

Soziale Ausrichtung

Ein **gutes Zuhause** und ein **schönes Wohnumfeld** sind für die meisten Menschen von zentraler Bedeutung und wichtige Gradmesser für ihre Lebensqualität und ihre persönliche Zufriedenheit.

Wir möchten diese Lebenszufriedenheit vielen Menschen erschließen und ihnen ein Leben lang spürbare **Freude am Wohnen** verschaffen.

Wir, das ist eine Gruppe von aktiven, bürgerschaftlich und sozial engagierten Senioren. Neben der von uns bereits in 2015 gegründeten und aufgebauten **SozialGenossenschaft**, der BürgerSozialGenossenschaft Biberach eG, haben wir aufgrund der aktuellen Entwicklung auf den Wohnungsmärkten, inzwischen eine weitere **sozial ausgerichtete Genossenschaft für die Wohnungswirtschaft** auf den Weg gebracht, die **BürgerWohnungsGenossenschaft Biberach eG**.

Während die **BürgerSozialGenossenschaft** ihren Mitgliedern Hilfen für die Lösung von alltäglichen Problemen anbietet, die der Einzelne allein nicht schaffen kann, wird die **BürgerWohnungsGenossenschaft** den sensiblen Bereich des menschlichen Wohnens aufgreifen.

Als Ziel und Abrundung unserer Arbeit streben wir die sich gegenseitig unterstützende Zusammenarbeit zwischen beiden Genossenschaften an.

Bedarfsgerecht und bezahlbar

Aus Gesprächen mit unseren Mitgliedern wissen wir, dass es - generationenübergreifend, quer durch die Bevölkerung, jungen wie älteren Menschen - ein **großes Anliegen** ist, sich ihr **Wohnumfeld nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu bezahlbaren Konditionen aufzubauen und herzurichten**.

Dazu gehört heute eine barrierefreie und behindertengerechte Wohnung genauso wie ein familien- und altenfreundliches Wohnen.

Wir möchten diese Anliegen – nicht zuletzt aus sozialer Verantwortung für die Menschen dieser Region - aufgreifen und unsere **wohnbaulichen Aktivitäten** auf dem heimischen Wohnungsmarkt **zum einem** dort ansetzen, wo der Bedarf am größten und die Belastung durch die absehbare Verteuerung am schmerzlichsten ist, nämlich im **mittleren und unteren Einkommensegment**.

Zum anderen werden wir unsere Kapazitäten jenen Menschen zur Verfügung stellen und unsere Begleitung anbieten, die auf der Suche nach **gemeinschaftlichen Wohn- und Lebensformen** sind, wobei wir nicht nur an die junge Generation denken sondern auch die **älteren Mitmenschen im Auge haben**, die sich mit der Verwirklichung von Wohnprojekten für das gemeinschaftliche Leben und Wohnen im Alter beschäftigen, also für die dritte Lebensphase, in der man ohne berufliche Zwänge seinen eigenen Wünschen nachgehen darf.

Gesellschaftliche Veränderungen

Über lange Jahre konnten die Gemeinden und Kommunen in ihren Regionen eine **ausgewogene Wohnraumversorgung** sicherstellen.

Diese Zeiten gehören inzwischen auch für die Region Biberach der Vergangenheit an.

Mehrere Gründe sind für den Wandel verantwortlich:

1. Die demografische Entwicklung wird den Anteil der Einwohner über 60 Jahren in Zukunft deutlich steigen lassen, mit der Folge, dass die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten steigt.
2. Der bereits hohe Anteil an Einpersonenhaushalten wird durch sich ändernde Lebensformen weiter zunehmen.

3. Der ohnehin schon bestehende Zuzug von Arbeitssuchenden nach Biberach als starke Wirtschaftsregion im Südwesten wird auch in absehbarer Zukunft anhalten.
4. Von den hier aufgenommenen Flüchtlingen wird erfahrungsgemäß ein großer Teil langfristig in unserem Wirtschafts- und Lebensraum wohnen bleiben.

Das menschliche Zusammenleben wird sich auch bei uns weiter verändern.

