Genossenschaftliche Prinzipien und genossenschaftliche Alltagspraxis – der gemeinschaftliche Wohnungssektor in Leipzig

Karin Wiest¹ · Marie-Luise Baldin² · Sophia Hildebrandt³ · Giulia Montanari¹

Eingegangen: 17. Februar 2016 / Angenommen: 29. September 2016 / Online publiziert: 19. Oktober 2016
© Springer-Verlag Berlin Heidelberg 2016

Zusammenfassung Wohnraumverknappung, steigende Miet- und Kaufpreise sowie Diskussionen um das „Recht auf Stadt“ bilden die Kulisse für das aktuelle Interesse an der Genossenschaftsidee in deutschen Großstädten. Im Zentrum steht dabei die Frage, inwieweit genossenschaftliche Wohnmodelle dazu beitragen können, eine sozial gerechtere Wohnversorgung sicherzustellen und die renditegetriebenen Entwicklungen auf den städtischen Immobilienmärkten abzufedern. Neben ihrer wohnungspolitischen Bedeutung erscheinen kooperative Wohnformen als besonders geeignet, um auf die neu entstehenden Wohnbedürfnisse einer individualisierten und alternden Gesellschaft zu reagieren. Die kollektive Organisation von Wohnraum spricht unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit differenzierten Wohnvorstellungen an. Gleichzeitig beeinflussen regionale und lokale Bedingungen die Handlungsmöglichkeiten genossenschaftlicher Akteure im starken Maß. Vor diesem Hintergrund behandelt der Beitrag die spezifische Situation der Bestandsgenossenschaften in der Stadt Leipzig,

die nach Jahren des Wohnungsleerstandes, Rückbaus und Mitgliederschwundes zunehmend mit Fragen der sozialen Entmischung, neuen Integrationsaufgaben und des Generationenwechsels konfrontiert sind. Auf der Grundlage einer Befragung von Mitgliedern stellt der Beitrag das Verhältnis von abstrakten Genossenschaftsprinzipien und den Bedürfnissen, Interessen und Praktiken im Alltag der Mitglieder einer Traditionsgenossenschaft in den Mittelpunkt. Einen Referenzrahmen für die Einordnung dieser Ergebnisse bildet das Selbstverständnis der jungen Kollektivhausszene, die sich in den letzten Jahren unter den Bedingungen von Leerständen und Überangeboten auf dem Wohnungsmarkt in Leipzig etablieren konnte.

Schlüsselwörter Genossenschaften · Wohnungsmarkt · Stadtentwicklung · Kollektivhäuser · Gemeinnütziges Wohnen

Cooperative Principles and Cooperative Practice – Communal Housing in the City of Leipzig

Abstract Shortage of housing, rising real estate prices and discussions about the ‘Right to the City’ build the background to a revival of cooperative housing models in German cities. Associative forms of housing, traditionally represented by housing cooperatives, seem to be especially suited to respond to the newly arising housing needs of an individualised and aging society. Still, the collective organization of housing appears in diverse forms and partly appeals to quite different target groups. At the same time, opportunities to act for cooperative players are greatly influenced by regional and local conditions. In former Eastern Germany long prevailing phenomena such as vacancy and deconstruction are lately being replaced by new social chal-

✉ Dr. Karin Wiest
k_wiest@ifl-leipzig.de

Marie-Luise Baldin, M.A.
marie-luise.baldin@fh-erfurt.de

Sophia Hildebrandt, B.Sc.
sophia.hildebrandt@posteo.de

Dr. Giulia Montanari
g_montanari@ifl-leipzig.de

¹ Leibniz-Institut für Länderkunde,
Schongauerstraße 9, 04328 Leipzig, Deutschland

² Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation,
Fachhochschule Erfurt, Altonaer Straße 25, 99085 Erfurt,
Deutschland

³ Weißenfelser Straße 6, 04229 Leipzig, Deutschland

lenges such as the increasing tendencies to segregation and the change of generation of the housing association members. Against this backdrop, the following article is dealing with the relation between cooperative principles and the everyday needs, interest and practice of the members of a traditional housing cooperative in the city of Leipzig. The collective housing projects that were established on the local housing market in recent years serve as a frame of reference for the findings on the self-conceptions of the surveyed housing cooperatives.

Keywords Housing cooperatives · Real estate market · Urban development · Collective housing · Social housing

1 Gesellschaftliche Wohnbedürfnisse und genossenschaftliches Wohnen

Steigende Miet- und Immobilienpreise in deutschen Großstädten, Debatten um Gentrifizierung und die Verknappung von Wohnraum vor allem für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen sind wesentliche Gründe für das schon vor einiger Zeit erwachte stadtentwicklungspolitische Interesse an genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnformen (König 2007; Klemisch/Vogt 2012; Tenz 2013; Metzger 2015; Schmid 2015). Die prekäre Lage kommunaler Haushalte und der dadurch hervorgerufene Privatisierungsdruck lassen das genossenschaftliche Modell als einen Weg erscheinen, bezahlbaren Wohnraum unter den herrschenden Marktbedingungen einen Schritt weit sicherzustellen. Für die Stadtbewohner bieten genossenschaftliche Lösungen unter anderem Alternativen zur Eigentumsbildung und eine langfristig preisstabile Wohnungsversorgung (BMVBS 2010; BBSR 2014). Abgesehen davon erscheinen gemeinschaftliche Wohnformen auch besonders geeignet, um auf neue Wohnbedürfnisse zu reagieren, die im Zusammenhang mit dem gesellschaftlichen Wandel stehen. Nachbarschaftlichkeit, solidarische Unterstützungsformen, aber auch Betreuung und Service können sowohl in Bezug auf Individualisierungstendenzen mit einem Wandel familiärer Strukturen und Beziehungen (vgl. Beck 1986) als auch in Hinblick auf eine alternde Gesellschaft (vgl. BMVBS 2010) als wichtige Aspekte der Wohnungsversorgung an Bedeutung gewinnen (BBSR 2014: 18). So lassen sich neue Modelle der Alterssicherung und des generationsübergreifenden Wohnens nicht zuletzt über die genossenschaftliche Mitgliederbindung und Mitgliederbeteiligung oft besonders im Rahmen genossenschaftlicher Wohnformen verwirklichen (BMVBW 2004; Habermann-Nieße/Klehn 2007; von Neumann-Cosel 2013). Ein weiterer wichtiger Grund für das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnkonzepten ist der Wunsch nach basisdemokratischen Modellen der Teilhabe (Pätzold 2014).

So ist eine demokratische Organisation der Wohnungsversorgung ohne Profitorientierung häufig auch eine zentrale Intention bei der Gründung neuer kollektiver, alternativer Wohnprojekte, die in ihrem Kern darauf ausgerichtet sind, Stadtentwicklung von unten mitzugestalten und Alternativen zur rein kapitalorientierten Bewirtschaftung von Immobilien zu entwerfen. Generell weist der aktuelle Boom solidarischer Ökonomien in Gestalt von Tauschringen und selbstverwalteten Projekten als Gegenentwurf zu rein kapital- und monetär orientierten Wirtschaftsformen in vielen Aspekten Parallelen zu genossenschaftlichen Ideen auf bzw. knüpft unmittelbar daran an (Voß 2008; Notz 2011: 117 ff.; Helfrich/Heinrich-Böll-Stiftung 2012; Klemisch/Boddenberg 2012). Kapitalismuskritische Sichtweisen lagen bereits den frühen genossenschaftlichen Bewegungen im 19. Jahrhundert zugrunde, wie sie in Deutschland von Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818–1888), Hermann Schulze-Delitzsch (1808–1883) und anderen Wegbereitern der Genossenschaftsidee im Sinne einer Abkehr von der Fixierung auf individuelles Eigentum konzipiert wurden (vgl. Amann/von Neumann-Cosel 2002). Allerdings unterschieden sich bereits die frühen Ansätze zur Begründung von Genossenschaften sowohl hinsichtlich ihrer jeweiligen Interessenlagen als auch ihrer sozialen und politischen Zielsetzungen (Notz 2011: 54). Das breite Spektrum in der Umsetzung der Ideen, die zur Gründung von Genossenschaften führen, zeigt sich auch gegenwärtig: Es spiegelt sich sowohl in den unterschiedlichen sozialen Zusammensetzungen und lebensweltlichen Orientierungen der Mitglieder traditioneller Genossenschaften als auch in den „alternativen“ Genossenschaftsprojekten wider, die verstärkt in den letzten 20 Jahren gegründet wurden (Beetz 2005; BBSR 2014). Mit Ideen für nachhaltige und selbstbestimmte Lebens- und Wirtschaftsformen knüpfen letztere Projekte in einigen Aspekten wieder stärker an die ursprünglich sozialreformerschen Gedanken der frühen Genossenschaftsbewegungen an als die Traditionsgenossenschaften (z. B. Mietshäuser Syndikat; Haus- und WagenRat e. V.). Dabei umfasst die Vielfalt des kooperativen Wohnsektors auch zahlreiche Unternehmen, die nicht die eG als Rechtsform gewählt haben. Zum anderen liegt auch nicht jeder eingetragenen Genossenschaft unter dem Aspekt ihrer sozialen Ausgestaltung ein genossenschaftliches Selbstverständnis zugrunde (Klemisch/Boddenberg 2012: 571).

