

Ursula Leinemann

Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnraumversorgung durch Wohnungsbaugenossenschaften

*Band 36 der Reihe "Veröffentlichungen des
Forschungsinstituts für Genossenschaftswesen
an der Universität Erlangen-Nürnberg",
ISBN 3-924677-18-2, 249 und LX Seiten,
Nürnberg 1999, € 30,00.*

Anhaltender Wohnungsmangel insbesondere für Familien mit Kindern verstärkt sich in den Ballungsgebieten. Dafür verantwortlich ist nicht allein das wieder anziehende Mietniveau, sondern schlicht das Nichtvorhandensein entsprechend großer, arbeitsplatznaher Wohnungen. Die Lage am Wohnungsmarkt ist bspw. in München so angespannt, dass Großunternehmen wieder Überlegungen zum Bau von Werkwohnungen anstellen. Bereits 1999 prognostizierte die Autorin aufgrund der angebots- und nachfrageinduzierten Determinanten des Wohnungsmarktes eine neue Wohnungsnot für am Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte. Angesichts der laufenden Haushaltskonsolidierung des Bundes, der Länder und Kommunen sind von staatlicher Seite keine durchgreifenden Maßnahmen zu erwarten, die zu einer kurzfristigen Entspannung am Wohnungsmarkt führen könnten. Im Gegenteil, der Staat ist auf allen Ebenen an die Grenzen des finanziell Möglichen gestoßen und kann die Daseinsvorsorge und -versorgung der Bürger nicht mehr wie noch in den vergangenen Jahren gewohnt gewährleisten. In allen Bereichen, auch bei der Versorgung mit geeignetem Wohnraum, wird der Einzelne wieder mehr eigene Verantwortung übernehmen müssen. Der Zwang zur Selbsthilfe und Selbstverantwortung der betroffenen Personkreise mündet in der Nachfrage nach geeigneten Unternehmensformen, die einerseits sozialen Wohnraum zu günstigen Preisen anbieten und andererseits auch die Interessen ihrer Nutzer vertreten.

Vor diesem Hintergrund bilden Wohnungsbaugenossenschaften (WBG) sicherlich eine sinnvolle Alternative zu den vorherrschenden Wohnungsformen am deutschen Wohnungsmarkt, um partielle Wohnungsengpässe auf Dauer zu beseitigen.

Im Rahmen der vorgestellten Publikation beschäftigt sich die Autorin deshalb nicht nur mit der Stellung der WBG im deutschen Wohnungsmarkt und ihrer Verantwortlichkeit zur Bereitstellung von gesundem und preisgünstigem Wohnraum, sondern sie erarbeitet konkrete Lösungsansätze zur Senkung bzw. Vermeidung des Kapitalbedarfs beim Bau, der Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung von Wohnraum. In WBG kann der durch das zeitliche Auseinanderfallen

von Aus- und Einzahlungen entstehende Kapitalbedarf in unterschiedlicher Weise sowohl innerhalb der Mengen- als auch der Zeitkomponente, in erheblichem Maße jedoch im Rahmen der Wertkomponente optimiert und damit reduziert werden. Innerhalb der Erfassung der Wertkomponente betrachtet die Autorin die Ausstattungsstandards im Wohnungsbau, die Baukosten, die Preise für Bauland und die Bewirtschaftungskosten der WBG. Sie kommt zu dem Schluss, dass es unterschiedlichste Möglichkeiten zur Erschließung von Kostensenkungspotentialen gibt. Die praktische Umsetzung des wohnungsgenossenschaftlichen Förderauftrages hängt ihrer Meinung nach wesentlich davon ab, möglichst viele dieser Ansatzpunkte in ihrer Rang- und Reihenfolge gleichzeitig aufzugreifen und so Fördermaßnahmen für die Mitglieder einzuleiten oder zu verstärken.

In einem weiteren Abschnitt steht schließlich die Finanzierungsseite und dabei die Erarbeitung möglicher Finanzierungskonzepte im Vordergrund. Hierbei verlangt die Besonderheit der Rechtsform Genossenschaft einerseits und die hohe Kapitalintensität im Wohnungsbau andererseits ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Vermögen und Fremdkapital. Den WBG bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten, den erforderlichen Kapitalfonds aufzubringen. Hierzu zählen Maßnahmen, die am Eigenkapital und damit am Geschäftsanteil ansetzen, ebenso wie die Gestaltung der Nutzungsgebühr (Mietpreis). Besonders kritisch setzt sich Ursula Leinemann mit der immerwährenden Diskussion um die Beteiligung der Mitglieder am inneren Wert der Genossenschaft auseinander. Ihre Betrachtungen sind dabei nicht nur theoretischer Natur, sondern schließen ganz praktische Probleme wie bspw. die Bewertung von Wohnraum mit ein. Auch die „alte“ Idee der Spareinrichtung bei WBG erfährt in dieser Arbeit eine Neubewertung. Sie bietet ein sinnvolles und mitgliedergerechtes Instrument, das sowohl die Förderinteressen der Mitglieder als auch den Finanzierungsbedarf der WBG berücksichtigt. Die Autorin verweist hierbei auch auf aktuelle Neugründungen und „Wiederbelebungen“ von Spareinrichtungen.

Insgesamt handelt es sich bei der vorliegenden Publikation um eine umfassende Betrachtung der Rolle von WBG im Wohnungsmarkt. Viele aktuelle Probleme der Genossenschaften werden angesprochen und bis ins Detail erörtert. Daher empfiehlt sich die Publikation sowohl für die Unterlegung der praktischen Arbeit als auch als Grundlage zur weiteren wissenschaftlichen Auseinandersetzung.

Diese Veröffentlichung ist zu beziehen beim
Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen
an der Universität Erlangen-Nürnberg,
Königstorgraben 11, 90402 Nürnberg,
Tel. 0911 / 20 55 59 0
Fax: 0911 / 20 55 59 20
E-Mail info@genossenschaftsinstitut.de
zum Preis von € 30,00 plus Versandkosten.
