

Atriumhaus Rottenburg

Auswahlverfahren, Dätzweg II, Baufeld MU 9 Bewerbung

Modell einer Dachgenossenschaft von Atriumnetz: ARCHIGENO

Gedacht für unternehmerische Architekten

Als sich vor 140 Jahren die ersten Genossenschaften zu gründen begannen, folgten sie einer gesellschaftspolitischen Notwendigkeit. Der soziale Frieden war in Gefahr. Die Arbeiterselbsthilfe half der zunehmenden Zahl von Lohnempfängern im boomenden Industriezeitalter ihre Wohnverhältnisse zu verbessern.

Heute sind die gesellschaftlichen Verhältnisse nicht mehr dieselben wie damals. Am Markt herrscht zwar noch immer Mangel an geeignetem Wohnraum. Das Dienstleistungszeitalter und eine sich immer weiter ausdifferenzierende Gesellschaft haben aber die Bedürfnisse der Menschen weitgehend verändert.

Darauf reagiert die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes von 2006. Im Kern hat sich das Unternehmen Genossenschaft nun dem Zufluss von Kapital geöffnet. Eine Anpassung, die ihre Leistungsfähigkeit erhöht hat. Denn inzwischen ist abzusehen, dass es dem Markt nach Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit 1990 immer weniger gelingt, die Unterversorgung mit dem Grundrecht auf Wohnen zu beheben.

Die Genossenschaft ist die Gemeinwohl orientierte Alternative zu dem spekulativen Markt schlechthin. Zudem hat sich die Befindlichkeit in der Gesellschaft verändert: das soziale Engagement nimmt zu. Es ist Zeit, die Chancen des GenG weiter auszuloten und diese Solidargemeinschaft als ideales Abbild der Gesellschaft marktgängiger zu machen.

Liegt der Gemeinwohl orientierte Marktanteil samt allen Genossenschaften bei 20 %, gilt es, dieses Segment leistungsfähig zu erweitern und als Motor der Entwicklung zu etablieren. Denn den braucht es, um die dringend notwendige Wohnungswende zu vollziehen. Die Architektenschaft soll einen entscheidenden Teil dazu beitragen. Das sei hier schon einmal erwähnt.

Von grundlegender Bedeutung ist ein marktfähiges Instrument, das erlaubt, alle gesellschaftlichen Ansprüche und Bedarfe zügig zu bedienen. Eines, das nicht schichtspezifisch ist, sondern alle Gesellschaftsgruppen anspricht und sie integriert. So sehr die Genossenschaft seinerzeit angetreten war, nur die Wohnverhältnisse zu verbessern, könnte sie heute ihre ganze unternehmerische Bandbreite ausspielen, um dem Wohnungsmarkt genau so effektiv wie seinerzeit auf die Beine zu helfen.

Gemeint ist eine Genossenschaft mit der Flexibilität und Wendigkeit, wie es der gewerbliche Markt vormacht, ohne seine Einseitigkeit zu übertragen. Allein der Wegfall von 25 % gewerblich-spekulativer Kosten des „freien“ Marktes eröffnet als verlockenden Einstieg in das neu organisierte Marktsegment der Bauschaft (Organisationsform aller Gemeinwohl orientierten Wohnungsunternehmen) ein enormes Einsparpotenzial.

Vorausgesetzt es gelingt, die Genossenschaft aus der Nische herauszuführen, in der sie völlig zu unrecht verharrt. Dafür sollte sie ihr Stigma der Bedürftigkeit ablegen und ihr immanentes Bild eines leistungsfähigen Unternehmens hervorheben. Das wird kaum ohne Imagewandel gehen. Haftet doch der Genossenschaft noch immer etwas Laienhaftes und Unprofessionelles an, braucht es jetzt eines unternehmerischen Wandels von der Hilfsbedürftigkeit zum Zugpferd für den Wohnungswandel.

