

Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen

Bündnis für bezahlbares Wohnen
und Bauen



Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat II 12 – Wohnen und Gesellschaft
Mathias Metzmacher, mathias.metzmacher@bbr.bund.de
Nina Oettgen, nina.oettgen@bbr.bund.de

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Referat SW II 2 – Wohnen im Alter, Wohnungsgenossenschaften,
Energetische Stadtsanierung
Barbara Crome, barbara.crome@bmub.bund.de

Auftragnehmer

InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum
Prof. Dr. Sigrid Schaefer, Carolin Krüger, Katrin Witthaus,
Jan Krimphoff, Lena Bruce, Dr. Heike Schröder

Stand

August 2016

Gestaltung

Näscher und Näscher GbR, Düsseldorf
Agentur für Kommunikation und Design

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bezugsquelle

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Wohnungsgenossenschaften

Bildnachweis

Titelseite: pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG
Innenteil: Milena Schlösser, Vorwort; Lübecker Bauverein eG, S. 48;
Karl Marx eG Potsdam, S. 54; Stadt Hamburg (BSW/WSB), Huke-Schubert
Berge Architekten GbR, S. 58; Studentendorf Berlin Schlachtensee eG, S. 66;
Spar- und Bauverein Dortmund eG, S. 72; Wohnungsgenossenschaft
Am Beutelweg eG Trier, S. 76; GWG Köln-Sülz eG, HG Esch Photography,
Neben Pössl Architekten, S. 81; Stadt Halle, Thomas Ziegler, Stadtfotograf, S. 85

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt
mit der des Herausgebers identisch.

ISBN 978-3-87994-181-0

Bonn 2016



Liebe Leserinnen und Leser,

das Interesse am genossenschaftlichen Wohnen ist so groß wie schon lange nicht mehr. Dies liegt vor allem daran, dass Wohnungsgenossenschaften vielerorts bezahlbare Wohnungen anbieten und auch neu bauen. Eine besondere Attraktivität hat zudem das genossenschaftliche Organisations- und Geschäftsmodell, das nicht auf Gewinnmaximierung zielt. Denn die Mitglieder der Genossenschaft sind gleichzeitig ihre Miteigentümer. Erwirtschaftete Erträge fließen zurück in Modernisierung und Instandhaltung des Bestands – eine nachhaltige Investition. All das macht die über 1.900 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland für Menschen in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen so attraktiv.

Maßnahmen zur Energieeinsparung, zum altersgerechten Wohnen und soziale Angebote für Mitglieder sind Themen, denen sich die Wohnungsgenossenschaften erfolgreich annehmen. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag für stabile Nachbarschaften und zur Integration verschiedenster Bevölkerungsgruppen. Viele Wohnungsgenossenschaften kooperieren mit weiteren Partnern und arbeiten darüber hinaus eng mit den Kommunen zusammen. Damit setzen sie wichtige wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ziele um.

Auch im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen, das im Juli 2014 von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks initiiert wurde, wurde die Rolle der Wohnungsgenossenschaften hervorgehoben. Das 10-Punkte-Programm der Wohnungsbauoffensive fordert daher unter anderem die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens. Das BBSR hat in diesem Zusammenhang im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit das Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“ durchgeführt. In zehn Fallbeispielen nahmen die Wissenschaftler Wohnungsbauprojekte und die Kooperation mit den Kommunen unter die Lupe. Das Forschungsinteresse richtete sich auf Fragen des Neubaus in angespannten Wohnungsmärkten, auf Beiträge zur Quartiersentwicklung sowie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für bestimmte Zielgruppen. Die Fallstudien zeigen darüber hinaus, wie Kooperationsverträge ausgestaltet, die Wohnraumförderung mit Erfolg genutzt und wie junge Wohnungsgenossenschaften unterstützt werden können.

Die aktuelle Forschungsarbeit reiht sich in zahlreiche Studien und Modellvorhaben ein, die das BBSR in den vergangenen Jahren zum genossenschaftlichen Wohnen umgesetzt hat. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre mit vielen Anregungen für Ihre Praxis.

Direktor und Professor Harald Herrmann

Inhalt

Kurzfassung	12
Abstract	20
1 Einleitung	27
1.1 Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen: Aktueller Diskussionsstand	29
1.2 Aufgaben und Ziele der Untersuchung	31
1.3 Arbeitsschritte und Methoden	32
2 Wohnungsgenossenschaften und ihre Strukturen	34
2.1 Hintergrund des Genossenschaftsgedankens und Bedeutung des bezahlbaren Wohnraums für Wohnungsgenossenschaften	34
2.2 Wohnungsgenossenschaften als Akteure auf den Wohnungsmärkten	36
2.3 Rechtliche Grundprinzipien und genossenschaftliche Organisationsstrukturen	38
2.4 Rechtsform der Genossenschaft und die Auswirkung auf Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen – Ein Exkurs von Prof. Dr. Jürgen Keßler	41
3 Fallstudien	45
3.1 Auswahl und Einordnung in den Forschungskontext	46
3.2 Ergebnisse der Fallstudienanalyse	48
3.2.1 Lübecker Bauverein eG: „Klare Kante“ durch verbindliche Kooperationsverträge zwischen Wohnungsgenossenschaft, Stadt und Investitionsbank des Landes	48
3.2.2 Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG: Mut zum Neubau – auch für Bestandshalter!	54
3.2.3 Altonaer Spar- und Bauverein eG: Neue Vielfalt unter einem Dach mitten in der Stadt	58
3.2.4 Studentendorf Schlachtensee eG: Wissen und Wohnen – genossenschaftliches Wohnen für Studierende am Campus Adlershof	62
3.2.5 wagnis eG „Am Ackermannbogen“: Mehr Wohnen wagen – kleine Genossenschaften beleben den angespannten Münchener Wohnungsmarkt	66
3.2.6 Spar- und Bauverein eG Dortmund: Modernes Wohnen für Senior/innen im „Servicewohnen Bauerstraße“ setzt Impulse zur Erneuerung in alternden Quartieren	72
3.2.7 Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier: Neue Genossenschaft engagiert sich in der Stadt- und Quartiersentwicklung	76
3.2.8 Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG: Neubauprojekt „anton + elisabeth“ – vom Kinderheimgelände zum neuen Anziehungspunkt	81
3.2.9 „Netzwerk Stadtentwicklung“ Halle (Saale): Abstimmung zwischen Akteuren sichert Investitionen in Neubau und Bestand auch in entspannten Wohnungsmärkten	85
3.2.10 „pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG“ in Stuttgart: Junge Dachgenossenschaft hilft Wohnprojekten auf die Sprünge	89

4	Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen: Handlungsfelder und Kooperationsformen	94
4.1	Handlungsfelder der Kooperationen	94
4.2	Ausgestaltung, Verbindlichkeit und Formalitätsgrad der Kooperationen	100
5	Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen: Herausforderungen und Lösungen	104
5.1	Aktuelle wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Aufgaben	104
5.1.1	Ausweitung des Angebots bezahlbaren Wohnraums durch Neubauaktivitäten der Wohnungsgenossenschaften	105
5.1.2	Beteiligung an der Entwicklung neuer Quartiere	110
5.1.3	Sicherung einer guten Wohnungsversorgung im Bestand durch Sanierung und Modernisierung	111
5.1.4	Beteiligung an der Aufwertung von Bestandsquartieren und der Schaffung von Infrastruktureinrichtungen und Serviceangeboten	112
5.1.5	Beteiligung an integrationsfördernden Angeboten und Aktivitäten	114
5.1.6	Wohnraumförderung und Kooperation bei der Wohnungsbelegung	116
5.1.7	Schaffung bezahlbaren Wohnraums für spezifische Bedarfsgruppen	122
5.2	Erfolgsfaktoren und Hemmnisse einer Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen	124
6	Empfehlungen	129
	Literaturverzeichnis	138

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt	36
Abbildung 2: Städte der Fallstudien	45
Abbildung 3: Inhalt der Arbeitshilfe für Kooperationsverträge	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Durchschnittliche Nutzungsentgelte bei Wohnungsgenossenschaften	35
Tabelle 2: Marktanteile Wohnungseigentümer in den 20 größten Städten Deutschlands	37
Tabelle 3: Marktanteile Wohnungseigentümer in den Fallstudienstädten	38
Tabelle 4: Übersicht über die zehn Fallstudien im Forschungsprojekt	46
Tabelle 5: Zentrale Fragestellungen der zehn Fallbeispiele	47
Tabelle 6: Investitionen in Wohnungsneubau durch Wohnungsgenossenschaften und weitere Unternehmen	105
Tabelle 7: Übersicht Fallstudien: Größe, Neubaustrategien, Neubauform	108
Tabelle 8: Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel in den Fallstudien	117

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
AWG	Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft
AWO	Arbeiterwohlfahrt
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGB	Bundesgesetzbuch
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMVBW	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Difu	Deutsches Institut für Urbanistik
DIN	Deutsche Industrie Normen
ebd.	ebenda
EBZ	Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
eG	eingetragene Genossenschaft
EOF	Einkommensorientierte Förderung
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
GenG.	Genossenschaftsgesetz
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GWG	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft/Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien
H.	Heft
HWG	Hallesche Wohnungsgenossenschaft
IB	Investitionsbank
IFB	Investitions- und Förderbank Hamburg
InWIS	Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
ISEK	Integrierte Stadtentwicklungskonzept
ISS	Institut für Soziologie und Sozialpsychologie
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KfZ	Kraftfahrzeug
MusterS	Mustersatzung
SAGA	Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
SH	Schleswig-Holstein
SIM	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
STEK	Stadtentwicklungskonzept
VdW	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
WE	Wohneinheit
WG	Wohnungsgemeinschaft/Wohnungsgenossenschaft
WOGEBE	Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG

Kurzfassung

Vor dem Hintergrund aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen wie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in einigen deutschen Ballungszentren sowie dem Erfordernis, den Wohnungsbestand an demografische Veränderungen und umwelt- bzw. klimapolitische Zielsetzungen anzupassen, kommt Wohnungsgenossenschaften eine große Bedeutung zu. Die Genossenschaften nehmen häufig eine Vorreiterrolle bei der Bewältigung wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen ein. Beispielsweise sind für viele Wohnungsgenossenschaften Lösungsansätze, die den Erfordernissen eines altersgerechten Wohnens sowie einer sozialen Integration gerecht werden, bereits gängige Praxis. Zwar handeln auch andere Wohnungsmarkakteure sozial verantwortlich und bieten zeitgemäße sowie bedarfsgerechte Wohnungen am Markt an, so insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen. Von anderen Rechtsformen unterscheiden sich die Wohnungsgenossenschaften aber dadurch, dass die Mitglieder gleichzeitig Kunden und Miteigentümer sind. Sie haben daher nicht nur Mitsprachemöglichkeiten, sondern auch ein lebenslanges Wohnrecht.

Wohnungsgenossenschaften nehmen in der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion einen wichtigen Stellenwert ein – so auch im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, das im

Juli 2014 von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks ins Leben gerufen wurde. Die Gestaltung von Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen, die Förderung von Genossenschaftsneugründungen, die Bereitstellung von Bauland, die verbilligte oder gezielte Vergabe von kommunalen, landes- oder bundeseigenen Grundstücken sowie die Stärkung der Akzeptanz für Neubauvorhaben sind wichtige Empfehlungen, die auf der Grundlage verschiedener Arbeitsgruppen im Bündnis formuliert wurden.¹

In diesen Rahmen eingebettet ist das Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“. Das Forschungsprojekt gibt Anregungen für die Praxis und zeigt Lösungsmöglichkeiten für die Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen insbesondere für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums auf. Hierzu wurden zehn Fallbeispiele analysiert und die Ergebnisse vor dem Hintergrund der lokalen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts und der kommunalen Wohnungspolitik ausgewertet. Im Mittelpunkt standen insbesondere wachsende Wohnungsmärkte. Darüber hinaus bilden die Ergebnisse eine empirische Grundlage für die Umsetzung der Empfehlungen aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen.

Folgende Fallbeispiele wurden untersucht:

- Lübecker Bauverein eG: „Klare Kante“ durch verbindliche Kooperationsvereinbarungen zwischen Wohnungsgenossenschaft, Stadt und Investitionsbank des Landes
- Wohnungsgenossenschaft „Karl-Marx“ Potsdam eG: Mut zum Neubau – auch für Bestandshalter
- Altonaer Spar- und Bauverein eG: Neue Vielfalt unter einem Dach mitten in der Stadt
- Studentendorf Berlin Schlachtensee eG: Wissen und Wohnen – genossenschaftliches Wohnen für Studierende am Campus Adlershof
- wagnis eG „Am Ackermannbogen“: Mehr Wohnen wagen – kleine Genossenschaften beleben den angespannten Münchener Wohnungsmarkt
- Spar- und Bauverein eG Dortmund: Modernes Wohnen für Senior/innen im „Servicewohnen Bauerstraße“ setzt Impulse zur Erneuerung alternder Quartiere
- Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier: Neue Genossenschaft engagiert sich in der Stadt- und Quartiersentwicklung
- „Netzwerk Stadtentwicklung“ Halle (Saale): Abstimmung zwischen Akteuren sichert Investitionen in Neubau und Bestand auch in entspannten Wohnungsmärkten
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG: Neubauprojekt „anton + elisabeth“ – vom Kinderheimgelände zum neuen Anziehungspunkt
- „pro ... bauen und leben Wohnungsgenossenschaft eG“ Stuttgart: Junge Dachgenossenschaft hilft Wohnprojekten auf die Sprünge

Wohnungsgenossenschaften sind wichtige Akteure auf den Wohnungsmärkten

Mit mehr als zwei Millionen Wohnungen halten Wohnungsgenossenschaften rund zehn Prozent des Mietwohnungsbestands in Deutschland und sichern dadurch für mehr als fünf Millionen Menschen in den Haushalten der 2,8 Millionen Mitglieder bezahlbares Wohnen. Bereits die ersten Wohnungsgenossenschaften zeichneten sich durch Ideale wie Gemeinschaftlichkeit, Solidarität und Selbstverantwortung aus. Sie verfolgten das Ziel der Mitgliederversorgung mit qualitativ hochwertigen Wohnungen zu bezahlbaren Preisen. Seit ihrer Entstehung gab es immer wieder Gründungswellen, die in der Regel als Reaktion auf eine unzureichende Wohnraumversorgung entstanden. Insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg haben die Genossenschaften eine große Aufbauleistung erbracht und zu dieser Zeit die größten Zuwächse an Neu-Mitgliedern erlebt. Aufgrund dessen bestehen am heutigen Wohnungsmarkt sowohl Bestandsgenossenschaften mit einer langen Tradition, als auch jüngere Wohnungsgenossenschaften, welche häufig Nischen im Wohnungsmarkt ausfüllen.

Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung prägen Wohnungsgenossenschaften

Die Rechtsform der Genossenschaft verknüpft die Vorteile des Wohnens zur Miete mit denen des selbstgenutzten Wohneigentums. Bewohner von Wohnungsgenossenschaften sind nicht nur „Kunden“, sondern Miteigentümer am Gesamtbestand (Identitätsprinzip). Von anderen Unternehmensformen unterscheiden sich Wohnungsgenossenschaften dadurch, dass nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Förderung der Mitglieder den wesentlichen Unternehmenszweck darstellt. Ein weiteres prägendes Strukturmerkmal der Wohnungsgenossenschaften ist die Selbsthilfe, die ihren Ausdruck im Einbringen von Geschäftsanteilen [und Eigenleistungen] der Mitglieder oder eine häufig aktive Nachbarschaftshilfe findet. Als Konsequenz aus der Selbsthilfe verwalten Mitglieder ihre Genossenschaft selbst. Damit verbunden ist das Demokratieprinzip, das besagt, dass jedes Mitglied nur eine Stimme hat, unabhängig von der Anzahl seiner Geschäftsanteile. Durch eine konsequente Umsetzung der genannten Prinzipien können die Mitglieder gegenüber anderen Mietern auf dem Wohnungsmarkt sowohl sozial als auch wirtschaftlich profitieren.

Wohnungsgenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zum langfristigen, bezahlbaren Wohnen in Städten und Gemeinden

Mit Eintritt in die Wohnungsgenossenschaft erhalten die Mitglieder ein Dauernutzungs- bzw. unbefristetes, lebenslanges Wohnrecht, so dass die Bindung der Mitglieder innerhalb einer Wohnungsgenossenschaft besonders hoch ist. Daher sehen sich viele Wohnungsgenossenschaften in der Verantwortung, Genossenschaftsmitglieder nicht nur mit bezahlbarem, sondern auch mit möglichst barrierefreien/-armen Wohnungen zu versorgen. Insgesamt leisten Wohnungsgenossenschaften in den Städten und Gemeinden Deutschlands durch günstige Mieten und ihre lokale Verankerung, die in langfristige Strategien zum Umgang mit dem Bestand münden, einen wichtigen Beitrag zum langfristigen, bezahlbaren Wohnen. In den letzten Jahren nehmen Gründungen von Wohnungsgenossenschaften zu. Mit der aktuell ansteigenden Neubautätigkeit der Wohnungsgenossenschaften besteht die Chance, den Marktanteil zu stabilisieren und ggf. zu erhöhen.

Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen

Wohnungsgenossenschaften kooperieren im Rahmen ihrer unternehmerischen Aktivitäten in vielfacher Weise mit Kommunen. Diese Kooperation hängt wirtschaftlich und rechtlich davon ab, ob aus der Zusammenarbeit sowohl für die Kommune als auch für die Genossenschaft und ihre Mitglieder ein spürbarer Nutzen resultiert. Zulässig sind unter anderem Kooperationen, durch die eine Verbesserung der Wohnqualität der Mitglieder erzielt wird – z. B. durch eine Verbesserung der lokalen Infrastruktur oder des Wohnumfelds.

Handlungsfelder der Kooperationen

Wohnungsgenossenschaften übernehmen wichtige Aufgaben in den Handlungsfeldern der kommunalen Wohnungspolitik, der Stadtentwicklung und im Stadtumbau. Anknüpfungspunkte für eine Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen bestehen bei der Aufwertung von Quartieren (z. B. durch Wohnungsneubau und -modernisierung, Wohnumfeldverbesserung), im Stadtumbau sowie bei dem Erhalt preiswerter Wohnungen auf stagnierenden bis wachsenden Wohnungsmärkten. Themenfelder der Kooperation im Rahmen von Wohnungsneubau sind häufig die Finanzierung von Wohnprojekten (insbesondere bei neu gegründeten Wohnungsge-

nossenschaften) und die Bereitstellung entsprechend geeigneter Grundstücke durch die Kommune. Unter Berücksichtigung des Hauptzwecks von Wohnungsgenossenschaften, die Mitgliederförderung in den Fokus zu stellen, bezieht sich das Interesse von Wohnungsgenossenschaften auf die Mitwirkung an der Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten und wohnungspolitischen Handlungskonzepten. Insgesamt verfügen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen über zahlreiche vergleichbare und gemeinsame Interessen, die im Rahmen einer Kooperation genutzt und in gemeinsame Maßnahmen münden können.

Wohnungsneubau als zentrales Kooperationsthema auf angespannten Wohnungsmärkten

Während Wohnungsgenossenschaften auf Wohnungsmärkten mit nachlassender Nachfrage insbesondere bei Themen des Stadtumbaus gefordert sind, ist in den wachsenden Regionen Deutschlands eine Ausweitung des Wohnungsneubaus geboten. Die Analyse der zehn Fallbeispiele hat aufgezeigt, dass Kooperationen im Themenfeld des Neubaus aus diesem Grund an Bedeutung gewinnen. Aus Sicht der Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt sind im Rahmen des Neubaus Fragen der Grundstücksvergabe das bedeutsamste Feld der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen. Wichtige Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau sind neben der Bereitstellung von Grundstücken das lokale Investitionsklima, eine aktive Liegenschaftspolitik und eine adäquate Wohnraumförderung.

Soziale Fragestellungen und Quartiersentwicklung als weiterhin bedeutsame Kooperationsthemen

Auch bei der Bewältigung sozialer Fragen des Wohnens sind Kooperationen von Wohnungsgenossenschaften mit verschiedenen Akteuren relevant. Insbesondere soziale Dienstleister können die Kernkompetenzen der Wohnungsgenossenschaften bei der Umsetzung z. B. altersgerechter Wohnangebote ergänzen, um den Mitgliedern einen langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Wohnungsgenossenschaften leisten durch die Bereitstellung von Kindertagesstätten oder anderen Angeboten einen wichtigen Beitrag für die Quartiersentwicklung. Sie wirken darüber hinaus an der Umsetzung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten mit. Die untersuchten Fallbeispiele zeigen auf, dass viele der Kommunen auf den Trend der wachsenden Nachfrage nach gemeinschaftlich orientierten Wohnpro-

jekten und Baugemeinschaften reagiert haben und entsprechende Beratungsangebote zur Verfügung stellen. Von den sozialen Angeboten profitieren nicht nur die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft, sondern die Kommune insgesamt, da sie einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung von Quartieren leisten.

Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen sind nicht neu – aber die Themen der Kooperation haben sich verändert

Insbesondere bei der Zusammenarbeit im Stadtumbau auf entspannten Wohnungsmärkten und in der Quartiersentwicklung sowie bei der Versorgung der älteren Mitglieder bestehen bereits etablierte Kooperationen zwischen den genannten Akteuren. Insgesamt ist es zu einer neuen Gewichtung und Neuordnung der Handlungsfelder gekommen. Die zehn Fallbeispiele spiegeln ein breites thematisches Spektrum wider, in dessen Rahmen Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen stattfinden. In vielen Fällen steht auf angespannten Wohnungsmärkten der Neubau zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, u.a. durch Nutzung der Wohnraumförderung der Länder, im Vordergrund. Kooperationen finden hierbei zwischen jungen und Traditionsgenossenschaften mit Kommunen, sozialen Dienstleistern, Wohnprojekten und Dachgenossenschaften statt. Sie sind häufig eingebettet in Prozesse der Quartiers- und Stadtteilentwicklung.

Ausgestaltung, Verbindlichkeiten und Formalitätsgrade der Kooperationen sind vielfältig

So vielfältig wie die Themen der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen sind Ausgestaltung, die Verbindlichkeit und Formalitätsgrade der jeweiligen Kooperationen. Sie reichen von informellen Zusammenschlüssen wie der Gründung von Netzwerken und Runden Tischen bis hin zu vertraglichen Vereinbarungen. Die untersuchten Fallbeispiele spiegeln diese unterschiedlichen Formen der Kooperationen wider und zeigen auf, dass oftmals eine Mischung aus formellen und informellen Vereinbarungen besteht. Während in einigen Kommunen bereits seit mehreren Jahren ein regelmäßiger Austausch mit den Wohnungsmarktakteuren stattfindet, muss in anderen Kommunen dieser Austausch erst ange-regt werden, z. B. im Rahmen der Erstellung von kommunalen wohnungspolitischen Konzepten oder bei der Bildung von lokalen Bündnissen für das Wohnen.

Aktuelle wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Aufgaben

Die aktuelle wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Diskussion zeigt, dass die vielfältigen Potenziale der Wohnungsgenossenschaften von besonderer Relevanz sind und diese zunehmend von den Kommunen wahrgenommen werden. Für die Zusammenarbeit mit den Kommunen sind insbesondere folgende Aufgaben bedeutsam:

Ausweitung des Angebots bezahlbaren Wohnraums durch Neubauaktivitäten der Wohnungsgenossenschaften

Nachdem in den vergangenen Jahren vielerorts noch der Ersatzneubau zur Aufwertung der Bestände ein wichtiger Anlass für den Neubau war oder der Neubau oft ganz unterblieb, beteiligen sich die Wohnungsgenossenschaften wieder zunehmend an der Ausweitung des Angebots durch neue Bauvorhaben. Hierbei profitieren Wohnungsgenossenschaften, ähnlich wie alle anderen Wohnungsmarkakteure, von einem investitionsfreundlichen Klima, wie es Gegenstand verschiedener lokaler Bündnisse ist, sowie von günstigen Finanzierungsbedingungen. Neben der Verfügbarkeit von Grundstücken, der kommunalen Bodenpolitik und den Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung hat auch die Größe und Struktur der Wohnungsgenossenschaften Einfluss auf die Neubauaktivität. Unter den untersuchten Beispielen des Forschungsprojekts befinden sich sowohl Bestandsgenossenschaften, die ihren ersten Neubau seit längerer Zeit umgesetzt haben (Köln, Potsdam, Trier) als auch Traditionsgenossenschaften, die aktiv im Neubau tätig sind und in den vergangenen Jahren mehrere Projekte umgesetzt haben (Hamburg, Dortmund, Lübeck). Die neu gegründeten oder jungen Wohnungsgenossenschaften zeichnen sich dadurch aus, dass sie nicht nur vereinzelt im Neubau tätig sind, sondern teils bereits mehrere Projekte realisiert haben (München), darunter auch in Form einer Dachgenossenschaft (Stuttgart). Gemeinsam ist allen betrachteten Fallbeispielen, dass sie zu einem quantitativen Zuwachs an Wohnungen beigetragen haben.

Insgesamt spielt die Bereitstellung von Bauland in der Diskussion um mehr bezahlbaren Wohnraum eine zentrale Rolle – auch für die Wohnungsgenossenschaften. In der Praxis kommt ein sehr breites Spektrum an Instrumenten für die Bodenbeschaffung wie auch für die Verteilung zum Einsatz. Im Mittelpunkt der aktuellen Diskussion um die Möglichkeiten einer aktiven Bodenpolitik, stehen derzeit die Konzeptvergabe von Grundstücken

in kommunalem Eigentum (z. B. Fallbeispiel Hamburg), kooperative Baulandmodelle zur Umsetzung planerischer und wohnungspolitischer Zielsetzungen auf privaten Flächen bei Schaffung von Baurecht (z. B. Fallbeispiel Köln) sowie Quotenvorgaben zur Umsetzung bestimmter Anteile an Mietwohnungen bzw. gefördertem Wohnungen (z. B. Fallbeispiele Trier, München, Hamburg, Dortmund).

Beteiligung an der Entwicklung neuer Quartiere

Viele Kommunen verfolgen den im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Kleinteilige Maßnahmen im Sinne der Innenentwicklung befriedigen auf angespannten Wohnungsmärkten allerdings nur einen geringen Anteil der Nachfrage. Wohnungsgenossenschaften beteiligen sich sowohl an kleineren Projekten der Innenentwicklung, als auch an größer angelegten Vorhaben. Diese werden vielfach durch die Umnutzung ehemaliger Industriestandorte, von Verkehrsbrachen oder im Zuge der Militärkonversion umgesetzt.

Sicherung einer guten Wohnungsver-sorgung im Bestand durch Sanierung und Modernisierung

Wie die Fallbeispiele verdeutlichen, stehen viele Wohnungsgenossenschaften vor der Herausforderung, ihren Wohnungsbestand auf Grund des Gebäudealters und -zustandes sowie durch Veränderungen auf der Nachfrageseite anzupassen und zu modernisieren. Nicht zuletzt aufgrund der Klimaschutzziele des Bundes und den gesetzlichen Anforderungen sind Themen wie Einsparungspotenziale von Energiekosten bzw. Nebenkosten durch Nutzung regenerativer Energiequellen (bspw. Photovoltaik, Fernwärme) für Wohnungsgenossenschaften ein relevantes Handlungsfeld. Die Vielfalt der Maßnahmen, die von Wohnungsgenossenschaften umgesetzt werden, reicht von der Bereitstellung unterstützender Angebote für ein energieeinsparendes Verhalten über energiesparende Konzepte bis hin zur Energiegewinnung im Quartier.

Beteiligung an der Aufwertung von Bestandsquartieren, der Schaffung von Infrastruktureinrichtungen und Serviceangeboten

Wohnungsgenossenschaften fördern die Entwicklung der Wohnquartiere durch unterschiedliche Maßnahmen. Hierbei richten sich die Maßnahmen zwar in erster Linie an die Genossenschaftsmitglieder, durch Gründung von Stiftungen

und Vereinen gelingt es jedoch zunehmend, die Angebote in das Quartier zu öffnen. Zu den Maßnahmen zählen nicht nur die Aufwertung von Bestandsquartieren durch Neubau und Modernisierung, sondern auch die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen und Serviceangeboten sowie die Gründung von Nachbarschaftsvereinen und -treffs durch Wohnungsgenossenschaften.

Beteiligung an integrationsfördernden Angeboten und Aktivitäten

Seit Sommer 2015 hat die Zuwanderung von Menschen aus Krisengebieten signifikant zugenommen. Bei der Unterbringung und Integration von Asylsuchenden und Flüchtlingen ist auch die Wohnungswirtschaft gefragt. Wohnungsgenossenschaften stehen aufgrund ihres Unternehmenszwecks der Mitgliederförderung vor besonderen Herausforderungen. Hervorzuheben ist, dass bereits etablierte Kooperationen zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften zur Unterbringung von Flüchtlingen bestehen. Die Aktivitäten der Wohnungsgenossenschaften reichen von Werbekampagnen für mehr Toleranz über die Bereitstellung von Wohnraum bis hin zur Beteiligung an Konzepten wie dem „Probewohnen“. Hierbei wird den Flüchtlingshaushalten ein kommunaler Betreuer an die Seite gestellt und das erste Jahr in der Wohnung der Genossenschaft betreut und begleitet. Ziel ist, dass nach dem erfolgreichen Probewohnen ein Nutzungsvertrag zwischen dem Flüchtlingshaushalt und der Wohnungsgenossenschaft geschlossen wird.

Wohnraumförderung und Kooperation bei der Wohnungsbelegung

Aufgrund der veränderten Bedarfslagen und der geringen Inanspruchnahme der Förderung wegen des niedrigen Marktzinsniveaus haben die Bundesländer ihr Förderangebot vielfach neu strukturiert und die Konditionen erheblich verbessert, so unter anderem in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Hessen und Schleswig-Holstein. Die Untersuchungen der Fallbeispiele zeigen, dass Wohnungsgenossenschaften trotz ihrer Rolle als wichtige Akteure in der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, nicht immer die Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung bzw. der KfW-Programme für Neubau- und Bestandsmaßnahmen nutzen. Verbunden ist die Inanspruchnahme häufig mit einer Mischung der Finanzierungsarten (Fallbeispiel Dortmund), verbindlichen Vorgaben im Kaufvertrag für entsprechende Grundstücke (Fallbeispiel Köln) bzw. in den Konzeptvergaben oder Quotierungsregelungen der Kommunen und dem flexiblen Umgang mit den Belegun-

gen, der z. B. in Kooperationsverträgen Ausdruck findet (Fallbeispiel Lübeck). Das Lübecker Beispiel war eines der ersten Beispiele für Kooperationsverträge zwischen der Kommune und einer Wohnungsgenossenschaft und steht deshalb auch für neu getroffene Regelungen in der Wohnraumförderung. Neben den Unterschieden zwischen den einzelnen Bundesländern bestehen sowohl Unterschiede zwischen Stadtstaat und Bundesland als auch innerhalb der Bundesländer. Für Letztere stellt u. a. die Stadt München ein besonderes Beispiel dar, da hier ein eigenes kommunales Wohnungsbauprogramm aufgestellt wurde.

Schaffung bezahlbaren Wohnraums für spezifische Bedarfsgruppen

Die Fallbeispiele zeigen, dass Wohnungsgenossenschaften oftmals neben einem bedarfsgerechten Wohnungsneubau auch Anpassungen des Wohnungsbestands an die sich verändernden Ansprüche der Mitglieder vornehmen. Mitgliederstrukturen und Zielgruppen der Wohnungsgenossenschaften haben sich in den letzten Jahren über die gesamte Breite der Genossenschaften hinweg diversifiziert, sowohl durch den gesellschaftlichen Wandel in den bestehenden Genossenschaften als auch über die Aktivitäten der jungen Genossenschaften. Insbesondere Bestands-genossenschaften zeichnen sich oft durch ein hohes Durchschnittsalter ihrer Mitglieder aus. Senioren stehen bereits seit längerem im Fokus von Wohnungsgenossenschaften. Darüber hinaus werben Wohnungsgenossenschaften auch mit Wohnangeboten für junge Familien sowie mit Angeboten für Mehrgenerationen-Hausgemeinschaften. Eine weitere junge Zielgruppe bilden Studierende, für die (insbesondere auf entspannten Wohnungsmärkten) entsprechend günstige Wohnraumangebote seitens der Genossenschaften reserviert werden. Eine neue Entwicklungstendenz ist eine zunehmende Orientierung am hochwertigen Marktsegment. Viele Wohnungsgenossenschaften möchten zukünftig verstärkt gehobenes Wohnen als Ergänzung zum preiswerten Wohnen anbieten, so dass sich die frühere Zielgruppen-Homogenität zu einer stärkeren Heterogenität gewandelt hat.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse einer Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen

Die Untersuchung der Fallbeispiele hat gezeigt, dass die Definition der gegenseitigen Erwartungshaltung und das Agieren auf Augenhöhe zwei zentrale Aspekte für eine erfolgreiche Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen sind. Hierzu zählt auch, Interessenslagen und gemeinsame Ziele der Kooperation im Vorfeld abzustimmen. Informelle Vereinbarungen, z. B. auf Basis einer vertrauensvollen und langjährigen Zusammenarbeit, können sich erfolgsfördernd auf die Umsetzung von Projekten und Maßnahmen auswirken. Verbindliche Formen der Kooperation, z. B. über Kooperationsverträge, leisten einen weiteren Beitrag zur Planungssicherheit von Vorhaben und deren Umsetzung. Darüber hinaus können diese als Instrument für den effektiveren Einsatz der Wohnraumbeförderung positiv bewertet werden.

Empfehlungen

Ausgehend von den Aktivitäten und Strategien der untersuchten Wohnungsgenossenschaften lassen sich Empfehlungen für eine Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens und einen Ausbau von Kooperationen u. a. zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums ableiten.

➤ Wohnungsneubau in den Kommunen zur Chancesache machen und Wohnungsgenossenschaften als Partner gewinnen

Das Engagement von Wohnungsgenossenschaften im Wohnungsneubau ist unter anderem davon abhängig, in welchem Marktumfeld sie sich bewegen. Nicht immer hat Wohnungsbau als zentrales Anliegen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik eine entsprechende Verankerung in der Kommunalverwaltung. Empfehlenswert ist nicht nur der Dialog auf Stadtspitzenebene, sondern eine enge Verzahnung mit den zuständigen Dezernaten und Referaten sowie den Wohnungsgenossenschaften.

➤ Einsetzen von Neubau- und Förderlotsen als Schnittstelle zwischen Kommunen, Wohnungsgenossenschaften und weiteren Wohnungsmarktakeuren

Wohnungsgenossenschaften (und weitere Wohnungsmarktakeure) benötigen nicht nur bei der Bereitstellung von Grundstücken und in der Baugenehmigungsphase Unterstützung seitens der

Kommunen, sondern auch bei Bürgerprotesten, z. B. während der Umsetzungsphase von Neubaulotprojekten. Hierzu beitragen können die Entwicklung detaillierter Konzepte für den Grundstückserwerb und eine offene Informationspolitik, wobei der Kommune eine wichtige Moderatorenrolle zukommt. Empfehlenswert ist die Einrichtung eines Wohnungsbaukoordinators bzw. eines Neubaulotse, der die Schnittstelle bei der Konfliktbewältigung bildet und der der behördenübergreifenden Koordination und Prozessbeschleunigung dient. Ein Neubaulotse kann Wohnungsgenossenschaften, die seit längerem keinen Neubau mehr umgesetzt haben oder ihren ersten Neubau planen, in der Phase des Grundstückserwerbs sowie bei der Planung und der Umsetzung unterstützen.

➤ Austausch zu Handlungsbedarfen am Wohnungsmarkt und der Umsetzung möglicher Kooperationsprojekte auf Augenhöhe anstreben

Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen beruhen in vielen Fällen auf einem Austausch, der teils bereits langfristig auf unterschiedlichen Plattformen betrieben wird. In diesem Zusammenhang gewinnen Lokale Bündnisse für das Wohnen an Bedeutung, die in Verbindung mit strategischen Grundlagen wie Handlungskonzepten Wohnen einen geeigneten Rahmen für eine Kooperation bilden. Der Austausch ist am effektivsten, wenn erfahrene und untereinander persönlich bekannte Vertreter der jeweiligen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften zusammenarbeiten. Die frühzeitige Einbindung hoher Entscheidungsträger ist erfolgsfördernd, wobei zwischen den jeweiligen Hierarchieebenen ein intensiver Informationsaustausch gepflegt werden sollte.

➤ Möglichkeiten und Grenzen von Wohnungsgenossenschaften bei der Einbindung erkennen und berücksichtigen

Die Möglichkeiten von Wohnungsgenossenschaften, sich an Neubaulotprojekten zu beteiligen, sind nicht nur vom strategischen Handeln sowie der Verfügbarkeit von Grundstücken abhängig, sondern in besonderem Maße von der Größe der jeweiligen Wohnungsgenossenschaft. Auf beiden Seiten – Kommune und Wohnungsgenossenschaft – bedarf es einer Beachtung der Möglichkeiten und Grenzen der jeweiligen Partner. Durch den gezielten Aufbau von Ressourcen und Kompetenzen können auch kleine Wohnungsgenossenschaften in die Lage versetzt werden, sich am Wohnungsneubau zu beteiligen. Zu empfehlen sind projektbezogene Kooperationen von Wohnungsgenossenschaften untereinander.

➤ **Gemeinsame Erarbeitung von „Handlungskonzepten Wohnen“ zur Formulierung der Ziele der künftigen Wohnungspolitik**

Mit einem Handlungskonzept Wohnen können die Schwerpunkte zukünftiger kommunaler oder regionaler Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gemeinsam mit allen Beteiligten hergeleitet und festgelegt werden. Gleichzeitig kommt diesem Instrument eine wichtige Funktion als Kommunikations- und Koordinationsinstrument zu. Aus diesem Grund ist die Einbindung der relevanten Wohnungsmarktakeure, darunter Wohnungsgenossenschaften, bei der Erarbeitung dieser wohnungspolitischen Konzepte zu empfehlen. Für die Festlegung gemeinsamer Ziele ist der Dialog zwischen Kommune und dem Land wichtig.

➤ **Förderung und Umsetzung einer Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und weiteren Wohnungsmarktakeuren bei der Flächenentwicklung**

Insbesondere in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt besteht ein großer Wettbewerb um Grundstücke, so dass sich Wohnungsgenossenschaften oft in Konkurrenz zu anderen Investoren befinden. Daher arbeiten Wohnungsgenossenschaften bei der Entwicklung von Grundstücken zunehmend nicht nur mit Kommunen, sondern mit weiteren Wohnungsmarktakeuren zusammen, z.B. mit anderen Wohnungsgenossenschaften oder Wohnungsbaugesellschaften. Diese Kooperationen beziehen sich beispielsweise auf die gemeinsame Entwicklung größerer Flächen im Rahmen von Konzeptvergaben, wenn ein gewisser Anteil der Wohnungen im geförderten Segment umgesetzt werden soll. Da hierdurch „Win-Win“-Situationen für die beteiligten Akteure geschaffen werden können, ist eine Förderung und Umsetzung der skizzierten Zusammenarbeit empfehlenswert.

