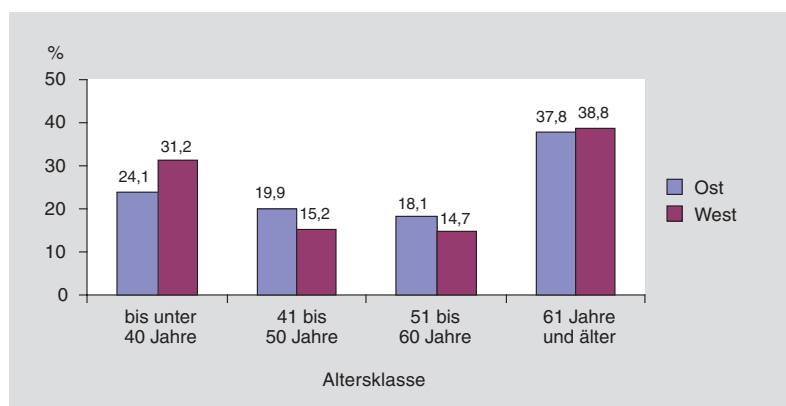


Abbildung 3  
Altersstruktur der Haushaltsvorstände in Wohnungsgenossenschaften



was weniger. Vor allem in Ostdeutschland sind die unteren Einkommensklassen noch stärker belegt als in Westdeutschland, hier verfügt die Hälfte der Haushalte lediglich über ein Einkommen von bis zu 1 500 € (Abb. 4). Ebenfalls geringe Einkommen weisen die befragten Haushalte in den kommunalen Wohnungen auf. Hieran wird deutlich, dass diese beiden Unternehmensebenen eine besonders hohe Bedeutung für die Wohnraumversorgung der unteren Einkommensklassen haben.

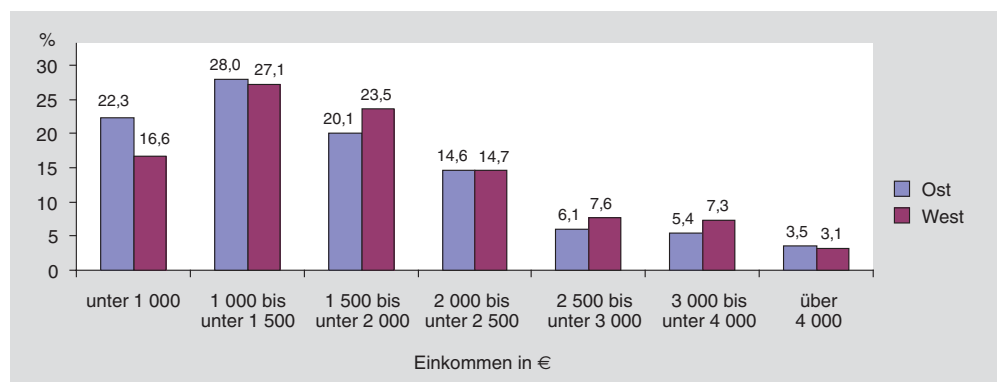


Abbildung 4  
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Wohnungsgenossenschaften

Quellen:  
Sozioökonomisches Panel (SOEP) 2005

## 6 Genossenschaftliche Potenziale erschließen

Eine rein statistische Betrachtung verdeutlicht allerdings nicht, welche Angebote und Aktivitäten Wohnungsgenossenschaften – die ihre Aufgaben in der Vergangenheit und auch heute häufig nicht nur in der reinen Wohnraumversorgung für ihre Mitglieder sehen – darüber hinaus kennzeichnen. Dass Wohnungsgenossenschaften keine „angestaubte“ Unternehmensform sind, sondern durchaus eine attraktive Wohnform für verschiedene Zielgruppen darstellen können, zeigen viele Beispiele von traditionellen und neu gegründeten Genossenschaften.

Auf noch nicht ausgeschöpfte Potenziale verweist der Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Er benennt hier insbesondere die Bereiche Versorgung von bestimmten Zielgruppen, Beiträge von Wohnungsgenossenschaften zur Stadt- bzw. zur Quartiersentwicklung, aber auch Angebote zur Altersvorsorge. Um entsprechende Empfehlungen umzusetzen bzw. in der Praxis zu erproben, wurde 2004 im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt)<sup>39</sup> das Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ aufgelegt. In 21 Modellvorhaben – beteiligt waren Traditions-genossenschaften sowie junge Wohnungsgenossenschaften – wurden hier zu der Frage, wie die spezifischen Potenziale von Wohnungsgenossenschaften erschlossen werden können, verschiedene Ansätze, Wege und Strategien erprobt.