Anspannung auf den Wohnungsmärkten

Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt in Biberach und Umgebung wird sich als Folge der beschriebenen Entwicklung spürbar erhöhen. Es zeichnet sich deutlich ab, dass der augenblickliche Wohnungsbestand und auch die vorhandenen bauwirtschaftlichen Kapazitäten bei weitem nicht ausreichen, um der weiter wachsenden Zahl von Haushalten mittelfristig genügend angemessenen Wohnraum gegenüber zu stellen.

Hinzu kommt die Tatsache, dass in angespannten und weiter wachsenden Märkten kaum noch **neue bezahlbare Wohnungen** entstehen. Entgegen dem allgemeinen Bedarf werden dort neue Wohnungen in erster Linie für ein **kaufkräftiges Klientel im gehobenen Segment** gebaut, mit der Folge, dass **im unteren und mittleren Preissegment erhebliche Engpässe** auftreten werden. **Mietsteigerungen** und höhere **Wohnkostenbelastungen** werden die unaufhaltsame Folge sein und vor allem **die kleinen Haushalte**, etwa Studenten, alleinlebende Niedrigverdiener oder Bezieher von niedrigen Renten oder von Arbeitslosengeld spürbar treffen.

Es wird in Zukunft immer schwieriger werden, am freien Markt angemessen bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu finden.

Nachhaltig verstärkter Neubau von Wohnungen

Nach Einschätzung von Fachleuten könnte nur ein nachhaltig verstärkter Neubau von **Wohnungen im mittleren Preissegment** am wirksamsten für eine Entlastung auf den angespannten Wohnungsmärkten sorgen; er ist aber wirtschaftlich zurzeit vergleichsweise unattraktiv, so dass er viel zu wenig stattfindet.

In Biberach sind ähnliche Entwicklungen feststellbar. Kurzfristig wird sich hieran auch nichts ändern, weil der Markt nach wie vor hohe Renditen zulässt.

Die kommunale Bauverwaltung kann diesen Mangel allein nicht beheben.

Man kann dieses beklagen und abwarten oder eigeninitiativ zeitgemäße Konzepte entwickeln, die helfen, den Mangel zu beheben.

Genossenschaftliche Alternative

Wirtschaftliche Notlagen Ende des 19. Jahrhunderts haben die Menschen seinerzeit bewegt, ihre Probleme gemeinsam selber in die Hand zu nehmen. Es war die **Geburtsstunde der Genossenschaften**.

Heute gilt es, vorausplanend, künftigen Notsituationen auf dem heimischen Wohnungsmarkt vorzubeugen.

Deshalb bedarf es dringend einer **wohnwirtschaftlichen Alternative** zu den heute praktizierten Bauträgermodellen, nämlich einer **Wiederbelebung sozial ausgerichteter und wertorientierter WohnungsGenossenschaften**.

Mit der Gründung der BürgerWohnungsGenossenschaft Biberach wollen wir durch aktives Planen und Betreuen, Bauen und Vermieten/Nutzen von bestehenden und neu zu schaffenden Wohnungen nicht nur einer drohenden **Verknappung** auf dem Wohnungsmarkt **vorbeugen**, sondern auch einer drohenden **Verteuerung entgegenwirken**.

Als Mitglieder orientierte Genossenschaft sind wir **nicht** in erster Linie auf Gewinn- und Renditemaximierung ausgerichtet, sondern können uns unter **Verzicht auf Profite und Spekulationsgewinne** zuvorderst auf **die Förderung unserer Mitglieder** konzentrieren.

Nur gemeinschaftlich lassen sich Veränderungen erreichen, vor allem natürlich für die Mitglieder der Genossenschaft, aber auch für den Wohnungsmarkt insgesamt. „**Was einer nicht schafft, schaffen viele gemeinsam**“, so der genossenschaftliche Antritt.

Bestehende genossenschaftliche Wohnbaubeispiele zeigen, dass es keine Utopie ist, trotz Umsetzung sozialökonomischer und ökologischer Werte preiswerten Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen und zwar zu Mieten, die auch Beziehende niedriger Renten, Alleinerziehende, große Familien, Angehörige mit Pflegefällen, Alte und Kranke nicht überfordern.