➤ **Aktivierung der Wohnungsgenossenschaften zu mehr Neubau**

Neben der Unterstützung eines positiven Neubauklimas durch die Kommunen sind auch die Wohnungsgenossenschaften selbst angehalten, sich mit dem Thema Neubau auseinanderzusetzen. Allerdings müssen die Möglichkeiten des Neubaus mit den Unternehmenszielen in Einklang gebracht werden. Unverzichtbar ist das notwendige „Know-How“ in den Bereichen Neubau und Fördermöglichkeiten, wobei in diesem Themenfeld eine große Chance in der Zusammenarbeit mit der Kommune besteht. Können Wohnungsgenossenschaften aufgrund fehlender personeller oder fi-

nanzieller Ressourcen diese Kompetenzen nicht aufbauen, bietet zudem die Kooperation mit einer Dachgenossenschaft eine Möglichkeit, Neubauvorhaben erfolgreich umzusetzen.

➤ **Entwicklung von nachhaltigen Zukunftsstrategien durch Wohnungsgenossenschaften**

Die Entwicklung von nachhaltigen Zukunftsstrategien stellt eine Kernaufgabe für die Wohnungsgenossenschaften dar. In wachsenden Märkten sollten Wohnungsgenossenschaften ihren Gebäudebestand durch Neubauprojekte systematisch ausbauen und das Angebot diversifizieren. Verbunden werden kann dies mit der zielgruppenspezifischen Ansprache neuer Genossenschaftsmitglieder. Der Ankauf älterer Bestände stellt eine weitere Maßnahme zur Angebotserweiterung und Erschließung neuer Quartiere dar, der jedoch vergleichsweise selten zur Anwendung kommt. Darüber hinaus sollte das genossenschaftliche Wohnen verstärkt jüngere Zielgruppen ansprechen. Diese sollten dabei von den Vorteilen der Selbstverwaltung und Mitgliedereinbindung überzeugt werden, mit dem Ziel, auch in den Gremien eine Verjüngung der Genossenschaftsorgane zu erreichen.

➤ **Fortführung der Unterstützung von Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften**

Die Unterstützung der Neugründungen ist ein Handlungsfeld, in das sich Kommunen aktiv einbringen können. Mitglieder kleiner und neu gegründeter Wohnungsgenossenschaften müssen für die Umsetzung von Neubauvorhaben einen vergleichsweise hohen Genossenschaftsanteil aufbringen. Hier kann die bestehende Förderung von Genossenschaftsanteilen über das KfW-Wohneigentumsprogramm eine wirksame Unterstützung leisten, die stärker über Beratungsstellen der Kommunen kommuniziert werden sollte. Für die Kreditvergabe an neu gegründete Wohnungsgenossenschaften kann des Weiteren die Übernahme einer Bürgschaft von Bedeutung sein, die u. a. durch die Kommunen oder durch die Länder im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erfolgen kann.

➤ **Attraktivere Gestaltung und Nutzung der sozialen Wohnraumförderung der Länder**

Aufgrund des aktuell niedrigen Marktzinsniveaus und den mit der öffentlichen Förderung verbundenen Belegungs- und Mietpreisbindungen ist die Inanspruchnahme der Fördermittel für viele Marktakteure, darunter Wohnungsgenossenschaften, oft nicht attraktiv genug. Die Maßnahmen vieler Länder für eine stetige Erweiterung und Anpassung der Wohnraumförderbestimmungen, teils unter Einbindung der Wohnungsmarktakteure, sollten daher künftig fortgeführt werden.

➤ **Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen zur flexiblen Belegung von geförderten Wohnungen unterstützen**

Die Möglichkeit der flexibleren Gestaltung der Belegungsbindungen, die in Kooperationsverträgen oder dem Instrument der mittelbaren Belegung erfolgreich Anwendung findet, gestaltet die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für den Wohnungsneubau attraktiver und sollte daher intensiviert werden.

➤ **Nutzen kommunaler wohnungspolitischer Instrumente zur Förderung von wohnungsgenossenschaftlichem Neubau**

Auf angespannten Wohnungsmärkten können wohnungspolitische Instrumente dabei helfen, genossenschaftlichen Neubau zu fördern. In der

Praxis werden dabei vorwiegend Konzeptvergaben, Quotierungen und Flächenkontingente eingesetzt. Diese Instrumente in Zukunft verstärkt einzusetzen, ist eine wichtige Empfehlung des Forschungsprojekts sowie des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Beachtet werden muss, dass die Auswahl und Ausgestaltung der Instrumente an die jeweilige Situation in der Stadt angepasst und einzelfallbezogen entschieden werden muss.

➤ **Gute Beispielprojekte im Rahmen von Wettbewerben und Öffentlichkeitsarbeit aufzeigen**

Über das von den Vereinten Nationen ausgerufenen „Internationale Jahr der Genossenschaften“ 2012 oder die Gründung der „Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“ wurden in den vergangenen Jahren die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens betont. Positive Beispiele genossenschaftlicher Aktivitäten sollten darüber hinaus über Wettbewerbe stärker kommuniziert werden, wie z. B. beim Genossenschaftspreis Wohnen des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Hierdurch können weitere Investitionen durch Genossenschaften angeregt werden und sowohl Kommunen als auch Wohnungsgenossenschaften durch innovative Beispiele aus der Praxis voneinander lernen.

¹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Kernempfehlungen und Maßnahmen. Berlin, 2015a.

Abstract

In the light of recent challenges in housing policy, such as the lack of affordable living space in some German agglomerations as well as the requirement to adjust the housing stock to demographic changes and environmental or climate policy goals, housing cooperatives are considered highly important. The cooperatives often occupy a leading role in dealing with real estate challenges. For example, many problem-solving approaches which meet the requirements for age-appropriate living as well as for social integration are common practice for many housing cooperatives. Despite there being other players in the housing market which are acting socially and offering modern and appropriate dwellings, especially municipal housing companies, housing cooperatives distinguish themselves from other legal forms by the fact that their members are customers and co-proprietors at the same time and therefore hold voting opportunities and lifelong housing tenure.

Housing cooperatives have an important position in the current housing policy discussion, for example in the “Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen” (“Alliance for affordable living and building”), which was initiated in July 2014 by the Federal Minister for Environment, Nature Conservation, Building and Nuclear Safety, Dr. Barbara Hendricks. The organisation of cooperations

between housing cooperatives and municipalities, for instance within the context of cooperative agreements, the promotion of start-up housing cooperatives, the provision of building land and the cheapened or deliberate allocation of municipal, state or federal-owned properties and the strengthening of the acceptance for new building projects are some of the important recommendations, which were formulated on the basis of different task forces within the alliance.²

Embedded within this framework is the research project “Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen” (Housing cooperatives as partners of municipalities). This project gives impulses for the practice and highlights possible solutions for the cooperation between housing cooperatives and municipalities, especially for the creation of affordable living space. For this purpose, ten case examples have been analysed and the results were evaluated against the background of the local environment of the housing market and the municipal housing policy. The main focus was on growing housing markets. Furthermore, the results provide an empiric basis for the realization of the recommendations formulated by the “Alliance for affordable living and building”.

The following cases were analysed:

- Lübecker Bauverein eG: “Klare Kante” (clear position) via binding cooperation agreements between the housing cooperative, the city and the countries’ investment bank
- Housing cooperative “Karl-Marx” Potsdam eG: Courage to build a new building – for stock holders, too
- Altonaer Spar- und Bauverein eG: New diversity under one roof in the middle of the city
- Studentendorf Berlin Schlachtensee eG: Knowledge and living – cooperative living for students at the campus Adlershof
- wagnis eG “Am Ackermannbogen”: Daring to enable more living – small cooperatives revitalize the tight housing market of Munich
- Spar- und Bauverein eG Dortmund: Modern living for senior citizens in the “Servicewohnen Bauerstraße” provides impulses for the renewal of aging quarters
- Housing cooperative Am Beutelweg eG Trier: A new housing cooperative commits itself to urban quarter development
- “Netzwerk Stadtentwicklung” Halle (Saale): Coordination between actors ensures investments in new construction and existing facilities even in calm housing markets
- Charitable housing cooperative Köln-Sülz eG: Construction project „anton + elisabeth” – from a children’s home to a new centre of attraction
- „pro...bauen und leben Wohnungsgenossenschaft eG” Stuttgart: Start-up umbrella cooperative boosts living projects

Housing cooperatives are important players in the housing markets

With more than two million dwellings housing cooperatives possess around ten percent of the rental housing stock in Germany and hereby ensure affordable living for more than five million people in the households of the 2.8 million members. Already the first housing cooperatives were characterized by ideals such as communality, solidarity and personal responsibility. Their goal was to provide members with high-quality dwellings at affordable prices. Since their foundation there have frequently been waves of start-ups, which usually occurred as a reaction to an inadequate housing provision. Especially after World War II the housing cooperatives have achieved a great capacity of (re)construction and experienced the largest increment in new members within this period of time. As a result, long-established stock cooperatives exist in the housing market, as well as younger housing cooperatives, which often cater to niches.

Self-help, personal responsibility and self-management characterize housing cooperatives

The business entity „registered cooperative society“ combines the advantages of housing for rent with those of home ownership. Residents of housing cooperatives are not only customers, but co-proprieters of the total stock (principle of identity). A key difference to other business entities is the fact that the companies see their main purpose in the support of the members and not in maximising profits. An additional structural characteristic of housing cooperatives is self-help, which stands for members contributing shares [and personal contributions] or a frequent active neighbourly assistance. As a consequence of self-help, members manage their cooperative themselves. Linked to this is the principle of democracy, which says, every member has only one vote, independently from the number of their shares. Through a consequent implementation of aforementioned principles the members are able to profit both, socially and economically, in the housing market, as opposed to other tenants.

Cooperatives make an important contribution to long-term, affordable living in cities and municipalities

When entering a cooperative, members receive the right for permanent usage or an unlimited, life-long housing tenure, which ensures a particularly high member loyalty within a cooperative. Therefore, many cooperatives recognize it as their responsibility to not only provide their members with affordable, but also with barrier-free dwellings. In total, cooperatives contribute greatly to long-term, affordable living in Germany's cities and municipalities through affordable rents and their local embedding, which lead to long-term strategies for dealing with the stock. Foundations of cooperatives increased over the past years. With the currently rising amount of new construction projects by cooperatives there is a chance to stabilize the market share or possibly increase it.

Cooperations between cooperatives and municipalities

Cooperatives cooperate with municipalities within the scope of their enterprising activities in various ways. Such cooperations depend economically and legally on the fact if they result in noticeable benefits for both, the municipality and the cooperative and its members. Acceptable cooperations achieve an improvement of the housing quality of their members – for example through improving the local infrastructure or the residential environment.

Fields of action of cooperations

Cooperatives assume important tasks in the fields of action of the municipal housing policy and urban (re)development. Links for cooperations between cooperatives and municipalities are the improvement of quarters (for instance through building new dwellings and modernization, improvement of the residential environment), urban redevelopment, as well as the preservation of inexpensive dwellings on stagnating to growing housing markets. Topic areas of the cooperation as part of building new dwellings are often financing of housing projects (especially at newly founded cooperatives) and the provision of appropriate properties by the municipality. In view of the main purpose of cooperatives, to focus on member support, cooperatives are interested in participating in creating urban development concepts and action plans regarding housing policy. Altogether, cooperatives and municipalities share countless comparable and mutual interests, which can be

used within the scope of a cooperation and can lead to common measures.

New housing projects as a central cooperation topic on tight housing markets

While cooperatives are challenged with decreasing demand in housing markets, particularly regarding the topics of urban redevelopment, a stimulation of new housing projects in the growing regions of Germany is advised. The analysis of the ten case examples has shown that cooperations in the topic area of new construction gain in importance due to this reason. From the municipalities' viewpoint with a tight housing market, questions of the allocation of properties in the context of new constructions form the most significant field of cooperation between the cooperatives and the municipalities. Important framework conditions for new housing projects are, apart from the provision of properties, the local investment climate, an active property policy and an adequate housing promotion.

Social questioning and quarter development as continuously significant cooperation topics

When dealing with social questions of housing, cooperations between cooperatives and different actors are relevant, too. Specifically social contractors can complement the key competencies of the cooperatives for the realization of, for example, age-appropriate housing offers, to enable members to stay as long in their own homes as possible. Cooperatives contribute greatly to quarter development by providing day care centres or other offers. Furthermore, they are involved in realizing multi-generation housing projects. The analysed case examples show that many municipalities have reacted to the trend of growing demand for collaborative oriented housing projects and building communities and provide corresponding advisory services. Not only members of the cooperative profit from the social offers, but the municipality in its entirety since it takes a significant part in stabilising quarters.

Cooperations between cooperatives and municipalities are not new, but the topics of the cooperation have changed

Established cooperations already exist between the aforementioned actors, expressly in the collaboration of redevelopment on calm housing markets and of quarter development, as well as of accommodation of older members. Overall, the fields of action have been rearranged and the empha-

sis has changed. The ten case examples reflect a wide thematic range, in which cooperations between cooperatives and municipalities happen. In many cases new constructions to create inexpensive housing via utilising the housing promotions of the federal states are paramount on tight housing markets. Cooperations take place between start-up and long-established cooperatives and municipalities, social service providers, housing projects and umbrella cooperatives. They are often embedded in processes of quarter and district development.

Design, liabilities, and degrees of formality of the cooperations are diverse

Design, liability and degrees of formality are as diverse as the topics of the respective cooperations between cooperatives and municipalities are. They range from informal mergers such as the foundation of networks and round table meetings to contractual agreements. The analysed case examples reflect these different forms of cooperations and show that oftentimes a blend of formal and informal agreements occurs. While in some municipalities a frequent exchange with the housing market actors has occurred for many years, in others it has yet to be proposed, for instance with-in creating municipal housing policy concepts or the establishment of local housing alliances.

Current housing and urban development policy tasks

The current housing and urban development policy discussion reveals that the diverse potentials of cooperatives are of particular relevance and that these are increasingly recognised by municipalities. The following tasks are especially relevant for the collaboration with municipalities:

Expansion of affordable housing supply and new construction activities of cooperatives

After replacement construction for improvement of stocks had been an important reason for new constructions in many places in the past years, or new constructions were not undertaken at all, cooperatives participate increasingly again in expanding the supply through new building projects. Cooperatives profit, similarly to all other housing market actors, from a favourable investment climate, as it is object of various local alliances, as well as from favourable financing conditions.

Apart from the availability of properties, the municipal land policy and the framework conditions

of the housing promotion, the size and structure of cooperatives has an impact on new construction activities, too. Both, stock cooperatives, which have realised their first new construction in a long time (Cologne, Potsdam, Trier), and long-established cooperatives, which are highly active in this field and have finished several projects in the past years (Hamburg, Dortmund, Lübeck) are part of the analysed examples of the research project. The newly founded or young cooperatives are characterised by the fact that they are not only building occasionally, but that some of them have already finished several projects (Munich), including in form of an umbrella cooperative (Stuttgart). All case examples share the fact that they have contributed to a quantitative increase in dwellings.

Overall, the provision of building land plays a central role in the discussion on affordable housing – for cooperatives as well. In practice, a wide range of instruments is used for land acquisition, as well as for the distribution for use. At the centre of discussion on the possibilities of an active land policy are currently the concept allocation of properties in municipal ownership (for instance case example Cologne), and set quotas for realisation of predetermined shares of rented dwellings or promoted ones (case examples Trier, Munich, Hamburg, Dortmund).

Participation in the development of new quarters

Many municipalities follow the principle „Inner development before outer development“ set in the „Baugesetzbuch“ (Federal Building Code). However, small-scale measures in the context of inner development only satisfy a small proportion of the high demand on tight housing markets. Cooperatives participate in both, smaller projects of inner development and large-scale undertakings. These are often realised via reutilisation of former industry locations, abandoned transport premises or in the course of military conversion.

Securing of an adequate housing provision within the stock through restructuring and modernisation

As the case examples illustrate, many housing cooperatives are challenged to adjust and modernise their stock due to the age of buildings, their condition and changes on the demand side. Not least because of the climate protection goals of the federal state and the legal requirements, topics such as saving potentials of energy costs or incidental expenses by using regenerative energy

sources (for example photovoltaics, district heating) are a relevant field of action for housing cooperatives. The variety of measures implemented by housing cooperatives range from providing supporting offers for an energy saving conduct over energy saving concepts to energy generation in the quarter.

Participation in the improvement of stock quarters, the establishment of infrastructure facilities and service offers

Housing cooperatives promote the development of housing quarters through various measures. These measures are first and foremost directed to the members of the cooperative. However, opening the offers for the quarter succeeds more and more by establishing foundations and associations. The measures not only include the improvement of stock quarters through new construction and modernisation, but also the establishment of infrastructure facilities and service offers, as well as the founding of neighbourhood associations and meetings via housing cooperatives.

Participation in measures and activities to promote integration

Since the summer of 2015 the immigration of people from crisis regions has increased significantly. The housing industry is in demand, too, when it comes to accommodation and integration of asylum seekers and refugees. Housing cooperatives are facing particular challenges due to their purpose of supporting members. It must be emphasised that established cooperations between municipalities and housing cooperatives for the accommodation of refugees exist already. The activities of the housing cooperatives range from advertising campaigns for more tolerance over the provision of housing to participation in concepts such as „tentative living“. Here, a municipal caretaker supervises and accompanies a refugee household during their first year in a regular dwelling of the cooperative. The goal is, to conclude a regular contract between the refugee household and the housing cooperative after the success of the „tentative living“ programme.

Housing promotion and cooperation in housing occupancy

Due to changed needs and low utilisation of the promotion because of the low market interest level, the federal states have restructured their promotion offer frequently and improved the conditions significantly, for example in Northrhine-Westphalia, Rhineland-Palatinate, Hesse and

Schleswig-Holstein among others. The analysis of the case examples illustrates that housing cooperatives not always use the possibilities of social housing promotion or the KfW programmes for new construction and stock measures, despite their role as important actors in the provision of affordable housing. The utilisation is often connected to a blend of financing methods (case example Dortmund), binding requirements in the purchase contract for corresponding properties (case example Cologne) or in the concept allocations or quotation regulations of the municipalities and the flexible use of occupancy, which finds its expression in the cooperation contracts (case example Lübeck). The example of Lübeck was one of the first examples for cooperation contracts between the municipality and a housing cooperative and thus stands for new agreements in housing promotion. Apart from the differences between the federal states there are also differences between city state and federal state and among the federal states. For the latter the city of Munich is a special example because there, a municipal housing programme of its own was set up.

Establishment of affordable housing for specific demand groups

The case examples show that, apart from adequate new housing construction, housing cooperatives often adjust their housing stock to the changing demands of the members, too. Member structures and target groups of the housing cooperatives have been diversified over the past few years through the entirety of cooperatives because of the social change in the existing cooperatives, as well as the activities of the younger ones. Especially established cooperatives are characterized by a high average age. Senior citizens have been the focus of cooperatives for a long time. Beyond that, cooperatives advertise with housing offers for young families and offers for multi-generation house communities. Another young target audience is students, for which (especially on calm housing markets) corresponding housing offers are reserved by the cooperatives.

A new development tendency is an increasing orientation towards the high-quality market segment. Many housing cooperatives want to offer sophisticated housing in addition to inexpensive housing in the future. The past target audience homogeneity has changed to a more robust heterogeneity.

Factors for success and obstacles of a cooperation between housing cooperatives and municipalities

The analysis of the case examples has shown that the definition of mutual expectations and acting on equal footing are two central aspects for a successful cooperation between housing cooperatives and municipalities. This includes coordination of interests and common goals of the cooperation in advance. Informal agreements, for example on the basis of a trustful and long-standing collaboration, can have a conducive impact on the realisation of projects and measures. Binding forms of cooperations, for instance via cooperation contracts, contribute additionally to the planning safety of projects and their realisation. Furthermore, they can be positively evaluated as instruments for the more effective utilisation of housing promotion.

Recommendations

Based on the activities and strategies of the analysed housing cooperatives many recommendations can be derived for a strengthening of cooperative housing and an expansion of cooperations in order to establish affordable housing among other things.

➤ Making new housing construction top priority in the municipalities and attracting housing cooperatives as partners

The commitment of housing cooperatives in the area of new housing construction is dependent on the market conditions applying to them. Residential construction as central concern of the housing and urban development policy is not always fixated accordingly in the municipal administration. Recommendable is not only the dialogue with city authorities, but also a close connection with the responsible departments, as well as the housing cooperatives.

➤ Deployment of guides for new construction and promotion as an intersection between municipalities, housing cooperatives and additional housing market actors

Housing cooperatives (and additional housing market actors) require support from the municipalities not only for the provision of properties and in the construction approval phase, but also during civil protests, for example during the realisation phase of new building projects. The development of detailed concepts for the acquisition of

property and an open information policy can contribute to this, whereby the municipality assumes an important moderator role. Recommendable is the establishment of a housing coordinator or a housing guide, who becomes the intersection for conflict management and who serves as a coordinator and process accelerator across authorities. A housing guide can support housing cooperatives, which haven't realised a new construction project in a long time or are planning their first project, during the property acquisition phase, as well as during the planning and realisation.

➤ **Striving for exchange about the need for action in the housing market and the realisation of possible cooperation projects**

Cooperations between housing cooperatives and municipalities are in many cases based on exchanges, which have been carried out, sometimes for many years already, on different platforms. In this context local alliances for housing, which, in connection with strategic basics such as action plans for housing, form an appropriate framework for cooperation, gain in importance. The exchange is the most effective, when experienced representatives of the municipalities and housing cooperatives who know each other personally work together. The early inclusion of important decision-makers is beneficial for the success, whereby an intensive exchange of information between the respective hierarchy levels should be fostered.

➤ **Recognising possibilities and limits of housing cooperatives and taking them into account for inclusion**

The possibilities of housing cooperatives to contribute to new construction activities are not only dependent on strategic acting and the availability of properties, but also notably of the size of the respective housing cooperative. On both sides – municipality and housing cooperative – consideration of the possibilities and limits of the respective partners is necessary. Through the precise development of resources and competencies even small housing cooperatives can be put in a position to contribute to new housing construction. Recommendable are project-related cooperations of housing cooperatives among themselves.

➤ **Joint elaboration of „action concepts for housing“ to express the goals of the future housing policy**

With an action concept for housing the focus of future municipal or regional housing and urban development policy can be derived and determined

together with all participants. At the same time this instrument becomes an important communication and coordination instrument. For this reason the inclusion of the relevant housing market actors, including housing cooperatives, is recommendable for the joint elaboration of these housing policy concepts. For the determination of mutual goals the dialogue between municipality and the state is important.

➤ **Promotion and realisation of a collaboration between housing cooperatives and additional housing market actors on land development**

Especially in municipalities with a tight housing market exists a great competition for properties, so housing cooperatives are often competing with other investors. Therefore housing cooperatives do not merely work together with municipalities on land development, but also more and more with other housing market actors, for example other housing cooperatives or housing associations. These cooperations refer to the mutual development of larger areas in the course of concept allocations, when a certain proportion of the dwellings is to be realised in the promoted segment. Promotion and realisation of the outlined collaboration is advisable because it can lead to win-win situations for all participating actors.

➤ **Encouraging housing cooperatives to undertake more building projects**

Apart from the support by the municipalities for a positive new construction climate, the housing cooperatives themselves are required to deal with the topic of new construction. However, the possibilities of new construction must be reconciled with the corporate goals. Essential is the necessary know-how in the areas new construction and promotional possibilities, whereby there is a great chance in the collaboration with the municipality in this topic area. Should housing cooperatives be unable to develop these competencies due to the lack of personnel or financial resources, the cooperation with an umbrella cooperative provides the possibility to realise new construction projects successfully.

➤ **Development of sustainable strategies for the future by housing cooperatives**

The development of sustainable strategies for the future is a key task for housing cooperatives. Housing cooperatives should expand their building stock systematically in growing markets via new construction projects and diversify their offer. This can be connected with target group

specific communication with new cooperative members. The acquisition of older stocks is an additional measure for offer expansion and gaining new quarters, which rarely comes to bear. Furthermore, cooperative housing should increasingly target younger audiences. These should be convinced with the advantages of self-administration and member inclusion, with the goal to achieve a rejuvenation of the cooperative committees as well.

➤ **Continuation of the support of new foundations of housing cooperatives**

The support of new foundations is a topical area, to which municipalities can actively contribute. Members of smaller and newly founded housing cooperatives are required to raise a comparatively high cooperative share for new construction plans. Here, the existing promotion of housing cooperatives via the KfW residential property programme can be an effective support, which should be communicated much more by counselling centres of the municipalities. For the granting of a credit to a newly founded housing cooperative a surety can be useful, which can be assumed by municipalities or the federal states, among others, within the social housing promotion.

➤ **More attractive design and utilisation of social housing promotion of the federal states**

Due to the currently low market interest level and the linked occupancy and rent control the utilisation of the subsidies is often not attractive enough for many market actors, including housing cooperatives. The measures of many federal states for a continuous expansion and adjustment of the housing promotion regulations are to be carried on, partly with inclusion of the housing market actors.

➤ **Supporting cooperations between housing cooperatives for a flexible occupancy of promoted dwellings**

The possibility of a more flexible design of the occupancy control, which is successfully used in co-operation contracts or the instrument of indirect occupancy, makes utilisation of public subsidies for new housing construction more attractive and should therefore be intensified.

➤ **Usage of municipal housing policy instruments to promote new construction by housing cooperatives**

On tight housing markets housing policy instruments can help promote new cooperative building projects. In practice, concept allocations, quotations and land contingents are mainly used in the process. An important recommendation of the research project and the alliance of affordable living and building is to use these instruments more prominently in the future. It is important to note that the selection and design of the instruments must be adjusted to the respective situation in the city and that it must be decided on a case-by-case basis.

➤ **Demonstrating good example projects in the course of competitions and public relations**

Via the "International year of cooperatives" 2012 proclaimed by the United Nations or via the foundation of the "marketing initiative of the housing cooperatives Germany association" the advantages of cooperative housing were emphasised in the past years. Positive examples of cooperative activities were to be communicated more, for example at the cooperative housing award of the GdW federal association of German housing and real estate companies. Hereby more investments by cooperatives can be encouraged and both municipalities and cooperatives can learn from each other through innovative practical examples.

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Kernempfehlungen und Maßnahmen. Berlin, 2015a.

1 Einleitung

Genossenschaften können in Deutschland auf eine lange Tradition zurückblicken. Den Grundstein legte das Genossenschaftsgesetz aus dem Jahr 1889. Grundgedanke des Gesetzes ist der Zusammenschluss von Menschen mit einer ähnlichen Interessenlage, um durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder bzw. deren sozialen oder kulturellen Belange zu fördern.³ Genossenschaften folgen den Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Angesichts der offensichtlichen Krisenanfälligkeit klassischer Formen der Ökonomisierung sowie damit einhergehender Steuerungsdefizite und sozialer Risiken, gewinnen diese Grundwerte wieder zunehmend an Aktualität. Kollektive Steuerungsressourcen jenseits von Markt und Staat werden neu thematisiert.⁴ Das von den Vereinten Nationen ausgerufene „Internationale Jahr der Genossenschaften“ 2012 verdeutlichte diesen Trend und diente dazu, auf die Bedeutung von Genossenschaften aufmerksam zu machen und ihre Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung vieler Länder hervorzuheben. Die Genossenschaften in Deutschland nahmen dies zum Anlass, unter dem Motto „Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“ eine Kampagne zu initiieren, mit der auf die besondere Rolle der Genossenschaften als regional verbundene Unternehmen aufmerksam gemacht wurde. Ihre Leistungspotenziale begründen sich aus ihrem Organisationsprinzip und dem damit verbundenen Geschäftsmodell. Spekulationsfreier und bezahlbarer Wohnraum ist ein hoch angesehenes privates wie öffentliches Gut.

In Deutschland existieren insgesamt über 1.900 Wohnungsgenossenschaften mit rund 2,8 Millionen Mitgliedern. Vor dem Hintergrund aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen wie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in einigen deutschen Ballungszentren sowie dem Erfordernis, den Wohnungsbestand an demografische Veränderungen und umwelt- bzw. klimapolitische Zielsetzungen anzupassen, wird ihnen eine große Bedeutung zugeschrieben. Wohnungsgenossenschaften nehmen vielfach eine Vorreiterrolle bei der Bewältigung wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen ein. Beispielsweise sind für viele Wohnungsgenossenschaften Lösungsansätze, die den Erfordernissen eines altersgerechten Wohnens sowie einer sozialen Integration gerecht werden, bereits gängige Praxis. Zwar sind auch andere Wohnungsmarktakeure sozial verantwortlich und mit zeitgemäßen sowie bedarfsgerechten Wohnungsangeboten am Markt vertre-

ten, so insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen. Von anderen Rechtsformen unterscheiden sich die Wohnungsgenossenschaften aber dadurch, dass die Mitglieder gleichzeitig Kunden und Miteigentümer sind. Sie haben daher nicht nur Mitsprachemöglichkeiten, sondern auch ein lebenslanges Dauernutzungsrecht.⁵ Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des oftmals überdurchschnittlichen Anteils älterer Mitglieder haben Wohnungsgenossenschaften eine besonders ausgeprägte Kompetenz bei der Entwicklung altersgerechter Wohnformen, die angesichts der demografischen Entwicklung für andere wohnungspolitische Akteure ein Vorbild sein kann. Diese umfasst nicht nur die bauliche und technische Ausgestaltung altersgerechter Wohneinheiten, sondern auch das Angebot entsprechender Dienstleistungen (betreutes Wohnen).

Genossenschaften stehen in der Verantwortung für ihre Mitglieder, sie stellen lebendige Wertgemeinschaften dar und handeln sozial verantwortlich.⁶ Im Gegensatz zu Mietern sind Genossenschaftsmitglieder wirtschaftliche Miteigentümer des genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentums: Sie genießen durch das genossenschaftliche Förderprinzip Mietsicherheit und ein Dauernutzungsrecht, das an die Einhaltung der Bedingungen des Nutzungsvertrags gebunden ist. Dementsprechend gewährleistet das genossenschaftliche Wohnen einen Schutz vor Verdrängung und Kündigung. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Mitgliederförderung eine Orientierung an den Bedürfnissen der Mitglieder bedingt und Wohnungsgenossenschaften veranlasst, auf sich verändernde Anforderungen an das Wohnen zu reagieren und eine hohe Wohnqualität sicher zu stellen. Da Genossenschaften auf die Selbstverwaltung durch die Mitglieder ausgerichtet sind, sind diese direkt oder indirekt an der Willensbildung und Kontrolle des genossenschaftlichen Geschäftsbetriebs beteiligt.⁷

Auf der anderen Seite entfalten die Wohnungsgenossenschaften diese Potenziale ganz konkret: Sie beteiligen sich am Bau und dem Erhalt dringend benötigten Wohnraums in den Regionen mit angespannten Märkten, sie schaffen hochwertigen, aber bezahlbaren Wohnraum in lebendigen und vielfältigen Quartieren, sie stellen in ihren nachhaltig bewirtschafteten Beständen durch laufende Modernisierungen auch altersgerecht und energetisch sanierte Wohnungen bereit. Wohnungsgenossenschaften nehmen darüber hinaus in der aktuellen wohnungspolitischen

Diskussion einen wichtigen Stellenwert ein – so z. B. im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, das im Juli 2014 von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks ins Leben gerufen wurde. Zur Bewältigung der aktuellen Herausforderungen am Wohnungsmarkt haben sich im Bündnis Bund, Länder, Kommunen sowie Verbände der Wohnungs- und Bauwirtschaft und weitere relevante Akteure zusammengefunden. Das Bündnis hatte zum Ziel, Empfehlungen für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbaren Wohnungen zu geben und Maßnahmen für die Bewältigung aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen zu erarbeiten.

Gemäß den Empfehlungen des Koalitionsvertrages der Bundesregierung und des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen soll das genossenschaftliche Wohnen in Deutschland künftig weiter gestärkt werden. Der Koalitionsvertrag sieht zwei Schwerpunkte in der Förderung des genossenschaftlichen Wohnens vor: Zum einen die Unterstützung von Genossenschaftsgründungen und zum anderen die Prüfung der Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften, die im Neubau aktiv sind.⁸ Die Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen, z. B. im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen, die Förderung von Genossenschaftsneugründungen, die Bereitstellung von Bauland und die verbilligte oder gezielte Vergabe von kommunalen, landes- oder bundeseigenen Grundstücken sowie die Stärkung der Akzeptanz von Neubauvorhaben sind in diesem Zusammenhang auch einige wichtige Empfehlungen, die auf der Grundlage der Ergebnisse verschiedener Arbeitsgruppen im Bündnis formuliert wurden.⁹

In diesen Rahmen eingebettet ist das Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“, das die Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen für bezahlbares Wohnen und Bauen untersucht. Das Forschungsprojekt gibt anhand von Fallbeispielen Anregungen und zeigt Lösungsmöglichkeiten für die Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen insbesondere für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums auf. Hierzu wurden zehn Fallbeispiele analysiert und die Ergebnisse vor dem Hintergrund der lokalen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes und der kommunalen Wohnungspolitik ausgewertet. Im Mittelpunkt standen dabei insbesondere wachsende Wohnungsmärkte, um die Möglichkeiten und Grenzen von Wohnungsgenossenschaften für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die Bedeutung lokaler Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kom-

munen herauszustellen. Darüber hinaus bilden die Ergebnisse eine empirische Grundlage für die Umsetzung der Empfehlungen aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen.

Folgende Fallbeispiele sind Bestandteil der vorliegenden Untersuchung:

- Lübecker Bauverein eG: „Klare Kante“ durch verbindliche Kooperationsvereinbarungen zwischen Wohnungsgenossenschaft, Stadt und Investitionsbank des Landes
- Wohnungsgenossenschaft „Karl-Marx“ Potsdam eG: Mut zum Neubau – auch für Bestandshalter!
- Altonaer Spar- und Bauverein eG: Neue Vielfalt unter einem Dach mitten in der Stadt
- Studentendorf Berlin Schlachtensee eG: Wissen und Wohnen – genossenschaftliches Wohnen für Studierende am Campus Adlershof
- wagnis eG „Am Ackermannbogen“: Mehr Wohnen wagen – kleine Genossenschaften beleben den angespannten Münchener Wohnungsmarkt
- Spar- und Bauverein eG Dortmund: Modernes Wohnen für Senior/innen im „Servicewohnen Bauerstraße“ setzt Impulse zur Erneuerung alternder Quartiere
- Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier: Neue Genossenschaft engagiert sich in der Stadt- und Quartiersentwicklung
- „Netzwerk Stadtentwicklung“ Halle (Saale): Abstimmung zwischen Akteuren sichert Investitionen in Neubau und Bestand auch in entspannten Wohnungsmärkten
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG: Neubauprojekt „anton + elisabeth“ – vom Kinderheimgelände zum neuen Anziehungspunkt
- „pro...bauen und leben Wohnungsgenossenschaft eG“ Stuttgart: Junge Dachgenossenschaft hilft Wohnprojekten auf die Sprünge

1.1 Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen: Aktueller Diskussionsstand

Mit dem Ziel, das genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiter zu entwickeln und die Zukunft der genossenschaftlichen Idee zu sichern, hat die Bundesregierung bereits im Jahr 2002 die „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“ einberufen. Ihre Aufgabe war es, eine detaillierte Analyse der Situation von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland durchzuführen, deren Leistungspotenziale darzulegen sowie darauf aufbauend Handlungsempfehlungen zu erarbeiten. Zu den Empfehlungen der Kommission gehören u. a. die Optimierung der Finanzierungsstrukturen, eine Intensivierung der internen und externen Kommunikation sowie die Entwicklung von Marketingkonzepten, der Ausbau von Kooperationen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, die Entwicklung genossenschaftlicher Angebote für die Altersvorsorge sowie staatliche Unterstützung von Genossenschaften, z. B. in Form von Gründungs- und Investitionsförderung. Zudem hat die Expertenkommission Empfehlungen zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes ausgesprochen. Diese gesetzlichen Regelungen stellen wichtige Rahmenbedingungen für die Geschäftstätigkeit der Genossenschaften dar. Die Genossenschaftsrechtsnovelle 2006 hat als wesentliche Neuerung u.a. die bisher auf wirtschaftliche Zwecke ausgerichtete Mitgliederförderung der Genossenschaft auf soziale und kulturelle Belange ausgeweitet. Hieran anknüpfend zeigen sich in den letzten Jahren einerseits eine Revitalisierung des Genossenschaftswesens (ablesbar etwa an verschiedenen Neugründungen) und andererseits eine verstärkte Kooperation von Genossenschaften mit kommunalen Trägern in verschiedenen Handlungsfeldern, von der kommunalen Energieversorgung über Familien- und Sozialgenossenschaften bis hin zu den Wohnungsgenossenschaften. In diesem Zusammenhang ist allerdings stets zu berücksichtigen, dass Genossenschaften als förderwirtschaftlich ausgerichtete Unternehmen zwingend auf die Förderung ihrer Mitglieder ausgerichtet sind. Eine Kooperation kommt folglich nur dort in Betracht, wo zumindest eine mittelbare Förderleistung zugunsten der Mitglieder gegeben ist.

Im ExWoSt-Projekt „Modelle genossenschaftlichen Wohnens – Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“¹⁰ aus dem Jahr 2007 wur-

den weitere Potenziale von Wohnungsgenossenschaften, insbesondere in den Handlungsfeldern Zielgruppen und Quartiersentwicklung dargelegt. Das Thema Kooperation war hier zwar noch nicht eines der Schwerpunktthemen, die Analyse von 21 Modellvorhaben zeigte jedoch auf, dass bereits eine Vielzahl an Genossenschaften im Rahmen ihrer Projekte mit den jeweiligen Kommunen oder mit anderen Akteuren kooperiert – diese Kooperationspotenziale allerdings noch ausbaufähig sind. Im Rahmen der Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2010 wurde hierzu eine repräsentative Befragung in den Kommunen durchgeführt – mit dem zentralen Ergebnis, dass Kooperationspotenziale mit Genossenschaften insbesondere im Handlungsfeld der Stadtentwicklung gesehen werden, häufig unter dem Gesichtspunkt der Stabilisierung und Aufwertung von Quartieren angesichts seinerzeit vielerorts stagnierender oder rückläufiger Nachfrage. Eine Mitwirkung von Wohnungsgenossenschaften an diesen Prozessen konzentriert sich oftmals auf die gemeinsame Erstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten. Auch im Rahmen der Quartiersentwicklung und beim Stadtumbau engagieren sich Wohnungsgenossenschaften zunehmend.