Vor diesem Hintergrund werden in diesem Beitrag, in dem in erster Linie die gegenwärtige Umsetzung genossenschaftlicher Prinzipien in Bestandsgenossenschaften diskutiert wird, die Besonderheiten der genossenschaftlichen Wohnungsversorgung zunächst mit Blick auf die genossenschaftlichen Grundprinzipien der Mitgliederförderung sowie dem Identitäts-, dem Demokratie- und dem Solidaritätsprinzip vorgestellt (Kap. 2). Nach einem kurzen Überblick über die unterschiedliche Entwicklung des ge-

nossenschaftlichen Wohnungswesens in der DDR und der früheren Bundesrepublik (BRD) (Kap. 3) stehen die strukturellen Besonderheiten des kooperativen Wohnungsmarktes in der Stadt Leipzig im Mittelpunkt (Kap. 4). Dieses ist in erster Linie durch die großen Traditions-genossenschaften geprägt, die aus den Arbeiterwohngenossenschaften der DDR hervorgegangen sind. Abgesehen von der quantitativen Bedeutung der Traditions-genossenschaften gilt Leipzig derzeit innerhalb Deutschlands als Pionierstadt für alternative gemeinschaftliche Wohnprojekte (Haug 2013). Am Beispiel einer Befragung von Mitgliedern einer Leipziger Bestandgenossenschaft wird in Kap. 5 der Frage nachgegangen, in welchem Verhältnis (abstrakte) Genossenschaftsprinzipien und die Bedürfnisse, Interessen und Praktiken der Genossenschaftsmitglieder im Alltag der ausgewählten Genossenschaft stehen. Einen Referenzrahmen für die Einordnung dieser Ergebnisse bildet in diesem Zusammenhang das Selbstverständnis der Kollektivhausszene, das anhand von Selbstbeschreibungen der Hausprojekte nachvollzogen wird. Auf dieser Grundlage wird in Kap. 6 die gesellschaftliche Relevanz des genossenschaftlichen Wohnsektors im Kontext aktueller Stadtentwicklungspolitik reflektiert.

2 Genossenschaftliche Grundprinzipien

Genossenschaften gelten im Allgemeinen als konkrete Projekte der alternativen Ökonomien (vgl. Notz 2011). Die Gründungsphase des modernen Genossenschaftswesens in Deutschland fällt in die Zeit der Industrialisierung, als der Genossenschaftsgedanke mit dem Ziel entwickelt wurde, einen Beitrag zur Verbesserung der prekären Wohnverhältnisse der Arbeiterschaft zu leisten. Mit den Konzepten zur Unterstützung der Mitglieder bemühten sich bereits die Gründerväter der Wohnungsgenossenschaften nicht nur um Wohnformen, die finanzielle Sicherheit und moderne Wohnbauten boten, häufig zielten sie auch auf eine stabilisierende Wirkung auf das nachbarschaftliche Zusammenleben ab.¹ Bis heute wird das große Potenzial genossenschaftlicher Organisationen darin gesehen, dass sie sowohl Wirtschaftsunternehmen als auch bewohnerorientierte Selbsthilfeeinrichtungen repräsentieren und damit „die soziale Utopie vom Leben in der Gemeinschaft mit dem Pragmatismus des Handelns im realen Wirtschaftsleben verbinden“ (von Neumann-Cosel 2013: 1). Klemisch und Boddenberg (2012) weisen zu Recht auf die notwendige Unterscheidung zwischen einer rechtlichen Genossenschaftlichkeit und einer Genossenschaftlichkeit als soziale Organisation hin: So zeichnen sich Genossenschaften neben

ihrer formalen Festlegung im Genossenschaftsgesetz durch verschiedene Grundprinzipien aus, die sie von anderen Organisationsformen und insbesondere von Unternehmen mit Profitorientierung unterscheiden. Neben der Identität, verstanden als Einheit von Eigentümer und Nutzer, und der Mitgliederförderung sind hier die Prinzipien der Solidarität und der Demokratie zu nennen (König 2004: 12; Klemisch/Boddenberg 2012: 571). Diese zentralen Leitgedanken sollen nachfolgend kurz skizziert werden, um später der Frage nachzugehen, inwieweit und auf welche Weise sie das Selbstverständnis und die Alltagspraxis genossenschaftlicher Organisationen gegenwärtig prägen.

Das genossenschaftliche Identitätsprinzip bezieht sich auf die Tatsache, dass das Mitglied mit dem Eintritt in die Genossenschaft und dem Zeichnen eines Genossenschaftsanteils zum Miteigentümer des Unternehmens wird und das Recht auf Versorgung mit Wohnraum erwirbt. Der gemeinschaftliche Besitz, der zum Nutzen der Mitglieder verwendet wird, macht die Genossenschaft demnach zu einem „Zwittermodell“ zwischen Eigentum und Miete (König 2004: 69 ff.). Diese Rechtsform eröffnet im besonderen Maße Beteiligungsmöglichkeiten der Bewohner, die eine besondere, auf die speziellen Interessen und Bedürfnisse der Mitglieder zugeschnittene Qualität des Wohnens und Experimente mit neuen Wohnformen ermöglichen (BMVBW 2004).

So wird im Demokratieprinzip der partizipative Charakter von genossenschaftlichen Organisationen deutlich. Da jedes Mitglied über eine Stimme verfügt, ist das Stimmrecht losgelöst von der Höhe und Anzahl der gezeichneten Anteile. Eine Übervorteilung wirtschaftlich Schwächerer soll auf diese Weise verhindert werden. In der Mitgliederversammlung entscheiden die Mitglieder über die Zielsetzung ihrer Genossenschaft und kontrollieren deren Umsetzung (König 2004: 14). Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich das Demokratieprinzip in vielen Bestandgenossenschaften jedoch vom direktdemokratischen Prinzip hin zu einer repräsentativen Demokratie entwickelt. In der Regel wählen dann die Mitglieder Vertreter, die in einer Vertreterversammlung die Aufgaben der Mitgliederversammlung übernehmen. Eine wichtige Ursache für diese Umstellung ist in der zunehmenden Größe vieler Genossenschaften zu sehen, die gleichzeitig mit einer zunehmenden technischen und organisatorischen Professionalisierung verbunden ist (Beetz 2005). Der Übergang zur Vertreterversammlung, die nicht mehr das Ziel der Mitgliederaktivierung verfolgt, sowie Mehrfachstimmrechte haben jedoch teilweise eine Aushöhlung des Demokratieprinzips zur Folge gehabt (Klemisch/Vogt 2012: 24).

Das genossenschaftliche Förderprinzip beschreibt das Ziel der optimalen Förderung des einzelnen Mitgliedes durch das gemeinsame Wirtschaften. Ziel ist es nicht, Gewinne zu erzielen, sondern die Mitglieder mit Wohnraum

¹ Zum positiven Einfluss der Genossenschaften auf die Entwicklung städtischer Quartiere vgl. auch Habermann-Nieße/Klehn (2007).

zu günstigen Preisen und anderen Leistungen zu versorgen (Crome 2007: 211). Genossenschaften sind somit nicht an Profit orientiert, sondern am kostendeckenden Wirtschaften. Der Vorteil der Genossen liegt im finanziellen Miteigentum, das sie durch die Einlage erwerben, und das ihnen nicht nur ein Stimmrecht, sondern in den meisten Fällen lebenslanges und vererbbares Wohnrecht sichert.² Obwohl mit einer Mitgliedschaft eigentumsähnliche Rechte erworben werden, wird eine spekulative Verwertung des Wohnraums in der Regel ausgeschlossen (König 2004).

Das Solidaritätsprinzip impliziert das Zugehörigkeitsgefühl zur Genossenschaft und die starke innere Verbundenheit der Mitglieder, die durch ein identifiziertes gemeinsames Interesse hervorgebracht wird und dessen Durchsetzung dem Erreichen von Einzelinteressen dient (Ringle 2014: 8). Es bezieht sich daher besonders auf die genossenschaftliche Solidarhaftung und Selbstverantwortung. Damit beschreibt das Solidaritätsprinzip auch die Bedeutung genossenschaftsspezifischer Werte, Einstellungen und Verhaltensweisen, auf die unter anderem die häufig hohe wirtschaftliche Stabilität genossenschaftlicher Unternehmen zurückgeführt wird (Klemisch/Vogt 2012: 24).