Gemeinschaftliches Wohnen

– genossenschaftlich organisiert

Unser Geschäftsmodell wäre allerdings zu einseitig, wenn wir uns nur mit den Mängeln auf dem Wohnungsmarkt beschäftigen würden, nämlich der drohenden Verknappung oder Verteuerung von Wohnraum.

Wir wollen den Bewohnern darüber hinaus vielmehr einen Mehrwert in der Form verschaffen, dass wir sie an neue, zeitgemäße Wohnformen heranführen, wie z.B. das **Gemeinschaftliche Wohnen**.

Diese Wohnform ist keiner Altersgruppe vorbehalten: Junge und Alte, Schwache und Behinderte, Aktive und Stille, sie alle dürfen sich angesprochen fühlen, diese „Moderne Nachbarschaft“ mitzugestalten.

Das **Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt** spielt sich in einer Bandbreite zwischen dem Rückzug in die Wände der eigenen abgeschlossenen Wohnung und gemeinschaftlichen Aktivitäten ab. Die Bewohner leben nicht allein, bewahren sich aber ihre individuelle Selbständigkeit. Es liegt in ihrer Hand, wie viel Nähe und Kontakte sie zu ihren Mitbewohnern wünschen und ob sie innerhalb des Wohnprojektes freundschaftliche Beziehungen aufbauen.

Charakteristisch für die **gemeinschaftliche Wohnform** ist die solidarische Ausrichtung mit dem Ziel, sich **wechselseitig im Alltag und in besonderen Lebenslagen zu unterstützen und zu helfen** – immer natürlich im Rahmen der persönlichen Möglichkeit jedes Einzelnen.

In der heutigen Zeit mit der bekannten demografischen Entwicklung, scheint uns dieses Zusammenwirken ein ideales Mittel zu sein, die Folgen der Auflösung klassischer Bindungen zu mildern und auch einer drohenden Einsamkeit im Alter vorzubeugen.

Wir werden unsere Wohnprojekte nach ihrer Fertigstellung weiter begleiten und betreuen, denn wir wissen, dass Wohngebiete oder Wohnquartiere nur dann lebens- und liebenswert sind, wenn sie über die notwendige Infrastruktur hinaus Lebendigkeit und Freude ausstrahlen.

Wir werden deshalb die unseren Bewohnern für Veranstaltungen zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten anlassbezogen auch den übrigen Bewohnern im Quartier zugänglich machen und zusätzlich unsere genossenschaftlichen Strukturen nutzen, um das Wohngebiet mit einem genossenschaftlichen Laden, einem Café und möglicherweise mit Carsharing Stationen aufwerten, je nach den gegebenen baulichen Möglichkeiten. **Wir möchten die Quartiere lebenswerter gestalten.**

Mitglied in der Genossenschaft

Mitglied einer Genossenschaft wird man durch die Zeichnung eines Genossenschaftsanteils. Durch die Mitgliedschaft ist jedes Mitglied in Höhe seines eingezahlten Geschäftsguthabens Miteigentümer an der Genossenschaft und Teilhaber an dem genossenschaftlichen Vermögen. Die Mitgliedschaft ist wiederum Voraussetzung für die Inanspruchnahme der genossenschaftlichen Dienstleistungen.

Lebenslanges Wohnrecht ohne Sorge vor Kündigungen

Eine dieser Dienstleistungen, die sich die **BürgerWohnungsGenossenschaft** zum Ziel gesetzt hat, liegt darin, ihren Mitgliedern **ein lebenslanges Wohnrecht** in einer ihrer Genossenschaftswohnungen zu verschaffen, **bedarfsgerecht und bezahlbar, ohne die Sorge vor Kündigungen**.