Die Potenziale einer Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen waren in den Jahren 2010 und 2014 Gegenstand zweier Workshops mit Vertretern der Wohnungsgenossenschaften im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetages. In den Workshops wurden Problemlagen und mögliche Lösungsansätze diskutiert. Eines der zentralen Ergebnisse war, dass es bereits gute Beispiele für Kooperationen gibt, der demografische Wandel und die Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte jedoch neue Möglichkeiten der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen bietet. Als Basis für Kooperationen wurden hierbei wohnungspolitische Handlungskonzepte unter frühzeitiger Einbindung der Wohnungsmarktakeure herausgestellt. Kommunen sehen in Wohnungsgenossenschaften eine wichtige Rolle als „sozialen Wohnraumgeber“. Wohnungsgenossenschaften verfolgen zunehmend das Ziel – vor dem Hintergrund ihrer Mitgliederförderung – bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommens- und Altersgruppen zur Verfügung zu stellen. Hierzu zählen auch Haushalte oberhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumversorgung. Beispiele unterschiedlicher Städte, darunter z. B. Lübeck und Flensburg zeigen, dass das gewünschte stärkere Engagement der Wohnungsgenossenschaften

im öffentlich geförderten Segment u. a. über flexible Kooperationsvereinbarungen geregelt werden kann – insofern das Prinzip von Leistung und Gegenleistung beachtet wird und insbesondere kleine Genossenschaften nicht überfordert werden. Im für z. B. wachsende Städte wichtigen Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus beziehen sich Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen häufig auf die Belegung entsprechender Wohnungen. Eine große Zahl an Städten verzichtet inzwischen auf ihr direktes Besetzungsrecht und nimmt die Belegung in Absprache mit den Wohnungseigentümern vor.¹¹ Unterstützung benötigen Wohnungsgenossenschaften – so ein weiteres Ergebnis der bisherigen Diskussion – insbesondere beim Zugang zu Grundstücken für den Wohnungsneubau. Gegenüber anderen Wohnungsmarktakteuren fällt es Genossenschaften oftmals schwerer, einen wettbewerbsfähigen Preis zu zahlen.

Die Möglichkeiten der Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und weiteren Akteuren sind somit kein neues Thema – allerdings haben sich in den vergangenen Jahren sowohl die Herausforderungen für Wohnungsgenossenschaften als auch die Themen der Kooperationen verändert. Wohnungsgenossenschaften bewegen sich – ähnlich wie andere Wohnungsunternehmen – auf unterschiedlichen Wohnungsmärkten mit differenzierten Herausforderungen. Somit unterscheiden sich Wohnungsgenossenschaften von anderen Wohnungsunternehmen weniger in den gestellten Anforderungen, sondern durch die Rechtsform, die eine stärkere Einbeziehung und Mitbestimmung der Mitglieder ermöglicht. Während in den letzten Jahren insbesondere die Leerstandsbewältigung auf entspannten Wohnungsmärkten, Aufgaben des Stadtumbaus, Anforderungen an die Quartiersentwicklung und die Bedürfnisse älterer Mitglieder im Vordergrund des Austausches und der Kooperation standen, haben sich die Handlungsfelder und Aufgaben der Genossenschaften und damit auch Themen der Kooperationen verändert. Zahlreiche aktuelle Herausforderungen, darunter die Anforderungen im Zusammenhang mit der Energiewende, prägen die Wohnungsmärkte. Seit dem Sommer 2015 hat sich darüber hinaus die Zuwanderung aus Krisengebieten signifikant erhöht. So viele Menschen wie nie zuvor erreichen Deutschland und bitten hier um Asyl. Neben der Erstversorgung spielt die Unterbringung eine große Rolle – sowohl akut als auch dauerhaft bei einem Verbleib in Deutschland. Neben den Kommunen kommt den Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in diesem Kontext eine wichtige Rolle zu. Eingebettet ist dies auch in die aktuelle Diskussion um die Schaf-

fung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums, insbesondere in den dynamischen und stark wachsenden Regionen Deutschlands.

Ein vielfach diskutiertes Thema ist die Grundstücks- und Liegenschaftspolitik als eine der wesentlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau. Auf wachsenden und angespannten Wohnungsmärkten, die im Fokus der Studie stehen, spielt auch der Wohnungsneubau durch Wohnungsgenossenschaften eine wichtige Rolle. Dies besonders vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um wohnungspolitische Instrumente, die eine vermehrte Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Beispiel Quotierung auf städtischen Neubauflächen) und eine „gerechtere“ Verteilung der knappen Ressource Boden (Beispiel Konzeptvergaben) forcieren. Beim Neubau in angespannten Wohnungsmärkten existieren nach Experteneinschätzung bislang wenige Kooperationsformen zwischen Wohnungsgenossenschaften und weiteren Akteuren.

Die Praxis zeigt, dass etablierte Kooperationen bei verschiedenen Themen bestehen – sich die Handlungsfelder und deren Gewichtung sowie die Rahmenbedingungen jedoch verändert haben. Im Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“ wurden die wesentlichen und relevanten Forschungserkenntnisse gebündelt. Fallstudien zu verschiedenen Handlungsfeldern von Wohnungsgenossenschaften wurden analysiert und aufbereitet.

Der Dialog zwischen den Akteuren wurde im Rahmen von Fachveranstaltungen begleitet und unterstützt. Im Mittelpunkt stand hierbei die Frage, worin Verbesserungsmöglichkeiten in der Kooperation von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen bestehen. Gute Beispiele aus der Praxis, die Gegenstand der Fallstudien waren, liefern darüber hinaus Hinweise und Anregungen zur Nachahmung. Sie zeigen die Potenziale der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen auf.

1.2 Aufgaben und Ziele der Untersuchung

Gemeinsam mit Bund, Ländern, Kommunen und Verbänden hat das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit Empfehlungen zur Bewältigung aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen erarbeitet. Auch das genossenschaftliche Wohnen spielt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle. Das Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“ im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen soll die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften als starke Partner für das (bezahlbare) Wohnen sowie bislang unerschlossene Potenziale herausarbeiten. Die Untersuchung von zehn Fallbeispielen dient dem Ziel, unterschiedliche Kooperations-themen, -formen und -verbindlichkeiten zu untersuchen und nachahmenswerte Ansätze und Strategien zu identifizieren. Hierbei wurde insbesondere der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften in Bezug auf bezahlbares Wohnen und Bauen berücksichtigt. Insgesamt soll mithilfe der Studie aufgezeigt werden, welche Potenziale in der Kooperation von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen liegen und worin es weiteren Unterstützungsbedarf gibt, um diese Kooperationspotenziale vollständig entfalten zu können. Die innerhalb der Fallbeispiele gewählten Handlungsansätze und Strategien der Wohnungsgenossenschaften und Kommunen werden vor dem Hintergrund der Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen bewertet. Hieran anknüpfend werden Handlungsempfehlungen, die sich an die Länder, die Kommunen und die Wohnungsgenossenschaften richten, formuliert.

Innerhalb des Forschungsprojekts waren die folgenden Fragen forschungsleitend:

- Wie sehen konkrete Kooperationsmodelle in der Praxis aus?
- Welche Möglichkeiten haben die Kommunen zur Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften?
- Welche Instrumente existieren, um Flächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung zu stellen und Wohnungsgenossenschaften bessere Beteiligungsmöglichkeiten zu geben und wo werden diese angewendet?
- Welche Bedeutung hat die Wohnraumförderung der Länder für den Neubau von Wohnungen?

Zusammenfassend standen somit **zwei Querschnittsthemen** im Fokus der Studie:

Untersucht wurden die Rahmenbedingungen für neue **Kooperationen** zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen, die von der Grundstücksverfügbarkeit für Wohnungsneubau, dem lokalen Investitionsklima, der Liegenschaftspolitik und den Rahmenbedingungen der sozialen Wohnraumförderung beeinflusst werden. Darüber hinaus stand die Einbettung und Bewertung der Fallbeispiele vor dem Hintergrund der Empfehlungen des **Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen** im Vordergrund. Fragestellungen, die für den Bündnisprozess relevant waren, wurden daher im Rahmen des Forschungsprojekts aufgegriffen. Zu diesen gehörten:

- Welche Themen und Herausforderungen sind im Rahmen der Kooperationen von besonderer Relevanz, insbesondere im Hinblick auf die Thematik „bezahlbares Wohnen“?
- Wie sieht eine Einbindung der Wohnungsgenossenschaften in die lokale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik konkret aus?
- Welche Ergebnisse aus der Fallstudienanalyse liefern empirische Ergebnisse mit Bezug zu und Relevanz für die Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen?
- Wie sehen – im Rahmen von Kooperationen oder allgemein – gute Rahmenbedingungen für die Arbeit der Wohnungsgenossenschaften aus, damit sie ihre Leistungspotenziale entfalten können?

1.3 Arbeitsschritte und Methoden

Zu Beginn der Untersuchung erfolgten zunächst eine **sekundäranalytische Auswertung des wissenschaftlichen Diskurses** und eine Zusammenführung der Erkenntnisse. Herangezogen wurde relevante Literatur, in der wichtige Informationen zu den Aktivitäten der Wohnungsgenossenschaften in den Handlungsfeldern „Neubau und Quartierszusammenhänge“, „Zielgruppen“ und „Soziale Fragen des Wohnens“ zusammengetragen wurden und die sich insbesondere mit Kooperationen von Wohnungsgenossenschaften mit Kommunen sowie dem Beitrag der Wohnungsgenossenschaften zum bezahlbaren Wohnen und Bauen beschäftigen. Zur Konkretisierung der Forschungsfragen und vertiefenden Evaluation besonders relevanter Fragestellungen wurden zu Anfang des Forschungsprojekts **Expertengespräche mit Vertretern von Wohnungsgenossenschaften, Kommunen, Verbänden und Wissenschaftlern** durchgeführt. Zielsetzung der Expertengespräche war es, Erkenntnisse zu den Veränderungen von wesentlichen Handlungsfeldern bzw. Herausforderungen von Wohnungsgenossenschaften zu gewinnen und erste Hinweise auf den Stellenwert von Wohnungsgenossenschaften in einer Kooperation mit Städten und Gemeinden zu sammeln.

Im Mittelpunkt des Forschungsprojekts stand die **Untersuchung von Fallstudien**. Unter Berücksichtigung einer weitgehenden Konzentration auf Wachstumsstädte, der regionalen Verteilung innerhalb von Deutschland, der Relevanz für das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ wurden zehn Fallbeispiele ausgewählt, die einer eingehenden qualitativen Analyse unterzogen wurden. Hierzu zählte, in leitfadengestützten Expertengesprächen mit Vertretern der Wohnungsgenossenschaften und der Kommunen und im Rahmen von Ortsbegehungen Informationen zu den unterschiedlichen Projekten zu erheben. Zielsetzung der Fallbeispielanalyse war nicht die alleinige Betrachtung der Einzelbeispiele, sondern insbesondere die Einbettung in die lokalen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik. In diesem Zuge wurden wohnungspolitische Instrumente untersucht, die in den Kommunen angewendet werden und für Wohnungsgenossenschaften relevant bzw. bedeutend sind. Darüber hinaus wurde der Frage nachgegangen, welche Rolle die jeweiligen Wohnungsgenossenschaften in den untersuchten Städten einnehmen – z. B. hinsichtlich der Neubauaktivität und der Einbindung in Stadtentwicklungsprozesse. Des Weiteren standen übergeordnete und für die jeweiligen Projekte relevante Kooperations-

formen und -themen zwischen den Wohnungsgenossenschaften, Kommunen und weiteren beteiligten Akteuren im Vordergrund.

InWIS wurde bei der Projektdurchführung von wohnungswirtschaftlichen und genossenschaftlichen Verbänden und Vereinen unterstützt (GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., VdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen sowie Wohnen in Genossenschaften e. V.). Zudem standen das Bündnis für Wohnen NRW und wissenschaftliche Berater (Prof. Dr. Keßler, EBZ Bochum, Prof. Dr. Rolf G. Heinze, Ruhr-Universität Bochum und Prof. Dr. Schulz-Nieswandt, Universität zu Köln) zum Erfahrungsaustausch bereit. Von wissenschaftlicher Seite wurde das InWIS durch das Seminar für Genossenschaftswesen der Universität zu Köln unterstützt. Gebündelt wurde die Expertise in Form eines Beirates, der das Forschungsprojekt wissenschaftlich über die Laufzeit begleitete. Der Beirat setzte sich aus den folgenden Vertretern zusammen:

- Dr. Sonja Borchard (Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Abteilung IV Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung)
- Ingeborg Esser (Hauptgeschäftsführerin GdW Bundesverband deutscher Immobilien- und Wohnungsunternehmen)
- Franz-Bernd Große-Wilde (Vorstandsvorsitzender Verein Wohnen in Genossenschaften e.V., Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG Dortmund)
- Prof. Dr. Rolf G. Heinze (Ruhr-Universität Bochum, Lehrstuhlinhaber Allgemeine Soziologie, Arbeit und Wirtschaft)
- Monika Kegel (Referentin für Genossenschaftsrecht und Genossenschaftswesen, GdW Bundesverband deutscher Immobilien- und Wohnungsunternehmen)
- Prof. Dr. Jürgen Keßler (EBZ Business School GmbH, Stiftungsprofessur für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfwesen)
- Sigrid Koeppinghoff (Abteilungsleiterin Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen)
- Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland-Westfalen)

- Prof. Dr. Franz Schulz-Nieswandt (Professur für Sozialpolitik und Methoden der qualitativen Sozialforschung im Institut für Soziologie und Sozialpsychologie (ISS) sowie des Seminars für Genossenschaften an der Universität zu Köln)

Zur Diskussion der Zwischenergebnisse des Forschungsprojekts fand am 11. Mai 2015 ein **Workshop unter Beteiligung von Vertretern des Bundes, von Wohnungsgenossenschaften, Kommunen und Verbänden** in Bochum statt. Der Workshop hatte eine Screening-Funktion, da die Schwerpunktthemen des Forschungsprojekts vorgestellt und reflektiert, Erfahrungen aus der Praxis gesammelt und verschiedene Strategien von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen diskutiert wurden. Gemeinsam mit den Teilnehmern wurden die Potenziale von Wohnungsgenossenschaften in den verschiedenen Handlungsfel-

dern des bundesweiten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen analysiert und dabei aufgezeigt, wie und unter welchen Rahmenbedingungen Kooperationen besonders erfolgreich ausgestaltet werden können. Abgeschlossen wurde das Forschungsprojekt am 23. Juni 2016 mit einer **Fachveranstaltung** in Berlin. Im Rahmen der Fachveranstaltung wurden die zentralen Ergebnisse vorgestellt und mit Vertretern der einzelnen Fallbeispiele diskutiert. Die Veranstaltung richtete sich sowohl an Wohnungsgenossenschaften, Kommunen, Länder und Verbände, als auch an alle Personen und Institutionen, die sich mit dem Thema der Sicherung bezahlbaren Wohnraums beschäftigen. Die Veranstaltung¹² zeigte auf, welche Möglichkeiten und Chancen sich für die beteiligten Institutionen bieten, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in der Stadt sichern und ausbauen zu können.

³ Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz – GenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006, zuletzt geändert am 15.7.2013; § 1.

⁴ Heinze, Rolf G.: Renaissance der Wohn- und Sozialgenossenschaften? In: ZIWP 2 (2014), H. 2, S. 17-24.

⁵ Ebda.

⁶ Ebda.

⁷ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBS) (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften Potenziale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Kurzfassung. – Berlin 2004

⁸ CDU Deutschlands, CSU-Landesleitung; SPD: Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 18. Legislaturperiode. –Berlin 2013.

⁹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Kernempfehlungen und Maßnahmen. – Berlin 2015a.

¹⁰ Das Projekt wurde im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) durchgeführt und beauftragt durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie das ehemalige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

¹¹ Kegel, Monika; Kort-Weiher, Gesine: Wohnungsgenossenschaften und Kommunen im Dialog: Kooperationen. Die Wohnungswirtschaft 67 (2014), H. 8, S. 60-63

¹² Dokumentation der Abschlussveranstaltung online abrufbar unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Aktuell/Veranstaltungen/Dokumentation/2016-abschlussveranstaltung-wohnungsgenossenschaften.html>

2 Wohnungsgenossenschaften und ihre Strukturen

Wohnungsgenossenschaften stellen in der Wohnungswirtschaft eine besondere Rechtsform der Wohnungsunternehmen dar. Mit ihren Unternehmenscharakteristika Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung weisen Wohnungsgenossenschaften einen besonders sozialen Charakter auf. Aufgrund des Identitätsprinzips schließen sich in Wohnungsgenossenschaften Menschen mit einer identischen Interessenslage zusammen, um durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder bzw. deren sozialen oder kulturellen Belange zu fördern. Angesichts der höheren Krisenanfälligkeit anderer Unternehmensformen sowie damit einhergehender Steuerungsdefizite und sozialer Risiken, gewinnen diese Grundwerte wieder zunehmend an Aktualität und steigern die Attraktivität des Genossenschaftswesens.

2.1. Hintergrund des Genossenschaftsgedankens und Bedeutung des bezahlbaren Wohnraums für Wohnungsgenossenschaften

Die Anfänge des Genossenschaftswesens gehen bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts zurück und entstanden aufgrund der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen, welche aus der Industrialisierung in Deutschland hervorgingen. Zu dieser Zeit gerieten Bauern und kleinere Handwerksbetriebe in finanzielle Notlagen, ausgelöst durch die negativen Auswirkungen der Bauernbefreiung und der Einführung der Gewerbefreiheit. Im Jahr 1847 wurde durch Friedrich Wilhelm Raiffeisen der erste Hilfsverein zur Unterstützung der ländlichen Bevölkerung gegründet, gefolgt vom „Heddesdorfer Darlehnskassenverein“, der als erste Genossenschaft gilt. Zeitgleich wurde durch Hermann Schulze-Delitzsch eine Hilfsaktion für in Not geratene Handwerker entwickelt, die auf den Grundsätzen Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung beruhte.¹³

Ebenfalls Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden auch die ersten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Ausgelöst durch die Industrialisierung wuchsen die Zahl der Einwohner und der hierdurch entstehende Wohnungsbedarf in den Städten stark an. In diesem Zusammenhang ent-

wickelte sich die Idee, gemeinsam in der Gruppe die Wohnsituation in den Städten zu verbessern. Die erste Wohnungsgenossenschaft, die „Häuserbau-Genossenschaft zu Hamburg“ wurde im Jahr 1862 von Schiffszimmerern gegründet, gefolgt von dem „Flensburger Arbeiter-Bauverein“ und dem „Spar- und Bauverein“ in Hannover.¹⁴ Basierend auf dem Zusammenspiel aus Sparen, Bauen und Wohnen entwickelten die Mitglieder Konzepte, die auf ihre spezielle Wohn- und Lebenssituation zugeschnitten waren. Die Entscheidungen werden dabei ausschließlich von den Genossenschaftsmitgliedern getroffen und so zeichneten bereits die ersten Genossenschaften Ideale wie Gemeinschaftlichkeit, Solidarität und Selbstverantwortung aus. Die genossenschaftlichen Grundprinzipien führen auf diese Weise dazu, dass die Mitglieder von Genossenschaften gegenüber Mietern auf dem freien Wohnungsmarkt dauerhaft wirtschaftliche, soziale und demokratische Vorteile gewinnen. Die ursprünglichen Ziele einer Versorgung der Mitglieder mit qualitativ hochwertigen Wohnungen zu bezahlbaren Preisen waren also bereits im 19. Jahrhundert ein wesentliches Kennzeichen der Genossenschaften.¹⁵

Eng mit der Gründung von Wohnungsgenossenschaften ist die Geschichte der Wohnungsgemeinnützigkeit verbunden. Bereits im Jahr 1899 gab es 384 gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Deutschland, hierunter befanden sich 289 Genossenschaften. Mit dem Wohngemeinnützigkeitsgesetz aus dem Jahr 1940 wurden die selbst auferlegten Verpflichtungen zur Norm. Die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen war von diesem Zeitpunkt an genau geregelt. Über viele Jahre hinweg war die Unterstützung der Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit politischer und gesellschaftlicher Konsens. Im Rahmen des Steuerreformgesetzes wurde jedoch die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes zum 31.12.1989 beschlossen. Allerdings spielt noch bis heute die Idee der (freiwilligen) Gemeinnützigkeit in den Geschäftsmodellen vieler Unternehmen eine Rolle und ein großer Teil der Wohnungsgenossenschaften ist auch nach Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit heute nach wie vor körperschaftssteuerbefreit.¹⁶

Seit der Gründung der ersten Genossenschaften gab es immer wieder Gründungswellen, die in der Regel als Reaktion auf eine unzureichende Wohnraumversorgung entstanden. Nach den

Weltkriegen bestand der Förderzweck der Genossenschaften in der schnellen Bereitstellung von ausreichend Wohnraum zu günstigen Preisen, um der großen Wohnungsnot entgegenzuwirken. In der sog. Hauszinssteuerära nach dem 1. Weltkrieg schufen die Genossenschaften gemeinsam mit den kommunalen Unternehmen und anderen gemeinnützigen Unternehmen umfangreiche Bestände im Siedlungsbau „Kleinwohnungsbau“, die einen entscheidenden Beitrag zur Versorgung mit guten und preiswerten Wohnungen leisteten. Teilweise waren die Bauweise und die erzielte Wohnqualität eher gering, teilweise gelangen hochwertige Wohnsiedlungen, die auch heute noch mit zu den Vorbildern für preiswerten und guten Wohnungsbau gehören. Insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg haben die Genossenschaften eine große Aufbauleistung erbracht und zu dieser Zeit ebenfalls die größten Zuwächse an Neu-Mitgliedern erlebt. Aufgrund dessen bestehen am heutigen Wohnungsmarkt sowohl Bestandsgenossenschaften mit einer langen Tradition, als auch jüngere Wohnungsgenossenschaften, welche häufig Nischen im Wohnungsmarkt ausfüllen. Diese Entwicklungen stellen die Genossenschaften heute vor besondere Herausforderungen. Viele Bestandsgenossenschaften müssen ihren langjährigen Gebäudebestand modernisieren und gleichzeitig die Bedürfnisse der älter werdenden Genossenschaftsmitglieder berücksichtigen. Die jungen Genossenschaften müssen sich am Wohnungsmarkt etablieren und neue Geschäftsfelder sowie Zielgruppen erschließen und sind dabei häufig bereit, innovative Wohnprojekte auszuprobieren und neue Wege im Rahmen der Wohnraumversorgung zu gehen.¹⁷

Die Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft erhalten mit Eintritt in die Wohnungsgenossenschaft ein – nicht an eine bestimmte Wohnung gebundenes – Dauernutzungs- bzw. unbefristetes, lebenslanges Wohnrecht, weshalb die Bindung der Mitglieder innerhalb einer Wohnungsgenossenschaft besonders hoch ist. Viele Genossenschaften sehen sich daher in der Verantwortung, im Rahmen ihrer Möglichkeiten ein größeres Angebot an altersgerechten Wohnungen vorzuhalten und die älteren Genossenschaftsmitglieder nicht nur mit bezahlbarem, sondern auch mit möglichst barrierefreien/-armen Wohnungen zu versorgen. Aber nicht nur die zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung hat sich im Laufe der Zeit verändert und eine besondere Bedeutung erhalten. Die Genossenschaften suchen nach weiteren Möglichkeiten, um attraktiven Wohnraum für die Mitglieder bereitzustellen. Zur Entwicklung ihrer Bestände betrachten viele Genossenschaften nicht nur ihre einzelnen Objekte, sondern das

jeweilige Quartier. Die Wohnqualität und -attraktivität steht in einem engen Verhältnis zwischen Wohnung sowie Wohnumfeld. So setzen Genossenschaften gemeinschaftliche Maßnahmen im Quartier um, zum Beispiel Nachbarschaftstreffs, Kindergärten oder Versorgungseinrichtungen. Des Weiteren beteiligen sich Genossenschaften an der Entwicklung der Stadtteile im Rahmen von Förderprogrammen, beispielsweise dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ zur baulichen und sozialen Aufwertung von Stadtquartieren oder sie beteiligen sich an Quartiersentwicklungsprozessen. Darüber hinaus sind Wohnungsgenossenschaften oft ein sozialer Wohnraumgeber, da viele Genossenschaften preisgünstige Mietwohnungen in den Städten anbieten und so Haushalte mit Marktzugangsproblemen mit Wohnraum versorgen. Die Tätigkeitsfelder der Genossenschaften erfahren ebenfalls eine stetige Weiterentwicklung. Aufgrund der gelebten Gemeinschaftlichkeit und der sozialen Orientierung auf die Bedürfnisse der Mitglieder, stellt die Genossenschaft eine geeignete Unternehmensform für gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnprojekte dar. Neben solchen Wohnprojekten erschließen Genossenschaften weitere Unternehmensfelder, zum Beispiel hochwertige Wohnungen an exponierten Standorten.¹⁸

Tabelle 1:
Durchschnittliche Nutzungsentgelte bei
Wohnungsgenossenschaften

Jahr	Netto-Kaltemiete/m ² bei Wohnungsgenossenschaften in Deutschland
2003	4,17
2004	4,30
2005	4,35
2006	4,43
2007	4,52
2008	4,57
2009	4,64
2010	4,73
2011	4,81
2012	4,91
2013	4,98
2014	5,08

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH auf Grundlage des GdW

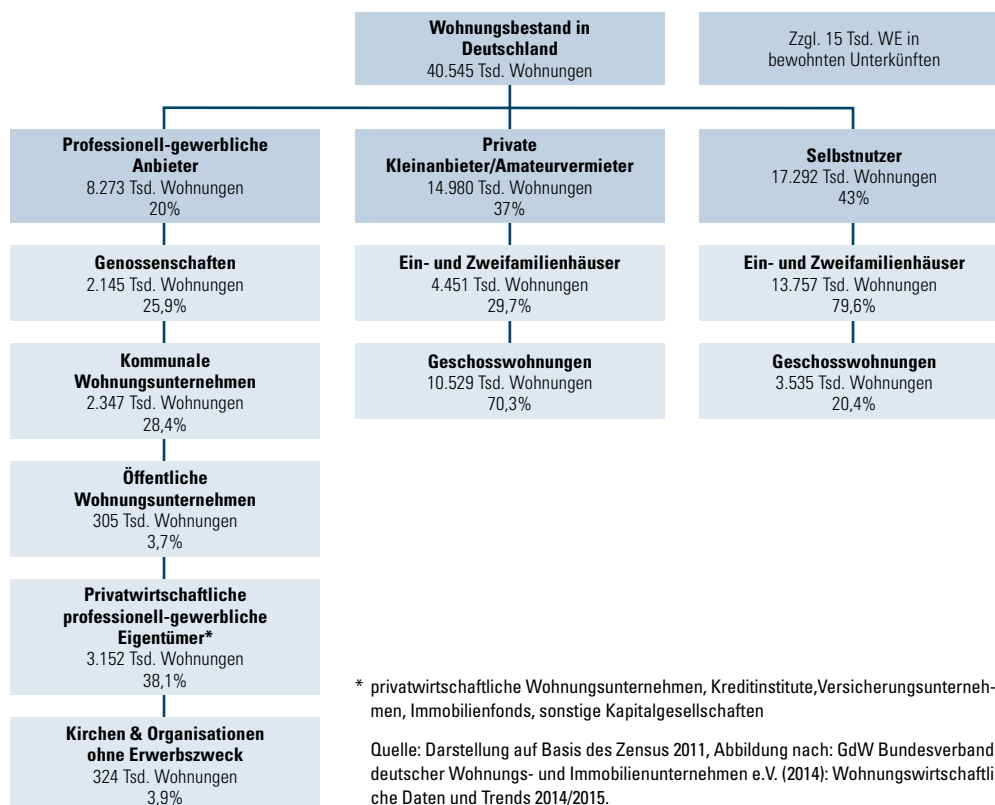
Aufgrund des sozialen Charakters und dem grundlegenden Ziel der adäquaten Förderung der Mitglieder, werden Gewinne des Unternehmens zumeist wieder zur Förderung der Mitglieder ein-

gesetzt. Sie werden zum Beispiel in Pflege und Modernisierung der Gebäude sowie in die Aufwertung des Wohnumfelds investiert, so dass die Mitglieder wieder von den Maßnahmen profitieren. Ein wichtiger Grundsatz ist dabei, dass die Mieten (bei Wohnungsgenossenschaften als Nutzungsentgelte bezeichnet) für die Genossenschaftsmitglieder günstig sein sollen und in der Regel unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Auf diese Weise leisten Wohnungsgenossenschaften einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen, in dem die Genossenschaften Wohnungen im preisgünstigen Segment errichten und langfristig sichern. Auch wenn sich die Wohnungsgenossenschaften weiterentwickeln und neue Geschäftsfelder und Unternehmensbereiche erschließen, bleibt der soziale Charakter, die Förderung der Mitglieder und eine Bereitstellung von preiswertem Wohnraum erhalten und spiegelt den Ursprungsgedanken der ersten Genossenschaften wider.¹⁹ Insgesamt leisten Wohnungsgenossenschaften in den Städten Deutschlands durch günstige Mieten (s. nachstehende Tabelle), ihre lokale Verankerung, die in langfristigen Strategien zum Umgang mit dem Bestand münden, und durch das lebenslange Dauernutzungsrecht einen wichtigen Beitrag zum langfristigen, bezahlbaren Wohnen.

2.2 Wohnungsgenossenschaften als Akteure auf den Wohnungsmärkten

Mit der Leitidee des genossenschaftlichen Gedankens „Was der Einzelne nicht vermag, das vermögen viele“²⁰ haben sich Wohnungsgenossenschaften in dem mehr als 150-jährigen Bestehen zu einem wichtigen und bedeutenden Wohnungsanbieter entwickelt. Die Qualitätsmerkmale des genossenschaftlichen Wohnens, welche im späteren Verlauf näher erläutert werden, behaupten sich zunehmend. „Wohnungsgenossenschaften handeln sozial verantwortlich, repräsentieren bürgerschaftliches Engagement und rationale Betriebswirtschaft (...). Bei ihnen werden die unternehmerischen Entscheidungen nicht unter Renditevorgaben, sondern mit Blick auf die optimale Leistungserstellung für die Mitglieder getroffen“²¹. Dementsprechend können Kommunen Vorteile daraus ziehen, wenn Genossenschaften als tragende Säulen – nicht nur bezüglich der Wohnungsversorgung, sondern auch im Gemeinwesen – aktiv sind.²²

Abbildung 1:
Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt



Mit mehr als zwei Millionen Wohnungen halten Wohnungsgenossenschaften rund zehn Prozent des Mietwohnungsbestandes in Deutschland (vgl. Abbildung 1) und sichern dadurch für mehr als fünf Millionen Menschen in den Haushalten der 2,8 Millionen Mitglieder bezahlbares Wohnen.

Die Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften unterscheidet sich in den einzelnen Kommunen in Deutschland z. T. jedoch deutlich. Aufschluss hierüber gibt die folgende Tabelle, in der die Marktanteile der Wohnungsanbieter in den 20 größten Städten Deutschlands dargestellt sind. Hier-

bei sticht deutlich Dresden mit einem Anteil von Wohnungen im Besitz von Wohnungsgenossenschaften von über 20 Prozent hervor, gefolgt von Hamburg. Demgegenüber entfällt z. B. in München ein nur geringer Anteil von rd. vier Prozent auf den Marktteilnehmer Wohnungsgenossenschaft – doppelt so hoch ist demgegenüber der Anteil an Wohnungen in Besitz des kommunalen Wohnungsunternehmens. Dieses hat in Hamburg mit 14 Prozent Marktanteil eine zentrale Bedeutung. Ähnlich hoch ist der Anteil an Wohnungen der kommunalen Unternehmen in Frankfurt am Main.

Tabelle 2:
Marktanteile Wohnungseigentümer in den 20 größten Städten Deutschlands

Marktanteile Wohnungseigentümer in den 20 größten Städten Deutschlands				
Stadt	Einwohner	Anteil Wohnungen Genossenschaften (in %)	Anteil Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen (in %)	Anteil sonstige Eigentümer (in %)
Berlin	3.375.222	9,8	15,5*	74,7
Hamburg	1.734.272	14,1	13,9	71,9
München	1.388.308	4,1	7,9	88,0
Köln	1.024.373	6,0	7,8	86,2
Frankfurt a. M.	687.775	3,7	14,3	82,0
Stuttgart	597.939	7,6	6,6	85,8
Düsseldorf	593.682	5,8	2,8	91,4
Dortmund	572.087	5,8	5,2*	89,0
Essen	566.862	4,9	6,3	88,8
Bremen	546.451	3,4	10,1	86,5
Dresden	525.105	20,5	0,2	79,3
Leipzig	520.838	7,9	8,5	83,6
Hannover	514.137	10,4	5,9	83,7
Nürnberg	495.121	6,5	7,0	86,5
Duisburg	486.816	5,4	6,1	88,5
Bochum	362.213	5,6	0,3	94,1
Wuppertal	342.885	4,8	2,4	92,8
Bielefeld	328.314	5,2	7,2	87,6
Bonn	309.869	1,0	4,0	95,0
Münster	296.599	1,8	3,9	94,3

Quelle: Zensus 2011, InWIS Forschung & Beratung GmbH (die mit einem * gekennzeichneten Angaben wurden auf Grundlage der Angaben der Wohnungsunternehmen auf ihren Homepages/Geschäftsberichten angepasst)

Von Interesse ist ebenfalls, welche Marktanteile die Wohnungsgenossenschaften in den betrachteten Fallbeispielen haben, da unter Zugrundelegung des mietpreisstabilisierenden Einflusses ein höherer Marktanteil auf eine stärkere preisdämpfende Wirkung schließen lässt – die folgen-

de Tabelle zeigt demnach eben diese Marktanteile in den Fallstudienstädten. Hervorhebenswert ist zunächst die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften und der kommunalen Wohnungsunternehmen in der Stadt Halle (Saale). Diese beiden Eigentümergruppen stellen auf dem eher

entspannten Wohnungsmarkt der Stadt Halle über 40 Prozent des Gesamtwohnungsbestands und sind daher wichtiger Akteur auf dem Wohnungsmarkt und in der Stadtentwicklung. Demgegenüber steht z. B. die Stadt München, deren Wohnungsgenossenschaften weniger als fünf Prozent des Gesamtwohnungsbestands bewirtschaften. Trotz des vergleichsweise geringen Anteils am Markt haben Wohnungsgenossenschaften hier jedoch eine hohe Bedeutung für die kommunale Wohnungspolitik, wenngleich das kommunale Wohnungsunternehmen mit knapp acht Prozent eine quantitativ höhere Bedeutung aufweist. In Hamburg befindet sich ein hoher Anteil des Gesamtbestands in der Hand des kommunalen Unternehmens SAGA, die Wohnungsgenossenschaften bewirtschaften zusammen jedoch einen ebenso hohen Anteil des Gesamtwohnungsbestands

(14,1 Prozent). In Dortmund haben das kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften quantitativ eine ähnliche Bedeutung.

Während die Anzahl an Neugründungen in den vergangenen drei Jahrzehnten eher rückläufig war, zeigt sich seit den letzten Jahren wieder eine Zunahme bei den Wohnungsgenossenschaften. Dieser Trend scheint sich nun zu stabilisieren, so dass sich ein zunehmendes Interesse an Genossenschaften und somit in den Grundsätzen der Selbstverwaltung und Selbsthilfe gründenden Wirtschaftens weiter etabliert.²³ Mit der nun wieder ansteigenden Neubautätigkeit der Wohnungsgenossenschaften bestehen zudem Chancen, auch den Marktanteil zu stabilisieren und ggfs. zu erhöhen.

