



**Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e. V.**

## **Auswertung Sozialfragebogen 2009/2010**

**Umfrage zu sozialen Faktoren in  
sächsischen Wohnungsgenossenschaften**

**-Überblick-**

Der Wohnungsmarkt ist in ständiger Bewegung. Infolge demografischer und gesellschaftlicher Strukturen führen veränderte Bedürfnisse der Nutzer zu neuen Anforderungen an das Gut „Wohnung“. Der Angebotsmarkt hat sich zu einem Nachfragemarkt entwickelt, der neue Konzepte und Strategien unter dem Aspekt der Mitgliederbindung und -gewinnung braucht, um im Wettbewerb mit attraktiven Angeboten und bezahlbaren Mieten bestehen zu können. Denn auch Genossenschaften agieren trotz ihrer besonderen Rechtsform wie ganz normale erwerbswirtschaftliche Unternehmen am Markt und unterliegen einem zunehmenden Ökonomisierungsdruck. Ihr vorrangiges Unternehmensziel besteht jedoch nicht darin Gewinne zu erzielen, sondern die Mitglieder einer Genossenschaft als „Eigentümer“ der Genossenschaft in einer demokratischen Struktur zu fördern. Genossenschaftliche Prinzipien wie Miteigentum, Selbstverwaltung und Mitbestimmung führen somit zu einer gerechteren Verteilung der wirtschaftlichen Ergebnisse. Die im Oktober 2010 erstellte Studie zur „Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften“ zeigt am Beispiel der Plattform Leipziger Genossenschaften, wie das Engagement von Genossenschaften hinsichtlich sozialer Kriterien positiv quantifiziert werden kann. Dennoch lassen sich nicht alle Kriterien des genossenschaftlichen Erfolgs in Zahlen ausdrücken. Denkt man nur an die mit der Genossenschaftsidee verbundenen Vorteile der „gelebten Rechtsform“, dann wird schnell deutlich, dass subjektive psychologische Faktoren zu einer gesteigerten Wohn- und Lebensqualität beitragen. „Gemeinsam statt einsam“ wird in vielen Genossenschaften gelebt, dieses Commitment gilt es auch zukünftig an die neuen Generationen weiter zu vererben.

Die Umfrage zu sozialen Faktoren in sächsischen Wohnungsgenossenschaften wurde im Sommer 2010 an alle 236 Genossenschaften des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. auf postalischem Weg versandt. Sie bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2009 der Wohnungsgenossenschaften. Die Rücklaufquote der Sozialfragebögen beläuft sich auf 32,6 Prozent (77 Fragebögen).

Wie wichtig das Thema der Bedarfsermittlung ist, zeigt auch das Ergebnis, dass 41 Prozent der sächsischen Wohnungsgenossenschaften momentan Befragungen planen oder bereits welche durchgeführt haben. Dies zeigt eine unmittelbare Orientierung am Nutzer. Wenn in den letzten zwei Jahren eine Umfrage durchgeführt wurde, dann vorrangig zu Dienstleistungsangeboten (30 Prozent), zum Wohnumfeld (21 Prozent) und baulichen Maßnahmen (16 Prozent), dicht gefolgt von Themen zur Freizeitgestaltung (15 Prozent), zu Wohnformen und technischen Anpassungsmaßnahmen (je 12 Prozent).

### **Die Altersstruktur der Mitglieder und Bewohner**

Das geringste Durchschnittsalter der *Mitglieder* wurde mit 51 Jahren angegeben. Das höchste Durchschnittsalter lag bei 77 Jahren. Der Mittelwert aller 62 Fragebögen ergab bei den Mitgliedern ein Alter von 61 Jahren.

Das geringste Durchschnittsalter der *Bewohner* belief sich auf 40 Jahre, das höchste Durchschnittsalter lag bei 66 Jahren. Der Mittelwert aller Bewohner beträgt 55 Jahre.

Demnach sind die Bewohner der sächsischen Wohnungsgenossenschaften jünger als die Mitglieder. Bei Familien oder Paaren sind meist die Männer als Mitglied in der Wohnungs-

genossenschaft registriert. Beim Durchschnittsalter der Bewohner fließen dagegen auch die (meist jüngeren) Partnerinnen und die Kinder mit ein, was den Mittelwert auf die 55 Jahre senkt.

