

:: Die Wirklichkeit der Utopie: Anders leben in Genossenschaften

Renate Amann, Barbara von Neumann-Cosel,
Genossenschaftsforum e.V., Februar 2015

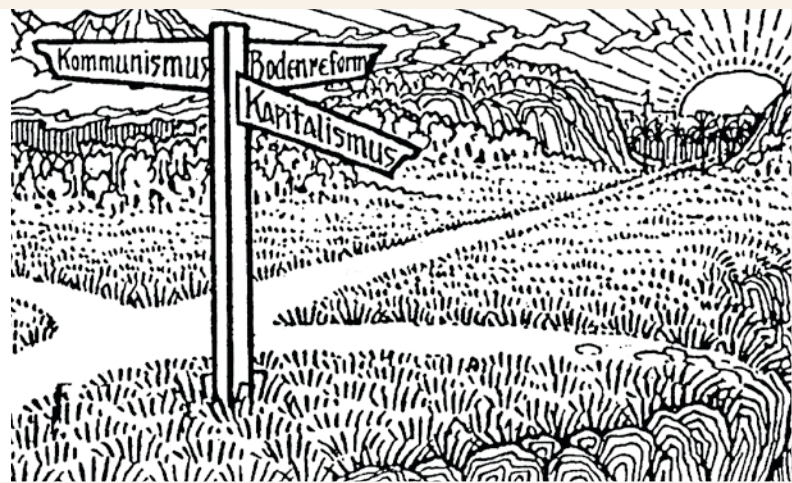
Die Vision vom gleichberechtigten Wohnen, unbelastet von Spekulation und Mietwucher, ist seit der Gründungsphase der ersten Wohnungsgenossenschaften Ende des 19. Jahrhunderts bis heute aktuell geblieben. Was damals oft befeindet oder bestenfalls belächelt wurde, ist auf den Wohnungsmärkten seit langer Zeit Realität. Mehr als 2000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland mit circa 2,8 Millionen Mitgliedern stehen heute für die Nachhaltigkeit dieser Idee.

Wenn von einer Renaissance des Genossenschaftsgedankens gesprochen wird, so liegt dies auch in der Besonderheit des Modells begründet: In keiner anderen Trägerform verbindet sich die soziale Utopie vom Leben in der Gemeinschaft so eng mit dem Pragmatismus des Handelns im realen Wirtschaftsleben. Bis heute stellen Genossenschaften eine Alternative zum individuellen Eigentum, aber auch zur Mietwohnung dar. Sie zeichnen sich durch ihren Doppelcharakter als Wirtschaftsunternehmen und zugleich als bewohnerorientierte Selbsthilfeeinrichtung aus. Nicht nur Planen und Bauen stehen im Vordergrund, sondern ebenso die spätere Aneignung und demokratische Teilhabe der Mitglieder.

Geschichte des genossenschaftlichen Wohnens

Die Grundidee des genossenschaftlichen Wohnens hat ihre Wurzeln in der Suche nach einer gerechten Lösung der Bodenfrage. Der „Dritte Weg“ zwischen Kapitalismus und Kommunismus bewegte schon Mitte des 19. Jahrhunderts engagierte Reformer. Als früher Pionier auf dem Gebiet der genossenschaftlichen Hilfe gilt der Berliner Professor für Literaturgeschichte Victor Aimé Huber (1800-1869). Mit seiner christlich-konservativen Grundhaltung setzte er sich strikt von den Visionen der utopischen Sozialisten und genossenschaftlichen Vordenker wie Charles Fourier und Robert Owen ab.

Werbeplakat der Bodenreformer, ca. anno 1850



Erst im Zuge der Industrialisierung und besonders nach der Reichsgründung 1871 wurde der Ruf nach gemeinnützigen Alternativen in der Wohnungsfrage dringlicher. Ausgehend von Genossenschaftsgründungen in anderen Wirtschaftszweigen propagierte nun eine wachsende Gruppe philanthropisch gesinnter Sozialreformer Ideen gemeinschaftlicher Bodennutzung, um das Selbsthilfeprinzip auch auf den Wohnungsbau zu übertragen. In dieser Phase fiel Planung, Bau und Vermietung von Wohnungen allein in die Zuständigkeit privater Unternehmen und blieb damit dem „freien Spiel der Kräfte“ überlassen. Leidtragende waren vor allem die diskriminierten „besitzlosen Klassen“. Sie hatten nicht nur der Vermieterwillkür keine Rechte entgegen-

andererseits die von Bismarck initiierte Alters- und Inвалиdenversicherung, deren Rücklagen als zinsgünstige Kredite dem Bau von Arbeiterwohnungen zur Verfügung gestellt wurden. Trotz eindrucksvoller Konzepte blieb die Suche nach Förderern und Geldgebern jedoch eine hürdenreiche Aufgabe.

