

9. Mainzer Immobilientag 2018

09. 11. 2018 Hochschule Mainz Holzstrasse 36

Kommunikation und Wertekultur

8. Gelebte Wertekultur am Beispiel einer Wohnungsbaugenossenschaft

Jörg Dresdner, Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Stiftung EVM Berlin

Ich freue mich im Rahmen des Immobilientages über die Ausrichtung einer Wohnungsbaugenossenschaft sprechen zu dürfen, das Thema des Vortrages „Gelebte Wertekultur“ sagt es deutlich:

Genossenschaften leben

Diese Meinung gab es nicht immer so:

Image: früher verstaubt, veraltet, nicht „sexy“
heute Sicherheit, fairer Partner, keine Angst vor der Zukunft....

Für viele Menschen ist die Genossenschaftsidee sogar eine echte Alternative für eine zukünftige Gesellschaftsform

Wie viele Genossenschaftsmitglieder gibt es eigentlich in Deutschland ???

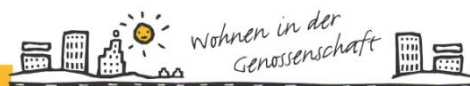
Genossenschaften – ein Erfolgsmodell mit Tradition

EVM
BERLIN
Erbbaurein Moabit
Eingetragene Genossenschaft

In Deutschland gibt es mehr als 22 Millionen Genossenschaftsmitglieder in fast 8.000 Genossenschaften.

Davon ca. 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit rund 2,8 Millionen Mitgliedern und ca. 2 Millionen genossenschaftlichen Wohnungen.

Weit über 50% der Deutschen bewerten Genossenschaften positiv!



In **Berlin** gibt es aktuell ca. 90 Wohnungsgenossenschaften mit fast 190.000 Wohnungen. Anteil am Mietwohnungsmarkt etwa 12%
Insolvenzquote bei 0,1%,

Die **weltweite** Anerkennung vom Genossenschaftsmodell hat sich in den letzten Jahren erheblich verstärkt:

„Genossenschaften erinnern die internationale Gemeinschaft daran, dass es möglich ist, beides zu verfolgen: ökonomische Stärke und soziale Verantwortung“
(UN Generalsekretär Ban Ki-Moon zum internationalen Genossenschaftsjahr 2012)

2016 hat das Unesco-Weltkulturerbekomitee die Genossenschaftsidee in die Liste des **immateriellen Weltkulturerbe** aufgenommen. Die Entscheidung, diese von den Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung getragene Organisationsform zu würdigen, fiel einstimmig.

Ganz anders wird allgemein die Immobilienwirtschaft in der Bevölkerung wahrgenommen. Die Medien berichten regelmäßig mit „Negativschlagzeilen“
Besonders katastrophal ist die Situation in Berlin:
(Häufige Argumente: „hohe Verschuldung der Objekte, zurückhaltende Instandhaltung, miettreibende Modernisierung, keine soziale Kompetenz“)
Demonstrationen gegen die Immobilienunternehmen / Vermieter.
Eine Abgeordnete forderte in Berlin die Enteignung einer der größten Gesellschaften,
Volksbegehren, sozialer Frieden...

Die Gräben werden in der Stadt immer tiefer, obwohl Wohnungen doch mehr sind als irgendeine Ware, sie sind ein soziales Gut, d.h.

Der Mensch sollte im Mittelpunkt des Handelns stehen

Entsprechend agieren die Genossenschaften, die ja **Mitglieder-Unternehmen** sind. Sie bieten wesentlich mehr, als „nur“ Wohnen!

Was sind heute, in einer Zeit der „Gier“, der „Ellenbogengesellschaft“ und der Einsamkeit vieler (älterer) Menschen, die Bedürfnisse der Mitglieder?!

Die Genossenschaften bieten mit ihrer Vielfalt einen bunten Strauß von Angeboten für die Bedürfnisse der Mitglieder



Wir haben in unserer Genossenschaft in den letzten 20 Jahren viele Angebote geschaffen, Infobüros, EVM Treffs, (mit Info-Veranstaltungen, Spielen, Lesungen, Skatrunden, Kochen, Nähen, Yoga-, Mal- und Computerkursen, usw.)

Mit Unterstützung der EVM Berlin Service GmbH wurde das **EVM Wohlfühlnetz** geschaffen (Kiezschwester)

Bei allem steht der Mensch im Mittelpunkt!



Es ist wichtig sich auszutauschen, die Bedürfnisse und Ängste zu verstehen und gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Hilfe zur Selbsthilfe!

Ein Beispiel wie man den Defiziten entgegen wirken kann, ist die **vertrauensbildende Dienstleistung unserer Hauswarte!**



Die ersten Ansprechpartner vor Ort



unsere Hauswarte

Obwohl viele Unternehmen das Outsourcing vorziehen, hat unsere Genossenschaft über 40 festangestellte Hauswarte (einige Teilzeit), für die insbesondere folgende Punkte gelten:

- Residenzpflicht, also ein Nachbar
- Erster Ansprechpartner vor Ort
- Zuständig für die Sauberkeit
- Ausgebildete Handwerker
- Kontrolle der Einrichtungen und der Firmenleistungen

Gute Bezahlung, damit der Hauswart eine Familie ernähren kann, trotzdem rechnet es sich für die Genossenschaft (Umlagefähige Betriebskosten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungsarbeiten)

Damit ist vor Ort eine Vertrauensperson, die von den Bewohnern sehr geschätzt wird und Sicherheit gibt. Wir kümmern uns!

