

Theresia Theurl

*100 Jahre Bauverein Langenfeld: Viele erfolgreiche Weichenstellungen**

100 Jahre zu werden bedeutet, dass vieles richtig gemacht wurde und dies über einen langen Zeitraum und von zahlreichen Beteiligten. Der Bauverein Langenfeld hat kürzlich dieses Jubiläum erreicht und es gilt, ihm zu gratulieren. Er erfüllt die vielen Voraussetzungen, die diesen Erfolg sicherstellen. Zusammengefasst geht es darum, dass eine kontinuierliche und behutsame Anpassung an neue Entwicklungen und Herausforderungen gelungen ist, die Genossenschaft dennoch ihre Identität behalten hat.

Der anhaltende Erfolg des Bauvereins Langenfeld ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass er eine Genossenschaft ist. Dass man von Beginn an in der Lage war, sich immer wieder selbst zu helfen, tritt in der Festschrift anlässlich des Jubiläums klar zutage. Die trostlose Wohnsituation von Menschen, der nach den Kriegen dringende Bedarf an Wohnungen und noch heute die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum rief und ruft nach Abhilfe.

Eigeninitiative

In einer solchen Situation nicht reflexhaft nach dem Staat rufen, sondern Eigeninitiative entwickeln, sich aber auch nicht abhängig machen von Investoren auf der Suche nach Rendi-

te: So sind seinerzeit die Genossenschaften entstanden und dies zeichnet sie auch heute noch aus. Wer nicht groß ist, wer nicht stark ist, muss schlau sein und sich mit Anderen zusammmentun. Es ist die genossenschaftliche Idee, Verantwortung für sich und die Seinen zu übernehmen und ein tragfähiges Fundament für sicheres und bezahlbares Wohnen zu schaffen. Wer auf diese Weise entstanden ist, behält dies für alle Zeiten in seiner Unternehmens-DNA.

Nutzungseigentum

Gerade in der aktuellen Diskussion über Wohnpolitik, Wohnraum und Wohnungsanbieter ist die Besonderheit von Wohnungsgenossenschaften hervorzuheben, die darin besteht, dass

ihre Mitglieder gleichzeitig Wohnungsnutzer und Eigentümer der Wohnungsunternehmen sind. Weil es ein Nutzungseigentum ist, werden die Geschäftsanteile von den Mitgliedern nicht als Anlageinstrumente erworben, was heute von manchen Gesellschaftsgruppen sehr kritisch gesehen wird. Es handelt sich vielmehr um Wohnnutzungsrechte, die ein lebenslanges Wohnrecht, den Schutz vor Eigenbedarfskündigungen sowie genau definierte Mitwirkungsrechte beinhalten.

Private Unternehmen

Wohnungsgenossenschaften sind private Unternehmen. Es ist völlig unzulässig, dass sie in der hitzigen und undifferenzierten Diskussion unserer

Tage nicht selten in die harsche Kritik an den Wohnungsunternehmen einbezogen werden. Ihnen ist die ausschließliche Orientierung an ihren Eigentümern gesetzlich vorgeschrieben. Ein Eigentümerwert ist zu schaffen, also ein Mitgliederwert. Alles was die Genossenschaft tut, hat direkt oder indirekt, heute oder morgen den Mitgliedern zugute zu kommen und niemandem sonst.

Vorausschauende Entscheidungen

Dies geschieht über die Leistungen, die die Wohnungsgenossenschaft erbringt. Hohe Wohnsicherheit, gefolgt von einem guten Preis-/Leistungsverhältnis stehen im Vordergrund. Immer wichtiger werden zusätzliche Leistungen, z.B. seniorengerechtes Wohnen, ein attraktives Quartier, Mieter-Service-Portale als Grundlage für eine transparente Verbrauchsanalyse. Vorausschauende Investitionsprojekte sind notwendig, damit die Leistungen auch morgen erbracht werden können. Der Bauverein Langenfeld hat solche Investitionen erfolgreich umgesetzt. So hat er sehr früh digitale Infrastrukturen geschaffen und die Energieversorgung mit seinem Nahwärmeprojekt auf regenerierbare Stoffe umgestellt.