3 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland: Entwicklungen in West- und Ostdeutschland

Die Bedingungen, unter denen Genossenschaften in Deutschland agieren, und die Frage inwieweit die oben beschriebenen Prinzipien in der Praxis realisiert werden, ergeben sich zum einen aus den spezifischen Traditionen, Werthaltungen und Interessen der einzelnen Genossenschaft selbst. Zum anderen werden die Handlungsmöglichkeiten genossenschaftlicher Akteure neben kommunalpolitischen Entscheidungen auch durch lokale und regionale Unterschiede in den Nachfrage- und Angebotsstrukturen auf den Wohnungsmärkten beeinflusst. Sowohl die Möglichkeiten, Grundstücke für genossenschaftliche Nutzungen zu erwerben als auch das Interesse an genossenschaftlichen Wohnformen sind nicht zuletzt vom jeweiligen Nachfragedruck auf den regionalen Märkten abhängig. Darüber hinaus zeigen sich innerhalb Deutschlands auch deutliche regionale Unterschiede in der quantitativen Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, der auf historische Entwicklungen zurückzuführen ist: In den neuen Bundesländern sind bis heute deutlich höhere Anteile im genossenschaftlichen Wohnungssektor charakteristisch als in den alten Bundesländern (Montanari/Wiest 2014: 3). In größeren ostdeutschen Städten befinden sich teilweise bis

zu einem Viertel der Wohnungen in genossenschaftlichem Eigentum. Vergleichbare Anteile werden in keiner westdeutschen Stadt erreicht (vgl. Abb. 1). Diese Unterschiede im Umfang des genossenschaftlichen Wohnsektors sind in den gesellschaftspolitischen Entwicklungen in der BRD und DDR nach dem Zweiten Weltkrieg begründet. Da diese Entwicklungsunterschiede des ost- und westdeutschen Genossenschaftswesens Auswirkungen auf die gegenwärtige Wohnungsversorgung haben, werden sie nachfolgend kurz skizziert, um im Anschluss auf die spezifische Situation in der Stadt Leipzig einzugehen.

Generell haben die großen Traditionsgenossenschaften sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern seit ihrem Entstehen einen erheblichen strukturellen Veränderungsprozess sowie einen Imagewandel durchlaufen, der vor allem durch eine Entkoppelung von genossenschaftlichen Prinzipien und der Alltagspraxis der Genossen gekennzeichnet ist. In der BRD waren nach dem Zweiten Weltkrieg die zunehmende Gleichstellung von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften mit anderen Bauträgern und der Übergang zur Objektförderung wesentliche Merkmale einer zunehmend nach Marktp Prinzipien ausgerichteten Organisation des Genossenschaftswesens (König 2004: 33 f.). Mit der Einbindung der Genossenschaften in die gemeinnützige bundesdeutsche Wohnungswirtschaft auf der Grundlage des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (gültig bis 1988) ging eine organisatorische Professionalisierung einher. Diese hat zusammen mit dem allgemeinen Trend zu Fusionen die ideelle Bindung der Mitglieder zu ihren Genossenschaften gelockert. So führten unter anderem der zunehmende Übergang von meist ehrenamtlichem Personal zu spezialisiertem Fachpersonal sowie die Umstellung der Mitgliederbeteiligung auf Vertreterversammlungen zu einer Formalisierung der Beziehungen zwischen Mitgliedern und Vorstand (Schönig 1995: 73).

Ähnliche Entwicklungen im Verhältnis von Mitgliedern und Organisation waren im Genossenschaftswesen in der DDR aufgrund von Zentralisierungsprozessen und Zwangsfusionen zu beobachten (König 2004: 36). Zwar galten Genossenschaften in der DDR grundsätzlich als wichtige Betriebsform zur Sicherung der Wohnungsversorgung, die weitgehend im Einklang mit der marxistisch-leninistischen Ideologie stand.³ Unter der „staatlichen Wirtschaftsverwaltung“ (Schönig 1995: 83) wurden jedoch alle bestehenden Genossenschaften einem grundlegenden strukturellen Wandel unterzogen. Nach dem Arbeiteraufstand im Juni 1953 wurden so genannte Arbeiterwohnungsbaugenos-

² Beispielsweise sind Kündigungen wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen und die Höhe der Nutzungsentgelte ist durch die Satzungen vieler Wohnungsgenossenschaften sozial verträglich geregelt.

³ Von politischer Seite bestand eine Abneigung gegenüber dem kleinbürgerlichen Teil der Baugenossenschaftsbewegung (Novy 1983: 28) und dem genossenschaftlichen Siedlungsgedanken, der während des Dritten Reiches im Sinne der nationalsozialistischen „Blut und Boden“-Ideologie aufgegriffen worden war (Kassner/Weiske 2003: 35 f.).

Abb. 1 Wohnungseigentümer: Städte mit den höchsten Anteilen genossenschaftlicher Wohnungen in Deutschland 2011. Quelle: Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014 (Gebäude- und Wohnungszählung 2011); eigene Bearbeitung

senschaften (AWG) gegründet, die an bestimmte Betriebe gebunden waren und die Wohnungsversorgung von Betriebsbelegschaften zur Aufgabe hatten (Schönig 1995: 36). Eine staatliche Förderung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften fand im Rahmen der sozialistischen Wohnungspolitik unter anderem mit der Gewährung zinsloser Kredite statt. Dagegen wurden die noch aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg bestehenden Wohnungsgenossenschaften 1957 in Gemeinnützige sozialistische Wohnungsbaugenossenschaften (GWG) umgewandelt. Durch Planvorgaben und die Unterordnung unter die sozialistische Wirtschafts- und Finanzpolitik wurden die Prinzipien der genossenschaftlichen Selbstverwaltung, Selbstbestimmung und Mitgliederförderung sowohl in Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften als auch in Gemeinnützigen sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften weitgehend

außer Kraft gesetzt. In der Praxis wurden die Genossenschaften dadurch häufig zu einer Art Ersatz für staatlichen bzw. kommunalen Wohnungsbau (Schönig 1995: 85).

Nach der deutschen Wiedervereinigung mussten sich die Genossenschaften in den neuen Bundesländern auf die neuen marktwirtschaftlichen Bedingungen einstellen (Hettlage 1987: 299; Fürstenberg 1995: 14). Hier waren die Rechtsnachfolger der ehemaligen DDR-Genossenschaften zum einen mit erheblichen Sanierungsaufgaben konfrontiert. Zum anderen waren sie gemäß Altschuldenhilfegesetz (1993) sowohl zur Rückzahlung der als Kredite interpretierten ehemaligen staatlichen Subventionen verpflichtet als auch zur Privatisierung von 15 % ihres Wohnungsbestandes – bevorzugt an Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder. Erschwerend kamen in den 1990er-Jahren die allgemeinen Entwicklungen auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten

hinzu, die sich in hohen Leerständen, geringer Wohnungsnachfrage und steigender Umzugsmobilität äußerten und in den Genossenschaften zu rückläufigen Mitgliederzahlen und veränderten soziodemographischen Mitgliederstrukturen führten.

Vor dem Hintergrund dieser allgemeinen Entwicklungen in Ostdeutschland wird im folgenden Kapitel dargestellt, mit welchen unterschiedlichen Herausforderungen die Genossenschaften in der Stadt Leipzig seit der Wiedervereinigung konfrontiert waren und welche Bedeutung in diesem Zusammenhang den regionalen Bedingungen des Wohnungsmarktes zukommt.

4 Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und der genossenschaftliche Wohnsektor in Leipzig

Der Leipziger Wohnungsmarkt ist seit den frühen 1990er-Jahren durch extreme Entwicklungen auf der Nachfrage-seite gekennzeichnet, die auch den genossenschaftlichen Wohnsektor erheblich beeinflusst haben. So sahen sich die Genossenschaften in den Jahren nach der Wiedervereinigung unter den Bedingungen eines wachsenden Wohnungsüberangebotes und einer ausgeprägten Leerstandsproblematik mit äußerst schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konfrontiert. Nachdem die Einwohnerzahl der Stadt im Jahr 2001 durch Abwanderungsprozesse einen Tiefststand erreicht hatte, ist wieder ein kontinuierliches Einwohnerwachstum durch Zuzug und steigende Geburtenzahlen zu beobachten. Dieses ist mit einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum und dem Rückgang des Leerstands verbunden und eröffnet auch den Genossenschaften neue Handlungsspielräume. Im Hinblick auf die damit verbundenen steigenden Mietpreise und Segregationstendenzen wird auch von Seiten der städtischen Wohnungspolitik der Stellenwert genossenschaftlicher und kooperativer Wohnformen für die Sicherung preisgünstigen Wohnraums besonders hervorgehoben (Stadt Leipzig 2015: 16).

