

ANDREAS MILITZER

Neue Finanzierungsformen für Wohnungsgenossenschaften

Band 32 der Reihe "Arbeitspapiere" des Forschungsinstituts für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg, ISSN 0934-0726, 109 und XV Seiten, Nürnberg 2007.

Das Problem

Die deutschen Wohnungsgenossenschaften haben sich seit Ihrer Entstehung ebenso wie ihr Umfeld und die Wohnungsmärkte erheblich weiterentwickelt. Historische Besonderheiten wie das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz oder auch die Wiedervereinigung haben Ihre Spuren auf den regionalen Wohnungsmärkten und in der Wahrnehmung und Partizipation der eigenen Mitglieder hinterlassen. Heute zeigt sich vielfach, dass zahlreiche Wohnungsgenossenschaften vor einer strategischen Herausforderung stehen. Um in einem in vielen Regionen immer härter umkämpften Markt wettbewerbsfähig zu bleiben ist es erforderlich, nach neuen Strategien und Konzepten zu suchen sowie vorhandene Wohnungsbestände an sich verändernde Nachfragestrukturen und Präferenzen anpassen.

Typisch für die Immobilienwirtschaft und den Wohnungsbau ist ein relativ hoher Kapitalbedarf; zugleich erfordern die Investitionsprojekte eine langfristige Kapitalbindung. Problematisch für Wohnungsgenossenschaften ist hierbei, dass bereits seit einiger Zeit Einschränkungen in Bezug auf Zugangsmöglichkeiten und Konditionen der bisherigen Hauptfinanzierungsquellen in Form der öffentlichen Subventionsfinanzierung, der Beteiligungsfinanzierung aber auch der Fremdfinanzierung über die Kreditwirtschaft zu verzeichnen sind. Um dennoch strategische Anpassungsmaßnahmen durchführen und sich entsprechend zukunftsfähig im Markt positionieren zu können erscheint es erforderlich, frühzeitig weitere Finanzierungsquellen zu erschließen und geeignete Konzepte in die langfristige Finanzierungsstrategie zu integrieren.

Der Forschungsansatz

Anhand des historischen Wandels und einer Situationsanalyse der betrachteten Genossenschaftssparte werden auf Grundlage empirischer Daten zunächst potentielle finanzierungsrelevante Problemfelder aufgedeckt und daraus gegenwärtige und zukünftige Finanzierungsbedarfe abgeleitet.

Diese werden dem Finanzierungsangebot gegenübergestellt. Aus der Diskussion der Entwicklung der Zugangsmöglichkeiten zu den üblichen Hauptfinanzierungsformen wird eine wachsende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage an Finanzierungsmitteln für Wohnungsgenossenschaften abgeleitet.

Im weiteren Verlauf der Arbeit werden eine Reihe ausgewählter Konzepte zur Stärkung der finanziellen Basis von Wohnungsgenossenschaften vorgestellt und kritisch auf Potential und praktische Umsetzbarkeit hin diskutiert. Besonderen Raum nehmen dabei die Vorschläge der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften ein, die derzeit vielfach diskutiert werden. Im Einzelnen werden verschiedene Ansätze zur Stärkung der Beteiligungsfinanzierung diskutiert, wobei stets die Besonderheiten dieser heterogenen Genossenschaftssparte einbezogen werden. Darunter bspw. auch Möglichkeiten, welche sich durch die investierende Mitgliedschaft oder die Implementierung eines Altersvorsorgemodells eröffnen. In den weiteren Kapiteln werden anhand von Modellrechnungen die Möglichkeiten von wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtungen als Konzept der alternativen Fremdkapitalbeschaffung vorgestellt und der Einsatz von Dauerwohnrechten als flexibles Finanzierungsinstrument erörtert.

Die Ergebnisse

Der Spielraum theoretisch verfügbarer Möglichkeiten zur Verbreiterung der Finanzierungsbasis wird in der Praxis keinesfalls ausgeschöpft, sicherlich auch, weil selbst den Entscheidungsträgern in den Unternehmen viele der Alternativen weitgehend unbekannt sind. Als eines der Ergebnisse kann hier festgehalten werden, dass insbesondere mitgliederbasierte Finanzierungsformen vorteilhafte und durchaus wirksame Möglichkeiten zur Finanzierungsergänzung bieten, die außerdem positive Rückwirkungen auf das Potential zur Mitgliederförderung und -partizipation erzielen können. Ein Ergebnis, das durchaus auch übertragbar auf andere Genossenschaftssparten scheint.

Diese Veröffentlichung, zum Preis von 28,90 € plus Versandkosten (3,00 € Inland, 5,00 € Ausland), erhalten Sie beim
Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg
Findelgasse 7/9, 90402 Nürnberg, Deutschland
E-Mail: info@genossenschaftsinstitut.de Fax: +49 (0)911 / 20 55 59 20
<http://www.genossenschaftsinstitut.de> Tel. +49 (0)911 / 20 55 59 0