Für alle diese Wohnungsgenossenschaften steht zunächst, wie es ihrem Förderauftrag entspricht, die Versorgung ihrer Mitglieder mit angemessenem Wohnraum im Mittelpunkt des Handelns. Entscheidend ist dabei jedoch, bestimmte Zielgruppen wie z. B. Familien, sog. Haushalte „50 plus“ oder auch Migranten zu definieren, für diese ein entsprechendes Wohnungsangebot bereitzustellen bzw. zu schaffen und auch dafür zu werben.

Deutlich wurde im Forschungsfeld aber auch, dass Wohnungsgenossenschaften in verschiedenen Aufgabenfeldern einen besonderen Beitrag zur Quartiersentwicklung und -stabilisierung leisten können – und

zwar nicht nur die großen „Traditions-genossenschaften“, sondern gerade auch kleine, neu gegründete Genossenschaften. Beispielhaft genannt seien hier das Angebot von wohnbegleitenden Dienstleistungen für Mitglieder, aber auch andere Bewohner des Quartiers, oder die Förderung von ehrenamtlichem Engagement. Grundlegende Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens sind allerdings Unterstützungsstrukturen für die Gründung von Wohnungsgenossenschaften sowie ein entsprechendes Marketing, um mehr Menschen für das genossenschaftliche Wohnen zu interessieren. Ergebnisse des Forschungsfelds sind in der Broschüre „Genossenschaftspotenziale“ zusammengefasst.<sup>40</sup>

Aktuell erhalten Wohnungsgenossenschaften in der Diskussion um den anhaltenden Verkauf von kommunalen, landeseigenen oder sonstigen Beständen eine größere Aufmerksamkeit. Es wird vermehrt über Alternativen nachgedacht, die auch in genossenschaftlichen Lösungen liegen können. Positive Beispiele wie z. B. die komplette Überführung eines kommunalen bzw. kreiseigenen Unternehmens in eine Wohnungsgenossenschaft liefern hier bereits verschiedene Modellvorhaben des ExWoSt-Forschungsfeldes.<sup>41</sup> Diese Entwicklungen sind aber noch zu neu, um konkret sagen zu können, welchen Beitrag sie zu einer positiven „Stadttrendite“ leisten können. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass ein genossenschaftlicher Erwerb von kommunalen oder sonstigen Wohnungsbeständen in der Regel nicht ohne öffentliche Unterstützung oder einen Verzicht auf einen maximalen Verkaufserlös realisiert werden kann. Denn gerade bei neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften erweist sich insbesondere die Beschaffung von Eigenkapital als ein grundlegendes Problem.

Hier aber kann die öffentliche Hand einen Beitrag zur Unterstützung leisten. So verfügen einzelne Bundesländer wie z. B. Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Hamburg und Brandenburg ergänzend zu den bestehenden Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung über spezielle Fördermöglichkeiten und Beratungsangebote für Wohnungsgenossenschaften. Eine neue Möglichkeit – die bisher aber noch

(39) Der Experimentelle Wohnungs- und Städtebau ist ein gemeinsames Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

(40) Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Genossenschaftspotenziale. – Berlin 2006

(41) Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Modelle genossenschaftlichen Wohnens: Genossenschaftliche Lösungen bei Verkauf von Wohnungsbeständen. – Bonn 2006. = ExWoSt-Informationen 28/3

wenig in Anspruch genommen wurde – bietet seit April 2006 die KfW-Förderbank im Rahmen des Wohneigentumsprogramms durch die zinsgünstige Kreditvergabe für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen.

Mit der Novelle des Genossenschaftsgesetzes im August 2006 wurden bundesweit die Bedingungen für die Gründung von Genossenschaften und damit auch für Wohnungsgenossenschaften erleichtert. Ziel war es, diese Rechtsform attraktiver zu machen. Eine wichtige Änderung für junge und kleine Genossenschaften waren somit neue Regelungen für die gesetzlichen Prüfungen; hier sind deutliche Erleichterungen geschaffen worden. Das neue Gesetz sieht außerdem die Einführung von „investierenden Mitgliedern“ vor. Hiermit können

sich Möglichkeiten ergeben, zusätzliches Geld in die Genossenschaft zu holen. Neugründungen wurden zudem durch die Reduzierung der Anzahl der Gründungsmitglieder von sieben auf drei sowie durch den Verzicht auf einen Aufsichtsrat bei Kleinstgenossenschaften erleichtert.

Es bleibt letztendlich abzuwarten, inwieweit die aktuellen Rahmenbedingungen auf gesetzlicher oder politischer Ebene zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens beitragen. Wichtig ist zunächst auch, die Rechtsform Wohnungsgenossenschaft mit ihren Potenzialen bekannter zu machen – nicht nur in der Bevölkerung, sondern auch bei den Akteuren in der Stadtentwicklungspolitik bei Ländern und den Kommunen.