In Leipzig sind die Wohnungsbaugenossenschaften traditionell bedeutende Akteure der Wohnungsversorgung. Vor dem Ersten Weltkrieg befanden sich in keiner anderen deutschen Stadt so viele Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Organisationen (Bülow 2014: 35). Auch heute liegt der Anteil der Genossenschaftswohnungen in Leipzig mit einem Bestand von knapp 54.000 Wohnungen und 17 % deutlich über dem Durchschnitt deutscher Großstädte mit etwa 7 %. Für das gemeinschaftliche Wohnungsmarktsegment in Leipzig sind quantitativ vor allem die etablierten Traditionsgenossenschaften charakteristisch, die aus den Arbeiterwohnungsgenossenschaften der DDR hervorgegangen sind. Darüber hinaus haben sich seit Beginn der 2000er-Jahre unter den Bedingungen des Wohnungsleerstandes in Leipzig auch viele kleine alternative „Kollektivhausprojekte“ eta-

blieren können, die trotz ihres begrenzten Wohnraumangebots vor allem im Zusammenhang mit den vielzitierten „Freiräumen“ auf dem Leipziger Wohnungsmarkt eine relativ starke Öffentlichkeitswirkung entfaltet haben (Kil 2013; MDR 2015).

Im Folgenden wird zunächst auf die besondere Situation der Bestandsgenossenschaften auf dem sich wandelnden Leipziger Wohnungsmarkt eingegangen. Im Anschluss wird die neu entstandene Szene kollektiver Haus- und Wohnprojekte charakterisiert, die dem genossenschaftlichen Wohnsektor in Leipzig in den letzten Jahren neue Impulse gegeben hat. Während für die Darstellung der Situation der Bestandsgenossenschaften auf statistische Daten sowie auf empirische Erhebungen bei einer der großen Leipziger Wohnungsgenossenschaften zurückgegriffen werden kann, stützt sich die Beschreibung der quantitativ relativ kleinen Kollektivhausszene auf Sekundärliteratur und die Analyse der Selbstdarstellungen der Hausprojekte selbst.

4.1 Die Situation der Traditionsgenossenschaften auf dem Leipziger Wohnungsmarkt

Grundsätzlich sind die Traditionsgenossenschaften in Leipzig durch relativ große Verwaltungseinheiten geprägt: So haben die Konzentrationsprozesse in der DDR dazu geführt, dass Ende der 1960er-Jahre insgesamt 12 Leipziger Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften zu den heutigen vier großen Traditionsgenossenschaften (WOGETRA, Baugenossenschaft Leipzig eG, VLW eG, UNITAS eG) zusammengeführt wurden (Bülow 2014: 37). Da etwa 76 % der Leipziger Genossenschaftswohnungen in den 1950er- bis 1980er-Jahren entstanden sind, ist der Baubestand der DDR-Zeit charakteristisch für das genossenschaftliche Wohnen in Leipzig. Die Verteilung der genossenschaftlichen Wohnungen zeigt dementsprechend auch charakteristische räumliche Schwerpunkte im Stadtgebiet. Quantitativ befinden sich relativ hohe Anteile an Genossenschaftswohnungen in den Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise im Südwesten und Nordwesten der Stadt, insbesondere in den Stadtteilen Grünau-Mitte (62 %) und Grünau-Ost (74 %) sowie im Osten der Stadt wie insbesondere in Paunsdorf (50 %) (vgl. Abb. 2). Diese Siedlungen waren seit der Wiedervereinigung besonders stark von Nachfragerückgängen und von Leerständen betroffen, da sich die Nachfrage nach Wohnraum seit Ende der 1990er-Jahre zunehmend auf sanierte innerstädtische, gründerzeitliche Altbaubestände und den Neubau konzentrierte. Die „Plattenbauwohnung“ und damit häufig auch die typische Genossenschaftswohnung in Leipzig entwickelte sich vor diesem Hintergrund zum Wohnungstyp mit der geringsten Nachfrage (Stadt Leipzig 2013: 6).

Aufgrund der spezifischen Baustrukturen und der allgemeinen Lage auf dem Wohnungsmarkt war die Rolle der

gebotsüberhangs auf dem Wohnungsmarkt seit Beginn der 2000er-Jahre relativ viele gemeinschaftliche Wohnprojekte etablieren konnten (vgl. Wiest/Schmidt 2015). Häuser, die zu äußerst günstigen Preisen gekauft werden konnten, schufen Freiräume für gemeinschaftlich organisierte, oft alternative und idealistische Wohnkonzepte. So schätzte das Amt für Stadtanierung im Jahr 2013, dass in Leipzig mehr als 350 gemeinschaftliche Wohn- und Eigentumsformen existieren (Abel 2015: 29).⁴ Einem Teil hiervon liegt explizit ein genossenschaftliches bzw. genossenschaftsähnliches Selbstverständnis zugrunde. So sind dem „Kollektivrat Leipzig“ zufolge in den vergangenen Jahren in Leipzig etwa 60 kleine, dem Genossenschaftsgedanken verpflichtete, soziale Wohnprojekte entstanden (Haus- und WagenRat 2014a). Die Kollektivhausszene traf auch bei der Leipziger Stadtverwaltung vor dem Hintergrund langjähriger Schrumpfungserfahrungen auf große Kooperationsbereitschaft, da die Nutzung von leerstehendem Wohnraum und Gebäuden als ein wichtiger Weg betrachtet wurde, Stadtentwicklung zu betreiben. So wird unter dem Sammelbegriff „kooperative Wohnformen“ neben den etablierten Genossenschaften auch explizit die sogenannte Kollektivhausszene gezielt unterstützt (Stadt Leipzig 2015: 17). Die sogenannten Kollektivhäuser beschränken sich in der Regel auf niedrigschwellige Finanzierungen und werden selbst verwaltet – vom Erwerb bis zum Umbau und der Bewirtschaftung (Kollektivrat Leipzig 2012). Die einzelnen Bewohner besitzen dabei ihr Haus als Kollektiv, ohne dass sie als Einzelpersonen Privateigentum erwerben. Grundlegend ist bei vielen Projekten ein genossenschaftliches Selbstverständnis mit der „Möglichkeit, über die eigene Wohnsituation langfristig mitbestimmen zu können, der Gewissheit, dass der Wohnraum nicht wieder privatisiert wird und der Sicherheit, dass die Mieten günstig bleiben, da sie nur den hausinternen Bedürfnissen dienen und nicht privater Kapitalbildung“ (Kollektivrat Leipzig 2012). Dennoch grenzen sich entsprechende Projekte oft bewusst von den als „festgefahren“, „entfremdet“ und „bürokratisiert“ wahrgenommenen Strukturen der Bestandsgenossenschaften ab (Kollektivrat Leipzig 2012). In der Praxis erfolgt die klein strukturierte Selbstverwaltung rechtlich sowohl in Form einer Genossenschaft als auch über Kauf oder Erbbaurecht durch Vereine, die Gründung einer GmbH (wie z. B. im Mietshäuser Syndikat⁵) oder in Form von Stiftungsprojekten (Kollektivrat Leipzig 2012). Darüber hinaus werden vom Kollektivrat weitere Gründe genannt, die bei einem grundsätzlich bestehenden genossenschaftlichen

Selbstverständnis gegen die Rechtsform der Genossenschaft aufgeführt werden. Dies sind beispielsweise die Gewährleistung der Autonomie einzelner Hausprojekte, um andere Projekte im Falle eines Konkurses nicht zu gefährden, was eine eigene Rechtsform für jedes Hausprojekt nötig macht, sowie die größere Absicherung gegen Reprivatisierung.⁶ Entsprechende Wohnprojekte konzentrieren sich in Leipzig auf den Altbaubestand und beinhalten neben den wesentlichen Zielen der finanziellen Sicherheit, dem gemeinschaftlichen Leben und Bewirtschaften sowie der Verhinderung von Immobilienspekulation auch weitere politische, soziale und kulturelle Aspekte, die über die Förderung der eigenen Mitglieder hinausgehen. So wird oft zusätzlich Raum eingeplant, um künstlerische Projekte, themenspezifische Workshops, Werkstätten oder Ähnliches zu ermöglichen, die nicht nur der Hausgemeinschaft, sondern auch der weiteren Öffentlichkeit und Nachbarschaft zur Verfügung stehen sollen.

Im Folgenden wird am Beispiel einer großen Leipziger Bestandsgenossenschaft gezeigt, inwiefern sich das Verhältnis von gelebter Alltagspraxis und genossenschaftlichen Prinzipien sowohl durch die historische Entwicklung der Organisation selbst als auch durch wohnungsmarktspezifische Prozesse entkoppelt hat. Der Bezug auf die Situation der jungen Kollektivhausszene dient in diesem Zusammenhang vor allem dazu, eine Vergleichsfolie für die Umsetzung genossenschaftlicher Prinzipien zur Verfügung zu stellen.