Da die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft erst ab dem 18. Lebensjahr überhaupt möglich ist und ein gewisser finanzieller Aufwand getätigt werden muss, ist die Anzahl der unter 20-Jährigen bei den Mitgliedern erwartungsgemäß gering. Die fast viermal so hohe Zahl der unter 20-jährigen Bewohner erklärt sich mit den Kindern aller Familien, die in den Wohnungen der Genossenschaften leben und bei den Bewohnern mit erfasst werden.

Dass die Anzahl der über 80-Jährigen stark abnimmt, ergibt sich aus der natürlichen Lebenserwartung (vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: [www.statistik.sachsen.de](http://www.statistik.sachsen.de)).

Die größte Anzahl an Mitgliedern weist mit über 30.000 die Altersspanne der 71- bis 80-Jährigen auf. Bei den Bewohnern sind dagegen die 51- bis 60-Jährigen am häufigsten vertreten. Auch wenn in dieser Altersgruppe aktuell noch kein Bedarf an technischen und baulichen Hilfestellungen besteht, so ist diese Altersspanne dem Alter am nächsten, in dem die Notwendigkeit der Unterstützung für ein unabhängiges und selbstbestimmtes Leben wahrscheinlich wird.

Auf fast der Hälfte der gültigen Fragebögen (47 Prozent) wurde angegeben, dass die Genossenschaften über Wohngebiete mit besonders hohem Anteil älterer Mitglieder (über 70 Jahre) verfügen. Ferner machte der Anteil der Wohnungen mit Mitgliedern ab 70 Jahren, die in Wohngebieten mit besonders hohem Anteil älterer Mieter leben, im Durchschnitt 36 Prozent am Gesamtwohnungsbestand aus, minimal 10 Prozent und maximal sogar 88 Prozent. Hier stellt sich die Frage, ob diese Wohngebiete besonders attraktiv für ältere Menschen sind (beispielsweise durch eine optimale Infrastruktur, bequem und sicher zu erreichende Läden, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel und Arztpraxen) oder ob dieser Altersgruppe in anderen Wohngebieten die Alternativen zu ihrer jetzigen Wohnmöglichkeit fehlen.

## **Wohnformen**

Die in den letzten Jahren in der Gesellschaft entstandenen Wohnalternativen sind aufgrund ihrer Vielfalt für viele eher verwirrend. Hier zeigt sich die Notwendigkeit einer einheitlichen Definition von selbstbestimmten Wohnalternativen. In Anlehnung an das Kuratorium Deutsche Altershilfe (2003) bietet sich folgende Zuordnung an:

### ***Wohnstift***

*Bei diesem Wohnkonzept geht es um die Kopplung von Wohn- und Betreuungsangeboten. Die Bewohner haben eine eigene abgeschlossene Wohnung in einer Wohnanlage, sind jedoch verpflichtet, weitere Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Betreuung und Pflege sind so geregelt wie in einem Alten- und Pflegeheim und unterliegen dem Heimgesetz.*

Das Wohnstift ist in der Umfrage der sächsischen Wohnungsgenossenschaften nicht vertreten, was sich aus der Problematik der Heimgesetzgebung erschließt. Des Weiteren wird zumeist eine starke Segmentierung in den Wohnungsgenossenschaften vermieden.

### **Selbstorganisierte Wohn- oder Hausgemeinschaften**

*Hier handelt es sich um eine Wohnform, wo entweder nur ältere oder ältere und junge Menschen gemeinsam in einer Wohnung oder in einem Haus wohnen. Es werden auch Begriffe wie gemeinschaftliches Wohnen oder gemeinschaftliche Wohnprojekte verwendet. Jeder Bewohner hat einen eigenen Wohnbereich, entweder ein Zimmer oder – meistens – eine abgeschlossene Wohnung und es gibt einige Räume, die von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden. Bei Bedarf werden i. d. R. ambulante Dienste wie im „normalen“ Wohnen in Anspruch genommen.*

Das gemeinschaftliche Wohnen ist lediglich mit 3 Prozent vertreten. Hier lässt sich vermuten, dass dies jedoch nur unter dem Aspekt der „Älteren“ beantwortet wurde.