Wie, das zeigt die Entwicklung von BUENA VISTA socialarchitecture (BV) seit 32 Jahren schon in der 2. Generation. Aus guten Gründen top-down organisiert, ist der Dienstleister nicht nur eine Alternative zum gewerblich-spekulativen Wohnungsmarkt, mehr noch zu den basisdemokratisch organisierten Baugemeinschaften nach dem Tübinger Modell. Sie funktionieren zwar, sind aber so schwerfällig, aufwändig und fragil, dass sie nicht zu der Alternative taugen, die für Bewegung am Markt sorgen könnte, um das Blatt zu wenden.

Der Professionalitätsgrad von BV hingegen ist weit entwickelt. BV kann es organisatorisch mit dem gewerblichen Markt aufnehmen, weil es schon in seinen Baugemeinschaften das basisdemokratische Prinzip zugunsten geeigneterer Professionalität aufgegeben hat. Jetzt gibt ihm die Genossenschaft eine Unternehmensform, die es erlaubt, solidarisch Dauerwohnrechte und Kostenmiete unter demselben Dach miteinander zu verbinden.

Dazu braucht es offensichtlich keiner verschachtelten Unternehmensformen von GbR, WEG, Genossenschaft und anderer Provenienz. Zwar nutzen schon manche Gemeinwohl orientierte Initiativen hybride Gesellschafts- und Finanzierungsformen. Sie bedürfen aber allem Anschein nach so viel Zuwendung und Anleitung, dass sie kaum zum Selbstläufer taugen, der den Markt nennenswert beeinflussen könnte.

Dafür steht ein einziges Unternehmen in der Form einer Genossenschaft stramm, die ArchiGeno. Sie ist neben dem Versorgungsdenken für ihre Mitglieder unternehmerisch aufgestellt, ohne die Gemeinwohlorientierung aus den Augen zu verlieren; interessant vor allem bei den großen Atriumhäusern mit vielen unterschiedlichen Nutzern. Dazu genügt eine einzige Unternehmensform: eine Genossenschaft. Mehr nicht.

Die ArchiGeno ist in dem Atriumhaus Rottenburg in der Lage, Wohnungen in Kostenmiete, ETW-gleiches genossenschaftliches Dauerwohnrecht (DWR), interne Sozialwohnungen und Gewerbeflächen für soziale Einrichtungen unter einem Dach und mit demselben Unternehmen zu verwirklichen und zu betreiben. Um das Ziel tatsächlich erreichen zu können, ist in dem Projekt ein wohl proportionierter Sockel von 17 % DWR einkalkuliert.

Dabei ist es unerheblich, wie diese Wohnungen im Einzelnen finanziert werden. Die Interessenten für diese 8 WE übergeben der ArchiGeno 100 % ihrer Wohnungskosten als Kapitaleinlage. Etwaige Zwischenfinanzierungen schließen die Interessenten einzeln mit der das gesamte Vorhaben finanzierenden Bank (z.B. GLS/TRIAS oder Krsp. BB) ab. Sie sind dafür im Grundbuch der Genossenschaft abgesichert. Das DWR ist selbstverständlich unbefristet, veräußerbar, vererbbar und beleihbar für die Investitionskosten.

Die Höhe der Kostenmiete hängt also nennenswert von dem Beitrag der kapitalkräftigen Mitglieder für das DWR ab (Tabelle im Anhang); veranschlagt für 24 WE von 47 WE; also etwa die Hälfte. Dasselbe gilt für 9 Sozialwohnungen und 6 WE von sozialen Trägern. Insofern kommt es zu einem solidarischen Lastenausgleich zwischen investierenden und Miete zahlenden Mitgliedern. Eine solide Grundlage für einen dauerhaften sozialen Frieden, den die neue Bau- und Wohnform des Atriumhauses noch einmal maßgeblich stärkt. Das ist leider noch viel zu wenig bekannt.

Herrenberg 01.07.2024, Rainfried Rudolf