5 Die Alltagspraxis genossenschaftlicher Prinzipien am Beispiel einer Bestandsgenossenschaft: Ergebnisse einer Fallstudie

Um sich nun der Frage anzunähern, welche Relevanz genossenschaftliche Prinzipien für die Mitglieder einer der großen Leipziger Traditionsgenossenschaft im Alltag haben und in welchem Verhältnis Genossenschaftsprinzipien und tatsächliche Bedürfnisse, Interessen und Praktiken der Genossen stehen, wird im Folgenden auf die Ergebnisse einer standardisierten Befragung unter den Mitgliedern der UNITAS eG zurückgegriffen. Der Kurzfragebogen wurde an drei innerstädtischen Standorten (Südvorstadt, Volkmarsdorf und Schönefeld) verteilt. Insgesamt nahmen 160 Haushalte an der schriftlichen Befragung teil. Wird ein Wohnungsleerstand bei der UNITAS von etwa 11 % (im Jahr 2013) berücksichtigt, entspricht der Rücklauf etwa 3,3 % aller bewohnten UNITAS-Wohnungen in Leipzig. Die Ergebnisse der Befragung werden ergänzt durch Interviews,

⁴ Hierzu zählen Baugruppen, kleine Genossenschaften, selbstorganisierte Hausprojekte im Rahmen von Vereinen oder dem Mietshäuser-syndikat sowie Selbstausbaumodelle (z. B. sogenannte Wächterhäuser und Ausbauhäuser).

⁵ Vgl. <https://www.syndikat.org/de/kontakt/> (23.09.2016).

⁶ Vgl. z. B. <https://www.syndikat.org/de/faq/> und http://www.central-ls-w33.de/?page_id=12 (15.08.2016).

Abb. 3 Struktur des Wohnungsbestandes der UNITAS eG. Quelle: Stadt Leipzig, UNITAS eG; eigene Darstellung

Tab. 1 Altersstruktur der Wohnungsgenossenschaft UNITAS und der Stadt Leipzig im Vergleich

Bewohnerstruktur		Stadt Leipzig 2013 (Zensus) (%)	Befragung UNITAS eG 2014 (N = 160) (%)
Altersstruktur	18–25 Jahre	15,6	12,2
	26–30 Jahre	25,3	6,1
	31–45 Jahre	19,4	10,2
	46–64 Jahre	18,1	21,1
	65 und älter	21,5	50,4

Quelle: Stadt Leipzig (2014: 15 ff.); eigene Befragung (2014)

die im Rahmen einer Masterarbeit mit Bewohnern sowie Genossenschaftsvertretern der UNITAS eG geführt wurden (Baldin 2015). Hinsichtlich der Frage, inwieweit sich die Bestandsgenossenschaften über ein verstärktes (Wieder-)Aufgreifen integrativer, solidarischer und partizipativer Ansätze im Sinne einer Anpassung an gesellschaftliche Bedarfe und die Nachfrage potenzieller Neumitglieder gegebenenfalls neu ausrichten und positionieren können, dient die Situation in den Kollektivhäusern als möglicher Bezugsrahmen.

Mit rund 5500 Wohneinheiten, die sich über das gesamte Leipziger Stadtgebiet verteilen, gehört die UNITAS eG zu den großen Leipziger Wohnungsgenossenschaften. Der Großteil des Bestandes entfällt typischerweise auf die Bau- altersklasse der 1950er- bis 1980er-Jahre und damit auf Bauformen des komplexen Wohnungsbaus der DDR-Zeit (vgl. Abb. 3). Die Tatsache, dass 50 % der Genossen älter als 65 Jahre sind, zeigt die starke Überalterung der Mitglieder. Die Altersgruppe zwischen 26 und 30 Jahren ist demgegenüber in Relation zum Altersaufbau der Gesamtstadt weit unterdurchschnittlich vertreten (vgl. Tab. 1).

5.1 Das Verhältnis von Partizipation und preiswertem Wohnen aus Sicht der Mitglieder

Im Rahmen der Befragung wurde deutlich, dass das genossenschaftliche Wohnen bei UNITAS-Mitgliedern vor allem aufgrund günstiger Wohnkosten beliebt ist (vgl. Abb. 4). Dabei zeigen sich jedoch auffällige Unterschiede zwischen älteren und jüngeren Bewohnern. So räumten die älteren Genossen beispielsweise dem Wirtschaften der Genossenschaft für den Nutzen der Mitglieder und damit Aspekten des genossenschaftlichen Solidarprinzips eine gewisse Relevanz für den Zuzug ein. Bei den jüngsten Bewohnern gab die günstige Miete, gefolgt von der Lage der Genossenschaftswohnung und der Wohnungsausstattung mit insgesamt rund 83 % der Nennungen den Ausschlag für die Wohnentscheidung. Dieses Ergebnis lässt sich dahingehend interpretieren, dass die jüngeren Bewohner entweder kaum über die Besonderheiten der genossenschaftlichen Wohnungsversorgung informiert sind oder dass diese Aspekte für sie eine untergeordnete Rolle spielen. Bei den über 65-Jährigen kann dagegen in der Nennung von Mitbestimmungsmöglichkeiten, dem lebenslangen Wohnrecht und Mitgliederförderung ein etwas größeres Bewusstsein für die spezifischen Vorteile der genossenschaftlichen Wohnungsversorgung erkannt werden. Darüber hinaus fällt unter den ältesten Bewohnern (über 65 Jahre) der hohe Anteil an „sonstigen“ Gründen auf, der im Zusammenhang mit einer langen Wohndauer darauf zurückzuführen ist, dass Wohnungen in der DDR zugewiesen wurden und keine wirkliche Wahlmöglichkeit bei der Wohnungsversorgung bestand. Dies bestätigten auch die durchgeführten Interviews mit Bewohnern (vgl. Baldin 2015).

Die geringe Bedeutung der Mitbestimmungsmöglichkeiten, der Miteigentümerschaft und des Wirtschaftens für den

Abb. 4 Gründe für den Zuzug in die Genossenschaft nach Altersgruppen (in Prozent, Mehrfachnennungen möglich). Quelle: Eigene Erhebungen (2014)

kollektiven Nutzen unter den jüngeren Genossen kann zum Teil auf das sogenannte „Problem der zweiten Generation“ (Hettlage 1987: 270) zurückgeführt werden. Dieses beschreibt Entsolidarisierungstendenzen in einer bestimmten Entwicklungsphase von Genossenschaften und äußert sich unter anderem in einem abnehmenden Verantwortungsgefühl „im Kleinen“. Es ist wahrscheinlich, dass sich entsprechende Differenzen im Selbstverständnis zwischen jüngeren

und älteren Bewohnern zum Teil mit den unterschiedlichen Auffassungen zwischen der Aufbau- und den Folgegenerationen überlappen. Entsprechende Generationskonflikte, die sich unter anderem in der Wahrnehmung einer geringeren Identifikation und eines geringeren Verantwortungsbewusstseins für die Genossenschaft zeigen, wurden auch in den Gesprächen mit älteren Mitgliedern angesprochen, wie etwa im folgenden Interview-Auszug:

Die also nicht bei den Ersten dabei waren, die haben also oder die fühlen sich nicht mehr so verpflichtet (...) wenn ich im Haus irgendwas sehe oder es liegt was unten, (...) dann heb' ich das eben auf, das machen die neuen Mieter nicht (Frau E., 74 Jahre).

In eine ähnliche Richtung weisen die Antworten der UNITAS-Mitglieder auf die Frage nach den Verbesserungswünschen für die Genossenschaft bzw. für das Wohnen in der Genossenschaft. Hier wurden wohnungsbezogene (29 % Volkmarshaus bis 36 % in der Südvorstadt) sowie wohnumfeldbezogene Maßnahmen mit 16 % (Südvorstadt) bis 29 % (Volkmarshaus) der Nennungen mit Abstand am

häufigsten genannt. Wünsche, die die eigene Mitbestimmung und Mitgestaltung in der Genossenschaft betreffen, wurden dagegen mit 7 % (Volkmarshaus) bzw. 12 % (Südvorstadt) deutlich seltener geäußert. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass die untersuchte Genossenschaft von den Mitgliedern in erster Linie als Wohnungsanbieter und Dienstleistungsunternehmen erlebt wird und kaum als eine Organisationsform, die auf aktiver Selbstbeteiligung und Mitgestaltung gründet. Dass das Leben und Wohnen in der Genossenschaft nicht im Sinne der Selbstverwaltung und Selbstorganisation interpretiert und wahrgenommen wird, bestätigen auch Gespräche mit den Bewohnern, die vielmehr die Distanz zwischen Mitgliedern und genossenschaftlicher Verwaltung zum Ausdruck bringen:

Wir ham also auch einen zugewiesenen Hauswart (...) und wenn man irgendwas hat, kann man die anrufen und man wird eigentlich gut bedient (...) wir sind zufrieden, ja (...) was dann weiter in der AWG weiter drinne, ich sache mal der sogenannte Wasserkopf, keine Ahnung, mit denen hat man ja nichts zu tun (Herr E., 72 Jahre).