### **Betreutes Wohnen**

*Hier werden in sehr unterschiedlicher Form altersgerechte Wohnangebote und Betreuungsleistungen miteinander gekoppelt. Im Idealfall mietet der Bewohner eine zentral gelegene barrierefreie und altengerechte Wohnung, meist in einer speziellen Wohnanlage. Darüber hinaus muss er ein Paket von Grundleistungen des Betreuungsservices abnehmen, für die monatlich eine sog. Betreuungspauschale zu entrichten ist. Die Bewohner schließen einen Miet- und Betreuungsvertrag. Für diese Wohnform, die i. d. R. nicht den heimrechtlichen Bestimmungen unterliegt, werden auch Begriffe wie Service-Wohnen oder unterstütztes Wohnen verwendet.*

Im Rahmen dieser Definition existieren Seniorenwohnanlagen zu 21 Prozent.

### **Betreutes Wohnen zu Hause**

*Hier kann man in seiner angestammten Wohnung verbleiben und schließt mit einem Dienstleister – meist einem ambulanten Dienst, einer Sozialstation oder einem Betreuungsverein – einen Betreuungsvertrag. Für dieses Wohnkonzept werden auch Begriffe wie Wohnen plus oder Betreutes Wohnen im Bestand verwendet.*

Zu 30 Prozent findet man in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften das betreute Wohnen zu Hause vor.

### **Integriertes Wohnen – generationsübergreifendes Wohnen**

*Hier leben verschiedene Bewohnergruppen meist in größeren Wohnkomplexen zusammen, die von speziellen Trägern initiiert und nicht von den Bewohnern selbst ins Leben gerufen werden. Sie haben zum Ziel, nachbarschaftliche Hilfen zwischen verschiedenen Generationen (Mehrgenerationenwohnen) und Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Bedarfslagen zu verbessern. Um das gemeinschaftliche Zusammenleben zu fördern, gibt es Begegnungsräume und teilweise eine Unterstützung durch Fachpersonal.*

In 58 Prozent der Fälle wurde das generationsübergreifende Wohnen als alternative Wohnform bei sächsischen Wohnungsgenossenschaften angegeben.

Aus diesen Angaben wird ersichtlich, dass einem selbstständigen und unabhängigen Altern in dem gewohnten Umfeld zwei wichtige Faktoren zugrunde liegen: einerseits die persönliche Betreuung durch ein soziales Netzwerk und Kooperationen im gesundheitlichen Bereich, andererseits ein sicheres und an die individuellen Anforderungen angepasstes Wohnumfeld.

Die dafür notwendigen strukturellen Wohnungsanpassungen können entweder unabhängig vom individuellen Bedarf des Nutzers präventiv in Zusammenhang mit anderen Umbauten oder Umstrukturierungen (z. B. energetische Sanierungen, etc.) vorgenommen werden oder reaktiv nach individuellen Bedarfen der Nutzer. Problematisch ist bei der Wohnungsanpassung die Analyse, zu welchem Zeitpunkt Maßnahmen erforderlich werden. Altersbedingte Einschränkungen sind gewöhnlich ein schleichender Prozess. Oftmals wird dieser so lang als möglich verdrängt und sich nicht eingestanden. Daraus resultieren Vermeidungsverhalten und „sich arrangieren“ mit der Situation, obwohl diese verbessert werden könnte.

Der Bedarf nach Anpassungsmaßnahmen wird in den Wohnungsgenossenschaften folgendermaßen ermittelt:

Am häufigsten (89 Prozent) traten die Mitglieder/Bewohner bei Bedarf individuell an die Wohnungsgenossenschaften heran. An zweiter Stelle mit 39 Prozent wurde der Bedarf im Zuge von Instandhaltung/Modernisierung des gesamten Gebäudes ermittelt. Zu 29 Prozent wurden Mitglieder/Bewohner regelmäßig über die Möglichkeiten der Wohnungsanpassung informiert und aufgefordert, ihren Bedarf anzumelden. In 24 Prozent der Fälle bemühten sich Mitarbeiter der Genossenschaft oder eines Kooperationspartners aktiv darum, vorhandene Anpassungsbedarfe zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zu erstellen. 8 Prozent gaben an, den Bedarf entweder gar nicht zu ermitteln oder nach der Auswertung von Umfragen an die Mitglieder/Bewohner heranzutreten, die Bedarf haben.