Tabelle 3:
Marktanteile Wohnungseigentümer in den Fallstudienstädten

Marktanteile der Wohnungseigentümer am Gesamtwohnungsbestand				
Stadt	Einwohner	Anteil Wohnungen Genossenschaften (in Prozent)	Anteil Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen (in Prozent)	Anteil sonstige Eigentümer (in Prozent)
Berlin	3.375.222	9,8	15,5*	74,7
Hamburg	1.734.272	14,1	13,9	71,9
München	1.388.308	4,1	7,9	88,0
Köln	1.024.373	6,0	7,8	86,2
Stuttgart	597.939	7,6	6,6	85,8
Dortmund	572.087	5,8	5,2*	89,0
Halle (Saale)	231.440	24,0	20,4	55,6
Lübeck	214.420	8,1	7,4	84,5
Potsdam	164.042	18,8	20,1	61,1
Trier	105.675	4,9	1,1	94,0

Quelle: Zensus 2011, InWIS Forschung & Beratung GmbH (die mit einem * gekennzeichneten Angaben wurden auf Grundlage der Angaben der Wohnungsunternehmen auf ihren Homepages/Geschäftsberichten angepasst)

2.3 Rechtliche Grundprinzipien und genossenschaftliche Organisationsstrukturen

Die Rechtsform der Genossenschaft verknüpft die Vorteile des Wohnens zur Miete mit denen des eigengenutzten Wohneigentums. Die Vorteile der Mitglieder umfassen unter anderem ein lebenslanges Nutzungs- und Wohnrecht in der Genossenschaft, geringeren finanziellen Einsatz und den Erhalt individueller Mobilität. Das Wohnen in Genossenschaften verbindet also die Fle-

xibilität eines Mietverhältnisses mit der Sicherheit von Wohneigentum. Es wird demnach oft als dritter Weg zwischen Eigentum und Miete beschrieben.²⁴ Die Prinzipien, welche die Struktur, das Wesen und das Verhalten des Managements in Wohnungsgenossenschaften beschreiben, sind von besonderem Interesse. Erstere wird vorwiegend durch die Rahmenbedingungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) beziehungsweise die Satzung bestimmt. Das Prinzip der Doppelnatur legt dar, dass eine Genossenschaft sowohl aus einem Geschäftsbetrieb, als auch aus einer Personenvereinigung besteht, dieser ist somit

parallel Träger dieses Geschäftsbetriebes.²⁵ Daran anknüpfend legt das Identitätsprinzip dar, dass die Träger des Geschäftsbetriebes gleichzeitig Leistungsabnehmer sind. Dementsprechend sind in Wohnungsgenossenschaften Bewohner nicht nur reine „Kunden“, sondern auch Miteigentümer am Gesamtbestand. Der Vorteil ist zusätzlich, dass es keine Konflikte bei der Interessensabwägung von Investor und Kunde gibt, da keine Zweiteilung vorherrscht. Nutzerfremde Kapitalinteressen werden deswegen ausgeschlossen und das investierte Kapital des Kunden in genossenschaftliche Bestände übertragen.²⁶

Das Identitätsprinzip hat sich in den letzten Jahren verändert. Früher bestand ein reines Mitgliedergeschäft, d.h. nur die Mitglieder durften die Wohnungen nutzen. Aktuell wird dies auch Nichtmitgliedern gewährt, unter der Voraussetzung, dass dies zusätzliches Erfolgspotenzial schafft. Erfolgspotenzial liegt beispielsweise vor bei Erhöhung des Geschäftsbetriebes, wenn dadurch Leerstand vermieden wird, als auch wenn die allgemeine Stellung auf dem Wohnungsmarkt verbessert wird. Dieser Schritt weg vom reinen Mitgliedergeschäft ist dabei nur Mittel zum (Förder-) Zweck.²⁷ Hieraus erklärt sich auch das absolute Wesensprinzip und Unternehmensziel von Genossenschaften: Dies ist der Aspekt der Mitgliederförderung, welche die Genossenschaft von anderen Kooperationsformen unterscheidet. Durch ein kooperatives Geschäftsprinzip sollen die Mitglieder vor allem wirtschaftlich gefördert werden. Folglich ist nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Förderung der Mitglieder Unternehmenszweck. Dieser wurde in den vergangenen Jahren stets erweitert. So enthielt bis zur Genossenschaftsrechtsnovelle 2006 der § 1 GenG ausschließlich die Förderung der Wirtschaft oder des Erwerbs der Mitglieder. Durch die Novelle wurde diese Förderung um kulturelle und soziale Aspekte ausgeweitet und beinhaltet beispielsweise die Förderung menschlicher Lebensführung der Mitglieder, z. B. Geselligkeit und Unterhaltung.²⁸ Des Weiteren wird die Rechtsform der Genossenschaft durch ihre Strukturprinzipien bestimmt, wonach ein selbstständiges und eigenverantwortliches Handeln – also sich selbst helfen – ein wichtiger Aspekt des genossenschaftlichen Handelns ist. Dies wird unter anderem durch die Eigenleistung der Mitglieder sowie die häufig aktive Nachbarschaftshilfe deutlich. Das Prinzip kann je nach Alter der Genossenschaft unterschiedliche Ausprägungen vorweisen. Bei neu gegründeten Genossenschaften beteiligen sich die Mitglieder häufig an der Instandhaltung und Bewirtschaftung der Genossenschaftswohnungen, mit dem Ziel Kosteneinsparungen zu erlangen. In älteren

Wohnungsgenossenschaften kommt die Selbsthilfe beispielsweise durch selbst organisierte Mitgliederfeste und/oder nachbarschaftliche Aktivitäten zum Ausdruck. Die zahlreichen gemeinnützigen Vereine der Wohnungsgenossenschaften, welche ein breites Angebot an Nachbarschaftsaktivitäten sowie gleichzeitig Unterstützung bei bereits bestehenden nachbarschaftlichen Aktivitäten anbieten, verdeutlichen die „gelebte“ genossenschaftliche Selbsthilfe. Durch diesen Zusammenschluss ist es den Mitgliedern möglich, die Potenziale und auch die finanziellen Ressourcen zu bündeln und so die Ziele des Einzelnen in der Gemeinschaft zu erreichen.²⁹

Das Prinzip der Selbstverwaltung kann als Konsequenz der Selbsthilfe verstanden werden. Die Mitglieder müssen ihre Genossenschaft selbst verwalten. Geregelt wird die Selbstverwaltung in der Satzung der Genossenschaft, die den Vorgaben des GenG folgen muss, aber individuell auszugestalten ist. Als Träger der Genossenschaft ist es den Mitgliedern darüber möglich, ihre in der jeweiligen Satzung festgelegten Rechte geltend zu machen. Beispielsweise können sie über Satzungsänderungen, langfristige Modernisierungsmaßnahmen oder die Auflösung oder Verschmelzung der Genossenschaft (mit)entscheiden. Damit verbunden ist das sogenannte Demokratieprinzip, welches besagt, dass jedes Mitglied nur eine Stimme hat, unabhängig von der Anzahl seiner Genossenschaftsanteile.³⁰ Letztes Prinzip stellt die Selbstverantwortung dar, wobei das Prinzip der Haftung im Vordergrund steht. Das bedeutet, dass über die Genossenschaftsanteile eine solidarische Haftung der Mitglieder gegenüber der Genossenschaft besteht. Zusätzlich tragen die Mitglieder mit ihrem Handeln Verantwortung gegenüber den Errichtungen der Genossenschaften.³¹ Mithilfe einer konsequenten Umsetzung der Prinzipien können die Mitglieder gegenüber anderen Mietern auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt sozial als auch wirtschaftlich profitieren. Durch Wohnungsgenossenschaften können jedoch nicht nur ausschließlich Mitglieder profitieren. So bieten Genossenschaften vermehrt Serviceleistungen für das Wohnumfeld bzw. Quartier an. Anhand ihrer Organisationsstrukturen sind Genossenschaften für übergreifende Maßnahmen im Wohnumfeld ansprechbar. Unter der Voraussetzung, dass die Mitglieder der Genossenschaft von den gesellschaftsbezogenen Interessen und Zielen der Genossenschaft ebenfalls profitieren, steht der Verfolgung dieser Ziele dem Wesensprinzip der Genossenschaft nichts entgegen.³² Anzumerken ist, dass Wohnungsgenossenschaften nicht die Lösung für alle sozialen und vor allem auch kommunalen Probleme sein können. Anhand

ihrer Grundprinzipien verfügen Genossenschaften jedoch über Unterscheidungskriterien, die es ihnen ermöglichen, anders zu wirtschaften und das Individuum in den Mittelpunkt zu stellen.³³

Im Zusammenhang mit der Selbstverwaltung ist darüber hinaus die genossenschaftliche Pflichtprüfung von Bedeutung, bei der es sich um die älteste Pflichtprüfung Deutschlands handelt, da sie bereits im Jahr 1889 eingeführt wurde und u. a. das Ziel verfolgt, die Genossenschaftsmitglieder vor Verlusten ihrer Einlagen zu schützen.

Genossenschaftliche Organisationsstrukturen

Wie im vorherigen Abschnitt deutlich wurde, ist die Gemeinschaftlichkeit ein wichtiger Aspekt des Wohnens in Wohnungsgenossenschaften und wesentliches Fundament des Genossenschaftsgedankens. Durch das wiedererweckte Interesse an Genossenschaften nehmen in vergangener Zeit auch gemeinschaftliche Wohnprojekte, welche sich unter dieser Rechtsform neu gegründet haben, vermehrt zu. Aufgrund ihrer Grundprinzipien bieten sich Wohnungsgenossenschaften als Betreiber solcher Wohnprojekte häufig an. Allerdings müssen solche Wohnprojekte nicht zwangsläufig nur in **neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften** umgesetzt werden. Auch Bestands-genossenschaften finden vermehrt Interesse an Wohnprojekten, welches sich in der steigenden Anzahl dieser Projekte zeigt.³⁴

Eine weitere, mögliche Trägerstruktur sind **Projektgenossenschaften**. Dabei setzt sich für ein bestimmtes Wohnprojekt eine Genossenschaft neu zusammen, es kommt demnach zu einer Neugründung. In der Regel sind ihre Mitglieder auch die Bewohner des Projekts, können dementsprechend von Beginn an mitentscheiden und mitplanen. Die Ausweitung der Geschäftstätigkeit, beispielsweise als Dachgenossenschaft, ist dabei jedoch nicht erstrangiges Ziel der Gründung. Die Projektgenossenschaften weisen höhere Erwartungen an das gemeinschaftliche Wohnen auf als Bestandsgenossenschaften. Gründe hierfür liegen in einem stärkeren Einbezug von Wünschen und Vorstellungen aus der Projektgruppe, die anschließend über Beschlüsse, Gremien oder Arbeitsgruppen umgesetzt werden. Folglich sind die Bewohner häufiger bereit, sich in hohem Maße für das Projekt zu engagieren.³⁵ Die Suche nach einem adäquaten Grundstück beziehungsweise Gebäude sowie die Gruppenfindung an sich, stellen konstituierende Schritte auf dem Weg hin zu einer Gemeinschaft dar – ganz nach dem Grundsatz: „Eine Gruppe – ein Haus – eine

Genossenschaft“.³⁶ Teilweise wird der Prozess – die Neugründung und laufende Verwaltung einer zu diesem Zweck neu entstandenen Genossenschaft – als zu aufwändig und teuer angesehen. Hier stoßen die Initiatoren der Wohnprojekte, aufgrund fehlender fachspezifischer Kenntnisse oftmals an die Grenzen ihrer Selbstverwaltungs- und Selbstverantwortungsfähigkeit. Prinzipien, die jedoch für eine funktionierende Genossenschaft als auch für ein gut funktionierendes gemeinschaftliches Wohnprojekt unabdingbar sind. Abhilfe bietet dabei meist ein Zusammenschluss mit einer bestehenden Trägerstruktur. Dies ist unter anderem einer der Gründe dafür, dass in den vergangenen Jahren genossenschaftliche Strukturen entstanden sind, die vereinzelt Wohnprojekten als eine Art Dach dienen (**Dachgenossenschaften**). Unter dieser wird eine Kooperationsform verstanden, welche Aufgaben der Wohnprojekte übernimmt, bündelt und somit als eine Art Sekundärebene zur Primärebene der Wohnprojekte fungiert. Dabei übernimmt eine Dachgenossenschaft vorwiegend die Aufgaben, welche die Wohnprojekte alleine nur mühsam realisieren können. Bezüglich der Aufgabenstellung gibt es allerdings unterschiedliche Abstufungen hinsichtlich der Intensivität. Die Dachgenossenschaften können sowohl in der Gründungsphase als auch in der gegenwärtigen Bewirtschaftung und Unterhaltung der Wohnobjekte eine adäquate Trägerstruktur und Unterstützung bieten. Der Anschluss an eine Dachgenossenschaft ermöglicht daher neu entstandenen Wohnprojekten die Vorteile des Genossenschaftswesens und eine bestehende Trägerstruktur zu nutzen, ohne selbst eine Genossenschaft gründen zu müssen. Obwohl Dachgenossenschaften prädestiniert dafür sind, neue Wohnprojekte zu unterstützen, sind diese bisher jedoch noch nicht weit verbreitet.³⁷

Bestandsgenossenschaften stellen die häufigste Erscheinungsform der Genossenschaften dar. Dabei ist ein einzelnes Wohnprojekt nicht vorrangiges Ziel der Genossenschaft, da dieses nur einen Baustein des Wohnungsbestandes darstellt und dementsprechend die Bewohner des Projekts nur ein Bestandteil der Genossenschaftsmitglieder sind.³⁸ Im Unterschied zu Projektgenossenschaften orientieren sich Bestandsgenossenschaften deswegen eher am „Durchschnittsmieter“, das heißt die Wünsche jedes einzelnen finden hier im Vergleich eine nicht so starke Berücksichtigung. Jedoch ist im Gegenzug der organisatorische Aufwand für den Einzelnen geringer, da teilweise Aufgaben von der Genossenschaft übernommen werden.³⁹

Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung

Einige Genossenschaften bieten ihren Mitgliedern den Vorteil des genossenschaftlichen Sparens an. Durch diese Spareinrichtungen wird Wohnungsgenossenschaften die Möglichkeit eröffnet, ihren Kapitalbedarf für den Neubau, den Erwerb und die Modernisierung von Wohnungen zinsgünstig zu decken. Der Weg über ein Finanzierungsinstitut wird bei diesem Modell umgangen. Der Wert, der durch die nicht anfallenden Bankleistungen eingespart wird, kann zwischen der Wohnungsgenossenschaft und ihren Mitgliedern aufgeteilt werden. Die Mitglieder legen bei ihrer Genossenschaft Geld an und erhalten hierfür einen höheren Zinssatz als auf dem freien Markt. Gleichzeitig verzinst die Genossenschaft die Einlagen zu einem Satz, der geringer ist als der marktübliche Zins, den die Genossenschaft andernfalls für die Kreditaufnahme bei der Bank zahlen müsste.⁴⁰ Insgesamt betreiben in Deutschland 47 Wohnungsgenossenschaften eine Spareinrichtung. Unter den ausgewählten Fallbeispielen befinden sich mit dem Altonaer Spar- und Bauverein, dem Lübecker Bauverein und dem Spar- und Bauverein Dortmund eG drei dieser Einrichtungen, in denen genossenschaftliches Sparen möglich ist. Die Spargelder werden ausschließlich in den eigenen Wohnungs- und Gebäudebestand investiert. Während sich für die Wohnungsgenossenschaft hieraus der Vorteil der finanziellen Unabhängigkeit ergibt, profitieren die Mitglieder von den Investitionen in den Bestand und die Sparmitglieder von der großen Sicherheit ihrer Anlage. Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder übersteigt in diesen Fallbeispielen die Anzahl der Wohnungen deutlich, da nicht alle „Sparmitglieder“ eine der jeweiligen Genossenschaftswohnungen bewohnen.

2.4 Rechtsform der Genossenschaft und die Auswirkung auf Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen – Ein Exkurs von Prof. Dr. Jürgen Keßler

Der Fördergrundsatz gem. § 1 Abs.1 GenG

Wohnungsgenossenschaften kooperieren im Rahmen ihrer unternehmerischen Betätigung in vielfacher Weise mit kommunalen Gebietskörperschaften. Dies betrifft unter anderem die Gestaltung und Sanierung von Wohngebieten, die Kooperation mit

kommunalen Energieversorgern bei der Stromerzeugung durch Solaranlagen aber auch beim Bezug von Energie zugunsten der Mitglieder, die Bereitstellung von Wohnraum zugunsten benachteiligter Bevölkerungsschichten sowie die Entwicklung besondere Wohnungsangebote für ältere oder pflegebedürftige Bürger und besondere Maßnahmen zur Gewährleistung der sozialen Infrastruktur im Umfeld des von ihnen bewirtschafteten Wohnungsbestands. Wirtschaftliche und rechtliche Voraussetzung der Kooperation ist dabei, dass die Zusammenarbeit für beide Seiten, sowohl für die Kommune als auch für die Genossenschaft und deren Mitglieder einen spürbaren Nutzen trägt. Entgegen einer gelegentlich geäußerten Auffassung, sind (Wohnungs-) Genossenschaften keine „sozialen Einrichtungen“, deren Betätigung dem Allgemeininteresse verpflichtet ist, sondern wirtschaftliche Unternehmen, die nach Maßgabe ihrer Förderorientierung allein den Belangen ihrer Mitglieder verpflichtet sind.

Ob und unter welchen Voraussetzungen Wohnungsgenossenschaften als Kooperationspartner von Kommunen in Betracht kommen, bestimmt sich somit aus rechtlicher Sicht zunächst nach ihrer korporativen Verfassung, oder genauer: den gesetzlichen und statuarischen Vorgaben hinsichtlich des zulässigen Unternehmenszwecks. Der damit angesprochene Regelungsbestand legislativer und statuarischer Natur beinhaltet nicht nur die normativen Grenzen zulässigen unternehmerischen Handelns seitens der Genossenschaften, sondern begrenzt zugleich im Rahmen der Co-operative Governance die Geschäftsführungsbefugnis des Genossenschaftsvorstands, deren Überschreiten gegebenenfalls Schadensersatzansprüche der Genossenschaft gegenüber den Organmitgliedern begründet.

Wird der Blick folglich auf die Bestimmungen des GenG gerichtet, so erweisen sich die Grenzen genossenschaftswirtschaftlicher Betätigung als deutlich enger gezogen als etwa hinsichtlich der Kapitalgesellschaften (AG, GmbH). So sind nach der Legaldefinition des § 1 Abs.1 GenG Genossenschaften „Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belangen durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern.“ Damit gerinnt die Förderung der Mitglieder zum Dreh- und Angelpunkt der gesetzlichen Zielprojektion. Zwar sind auch die übrigen Rechtsformen des Personen- bzw. Kapitalgesellschaftsrechts auf den „gemeinsamen Zweck“ (§ 705 BGB) ihrer Mitglieder und damit zugleich auf deren wirtschaftliche Förderung ausgerichtet, doch weist

die Genossenschaft zwingend eine spezifische Ausgestaltung des Förderzwecks auf, der sie in seiner Stringenz sowohl in der (wirtschaftlichen) Zwecksetzung als auch in ihrer rechtlichen Verfassung von anderen Gesellschaftsformen deutlich unterscheidet. Die unternehmerische Betätigung genossenschaftlich verfasster Unternehmen beschränkt sich folglich auf solche Handlungsformen, deren wirtschaftlicher oder ideeller Ertrag unmittelbar oder mittelbar den Mitgliedern zugutekommt und nicht alleine in der Ausschüttung am Markt erwirtschafteter Erträge an diese besteht.

Die Ausgestaltung des Fördergrundsatzes bei Wohnungsgenossenschaften im Lichte der Mustersatzung (MusterS) des GdW

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben bestimmt § 2 Abs.1 der MusterS des GdW für Wohnungsgenossenschaften: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“. Zu diesem Zweck ist die Genossenschaft gem. § 2 Abs.2 der MusterS befugt, „Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen (zu) bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und (zu) betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören (auch) Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen“.

Damit trägt die MusterS zugleich dem evidenten Umstand Rechnung, dass die Wohnungsversorgung der Mitglieder zwangsläufig im (städte-) baulichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Kontext der jeweiligen Örtlichkeit erfolgt. Da genossenschaftliches Wohnen aufgrund seiner Einbindung in das Wohnumfeld, insbesondere die Nachbarschaft, einen unabdingbaren Gemeinschaftsbezug aufweist, der über den engeren Kreis der Genossenschaftsmitglieder hinausgeht und in seinen Auswirkungen und Voraussetzungen sowohl Nichtmitglieder als auch die örtliche Gemeinschaft als solche erfasst, bedingt eine funktionale Ausgestaltung des Fördergrundsatzes den infrastrukturellen und sozialen Voraussetzungen der Wohnungsversorgung Tribut zu zollen. Gerade die im Rahmen der Genossenschaftsnovelle 2006 seitens des Gesetzgebers nachdrücklich betonten sozialen und kulturellen Voraussetzungen und Implikationen des genossenschaftlichen Wohnens verdeutlichen, dass eine Beschränkung der zulässigen Handlungsoptionen der Genossen-

schaftsorgane auf solche Maßnahmen, die ausschließlich an die Mitglieder gerichtet sind und keine Begünstigung des Allgemeininteresses oder Dritter zur Folge haben, nicht in Betracht kommt.

Die normative und statuarische Ausrichtung von Wohnungsgenossenschaften auf die Förderung ihrer Mitglieder steht somit einer partnerschaftlichen Kooperation mit solchen Kommunen, in deren Gemarkung die genossenschaftlichen Wohnungsbestände belegen sind oder in der die Errichtung von Wohnungen seitens der Genossenschaft beabsichtigt ist, grundsätzlich nicht entgegen. Vielmehr bestimmt sich deren Zulässigkeit nach der Art und Weise der Kooperation, insbesondere der Zielsetzung sowie mit ihr verbundenen unmittelbaren und mittelbaren Rückwirkungen auf die förderwirtschaftliche Ausrichtung der Genossenschaft und den Förderanspruch ihrer Mitglieder.

Zulässige Kooperationsformen

Zulässig sind damit zunächst solche Kooperationsformen, die durch Verbesserung der lokalen Infrastruktur oder des Wohnumfeldes der Genossenschaft zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnqualität zugunsten der Mitglieder beitragen. Dies schließt die gemeinsame Entwicklung oder Sanierung von Wohngebieten in Zusammenarbeit mit der Gemeinde oder kommunalen Unternehmen, beispielsweise im Rahmen des Stadtumbaus, ein. Gleiches gilt für die äußere Gestaltung der Wohnanlagen durch Sport- und sonstige Freizeitanlagen sowie die Einrichtung von Kinderspielflächen, auch wenn diese nicht ausschließlich Genossenschaftsmitgliedern und ihren Angehörigen zugutekommen. Innerhalb der durch den Fördergrundsatz eröffneten Zulässigkeitsgrenze liegen auch andere Einrichtungen wie Gemeinschaftsräume für Freizeit-, Weiterbildungs- und Kulturveranstaltungen sowie besondere Wohnungs- und gegebenenfalls Betreuungsangebote für ältere Menschen sowie für Kinder und Jugendliche, die auch Nichtmitgliedern aus der Nachbarschaft offen stehen, da die Stärkung und Verbesserung des sozialen und kulturellen Umfeldes notwendig auch zugunsten der Mitglieder ausschlägt. Soweit seitens der Genossenschaft darüber hinausgehende entgeltliche Leistungen, wie die pflegerische Betreuung älterer oder kranker oder pflegebedürftiger Menschen angeboten werden, kommt dies zugunsten Dritter allerdings nur insoweit in Betracht, wie die Satzung der Genossenschaft gem. § 8 Abs.1 Nr. 5 GenG die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder vorsieht.

Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftliche Einrichtungen

Die Zusammenarbeit zwischen Kommune und Genossenschaft kann insoweit auch in institutionalisierter Form im Rahmen eines Gemeinschaftsunternehmens als Public-Private-Partnership erfolgen. Hier gilt es unter Berücksichtigung des Fördergrundsatzes zu gewährleisten, dass der Genossenschaft im Interesse der Belange ihrer Mitglieder ein angemessener Einfluss in den und auf die Gesellschaftsorgane zukommt und durch die Wahl der Rechtsform die Haftung für Unternehmensverbindlichkeiten beschränkt ist. Entscheidend ist, dass die Betätigung des Gemeinschaftsunternehmens zugunsten der Mitglieder unmittelbar oder mittelbar förderwirksam ist. Hier bietet es sich im Regelfalle an, die Kooperation in Form einer GmbH institutionell zu verselbständigen, da es das GmbHG im Rahmen der satzungsrechtlichen Gestaltungsfreiheit ermöglicht, den jeweiligen Belangen der Kooperationspartner im Rahmen des Gesellschaftsvertrags Rechnung zu tragen und die Geschäftsführung zugleich an die Weisung der Gesellschafter zu binden (§ 37 Abs. 1 GmbHG). Zudem ermöglicht die Bildung eines – fakultativen – Aufsichtsrats (§ 52 GmbHG) eine begleitende Kontrolle der Unternehmenstätigkeit durch Vertreter der Kommune sowie der Genossenschaft.

Zulässig ist zudem die Bildung sonstiger Gemeinschaftseinrichtungen wie Nachbarschaftsvereine oder Trägervereine für soziale und kulturelle Aktivitäten, etwa im Rahmen des Stadtteilmanagements. Dies eröffnet zugleich die Möglichkeit, weitere Stakeholder wie Sozialverbände und sonstige karitative Einrichtungen sowie Vertreter der Betroffenen in das Verbandsgefüge einzubinden. Soweit es sich hierbei um eine Beteiligung zur Verfolgung „gemeinnütziger Bestrebungen der Genossenschaft“ handelt (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 GenG), können zudem – anders als im wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb – auch drittbegünstigende Zwecke verfolgt werden, die nicht notwendig förderwirksam sind, wenn und soweit diese zumindest in einem funktionalen Zusammenhang mit dem satzungsrechtlichen Unternehmensgegen-

stand (§ 6 Nr. 2 GenG) stehen. Dies ermöglicht ein weites Spektrum gemeinwohlorientierter Betätigungen im Kontext des Wohnumfeldes der Genossenschaft und der hiermit verbundenen örtlichen Gemeinschaft. Zugleich kommt dem Vorstand der Genossenschaft im Rahmen der durch die Satzung gezogenen Grenzen ein nicht erheblicher Gestaltungsspielraum bei der Bildung und Ausgestaltung von Gemeinschaftseinrichtungen zu.

Ergebnis

Die Untersuchung der rechtlichen Voraussetzungen, Möglichkeiten und Gestaltungsformen der Kooperation von Kommunen und Genossenschaften eröffnet insgesamt eine optimistische Perspektive. Die Verortung und soziale Einbindung, die das Wohnen im Allgemeinen und genossenschaftliches Wohnen im Besonderen mit sich bringt, spiegelt sich auch in den normativen Vorgaben des Genossenschaftsrechts wider. Mit der Erweiterung des genossenschaftlichen Förderzwecks auf die sozialen und kulturellen Belange der Genossenschaftsmitglieder hat der Gesetzgeber im Rahmen der Genossenschaftsnovelle 2006 der Sozialgebundenheit – nicht zuletzt der Wohnungsgenossenschaften – angemessene Rechnung getragen. Dies ist allerdings kein „Freibrief“ für die Instrumentalisierung von Wohnungsgenossenschaft im Interesse der örtlichen Gemeinschaft und kommunaler Zielvorgaben. Als förderwirtschaftliche Unternehmen sind Genossenschaften in erster Linie den Belangen ihrer Mitglieder verpflichtet und nicht Teil einer – wie immer verstandenen – Gemeinwirtschaft. Das schließt es nicht aus, auch den Belangen des Wohnumfeldes und der Kommune dort Rechnung zu tragen, wo dies, sei es mittelbar oder unmittelbar, sei es im wirtschaftlichen oder sozialen bzw. kulturellen Kontext, auch der Genossenschaft und den sie tragenden Mitgliedern zugutekommt. Hier liegt es an Vorstand und Aufsichtsrat, im Rahmen ihres unternehmerischen Ermessens sowie unter Beachtung des Fördergrundsatzes eine praktische Konkordanz zwischen den Mitgliederinteressen und den mit der Verortung des Wohnens verbundenen Gemeinwohlerwägungen herbeizuführen.

¹³ DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V. (2016): „Historie Genossenschaft“. <https://www.dgrv.de/de/genossenschaftswesen/historiegenossenschaft.html> (14.07.2016)

¹⁴ Crome, Barbara: Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. – Bonn 2007. = Informationen zur Raumentwicklung H. 4, S. 212

¹⁵ Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel. – Berlin 2014, S. 55 ff; Habermann-Nieße, Klaus; Klehn, Kirsten: Mehr Qualität im Quartier. Der Beitrag von

Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung. – Bonn 2007. = Informationen zur Raumentwicklung H. 4, S. 223ff.; Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V.; Wohnen in Genossenschaften e.V. (Hrsg.): Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften. Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen. – Bochum 2012b, S. 11ff; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2016): Genossenschaften. <http://web.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/genossenschaften> (31.03.2016)

- ¹⁶ Lieberknecht, Dr. Christian: Was bedeutete das WGG und was passierte danach? Die Entwicklungsphasen der Wohnungsgemeinnützigkeit. DW Die Wohnungswirtschaft 66 (2013). Online unter: https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/jubilaeum-65-jahre-dw-die-wohnungswirtschaft/wgg-die-entwicklungsphasen-der-wohnungsgemeinnuetzigkeit_260_198480.html (14.07.2016)
- ¹⁷ Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, a.a.O., S. 55 ff; Habermann-Nieße, Klaus; Klehn, Kirsten: Mehr Qualität im Quartier, a.a.O., S. 223ff.; Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V.; Wohnen in Genossenschaften e.V. (Hrsg.): Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? a.a.O., S. 11ff; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2016). Genossenschaften, a.a.O.
- ¹⁸ Ebda.
- ¹⁹ Ebda.
- ²⁰ Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen zitiert in: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.); Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR): Genossenschaften. Innovation mit Tradition. Broschüre zur Veranstaltung am 6. Dezember 2012. – Berlin 2012, S. 3
- ²¹ zitiert in Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, a.a.O., S. 18
- ²² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.); Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR): Genossenschaften. Innovation mit Tradition. Broschüre zur Veranstaltung am 6. Dezember 2012. – Berlin 2012, S. 16
- ²³ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Genossenschaften, a.a.O., S. 23
- ²⁴ Crome, Barbara: Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland, a.a.O., S. 211 f.; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften – Wohnen mit Zukunft. – Berlin 2006, S. 6. Online unter: http://web.gdw.de/uploads/pdf/lyc/flyer/wohn-eg-flyer_blume.pdf (21.07.2016); Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V.; Wohnen in Genossenschaften e.V. (Hrsg.): Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? a.a.O., S. 11
- ²⁵ Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel. – Berlin 2014
- ²⁶ Berger, Olaf: Wohnungsgenossenschaften bieten so etwas wie Wohnen Plus. Die Wohnungswirtschaft 66 (2013) H. 1, S. 55.; Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, a.a.O., S. 57; Crome, Barbara: Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland, a.a.O., S.211; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2006): Wohnungsgenossenschaften – Wohnen mit Zukunft, a.a.O., S. 5; Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V.; Wohnen in Genossenschaften e.V. (Hrsg.): Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? a.a.O., S.11 f.
- ²⁷ Lepper, Katja: Genossenschaften lernen. Grundlagen des deutschen Genossenschaftswesens. – Bochum 2014, S. 37
- ²⁸ Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, a.a.O., S. 59, Lepper, Katja: Genossenschaften lernen, a.a.O., S. 27
- ²⁹ Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, a.a.O., S. 57 f.; Lepper, Katja: Genossenschaften lernen, a.a.O., S. 29
- ³⁰ Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, a.a.O., S 58; Lepper, Katja: Genossenschaften lernen, a.a.O., S. 30ff.
- ³¹ Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, a.a.O., S 58; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Genossenschaften. Innovation mit Tradition, a.a.O.; Lepper, Katja: Genossenschaften lernen, a.a.O., S. 33
- ³² Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, a.a.O., S. 59; Lepper, Katja: Genossenschaften lernen, a.a.O., S. 51; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Genossenschaften. Innovation mit Tradition, a.a.O., S. 3; Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V.; Wohnen in Genossenschaften e.V. (Hrsg.): Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? a.a.O., S.11 f.; Szypulski, Anja: Vortrag: Zur Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften: offene Fragen und Perspektiven. 5. Wohnungspolitisches Kolloquium: In Quartieren denken – Perspektiven der Wohnkultur im Ruhrgebiet am 24. Oktober 2012 an der TU Dortmund. – Dortmund 2012
- ³³ Klemisch, Herbert; Vogt, Walter: Genossenschaften und ihre Potenziale für eine sozial gerechte und nachhaltige Wirtschaftsweise. – Bonn 2012, S. 9
- ³⁴ Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2014): Difu Berichte 4/2014 – Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften; Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V.; Wohnen in Genossenschaften e.V. (Hrsg.): Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? A.a.O., S.13
- ³⁵ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. – Bonn 2014, S. 9; Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2014): Difu Berichte 4/2014 – Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften
- ³⁶ Behrens, Tobias (STATTAU HAMBURG GmbH): Wohnprojekte und Baugemeinschaften in Hamburg. Akteure, Projekttypen und Strukturen. – Münster 2014, S. 6
- ³⁷ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Praxisleitfaden in der Wohnungswirtschaft im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Modelle genossenschaftlichen Wohnens – Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“. – Berlin 2004, S. 4 ff.; Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2014): Difu Berichte 4/2014 – Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften
- ³⁸ Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2014): Difu Berichte 4/2014 – Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften
- ³⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, a.a.O., S. 9, S. 46
- ⁴⁰ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Expertise Spareinrichtung. Schriftenreihe: „BBR Online Publikation“, Bonn 2005. Bearbeitet von: Crome, Barbara; Weber, Dr. Heinz-Otto, S. 4

3 Fallstudien

Anhand von zehn Fallbeispielen wurden Projekte und Vorhaben von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland untersucht, die im Rahmen einer Kooperation zwischen Genossenschaft und Kommune bzw. weiteren beteiligten Akteuren umgesetzt wurden und die einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen und Bauen leisten (vgl. Abbildung 2). Hierbei wird der Blick nicht nur auf Einzelprojekte von Wohnungsgenossenschaften gelenkt. Auch ein Netzwerk, zu dem sich Wohnungsgenossenschaften und weitere Akteure zusammengeschlossen haben, um den Herausforderungen der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung zu begegnen, ist Bestandteil der Fallstudienanalyse. Es

handelt sich bei der Auswahl der Fallstudien nicht um ein repräsentatives Abbild für alle Wohnungsgenossenschaften. Im Fokus stehen Beispiele, die wichtige Anregungen für die Praxis geben, da sie aufzeigen, wie die Umsetzung einer Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen erfolgen kann. Aus den Fallbeispielen wurden darüber hinaus Empfehlungen zu der Übertragbarkeit einzelner Maßnahmen und zu Unterstützungsbedarfen für Wohnungsgenossenschaften formuliert, die in Kapitel 6 als Synthese aus den Einzelergebnissen abgebildet werden und die sich an Kommunen, Länder und Wohnungsgenossenschaften richten.

Abbildung 2:
Städte der Fallstudien



■ Fallbeispiele im Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

3.1 Auswahl und Einordnung in den Forschungskontext

Bei der Auswahl geeigneter Fallbeispiele fanden die folgenden forschungsleitenden Fragestellungen Berücksichtigung:

- In welchen Handlungsfeldern sind Wohnungsgenossenschaften insbesondere aktiv?
- Wie unterscheiden sich die Handlungsfelder und Strategien von Bestandsgenossenschaften, neu gegründeten Genossenschaften und Dachgenossenschaften?
- Worin bestehen die Erfolgsfaktoren und Hemmnisse für Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen (z. B. regulatorische Vorgaben, Fördermöglichkeiten, etc.)?
- Welche Rolle spielt der Neubau für die Gewinnung neuer bzw. die Bindung bestehender Zielgruppen?

Die recherchierten Fallbeispiele wurden den Handlungsfeldern des Forschungsprojekts („Neubau und Quartier“, „Zielgruppen“, „Soziale Fragen des Wohnens“ und „Netzwerke“) zugeordnet, wobei deutlich wurde, dass die Fallbeispiele in der Regel mehrere der Handlungsfelder berühren und es Themenüberschneidungen gibt. Für die Auswahl der Fallbeispiele waren die folgenden weiteren Kriterien von Bedeutung:

- Weitgehende Konzentration auf Wachstumsstädte mit dynamischen Märkten
- Berücksichtigung der regionalen Verteilung innerhalb von Deutschland
- Ausprägung der Kooperationen mit Kommunen und weiteren Akteuren
- Berücksichtigung verschiedener strategischer Ansätze der Genossenschaften und Kommunen
- Größe des Projekts und Ausrichtung bzw. Zielgruppenansprache
- Erfolgreiche Projektumsetzung

Wichtig für die Auswahl war weiterhin die Relevanz für die Themen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Zum anderen wurden Ansätze der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und den Kommunen sowie die Intensität, die Verbindlichkeit und die Qualität der Zusammenarbeit berücksichtigt. Die Fallbeispiele zeigen eine Auswahl an Möglichkeiten und Strukturen von Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen vor dem Hintergrund des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland.

In der nachstehenden Tabelle sind die ausgewählten Fallstudien den zentralen Handlungsfeldern der Forschungsstudie zugeordnet. Viele der Fallstudien decken mehrere Handlungsfelder ab. Die Zuordnung wurde anhand des untersuchten Schwerpunktthemas der jeweiligen Fallstudien vorgenommen.

Tabelle 4:
Übersicht über die zehn Fallstudien im Forschungsprojekt

Stadt/Bundesland	Wohnungsgenossenschaft	Fallstudie
Handlungsfeld „Neubau und Quartierszusammenhänge“		
Lübeck/Schleswig-Holstein	Lübecker Bauverein eG	Kooperationsverträge
Köln/Nordrhein-Westfalen	GWG Köln-Sülz eG	Neubau „anton + elisabeth“
Potsdam/Brandenburg	Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG	Neubau „Saarmunder Straße“
Handlungsfeld „Zielgruppen“		
Berlin	Studentendorf Schlachtensee eG	Projekt „Wohnen am Campus Adlershof“
Hamburg	Altonaer Spar- und Bauverein eG	Projekt „Kleine Bergstraße“
Handlungsfeld „Soziale Fragen des Wohnens“		
München/Bayern	wagnis eG	„Wohnen am Ackermannbogen“
Dortmund/Nordrhein-Westfalen	Spar- und Bauverein Dortmund eG	„Servicewohnen Bauerstraße“
Trier/Rheinland-Pfalz	WOGEBE Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG	Quartier „Am Beutelweg“
Handlungsfeld „Netzwerke“		
Halle (Saale)/Sachsen-Anhalt	Mehrere Wohnungsgenossenschaften beteiligt	Netzwerk Stadtentwicklung
Stuttgart/Baden-Württemberg	Pro... bauen und leben Wohngenossenschaft eG	Tätigkeiten als Dachgenossenschaft

Zur besseren Einordnung der Fallstudien in den Forschungskontext der Studie werden im Folgenden die zentralen Fragestellungen zur Analyse der einzelnen Beispiele vorgestellt.

Tabelle 5:
Zentrale Fragestellungen der zehn Fallbeispiele

Fallbeispiel	Zentrale Fragestellungen
Kooperationsverträge Lübecker Bauverein eG	Wie kann eine formale und gleichzeitig verbindliche Kooperation zwischen Land, Stadt und Wohnungsgenossenschaft ausgestaltet sein? Welche Rolle spielen hierbei die Rahmenbedingungen der sozialen Wohnraumförderung? Welcher Erfolg kann durch die Einbettung des Instruments der mittelbaren Belegung als inhaltliche Komponente des Kooperationsvertrages erzielt werden?
Neubau „anton + elisabeth“ GWG Köln-Sülz eG	Wie können die Themen Wohnen, Arbeiten und Bereitstellung von Infrastrukturen bei der Entwicklung einer großen Neubaufläche aufgegriffen werden? Welche Rolle kommt hierbei verbindlichen Vorgaben bereits vor dem Kauf des Grundstückes durch die Wohnungsgenossenschaft zu? Welchen Einfluss haben verbindliche Vorgaben auf die Kooperation zwischen der Kommune und der Wohnungsgenossenschaft und welche Bedeutung kommt Vorgaben zur Umsetzung geförderten Wohnraums auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie Köln zu?
Neubau „Saarmunder Straße“ Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG	Vor welchen besonderen Herausforderungen stehen ostdeutsche Genossenschaften (u. a. Folgen der Wiedervereinigung, Bestandsanpassung im Plattenbau, etc.)? Wie kann der Neubau mit der Sanierung kombiniert werden? Welche Rolle spielen Fördermittel?
„Wohnen am Campus Adlershof“ Studentendorf Schlachtensee eG, Berlin	Welche Entwicklungen in Wohnquartieren können Einfluss auf die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften nehmen? Wie entwickeln sich Handlungsfelder vor dem Hintergrund spezifischer Gründungsvoraussetzungen? Welchen Stellenwert haben vor diesem Hintergrund Kooperationen? Welche Konsequenzen ergeben sich aus der Fokussierung auf eine spezifische Zielgruppe?
Projekt „Kleine Bergstraße“ Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg	Wie kann es gelingen, eine Fläche in zentraler Lage unter Einbindung einer Wohnungsgenossenschaft und von Baugemeinschaften zu aktivieren und ein Neubauprojekt für unterschiedlichste Zielgruppen unter Berücksichtigung der Schaffung bezahlbaren Wohnraums umzusetzen? Welche Rolle spielt hierbei die Kooperation zwischen den Akteuren und welche Verpflichtungen sind hiermit verbunden?
„Wohnen am Ackermannbogen“ wagnis eG, München	Welche Rolle und Aufgaben übernehmen kleine, neu gegründete Wohnungsgenossenschaften auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie München? Inwiefern unterscheiden sich die Handlungsfelder, Aktivitäten und Neubauprojekte von denen größerer Bestandsgenossenschaften? Welche Bedeutung haben Wohnungsgenossenschaften in München vor dem Hintergrund des Ziels der „Münchener Mischung“ in den Wohnquartieren?
„Servicewohnen Bauerstraße“ Spar- und Bauverein Dortmund eG	Wie kann durch Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaft, Kommune und einem sozialen Dienstleister ein Neubauprojekt umgesetzt werden, das sowohl einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen als auch zur Versorgung der älteren Mitglieder der Genossenschaft leistet? Wie sind solche Neubauprojekte in die Gesamtstrategie einer Traditions-genossenschaft eingebettet, die auf einem heterogenen Wohnungsmarkt mit zielgruppenspezifischen Engpässen in der Wohnraumversorgung und gleichzeitig Modernisierungsbedarfen im Wohnungsbestand agiert?
Quartier „Am Beutelweg“ WOGEBE Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG, Trier	Welche Rolle kann eine junge Genossenschaft bei einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ einnehmen? Welche Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang einem Neubauprojekt in einem solchen Quartier zu, auch vor dem Hintergrund eines generell angespannten Wohnungsmarkts in der Stadt Trier, die von einem Zuzug jüngerer Altersgruppen profitiert?
Netzwerk Stadtentwicklung Halle (Saale)	Welche Bedeutung haben wohnungswirtschaftliche Netzwerke unter Beteiligung von Wohnungsgenossenschaften auf einem entspannten Wohnungsmarkt wie Halle (Saale)? Welchen Aufgaben und Herausforderungen stehen Wohnungsgenossenschaften gegenüber, die in einer gemeinsamen Kooperation besser gelöst werden können?
Dachgenossenschaft pro... bauen und leben Wohnungsgenossenschaft eG, Stuttgart	In welcher Form können Wohnungsgenossenschaften als Dachgenossenschaft auf einem angespannten Wohnungsmarkt agieren, insbesondere vor dem Hintergrund knapper Flächenreserven und dem Konkurrenzdruck durch weitere Anbieter?

