

Mehrgenerationen – Wohnen in Bonn

## Neue Wohngenossenschaften

Wohnprojekte können zum Flächen- und Energiesparen erheblich beitragen. Anstelle großer Wohnzimmer und Gästezimmer nutzen viele die Gemeinschaftsräume. Ältere Menschen bevorzugen häufig eine kleinere Wohnung und ermöglichen so den dringend nötigen Generationswechsel in ihren freiwerdenden Einfamilienhäusern. Aber wie funktionieren eigentlich Wohngenossenschaften? Was ist das Neue daran?



Quelle: Susanne Gura

In Deutschland leben 3 Mio Menschen in 2 Mio Wohnungen von 2000 Wohngenossenschaften

**Gerd Hönscheid-Gross**

Um den starken Bedarf an sicherem und preiswertem Wohnraum zu decken, entstanden in der Industrialisierungsphase und der Nachkriegszeit Genossenschaften mit meist mehreren hundert Wohnungen. Seit circa zwei Dekaden sind weitere so genannte „junge“ Wohngenossenschaften hinzugekommen.

Die neuen und meist kleineren Wohngenossenschaften (bis hin zu „ein-Haus-Genossenschaften“) sind nach der Wiederbelebung des Genossenschaftsgedankens und der Vereinfachung des Genossenschaftsgesetzes aus der Zivilgesellschaft heraus entstanden. Der Aufbau der Gruppe und ihre Weiterentwicklung in Richtung verlässlicher Nachbarschaft bis hin zu einer Gemeinschaft ist in diesen Projekten meist von zentraler Bedeutung.

### Ökologisch-soziale Ziele

Neue und kleine Wohngenossenschaften haben sich häufig zeitgemäße Schwerpunkte in die Satzung geschrieben wie zum Beispiel. Schaffung geeigneten Wohnraums für mehrere Generationen und eine ökologisch-nachhaltige, gemeinwohl-orientierte Bau- und Lebensweise. Weitere Merkmale sind der Entzug des Wohnraums aus der Spekulation, die partizipative und gemeinschaftsbezogene interne Organisation, die Stärkung der Nachbarschaften und des kulturellen Lebens.

Gemeinsame und für viele sicher auch entscheidende Vorteile sind die im Vergleich günstigen Mieten und das lebenslange Wohn- bzw. Nutzungsrecht. Diese eigentumsähnliche Sicherheit schließt zum Beispiel eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter aus. Die Genossenschaft bleibt stets Eigentümerin der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.

### Öffentliche Förderung

Da die Wohnungen nur an Mitglieder vermietet werden, also die Genossenschaft hauptsächlich Geschäfte mit sich selbst macht, ist sie steuerbefreit. Das ist der staatliche Beitrag zur Förderung dieser Wohnform. Es gibt eine wachsende Zahl von Städten und Gemeinden, die genossenschaftliches Wohnen durch Anpassung der Rahmenbedingungen unterstützen. So die Stadt München, die sich verpflichtet hat, 25% der städtischen Grundstücke für genossenschaftliches Wohnen zu reservieren und dazu ein umfangreiches Programm des öffentlich geförderten Wohnungsbaus anbietet. Der Koalitionsvertrag des neuen Stadtrats in Bonn enthält eine Reihe von Punkten, die ebenfalls in diese Richtung gehen.

Jedes Genossenschaftsmitglied hat eine Stimme, ganz gleich wie viele Anteile es besitzt (anders als zum Beispiel bei Aktionär\*innen oder Anteilseigner\*innen einer GmbH). Mindestens einmal im Jahr gibt es eine Mitgliederversammlung, das wichtigste Organ der Genossenschaft. In kleinen und neuen Wohngenossenschaften

beteiligen sich in der Regel die Mitglieder/Bewohner\*innen aktiv an wichtigen Entscheidungen und der Selbstverwaltung.

### Wenig Risiko

Wer eine Genossenschaftswohnung beziehen will, muss Mitglied der Genossenschaft werden und mindestens einen Geschäftsanteil erwerben. Bei kleinen und jungen Genossenschaften entscheidet in der Regel die Hausgemeinschaft nach einem Auswahlverfahren über die Aufnahme. Die Zuteilung der Wohnung ist bei kleineren Wohngenossenschaften mit der Zeichnung von Pflichteinlagen verbunden (beziehungsweise deren Übernahme von der Vorgängerpartei). Jetzt kann ein Nutzungsvertrag – so heißt der Mietvertrag bei Wohngenossenschaften – abgeschlossen werden.

Wer aus einer Wohnung auszieht und aus der Genossenschaft austritt, erhält die eingezahlten Anteile zurück.

Das Geschäftsmodell einer Wohngenossenschaft ist sehr sicher, da die Mieter gleichzeitig die Eigentümer der Häuser sind und die Nachfrage aufgrund der genannten Vorteile hoch ist. Das geschäftliche Risiko – zum Beispiel eines längeren Leerstands mit entsprechenden Einnahmeverlusten – ist überschaubar und gut zu bewältigen. Zudem muss jede Wohngenossenschaft regelmäßig von einem unabhängigen genossenschaftlichen Prüfungsverband geprüft werden. Die Medien berichten selten über Wohngenossenschaften – wohl auch weil es wenig Negatives zu berichten gibt. Immerhin leben knapp vier Prozent der BundesbürgerInnen in Genossenschaften.

Wohngenossenschaften sind nur ein Teil der gemeinschaftlichen Wohnformen. Das Spektrum umfasst außerdem Wohnungseigentümergeinschaften, Vereine sowie Gruppen, die ihr Vorhaben als Teil des Mietshäuser Syndikats verwirklichen wollen. Unter den „jungen“ Wohngenossenschaften sind die Amaryllis eG (2005) und die Villa Emma eG (2010) in Bonn Pioniere.

Im Hinblick auf eines der größten derzeitigen städtischen Entwicklungsvorhaben in Bonn, dem Wohnpark II in Beuel, Vilich-Müldorf, haben sich verschiedene Wohnprojekte in einer Interessengemeinschaft zusammengefunden, von denen die meisten ihr Vorhaben als Wohngenossenschaft umsetzen wollen.

Gerd Hönscheid-Gross ist Gründungsmitglied der Amaryllis eG und Vorstandsmitglied Villa Emma eG, Bonn

### Weitere Infos:

Netzwerk gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Bonn und Umgebung:

<https://wir-sind-stadt.net/gemeinschaftliche-wohnprojekte-in-bonn-und-umgebung/>  
<https://interessengemeinschaft-wohnpark2.de/>

Kontaktstelle Innovative Wohnformen in der Stadtverwaltung (im Amt für Soziales und Wohnen)

Frau Melanie Buderath

Tel.: 0228 773043

E-Mail: [melanie.buderath@bonn.de](mailto:melanie.buderath@bonn.de)