Doch welche Gründe gibt es, dass Projekte bislang nicht geplant oder realisiert wurden? Am häufigsten wurde die fehlende Nachfrage genannt (68 Prozent). Zu 41 Prozent wurden „keine geeigneten Grundstücke oder Bestandsgebäude“ gefunden und zu 27 Prozent waren die fehlenden finanziellen Mittel verantwortlich. Wenig Bedeutung hat der Leerstand in bereits vorhandenen Objekten und keinerlei Bedeutung kommt abgelehnten Fördermittelanträgen zu. Als weitere Gründe wurden angegeben, dass bereits das Angebot einer anderen Gesellschaft nicht genutzt würde, dass Aufwand und Nutzen für das Unternehmen in keinem Verhältnis stünden und dass die Mieten bezahlbar bleiben sollten, weil die Mitglieder lieber größere als teure Wohnungseinheiten wünschten.

Maßnahmen zur Wohnungsanpassung sollen den Mitgliedern, insbesondere Älteren mehr Sicherheit und Komfort in ihrer Wohnung ermöglichen. Hierbei werden zwei Hauptunterteilungen betrachtet: barrierefrei und barrierearm.

### **Barrierefreie Wohnung**

*Hier werden i. d. R. neu gebaute Wohnungen so gestaltet, dass ihrer Nutzung keine Hindernisse oder Barrieren für ältere oder behinderte Menschen entgegenstehen. Die Standards des barrierefreien Bauens sind in der DIN-Norm 18025 Teil 1 und Teil 2 festgeschrieben. Für solche Wohnungen wird auch der Begriff altersgerechtes Wohnen verwandt.*

### **Barrierearme (Angepasste) Wohnung**

*Hier geht es um die Anpassung der bestehenden Wohnungen an die Bedürfnisse älterer oder behinderter Menschen, wobei die Standards der Barrierefreiheit als Orientierung dienen. Die vertraute Wohnung des älteren Menschen soll so umgebaut oder umgestaltet werden, dass möglichst keine Barrieren oder sonstigen Gefahrenquellen deren Nutzung einschränken. Für eine derartige individuelle Wohnungsanpassung ist häufig eine Wohnberatung erforderlich, die dabei hilft, eine geeignete Lösung zu finden und durchzuführen.*

Die Mehrzahl aller Genossenschaftswohnungen existiert bereits seit einigen Jahrzehnten. Denn vergleicht man die Gesamtanzahl aller Wohnungen, macht der Neubau nur einen verschwindend geringen Anteil aus. Vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18025/2 ist im Bestand aus konstruktiver und wirtschaftlicher Sicht nur sehr schwer zu erreichen. Aus diesem Grund wird bei Genossenschaften barrierearme Anpassung der Wohnungen bevorzugt, wie die nachfolgende Auswertung zeigt. Hierbei werden Barrieren so weit wie möglich abgebaut und reduziert, sodass die Nutzbarkeit der Wohnung für das Mitglied/den Mieter erhöht wird.

Die Gesamtanzahl aller Wohneinheiten der 77 Wohnungsgenossenschaften des VSWG beträgt 152.545. Die kleinste Wohnungsgenossenschaft verfügt dabei über 58 Wohneinheiten, die größte über 13.369.

Nach der aktuellen Befragung sind 85 Wohnungen aller Genossenschaften im Neubau barrierefrei und 355 barrierearm. Im Bestand sind dagegen 370 Wohnungen barrierefrei und 6.231 barrierearm.

Auf die Frage, ob bereits mehrgenerationsfähige Wohnumfeldveränderungen vorgenommen wurden, antworteten 56 Prozent mit „Ja, durchgeführt“, 27 Prozent mit „Ja, geplant“ und 39 Prozent mit „Nein, nicht durchgeführt“. Bei der Antwort „Ja, bereits durchgeführt“ wurde in 34 Prozent der Fälle mit „laufend“ o. ä. geantwortet und in 24 Prozent der Fälle mit mehreren Jahresangaben. Wurden Jahresangaben gemacht, dann erfolgten die Maßnahmen (seit) frühestens 1990 und spätestens (seit) 2010. Häufig wurden Änderungen Mitte der Neunziger Jahre und in den letzten Jahren vorgenommen. Bei der Antwort „Ja, geplant“ wurde frühestens 2010 und spätestens 2014 angegeben. Am häufigsten planten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften Maßnahmen in den Jahren 2010 und 2011.

Die häufigste Anpassung in sächsischen Wohnungsgenossenschaften ist die Beseitigung baulicher Barrieren. Zum einen auf vertikaler Ebene, wie beispielsweise die Anpassung von Höhenunterschieden im Fußbodenniveau, Schwellen und Stufen, zum anderen auch auf horizontaler Ebene wie die Verbreiterung enger Durchgänge. Auch Abstellmöglichkeiten und

technische Hilfssysteme (Notruf, Gegensprechanlage) wurden häufig optimiert und auf die Bedürfnisse Älterer, aber auch junger Familien oder Menschen mit Handicap angepasst.