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

3.2 Ergebnisse der Fallstudienanalyse

3.2.1 Lübecker Bauverein eG: „Klare Kante“ durch verbindliche Kooperationsverträge zwischen Wohnungsgenossenschaft, Stadt und Investitionsbank des Landes



Quelle: Lübecker Bauverein eG

Lage auf dem Lübecker Wohnungsmarkt und Hintergrund der Kooperationsvereinbarung

Der Wohnungsmarkt in Lübeck zeigt die typischen Phänomene einer eher angespannten Marktlage, die sich durch erhebliche Bedarfe bei bezahlbaren, kleinen Wohnungen für Singlehaushalte und großen Wohnungen für kinderreiche Familien auszeichnet. Ferner strebt aktuell eine steigende Anzahl von Menschen im Asylverfahren auf das Segment des preisgünstigen Wohnens, so dass es zunehmend schwieriger wird, Menschen mit Marktzugangsproblemen angemessen mit Wohnraum zu versorgen. In diesem Zusammenhang sind auch die Wohnungsgenossenschaften wichtige Partner in der sozialen Wohnraumförderung. Bereits seit mehreren Jahren existieren im Rahmen von Kooperationsverträgen verbindliche Vereinbarungen zwischen dem Land, der Kommune und Wohnungsgenossenschaften bzw. Wohnungsunternehmen, mit denen flexible Lösungen für die Belegung öffentlich geförderter Wohnungen gefunden werden. Innerhalb der Fallstudien des Forschungsprojekts steht dieses Beispiel somit für einen hohen Grad der Formalisierung der Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren. Durch diese Kooperation werden Anreize für die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel gesetzt, Quartiersmaßnahmen finanziert sowie eine soziale Durchmischung der Wohnquartiere erzielt.

Steckbrief

Wohnungs-genossenschaft	• Lübecker Bauverein eG • 5.280 bewirtschaftete Wohnungen, 8.436 Mitglieder • Gründung im Jahr 1892
Lokaler Wohnungsmarkt	• aktuelle Bedarfsüberhänge bei den kleinen Wohnungen für Singlehaushalte und den großen Wohnungen für kinderreiche Familien im Segment des preisgünstigen Wohnraums
Fallbeispiel – Projekt	• Kooperationsvertrag als Instrument der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein als ein Beispiel für eine verbindliche Form der Kooperation mit Kommune und Wohnungsgenossenschaft • „Kleiner“, vorhabenbezogener Kooperationsvertrag mit dem Lübecker Bauverein bereits 2003 geschlossen, Ausdehnung auf den gesamten Bestand im Jahr 2006 • Grundlage ist das Instrument der mittelbaren Belegung, Mietpreisvorteile, die aus der flexiblen Belegung entstehen, können durch die Genossenschaft genutzt werden, um z. B. Quartiersmaßnahmen zu finanzieren
Kooperationspartner	• Lübecker Bauverein eG • Hansestadt Lübeck • Investitionsbank Schleswig-Holstein
Beitrag für ein bezahlbares Wohnen und Bauen	• Anreize für den geförderten Wohnungsneubau auf Grundlage eines verbindlichen Kooperationsvertrages • Erfolg von Kooperationsvereinbarungen durch flexible Belegung von Wohnungen und dadurch erzielte Durchmischung von Bewohnergruppen bei gleichzeitiger Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum

Wohnungsmarkt in Lübeck

Der Wohnungsmarkt der Stadt Lübeck ist zwar hinsichtlich seiner Dynamik nicht mit dem Hamburger Wohnungsmarkt zu vergleichen, jedoch zeigen sich Bedarfsüberhänge bei den kleinen Wohnungen für Single-Haushalte und großen Wohnungen für Familien im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Auch die Versorgung von Menschen mit Marktzugangsproblematiken ist eine der Herausforderungen, die den Wohnungsmarkt aktuell prägen. Die Stadt Lübeck hat vor diesem Hintergrund ein Wohnungsmarktkonzept mit Strategien und Zielen für die künftige Ausrichtung der Wohnungspolitik entwickelt, das neben dem teilmarktspezifischen Neubaubedarf auch den Umgang mit Modernisierungsbedarfen im Bestand berücksichtigt. Die Entwicklung des sogenannten Hochschulstadtteils war die letzte größere Flächenentwicklung, die als Reaktion auf die Abwanderungswelle von Familien vor rd. 25 Jahren seitens der Stadt Lübeck angestoßen wurde.

Seit der Entwicklung des Hochschulstadtteils konzentriert sich die Stadtentwicklung in Lübeck wie vielerorts vor allem auf die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen. In diesem Zusammenhang wird dem Erhalt preiswerten Wohnraums im Bestand eine große Bedeutung zugemessen. Die Stadt Lübeck verfolgt dabei das Ziel, langfristig rund 10.000 Bindungen im Bestand zu sichern. Vor dem Hintergrund der Bedarfe im bezahlbaren Segment stellen Wohnungsgenossenschaften für die Stadt Lübeck wichtige Partner dar, da diese in den geförderten Wohnungsneubau investieren und damit einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen leisten. Neben dem Lübecker Bauverein existieren noch eine weitere größere Wohnungsgenossenschaft und mehrere kleine Genossenschaften mit alternativen Wohnprojekten, die ebenfalls in Teilen geförderten Wohnraum schaffen.

Darüber hinaus verfügt Lübeck über ein kommunales Wohnungsunternehmen, das ebenfalls die entsprechenden Aufgaben übernimmt. In Lübeck spielt die Wohnraumförderung sowohl im Neubau, als auch im Bestand eine wichtige Rolle und wird auch von den Wohnungsgenossenschaften (in erheblichem Umfang) in Anspruch genommen. Im Dialog mit den Wohnungsmarktakteuren in Lübeck hat das Land Schleswig-Holstein die Konditionen der Wohnraumförderung zuletzt deutlich verbessert, u. a. um auf das Zinsumfeld zu reagieren. In Kooperation mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und dem Mieterbund wurde die Offensive für bezahlbares Wohnen initiiert, die in ihrer Rahmenvereinbarung die Neuaufstellung der Wohnraumförderung als eines der Ziele formuliert.

Seit dem Jahr 2006 sind in Lübeck 1.450 öffentlich geförderte Wohnungen neu errichtet worden. Rund ein Drittel dieser Bautätigkeit entfällt auf die Lübecker Wohnungsgenossenschaften, der größte Anteil wird von dem kommunalen Wohnungsunternehmen erbracht. Neu gegründete Wohnungsgenossenschaften und Baugemeinschaften, deren Projekte im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes gezielt über Baudarlehen gefördert werden, sind in den vergangenen Jahren insbesondere bei der Umwidmung und Bebauung von Gewerbeflächen aktiv geworden und haben kleinere Wohnungsneubauprojekte umgesetzt.

Bauverein Lübeck eG: Handlungsfelder und Strategien

Der Bauverein Lübeck eG wurde im Jahr 1892 gegründet und zählt mit rd. 8.400 Mitgliedern und ca. 5.300 bewirtschafteten Wohnungen als Traditionsgenossenschaft zu den größeren Wohnungsbaugenossenschaften in Schleswig-Holstein. Die Genossenschaft verfolgt zwei parallele Strategien: So ist der Lübecker Bauverein auf der einen Seite im Neubau sehr aktiv und hat seit den 1990er Jahren über 2.000 Wohnungen neu errichtet – auf der anderen Seite stellt die Modernisierung des Bestands jedoch einen weiteren wichtigen Baustein dar. Für die umgesetzten Neubauprojekte der Wohnungsgenossenschaft wird jedoch nicht nur vorhandener Bestand zurückgebaut und im Rahmen von Ersatzwohnungsbau Neubau getätigt, sondern die Genossenschaft erwirbt hierfür auch Grundstücke in Lübeck. Innerhalb des Wohnungsneubaues spielt das öffentlich geförderte Segment eine bedeutende Rolle. Im Bestand der Wohnungsgenossenschaft befinden sich noch rd. 45 Prozent geförderte Wohnungen, unter denen sich durch die Genossenschaft neu errichtete Wohnungen und angekaufte Wohneinheiten befinden. Zielsetzung der Wohnungsgenossenschaft ist ein maßvoller Neubau, der sich an den wirtschaftlichen Möglichkeiten des Unternehmens orientiert. Die Wohnungsgenossenschaft stellt sich mithilfe ihrer Neubau- und Bestandsaktivitäten gezielt den Ansprüchen ihrer älteren Mitglieder. Neben der Umsetzung „regulärer“ Neubauwohnungen für alle Generationen bestehen Planungen für ein Wohnungsneubauprojekt, das – angelehnt an das Bielefelder Modell aus Nordrhein-Westfalen – Dienstleistungen im Rahmen eines Betreuten Wohnens ohne Betreuungspauschale anbieten soll. Für die Entwicklung solcher Wohnprojekte tauscht sich die Wohnungsgenossenschaft interkommunal aus, um Erfahrungswerte anderer Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zu nutzen. In der

Vergangenheit ist der Lübecker Bauverein darüber hinaus im Neubau für eine Interessensgemeinschaft tätig geworden und hat ein Wohnprojekt umgesetzt, das von Frauen bewohnt wird, die im Zuge der Maßnahme Mitglied der Wohnungsgenossenschaft geworden sind. Durch die umgesetzten Wohnungsneubauprojekte der vergangenen Jahre konnte die Wohnungsgenossenschaft auch jüngere Mitglieder gewinnen, so dass diese eine weitere Zielgruppe darstellen. Über gezielte Vorhaben werden u. a. Studierende angesprochen – so hat die Wohnungsgenossenschaft sogenannte „City-WGs“ angeboten, die sich aufgrund ihrer Grundrisse für die Umsetzung von Wohngemeinschaften in besonderem Maße eigneten. Der Lübecker Bauverein stellt sich des Weiteren den aktuellen Anforderungen, die durch die Zuwanderung von Flüchtlingen entstehen. So werden einzelne Wohnungen der Genossenschaft als Unterkunft angeboten, um die dezentrale Unterbringung in der Stadt Lübeck zu unterstützen.

Neben der Durchführung von Neubau- und Bestandsanpassungsmaßnahmen engagiert sich die Wohnungsgenossenschaft auch in der Quartiersarbeit. Im Bestand der Wohnungsgenossenschaft befinden sich daher mehrere Kindertagesstätten. Der Lübecker Bauverein fungiert hierbei als Vermieter der Räumlichkeiten, kooperiert beim Betrieb mit der AWO und sieht sich selber als „Initiator für Infrastrukturangebote im Quartier“. Daher nutzt die Wohnungsgenossenschaft die Möglichkeiten des An- und Verkaufs dieser entsprechenden Gebäude – u. a. um hieraus finanzielle Mittel für weitere Quartiersinvestitionen zu generieren.

Zielsetzung und Umsetzung des Kooperationsvertrages

Der erste Kooperationsvertrag zwischen der Stadt Lübeck, dem Lübecker Bauverein und der Investitionsbank Schleswig-Holstein wurde bereits am 8. Januar 2003 geschlossen und bezog sich auf ein einzelnes Quartier, in dem die Genossenschaft einen Wohnungsbestand bewirtschaftete. Übergeordnetes Ziel des Kooperationsvertrages, der seit diesem Jahr weiterentwickelt und im Jahr 2006 auf den gesamten Bestand des Lübecker Bauvereins übertragen wurde, ist eine Flexibilisierung bei der Belegung geförderter Wohnungen, um eine stärkere Durchmischung in den Wohnquartieren zu erreichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel anzuregen.

Die Idee des Kooperationsvertrages besteht darin, dass die Wohnungsgenossenschaft öffentliche Fördermittel für den Neubau oder geplante Modernisierungsmaßnahmen erhält. Die hiermit verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen werden jedoch zum Teil auf Bestandswohnungen übertragen (mittelbare Belegung). Der durch die mittelbare Belegung entstehende Mietpreisvorteil für die Wohnungsgenossenschaft kann jedoch beispielsweise in Quartiers- und Nachbarschaftsmaßnahmen investiert werden. Auf diesem Weg werden in Lübeck z. B. Nachbarschaftstreffe betrieben. Kleine Wohnungsgenossenschaften können, je nach Satzungsziel, auch ökologische, generationenübergreifende oder inklusionsbezogene Schwerpunkte setzen. Die Möglichkeit eines Kooperationsvertrages ist nicht alleiniges Instrument zwischen dem Lübecker Bauverein, der Kommune und dem Land, sondern Bestandteil der Wohnraumförderung. Die Förderbank des Landes Schleswig-Holstein hat hierzu eine Arbeitshilfe veröffentlicht, in der u. a. die Anlässe für den Abschluss eines Kooperationsvertrages benannt werden. Hierzu zählen ein hoher Investitionsbedarf in den Wohnungsbeständen, der Bedarf an sozialen und investiven Quartiersmaßnahmen oder die Konzentration von Belegungsbindungen. Innerhalb der Wohnraumförderung existiert darüber hinaus ein Mustervertrag, so dass dieser auch für andere Wohnungsgenossenschaften oder -unternehmen anwendbar ist. Aus rechtlicher Sicht handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der jeweiligen Kommune, dem Wohnungseigentümer und der Investitionsbank Schleswig-Holstein. In Lübeck hat der Kooperationsvertrag bereits „Nachahmer“ gefunden, z. B. durch das kommunale Wohnungsunternehmen und eine kleine, neu gegründete Wohnungsgenossenschaft. Weitere Akteure, z. B. die Neue Lübecker eG, konnten darüber hinaus seit längerer Zeit wieder für ein Engagement im Neubau gewonnen werden, indem der Kooperationsvertrag zur Anwendung gekommen ist. Bei der Umsetzung des Kooperationsvertrages werden auch aktuelle Herausforderungen der Wohnungsbereitstellung, die durch die Zuwanderung von Flüchtlingen entstehen, aufgegriffen, z. B. indem die Mehrwerte einer flexiblen Belegung von Wohnungen durch die Bereitstellung von Angeboten für Asylsuchende ausgeglichen werden.

Abbildung 3:
Inhalt der Arbeitshilfe für Kooperationsverträge

Anlässe für den Abschluss eines Kooperationsvertrags

- Hoher Investitionsbedarf in den Wohnungsbeständen
- Bedarf an sozialen und investiven Quartiersmaßnahmen
- Konzentration von Belegungsbindungen

Grundzüge des Kooperationsvertrags

- Durch Schaffung eines Wohnflächenpools können geförderte Objekte frei vermietet und damit eine Flexibilisierung in der Vermietung erreicht werden.
- Der durch die Freistellung der Wohnungen erzielte Mietvorteil geht in die Berechnung einer Wertebilanz ein. Dieser Vorteil ist durch vereinbarende Gegenleistungen auszugleichen.

Rechtsgrundlage

- Kooperationsverträge sind öffentlich-rechtliche Verträge, die zwischen Gemeinden, Kreisen oder Ämtern und Wohnungseigentümern und der Investitionsbank Schleswig-Holstein geschlossen werden. Sie können Zusagen auf Förderung beinhalten.

Beispiele für Ausgleichsmaßnahmen

- Maßnahmen, die der Stabilisierung der Wohnverhältnisse im Wohnquartier dienen
- Bau und Betrieb von Quartiershäusern
- Sozialmanagement
- Regelmäßige Veranstaltungen
- Besonderes Umzugsmanagement
- Versorgung spezifischer Zielgruppen mit Wohnraum
- Kinder-, Jugend- und Altenhilfe
- energetische Modernisierungen in den Ersatzwohnungen

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB SH): Arbeitshilfe Kooperationsvertrag. Hinweise für Kommunen und Wohnungsunternehmen. Immobilienkunden Individualgeschäft.

Kooperationsstrukturen auf übergeordneter Ebene

Die Wohnungswirtschaft der Hansestadt Lübeck zeichnet sich durch eine traditionell starke Vernetzung aus. In dem Netzwerk aus Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften werden gemeinsame Positionen, Einschätzungen und Maßnahmen entwickelt, z. B. beim Thema Wohnen im Alter oder Flüchtlingszuwanderung. Das wichtigste Beispiel der unternehmensübergreifenden Kooperation in Lübeck ist die Etablierung einer Wohnberatungsstelle, die aus der Kooperation zwischen der Kommune und dem kommunalen Wohnungsunternehmen entstanden ist und zwischenzeitlich auf weitere Genossenschaften ausgedehnt wurde. Die Steuerung der Wohnberatung erfolgt durch die Kommune, finanziell wird sie jedoch von den Wohnungsunternehmen und Genossenschaften getragen. Die Etablierung dieses Angebotes und die Ausdehnung auf weitere Wohnungsanbieter führten dazu, dass sich Stadt und

Unternehmen zu unterschiedlichen Themen stärker austauschen. Weitere Kooperationspartner sind Haus & Grund sowie der Mieterverein. Weiterer Gegenstand der Kooperation zwischen Kommune und Wohnungsgenossenschaften in Lübeck sind die Nachbarschaftstreffs (durch Genossenschaft getragen, können Gegenstand einer Quartiersmaßnahme im Rahmen des Kooperationsvertrages sein) und Nachbarschaftsbüros, die durch die Kommune getragen werden. Der Lübecker Bauverein unterstützt so im Rahmen des Kooperationsvertrags die Stadt Lübeck bei der Finanzierung der Nachbarschaftsbüros mit einem jährlichen Zuschuss von ca. 10.000 Euro. Darüber hinaus beteiligen sich der Lübecker Bauverein und die Kommune an konkreten Aufwertungsprojekten. Beispielhaft sei an dieser Stelle der Brohlingplatz genannt, für dessen Umgestaltung sich eine Bürgerinitiative gebildet hat, die durch die Stadt, die Wohlfahrtverbände und den Lübecker Bauverein unterstützt wird – u. a. beim Bau eines Treffpunktes im Quartier.

Auch beim aktuellen Thema der Flüchtlingszuwanderung bestehen in der Stadt Lübeck bereits etablierte Kooperationen zwischen der Stadt und Wohnungsgenossenschaften. So wird innerhalb des Modells des „Probewohnens“ den Flüchtlingshaushalten ein kommunaler Betreuer an die Seite gestellt, um die Menschen zu unterstützen und auf Seiten der Wohnungsgenossenschaft und des kommunalen Wohnungsunternehmens zu einer größeren Sicherheit hinsichtlich der Mieterbetreuung beizutragen. Die Wohnungen werden von den beteiligten Wohnungsunternehmen durch die Gemeindediakonie angemietet und den Flüchtlingen zur Verfügung gestellt. Verläuft das „Probewohnjahr“ erfolgreich, geht der Mietvertrag auf den in der Wohnung lebenden Haushalt über. Aus den aktuellen Herausforderungen der Flüchtlingszuwanderung heraus ist darüber hinaus ein lokales Bündnis für Wohnen entstanden – auf Ebene des Landes existiert seit Kurzem darüber hinaus das Förderprogramm „Neues gemeinschaftliches Wohnen für Flüchtlinge“ – mit dem der Bau von Gemeinschaftsunterkünften gefördert wird, die nach Fertigstellung langfristig an die Stadt vermietet werden.

Projektbewertung und Schlussfolgerungen

Der Kooperationsvertrag als verbindliches Format der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaft, Kommune und Land wird seitens der befragten Akteure positiv beurteilt. Von den unterschiedlichen Seiten wird betont, dass die Umsetzung der Vereinbarungen durch den Erhalt bezahlbarer Wohnungen im Bestand und die Bereitstellung moderner, frei finanzierter Wohnungen einen Beitrag zur Durchmischung von Zielgruppen innerhalb eines Quartieres leistet und somit einer einseitigen sozialen Ausrichtung der Nachbarschaften entgegenwirkt. Die Finanzierung und Bereitstellung von (gemeinschaftlichen) Quartiers- und Nachbarschaftstreffpunkten fördert und stabilisiert darüber hinaus die entsprechenden Quartiere. Für den Lübecker Bauverein – und weitere Unternehmen, die den Kooperationsvertrag anwenden – resultiert aus der stärkeren Durchmischung eine verbesserte Vermietungssituation und eine maßgeschneiderte Bedienung der Wohnungsnachfrage.

Die Stadt Lübeck profitiert von verbesserten Sozialstrukturen in den Wohnquartieren und das Land Schleswig-Holstein kann seine öffentlichen Fördermittel effektiver zum Einsatz bringen.

Der Kooperationsvertrag ist mit konkreten Festlegungen verbunden. So sind z. B. jährliche Bilanzgespräche zwischen den beteiligten Akteuren zwingend vorgeschrieben. Darüber hinaus müssen die Mieten für die vom Kooperationsvertrag betroffenen Wohnungen gemeinsam mit der Kommune von der Wohnungsgenossenschaft festgelegt werden. Die Verbindlichkeit des Kooperationsvertrages ist nach Einschätzung der befragten Akteure in Lübeck einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren für die Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen in den Wohnquartieren. Die Freistellung von Belegungsbindungen ist zwar als Instrument der Wohnraumförderung nutzbar, über den Kooperationsvertrag werden jedoch flexible Lösungen für die Belegung der Wohnungen gefunden. Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung der Vereinbarungen des Kooperationsvertrages ist nach Einschätzung der befragten Experten neben der Bereitschaft zum Gespräch „auf Augenhöhe“ die vertrauensvolle Zusammenarbeit der Akteure, die gegenseitige Bedürfnisse erkennt und respektiert. Neben diesen „weichen“ Erfolgsfaktoren spielen jedoch weitere Rahmenbedingungen für die Umsetzbarkeit des Vertrages eine Rolle: So ist die bestehende Konzentration des Wohnungsbestands innerhalb einer Stadt ebenso vorteilhaft wie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen, um entsprechende Ersatzwohnungen benennen zu können. Wohnungen, die Bestandteil des Kooperationsvertrages sind, können zu einem späteren Zeitpunkt nur mit größerem Aufwand weiterverkauft werden. Dies schränkt die Übertragbarkeit des Instrumentes auf andere Wohnungsmarktakeure, die im Unterschied zu Wohnungsgenossenschaften nicht an einer langfristigen Bindung an die betreffenden Wohnungsbestände interessiert sind, ein.

Zu unterscheiden sind darüber hinaus vorhabenbezogene Kooperationsverträge, die mit weniger Anforderungen belegt sind, und Verträge, bei denen der gesamte Wohnungsbestand einer Genossenschaft oder eines Wohnungsunternehmens als Basis hineingegeben wird. Insgesamt handelt es sich bei der Verhandlung und des Abschlusses eines solchen Kooperationsvertrages um ein zunächst aufwändiges Verfahren, das seine Vorteile insbesondere in der langfristigen Betrachtung zeigt. Während für das Land ein direkter

Fördermehrwert entsteht und die Wohnraumförderung effektiver eingesetzt wird, profitieren die Wohnungsunternehmen von der flexiblen Wohnungsbelegung. Der Mehrwert für die Kommunen besteht insbesondere darin, dass Maßnahmen des öffentlichen Interesses und der Quartiersentwicklung durch private Partner umgesetzt und aus dem Mehrwert der sozialen Wohnraumförderung finanziert werden.

Quellen

Expertengespräche mit Vertretern der Stadt Lübeck und dem Lübecker Bauverein eG. – Lübeck 2015

(Homepage der Stadt Lübeck mit Ansprechpartnern: <http://www.luebeck.de/bewohner/buergerservice/lvw/anbieter/?fbid=10>)

Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB SH): Arbeitshilfe Kooperationsvertrag. Hinweise für Kommunen und Wohnungsunternehmen. Immobilienkunden Individualgeschäft. – Kiel 2013. Online unter: http://www.ib-sh.de/fileadmin/user_upload/downloads/Immobilien/Soziale_Wohnraumfoerderung/Arbeitshilfe_Kooperationsvertrag.pdf (31.03.2016);

Homepage der IB.SH mit Ansprechpartnern: <http://www.ib-sh.de/kommunen-infrastruktur/wohnquartiere-entwickeln/ibintegrative-quartiersentwicklung/>

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Rahmenvereinbarung zur schleswig-holsteinischen Offensive für bezahlbares Wohnen. – Kiel 2013. Online unter: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/Offensive/rahmenvereinbarung.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (31.03.2016)

Lübecker Bauverein eG (Hrsg.): Geschäftsbericht 2014. – Lübeck 2015. Online unter: http://www.luebecker-bauverein.de/fileadmin/Assets/Content/Images/06_Ueber_uns/Geschaeftsbericht/LBV_GB%202014.pdf (31.03.2016)

Lübecker Bauverein eG (Hrsg.): Geschäftsbericht 2013. – Lübeck 2014a. Online unter: http://www.luebecker-bauverein.de/fileadmin/Assets/Content/Images/06_Ueber_uns/Geschaeftsbericht/GB_2013.pdf (31.03.2016)

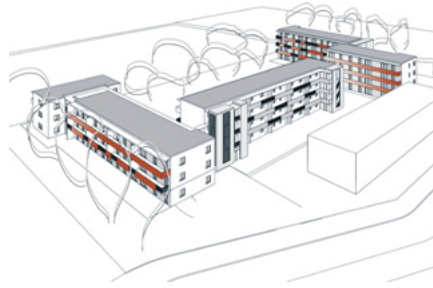
Lübecker Bauverein eG (Hrsg.): 2014. Ein Jahr im Rückblick. WIR! Das MAGAZIN für Mieter und Genossenschaftsmitglieder 03 (2014b), S. 16–17

Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein: Soziale Wohnraumförderung 2011 bis 2014. Förderbericht Stand 15.01.2015. – Lübeck 2015. Online unter: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/Offensive/foerderbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (07.04.2016)

Probst, Stefan: Erfahrungsbericht der Lübecker Bauverein eG zum Kooperationsvertrag: Wohnungsbaugenossenschaften sorgen für bezahlbares Wohnen. Erfahrungsbericht 2. Die Wohnungswirtschaft 66 (2013), H. 6, S. 24–25

Siebeck, Karin: Kooperation – Erfolgsfaktor sozialer Wohnraumversorgung und Leitlinie der Förderung. Bezahlbares Wohnen: Schleswig-Holstein. DW Die Wohnungswirtschaft 66 (2013) H. 6, S. 20–21

3.2.2 Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG: Mut zum Neubau – auch für Bestandshalter!



Quelle: Karl Marx eG Potsdam

Lage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt und Hintergrund des Projekts

Die Stadt Potsdam konnte in den vergangenen Jahren von einem Bevölkerungswachstum profitieren, so dass die Lage am Wohnungsmarkt der bevölkerungsreichsten Stadt des Landes Brandenburgs aktuell angespannt ist. Neben einem Anstieg der Wohnungsmieten ist ein sehr niedriger Leerstand zu verzeichnen.

Bei der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG handelt es sich um eine nach dem 2. Weltkrieg in der DDR gegründete Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG). Nach umfangreicher Bautätigkeit zu DDR-Zeiten war sie nach 1990 hauptsächlich in der Bewirtschaftung ihres Bestands tätig. Nun hat sie wieder einen Neubau umgesetzt. Gegenstand der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaft, dem Land, der Investitionsbank und der Stadt sind verbindliche Vereinbarungen zur freiwilligen Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen, die im Zuge der Modernisierung von Wohnungen mit der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel entstanden sind.

Steckbrief

Wohnungs- genossenschaft	• Wohnungsgenossenschaft Karl Marx Potsdam eG • 6.618 Wohnungen (davon 78 Gewerbeobjekte, 726 Eigentumswohnungen) • 7.384 Mitglieder (gesamt) • Gründung im Jahr 1954
Lokaler Wohnungsmarkt	• Insgesamt sehr angespannter Wohnungsmarkt • insbesondere Anspannungstendenzen im Niedrigpreissegment
Fallbeispiel – Projekt	• Neubau • 68 frei finanzierte Wohnungen • Ziele: Versorgung der Genossenschaftsmitglieder mit preiswertem und barrierefreiem Wohnraum, hohe Gemeinschaftlichkeit sowie Integration der Geschäftsstelle in das Quartier
Kooperations- partner	• Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG • Stadt Potsdam • Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung • Investitionsbank des Landes Brandenburg
Beitrag für ein bezahlbares Wohnen und Bauen	• Durch den Einsatz von Eigenkapital der Wohnungsgenossenschaft Beitrag zum erforderlichen Wohnungsneubau in Potsdam • Verbindliche Vereinbarungen mit der Kommune hinsichtlich der Bereitstellung von Belegungsbindungen im Bestand der Wohnungsgenossenschaft und somit Beitrag zum Erhalt preisgünstiger Wohnungen

Wohnungsmarkt in Potsdam

Die Landeshauptstadt Potsdam ist die bevölkerungsreichste Stadt im Land Brandenburg und hat rd. 167.000 Einwohner. Der Wohnungsmarkt in Potsdam ist bei stark wachsender Bevölkerung sehr angespannt, wobei die Mieten noch unter dem Berliner Niveau liegen.

Dem Neubau kommt demnach eine große Bedeutung zu: Aktuell werden zahlreiche Bauprojekte in der Stadt umgesetzt. Hierfür stehen Flächenpotenziale im Umfang von ca. 16.000 Wohnungen zur Verfügung, für 10.000 davon existiert bereits Baurecht. Auf diesen Flächen werden überwiegend Bauprojekte im frei finanzierten Marktsegment errichtet. Die Mieten für Wohnungen im Neubau sind stark angestiegen. Die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg wurde infolgedessen im Jahr 2014 noch stärker auch auf diese Bedarfslagen wachsender Kommunen ausgerichtet. Mit ausgewählten Kommunen wurden auf die jeweiligen Anforderungen ausgerichtete Kooperationsvereinbarungen geschlossen.

Das Land Brandenburg hat die Wohnungsbauförderung inzwischen aufgestockt und die Förderrichtlinien erneut angepasst: Bis zum Jahr 2019 stehen landesweit rund 100 Millionen Euro pro Jahr für Neubau und Modernisierung bereit. Dem kommunalen Wohnungsunternehmen, das mit einem Marktanteil von rund 20 Prozent den größten Wohnungsbestand in Potsdam besitzt, kommt hierbei eine bedeutende Rolle zu: Bis zum Jahr 2027 plant das Wohnungsunternehmen, 2.000 neue Wohnungen zu errichten, hierunter befinden sich mindestens 1.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Aber auch andere Wohnungsmarktakeure sollen künftig stärker für den Wohnungsneubau gewonnen werden. Hierzu zählen vor allem auch die Wohnungsgenossenschaften, die im Rahmen des Neubaus in Potsdam bislang eine nur untergeordnete Rolle einnehmen. Die Stadt Potsdam möchte alle relevanten Akteure mit in eine Gesamtstrategie einbinden, die sowohl den Neubau in verschiedenen Angebotssegmenten, als auch die Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Bestand umfasst.

Aufgrund der angespannten Haushaltssituation wurden kommunale Baugrundstücke in den vergangenen Jahren in Potsdam überwiegend im Höchstgebotsverfahren vergeben. Im wohnungspolitischen Konzept, das im Jahr 2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, wird ein künftig stärkerer Einsatz des Instruments der Konzeptvergabe festgelegt. In Potsdam wurde das Instrument in jüngerer Vergangenheit in den Sanierungsgebieten Babelsberg und Pots-

damer Mitte sowie im Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld angewendet. Im letztgenannten Projekt kam die dreistufige Konzeptvergabe zum Festpreis an Baugemeinschaften zum Einsatz. Auch im Bereich der Potsdamer Mitte wurde bei der Grundstücksvergabe „an der Alten Fahrt“ eine Konzeptvergabe durchgeführt – neben dem Preis waren das Nutzungskonzept und die Gestaltung Bestandteil der Bewertung.

Wohnungsgenossenschaften sind in Potsdam neben dem kommunalen Wohnungsunternehmen ein wichtiger Akteur auf dem Wohnungsmarkt. Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG ist mit rd. 4.000 Wohnungen z. B. das viertgrößte Wohnungsunternehmen in Potsdam. Die größte Wohnungsgenossenschaft ist die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG mit über 6.000 Wohneinheiten. Nicht für alle Wohnungsgenossenschaften in Potsdam ist der Neubau von Wohnungen ein relevantes Thema. Dies hängt eng damit zusammen, dass noch vor rd. 10 Jahren der Wohnungsmarkt deutlich entspannter war.

Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG: Handlungsfelder und Strategien

Die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG hat einen Wohnungsbestand von insgesamt 6.618 Wohnungen, welcher sich auf mehrere Stadtteile Potsdams verteilt. Mit über 90 Prozent ist der Großteil der Wohnungen als industrieller Plattenbau errichtet worden. Die Handlungsfelder der Wohnungsgenossenschaft konzentrieren sich aufgrund des Instandhaltungsnachholbedarfs auf die energetische Modernisierung und bauliche Anpassung der Bestände an die heutigen Bedürfnisse der Bewohner. Auf diese Weise sollen die Genossenschaftsmitglieder mit dauerhaft günstigem und attraktivem Wohnraum versorgt werden.

Seit der Wende spielte die Sanierung des Bestands unter den Gesichtspunkten der Substanzerhaltung, energetischer Ansprüche und Wohnwertverbesserungen sowie städtebaulicher Aspekte eine immer größer werdende Rolle. Bis 2002 wurden rd. 4.000 Wohnungen mit einem Gesamtvolumen von ca. 24 Mio. Euro modernisiert. Ziel der Genossenschaft ist es, bis 2018/2019 die kompletten Bestände zu modernisieren. Auch die Themen Barrierefreiheit und generationengerechtes Wohnen werden im Rahmen der Planungen berücksichtigt. Hierbei spielt der Wohnungsneubau als Reaktion auf die sich wandelnde Nachfrage am Potsdamer Wohnungsmarkt eine Rolle.

Insgesamt bietet die Wohnungsgenossenschaft mit einem Durchschnittsmietpreis von 4,82 Euro/m² günstigen und bezahlbaren Wohnraum.

Die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG betrachtet bei der Entwicklung des Gebäudebestandes nicht nur die einzelnen Objekte, sondern berücksichtigt darüber hinaus bei der Planung die Quartiersebene und fokussiert eine ganzheitliche Entwicklung. Kooperationen mit der Kommune bestehen in diesem Zusammenhang beim Thema Stadterneuerung und Programmen wie „Soziale Stadt“, in denen Maßnahmen baulicher Art mit sozialen Aspekten verknüpft werden.

Darstellung und Konzeption des Projekts „Saarmunder Straße/ Quartier Waldgarten“

Im Projekt „Quartier Waldgarten“ errichtete die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ in der Saarmunder Straße 2a/b 68 Wohnungen in fünf drei- bzw. viergeschossigen Wohngebäuden, zwei Tiefgaragen sowie die neue Geschäftsstelle der Genossenschaft. Bei dem Grundstück, das die Wohnungsgenossenschaft im Höchstpreisprinzip von der Stadt erwarb, handelt es sich um ein ehemaliges Oberstufenzentrum. Zielgruppen sind junge Familien mit Kindern sowie Senioren, so dass vor allem die Themen Gemeinschaftlichkeit und Barrierefreiheit im Mittelpunkt der Planungen standen. Alle 68 Wohnungen, jeweils mit einer Größe von 61 bis 113 m², sind mit Aufzügen barrierefrei zu erreichen und damit für Kinderwagen und für Rollstuhlfahrer gut geeignet. Die Laubengänge und Gemeinschaftsbalkone unterstützen und fördern das gemeinschaftliche Wohnen und das nachbarschaftliche Miteinander der Bewohner. 25 Prozent der Wohnungen wurden an Bestandsmitglieder vergeben, die anderen 75 Prozent der Wohnungen an neu gewonnene Mitglieder. Mit durchschnittlich 7,90 Euro/m² liegt der Mietpreis zwar deutlich über den Bestandswohnungen der Wohnungsgenossenschaft, im Neubausegment handelt es sich jedoch um ein im Potsdamer Vergleich günstiges Wohnraumangebot.

Im Zuge des Neubaus errichtete die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ auch ihre neue Geschäftsstelle an der Saarmunder Straße, um direkt vor Ort zu sein und einen engen Kontakt zu den Mitgliedern zu pflegen. Mit dem Neubau befindet sich die Geschäftsstelle jetzt direkt im Schnittpunkt dreier Quartiere mit Wohngebäuden der Genossenschaft.