Die eingeschränkte Identifikation der Genossen spiegelt sich darüber hinaus im geringen Interesse wider, an Aktionen der Genossenschaft zu mitzuwirken. Nur etwa 10 % der Befragten gaben an, an regelmäßigen Veranstaltungen (8,4 %) oder Aktionen (11,6 %) teilzunehmen. Neben Zeitmangel und fehlendem Interesse wurden jedoch mit großem Abstand (52 % der Nennungen) Krankheit, Alter und Pflegebedürftigkeit als Hindernisse für eine aktive Partizipation

Tab. 2 Bestandsgenossenschaften und alternative Hausprojekte in Leipzig: Struktur und Zielsetzungen

	Traditionsgenossenschaften	Neue genossenschaft(-sähn)liche Hausprojekte
Strukturelle Merkmale		
Quantitative Bedeutung	54.000 Wohnungen, 17 % des Leipziger Wohnungsbestandes	Etwa 60 Projekte
Mitgliederstruktur	Ältere Mitglieder, traditionelle Lebensstile, Ein- und Zwei-Personen-Haushalte	Eher junge Mitglieder, alternative Lebensstile, Familien, junge Paare, Wohngemeinschaften
Wohnobjekte	Überwiegend Baubestand 1960er- bis 1980er-Jahre, Großwohnsiedlungen, z. T. randstädtisch	Sanierungsbedürftige Altbausubstanz, tendenziell innenstadtnah, Stadträume mit hohem Leerstand
Gesellschaftsrelevante Ziele in der Praxis		
Förderprinzip	Günstiger Wohnraum zu stabilen Preisen als Hauptziel	Neben der Sicherheit günstigen Wohnraums oft auch gesellschaftspolitische Anliegen wichtig
Identität	z. T. geschwächt	i. d. R. stark ausgeprägt
Demokratieprinzip	Entfremdungstendenzen durch Fusionierungen und Mitgliedervertretung	Mit- und Selbstbestimmung sind zentrale Motivation
Partizipation		
Solidaritätsprinzip	In Form zusätzlicher Konsum- und Dienstleistungsangebote	Zwischen den Häusern, zur Unterstützung neuer Gruppen und Projekte, z. T. gesamtgesellschaftlicher Anspruch

angeführt. Die erhebliche Überalterung der Mitglieder und die damit zum Teil in Zusammenhang stehende fehlende Partizipation verdeutlicht, dass eine Verjüngung der Mitgliederstruktur eine notwendige Bedingung für eine Stärkung der aktiven genossenschaftlichen Beteiligung ist. Gleichzeitig müssten die oben genannten Entsolidarisierungstendenzen, die sich besonders in den Einstellungen und Äußerungen der Folgegenerationen finden, gezielt überwunden werden. Denn das wird auch ganz praktisch dann zum Problem, wenn sich niemand findet, der sich als ehrenamtlicher Hausvertreter engagiert, wodurch die Umsetzung des Partizipationsprinzips weiter erschwert wird. Strukturelle Entwicklungen, wie die Einführung von Vertreterversammlungen und ihrer Ausgestaltung, aber auch speziell die Wahlfreiheiten und damit der fehlende Handlungsdruck auf dem Leipziger Wohnungsmarkt haben erheblich dazu beigetragen, dass Genossenschaftsmitglieder heute weniger aktiv partizipieren und dadurch nur schwach in die Genossenschaft integriert sind und an Entscheidungsprozessen teilnehmen. Dies muss prinzipiell kein Problem sein, das genossenschaftliche „Demokratieprinzip“ (vgl. Kap. 2) nimmt dadurch allerdings einen deutlich anderen Charakter an als in anderen Projekten. Die untersuchte Genossenschaft präsentiert sich diesbezüglich als „Genossenschaft light“ mit dem Basisziel, ihre Mitglieder langfristig und angemessen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, ohne dass allzu viel (zeitliches) Engagement erwartet wird bzw. werden kann. Es ist anzunehmen, dass sich Wohnungssuchende, die an umfassenderer Partizipation und Selbstverwaltung interessiert sind, sich unter diesen Umständen eher anderen genossenschaftsverwandten Wohnmodellen zuwenden. Alternativen hierfür sind unter anderem die neueren Kollektivhaus-Projekte, in denen sich basisdemokratische Strukturen allerdings allein

aufgrund der geringen Größe wesentlich leichter realisieren lassen (vgl. Tab. 2). Während sich die noch unfertigen, renovierungsbedürftigen Kollektivhäuser als Spielwiese für die Entwicklung neuer gemeinschaftlicher, selbstverwalteter und solidarischer Wohn- und Lebensmodelle geradezu aufdrängen und diese Ziele häufig auch ganz explizit benennen, sind ähnliche Vergemeinschaftungsformen in den gegebenen baulichen, sozialen und organisatorischen Strukturen der Bestandsgenossenschaften derzeit wesentlich schwerer vorstellbar und umsetzbar. Dieser Umstand spiegelt sich nicht zuletzt in der Art und Weise, wie das Solidaritätsprinzip in den Bestandsgenossenschaften derzeit praktiziert wird, wider.

5.2 Das Solidaritätsprinzip und das integrative Potenzial genossenschaftlichen Wohnens

Das genossenschaftliche Solidaritätsprinzip wird von den Leipziger Traditionsgenossenschaften über vielfältige Aktionen vermittelt und umgesetzt. Beispiele sind generationenübergreifende Verständigungsinitiativen, verschiedene Angebote der Nachbarschaftshilfe – wie Einkaufshilfen, Hausaufgabenbetreuung, Umzugshilfen sowie die gemeinsame Nutzung von Gästewohnungen – bis hin zur Vermittlung von Tagesmüttern und zum Concierge-Service. Auch die Zusammenarbeit mit sozialen Dienstleistern wie der Arbeiterwohlfahrt Leipzig-Stadt e. V., dem Caritasverband Leipzig e. V. und dem Malteser Hilfsdienst e. V. ist in diesem Zusammenhang hervorzuheben. Durch die formalisierten und professionalisierten Strukturen in der Genossenschaft werden diese Leistungen aber in der Regel nicht von den Mitgliedern selbst organisiert, sondern von Verwaltungsseite im Sinne zusätzlicher Dienstleistungsangebote vermittelt. Der Gedanke der Selbst- und

Nachbarschaftshilfe wurde von den großen Genossenschaften unter anderem auch mit dem Ziel wiederbelebt, die schwierige Wettbewerbssituation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Da die Mitglieder in der Regel die Art dieser Angebote nicht selbst initiieren und organisieren, wird Solidarität eher im Sinn eines „Versorgtwerdens“ als im Sinne gegenseitiger Unterstützung gelebt – eine Praxis, die zum Teil eher dem Verständnis von staatlicher Fürsorge als der Selbsthilfe entspricht.

Die ambivalente Bedeutung des Solidarprinzips in der genossenschaftlichen Praxis wird auch besonders in Bereichen erkennbar, in denen es um die Aufnahme und Integration neuer Mitglieder geht. Da Genossenschaften satzungsgemäß dem Wohl der Mitglieder, nicht aber den Interessen der Allgemeinheit verpflichtet sind, können sich hier Restriktionen nach außen ergeben. So sind neben den großen Potenzialen, die gemeinschaftliche Wohnkonzepte hinsichtlich einer Stärkung des bürgerschaftlichen Gemeinsinns eröffnen, im selben Kontext immer auch Tendenzen einer subkulturellen oder elitären Abschließung nach außen denkbar. Während einige Genossenschaften den integrativen Aspekt unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in den Mittelpunkt ihrer Arbeit stellen, agieren andere bei der Aufnahme ihrer Mitglieder selektiv: Die Bereitschaft, Personen aus unterschiedlichen sozialen und kulturellen Umfeldern aufzunehmen, kann daher, je nach genossenschaftlicher Zielstellung, sehr unterschiedlich sein. Dies kann sowohl auf Traditionsgenossenschaften, die mit der Gefahr des Mitgliederverlustes zu kämpfen haben, zutreffen als auch auf neue Gründungen mit hohen sozialen Anforderungen oder auch hohen finanziellen Einstiegshürden. So kann beispielsweise befürchtet werden, bei der Aufnahme neuer Haushalte aus anderen Kulturkreisen oder Schichten alte Mitglieder zu verlieren. Beetz (2007: 245) stellt dazu fest, dass „stabile Nachbarschaften über „sichere Verhältnisse“ und Passfähigkeit in bestehende Strukturen erstrebt“ werden. Das folgende Zitat aus einem Gespräch mit einem Mitglied der Vertreterversammlung der UNITAS illustriert in diesem Zusammenhang beispielhaft, wie sich homogene soziale Milieus in genossenschaftlichen Wohnkomplexen durch die Praktiken der Wohnungsvergabe verfestigen können.

wir gucken auch, klingt vielleicht hart, aber wir gucken ja auch wen wir bei uns wohnen lassen (...) ja, kann nicht jeder bei ner Genossenschaft wohnen (...) das klingt vielleicht auch hart, aber sicherlich guckt man vorneweg schon äh, wen man sich in die Wohnung holt (...) Es gibt ja Solche und Solche und es gibt bei uns (...) kenn ich keinen der hier wo man sagt, so richtig abgestürzt ist (Frau G., 36 Jahre).