Unter dem einheitlichen Dach der genossenschaftlichen Rechtsform entwickelte sich ab 1900 ein breites Spektrum von Ausprägungen. Die Bandbreite umfasste staatstreue Beamten-Bau-Vereine, aber auch sozialreformerische Ansätze bis hin zu oppositionellen Siedlerbewegungen. Abhängig von baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Reformansätzen sowie der Kapitalausstattung der

Wirtshaus des Berliner Spar- und Bauvereins in Friedrichshain



Postkarte der Baugenossenschaft Ideal



zusetzen, sondern auch die viel zitierte Ungeheuerlichkeit der Mietskasernen mit lichtlosen Hinterhöfen, mangelnder Hygiene und Überbelegung zu ertragen.

Erst die genossenschaftliche Form bot die Möglichkeit, architektonische und städtebauliche Neuerungen mit demokratischer Mitsprache und lebensreformerischen Ansätzen zu verbinden. Hinzu kamen bauliche und finanzielle Selbsthilfeinitiativen, wie die genossenschaftlichen Spareinrichtungen, die der Eigenkapitalstärkung dienen. Rechtliche und ökonomische Voraussetzungen schufen 1889 einerseits die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes mit Einführung der beschränkten Haftpflicht und

Gründergeneration waren die Ausrichtungen dieser frühen Reformbauten vielfältig: Sie reichten von innerstädtischen Wohnanlagen bis hin zu Gartenstadtsiedlungen in den Vorstädten. Quantitativ zeigten sie in dieser Ära zwar noch wenig Wirkung, ihre Bedeutung als „Reforminseln im steinernen Meer“ (Julius Posener) war jedoch für die damalige politische Diskussion als Alternative zum erwerbswirtschaftlichen Wohnungsbau umso größer.

Die neue Dimension von Miteigentum, Mitbestimmung und Solidarität schloss den Ausbau von Bewohnerrechten und Gestaltungsmöglichkeiten des Lebens in der Gruppe mit ein. Genossenschaftsmitglieder erhielten

erstmals verbindliche Zusagen wie Kündigungsschutz oder Dauerwohn- und Mitspracherecht, die als Vorbild für spätere Mieterschutzgesetze wirkten. Bereits in der Kaiserzeit gab es Befragungen zu Wohnungswünschen und Grundrissgestaltungen. In Form der genossenschaftlichen Selbstverwaltung – wie Hauskommissionen, Bau- und Siedlungsausschüsse – entstanden die ersten Bewohnervertretungen.

Auch soziale Einrichtungen wie genossenschaftliche Kindergärten, Bibliotheken und Freizeitvereine waren verbreitete Errungenschaften. Das gesellige Leben wurde durch genossenschaftseigene Gaststätten geprägt – im Berliner Spar- und Bauverein unter dem Motto „Das Wirtschaftsleben in edlere Bahnen zu lenken“. Das Netzwerk nachbarschaftlicher Kontakte und Hilfsleistungen erweiterte sich durch Zusammenschlüsse wie Gesangsvereine, Diskussionszirkel, Kegel- oder Schachklubs. Zudem bereicherten

Chor der Baugenossenschaft Freie Scholle zu Berlin



Kultur- und Bildungsveranstaltungen das genossenschaftliche Siedlungsleben, unterstützt durch Formen gemeinschaftlicher Ökonomie wie Bäckereibetriebe oder Konsumvereine.

Erst ab Mitte der 20er Jahre wurde der genossenschaftliche Wohnungsbau mit dem Ausbau staatlicher Förderprogramme auf eine breitere Basis gestellt. Viele der kleinen Mitgliederunternehmen vervielfachten innerhalb der wenigen wirtschaftlich stabilen Jahre der Weimarer Republik ihre Bestände. Die sozialdemokratisch orientierten Genossenschaften kooperierten in dieser Phase im gewerkschaftlich-gemeinwirtschaftlichen Dewogverbund. Die

Bestimmungen der neuen Bauordnungen sowie der Ausweis größerer Baulandflächen führten erstmals zu größeren geschlossenen genossenschaftlichen Wohnbereichen. Bis heute haben die baulichen und sozialen Qualitäten der Reformsiedlungen der 20er Jahre Vorbildcharakter. Die Weltwirtschaftskrise und ab 1933 die „Gleichschaltungspolitik“ der Nationalsozialisten beendeten die lebenskulturelle Vielfalt der wohnreformerischen Initiativen nachhaltig.