Die Finanzierung des Projekts in einer Höhe von rd. 10 Mio. Euro erfolgte überwiegend durch Eigenmittel der Wohnungsgenossenschaft. Die soziale Wohnraumförderung kam für die Umsetzung des Projekts nicht infrage, da das Land Brandenburg erst nach Baubeginn eine grundsätzliche und umfassende Neustrukturierung der Wohnraumförderung (vorher gab es keine Neubauförderung) vornahm. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Förderprogramme des Landes Brandenburg ist zudem die Lage des entsprechenden Vorhabens innerhalb bestimmter Gebietskategorien (innerstädtisches Vorranggebiet Wohnen, innerstädtisches Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet oder konsolidiertes Gebiet). Von der KfW-Bank nutzte die Genossenschaft Fördermittel in Höhe von 3,4 Mio. Euro aus dem KfW-Programm Energieeffizientes Bauen. Die Gebäude der neuen Wohnanlage erfüllen den KfW-60-Standard. Die Wärmeversorgung wird durch eine bivalente Anlage, bestehend aus geothermischer Wärmepumpe sowie Fernwärme, sichergestellt.

Kooperationsgedanke

Die Kooperation zwischen der Wohnungsgenossenschaft und der Kommune bezieht sich insbesondere auf die übergreifende Zusammenarbeit im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die „Vereinbarung zur Schaffung ‚Flexibler Bindungen‘ für öffentlich geförderte Wohnungen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ eG“, in der Mietpreis- und Belegungsbindungen zwischen den Partnern vereinbart werden. Die Wohnungsgenossenschaft verpflichtete sich darin, innerhalb von drei Jahren 343 mittelbare und unmittelbare Belegungsbindungen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand einzugehen. Dieses Vorgehen ist eingebettet in das „Potsdamer Modell“, das aufbauend auf einem Pilotvorhaben der Landeshauptstadt Potsdam gemeinsam mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und der Investitionsbank des Landes zum Erhalt preiswerten Wohnraums entwickelt wurde. Das Modell beruht auf folgendem Gedanken: Im Gegenzug für die eingeräumte Zinsverbilligung in bestehenden Darlehensverträgen für Objekte, die in den 1990er Jahren mit öffentlichen Fördermitteln modernisiert wurden und für die die Mietpreis- und Belegungsbindungen auslaufen, verpflichtet sich die Genossenschaft zur Verlängerung der Regelungen für einen Teil ihres Bestands. Der Bindungszeitraum von 15 Jahren war ausgelaufen. Die neuen Bindungen entstanden im Rahmen einer Anschlussförderung durch die skizzierte

Vereinbarung zwischen dem Land Brandenburg, der Landeshauptstadt Potsdam und der Wohnungsgenossenschaft. Bei 30 Prozent der vom Vertrag betroffenen Wohnungen konnte die Wohnungsgenossenschaft auch für die bereits in den Wohnungen lebenden Haushalte ein Anspruch ausgehandelt werden, so dass diese ebenfalls von der Mietpreisbindung profitieren, wenn sie bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die Darlehensvereinbarung wurde inzwischen mit dem städtischen Wohnungsunternehmen und mit der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ geschlossen.

Auf gesamtstädtischer Ebene hat sich die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ darüber hinaus an der Erarbeitung eines wohnungspolitischen Konzepts beteiligt und wirkt an der Diskussionsplattform „Runder Tisch Wohnungsneubau in Potsdam“, am Arbeitskreis Stadtpuren und am Arbeitskreis Mietspiegel sowie an Überlegungen zu den Handlungsfeldern Stadterneuerung, energetische Sanierung und Soziale Stadt auf Quartiersebene mit.

Projektbewertung und Schlussfolgerungen

Das betrachtete Fallbeispiel steht für eine Wohnungsgenossenschaft, die unter den Aspekten einer langfristigen Bewirtschaftung und eines nachhaltigen Bauens ihren Gebäudebestand betrachtet und um einen Neubau ergänzt. Auf diese Weise wird für die Genossenschaftsmitglieder preiswerter und moderner Wohnraum entwickelt, der die Themen Gemeinschaftlichkeit und Barrierefreiheit aufgreift. Darüber hinaus leistet die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ eG mit ihren günstigen Mieten einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen und zur Mietpreisstabilisierung.

Die attraktive Lage der Fläche für den Neubau im Mittelpunkt von drei Quartieren mit Wohnungsbeständen der Wohnungsgenossenschaft machte es möglich, ebenfalls die neue Geschäftsstelle in die Planung zu integrieren und den Austausch mit den Bewohnern zu intensivieren. Durch den Einsatz von Eigenkapital leistet das Projekt, das im Jahr 2011 fertiggestellt wurde, einen Beitrag zum erforderlichen Wohnungsneubau in Potsdam und trägt zu einer Durchmischung der Altersstruktur der Mitglieder bei.

Quellen

Expertengespräche mit Vertretern der Stadt Potsdam (Ansprechpartner einsehbar unter: <http://vv.potsdam.de/vv/oe/17301010000007964.php>) und der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG (<http://www.wgkarlmarx.de/home>). – Potsdam 2015

Ansprechpartner bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg: <https://www.ilb.de/de/wohnungsbau/index.html>

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (Hrsg.) (2016): Das 50. Qualitätssiegel geht nach Potsdam. <http://www.mil.brandenburg.de/sixcms/detail.php/bb1.c.305798.de> (07.04.2016)

Oelschläger, Volker (2015): Grundsteuer B kommt in Potsdam ab 2017. Märkische Allgemeine 28.01.2015. Online unter: <http://www.maz-online.de/Lokales/Potsdam/Grundsteuer-B-kommt-in-Potsdam-ab-2017> (31.03.2016)

RegioKontext GmbH; Plan und Praxis GbR (Hrsg.): Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam. – Berlin 2015. Online unter: http://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/wohnungspolitisches_konzept_0.pdf (06.04.2016)

Stadt Potsdam (Hrsg.) (2016): Grundsteuer. <http://vv.potsdam.de/vv/produkte/173010100000010298.php#tab-infos> (31.03.2016)

Stadt Potsdam (Hrsg.): Evaluierung Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen. – Potsdam 2013. Online unter: http://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/anlage_evaluierungstekwohnen.pdf (31.03.2016)

Stadt Potsdam; Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG: Vereinbarung zur Schaffung „Flexibler Bindungen“ für öffentlich geförderte Wohnungen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG. – Potsdam 2013 (nicht veröffentlicht)

Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG (Hrsg.) (2016): Archiv Wohnbebauung Saarmunder Straße. <http://www.wgkarlmarx.de/archiv-neubau-saarmunder-strasse> (06.04.2016)

Zschieck, Marco: 2000 neue Wohnungen für Potsdam. Potsdamer Neueste Nachrichten (01.03.2016). – Potsdam 2016. Online unter: <http://www.pnn.de/potsdam/1055161/> (31.03.2016)

3.2.3 Altonaer Spar- und Bauverein eG: Neue Vielfalt unter einem Dach mitten in der Stadt



Quelle: Stadt Hamburg (BSW/WSB), Huke-Schubert Berge Architekten GbR

Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und Hintergrund des Projekts

Aufgrund des hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum verfolgt die Stadt Hamburg das wohnungspolitische Ziel, Rahmenbedingungen für den Bau von 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Dabei ist ein Anteil von 30 Prozent geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen vorgesehen. Neben dem kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA GWG kommt den Wohnungsgenossenschaften hierbei eine wichtige Rolle zu. Diese bereichern die Vielfalt des Wohnungsangebots in der Stadt Hamburg und stellen wichtige Partner in der Quartiersentwicklung und bei der Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums für unterschiedliche Zielgruppen dar. Anhand des Fallbeispiels „Kleine Bergstraße“ wird deutlich, wie es gelingen kann, brachliegende Flächen in zentraler Lage zu aktivieren und unter Einbindung von Baugemeinschaften ein Wohnungsneubauprojekt für unterschiedlichste Zielgruppen zu entwickeln und umzusetzen. Es handelt sich um ein Bauprojekt, das im Rahmen des Wohnungsbauförderprogramms des Senats in Hamburg-Altona umgesetzt wurde und Menschen unterschiedlicher Generationen anspricht. Es ist bezahlbarer und gleichzeitig hochwertiger Wohnraum in Form von Wohnungen für die Genossenschaftsmitglieder der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba), zweier Gemeinschaftswohnprojekte sowie einer Wohngemeinschaft für an Demenz erkrankte Menschen entstanden.

Steckbrief

Wohnungs-genossenschaft	• Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg • 6.685 Wohnungen • 15.112 Mitglieder • Gründung im Jahr 1892
Lokaler Wohnungsmarkt	• Dynamischer Wohnungsmarkt mit Nachfrageüberhängen im bezahlbaren Wohnungssegment • Vielzahl an wohnungspolitischen Instrumenten, die Wohnungsgenossenschaften mit berücksichtigen (z. B. Konzeptvergaben)
Fallbeispiel – Projekt	• Neubau • 55 öffentlich geförderter Wohnungen, darunter Wohnungen für zwei gemeinschaftliche Wohnprojekte von Baugemeinschaften und eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz • Innenstadtnaher Wohnstandort, Aktivierung einer mindergenutzten Fläche
Kooperations-partner	• Altonaer Spar- und Bauverein eG • Stadt Hamburg • Baugemeinschaften (Arche Nora, Gruppe Neuhaus) • Sozialer Träger (alsterdorf assistenz west gGmbH) • Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)
Beitrag für ein bezahlbares Wohnen und Bauen	• Umsetzung im Rahmen des städtischen Wohnungsbauförderprogramms und damit Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und Generationen in zentraler Lage • Wohnungsgenossenschaft agiert für kleinere Wohnprojekte als Art Dachgenossenschaft und unterstützt die Umsetzung unter direkter Einbindung in eigene Neubauprojekte

Wohnungsmarkt in Hamburg

Der angespannte Hamburger Wohnungsmarkt ist durch eine Unterversorgung bei familienfreundlichen und preisgünstigen kleinen Wohnungen geprägt, insbesondere aufgrund der Verringerung des Bestandes an Sozialwohnungen durch das Auslaufen von sozialen Bindungen. Vor diesem Hintergrund wurde ein Bündnis für Wohnen zwischen der Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden sowie ein Vertrag für Hamburg mit den sieben Bezirken geschlossen, um Rahmenbedingungen für den Bau von mindestens 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Auf diese Weise ist es gelungen, dem Wohnungsneubau in allen Bezirken und mit allen Partnern durch das Bündnis für Wohnen und dem „Vertrag für Hamburg“ eine hohe Priorität zuzuschreiben. Mit klaren Zielvorgaben werden die anvisierten Neubauzahlen erreicht. Der gemeinsame Wille zur Zielerreichung beruht nach Einschätzung der Stadtverwaltung neben transparenten Grundstücksvergabeverfahren auch auf der vorgelagerten Arbeit des Wohnungsbaukoordinators und der zahlreichen Koordinierungsrunden, u. a. zur Konfliktlösung bei Grundstücksentwicklungen. Der Hamburger Wohnungsmarkt zeichnet sich des Weiteren durch seine Heterogenität aus. Hamburg konnte in den vergangenen Jahren von einem Zuzug auch einkommensstärkerer Haushalte profitieren – mit dem Ergebnis, dass sich insbesondere in „In-Quartieren“ starke Konkurrenzen und damit verbunden auch Preissteigerungen ergeben haben.

In der Kooperation mit Wohnungsgenossenschaften sind die Verfügbarkeit geeigneter Flächen und die Grundstücksvergabe aktuell wichtige Themen. Vielen Wohnungsgenossenschaften mangelt es nicht an finanziellen Mitteln für den Wohnungsneubau, sondern an geeigneten und bezahlbaren Grundstücken für die Umsetzung. Allein die Stadt soll jährlich Grundstücke für mindestens 2.000 Wohnungen veräußern. Ein kleines Segment davon sind Grundstücke für Baugemeinschaften; ihr Anteil soll 20 Prozent betragen. Um Kleingenossenschaftsgründungen und Kooperationen mit sozialen Trägern zu unterstützen, hat der Koalitionsvertrag der Hansestadt Hamburg aus dem Jahr 2015 diese Problematik aufgegriffen und das Ziel formuliert, dass 50 Prozent der Baugemeinschaftsgrundstücke für neu gegründete Wohnungsgenossenschaften bereitgehalten werden sollen. Seit dem Jahr 2010 kommt in Hamburg das Instrument der Konzeptausschreibung bei städtischen Grundstücksverkäufen zur Anwendung. Demnach entscheidet nicht nur der Preis, sondern insbesondere das Konzept über

die Vergabe eines städtischen Grundstücks. Neben wohnungswirtschaftlichen Aspekten (Integrationsleistungen, Anteil geförderter Wohnungen, Anteil Wohnungen für bestimmte Personengruppen) kommen der Städtebau und energetische Standards als Kriterien zum Tragen.

Insbesondere Wohnungsgenossenschaften werden hierdurch in die Lage versetzt, in Konkurrenz zu privaten Bauträgern und Unternehmen treten zu können. Auch bei privaten Grundstücken fordert die Stadt Hamburg die Umsetzung eines Anteils von mindestens 30 Prozent geförderten Mietwohnungen, sofern neues Baurecht geschaffen wird. Zur Umsetzung der Vorgaben greift sie auf Instrumente wie den städtebaulichen Vertrag, privatrechtliche Vereinbarungen oder Befreiungen von Auflagen bei geltendem Planrecht (im Sinne eines kooperativen Baulandmodells) zurück. Seit Einführung der Konzeptausschreibung im Jahr 2010 konnten ca. 70 städtische Grundstücke erfolgreich über Konzeptausschreibungsverfahren ausgeschrieben, anhand gegeben und verkauft werden. Der Anteil davon für Baugemeinschaften lag bei 19 Grundstücken. Einzelne Grundstücke werden für eine Bebauung für besondere Zielgruppen, darunter Flüchtlinge mit gesichertem Aufenthaltsstatus, vorgesehen. Allerdings werden von Seiten der Wohnungsunternehmen die Überfrachtung der Konzeptausschreibungen aufgrund zu hoher Anforderungen kritisiert, insbesondere hinsichtlich der technischen und sozialen Anforderungen. Aus diesem Grund werden seitens der Stadt aktuell Überlegungen zur Überarbeitung der Anforderungen in den Konzeptausschreibungen angestellt. Zu unterscheiden sind die Konzeptvergabe auf öffentlichen, kommunalen Flächen und das kooperative Modell, bei der die Baurechtschaffung auf privaten Flächen gegen bestimmte Anforderungen im Sinne der Konzeptqualität erfolgt. Beides kann auf dieselben konzeptionellen Anforderungen und Kriterien an die Bebauung und Beteiligung an Folgekosten hinauslaufen. Beide Vorgehensweisen können, müssen aber nicht zwingend über städtebauliche Verträge gesichert werden.

Altonaer Spar- und Bauverein eG: Handlungsfelder und Strategien

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG, deren Wohnungsbestand sich überwiegend im Bezirk Altona befindet, setzt sich dafür ein, dass Altona als Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen bezahlbar bleibt. Hierzu trägt die Durchschnittsmiete in Höhe von rd. 6,70 Euro/m² entscheidend bei, da diese unter dem Niveau der ortsüblichen

Vergleichsmiete liegt. Neben der Pflege des Bestands ist der Wohnungsneubau ein wichtiges Thema für die Wohnungsgenossenschaft. In den vergangenen zehn Jahren hat sie mehr als 300 Wohnungen neu errichtet, um ihrem Ziel, pro Jahr rd. 50 Wohnungen neu zu bauen, gerecht zu werden. Im Jahr 2014 wurden in Hamburg Bauvorhaben in den Othmarscher Höfen, der Hafen City und der Mitte Altona umgesetzt bzw. vorbereitet. An diesen Standorten werden u. a. öffentlich geförderte Wohnungen durch die Altonaer Spar- und Bauverein eG entstehen, hierunter auch in Kooperation mit Baugruppen und Wohnprojekten.

Die Wohnungsgenossenschaft verfügt aktuell an mehreren Stellen über eigene Vorratsgrundstücke, so dass sie in den kommenden Jahren ihr Ziel für den Wohnungsneubau weiterverfolgen kann und möchte. Parallel ist die Altonaer Spar- und Bauverein eG in der Bestandspflege aktiv. Diese wird auch durch Absprachen und Kooperationen mit der Denkmalschutzbehörde geprägt, da etwa 40 Prozent des Wohnungsbestands unter Denkmalschutz steht. Da die Wohnungsgenossenschaft über eine Spareinrichtung verfügt, die es bereits seit der Gründung der Altonaer Spar- und Bauverein eG im Jahr 1892 gibt, hat sie deutlich mehr Mitglieder als Wohnungen.

Nach Einschätzung der Wohnungsgenossenschaft haben rd. 60 Prozent der Mitglieder einen hohen Bildungsabschluss, der sich in überdurchschnittlichen Einkommen und einem Bedarf nach modernen Standards im Wohnraum bemerkbar macht. Darüber hinaus sind auch ältere Haushalte, die bereits seit mehreren Jahrzehnten Mitglied der Wohnungsgenossenschaft sind, eine wichtige Zielgruppe. Problematisch ist in diesem Zusammenhang, dass ein erheblicher Anteil der Wohnungen, die durch diese Mitglieder bewohnt werden, aus der Gründerzeit oder der Nachkriegszeit entstammt und somit nur eingeschränkt barrierearm gestaltet werden kann.

Darstellung und Konzeption des Projekts „Kleine Bergstraße“

Im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung hat die Altonaer Spar- und Bauverein eG am Standort der „Kleinen Bergstraße“ ein Wohnungsneubauprojekt umgesetzt, das unterschiedliche Wohnformen „unter einem Dach“ bündelt und durch die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen leistet. Für die Umsetzung des Projekts war das Instrument der Konzeptausschreibung allerdings nicht relevant. Die Wohnungsgenossenschaft erwarb das

Grundstück im Rahmen der zweiten Wohnungsbauoffensive vor 2010 von der Stadt Hamburg.

Der Projektstandort liegt östlich des Zentrums von Altona, in rd. vier Kilometern Entfernung zur Innenstadt. Das Quartier ist Teil des Sanierungsgebietes Altona-Altstadt und wurde auf einer ehemaligen Parkplatzfläche umgesetzt. An dieser Stelle wurde der Gebäudekomplex mit insgesamt 55 Wohneinheiten für unterschiedliche Bewohnergruppen errichtet. Den Anstoß für das Projekt gab die Baugruppe „Neuhaus“, die in die Umsetzung des Projekts integriert wurde. Diese Gemeinschaft hatte schon lange Interesse an dem Grundstück und ging in diesem Zuge auf die Wohnungsgenossenschaft zu. Insgesamt haben sich an der Umsetzung des Projekts zwei Baugemeinschaften („Arche Nora“ und „Neuhaus“) sowie ein sozialer Träger, der die ebenfalls integrierte Demenz-Wohngemeinschaft betreut, beteiligt. Zielgruppen des Neubauprojekts sind Familien, Menschen mit Ansprüchen an ein behindertengerechtes Umfeld und demenziell erkrankte Personen. Für die Finanzierung des Projekts wurden verschiedene Fördermittel in Anspruch genommen, hierunter die Wohnungsbauförderung der Investitions- und Förderbank Hamburg mit den Programmen „1. Förderweg“, „Baugemeinschaften 2010“ und „Besondere Wohnformen“, die durch KfW-Mittel „Energieeffizient Bauen“ ergänzt wurden.

Kooperationsgedanke

Für die Umsetzung des Projekts wurde ein Kooperationsvertrag zwischen der Genossenschaft und den Baugruppen abgeschlossen, in dem Belegungsrechte für die entsprechenden Wohnungen festgehalten wurden. Seitens der Stadt Hamburg wurde für die Umsetzung des Projekts „Kleine Bergstraße“ kein Wettbewerbsverfahren eingefordert. Die Kooperation mit der Kommune bezog sich auf zwei zentrale Aspekte: So entstanden während der Bauphase Konflikte mit der Nachbarschaft, die in Abstimmung mit dem Bezirk gelöst wurden. Des Weiteren hatte die Kooperation mit der Hamburger Agentur für Baugemeinschaften einen wichtigen Stellenwert, da die Förderfähigkeit der zwei im Projekt integrierten Vorhaben über die Agentur bescheinigt werden musste.

Indem die Wohnungsgenossenschaft Kooperationen mit zwei Baugemeinschaften und einem sozialen Träger eingegangen ist, hat sie für sich einen neuen Weg im Neubau entschieden. Zwar hatte die Wohnungsgenossenschaft bereits vor dem Projekt „Kleine Bergstraße“ Erfahrung in der Kooperation mit einer Baugemeinschaft, da sie im

Vorfeld bereits als Baubetreuer tätig war, die Integration einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz war für die Altonaer Spar- und Bauverein eG allerdings neu. Da die Wohnungsgenossenschaft hier über keine ausreichende Kompetenz verfügt, benötigte sie einen Kooperationspartner, den sie in der Alsterdorf Stiftung gefunden hat.

Kooperationsstrukturen auf übergeordneter Ebene

Da auch in der Hansestadt Hamburg die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung teilweise noch eher verhalten war, beteiligen sich die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften am Austausch mit der Hamburgischen Investitions- und Förderbank und haben Vorschläge zur Verbesserung der Förderbedingungen eingebracht.

Eine gute Vernetzung der Kommune mit der Wohnungswirtschaft findet darüber hinaus im Rahmen des Bündnis für Wohnen in Hamburg statt, das Ende 2014 um das Bündnis für Quartiere ergänzt wurde. Die Bündnispartner verfolgen mit der Kooperationsvereinbarung eine neue Form der kooperativen Stadtentwicklung. Das Quartiersbündnis startete zunächst an den Standorten Rothenburgsort und Südliches Hamm unter Einbindung der Stadt Hamburg, dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA GWG, privater Wohnungsunternehmen sowie mehrerer Wohnungsgenossenschaften. Zielsetzung des Bündnisses ist die gemeinsame Entwicklung eines Handlungskonzepts zur Stärkung der beiden Pilotquartiere – unter Einbindung der Bündnispartner und der weiteren Quartiersakteure. Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg für die derzeitige Legislaturperiode wird zurzeit erarbeitet.

Weitere verbindliche Formen der Kooperation zwischen der Hansestadt Hamburg und den Wohnungsgenossenschaften bestehen hinsichtlich der Versorgung vordringlich Wohnungssuchender, für die die Stadt bisher mit elf Genossenschaften und dem kommunalen Wohnungsunternehmen einen entsprechenden Vertrag geschlossen hat. Derartige Kooperationsverträge bestehen in verschiedenen Städten, sind aber insgesamt im bundesweiten Vergleich eher selten, insbesondere hinsichtlich der Einbeziehung der Genossenschaften.

Projektbewertung und Schlussfolgerungen

Das Projekt „Kleine Bergstraße“ trägt zur Mischung von Zielgruppen sowie der Bildung ausgewogener Nachbarschaften im Quartier bei. Seitens der befragten beteiligten Akteure besteht Konsens darüber, dass durch die Umsetzung des Projekts Lerneffekte auf Seiten der Wohnungsgenossenschaft und der Kommune entstanden sind. Aufgrund der Mischung unterschiedlichster Wohnformen innerhalb eines Projekts und auf einem Grundstück entstand im Vergleich zu anderen Wohnungsneubauprojekten ein größerer Aufwand für alle Beteiligten. Während die Wohnungsgenossenschaft daraus Erkenntnisse für ihre weitere Bewirtschaftung des Bestands und möglicher weiterer Neubauprojekte ziehen kann, profitiert die Stadt Hamburg insbesondere von der sinnvollen Angebotsmischung auf dem Grundstück und den stabilisierenden Effekten, die durch das Projekt „Kleine Bergstraße“ im Quartier erzielt werden konnten. Als Herausforderungen bei der Umsetzung wurde seitens der befragten Akteure die Einbindung der umgebenden Nachbarschaft, die Kombination der unterschiedlichen Wohnvorstellungen und die Straßenentwicklung infolge der Umnutzung der Parkplatzfläche genannt.

Quellen

Altonaer Spar- und Bauverein eG (2016): Unterschiedliche Wohntypen unter einem Dach. Fertiggestellter Neubau „Kleine Bergstraße“. <http://www.altoba.de/index.php?id=112> (31.03.2016)

Altonaer Spar- und Bauverein eG (Hrsg.): Jahresbericht 2014. –Hamburg 2015.
Online unter: http://www.altoba.de/fileadmin/gb/2014/altoba_Jahresbericht_2014.pdf (31.03.2016)

Altonaer Spar- und Bauverein eG (2012): Presseinformation Richtfest Kleine Bergstraße.
[http://www.altoba.de/index.php?id=246&tx_ttnews\[tt_news\]=32&cHash=76945f9d7c91627fed7c62695d02386c](http://www.altoba.de/index.php?id=246&tx_ttnews[tt_news]=32&cHash=76945f9d7c91627fed7c62695d02386c) (31.03.2016)

Expertengespräche mit Vertretern der Stadt Hamburg und des Altonaer Spar- und Bauvereins eG. –Hamburg 2015

Kowalski, Holger: Ein Hamburger Bauprojekt erfüllt vielfältige Wohnwünsche. DW Die Wohnungswirtschaft 65 (2012) H. 11, S. 10-12.
Online unter: https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/innerstaedische-nachverdichtung/ein-hamburger-bauprojekt-erfuellt-vielfaeltige-wohnuensche_260_141468.html (31.03.2016)

3.2.4 Studentendorf Schlachtensee eG: Wissen und Wohnen – genossenschaftliches Wohnen für Studierende am Campus Adlershof



Quelle: Studentendorf Berlin Schlachtensee eG, InWIS Forschung & Beratung GmbH

Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und Hintergrund des Projekts

Berlin ist mit rund 3,5 Millionen Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und verzeichnet seit den letzten Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg. Der Wohnungsmarkt kann als angespannt bezeichnet werden und zeigt stadträumliche Unterschiede zwischen den Stadtbezirken auf. Des Weiteren bestehen zunehmende Versorgungsengpässe, insbesondere für einkommensschwache Haushalte. Dies gilt nicht wie bisher nur für den Stadtkern, sondern auch für die Randgebiete der Stadt. Um für Verbesserungen zu sorgen, wurden deshalb durch den Senat mehrere wohnungspolitische Maßnahmen beschlossen und insbesondere der Neubau von Wohnungen wieder in den Fokus gerückt. Der städtebauliche Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH gestaltet als Treuhänder die Voraussetzungen zur Errichtung eines innovativen Wissens-, Wohn- und Universitätsstandort im Stadtteil Berlin-Adlershof und hat im Rahmen der Projektentwicklung ein Grundstück an die Studentendorf Schlachtensee eG verkauft, um für ansässige und neue Studierende ein Studentendorf zu errichten und attraktiven sowie bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Das Fallbeispiel verdeutlicht, wie Wohnungsgenossenschaften in eine groß angelegte Projektentwicklung eingebunden werden können und welche Vorteile die Genossenschaften durch ihren sozialen Unternehmenscharakter für eine nachhaltige Projektentwicklung bieten. Es handelt sich um ein Beispiel, das eine zukunftsweisende Antwort auf die Wohnraumnachfrage von Studierenden bietet und die Vielfalt genossenschaftlicher Nutzergruppen aufzeigt. Darüber hinaus werden Möglichkeiten und Lösungen von Wohnungsgenossenschaften für zeitlich befristetes Wohnen verdeutlicht und die Bedeutung von Konzeptvergaben für junge Wohnungsgenossenschaften betont.

Steckbrief

Wohnungs-genossenschaft	• Studentendorf Schlachtensee eG • 1.280 Wohnungen (gesamt) • 110 Mitglieder (gesamt) • Gründung im Jahr 2002
Lokaler Wohnungsmarkt	• Allgemein stark angespannter Wohnungsmarkt • Insbesondere Anspannungstendenzen in Teilsegmenten und Teilräumen
Fallbeispiel – Projekt	• Neubau • 380 frei finanzierte Wohnungen • Ziel: Versorgung von Studierenden mit attraktivem und preiswertem Wohnraum
Kooperations-partner	• Studentendorf Schlachtensee eG • Humboldt-Universität zu Berlin • Adlershof Projekt GmbH • Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin
Beitrag für ein bezahlbares Wohnen und Bauen	• Neubau von Wohnraum im bezahlbaren Wohnsegment • Generell günstige Mieten unter der ortsüblichen Vergleichsmiete • Zielgruppenspezifische Versorgung von Studierenden • Einbeziehung einer Wohnungsgenossenschaft in eine groß angelegte Projektentwicklung, Bedeutung von Konzeptvergaben für kleinere Genossenschaften

Wohnungsmarkt in Berlin

Die Hauptstadt Berlin ist mit rd. 3,5 Mio. Einwohnern nicht nur die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands, sondern zählt auch zu einer der beliebtesten Städte in Deutschland, insbesondere für junge Menschen. Aufgrund der Attraktivität steigen in Berlin die Bevölkerungszahlen sowie die Anzahl der Haushalte stetig an. Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen dabei eine Besonderheit dar. Laut aktuellem Wohnmarktreport für Berlin haben sich die Nachfrageschwerpunkte verändert. Während die Preise in den vergangenen Jahren insbesondere in Innenstadtlagen anstiegen, verzeichnen inzwischen auch weitere Gebiete einen Mietpreisanstieg und Berlin holt sowohl bei der Kaufkraft als auch bei den Mieten im Städtevergleich auf – wenngleich der durchschnittliche Mietpreis aktuell noch nicht das Niveau von Düsseldorf oder Hamburg erreicht hat. Außerdem bestehen zwischen den einzelnen Stadtbezirken große Unterschiede hinsichtlich Wohnungsangebot und -nachfrage. Auf dem Berliner Wohnungsmarkt bestehen also Bereiche, die sowohl räumlich als auch zielgruppenspezifisch verstärkt nachgefragt werden. Dies betrifft vor allem den Bereich des bezahlbaren und kostengünstigen Wohnraums, der insbesondere von Studierenden und jungen Haushalten, sowohl von Singles als auch von Paaren, nachgefragt wird. Die aktuelle Zunahme von Asylsuchenden verstärkt diesen Trend weiter und lässt für die Zukunft einen steigenden Bedarf an preiswerten Wohnungen erwarten.⁴¹

Die Berliner Wohnungspolitik hat nach einer längeren eher auf Deregulierung und Haushaltskonsolidierung ausgerichteten Phase auf die drastisch veränderten Rahmenbedingungen im Sinne eines Paradigmenwechsels reagiert. So wurden wohnungspolitische Instrumente auf den Weg gebracht, wie zum Beispiel der Wiedereinstieg in den Neubau in der Wohnraumförderung, die Begrenzung der Mieten bei den kommunalen Wohnungsunternehmen oder ein umfangreiches Neubauprogramm bzw. Ankäufe bei den kommunalen Unternehmen. Dem Neubau zur Errichtung von Wohnraum sowie der Grundstücksvergabe und Liegenschaftspolitik kommt in Berlin dementsprechend ebenfalls eine hohe Bedeutung zu.

In Berlin besteht durch das Liegenschaftskonzept der Stadt eine Auflistung von landeseigenen Grundstücken, welche durch Direktvergabe zum Verkehrswert auf der Grundlage überzeugender Wohnungsbaukonzepte an kommunale Wohnungsbaugesellschaften verkauft werden sollen. Entsprechend des Liegenschaftskonzepts ist jedoch ebenfalls vorgesehen, dass diese

Grundstücke an Wohnungsbaugenossenschaften veräußert werden können. Auf diese Weise können bei städtischen Flächenentwicklungen sowohl Konzeptvergaben als auch Quotierungen Anwendung finden. Voraussetzung zur Aufnahme von Flächen in den Liegenschaftsfonds ist, dass ein herausgehobenes Interesse des Landes Berlin an den Grundstücken besteht.⁴² Da die Projektentwicklung in Adlershof auf Flächen des Liegenschaftsfonds stattfindet und so die Vorgaben angewendet werden, findet das Instrument der Konzeptausschreibung Anwendung und soll dabei gewährleisten, dass die einzelnen Projekte zum Gesamtkonzept des Technologieparks passen. Dementsprechend konnte die Adlershof Projekt GmbH das Grundstück an die Studentendorf Berlin Schlachtensee eG per Konzeptvergabe veräußern. Die Studentendorf Berlin Schlachtensee eG beschreibt besonders die Konzeptvergaben als geeignetes Instrument, um auch kleineren Wohnungsunternehmen zu ermöglichen, an Baugrundstücke zu gelangen. So konnte die Wohnungsgenossenschaft im vorliegenden Beispiel das Grundstück in Adlershof zum Verkehrswert für ca. 190 Euro/m² ankaufen, da das gemeinschaftliche Wohnkonzept und die Zielgruppenorientierung die Adlershof Projekt GmbH überzeugt hat.

Wohnungsgenossenschaften stellen für die Stadt Berlin einen wichtigen Partner in der Stadtentwicklung dar, da es sich um einen Wohnungsmarktteilnehmer handelt, der noch in das bezahlbare Wohnungssegment investiert und Wohnraum für die entsprechenden Zielgruppen anbietet. Die langfristige Betrachtung und Entwicklung der Wohnbestände wird in diesem Zusammenhang als sehr positiv und nachhaltig eingeschätzt. Allerdings beklagen Berliner Wohnungsgenossenschaften ihre nachgeordneten Chancen und Möglichkeiten, Grundstücke für den Wohnungsneubau zu erwerben, wenn städtebauliche Instrumente wie zum Beispiel Konzeptvergaben keine Berücksichtigung finden. Aufgrund der Preisanstiege stehen Wohnungsgenossenschaften zunehmend vor der Herausforderung des Erwerbs entsprechend preisgünstiger Grundstücke. Das Fallbeispiel zeigt dementsprechend auf, welche Bedeutung Konzeptvergaben vor diesem Hintergrund aufweisen. Zu diesem Zweck wurden in Berlin mehrere Bündnisse zwischen der Senatsverwaltung und den Wohnungsbaugesellschaften geschlossen. Zu diesen Bündnissen zählt zum einen das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbares Wohnen“. In diesem Bündnis werden Wohnungsgenossenschaften explizit genannt und es wird festgehalten, dass zur Schaffung preiswerten Wohnraums durch Direktvergaben von Grundstücken des Liegenschaftsfonds auch Wohnungsbaugenossenschaften zu berücksichtigen sind. Des Weiteren

bestehen ein „Neubaubündnis“ zwischen dem Senat und den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden sowie „Bezirksbündnisse“ zwischen dem Senat und den Stadtbezirken. Die Bündnisse dienen dazu, günstige Mietwohnungen zu sichern und vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes das Angebot an preiswerten Wohnungen auszubauen.

Studentendorf Schlachtensee eG: Handlungsfelder und Strategien

Das wesentliche Handlungsfeld der Studentendorf Schlachtensee eG besteht in der Bereitstellung von attraktivem und preiswertem Wohnraum für Studierende in Berlin. Dabei werden als Wohnform bevorzugt Studentendörfer nach dem Schlachtenseer Vorbild errichtet. In den Studentendörfern steht das gemeinschaftliche Wohnen und Leben im Vordergrund. Die Wohnhäuser bilden dabei ein Dorf und gruppieren sich um einen zentralen Gemeinschaftsplatz. Die so zwischen den Gebäuden entstehenden Grün- und Freiflächen werden von den Studierenden für verschiedene Aktivitäten, wie zum Beispiel zum Lernen oder Entspannen, genutzt. Des Weiteren werden ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote in die Studentendörfer integriert, so dass die Studierenden eine gute Nahversorgung vorfinden. In den Wohnhäusern teilen sich jeweils zwischen zehn bis 13 Bewohner eine Gemeinschaftsfläche mit Koch-, Ess- und Sitzbereich, um die sich die individuellen Zimmer der Bewohner mit eigenem Bad anordnen. Die Studentendorf Berlin Schlachtensee eG betreibt in Berlin aktuell zwei Studentendörfer. Das erste Studentendorf in Berlin-Zehlendorf ist ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble, welches von der Genossenschaft seit 2003 übernommen wurde und jetzt schrittweise energetisch und denkmalgerecht erneuert bzw. modernisiert wird. Den zweiten Standort bildet das Studentendorf in Berlin-Adlershof inmitten des Technologieparks.

Der Fokus der Wohnungsgenossenschaft liegt auf der Zielgruppe der Studierenden, um für diese Nachfragegruppe gemeinschaftlichen sowie attraktiven Wohnraum bereit zu stellen. Die Studierenden treten zu diesem Zweck der Wohnungsgenossenschaft bei. Des Weiteren können aber auch Personen aus dem erweiterten Wissenschafts- und Universitätsbereich kleine Appartements im Studentendorf Adlershof anmieten, da diese Personengruppe nicht zwingend der Wohnungsgenossenschaft beitreten müssen. Die Mieten bzw. Nutzungsentgelte der Genossenschaft sind preiswert und sollen pro Wohneinheit nicht mehr als 400 Euro/Monat betragen.

Eigenschaften und Konzeption des Projekts „Wohnen am Campus Adlershof“

Der Technologiepark im Stadtteil Adlershof soll zu einem modernen Universitäts-, Wissenschafts- und Technologiestandort mit ergänzenden Gewerbe- und Wohnbereichen entwickelt werden. Die Verantwortung der städtebaulichen Entwicklung liegt bei der Adlershof Projekt GmbH, welche als Treuhänder des Landes Berlin fungiert. Die Entwicklung des Technologieparks ist aktuell bereits weit fortgeschritten und die naturwissenschaftlichen Institute der Humboldt-Universität befinden sich ebenfalls am Standort. Auch ergänzende Forschungs- und Technologieinstitute haben sich erfolgreich in Adlershof angesiedelt. Aufgrund dieser Entwicklung ziehen auch verstärkt Studierende in den Stadtteil Adlershof, sie können sich jedoch nur unzureichend mit angemessenem Wohnraum versorgen. Aus diesem Grunde wurden im Jahr 2010 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt Wohnen am Campus geschaffen. Hier entstehen neben den Studentenapartments ca. 1.100 Miet- und Eigentumswohnungen.