Wenig Verbesserungsbedarf gab es dagegen bei der Küchenplanung und im Außenbereich bei der Bedienbarkeit und leichteren Orientierung (beispielsweise durch Beleuchtung und kontrastreiche Farbgestaltung).

Für die Beratung in Sachen „Wohnumfeld“ ist in 48 Prozent der Genossenschaften ein eigener Mitarbeiter vorgesehen. Im Sozialfragebogen 2008/2009 wurde ein eigener Mitarbeiter für die Wohnberatung zu ca. 19 Prozent mit „Ja“ angegeben. Die Bereitstellung eines eigenen Mitarbeiters in den Genossenschaften ist demnach im letzten Jahr um 29 Prozent angestiegen. Ein externer Berater war dagegen nur in 10 Prozent der Fälle mit einer Beratung betraut. Es wird also deutlich, dass eine Wohnberatung eher von eigenen Mitarbeitern durchgeführt wird.

Mitglieder/Bewohner wurden insgesamt vor allem zur Wohnraumanpassung, zu technischen Hilfen, Dienstleistungen und zur Finanzierung von Anpassungsmaßnahmen beraten, weniger häufig zur Einrichtung und Farbgestaltung.

## **Kosten**

Für die Übernahme der Kosten zur Durchführung der Anpassungsmaßnahmen gibt es unterschiedliche Modelle: zum einen die Komplettfinanzierung, zum anderen die Mischfinanzierung. Die Komplettfinanzierung überwiegt in den sächsischen Genossenschaften. Sie wird fast zu gleichen Teilen von Bewohnern/Mitgliedern (52 Prozent), durch Wohnungsgenossenschaft (57 Prozent) und durch Dritte (45 Prozent) übernommen. Letztere teilen sich auf in ein Drittel Krankenkasse (36 Prozent), ein Drittel Pflegekasse (29 Prozent) und ein Drittel, das sich zusammensetzt aus Rententräger (11 Prozent), Kommune (4 Prozent) und Fördermittelgeber, Unfallkasse (je 2 Prozent).

Für die Mischfinanzierung gibt es folgende Möglichkeiten:

### *Mischfinanzierung durch WG und Bewohner/Mitglied:*

Im Durchschnitt finanzierte die WG 62 Prozent und der Bewohner/das Mitglied 38 Prozent. Max. zahlten WGs 100 Prozent (entspricht einer Komplettfinanzierung) und min. 50 Prozent. Der Bewohner/das Mitglied zahlte max. 70 Prozent, min. 20 Prozent.

### *Mischfinanzierung durch Bewohner/Mitglied und Dritte*

Der Bewohner/das Mitglied zahlte durchschnittlich 18 Prozent, Dritte übernahmen die Kosten zu 82 Prozent. Der Bewohner/das Mitglied zahlte max. 25 Prozent und min. 10 Prozent, der Dritte max. 90 Prozent und min. 75 Prozent.

### *Mischfinanzierung durch WG und Dritte:*

Durchschnittlich zahlten die WGs 10 Prozent und Dritte 90 Prozent. Die Minimal- und Maximalwerte entsprachen den Durchschnittswerten.

*Mischfinanzierung durch WG, Bewohner Mitglied und Dritte:*

Im Durchschnitt finanzierte die WG 20 Prozent, der Bewohner/Mitglied 45 Prozent und Dritte 35 Prozent. Dabei zahlten WGs max. 30 Prozent und min. 10 Prozent, der Bewohner/das Mitglied max. 50 Prozent und min. 40 Prozent und Dritte max. 50 Prozent und min. 20 Prozent.

## **Förderung**

Es gibt kein einheitliches Programm zur Finanzierung der Wohnungsanpassung. Die finanziellen Hilfen finden sich in unterschiedlichsten Gesetzen und Programmen:

- Leistung der Pflegekasse
- Leistungen der Krankenkasse
- Leistungen der gesetzlichen Unfallversicherung
- Finanzierung durch die Sozialhilfeträger
- Hilfen zur beruflichen Eingliederung oder beruflichen Rehabilitation durch die Rentenversicherungsträger und Integrationsämter
- Fördermaßnahmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- Landesprogramme zur Modernisierungsförderung und zur Barrierefreiheit
- Kommunale Sonderprogramme
- Steuererleichterungen wegen außergewöhnlichen Belastungen
- Leistungen gemeinnütziger Stiftungen

Überhaupt irgendeine der Fördermöglichkeiten wurde in 64 Prozent der Fälle angekreuzt, keine Nutzung von Fördermöglichkeiten wurde demnach in 36 Prozent der Fälle angegeben.