Ebenso wichtig ist in einer Wohnungsbaugenossenschaft natürlich auch der bauliche Zustand der Objekte in Abstimmung mit den Mitgliedern bzw. Nutzern! Im Rahmen der baulichen Aktivitäten gibt es einen EVM Slogan:



Flexibilität ist unser Standard

Damit nehmen die Mitglieder individuell auf die Wohnungsausstattung und somit auf die Höhe der Nutzungsgebühr Einfluss, was dem genossenschaftlichen Verständnis entspricht und die Zufriedenheit der Bewohner fördert.



Im Rahmen der Wohnungsausstattung können die Wünsche bzw. die Bedürfnisse der Nutzer zum Beispiel bei Bädern (Wanne/Dusche, Fliesen), Fenstern, Böden usw. berücksichtigt werden. Dies gilt auch für Spielplätze, Kiwabos, Fahrräder- und Müllplätze, Grünflächen usw.

Aber auch bei den größeren Baumaßnahmen müssen die Mitglieder die Möglichkeit haben, ihre Vorstellungen einzubringen.

Neubau Karlshorst (80 Einheiten mit Infobüro, EVM Treff und Gästewohnung), **Genossenschaftspreis Wohnen 2015** mit dem Titel:

„Technik pfiffig angewandt – ein Gewinn für die Mitglieder“

Unsere Genossenschaft wurde für den Einsatz innovativer Technik bei energiesparenden Heizungssystemen ausgezeichnet: ...“In Berlin-Karlshorst entsteht ein generationsgerechtes Wohnhaus mit ökologischer Energieversorgung, in dem das genossenschaftliche Miteinander befördert werden soll. Die benötigte Heizenergie wird aus dem Abwasser gewonnen und ist auch für die umliegenden Bestandswohnungen nutzbar.“...

Ein weiterer Punkt im Rahmen des genossenschaftlichen Verständnisses und damit der gelebten Wertekultur ist die Einbindung der Mitglieder aus finanzieller Sicht:

Eigenkapitalstärkung

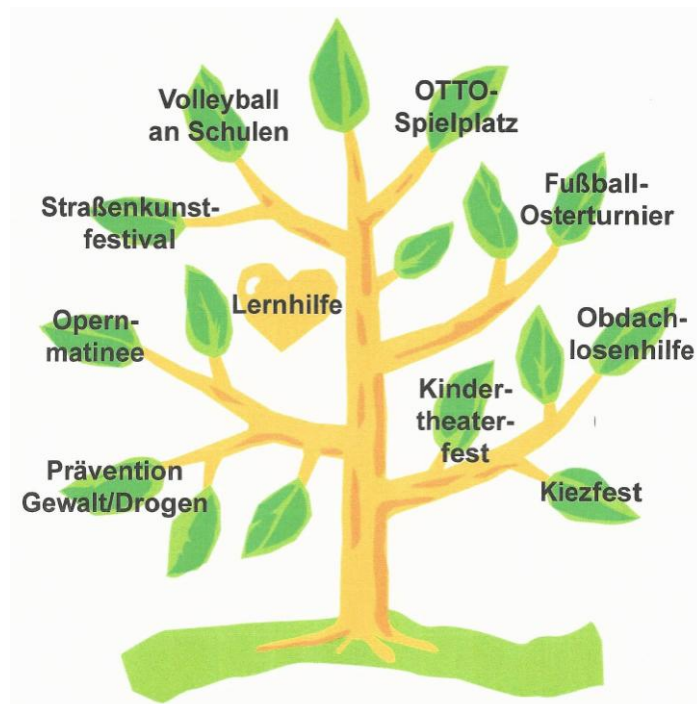
(und damit auch größere Unabhängigkeit von den Finanzinstituten)

- Zeichnung freiwilliger Geschäftsanteile
- Einführung eines Modells zur Altersvorsorge

Für eine Genossenschaft stellt sich immer wieder die Frage, wie können sich Mitglieder über die demokratischen genossenschaftlichen Strukturen hinaus ehrenamtlich engagieren und Projekte auch im Wohnumfeld fördern?!

Dafür haben wir 2011 die **Gemeinnützige Stiftung EVM Berlin** gegründet.

- Unterstützung von über 50 Projekten
- Signal für das ehrenamtliche Engagement unserer Bewohner/innen



Mit der Darstellung der vorgenannten Punkte sollte aufgezeigt werden:

Genossenschaften sind private Wirtschaftsunternehmen, die in vielfältiger Weise unter Erhaltung einer Wertekultur und demokratischer sowie sozialer Strukturen versuchen, die Bedürfnisse ihrer Mitglieder zu erfüllen und natürlich trotzdem wirtschaftlich arbeiten.

Dass unsere Genossenschaft wirtschaftlich ordentlich aufgestellt ist, zeigen einige betriebliche Kennzahlen der EVM Berlin eG:

Fast 11.000 Mitglieder mit rund 30 Mio. Geschäftsguthaben

ca. 5.300 Wohnungen, nahezu 7.000 Einheiten

durchschnittliche Nettokaltmiete 5,17 €/m²

Leerstand: 0,61%

Eigenkapital ca. 45,30%

„Verschuldungsgrad“: Fremdkapitalzinsen: 7,23%

(incl. Tilgung: 19,03%)

Instandsetzungsaufwand 34,73 €/m²



**Es ist gut
Mitglied
einer
Genossenschaft
zu sein!**