Die Studentendorf Schlachtensee eG hat zum einen diesen Versorgungsengpass, zum anderen aber auch die Attraktivität des Standortes früh erkannt und die Errichtung eines Studentendorfes direkt am Campus Adlershof realisiert. Wichtige Entscheidungskriterien sind dabei die unmittelbare Nähe zur Universität, die gute verkehrliche Anbindung und das Entwicklungskonzept des Technologieparks. Das Studentendorf Adlershof besteht aus zehn Gebäuden, von denen acht Gebäude dreigeschossig und zwei Gebäude viergeschossig sind. Die Gebäude bestehen gemäß der Ideale der Genossenschaft aus einer Wohnlandschaft mit zentralem Platz sowie Gemeinschaftseinrichtungen, wie zum Beispiel einem Fitnessstudio, einem Kindergarten, Gästezimmer, Waschsalon, Poststelle oder einem Studentencafé. Die Wohnhäuser sind vom Dorfplatz über Wege miteinander verbunden. Pro Wohnung besteht ein 100m² großer Gemeinschaftsbereich mit offener Küche, von dem die individuellen Zimmer erreichbar sind. Das Thema ‚nachhaltiges Bauen‘ wurde im Rahmen der Projektentwicklung ebenfalls thematisiert und die Genossenschaft entschied sich dafür, vorwiegend Holz als Baumaterial zu verwenden, da es sich um einen langlebigen Baustoff handelt. Die Finanzierung der Wohnanlage erfolgte durch die mit der s-inn Soziale Projekt AG gemeinsam gegründete Projektgesellschaft Studentendorf Adlershof GmbH sowie durch KfW-Mittel. Die Genossenschaft kooperiert schon seit 2009 mit der s-inn Soziale Projekte AG, einer

hundertprozentigen Tochter der der Schweizerischen CoOpera Sammelstiftung PUK. So erwarb die s-inn AG das Grundstück in Berlin-Schlachtensee und vergab dieses an die Genossenschaft mittels eines 99-jährigen Erbbaurechts. Die s-inn AG respektive Stiftung als Partner gewinnen zu können, stellte einen wesentlichen Erfolgsfaktor in der Projektumsetzung dar. Möglich war dies, da die s-inn AG Projekte unterstützt, welche besonders sozial und innovativ sind. Aufgrund des sozialen Charakters des Studentendorfes, bspw. durch die Integration der ausländischen Studierenden, passte das Wohnkonzept gut zur inhaltlichen Ausrichtung der Stiftung. Das Fallbeispiel verdeutlicht, dass insbesondere neu gegründete Wohnungsgenossenschaften zur Finanzierung auf externe Partner angewiesen sind, wenn das Eigenkapital nicht ausreicht. Stiftungen können u. U. ein geeigneter Partner sein und eine Finanzierungsmöglichkeit bieten.

Kooperationsgedanke

Für die Umsetzung des Projekts ‚Akademisches Wohnen am Campus Adlershof‘ hat die Studentendorf Schlachtensee eG in erster Linie mit dem städtebaulichen Entwicklungsträger des Technologieparks, der Adlershof Projekt GmbH, kooperiert. Die Zusammenarbeit beruhte dabei zum einen auf formellen Vereinbarungen und zum anderen auf informellen Regelungen. Während formelle Vereinbarungen insbesondere den Grundstücksverkauf der Adlershof Projekt GmbH an die Wohnungsgenossenschaft prägten, wird seitens der befragten Akteure der Schlüssel für die gute Zusammenarbeit eher in der informellen Kooperation gesehen, die auf langjähriger Zusammenarbeit beruht und innerhalb derer regelmäßige Treffen und konsensorientierte sowie zielführende Gespräche geführt wurden. Innerhalb dessen entstand bereits zu einem frühen Zeitpunkt die Idee, die Studentendorf Berlin Schlachtensee eG mit einem Wohnprojekt in das gesamte Entwicklungskonzept für den Standort Adlershof aufzunehmen. Neben der Adlershof Projekt GmbH ist auch die Stadt Berlin mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt an der Projektentwicklung beteiligt. So nimmt die Senatsverwaltung ebenfalls an den regelmäßigen Treffen teil und steht den Be-

teiligten beratend zur Seite. Ausschlaggebend für den Erwerb des Grundstückes durch die Genossenschaft war die Konzeptausschreibung.

Projektbewertung und Schlussfolgerungen

Die Fallstudie ‚Wohnen am Campus Adlershof‘ steht für eine Wohnungsgenossenschaft, die attraktiven, modernen und preiswerten Wohnraum für Studierende in unmittelbarer Nähe zur Universität errichtet. Mit Hilfe von und unter Zusammenarbeit mit der Adlershof Projekt GmbH und der Senatsverwaltung konnte hierfür ein geeignetes Grundstück gefunden und ein Neubau mit rd. 380 Wohneinheiten umgesetzt werden. Durch den Neubau wird für die Zielgruppe der Studierenden günstiger und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt. Das Projekt fügt sich somit in die Zielvorgaben der Landeshauptstadt Berlin zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Studierende ein. Für den Erfolg sind nach Ansicht der Projektbeteiligten die aufgeschlossene Begegnung der Kooperationspartner und ein Verständnis für gemeinsame Ziele verantwortlich. Die regelmäßigen Gesprächsrunden sorgen für einen kontinuierlichen Austausch und einen transparenten Prozess. Das Beispiel zeigt darüber hinaus die Bedeutung von Finanzierungsmöglichkeiten und die Kooperation mit weiteren Partnern für neu gegründete Wohnungsgenossenschaften auf, da das notwendige Kapital für den Wohnungsneubau nur durch Einbeziehung der Stiftung bereitgestellt werden konnte. Gerade neugegründeten Wohnungsgenossenschaften fehlt oftmals das notwendige Kapital, um Neubauvorhaben umzusetzen. Aufgrund dessen müssen Finanzierungspartner gefunden werden, welche das Projekt finanziell unterstützen. Voraussetzung dafür ist, dass diese Partner die Idee des Projekts unterstützen und gemeinsame Interessen bestehen. Hier bestehen aufgrund des sozialen Charakters oft inhaltliche Schnittmengen zwischen Wohnungsgenossenschaften und sozialen Stiftungen. Neugegründete und junge Wohnungsgenossenschaften sollten deshalb zu Beginn einer Projektentwicklung überprüfen, ob externe Partner zur Kofinanzierung gefunden werden können. Auch soziale Stiftungen können geeignete Partner darstellen.

Quellen

Expertengespräche mit Vertretern der Studentendorf Berlin Schlachtensee eG und der Adlershof Projekt GmbH. – Berlin 2015

Studentendorf Berlin Schlachtensee eG (2016): Wohnen in Adlershof – wähle den passenden Wohnungstyp. <http://www.studentendorf-berlin.com/adlershof> (06.04.2016)

Adlershof Projekt GmbH (2015): Berlin Adlershof: Daten und Fakten. <http://www.adlershof.de/daten-fakten/adlershof-in-zahlen/> (31.03.2016)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015): „Wohnungsbau“. <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/> (14.07.2016)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015): „Wohnungspolitik“. <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungspolitik/> (14.07.2016)

3.2.5 wagnis eG „Am Ackermannbogen“: Mehr Wohnen wagen – kleine Genossenschaften beleben den angespannten Münchener Wohnungsmarkt



Quelle: Wohnungsbaugenossenschaft wagnis eG

Lage auf dem Münchener Wohnungsmarkt und Hintergrund des Projekts

In der Landeshauptstadt München existieren etwa 40 Wohnungsgenossenschaften, die zusammen einen Bestand von ca. 35.000 Wohnungen bewirtschaften – dies entspricht einem Anteil von 5 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Die Preise für Grundstücke auf dem freien Markt sind sehr hoch und Wohnungsgenossenschaften sind daher beim Grundstückserwerb auf die Unterstützung der Stadt angewiesen. Um die Wohnform der Genossenschaft weiter zu fördern, werden daher in den städtischen Siedlungsgebieten Grundstücke in einem Umfang von 20 bis 40 Prozent an Baugemeinschaften und Genossenschaften vergeben. Von den etwa 40 Wohnungsgenossenschaften wurden drei in den vergangenen 25 Jahren gegründet und zählen daher eher zu den „jungen“ Genossenschaften. Hierunter befindet sich auch die wagnis eG, die mit vier umgesetzten Projekten und weiteren in der Umsetzung und Planung befindlichen Wohnprojekten einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens in München leistet. Das Fallbeispiel zeigt die Rolle kleiner und neu gegründeter Wohnungsgenossenschaften auf einem angespannten Wohnungsmarkt und wirft einen Blick auf ihre Möglichkeiten und Herausforderungen. Zentrales Herausstellungsmerkmal ist dabei die besondere Politik zur Förderung und Unterstützung der Wohnungsgenossenschaften in München.

Steckbrief

Wohnungs- genossenschaft	- Wohnungsbaugenossenschaft wagnis eG - Ca. 236 Wohnungen, rund 1.200 Mitglieder - Gründung im Jahr 2000
Lokaler Wohnungsmarkt	- Angespannter Wohnungsmarkt - Kleine und neue Wohnungsgenossenschaften als Träger des genossenschaftlichen Neubaus
Fallbeispiel – Projekt	- Neubau, Mischung aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen - Betonung des Gemeinschafts- und Begegnungsaspekts, Quartiersvernetzung - Ziel: selbstverwaltete Haus- und Projektgemeinschaften in lebendiger Nachbarschaft
Kooperations- partner	- Wohnungsbaugenossenschaft wagnis eG - Stadt München - Soziale Träger - Weitere Wohnungsgesellschaften
Beitrag für ein bezahlbares Wohnen und Bauen	- Neubau in Segmenten, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen, u. a. durch Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel - Langfristig sicheres und bezahlbares Wohnen als Leitbild der Genossenschaft - Einbettung in die besondere Politik der Stadt München zur Förderung von Wohnungsgenossenschaften

Wohnungsmarkt in München

Der Wohnungsmarkt in München ist ohne Zweifel als angespannt zu beschreiben. Seit 2005 ist die Einwohnerzahl um rund 18 Prozent auf aktuell 1,5 Millionen Personen gestiegen. München gehört als eine der dynamischen Wachstumsmetropolen zu den Städten mit dem höchsten Bodenpreisniveau in ganz Deutschland. Die Münchener Mietpreisentwicklung verläuft ebenfalls deutlich dynamischer als die vergleichbarer Großstädte. Seit vielen Jahren verfolgt die Stadt München mit ihren wohnungspolitischen Instrumenten vor allem zwei Ziele: die Ausweitung des Angebots an Wohnungen und die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen. Zuletzt (2012 bis 2015) ist es in München gelungen, 7.000 Wohneinheiten pro Jahr fertigzustellen. Das ist – gemessen an der Größe Münchens – eine besondere Leistung. Zur Ausweitung des Angebots und Schaffung bezahlbaren Wohnraums hat die Stadt München ein breites formelles wie informelles Instrumentarium. Ein wesentlicher Baustein der Stadtentwicklungskonzeption sind die wohnungspolitischen Handlungsprogramme „Wohnen in München I-V“, die Förder- und Maßnahmenpakete zur Neubau- und Bestandsentwicklung zusammenfassen und den Mittelbedarf für die Umsetzung darstellen. Im Unterschied zu vielen anderen Städten setzt die Stadt München zusätzlich zur Wohnraumförderung des Landes Bayern eine kommunale Zusatzförderung mit eigenen Haushaltsmitteln um. Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 01. Februar 2012 wurde das umfangreichste kommunale Wohnungsbauförderprogramm in Deutschland fortgeschrieben. Insgesamt ermöglicht die Finanzkraft der Stadt München eine offensivere Wohnungspolitik als in anderen Städten, die finanziell nicht so gut ausgestattet sind. Allerdings bekennt sich die Stadt München auch bewusst und klar zu einer aktiven Förderung des Wohnungsbaus mit eigenen Haushaltsmitteln.

Im Rahmen der Fortschreibung von „Wohnen in München V“ erhielt das Programm den Untertitel „Wohnungsbauoffensive 2012-2016“ – mit dem Ziel, jährlich neues Baurecht für 8.500 Wohneinheiten zu schaffen. Darüber hinaus verfolgt die Fortschreibung weitere Zwecke: So wurden z. B. die Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau angehoben (von den 8.500 angestrebten neuen Wohnungen sollen 1.800 auf das geförderte Segment entfallen), die Förderkonditionen beim Ankauf von Belegungsrechten verbessert und auf städtischen Flächen verstärkt zielgruppenspezifische Konzeptausschreibungen vorgenommen, um Grundstückspreissteigerungen zu dämpfen. Wohnungs-

genossenschaften und Baugemeinschaften werden seitens der städtischen Akteure als wichtige Partner angesehen, da sie gemeinschaftlich orientiert sind und gleichzeitig eine architektonische Vielfalt sichern. Das Engagement der Wohnungsgenossenschaften und Baugemeinschaften und deren Beitrag zu den Zielen der Stadt (insbesondere die „Münchener Mischung“) wird durch die Bereitstellung entsprechender Grundstücke für den Wohnungsneubau unterstützt. Des Weiteren wurden die Rahmenbedingungen für den Neubau durch Wohnungsgenossenschaften und Baugemeinschaften verbessert, indem auf städtischen Flächen (z. B. ehemalige Kasernen) feste Flächenanteile zwischen 20 und 40 Prozent vorgesehen sind. Grundlage für die Bereitstellung dieser Flächenkontingente ist der Stadtratsbeschluss vom 22.09.2010. In den vergangenen zehn Jahren wurden in München Flächen für ca. 1.100 Wohneinheiten an Genossenschaften und für ca. 500 Wohneinheiten an Baugemeinschaften vergeben. Nach Einschätzung der Stadt München wirken sich die Projekte positiv auf die Baugebiete aus und leisten einen Beitrag zum innovativen Wohnungsbau in der Stadt. Die Vergabe der städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften und Wohnungsgenossenschaften erfolgt hierbei in einem zweistufigen Verfahren: Während in der ersten Stufe niedrigschwellige Vergabekriterien zum Zuge kommen, ist die zweite Stufe des Ausschreibungsverfahrens als Konzeptausschreibung vorgesehen. Darüber hinaus gibt es eine Förderung für die Übernahme der Genossenschaftsanteile seitens der Stadt München (Darlehensbasis), die im Programm „Wohnen in München V“ integriert ist.

2013 wurde mit dem konzeptionellen Mietwohnungsbau ein weiteres auf der Kooperation mit Wohnungsgenossenschaften basierendes Instrument geschaffen, das aus Haushaltsmitteln der Stadt München finanziert wird. Es soll die Lücke zwischen frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen schließen und den Wohnungsgenossenschaften vor dem Hintergrund anhaltender Mietpreissteigerungen weiterhin den Erwerb von Grundstücken ermöglichen, der für Münchener Wohnungsgenossenschaften zumeist erst unterhalb von rd. 1.000 €/m² attraktiv ist. Hierbei handelt es sich um ein Instrument gegen die Steigerung von Grundstücks- und Mietpreisen. Die Stadt verzichtet hierbei auf den Preiswettbewerb und vergibt ihre Flächen stattdessen zum Verkehrswert. Gleichzeitig werden 30 Prozent der Grundstücksfläche mit Bindungen zugunsten des Mietwohnungsbaus belegt. Es handelt sich somit um kein Förderprogramm zur Errichtung geförderter

Wohnungen, sondern es greift ausschließlich bei frei finanzierten Mietwohnungen. Die hierdurch entstehenden Wohnungen sollen diejenigen Haushalte ansprechen, die von dem „München Modell“ nicht mehr erfasst werden. Für die Vergabe der entsprechenden Grundstücke ist das Konzept entscheidend. Grundlage für das Programm ist ein Grundsatzbeschluss, der den Rahmen für die Ausschreibungen vorgibt.

Ähnliche Ziele werden mit dem Instrument „München-Modell-Genossenschaften“ verbunden, das seit „Wohnen in München III“ Bestandteil der Wohnungspolitik in München ist und die mittleren Einkommensschichten abdecken soll. Das kommunale Förderprogramm soll insbesondere Familien mit mittleren Einkommen die Anmietung einer Genossenschaftswohnung ermöglichen. Gleichzeitig gibt das Programm einen allgemeinen Impuls für den Genossenschaftsbau in München. Auch hier tragen günstige Grundstückswerte stark zum genossenschaftlichen Neubau und damit zur „Münchener Mischung“ im Quartier bei. Von 2012 bis 2015 wurden bereits rd. 1.000 genossenschaftliche Wohnungen in diesem Rahmen errichtet. Um „Software“-Faktoren beim Wohnungsbau zu berücksichtigen, wurde in München mit breitem politischem Rückhalt das Instrument der Konzeptausschreibungen in den Fokus gerückt. Hierdurch sollen bei der Entwicklung von Grundstücken weiche Faktoren wie die Schaffung von Treffpunkten, neue Wohnformen, Inklusionsprojekte, Konzepte zur Nahmobilität und Gemeinschaftsräume berücksichtigt werden. Der konzeptionelle Mietwohnungsbau kann bei den Konzeptausschreibungen als Ergänzung fungieren. Für die wagnis eG waren Konzeptausschreibungen erst ab dem vierten umgesetzten Projekt relevant. Auf Baugemeinschaften und Wohnungsgenossenschaften zugeschnittene Ausschreibungsverfahren, die in der zweiten Stufe mit Konzeptausschreibungen verbunden sind, existieren auf Grundlage von „Wohnen in München V“ vom 01.02.2012. Der Ausgangspunkt für die Bereitstellung von Flächenanteilen für Wohnungsgenossenschaften und Baugemeinschaften war jedoch bereits die Entwicklung des Quartiers „Am Ackermannbogen“.

Für die Abwicklung des Wettbewerbs bei der Umsetzung des Gründungsprojekts der wagnis eG, das Ende 2004/Anfang 2005 fertiggestellt wurde, wurde jedoch bereits ein Konsortium gegründet. Die Platzierung von genossenschaftlichen Wohnungen im ersten Bauabschnitt des Ackermannbogens war nicht explizit im Bebauungsplan vorgesehen. Grundlage für die Entstehung des Quartiers „am Ackermannbogen“ war ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwett-

bewerb. Der Siegerentwurf war die Grundlage für die Entwicklung und Realisierung der Siedlung. Dieser enthielt die Empfehlung zur Schaffung eines breiten Angebotes unterschiedlicher Wohnformen, die von Eigenheimen bis zum Mehrfamilienhausbau reichen. Eingebettet war dieses Vorgehen in ein Siedlungsmodell im Rahmen der Wohnbauoffensive Bayern.

Bedeutung und Rolle der Wohnungsgenossenschaften für die Stadt München

Der Neubau, der in München durch Wohnungsgenossenschaften stattfindet, wird derzeit insbesondere durch die kleineren Wohnungsgenossenschaften betrieben. Die traditionellen Bestands-genossenschaften haben in den vergangenen Jahren eher weniger neu gebaut und steigen erst nach und nach wieder in nennenswertem Umfang in den Neubau ein, was allerdings in den Folgejahren zu einer durchaus spürbaren Beteiligung führen wird. Neben der wagnis eG sind die Wohnungsgenossenschaften FrauenWohnen und WOGENO im Neubau aktiv. Insbesondere neu gegründete Wohnungsgenossenschaften sind in München im Bereich neuer und besonderer Wohnformen tätig und greifen hierbei Themen wie Inklusion, Nachbarschaft und Quartier auf. Bei den innovativen Ansätzen der jungen, neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften handelt es sich gemessen am Wohnungsbestand der Stadt München rein quantitativ um Nischenprodukte. Wohnungsgenossenschaften sind jedoch nicht in allen Handlungsfeldern der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung Hauptakteur: Die Einrichtung von Kitas in der integrierten Quartiersentwicklung wird beispielsweise überwiegend von den städtischen Wohnungsunternehmen vorgenommen. Ein Teil der Münchener Wohnungsgenossenschaften ist in der GIMA (Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG) vernetzt, die als Vermittler beim Objektverkauf durch Eigentümer an Wohnungsgesellschaften auftritt und beim Grundstückszugang für Neubauten unterstützend tätig ist. Für die Stadt München stellen sich die genossenschaftlichen Aktivitäten vorteilhaft dar. Sie leisten durch Schaffung gemischter Strukturen und nachbarschaftlicher Beziehungen einen Beitrag zum übergeordneten Ziel „Wohnen für alle“ sowie zur „Münchener Mischung“.

wagnis eG: Handlungsfelder und Strategien

Bereits Ende der 1990er Jahre entstand die Idee für die Gründung der Wohnbaugenossenschaft wagnis eG. Die Gründung und die Umsetzung des

ersten Neubauprojekts der Wohnbaugenossenschaft fanden in Zusammenhang mit der Offensive „Zukunft Bayern“ statt, in deren Zuge ein Realisierungswettbewerb für familienfreundliche, kostengünstige und ökologische Bauweisen stattfand, an dem bereits die wagnis eG beteiligt war. Die wagnis eG verfolgt die ursprünglichen genossenschaftlichen Ziele, in einem urbanen und gesunden Umfeld verantwortungsvoll mit den Lebensgrundlagen umzugehen und darin solidarische und selbstverwaltete Hausgemeinschaften aufzubauen. Zu den erklärten Handlungsfeldern gehören das generationenübergreifende Wohnen, die Schaffung von Entfaltungsmöglichkeiten (insbesondere für Kinder) sowie das Kreieren lebendiger Nachbarschaften im Quartiersverbund. Dabei werden innovative Konzepte für neue Wohnformen entwickelt, die dem gesellschaftlichen Wandel gerecht werden sollen. Damit verbindliche Nachbarschaften entstehen können, bindet die wagnis eG die Mitglieder bereits ab der Planungsphase aktiv in die Entwicklungsprozesse des Projekts ein (z. B. durch themenspezifische Arbeitsgruppen, Workshops und Plenen oder aktive Mithilfe am Bau). Vier Projekte hat die Wohnbaugenossenschaft bereits umgesetzt, ein fünftes befindet sich in der Fertigstellung, zwei weitere in der Planung. Die bisher umgesetzten Projekte sind genossenschaftliches Gemeinschaftseigentum, an dem die Mitglieder teilhaben und Mieter im eigenen Haus sind. Die Einlagen der Mitglieder bilden das wirtschaftliche Fundament und betragen rund 30 Prozent des Gesamtinvestitionskapitals eines jeweiligen Projekts. Hierin enthalten ist die Finanzierung für Gemeinschaftseinrichtungen, an denen sich alle Mitglieder beteiligen. Insbesondere die Bereitstellung von Eigenkapital stellt relativ junge Wohnungsgenossenschaften wie die wagnis eG, die sich auf den Neubau fokussieren, vor besondere Herausforderungen.

Das Interesse an den wagnis-Projekten ist groß, insgesamt gibt es deutlich mehr Mitglieder als Wohnungen. Der Wohnungsbestand umfasst frei finanzierte wie geförderte Wohnungen und spricht somit unterschiedliche Zielgruppen an, die sich jedoch alle an den Werten und Zielvorstellungen der Wohnungsgenossenschaft orientieren sollten. Beim neuesten Projekt der wagnis eG (wagnisART) werden als neue Wohnform Clusterwohnungen angeboten. Diese beinhalten einzelne Appartements, die sich um großzügige Gemeinschaftsflächen mit Küche und Wohnzimmer gruppieren. Interessenten in diesem Projekt müssen in einem Aufnahmeverfahren darstellen, was sie an dem Projekt interessiert und wie sie sich einbringen wollen. Die Wohnbaugenossenschaft wirbt heute mit den genossenschaftlichen Grundsätzen

der Partizipations- und Entfaltungsmöglichkeiten in der Gemeinschaft, der gemeinschaftsfördernden und herausragenden Architektur sowie einem dauerhaft günstigen und bezahlbaren Wohnen in energetisch hochwertigen Gebäuden.

Darstellung und Konzeption der wagnis-Projekte

Die wagnis-Projekte, die seit 2001 umgesetzt werden, zeichnen sich durch den gemeinschaftlichen Gedanken aus. Mit gewerblicher Infrastruktur und Nachbarschaftsräumen, Laubengängen, Gemeinschaftsgärten oder Cafés sollen alle wagnis-Projekte vielfältige Formen von Begegnung ermöglichen. Insgesamt betrachtet wurden für die wagnis eG mit der Umsetzung ihrer Projekte neue inhaltliche und prozessbezogene Handlungsfelder relevant. Stand beim ersten Projekt stark die Einbettung in die „Offensive Zukunft Bayern“ im Vordergrund, wurden bei den weiteren Projekten auch neue energetische Konzepte umgesetzt und Kooperationen mit anderen Wohnungsgenossenschaften eingegangen. Die Wohnbaugenossenschaft plante bei ihrem Gründungsprojekt die Umsetzung von 200 bis 300 Wohnungen (letztendlich 92 Wohnungen in wagnis 1), daher war von Anfang an eine höhere Anzahl an Wohnungen in mehreren Projekten vorgesehen. Dies geschah auch, um den durch die wagnis eG umgesetzten Infrastrukturen am Ackermannbogen eine langfristige Nutzung und Auslastung zu ermöglichen, die für die Wirtschaftlichkeit der Projekte mitentscheidend war. Der ursprüngliche Plan, alle Wohnungen gleichzeitig zu errichten, wurde jedoch nicht umgesetzt, die Projekte wurden einzeln und nacheinander entwickelt. Bei dem Gründungsprojekt waren die Wohnungen zu Beginn des Baus zu 60 Prozent vergeben, bei wagnis 4 lag die Quote bereits bei 95 Prozent. Die Errichtung von drei wagnis-Projekten im Quartier „Am Ackermannbogen“ trägt dazu bei, dass sich die Projekte gegenseitig befördern. Ein wesentliches Merkmal der Projekte ist die nachbarschaftsfördernde Architektur, die die Errichtung unterschiedlicher gewerblicher und Gemeinschaftsräume und Treffpunkte vorsieht, die von den Mitgliedern und der Nachbarschaft im Quartier genutzt werden. Der Verein „Ackermannbogen e.V.“, der die Nachbarschaftsbörse betreut, ist darüber hinaus als Quartiersverein für die Bewohner des gesamten Quartiers geöffnet worden und steht somit nicht nur den Mitgliedern der wagnis eG zur Verfügung.

Die partizipativen Prozesse in der Umsetzung der wagnis-Projekte wurden von Projekt zu Projekt weiter strukturiert. Standen beim Gründungsprojekt noch sehr die individuellen Wünsche an

die eigene Wohnung im Vordergrund, wurden im weiteren Verfahren die gemeinschaftlichen Ziele fokussiert und Leitbilder entwickelt, die Grundlage für gemeinschaftliche Entscheidungen wurden. Finanziell gesehen wird innerhalb der Projekte eine Mischfinanzierung angestrebt, daher sind Fördermittel für die Umsetzung der wagnis-Projekte relevant (insbesondere die einkommensorientierte Förderung EOF). Von besonderer Bedeutung sind bei allen wagnis-Projekten der ökologische Aspekt und die Energieeffizienz, so dass Fördermittel des KfW Programms ebenfalls in Anspruch genommen werden. Durch die Streichung der Eigenheimzulage entstand bei den geförderten Genossenschaftsmitgliedern jedoch ein Finanzierungsproblem für die Genossenschaftsanteile. Diese sind bei einer kleinen Wohnungsgenossenschaft wie der wagnis eG vergleichsweise hoch, um die Finanzierung der Projekte zu gewährleisten. Dies wurde auch von der Landeshauptstadt München erkannt. Infolgedessen werden Geschäftsanteile für geförderte Wohnungen in der Stufe 1 EOF von der Landeshauptstadt München übernommen. Eine besondere Herausforderung entstand hinsichtlich der Mischung und der Fördermittel für das neueste Projekt „wagnisART“ bezüglich der Wohncluster. Auch hier werden geförderte und frei finanzierte Apartments gemischt. Der Gemeinschaftsraum wird prozentual den Apartments als „Wohnzimmer“ zugeordnet.

Kooperationsgedanke

Das wichtigste Thema der Kooperation zwischen der Stadt München und den Wohnungsgenossenschaften ist die Grundstücksvergabe. Für die Zusammenarbeit zwischen den Akteuren bestehen inzwischen mehrere Kommunikationsplattformen. So führt die Stadt unter anderem regelmäßige Workshops unter Beteiligung der Wohnungsgenossenschaften durch. Nach Einschätzung der wagnis eG ist hierdurch das Verständnis für die jeweiligen Ansprüche und Erfordernisse der Partner in den letzten Jahren verbessert worden. Eine der genossenschaftlichen Anforderungen konnte inzwischen sogar umgesetzt werden: Dem Wunsch nach einem festen Ansprechpartner bei der Stadt, der z. B. bei der Gründung von neuen Wohnungsgenossenschaften tätig wird, wurde in Form der neu gegründeten Mitbauzentrale entsprochen, die im Oktober 2014 ihre Tätigkeit aufgenommen hat. Ebenso wurde dem Wunsch begegnet, kleineren Wohnungsgenossenschaften eine unkonventionellere Planung und Umsetzung von Neubauprojekten zu ermöglichen. Bei dem neuesten Projekt der wagnis eG wurden so die Vorschriften des

Bebauungsplans von Anfang an gemeinsam diskutiert, mit dem Ergebnis, dass sich die Bebauung für das ausgesuchte Baufeld gegenüber einem städtischen Kunsthof nicht an den starren Grenzen orientieren muss, sondern flexibler umgesetzt werden kann. Neben Stadt und Wohnungsgenossenschaften gibt es weitere erwähnenswerte Kooperationen, an denen die wagnis eG beteiligt ist: Im Neubaugebiet Domagkstraße wurde bereits 2010 ein Konsortium für die Umsetzung der Neubaupläne gebildet, das neben Wohnungsgenossenschaften auch Bauträger, Baugemeinschaften und städtische Behörden einbezieht, um auf dieser Ebene einen Austausch und eine Kooperation zwischen den Wohnungsmarktakteuren zu unterstützen und eine Quartiersentwicklung zu ermöglichen.

Im Projekt „Älter werden im Quartier“ kooperiert die wagnis eG darüber hinaus mit dem Sozialreferat der Stadt München. Es handelt sich um ein Projekt in Anlehnung an das Bielefelder Modell. Kooperationspartner sind die Wohnungsbaugenossenschaft, die Stadt München, die Diakonie, die GEWOFA und der Quartiersverein am Ackermannbogen. Die GEWOFA stellt Belegungswohnungen, wagnis eG stellt die Räumlichkeiten für einen Pflegestützpunkt im Quartier und das gesamte Projekt wird durch ein Netzwerk Ehrenamtlicher unterstützt. Bei der Etablierung des Nachbarschaftstreffs im Quartier „Am Ackermannbogen“ wurde in Kooperation mit der Stadt München des Weiteren erzielt, dass diese eine halbe Personalstelle über einen begrenzten Zeitraum finanziert hat.

Projektbewertung und Schlussfolgerungen

Bei der wagnis eG handelt es sich um ein Beispiel für eine neu gegründete und eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaft, die mit ihren Aktivitäten auf dem angespannten Wohnungsmarkt der Stadt München einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen leistet und ihre Neubauprojekte hierfür in einer Mischung aus frei finanzierten und geförderten Wohnungen errichtet. Wesentliches Merkmal ist hierbei der intensive Austausch mit der Stadtverwaltung, u. a. da die Projekte der wagnis eG in die jeweiligen Quartiere eingebettet werden und die Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen im Fokus steht.

Als Erfolgsfaktoren sehen die beteiligten Akteure hierbei die frühzeitige Kooperation mit der Stadt und dem Bezirksausschuss, welche sich zu einer erfolgreichen Vernetzung entwickelt hat und den Kontakt zu Förderbanken und den Zugriff

auf Fördermittel vereinfacht hat. Neben diesem „Agieren auf Augenhöhe“ tragen die Implementierung von Nachbarschaftseinrichtungen und gewerblichen Nutzung zum Erfolg und der Lebendigkeit der neuen Quartiere bei. Als Herausforderung gestaltet sich, neben dem Aufbringen von Eigenkapital durch die Mitglieder der jungen Wohnungsgenossenschaft, vor allem der Kfz-Stellplatzschlüssel bei Neubauprojekten. Dieser war für die Amortisierung der Kosten für die Tiefgaragenplätze zu hoch. Im Rahmen eines Projekts des Bundesforschungsprogramms „Experimen-

teller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) und der Einbettung in das dort aufgelegte Modellvorhaben „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“, Schwerpunkt „Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier“ konnten hier jedoch teilweise neue, kreative Nutzungen erprobt werden: Aus einer zu groß angelegten Tiefgarage (da viele wagnis-Mitglieder bewusst auf ein Auto verzichten) entstanden mit der „KreativGarage“ Gemeinschaftsräume, die für alle Bewohner des Quartiers nutzbar sind.

Quellen

Borgmann, Anne (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung): Kommunale Förderung von Wohnungsbau-Genossenschaften. Programm „Wohnen in München V“. Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Arbeitsgruppe „Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize, 4. Sitzung, 16.06.2015 in Berlin. – Berlin 2015

Expertengespräche mit Vertretern der Stadt München und der wagnis eG. – München 2015

mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen (Hrsg.) (2016): Für wen?
<http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/fuer-wen-kopie.html> (14.07.2016)

mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen (Hrsg.) (2016): Was bieten wir.
<http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/angebote-der-mitbauzentrale.html> (14.07.2016)

Reisner, Georg (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung): Kommunale Grundstücksvergabe – wie ist die Grundstücksvergabe geregelt und legitimiert? Beispiel München – ehem. Funkkaserne. Tagung Stuttgart am 17.10.2013. – Stuttgart 2013. Online unter: http://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie_Dokumente/Fortbildung_IFBau/Fachtagung_2013/Erfolgreiche_Baugemeinschaften_Reisner.pdf (06.04.2016)

Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2015): Merkblatt München Modell Genossenschaften 2014
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>

Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2013): „Konzeptioneller Mietwohnungsbau – KMB“. Maßnahmen gegen steigende Grundstückspreise und für stabilere Mieten auf städtischen Grundstücken. Dialog mit der Immobilienwirtschaft.
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Konzeptioneller-Mietwohnungsbau.html> (31.03.2016)

Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.): Broschüre Wohnen in München V. Wohnungsbauoffensive 2012 – 2016. – München 2012

Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2011): Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 06766: Genossenschaftsidee fördern I. Genossenschaftlichen Wohnungsbau weiter stärken. <https://www.muenchen-transparent.de/antraege/2331878> (31.03.2016)

Wohnungsbau-Genossenschaft wagnis eG (Hrsg.) (2016a): Über wagnis. <http://www.wagnis.org/wagnis/ueber-wagnis.html> (07.04.2016)

Wohnungsbau-Genossenschaft wagnis eG (Hrsg.) (2016b): Werte und Ziele. <http://www.wagnis.org/wagnis/werte-und-ziele.html> (07.04.2016)

Wohnungsbau-Genossenschaft wagnis eG (Hrsg.) (2016c): Wohnprojekte. <http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte.html> (07.04.2016)

3.2.6 Spar- und Bauverein eG Dortmund: Modernes Wohnen für Senior/innen im „Servicewohnen Bauerstraße“ setzt Impulse zur Erneuerung in alternden Quartieren



Quelle: Spar- und Bauverein Dortmund eG

Lage auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt und Hintergrund des Projekts

Der Dortmunder Wohnungsmarkt ist gesamtstädtisch betrachtet aktuell als angespannt zu bezeichnen. Wohnungsbedarfe – darunter im Neubau – zeigen sich insbesondere im Segment der preisgünstigen, altersgerechten und größeren, für Familien geeigneten Wohnungen. Die Stadt Dortmund hat sich mit der Aufstellung des Masterplans Wohnen im Jahr 2004 bereits frühzeitig mit der Wohnungsmarktsituation und den spezifischen Bedarfen auseinandergesetzt. Das Projekt „Servicewohnen Bauerstraße“, das durch die Spar- und Bauverein eG umgesetzt wurde, befindet sich im Stadtteil Brackel und bietet den Bewohnern betreutes Wohnen mit Service in besonders zentraler Lage. Die Wohnungsgenossenschaft reagiert mit diesem Neubauprojekt auf die Versorgung der älter werdenden Mitglieder und kooperiert mit der Stadt Dortmund und dem Diakonischen Werk Dortmund und Lünen gGmbH bei der Errichtung von barrierefreien Wohnungen im geförderten sowie im frei finanzierten Segment unter Einbeziehung eines Service-Dienstleisters. Innerhalb des Forschungsprojekts steht dieses Beispiel für den zielgruppenorientierten Umgang einer Wohnungsgenossenschaft im Rahmen eines Neubauprojekts, das mit öffentlichen Fördermitteln bezahlbaren Wohnraum schafft und sich gleichzeitig durch seinen Kooperationsgedanken zwischen Wohnungsgenossenschaft, Kommune und sozialem Dienstleister zur Schaffung eines betreuten Wohnangebotes auszeichnet.

Steckbrief

Wohnungs-genossenschaft	• Spar- und Bauverein eG Dortmund • 11.592 Wohnungen (gesamt) • 19.192 Mitglieder (gesamt) • Gründung im Jahr 1893
Lokaler Wohnungsmarkt	• Lange Zeit ausgeglichener Wohnungsmarkt mit aktuell hoher Spannungsdynamik • Ausgewogene Situation im oberen und mittleren Preissegment, angespannter Markt für preiswerte Wohnungen
Fallbeispiel – Projekt	• Neubau von 50 Wohnungen • Mischung aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen • Ziele: Versorgung der Genossenschaftsmitglieder im Alter, Barrierefreiheit, Gemeinschaftlichkeit und Hilfe zur Selbsthilfe
Kooperations-partner	• Spar- und Bauverein eG • Diakonisches Werk Dortmund und Lünen gGmbH • Stadt Dortmund
Beitrag für ein bezahlbares Wohnen und Bauen	• Neubau von Wohnraum im bezahlbaren Wohnsegment • Generell günstige Mieten unter der ortsüblichen Vergleichsmiete • Zielgruppenspezifische Versorgung von Senioren

Wohnungsmarkt in Dortmund

Der Wohnungsmarkt in Dortmund (rd. 598.000 Einwohner, 2016) verzeichnet aktuell eine hohe Spannungsdynamik, die sich insbesondere im Bedarf preisgünstiger Wohnungen – sowohl für Single- als auch für Familienhaushalte – niederschlägt. Des Weiteren besteht eine konstante Nachfrage im Bereich der barrierefreien und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen. Die Stadt Dortmund hat auf diese Situation reagiert und verschiedene wohnungspolitische Ansätze etabliert. Die Entwicklung von Masterplänen zu den Themen Wohnen, Mobilität, Einzelhandel und Umwelt diente dem Ziel, einen breiten Konsens für die künftige Gestaltung der Stadtentwicklung zu finden. Im Rahmen des Strukturförderungsprogramm „dortmund.project“ stand neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze auch die Umsetzung hochwertiger Wohnprojekte im Fokus. Auch alternative Wohnformen werden von der Stadt ausdrücklich begrüßt und bei der Umsetzung unterstützt. Innerhalb der Stadtverwaltung wurde hierfür das Service-Team „anders wohnen – anders leben“ etabliert, das Interessenten u. a. bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück unterstützt und bei Fragen der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel berät.

Ein weiteres vom Dortmunder Wohnungsamt initiiertes und moderiertes Verfahren zur Aufwertung und Sicherung von Quartieren ist der „Dortmunder Weg“. In diesem Verfahren wurde auf die Transformationsprozesse durch Verkauf oder vom Verkauf bedrohten ehemaligen Werksiedlungen reagiert. Durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Käufer bzw. Verkäufer wurden Wohnrechte für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie zum Beispiel ältere oder körperlich beeinträchtigte Mieter, vereinbart. Im April 2014 wurde darüber hinaus eine Quotierung für Sozialbindungen eingeführt, so dass bei Neubauvorhaben 25 Prozent der Wohnungen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus umgesetzt werden müssen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Thema „bezahlbares Wohnen“ eine ausreichende Berücksichtigung in der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik erfährt. Insgesamt besteht in Dortmund eine instrumentell sehr gut ausdifferenzierte kommunale Wohnungspolitik und ein ausgeprägtes und gutes Kooperationsklima der Wohnungsmarktakteure untereinander.