Die soziale Zusammensetzung der UNITAS-Mitglieder, die ganz überwiegend aus älteren Ein- und Zwei-Personen-

Haushalten bestehen, die seit vielen Jahren in ihren Wohnungen leben, ist allerdings auch das Ergebnis des mangelnden Zuwachses von Neumitgliedern (vgl. Tab. 1). Mit den ausgeprägten Überalterungstendenzen ist gleichzeitig der Druck gewachsen, sich stärker für neue, insbesondere jüngere Zielgruppen zu öffnen. Vor dem Hintergrund der schwachen „Marktposition“ der aus den 1960er- und 1980er-Jahren stammenden Genossenschaftsbestände ergeben sich jedoch besondere Herausforderungen, neue Bevölkerungs- und Lebensstilgruppen anzusprechen und diese in die Genossenschaft zu integrieren. Während die UNITAS beispielsweise mit der finanziellen Unterstützung von Wohngemeinschaften explizit ein studentisches Milieu anspricht (z. B. mit dem Vorhaben „Wohnstart“, das Wohnungen an Auszubildende und Studenten für einen Mietpreis von 3 €/qm anbietet), sind erst wenig Erfahrungen im Umgang mit dem wachsenden Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund in Leipzig vorhanden. Erste Schritte in diese Richtung werden derzeit bei der Aufnahme von Flüchtlingen erprobt.⁷

Für die Initiatoren der neuen Kollektivhäuser und alternativer Genossenschaftsmodelle in Leipzig wird dagegen das Miteinander ganz unterschiedlicher Schichten, Altersgruppen und Kulturkreise häufig als zentrales gesellschaftspolitisches Anliegen formuliert, das über den reinen Zweck der Wohnraumversorgung hinausgeht.⁸ So sehen sich zum Beispiel die unter dem Dach des Haus- und WagenRats e. V. organisierten Projekte explizit als „Bausteine einer solidariischen Stadt“, die sich in die Wohnungspolitik der Stadt einmischen wollen, auch in Fragen der menschenwürdigen Unterbringung von Geflüchteten (Haus- und WagenRat 2015). Mit welchem Erfolg diese Ziele dann auch in der Praxis umgesetzt werden können, bleibt abzuwarten, da sich die Projekte vielfach erst in der Findungs- und Entstehungsphase befinden. Gleichzeitig besteht auch für die jüngeren Genossenschaftsprojekte die Gefahr, „nach einer idealistischen Anfangsphase zu erwerbswirtschaftlichem Denken zurückzukehren, Gruppenegoismen zu entwickeln und durch Fördertöpfe und Subventionierungen in Lethargie zu verfallen“ (Amann/von Neumann-Cosel 2002: 4). Tab. 2 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die strukturellen Unterschiede zwischen Bestandsgenossenschaften und Kollektivhäusern, die letztendlich auch mit unterschiedlichen Voraussetzungen verknüpft sind, die genossenschaftlichen Prinzipien in der Praxis mit Leben zu füllen.

⁷ Bei den sächsischen Genossenschaften gilt derzeit die Maßgabe „dass nicht mehr als eine Wohnung pro Haus für Flüchtlinge vorgesehen ist“ (Moritz 2016).

⁸ Wie z. B. die alternative Wohngenossenschaft Connewitz e. G., das Kollektivprojekt SchönerHausen oder die KunterBunte 19 GmbH.

6 Kooperatives Wohnen und gesellschaftliche Herausforderungen in Städten – Schlussfolgerungen und Ausblick

Wie am Beispiel von Bestandsgenossenschaften und der Kollektivhausszene gezeigt wurde, bilden die kooperativen Wohnformen in Leipzig ein breites Spektrum an Wohn- und Lebensmodellen ab, wobei unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen die Hauptinteressenten repräsentieren. Während die Bestandsgenossenschaften in erster Linie eine langfristig kostengünstige Sicherung der Wohnungsversorgung bereitstellen, stehen bei alternativen und neuen Projekten oft weit über das Förderprinzip hinausgehende Themen im Zentrum. So werden die Traditionsgenossenschaften von ihren Mitgliedern in erster Linie als Garanten für eine kostengünstige und sichere Wohnungsversorgung gesehen; andere Aspekte im Kontext des genossenschaftlichen Selbstverständnisses sind wenig im Bewusstsein verankert. Dieser Befund ist zu einem wesentlichen Teil auf die soziodemographische Entwicklung der Mitgliederstruktur, die zunehmende Größe sowie die organisatorische und technische Professionalisierung der Genossenschaften zurückzuführen, die das genossenschaftliche Demokratieprinzip im Alltag nicht mehr erfahrbar machen. Aber auch die besondere lokale Situation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ist in diesem Kontext hervorzuheben, die mit einem erheblichen Überangebot seit Ende der 1990er-Jahre dazu geführt hat, dass die Sicherung und Bereitstellung preiswerten Wohnraums auf der Grundlage von Selbsthilfe und Selbstverantwortung als Motivation für das Leben in einer Genossenschaft an Relevanz verloren hat. Mit den Veränderungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt vom Nachfrager- zum Anbietermarkt haben sich jedoch die Handlungsspielräume der genossenschaftlichen Akteure verändert. Während sich für die neuen Kollektivhausprojekte die Möglichkeitsräume mit der Verengung auf dem Wohnungsmarkt deutlich reduzieren, kann diese Entwicklung für die Bestandsgenossenschaften zusammen mit dem bevorstehenden Generationenwechsel als Chance für eine erneute Stärkung der besonderen Potenziale des genossenschaftlichen Wohnens begriffen werden. Eine wichtige Zielsetzung für den kooperativen Wohnungssektor könnte in diesem Zusammenhang darin gesehen werden, die genossenschaftlichen Prinzipien der Identität, Demokratie und Solidarität im Sinne gesellschaftlicher Integrationsaufgaben und einer Stadtentwicklung „von unten“ neu zu gestalten. Dieser Aspekt scheint für die Bestandsgenossenschaften nicht zuletzt im Hinblick auf die Frage nach der Gewinnung von jüngeren Neumitgliedern, die ein Interesse an genossenschaftlichem Engagement mitbringen, von Relevanz. Darüber können auch im verstärkten wechselseitigen Austausch zwischen kleinen und großen Genossenschaften viele Potenziale liegen, um einerseits die oft uto-

pischen Ursprungsideale der Bestandsgenossenschaften neu zu beleben; andererseits könnten die jungen Wohnprojekte verstärkt von den Erfahrungen der etablierten Unternehmen profitieren (vgl. auch Amann/von Neumann-Cosel 2002: 2). Um auf neu entstehende gesellschaftliche Bedürfnisse sowie die Lebensideale jüngerer Mitglieder einzugehen, ist es auch denkbar, individuelle gemeinschaftliche Wohnmodelle, die sich dem genossenschaftlichen Demokratie- und Solidaritätsverständnis verpflichtet fühlen, unter dem Dach der großen Bestandsgenossenschaften zu realisieren und zu fördern.

Grundsätzlich erscheinen genossenschaftliche Wohnmodelle mit der abnehmenden Bedeutung des kommunalen Wohnsektors in vielen deutschen Städten als wichtige wirtschaftliche Alternativen einer nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichteten Wohnungsversorgung. Unter dem Aspekt der langfristigen Wohnsicherheit von geringer verdienenden Haushalten, in Anbetracht einer zunehmend überalterten Gesellschaft sowie des übergreifenden Trends der Individualisierung können Wohnformen, die auf Gemeinschaftlichkeit und Integration ausgerichtet sind, für die Kommunen wichtige sozial- und wohnungspolitische Funktionen übernehmen. Dabei wandelt sich derzeit in den größeren Städten der neuen Bundesländer die Art der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Genossenschaften vor dem Hintergrund veränderter stadtentwicklungspolitischer Rahmenbedingungen: Die Genossenschaften als Partner der Kommunen im Stadtbauprozess werden nun verstärkt zu Partnern im sozialen Wohnungsbau. Dabei kommt bezüglich der Frage, inwieweit genossenschaftliche und kooperative Wohnangebote tatsächlich ein relevantes Gegengewicht zur Kapitalisierung des städtischen Immobilienmarktes bilden können, der Kommunalpolitik eine tragende Rolle zu. Kommunale Unterstützungs- und Kooperationsangebote an unterschiedliche Genossenschaftstypen – wie beispielsweise über die bevorzugte Vergabe von Grundstücken, durch günstige Kredite, Anschubfinanzierungen oder die Unterstützung von Neugründungen – stellen wichtige politische Instrumente dar, die von einer weitsichtigen Stadtentwicklungspolitik so weit wie möglich ausgeschöpft werden sollten.