Mit der politischen Spaltung Deutschlands teilten sich auch die Entwicklungswege. In der DDR entstand mit der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) ein eigener Typus der „sozialistischen Genossenschaft“. Die ersten Häuser konnten zunächst noch mit umfangreicher staatlicher Unterstützung und baulicher Selbsthilfe der Mitglieder entstehen, im Zuge fortschreitender Industrialisierung des Baugeschehens verloren die Genossenschaften ihre eigene Bauherrenfunktion und beschränkten sich auf die Verwal-

Eigenleistungen beim Bau d. ersten Häuser der AWG, Berlin Köpenick



lung. In der BRD wurden die Mitgliederunternehmen unter den Bedingungen von Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und sozialem Wohnungsbau zu Organen staatlicher Wohnungspolitik. In beiden Teilen trugen sie jedoch wesentlich zur Entlastung des Wohnungsmarkts bei. Erst nach der Wiedervereinigung begannen sich ihre Konturen gegenüber anderen Unternehmensformen wieder zu schärfen. Die Neugründungen der letzten Jahrzehnte gaben zudem wichtige Impulse zur Wiederbelebung gemeinschaftlicher und partizipativer Ansätze.

Genossenschaften ermöglichen solidarische Formen des Wirtschaftens

Bis heute grenzt sich das Selbsthilfemodell von dem der staatlichen Fürsorge ab, indem es der wirtschaftlichen Schwäche Einzelner mit der Kraft solidarischer Kooperation begegnet. Historisch hat es jedoch die reine Selbsthilfe im Wohnungsbau aufgrund der hohen Investitionskosten nur in Ausnahmefällen gegeben. Allein durch den Zusammenschluss wird die Gruppe nicht zahlungskräftiger, allenfalls – aufgrund der gemeinsamen Haftung – kreditwürdiger. Auch Genossenschaften machen somit externe Unterstützung nicht überflüssig, sie können jedoch aufgrund ihrer Konstruktion als besonders förderungswürdig gelten. So mobi-

Richtfest zum Frauenwohnprojekt Offensiv Altern, 1999



lisieren sie private – bauliche, organisatorische und finanzielle – Selbsthilfe und schaffen damit sozial gebundenes Eigentum, dessen Nutzung ausschließlich den Mitgliedern zur Verfügung steht. Hier realisiert kein externer Kapitalgeber spekulative Wertzuwächse, Wohnungsgenossenschaften sind im Regelfall Bestandhalter.

Andererseits zeigen Genossenschaften als Teil der Privatökonomie, dass auch in marktwirtschaftlichen Systemen solidarische Formen des Wirtschaftens möglich und nachhaltig erfolgreich sein können. Im Gegensatz zum Typus des rein erwerbswirtschaftlich ausgerichteten Unternehmens, das auf Gewinnstreben durch individuelles

Privateigentum, monetäre Anreize und eine enge Definition von Effizienz setzt, schreibt das Genossenschaftsgesetz die Ausrichtung auf Mitgliederförderung vor. Gerade in der Wohnungswirtschaft ist damit ein Bündel von möglichen Zielsetzungen angesprochen, dem die größtmögliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals untergeordnet ist. Hier geht es um die Bedürfnisbefriedigung der Mitglieder und nicht um Kapitalrenditen anonymer Anteilseigner. Während mit dem bis heute viel zitierten Oppenheimerischen Transformationsgesetz (1896) den Unternehmen im produktivgenossenschaftlichen Bereich entweder der wirtschaftliche Untergang oder die Umwandlung in ein kapitalistisches Unternehmen prognostiziert wurde, zeigt

Stadtgut Blankenfelde eG, 2013



die Geschichte der Wohnungsgenossenschaften nachhaltigere Entwicklungen, die auch für zukünftige Aufgaben innovative Lösungswege anbieten.

“Cooperatives are a reminder to the international community that it is possible to pursue both economic viability and social responsibility.”

Ban-Ki-Moon, Leitspruch der UNO zum Internationalen Genossenschaftsjahr 2012

Zum Weiterlesen: Bauen für die Gemeinschaft – Genossenschaftliche Entwicklungslinien in Berlin, Berlin 2008