Bei den Fördermöglichkeiten nutzten 38 Prozent KfW-Programme, 41 Prozent Länderförderprogramme über SAB und 23 Prozent sonstige Fördermöglichkeiten.

Im Wesentlichen lassen sich die Themen folgendermaßen zusammenfassen: Förderung für - Fahrstuhl, Rückbau, Entlastung bei Altschulden und energieeffizientes Wohnen.

## **Gemeinschaftsräume**

Lediglich ein Drittel der Genossenschaften (34 Prozent) stellen ihren Bewohnern Gemeinschaftsräume zur Verfügung, dabei sind es im Schnitt 2 Räume pro Wohnungsgenossenschaft. 43 Prozent der Wohnungsgenossenschaften vermieten an externe Dienstleister, insbesondere für Veranstaltungen und Feste oder Feiern, aber auch für gesundheitliche Angebote wie Physiotherapie, Sportangebote, Ergotherapie, Friseur und Kosmetik/Podologe. Auch im Bereich Ernährung gibt es Angebote in den Gemeinschaftsräumen: Mittagstisch oder Tafeln.

Im Sozialfragebogen 2008/2009 wurde in ca. 27 Prozent der Fälle mit „Ja“ geantwortet, was eine deutliche Steigerung der Vermietung von 27 Prozent auf 43 Prozent zeigt.

## **Nachbarschaftshilfeverein**

Fördernde Nachbarschaften mit einem hohen Grad wechselseitiger sozialer Interaktionen, wechselseitigem Vertrauen oder auch Unterstützungsleistungen entstehen, wenn es gelingt die Kraft des sozialen Zusammenhaltes in den Nachbarschaften zu erhöhen und Netzwerke zu



bilden. Wie die Studie „Älter werden – wohnen bleiben“ (2004) beschreibt hat sich vor allem bei Genossenschaften der Nachbarschaftshilfeverein als Modell der Organisation sozialer Dienstleistungen verbreitet. Dieses ist in besonderer Weise geeignet, nachbarschaftliche Hilfpotenziale und Selbsthilfekräfte innerhalb der Mitglieder- und Mieterschaft zu mobilisieren und Dienstleistungen zu moderaten Preisen anbieten zu können. Vorteile, die bei Anerkennung einer Gemeinnützigkeit entstehen, sind folgende:

- Einwerbung von Spenden
- Geförderte Beschäftigungsverhältnisse können eingerichtet und damit die Kosten der Dienstleistungen gering gehalten werden
- Die Mobilisierung ehrenamtlicher Mitarbeiter wird erleichtert (da ältere Menschen und Arbeitslose dadurch Möglichkeiten zu einer Sinn gebenden Betätigung erhalten)
- Das soziale Netz innerhalb der Nachbarschaften wird gestärkt
- Verfügbarkeit von Dienstleistungen für Ältere im normalen Wohnungsbestand
- Verstärkung der Mitgliederbindung, positive Auswirkungen auf das Image der Genossenschaft → Folge: Vermeidung von Wohnungsleerständen

In den sächsischen Wohnungsgenossenschaften, die an der Befragung teilgenommen haben, gab es zu 13 Prozent einen Nachbarschaftshilfeverein, der Kommunikationsangebote anbietet. Der älteste Verein mit Kommunikationsangeboten besteht seit 1965, der jüngste seit 2008. Am häufigsten fanden 2001 Vereinsgründungen statt. Im Durchschnitt hat ein Nachbarschaftshilfeverein mit Kommunikationsangeboten 165 Mitglieder, maximal wurden 370 und minimal wurden 20 Mitglieder angegeben. Verglichen mit den Wohneinheiten der Wohnungsgenossenschaften ist die Teilnahme an den Nachbarschaftsvereinen allerdings eher gering. Durchschnittlich bezahlten die Mitglieder im Jahr 31 Euro für ihre Mitgliedschaft, maximal 48 Euro und mindestens 10 Euro.