Literatur

- Abel, F. (2015): Potenzial für gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen in Leipzig. In Statistischer Quartalsbericht der Stadt Leipzig 2, 29–31.
- Amann, R.; von Neumann-Cosel, B. (2002): Die Wirklichkeit der Utopie: Von den jungen Wilden zu etablierten Genossenschaften. In: Wohnbund-Informationen 3, 2–4.
- Baldin, M.-L. (2015): Wohnungsgenossenschaften im Spannungsfeld von Mitgliederorientierung und Wohnungsmarkt. Eine organisationssoziologische Untersuchung am Beispiel der UNITAS eG Leipzig. Masterarbeit, Technische Universität Chemnitz.

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. Bonn.
- Beck, U. (1986): Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne. Frankfurt am Main.
- Betz, S. (2005): Mitgliederbeziehungen in Wohnungsgenossenschaften. Gestaltungsmöglichkeiten zwischen Unternehmertum, Partizipation und Nachbarschaft. Berlin.
- Betz, S. (2007): Wohnungsgenossenschaften und Nachbarschaften. In: Informationen zur Raumentwicklung 4, 241–249.
- Bernt, M. (2005): Stadtbau im Gefangenendilemma. In: Weiske, C.; Kabisch, S.; Hannemann, C. (Hrsg.): Kommunikative Steuerung des Stadtbbaus. Interessengegensätze, Koalitionen und Entscheidungsstrukturen in schrumpfenden Städten. Wiesbaden, 109–130.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens. Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnung- und Städtebau (ExWoSt)“. Berlin. = BMVBS-Online-Publikation 25/2010. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2010/DL_ON252010.pdf?jsessionid=D12A0DA89CEF2AB2C12625E2237ED66D.live11294?__blob=publicationFile&v=2 (15.07.2016).
- BMVBW – Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2004): Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Kurzfassung. Berlin.
- Bülow, E. (2014): Zwischen Anspruch und Wirklichkeit: Leipziger Wohnungsgenossenschaften in der Wahrnehmung ihrer Bewohner am Beispiel der Wohnungsgenossenschaft Unitas eG. Masterarbeit, Universität Leipzig.
- Crome, B. (2007): Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung 4, 211–221.
- Fürstenberg, F. (1995): Zur Soziologie des Genossenschaftswesens. Berlin.
- Habermann-Nieße, K.; Klehn, K. (2007): Der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung 4, 223–232.
- Haug, C. (2013): Gekommen um zu bleiben. In: Jetzt vom 3. März 2013. <http://jetzt.sueddeutsche.de/texte/anzeigen/567384/1/Gekommen-um-zu-bleiben> (15.08.2016).
- Haus- und WagenRat e.V. (2014a): Entwurf für Kleinanlegerschutzgesetz gefährdet Zukunft sozialintegrativer Wohnprojekte (nicht nur) in Leipzig. <http://kollektivratleipzig.blogspot.de/2014/10/01/entwurf-fuer-kleinanlegerschutzgesetz-gefaehrdet-zukunft-sozialintegrativer-wohnprojekte-nicht-nur-in-leipzig/> (15.08.2016).
- Haus- und WagenRat e.V. (2014b): Kooperatives Wohnen ist kein architektonisches Problem. <http://kollektivratleipzig.blogspot.de/2015/02/04/kooperatives-wohnen-ist-kein-architektonisches-problem> (15.08.2016).
- Haus- und WagenRat e.V. (2015): Selbstorganisierte Räume für eine solidarische Stadt. <http://hwr-leipzig.org/politik-positionen/> (15.08.2016).
- Helfrich, S.; Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.) (2012): Commons. Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Bielefeld.
- Hettlage, R. (1987): Genossenschaftstheorie und Partizipationsdiskussion. Göttingen.
- Kassner, J.; Weiske, C. (2003): Reformarchitektur in Chemnitz. Ein Architekturführer durch die Sozial- und Baugeschichte der Stadt. Chemnitz.
- Kil, W. (2013): Die Zwischennutzung entlässt ihre Kinder. http://www.german-architects.com/de/pages/page_item/04_13_zwischennutzung_1 (15.08.2016).
- Klemisch, H.; Boddenberg, M. (2012): Zur Lage der Genossenschaften – tatsächliche Renaissance oder Wunschdenken? In: WSI Mitteilungen 65, 8, 570–580.
- Klemisch, H.; Vogt, W. (2012): Genossenschaften und ihre Potenziale für eine sozial gerechte und nachhaltige Wirtschaftsweise. Studie im Auftrag der Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik der Friedrich-Ebert-Stiftung. Bonn.
- König, B. (2004): Stadtgemeinschaften. Das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung. Berlin.
- König, B. (2007): Herausforderungen der Stadtentwicklung: Wohnungsgenossenschaften und die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände. In: Informationen zur Raumentwicklung 4, 233–240.
- Kollektivrat Leipzig (2012): Leserbrief an das Magazin Kreuzer zum Selbstverständnis Kollektivhäuser. http://kollektivratleipzig.blogspot.de/images/selbstverstaendnis_leipziger_kollektiv_haeuser.pdf (15.08.2016).
- Leipziger Volkszeitung (2015): Wohnungsgenossenschaften in Sachsen: Neubauwohnungen „nur etwas für Reiche“. <http://www.lvz-online.de/leipzig/wirtschaft/wohnungsgenossenschaften-in-sachsen-nebauwohnungen-nur-etwas-fuer-reiche/r-wirtschaft-a-271428.html> (22.08.2016).
- MDR – Mitteldeutscher Rundfunk (2015): Ein Gegentrend – Das Konzept der Kollektivhäuser. http://www.mdr.de/religion/gesellschaft/hype-zig100_page-2_zc-ad1768d3.html (16.08.2016).
- Metzger, J. (2015): Genossenschaften als Alternative zur Gentrifizierung? In: Raumplanung 179, 3, 28–33.
- Montanari, G.; Terbeck, F. (2013): Wohngenossenschaften in Leipzig: Standorte und Leerstände. In: Statistischer Quartalsbericht der Stadt Leipzig 3, 30–33.
- Montanari, G.; Wiest, K. (2014): Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestände in Deutschland. In: Nationalatlas aktuell 8, 3, 3.
- Moritz, T. (2016): Erstmals mehr Neubau als Abriss von Wohnungen. In: Freie Presse vom 21. Januar 2016. <http://www.freiepresse.de/NACHRICHTEN/SACHSEN/Erstmals-mehr-Neubau-als-Abriss-von-Wohnungen-artikel9413079.php> (22.08.2016).
- Notz, G. (2011): Theorien alternativen Wirtschaftens. Fenster in eine andere Welt. Stuttgart.
- Novy, K. (1983): Genossenschaftsbewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform. Berlin.
- Pätzold, R. (2014): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. In: Difu-Berichte 4, 6–7.
- Ringle, G. (2014): Genossenschaftliche Solidarität auf dem Prüfstand. Wismar. = Wismarer Diskussionspapiere 3/2014.
- Schmid, P. (2015): Ein Plädoyer für einen starken genossenschaftlichen Wohnungsbau. In: Wohnen 5, 56–57.
- Schönig, W. (1995): Wohnungsgenossenschaften in den Neuen Bundesländern. Eine Unternehmensform im Zeichen kooperativer Tradition, transformationsgeprägter Gegenwart und zukünftigen Förderungspotentials. Regensburg.
- Stadt Leipzig (2013): Wohnungsmarktbarometer 2012. Kleinräumiges Monitoring der Stadtentwicklung. http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/raumb Beobachtung-und-monitoring/monitoring-wohnen/?eID=dam_frontend_push&docID=29555 (15.08.2016).
- Stadt Leipzig (2014): Statistisches Jahrbuch 2014. Leipzig.
- Stadt Leipzig (2015): Wohnungspolitisches Konzept. Fortschreibung 2015. Leipzig.
- Tenz, E. M. (2013): Genossenschaften als Träger des sozialen Wohnens. Chancen, Grenzen, Perspektiven. In: Planerin 24, 4, 30–31.
- von Neumann-Cosel, B. (2013): Gewinn für alle – Gemeinschaftseigentum zum solidarischen Wirtschaften, Bauen und Wohnen. http://www.wohnforum.arch.ethz.ch/sites/default/files/tagungen/tagungsbericht_bvnc.pdf (15.08.2016).
- Voß, E. (2008): Solidarische Ökonomien als Alternativen zum Neoliberalismus. In: Giegold, S.; Embshoff, D. (Hrsg.): Solidarische Ökonomie im globalisierten Kapitalismus. Hamburg, 62–64.
- Wiest, K.; Schmidt, G. (2015): Gemeinsam statt einsam – Wohnprojekte in Leipzig. In: ARL-Nachrichten 45, 1, 20–22.