Nicht von der Substanz leben

Auch Dividenden sowie die Mitwirkungs- und Kontrollrechte gehören zum Mitgliederwert. Alle seine Teile hängen eng miteinander zusammen. Was heute ausgeschüttet wird, kann nicht investiert werden. Was morgen gebraucht wird, kann heute nicht aus-

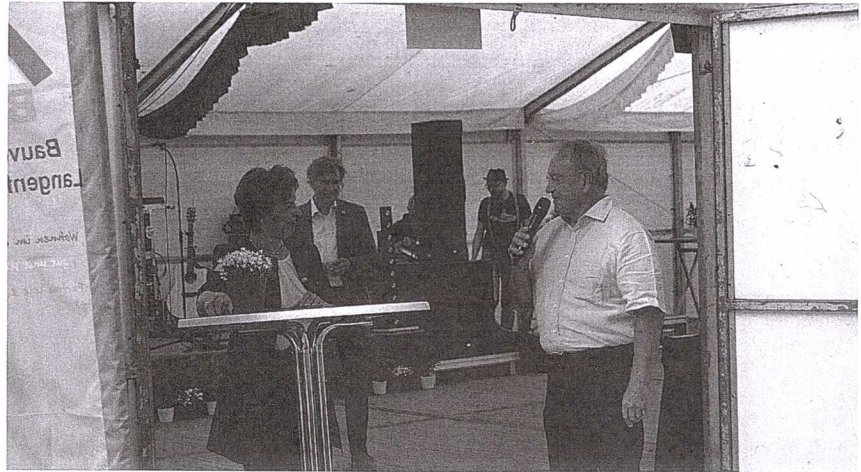


Foto: Bauverein Langenfeld

Hubertus Dedeck, Vorstandsvorsitzender des Bauverein Langenfeld begrüßt Prof. Theurl ganz herzlich zu Beginn der 100-Jahr-Feier

geschüttet und nicht anderweitig verwendet werden. Das heißt nichts anderes als, dass man nicht von der Substanz leben kann und sollte. Wie das geht und welche Beschränkungen, das beinhaltet, hat der Bauverein Langenfeld in mehreren Perioden seiner Geschichte erlebt. Bebaubaren Grund zu haben, aber wegen der hohen Kosten, der erzielbaren Mieten oder des verfügbaren Kapitals Bauprojekte nicht in Angriff nehmen zu können, ist bitter, vor allem, wenn die Nachfrage da ist.

Mitgliederorientierung

Diese Orientierung an den Mitgliedern vermeidet die heute so massiv kritisierten Begleiterscheinungen einer investorenorientierten Shareholder-Value-Strategie, die bis zu Forderungen der Enteignung von Wohnungsunternehmen reichen. Dafür gehen Menschen heute auf die Straße. Die Shareholder-Value-Strategie maximiert den Wert des Unternehmens durch die Mietverhältnisse für die Eigentümer, meist Investoren. Bei der Mitgliederorientierung entsteht der Wert für die Mitglieder durch die

Wohnungsnutzung der Mitglieder selbst. Kurzfristige Investoreninteressen können daher nie die unternehmerischen Entscheidungen aushebeln. Der Vorstand wird nicht getrieben von Menschen und Fonds, die nicht das Unternehmen, nicht die Nutzer, nicht die Mitarbeiter, sondern ausschließlich die Rendite im Auge haben.

Bezahlbarer Wohnraum

Werden Menschen befragt, was sie an Genossenschaften besonders schätzen, wird zuerst immer Bodenständigkeit, Verwurzelung und wirtschaftliche Solidität genannt. Weshalb? Weil Wohnungsgenossenschaften ein nachhaltiges Geschäftsmodell haben, weil sie Sinn verkörpern, weil die Entscheidungen von Eigentümern getroffen werden, die ihre Vorteile auch aus den zukünftigen Leistungen der Genossenschaft erzielen. Wohnungsgenossenschaften sind jedoch nicht nur in der Lage, bezahlbaren und sicheren Wohnraum zu schaffen. Sie tragen zusätzlich dazu bei, Lebens- und Wirtschaftsräume aufzuwerten, die Wohn- und Lebensqualität von Menschen zu erhöhen.