In einem Unternehmensnetzwerk bleiben die Unternehmen rechtlich selbstständig, sind aber je nach Kooperationsintensität mehr oder weniger wirtschaftlich voneinander abhängig. Vor allem von Qualifizierungs-, Kapazitätsmanagements- und Innovationsnetzwerken können positive Impulse ausgehen. Aufgrund ähnlicher Unternehmensstrukturen und -philosophien wird aus Tabelle 6 sichtbar, dass am häufigsten mit anderen Wohnungsgenossenschaften (86 Prozent) vor Ort zusammengearbeitet wurde. In etwas mehr als der Hälfte kamen kommunale Wohnungsunternehmen infrage und in jedem fünften Fall private Vermieter.

Eine typische Zusammenarbeit ergibt sich für Wohnungsgenossenschaften z. B. durch die Mitgliedschaft in Verbänden oder auch durch den Zusammenschluss in kommunalen oder regionalen Verbänden zur gemeinsamen Aufgabenerfüllung z. B. im Marketing oder ggf. durch das kooperative Angebot bestimmter Serviceleistungen. Dabei zielte die Zusammenarbeit sächsischer Wohnungsgenossenschaften am häufigsten auf den Bereich Marketing und Öffentlichkeitsarbeit (61 Prozent) ab. Insgesamt war die Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsgenossenschaften im Bereich Marketing/Öffentlichkeitsarbeit mit 43 Prozent am meisten vertreten, hingegen wurden wohnungsnaher Dienstleistungen mit anderen Wohnungsgenossenschaften und privaten Vermietern gar nicht oder sehr selten angestrebt. Insgesamt gesehen gab es wenig Kooperationen im Bereich Verwaltung und wohnungsnaher Dienst-

leistungen. Dies lässt sich zurückführen auf den o. g. Aspekt der eigenständigen Unternehmen, sodass eine Kooperation in diesen Bereichen nicht nötig scheint.

Dennoch könnte sich zunehmender Bedarf für kleinere Genossenschaften entwickeln. Die durch die geringe Größe begrenzten Handlungsspielräume und die geringeren Humanressourcen schränken oftmals die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Genossenschaften ein. Durch wohnungswirtschaftliche Kooperationen können verschiedene Ziele verfolgt werden z. B. der Zugang zu neuem Wissen, Erfahrungen, Kompetenzen, Realisierung von Größenvorteilen durch die Nutzung gemeinsamer Ressourcen und die Eröffnung neuer Geschäftsfelder (z. B. im Dienstleistungsbereich). Durch Netzwerke können Risiken für einzelne Genossenschaften reduziert und die Stellung am Markt durch das gemeinsame Auftreten, z. B. im Zuge von Imagekampagnen, gestärkt werden.

Diesen Kooperationen stehen allerdings auch Barrieren gegenüber, welche die Partner im Hinblick auf die Nutzung der Vorteile überwinden müssen. Dazu zählt insbesondere der Wettbewerb um Mitglieder und Mieter. Ferner stellen auch Größenunterschiede und Einflussbereiche der Partner Gefahren für die Kooperation dar. Sofern das Bewusstsein vorhanden ist, dass sich Kooperation und Konkurrenz nicht ausschließen müssen, können dauerhafte Strukturen zur Zusammenarbeit aufgebaut werden.

Besonders häufig waren bei der Frage nach den Gründen für Kooperationen folgende Zielstellungen vertreten: Realisierung gemeinsamer Ideen und Vorhaben (68 Prozent bzw. 17 Fragebögen), Kostenreduzierung (60 Prozent bzw. 15 Fragebögen) und die Reduzierung der Leerstandsquote (56 Prozent bzw. 14 Fragebögen). Kaum vertreten waren die Einbindung von strukturschwachen bzw. abgelegenen Regionen (8 Prozent bzw. 2 Fragebögen) und die Erschließung neuer Geschäftsfelder (4 Prozent bzw. 1 Fragebogen).

Bis auf wenige Ausnahmen wurden die Zielstellungen meistens erreicht, in der Mehrheit sogar mit hoher Wahrscheinlichkeit.