Die Erfüllung dieses Anspruchs setzt allerdings voraus, dass die Mitglieder der Genossenschaft einen überschaubaren Teil der Finanzierungskosten der infrage kommenden Wohnung in Form von **Eigenkapital** zur Verfügung stellen. Dieses kann über Jahre durch den regelmäßigen **Zukauf von weiteren Wohnanteilen** erreicht werden oder durch die Kreditierung der noch fehlenden Anteile durch Fördergeber wie die Kreditanstalt für Wiederaufbau, die Genossenschafts-anteile, die dem Wohnungsbau dienen, zu **konkurrenzlos günstigen** Konditionen vorfinanziert.

Während den Mitgliedern die Genossenschaftsanteile verbleiben, bleibt die Genossenschaft Eigentümer der Wohnungen. Der Vorteil liegt in der hohen Beweglichkeit; die Genossenschaftsanteile können bei Rückgabe der Wohnung jederzeit wiederverkauft oder auch vererbt werden, ohne dass man sich um die Wohnung weiter kümmern muss.

Wohnraum - Vorsorge für das Alter

Bei der in Zukunft zu erwartenden Verknappung und Verteuerung von Wohnraum und der weiter steigenden demografischen Entwicklung wird es eine gesellschaftliche Herausforderung werden, ausreichenden Wohnraum vor allem für die **ältere Generation** zu beschaffen, der den Wünschen und Notwendigkeiten nach barrierefreien und altenfreundlichen Wohnungen gerecht wird.

Die BürgerWohnungsGenossenschaft Biberach möchte deshalb schon heute nachdrücklich auf den **großen Vorteil** hinweisen, den sie mit dem **langfristigen Ansparen** von Wohnkapital bietet, vergleichbar mit der Vorsorge für eine auskömmliche Rente im Alter. Die junge Generation sollte deshalb schon heute zusätzlich zu der Rentenvorsorge in der Form für das Alter vorsorgen, dass sie sich Anwartschaften auf geeigneten Wohnraum für das Alter in genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen sichert.

Demokratisch und transparent

Unabhängig von der Höhe der Anteile hat jedes Mitglied einer Genossenschaft nur eine Stimme und kann, wie jedes andere Mitglied auch, sein **Stimmrecht** in der Mitgliederversammlung ausüben. Alle Mitglieder haben die **gleichen Rechte und Pflichten**; das schafft **Transparenz und Vertrauen** und sorgt letztlich dafür, dass das Ziel der Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraumes für die Mitglieder auch langfristig eingehalten wird.

Rechts- und Geschäftsstruktur

Die bewährten genossenschaftlichen Rechts- und Wirtschaftsstrukturen mit **Mitgliederversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat** sowie dem gesetzlich vorgeschriebenen genossenschaftlichen **Prüfungsverband** sorgen zudem für eine verlässliche und nachhaltige Entwicklung einer Genossenschaft.

In der Aufbauphase wird der **Vorstand** zunächst mit einem geschäftsführenden hauptamtlichen Vorstand und ein bis zwei nebenamtlich agierenden Vorständen besetzt sein; später soll der Vorstand aus mindestens zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern bestehen, einem kaufmännischen und einem technischen Vorstandsmitglied. Die Bestellung der Vorstandsmitglieder obliegt dem Aufsichtsrat.

Dem **Aufsichtsrat** sollen mindestens drei persönlich und fachlich qualifizierte Personen angehören; sie werden auf drei Jahre von der Mitgliederversammlung gewählt.

Im ersten Geschäftsjahr ihres Wirkens wurde die **Personalausstattung** neben dem Vorstand durch zwei Teilzeitkräften abgerundet. In den Folgejahren ist der Personalbedarf der Geschäftsentwicklung anzupassen.

Die **Büroräume** in der Schwanenstraße 10 in Biberach sind angemietet.

Nachrichtlich

Die Höhe eines Genossenschaftsanteils beläuft sich auf 500,00 Euro; es sind mindestens zwei Anteile zu zeichnen. Der Pflichtanteil (Wohnung) beläuft sich ebenfalls auf 500,00 Euro pro Anteil; auf die Geschäftsguthaben zahlt die Genossenschaft jährlich eine **ergebnisabhängige Dividende**.