Foto: Bauverein Langenberg



Bei herrlichem Wetter war für Groß und Klein alles für eine tolle Jubiläumsfeier vorbereitet

Gesellschaftliche Verantwortung

Im Ergebnis ergänzen Wohnungsgenossenschaften z. B. in der Sozialpolitik oder in der Quartiers- und Stadtentwicklungspolitik kommunale Maßnahmen, in Langenfeld z.B. über das Strategiekonzept „Wohnen 2025“. Sie übernehmen gesellschaftliche und soziale, Verantwortung, sie sind wertvolle Mitglieder der Gesellschaft. Sie vergeben Aufträge an andere Unternehmen, sie bezahlen Steuern und investieren in Infrastrukturen, sie schaffen Arbeits- und Ausbildungsplätze, sie können bürgerschaftliches Engagement unterstützen oder selbst ausüben.

Notwendige Gewinne

Die Politik neigt dazu, Wohnungsgenossenschaften entweder zu überschätzen oder zu unterschätzen. So werden sie manchmal geradezu als eine Wunderwaffe zur Lösung wohnungs-, sozial- und gesellschaftspolitischer Herausforderungen kommuniziert und sollen in die Pflicht als nicht gewinnorientierte Organisationen genommen werden. Dies erleben wir

derzeit sehr ausgeprägt. Doch Genossenschaften müssen Gewinne machen! Wie soll sonst die Substanz erhalten und neue Bausubstanz geschaffen werden?

Mehr als Mieter

Manchmal werden Wohnungsgenossenschaften hingegen völlig unterschätzt. Beides wird ihnen nicht gerecht und missachtet ihre Besonderheiten. Dazu tragen übrigens auch Mitglieder selbst bei, die sich nicht als Eigentümer, sondern „nur als Mieter“ einordnen. Wohnungsgenossenschaften haben bezahlbaren Wohnraum geschaffen seit es sie gibt. Sie spiegeln die Zeit, in der sie entstanden sind, nämlich bitterste Wohnungsnot verbunden mit staatlicher Enthaltensamkeit auf dem Wohnungsmarkt. Gerade von der Politik sollten sie als das wahrgenommen werden, was sie sind. Zusätzlich sind sie heute auf Rahmenbedingungen angewiesen, die es ihnen auch in Zukunft ermöglichen, bezahlbaren guten Wohnraum zu schaffen. Kostentreibende Regulierungen und Vorgaben, deren Sinn nicht immer nachvollziehbar ist, bewirken manch-

mal das Gegenteil von dem, was erreicht werden soll. Zu denken ist z.B. an den Mietpreisdeckel.

Fazit

100 Jahre unverwechselbar gewesen zu sein, sensibel im Erkennen von Veränderungen, anpassungsfähig, dabei die Identität bewahrend, nachhaltig und risikobewusst geblieben und sowohl unternehmerische als auch gesellschaftliche Verantwortung übernommen zu haben: Dies ist dem Bauverein Langenfeld zu attestieren. Der Bauverein Langenfeld hat eine beeindruckende Vergangenheit. Der Rat für die Zukunft lautet: Auf das Bewährte setzen, wachsam bleiben, bereit sein für zukunftsweisende Weichenstellungen und nichts dem Zufall überlassen. Zusätzlich ist Selbstbewusstsein angebracht. Bereits vor 100 Jahren hat der Bauverein Langenfeld verstanden, worauf es ankommt. Daher gilt es heute Glück zu wünschen, für die nächsten 100 Jahre gelebte Gemeinschaft.

**Zusammenfassung eines Vortrags im Rahmen der Jubiläumsveranstaltung anlässlich „100 Jahre Bauverein Langenfeld“ am 3. 8. 2019 in Langenfeld.*

☎ Theresia Theurl
(0251) 83-2 28 91
✉ theresia.theurl@ifg-muenster.de