## **Dienstleistungen**

Im Zusammenhang mit der Alterung der Gesellschaft nimmt die Bedeutung personennaher Dienstleistungen zu. Es werden immer mehr Menschen auf solche Dienstleistungen angewiesen sein. Gerade bei den älteren – häufig allein lebenden – Mitgliedern bestehen große Unsicherheiten, welche Angebote und welche Akteure vertrauenswürdig sind. Weil sie in der Regel nicht die Qualität und die Seriosität beurteilen können. Hier eröffnen sich für Genossenschaften weitere Geschäftsfelder und Wettbewerbsvorteile. Aus dem genossenschaftlichen Grundverständnis heraus bieten die sächsischen Genossenschaften schon seit einigen Jahren überwiegend Dienstleistungen in Kooperation mit geeigneten Partnern an.

Die Dienstleister wurden nach folgender Häufigkeit genannt: externe Dienstleister (62 Prozent), Wohnungsgenossenschaft (30 Prozent), Nachbarschaftshilfverein (7 Prozent), Tochterunternehmen (1 Prozent). Die Wohnung bleibt somit kein einzelnes Gut, sondern kann als kompletteres Leistungsspektrum verstanden werden.

Dienstleistungen sind in unterschiedlichem Maße mit Kosten für den Nutzer und die Wohnungsgenossenschaft verbunden. Die Finanzierung der Dienstleistungen gliedert sich in Nutzer (52 Prozent), Wohnungsgenossenschaft (27 Prozent), Dritte (13 Prozent), Wohnungsgenossenschaft und Nutzer (8 Prozent).

Zusammenfassend zeigt sich hier, dass Haushaltsdienste, Fahr- und Reisedienste, Pflegedienste und Freizeitdienste vorwiegend durch den Nutzer selbst getragen werden. Es lässt sich vermuten, dass die zunehmende Altersarmut sich nicht förderlich auf die Nutzung dieser Angebote auswirken wird. Vor diesem Hintergrund werden Selbsthilfe und nachbarschaftliche Hilfe weiterhin an Bedeutung gewinnen. Hierbei ist ein tragfähiges Sozialmanagement der jeweiligen Genossenschaft wichtig. Wie die Auswertung deutlich macht, investieren die sächsischen Genossenschaften bereits jetzt schon zu 27 Prozent auf eigene Kosten in den Bereich der Dienstleistungen, vorwiegend in den Wohnservice und die sozialen Dienste, welche wiederum durch die Mitglieder/Mieter in Anspruch genommen werden.

Häufig genannte Kooperationspartner in allen Dienstleistungsbereichen waren: Volkssolidarität, ASB, DRK, private Anbieter/Firmen, Diakonie, Caritas und Malteser. Hierbei zeigt sich, dass insbesondere die großen Wohlfahrtsverbände je nach ihrer regionalspezifischen Lage mit den Genossenschaften kooperieren.

In der Finanzierung durch Dritte wurden zumeist die Kranken- und Pflegekasse, die Diakonie und die Stadt/Gemeinde genannt. Hierbei werden die nach dem Leistungskatalog vorgegebenen Dienstleistungen im Bereich der Pflegeleistungen/des Pflegedienstes sowie Ergotherapie/Logopädie/Physiotherapie und Sportangebote durch die Kranken- und Pflegekasse erstattet oder mitfinanziert. Die Diakonie und die Stadt/Gemeinde unterstützen bei Sozial-, Familien-, Schuldnerberatungen, Behördengängen, Leistungen der Sozialträger und Krankenkassen.

Es wird deutlich, dass sich im Rahmen des demografischen und soziokulturellen Wandels die Bedarfe nach haushaltsnahen Dienstleistungen zukünftig weiterentwickeln werden. Nicht nur Ältere, sondern auch jüngere Personen werden zukünftig auf außerfamiliäre Unterstützungsangebote angewiesen sein. Gestiegene Frauenerwerbstätigkeit, Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie zunehmende Singularisierung werden zukünftig nicht mehr wegzudenken sein. Hierbei lassen sich zwei Bedarfsgruppen definieren: Personen, die aufgrund von Zeitmangel Dienstleistungen in Anspruch nehmen werden und Personen, denen die Fähigkeiten fehlen bestimmte Verrichtungen selbst auszuführen.

Außer zu den Sozialverbänden (27 Prozent) bestehen bislang kaum Beziehungen zu den Verbänden und Kassen. Der Verband ist an dieser Stelle in der Pflicht, Verbindungen und Kooperationen aufzubauen und weiter zu pflegen. Überwiegend arbeiten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften vor allem mit dem DRK und der Volkssolidarität zusammen. Eine Beziehung zu Ärztenverbänden bestand nur in zwei Prozent der Fälle.