Spar- und Bauverein eG: Handlungsfelder und Strategien

Die Spar- und Bauverein eG, die zu den größten Wohnungsanbietern in Dortmund zählt, verfolgt eine konsequente und gleichzeitig maßvolle Wachstumsstrategie. Der Fokus liegt zwar auf der Bestandsentwicklung, Neubauvorhaben dienen jedoch der Arrondierung des Bestands. Im Rahmen des Wohnungsneubaus finden Projekte zur Wohnraumversorgung der bestehenden Mitglieder und zur Akquise neuer Zielgruppen sowie zur quantitativen und qualitativen Ergänzung des Bestands Berücksichtigung.

Ein wesentliches Handlungsfeld der Spar- und Bauverein eG ist die Anpassung ihres Gebäudebestandes an die heutigen Erfordernisse, wobei die energetischen Ansprüche einen wesentlichen Aspekt darstellen. Doch auch die zunehmende Alterung der Genossenschaftsmitglieder und die daraus resultierenden Anforderungen an das Wohnen in der Wohnung selbst sowie an das Wohnumfeld, machen es erforderlich, sich mit einer langfristigen Entwicklung und Anpassung der Gebäude auseinander zu setzen. So wird im Bereich der Bestandsentwicklung angestrebt, die Wohnungen barrierearm umzugestalten, jedoch sind hier baurechtliche, bautechnische sowie wirtschaftliche Restriktionen zu beachten, so dass häufig individuelle Lösungen gefunden werden müssen. Neben der Modernisierung der Bestandsgebäude setzt die Genossenschaft seit einigen Jahren auf die Ergänzung der bestehenden Quartiere durch Neubau von nachfragegerechtem Wohnraum. Dabei weisen die einzelnen Neubauprojekte unterschiedliche Schwerpunkte und Zielsetzungen auf, wie die Umsetzung spezieller energetischer Standards oder die Schaffung barrierefreien Wohnraums. Doch auch Angebote, die das Nebeneinander von Jung und Alt fördern, z. B. in Form eines gemeinschaftlichen Mehrgenerationenwohnprojekts oder die Integration einer Kindertagesstätte in ein betreutes Wohnprojekt für Senioren, stellen spezifische Projekte der Wohnungsgenossenschaft dar. Seit dem Jahr 2000 hat die Wohnungsgenossenschaft 634 Wohnungen neu errichtet.

Darstellung und Konzeption des Projekts „Servicewohnen Bauerstraße“

Das betreute Wohnprojekt „Servicewohnen Bauerstraße“ steht für eine zielgruppenorientierte Neubaumaßnahme, die durch die Integration von Service-Dienstleistungen und die barrierefreie Gestaltung gezielt auf die Bedarfe älterer Genossenschaftsmitglieder zugeschnitten wurde. Durch die Mischfinanzierung werden unterschiedliche Einkommensgruppen berücksichtigt. Die Planung und Umsetzung des Vorhabens zeichnet sich durch eine Kooperation zwischen der Wohnungsgenossenschaft, der Kommune und einem sozialen Dienstleister aus.

Der Neubau wurde im Februar 2010 fertig gestellt. Damit hat die Wohnungsgenossenschaft ihren Bestand um ein Wohnprojekt ergänzt, in dem die Mitglieder bis ins hohe Alter barrierefrei leben können. Für die Betreuung der Bewohner wurde mit dem Diakonischen Werk ein Kooperationspartner gefunden, der in der Wohnanlage als Ansprechpartner vor Ort ist und das Service-Angebot um Dienstleistungen, u. a. im haushaltsbezogenen Bereich, erweitert. Die Spar- und Bauverein eG unterscheidet in Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk bei ihrem Angebot einen Grundservice und einen Wahlservice. Die Grundbetreuungspauschale ist in den Nutzungsvertrag integriert und wird von allen Bewohnern entrichtet. Weiterführende Wahlleistungen, z. B. im pflegerischen Bereich, werden separat abgerechnet. Die Grundpauschale wird im Projekt bewusst schmal ausgelegt. Selbst die Notruffunktion wurde in die Wahlleistungen einbezogen, damit der Fixkostenblick für die Bewohner möglichst klein gehalten werden konnte. Daneben wird in diesem Projekt das nachbarschaftliche und gemeinschaftliche Wohnen gefördert und die Bewohner zur „Hilfe zur Selbsthilfe“ ermutigt. Der Gemeinschaftsraum mit angrenzender Küche dient der Durchführung von gemeinsamen Aktivitäten, die die Kommunikation anregen und den Austausch der Bewohner fördern sollen – und der in der Praxis für unterschiedlichste Aktivitäten genutzt wird. Der Baukörper gliedert sich in drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, in denen die Spar- und Bauverein eG mit einem Investitionsvolumen von 7,4 Millionen Euro insgesamt 50 Wohnungen errichtet hat. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 47 m² und 90 m² mit zwei bis drei Zimmern und sprechen demnach verschiedene Haushaltsgrößen an. Die Grundmieten betragen 7,00 Euro/m² für die frei finanzierten Wohneinheiten und 4,45 Euro/m² für die sieben öffentlich geförderten Wohnungen. Zwar ist die Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen ist diesem Projekt

vergleichsweise gering, die Spar- und Bauverein eG steht der sozialen Wohnraumförderung jedoch sehr positiv gegenüber und bietet auch im Bestand geförderte Wohnungen an. Die Barrierefreiheit des Gebäudes schließt neben den Wohnungen die Erschließung zu diesen, sowie die Außengestaltung der Wohnanlage ein und entspricht den Anforderungen der DIN 18040. Eine der Wohnungen ist darüber hinaus rollstuhlgerecht ausgestattet. Das Wohnprojekt wurde mit dem „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen“ zertifiziert.

Kooperationsgedanke

Für die Umsetzung des Projekts Bauerstraße hat der Spar- und Bauverein eG auf verschiedenen Ebenen mit Kooperationspartnern zusammengearbeitet. Aufgrund der Ausrichtung als ein Projekt des Betreuten Wohnens für ältere Menschen fand zum einen eine Kooperation mit einem sozialen Dienstleister, dem Diakonischen Werk Dortmund, statt. Diese Kooperation wurde auf Basis formaler Verträge geregelt. Darin enthalten sind die zu erbringenden Leistungen der Vertragspartner, die für die Bewohner zu erbringenden Dienstleistungen, die dazugehörige Anzahl der Stunden sowie die räumliche und infrastrukturelle Ausstattung sowie Vergütungsvereinbarungen. Mit diesem Vorgehen wird auf beiden Seiten eine Planungssicherheit gewährleistet. Daneben spielen das gegenseitige Vertrauen und die gute informelle, durch Absprachen und regelmäßige Treffen geprägte Zusammenarbeit eine wichtige Rolle. So erstreckt sich die Kooperation nicht mehr nur auf dieses Projekt, sondern wurde aufgrund der guten Erfahrungen auf weitere Wohnprojekte der Spar- und Bauverein eG ausgeweitet.

Für die Umsetzung des Projekts ist die Wohnungsgenossenschaft frühzeitig auf die Stadt Dortmund zugegangen. Eine Abstimmung fand mit der Arbeitsgruppe Wohnungsbau statt, in der u. a. eine verwaltungsinterne Abstimmung der beteiligten Fachbereiche zu Prioritäten von Wohnungsbauprojekten mit größerer Bedeutung stattfindet. Neben der frühzeitigen Kontaktaufnahme und der Abstimmung zur Umsetzung des Projekts am Standort bezog sich die Kooperation mit der Kommune weiterhin auf Vereinbarungen zur Schaffung und zur Belegung der öffentlich geförderten Wohnungen.

Projektbewertung und Schlussfolgerungen

Das Beispiel „Service Wohnen Bauerstraße“ steht für eine Genossenschaft, die unter dem Aspekt der Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ihren Gebäudebestand bewirtschaftet – vor allem im Hinblick auf die älter werdenden Bewohner. Demnach stellt die Erweiterung des Bestands durch Neubaumaßnahmen und die Umsetzung eines Wohnprojekts zusammen mit einem sozialen Dienstleister für die älter werdende Zielgruppe einen wichtigen Schritt für die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft dar. Nicht nur das Projekt „Service Wohnen Bauerstraße“ leistet einen kleinen Beitrag zum bezahlbaren und gleichzeitig barrierefreien Wohnen in Dortmund – aufgrund der günstigen Durchschnittsmiete der Genossenschaft, die rd. 20 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, hat der Bestand der Wohnungsgenossenschaft eine mietpreisstabilisierende Wirkung.

Für den Erfolg des Projekts sind nach Ansicht der beteiligten Akteure die aufgeschlossene Begegnung der verschiedenen Kooperationspartner, die

Kompetenz auf allen Seiten und ein Verständnis für gemeinsame Ziele verantwortlich. Darüber hinaus wird an verschiedenen Stellen die langjährige, gute Zusammenarbeit genannt, wodurch eine sehr gute Vertrauensbasis entstanden ist. Dieses Vertrauen wird durch regelmäßigen persönlichen Austausch, zum Beispiel durch Gesprächsrunden, weiter vertieft. Eine besondere Herausforderung im Rahmen des Projekts stellte aufgrund der technischen und baulichen Anforderungen der Umgang mit der Barrierefreiheit dar, die in der DIN 18040 definiert ist. Das Angebot kontaktfördernder Hilfen und die Sicherheit koordinierter Dienstleistungen im Projekt, tragen zur Selbstständigkeit der Bewohner bis in das hohe Alter bei. Hierzu leistet auch die konsequente Ausrichtung an der DIN 18040 einen Beitrag. Aufgrund der barrierefreien Bauweise, der Haustechnik, der Gemeinschaftsinfrastruktur und des Betreuungskonzepts konnte das Projekt, das bei Fertigstellung das größte Geothermie-Projekt in Dortmund war, als erstes Gebäude in Dortmund mit dem Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen ausgezeichnet werden.

Quellen

Expertengespräche mit Vertretern der Stadt Dortmund, der Spar- und Bauverein Dortmund eG und dem Diakonischen Werk Dortmund und Lünen gGmbH. – Dortmund 2015

Kuratorium Qualitätssiegel betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V. (Hrsg.): Starke Gemeinschaft – starke Versorgung. Betreutes Wohnen in Genossenschaften: Praxishilfen und Best-Practice-beispiele in Nordrhein-Westfalen. – Bochum 2012a

Spar- und Bauverein Dortmund eG (Hrsg.) (2016): Servicewohnen / Bauerstraße.
<http://www.sparbau-dortmund.de/mietwohnungen/wohnprojekte/servicewohnen-bauerstrasse> (06.04.2016)

Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen (Hrsg.): Masterplan Wohnen Dortmund 2004. – Dortmund 2004. Online unter:
http://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/masterplan_wohnen_2004.pdf (06.04.2016)

3.2.7 Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier: Neue Genossenschaft engagiert sich in der Stadt- und Quartiersentwicklung



Quelle: Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier

Lage auf dem Trierer Wohnungsmarkt und Hintergrund des Projekts

Die Stadt Trier verzeichnet eine angespannte Wohnungsmarktlage, die von deutlichen Mietpreissteigerungen und dem Zuzug insbesondere junger Menschen geprägt ist. Die Bedarfe im Wohnungsneubau fokussieren sich vor diesem Hintergrund insbesondere auf das bezahlbare Segment. Darüber hinaus existieren in Trier Lagen mit Aufwertungsbedarfen. Hierzu zählt auch das Viertel rund um die Thyrsusstraße, das im Jahr 2000 in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen wurde. Die Wohnungsgenossenschaft „Am Beutelweg eG“ (WOGEBE), die 1991 gegründet wurde und über einen nennenswerten Bestand im entsprechenden Quartier verfügt, wurde seitens der Stadt mit der Durchführung von baulichen und sozialen Maßnahmen beauftragt. Hierzu zählen Aufgaben des Quartiersmanagements, das durch die Wohnungsgenossenschaft betrieben wird. Im Rahmen des Modellvorhabens „Neues Wohnen Thyrsusstraße“ setzt die Wohnungsgenossenschaft mehrere Wohnungsneubau- und Bestandsprojekte um, die vom gemeinschaftlichen über seniorengerechtes Wohnen bis hin zum Wohnraum für die Zielgruppe der Studierenden reichen.

Das vorliegende Beispiel verdeutlicht, welche Rolle Wohnungsgenossenschaften in der ganzheitlichen Quartiersentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung einnehmen können. Die Funktion der WOGEBE geht in diesem Fallbeispiel über die reguläre Einbindung der Wohnungswirtschaft deutlich hinaus und erstreckt sich auch auf soziale Maßnahmen. Eingebettet ist das Fallbeispiel darüber hinaus in das lokale „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Trier“, das den Neubau von Wohnungen und die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum in Trier unterstützt.

Steckbrief

Wohnungs-genossenschaft	• Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG (WOGEBE) • 510 Wohnungen (gesamt) • 600 Mitglieder (gesamt) • Gründung im Jahr 1991
Lokaler Wohnungsmarkt	• Insgesamt angespannter Wohnungsmarkt • insbesondere Anspannungstendenzen in Niedrigpreissegment
Fallbeispiel – Projekt	• Neubau • 22 Wohnungen, davon eine Wohnung als Gemeinschaftsraum • Mischung aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen • Ziele: Versorgung der Genossenschaftsmitglieder mit preiswertem Wohnraum sowie Einbindung des Projekts in die Gesamtstrategie des Programmgebietes Soziale Stadt Trier Nord
Kooperations-partner	• Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG (WOGEBE) • Stadt Trier • Quartiersmanagement Trier Nord (in eigener Trägerschaft)
Beitrag für ein bezahlbares Wohnen und Bauen	• Neubau von Wohnraum im bezahlbaren Wohnsegment • Gesamtverantwortung für das Quartier • Einbettung in das lokale Bündnis für Wohnen

Wohnungsmarkt in Trier

Die Stadt Trier zählt mit rd. 114.000 Einwohnern zu den größten Städten in Rheinland-Pfalz. Der Wohnungsmarkt der „Schwarmstadt“ ist insbesondere durch die hohen Mietpreissteigerungen in den vergangenen Jahren zunehmend angespannt. Ein Grund hierfür ist die hohe Attraktivität Triers, welche als eine von wenigen Städten in Rheinland-Pfalz eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweist und vor allem junge Menschen anzieht. Nach Mainz verzeichnet Trier das teuerste Mietwohnungsangebot in Rheinland-Pfalz. Seit 2013 sind die Mieten um rd. 3,1 Prozent gestiegen, der Durchschnittspreis liegt aktuell bei rd. 8,25 Euro/m², mit rd. 10,00 Euro/m² liegen die Preise im Neubau über dem Durchschnitt aller Wohnungsangebote.

Dem Neubaubereich kommt eine hohe Bedeutung zu, da in Trier ein großer Nachholbedarf besteht. Als Reaktion wurden von der Stadt wohnungspolitische Ziele formuliert, wonach pro Jahr 600 neue Wohnungen gebaut werden sollen, um dem Wohnungsbedarf gerecht zu werden. Die bisherigen Neubauvorhaben wurden jedoch überwiegend im gehobenen Preissegment umgesetzt, so dass die Anspannungstendenzen im Niedrigpreissegment weiter zunehmen und Marktzugangsprobleme für Haushalte mit geringem Einkommen entstehen. Diese Tendenz wird durch ein geringes Angebot an Baugrundstücken verstärkt. Der Liegenschaftspolitik in Trier kommt demnach eine hohe Bedeutung zu. Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat die Stadt eine Quotierung für Neubauvorhaben festgelegt, die beinhaltet, dass 25 Prozent der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden müssen. Die städtebauliche Sicherung der Vorgabe erfolgt über städtebauliche Verträge und zwar für Plangebiete, die sich im Eigentum der Stadt Trier befinden, für Plangebiete Dritter, für die Planrecht erforderlich ist, und für Plangebiete, die durch Gesellschaften entwickelt werden, an denen die Stadt Trier als Gesellschafter beteiligt ist. Bei Baulücken und Flächen mit bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB versucht man auf freiwilliger Basis zu einer Vereinbarung zu kommen, die zu einem dem Zielwert entsprechenden Anteil von geförderten Wohnungen kommt. Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken an Bauträger kommt hierbei auch das Instrument der Konzeptausschreibung zum Tragen.

Die in Trier bestehenden stadtentwicklungspolitischen Instrumente bieten für die Genossenschaften – im Vergleich zu Hamburg oder München – keine Vorteile hinsichtlich Grundstücksankäu-

fen und führen dazu, dass eher private Investoren beim Erwerb zum Zuge kommen. Die hierdurch entstehenden Wohnungen im gehobenen Preissegment entlasten das bezahlbare Wohnungsssegment nur indirekt. Das im Jahr 2013 durch das Land, die Stadt und Akteure der Wohnungswirtschaft unterzeichnete lokale Bündnis für Wohnen begegnet diesen aktuellen Herausforderungen. Die Ziele des Bündnisses umfassen u. a. die Optimierung von Wohnungen hinsichtlich alters- und familiengerechter Anforderungen, die bezahlbare Sanierung und Modernisierung sowie die Förderung der Quartierskultur. Die Stadt Trier unterstützt u. a. im Rahmen des lokalen Bündnisses für Wohnen die Initiative der Landesregierung, im Rahmen des aktualisierten Wohnraumförderungsgesetzes Neubauten unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel zu errichten. Um die Wohnraumversorgung zu verbessern, plant die Kommune die Ausweisung neuer Baugebiete und die Erstellung eines Sanierungskonzepts für die 700 städtischen Wohnungen. Innerhalb der Aktualisierung der Wohnraumförderung des Landes wurden u. a. Verbesserungen in den Rahmenbedingungen der Darlehen und der Bereitstellung von Fördergeldern für Modernisierungen sowie für den Abriss mit anschließender Neubebauung der entsprechenden Grundstücke vorgenommen.

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (WOGEBE): Handlungsfelder und Strategien

Die Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG in Trier wurde im Jahr 1991 gegründet und entstand aus der Gemeinwesenarbeit des Bürgerhauses Trier-Nord mit dem Ziel, die problematische Wohn- und Lebenssituation der Menschen im Bereich der Straßen „Am Beutelweg“ und „Ambrosiusstraße“ zu verbessern.

Aktuell ist die Wohnungsgenossenschaft Eigentümerin von rd. 500 Wohneinheiten, die sich auf Erbbaurechtsgrundstücken der Stadt Trier befinden. Die Altersstruktur der Mitglieder ist sehr heterogen und es leben sowohl Singles, Studierende, Familien mit Kindern als auch Senioren in den Wohnungen der WOGEBE.

Die wesentlichen Handlungsfelder der Genossenschaft sind die Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum, die auf dem Wohnungsmarkt aus ökonomischen und sozialen Gründen nur geringe Chancen auf eine angemessene Wohnraumversorgung haben. Die WOGEBE ist offen für gemeinschaftliche Wohnprojekte und fördert das solidarische Wohnen. Daher werden Selbsthilfe-Aktivitäten der Bewohner ausdrück-

lich gefördert: 90 Prozent des Bestands der Wohnungsgenossenschaft wurden nach dem Konzept der „Integrativen Sanierung“ modernisiert, bei dem die Integration der Bewohner in Beschäftigung im Fokus stand. Die WOGEBE versteht sich als Teil einer gesamtstädtischen Entwicklung und rückt ihre Projekte stets in den Kontext des Quartiers bzw. der Stadt und kooperiert im Rahmen von Förderprogrammen, wie zum Beispiel dem Programm Soziale Stadt Trier-Nord, mit den relevanten Akteuren, darunter mit der Kommune und sozialen Trägern.

Das Stadtviertel rund um die Thyrsusstraße wird seit dem Jahr 2000 im Programm „Soziale Stadt“ gefördert. Zielsetzung der Aufnahme war die Weiterentwicklung des Quartiers, die eine grundlegende bauliche Sanierung und die Erhöhung des Angebots im sozialen Bereich vorsah. Mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben wurde die WOGEBE beauftragt. Die Wohnungsgenossenschaft übernimmt im Rahmen ihrer Projekte eine Gesamtverantwortung für das Quartier – u. a. da sie seit dem Jahr 2001 Träger des Quartiersmanagements ist. Projekte werden im Quartierskontext betrachtet und berücksichtigen die Vorgaben aus dem vorhandenen Stadtteilrahmenplan und dem bestehenden Integrierten Entwicklungskonzept. Die wenigen Neubauflächen innerhalb des Viertels bewirken, dass in erster Linie die Bestandsentwicklung forciert wird. Dabei wird eine sozial heterogene Bewohnerstruktur angestrebt und es werden seit 2014 frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen kombiniert. Die so konzipierten Maßnahmen fügen sich gut in die Gesamtmaßnahmen des Sozialen-Stadt-Programms Trier-Nord ein. Seit Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ wurden zahlreiche Maßnahmen im Quartier umgesetzt: Zu nennen sind u. a. die Beseitigung baulicher Missstände, die Erweiterung und Sanierung des Bürgerhauses und die Etablierung zusätzlicher Einrichtungen, darunter z. B. das Stadtteilcafé. Der Wohnungsneubau durch die WOGEBE im Rahmen des Projekts „Neues Wohnen Thyrsusstraße“ ist ein weiterer Baustein des Erneuerungsprozesses in Trier-Nord.

Darstellung und Konzeption des Projekts „Neues Wohnen Thyrsusstraße“

Das Modellvorhaben „Neues Wohnen Thyrsusstraße“ im Programmgebiet „Soziale Stadt Trier Nord“ fügt sich in den Erneuerungsprozess des Quartiers ein und ist eingebettet in das Integrierte Entwicklungskonzept. Innerhalb des Projekts wurde durch die WOGEBE ein Nutzungskonzept für zwei Freiflächen und ein leerstehendes Ge-

bäude entwickelt. Aus Mitteln des Modellvorhabens wurde eine Projektentwicklungsstelle finanziert. In den Prozess miteinbezogen wurden darüber hinaus eine Wohnprojektberatungsstelle, die Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaft sowie das Quartiersmanagement.

Innerhalb der dreijährigen Laufzeit des Modellvorhabens konnte ein Neubauprojekt bis zur Baureife entwickelt werden. In der Thyrsusstraße 22/24 wurde ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens (Wohnen in guter Nachbarschaft) entwickelt und umgesetzt. Im Rahmen eines partizipativen Prozesses wurden die interessierten Haushalte in den Entwicklungsprozess miteinbezogen. Im Dezember 2015 wurde das Projekt fertiggestellt – die ersten Mieter konnten die insgesamt 21 errichteten Wohnungen beziehen. Unter den 21 Wohnungen befinden sich elf öffentlich geförderte Wohnungen, deren Mietpreis sich auf 5,35 Euro/m² bzw. 5,95 Euro/m² (je nach Einkommensniveau) beläuft. Die frei finanzierten Wohnungen werden zu einem Preis von knapp unter 8,00 Euro/m² angeboten. Damit liegen die Mietpreise auf einem moderaten Niveau, da in den vergangenen Jahren in Trier zahlreiche Neubauprojekte mit Preisen von rd. 10,00 Euro/m² umgesetzt wurden. Die Mitglieder wurden schrittweise an der Finanzierung beteiligt. In einem ersten Schritt mussten alle Bewohner eine Risikobeteiligung als Anzahlung auf spätere Geschäftsanteile in Höhe von 1.000 Euro in die Wohnungsgenossenschaft einbringen und nach Entscheidung über die Realisierung eine Einlage von 300 Euro/m² für frei finanzierte Wohnungen und 50 Euro/m² für geförderte Wohnungen aufbringen.

Die Mietobergrenze der frei finanzierten Wohnungen wird den Bewohnern von Seiten der Genossenschaft für einen Zeitraum von fünf Jahren zugesichert und bewirkt, dass Personen mit Marktzugangsproblemen verbesserte Chancen bei der Anmietung adäquaten Wohnraums erhalten. Die Zielgruppenansprache ist differenziert, da Wohnraum für Familien, Singles sowie für Senioren angeboten wird. In dem zweiten Projekt des Modellvorhabens „Junges Wohnen – Thyrsusstraße 27-31“ sind darüber hinaus 16 Wohnungen für Studierende entstanden. Die Wohnungsgenossenschaft hat hier attraktiven Wohnraum im Altbau mit guter Qualität geschaffen. Die Wohnungen sind u. a. mit Einbauküchen und vorinstalliertem Internetzugang ausgestattet. Die Studierenden können des Weiteren auf Gemeinschaftswaschmaschinen und -trockner zurückgreifen. Die Nettokaltmiete liegt in diesem Projekt bei 7,60 Euro/m².

Weitere Planungen bestehen für den Bereich Thyrsusstraße 34-40, in dem auf einem Grundstück ein Neubauprojekt „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ (Bielefelder Modell) mit bis zu 40 Wohnungen entstehen soll. Durch Einbindung eines Pflegedienstes soll ein selbstständiges Wohnen auch bis ins hohe Alter gewährleistet werden.

Kooperationsgedanke

Kooperationsansätze zwischen der Wohnungsgenossenschaft und der Stadt bestehen unter anderem durch die Einbettung des Quartiers in das Programm „Soziale Stadt“. So hat die Stadt die WOGEBE seit dem Jahr 2001 mit der Umsetzung baulicher und sozialer Maßnahmen in Trier-Nord beauftragt. Zwischen der Wohnungsgenossenschaft und der Stadt wurden 2008 mehrere Verträge abgeschlossen, wie zum Beispiel ein Erbbaurechtsvertrag mit Sozialbindungen, eine Sanierungsvereinbarung mit Zuwendungsvertrag, Förderungen im Rahmen des Programmgebietes (allerdings nicht für den Wohnungsneubau) sowie eine Verwaltungsvereinbarung.

Die Verwaltungsvereinbarung bezieht sich auf die WOGEBE, die Stadt Trier und das lokale Jobcenter und schafft einen Rahmen für die Kooperation im Falle von Zahlungs- und Leistungsstörungen von Mitgliedern der WOGEBE. Diese Verwaltungsvereinbarung ist für die WOGEBE und die Transferleistungsempfängerhaushalte von großer Bedeutung, da diese mit ca. 50 Prozent einen hohen Anteil an den Genossenschaftsmitgliedern stellen und die Zusammenarbeit zwischen den Organisationen auf diese Weise optimiert wird.

Des Weiteren besteht mit dem Quartiersmanagement ein wichtiges strategisches Steuerungsinstrument, um die Ziele des Programms Soziale Stadt Trier-Nord zu erreichen. Das Quartiersmanagement, für das die Wohnungsgenossenschaft die Gesamtverantwortung hat, wird als Schnittstelle zwischen der Stadtverwaltung und den Akteuren der Sozialarbeit angesehen und übernimmt eine zentrale Koordinations- und Vermittlungsfunktion. Es koordiniert die Aktivitäten und Akteure im Quartier und pflegt den Austausch zur Verwaltung und zu politischen Vertretern, z. B. bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen (z. B. Errichtung Bolzplatz, Gesamtplanung des Umfelds des Stadtteilzentrums). Die investiven Maßnahmen werden in Trägerschaft der Stadt Trier verantwortet. Insbesondere die im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ durchgeführten Modellvorhaben, darunter auch das „Neue Wohnen in der Thyrsusstraße“, sind als Kooperationsprojekte zwischen der Stadt

Trier und der Wohnungsgenossenschaft angelegt – so liegt die Trägerschaft bei der Kommune, während die Wohnungsgenossenschaft die operative Verantwortung für die Projekte übernimmt.

Projektbewertung und Schlussfolgerungen

Das Fallbeispiel „Neues Wohnen Thyrsusstraße“ verdeutlicht, welche Rolle und Funktion einer Wohnungsgenossenschaft im Rahmen eines Förderprogramms wie „Soziale Stadt“ zukommen kann. Die im Jahr 1991 gegründete und damit noch junge Wohnungsgenossenschaft übernimmt in Kooperation und Absprache mit der Kommune zahlreiche Aufgaben, die über die reine Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder und die Wohnungsbewirtschaftung hinausgehen und sich von der regulären Einbindung der Wohnungswirtschaft in Prozesse der Städtebauförderung abheben. Durch vielfältige soziale und bauliche Maßnahmen ist es in den vergangenen 15 Jahren gelungen, ein Quartier mit städtebaulichen und sozialen Herausforderungen weiterzuentwickeln. Der WOGEBE kommt in diesem Prozess eine besondere Rolle zu, da sie u. a. das Quartiersmanagement betreibt und damit eine wichtige Initiierungs-, Koordinierungs- und Managementfunktion im Quartier einnimmt. Die WOGEBE ist des Weiteren in der quartiersbezogenen Sozialarbeit tätig und beschäftigt in diesem Zusammenhang sozialpädagogische Fachkräfte, die von der Stadt Trier und dem Sozialministerium finanziert werden.

Durch die integrative Einbeziehung ihrer Mitglieder im Rahmen der Selbstverantwortung und Selbsthilfe wird ein wichtiger sozialer Beitrag geleistet. Durch Eigenleistungen der Bewohner, z. B. bei der Sanierung des Wohnungsbestands, wurde eine wesentliche Voraussetzung für die günstigen Mietpreise der Wohnungsgenossenschaft geschaffen. Mit einem Durchschnittspreis von aktuell 4,67 Euro/m² liegt die Miete der WOGEBE rd. 2,00 Euro/m² unter der mittleren ortsüblichen Miete für eine vergleichbare durchschnittliche Wohnqualität. Die Bereitstellung neuen Wohnraums für unterschiedliche Generationen und die Modernisierung bestehenden Wohnraums für die Zielgruppe der Studierenden stellt eine wichtige Maßnahme für die Angebotsdifferenzierung und die Bereithaltung bezahlbaren Wohnraums im Quartier dar. Die Maßnahmen sind eingebettet in gesamtstädtische und quartiersbezogene Rahmenpläne. Durch die Verträge, die mit der Kommune geschlossen wurden, handelt es sich um eine verbindliche und sehr konkrete Form der Kooperation, die sich nicht nur auf ein einzelnes Vorhaben bezieht, sondern das Quartier fokussiert und

durch die Abfederung von Bewirtschaftungsrisiken die wirtschaftliche Entwicklung der WOGEBE stabilisiert. Aufgrund der Einbettung in das Programm „Soziale Stadt“ findet eine enge Abstimmung zwischen der Wohnungsgenossenschaft

und der Kommune statt. Durch die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums im Bestand und im Neubau findet des Weiteren eine gelungene Anknüpfung und Einbettung in die Ziele des lokalen Bündnisses für Wohnen in Trier statt.

Quellen

Expertengespräch mit Vertretern der WOGEBE, der Stadt Trier und des Quartiersmanagements Trier. – Trier 2015

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) (Hrsg.): Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2015. –Mainz 2015

Stadt Trier (Hrsg.): Integriertes Entwicklungskonzept. Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord 2009-2015. – Trier 2010

Stadt Trier (Hrsg.) (2016): Stadtplanung – Soziale Stadt Trier-Nord.

<http://www.trier.de/Bauen-Wohnen/Stadtplanung/Soziale-Stadt/broker.jsp?uMen=c6c45432-885e-c41b-ce8f-7560a348b027> (06.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016a): Aktuell. <http://www.wogebe.de/aktuell.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.): Nachbarschaftliches Wohnen. – Trier 2014. Online unter:

<http://www.wogebe.de/sozialeprojekte/neueswohnen/2014-07-25%20Wohnprojekt%20WOGEBE%20-%20Spatenstich.pdf> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016b): Soziale Projekte.

<http://www.wogebe.de/sozialeprojekte.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016c): Wir über uns. <http://www.wogebe.de/wir.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016d): Organisation. <http://www.wogebe.de/organisation.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016e): Stadtteilentwicklung. <http://www.wogebe.de/stadtteil.html> (07.04.2016)

3.2.8 Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG: Neubauprojekt „anton + elisabeth“ – vom Kinderheimgelände zum neuen Anziehungspunkt



Quelle: GWG Köln-Sülz eG, HG Esch Photography, Neben Pössl Architekten

Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt und Hintergrund des Projekts

Die Wohnungsmarktsituation in Köln ist aufgrund hoher Zuwanderungszahlen und der somit stetig wachsenden Bevölkerungszahl angespannt und wird geprägt durch eine hohe Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen. Die Schaffung preiswerten und bezahlbaren Wohnraums ist daher eines der wichtigsten wohnungspolitischen Ziele der Stadt Köln. Das Projekt „anton + elisabeth“ stellt in diesem Zusammenhang ein Beispiel für den Einbezug von Bestandsobjekten im Zusammenspiel mit einem Neubau dar, der unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel umgesetzt wird. Die GWG Köln-Sülz eG hat nach mehrjährigem Verfahren im Jahr 2013 ein großes Grundstücks- und Gebäudeareal in Köln-Sülz erworben. Hierbei handelt es sich um insgesamt drei Baufelder, einschließlich einer Kirche mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 8.400 m². Auf diesem Gebiet wird eine Mischung verschiedener Nutzungsformen unter Einbeziehung denkmalgeschützter Bestände und einer ehemaligen Kirche entstehen. Den Schwerpunkt bildet die Schaffung von 80 geförderten sowie 67 freifinanzierten Wohneinheiten.

Steckbrief

Wohnungs- genossenschaft	• GWG Köln-Sülz eG • 3.181 Wohnungen, 35 Gewerbeeinheiten, 2 Kitas, 5.886 Mitglieder • Gründung im Jahr 1920
Lokaler Wohnungsmarkt	• Angespannter Wohnungsmarkt mit Nachfrageüberhängen im bezahlbaren Segment • Kooperatives Baulandmodell
Fallbeispiel – Projekt	• Umstrukturierung eines ehemaligen Kinderheims sowie einer Kirche in 80 geförderte Wohnungen in Form von Gruppenwohnungen für Studierende und Senioren, sowie Erstellung 67 freifinanzierter Wohnungen durch Bestandanpassung und ergänzenden Wohnungsneubau
Kooperations- partner	• GWG Köln-Sülz eG • Stadt Köln, Urheber des Kirchengebäudes, sozialer Verein
Beitrag für ein bezahlbares Wohnen und Bauen	• Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch eine Wohnungsgenossenschaft, die im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung bei der Vergabe der letzten Baufelder zum Zuge kam und unter Berücksichtigung des vorhandenen, teils denkmalgeschützten Bestands über ca. 150 neue Wohnungen entwickelt und errichtet.

Wohnungsmarkt in Köln

Der Kölner Wohnungsmarkt ist angespannt. Der stetige Bevölkerungszuwachs aufgrund hoher Zuwanderungszahlen und die Aufnahme von Flüchtlingen in den kommenden Jahren wird diese Situation voraussichtlich verstärken. Aktuell liegt die Leerstandsquote mit 2,5 Prozent bereits auf dem Niveau der ohnehin notwendigen Fluktuationsreserve. Hinsichtlich der Vermietbarkeit ihrer Wohnungen befinden sich Wohnungsunternehmen und Genossenschaften somit in einem guten Umfeld. Die Bautätigkeit in Köln hat in den vergangenen Jahren zugenommen: die jährlichen Baugenehmigungen stiegen zwischen 2013 und 2014 um 40 Prozent und haben auch im Jahr 2015 deutlich zugenommen. Auch der Bau geförderter Wohnungen hat sich wieder intensiviert, liegt aber mit rund 1.000 WE auf einem immer noch vergleichsweise niedrigen Niveau. Somit konzentriert sich der Wohnungsneubau überwiegend auf hochwertige und gleichzeitig höherpreisige Wohnangebote. Aufgrund dessen ist ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

In diesem Zusammenhang setzt die Stadt Köln seit dem Jahr 2013 als liegenschaftspolitisches Instrument das kooperative Baulandmodell ein – vor dem Hintergrund, dass der Wohnungsneubau der vergangenen Jahre das Auslaufen von Bindungen im geförderten Segment nicht ausgleichen konnte. Innerhalb des Modells werden die Bauherren verpflichtet, bei Bauvorhaben auf privaten Flächen mit mehr als 25 Wohneinheiten einen Anteil des Neubaus im öffentlich geförderten Segment zu realisieren und sich an den Infrastrukturkosten zu beteiligen. Konzeptvergaben werden aktuell in Köln kleinteilig erprobt, so z. B. im Rahmen der Entwicklung des Clouth-Geländes, auf dem u. a. acht Baugruppen (darunter eine Genossenschaft) mit Wohnungsneubauprojekten tätig sind. Die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadtwerke Köln GmbH und die Stadt haben hierbei von Anfang an neben frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen auch Baugrundstücke für Baugruppen vorgesehen, für die Vergabe der Grundstücke jedoch Kriterien wie das Wohn- und Nutzungskonzept herangezogen. Auch das Instrument der mittelbaren Belegung im Neubau ist in Köln zwar bekannt, jedoch nur bedingt anwendbar, denn aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes stehen zumeist keine entsprechenden Ersatzwohnungen für den Tausch zur Verfügung.

Die Struktur der Kölner Wohnungsgenossenschaften zeichnet sich durch einen überwiegen den Anteil an Bestands- und Traditionsgenossenschaften aus. In den vergangenen Jahren hat es – anders als in Hamburg oder München – nur wenige, kleinere, allerdings durchaus sehr aktive Neugründungen gegeben. Beim Wohnungsneubau der Wohnungsgenossenschaften in Köln handelt es sich häufig um Ersatzwohnungsneubau, der erst seit wenigen Jahren wieder auch durch die Ausweitung der Bestände über den Neubau ergänzt wird; dabei ist die Tendenz deutlich steigend. In diesem Zusammenhang hat sich die GWG Köln Sülz eG auch aktiv einem größeren Vorhaben mit mehreren hundert Neubauwohnungen beteiligt, das gemeinsam mit drei anderen Genossenschaften und in Kooperation mit der Stadt Köln errichtet wurde (Projekt Vorgebirgsgärten).

Im Bestand werden teilweise Dachgeschossaufstockungen vorgenommen. Die Mietpreise für den frei finanzierten Wohnungsneubau durch Wohnungsgenossenschaften liegen in Köln bei 10,00 Euro/m² kalt – diese Mieten bleiben jedoch für längere Zeit stabil.

GWG Köln-Sülz eG: Handlungsfelder und Strategien

Die GWG Köln-Sülz eG entstand aus einem zwischen 1920 und 1970 ständig erweiterten Zusammenschluss mehrerer Wohnungsgenossenschaften. Nach wie vor ist ein großer Teil des Bestands in Köln-Sülz verortet. Ein Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft liegt auf der stetigen Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes sowie auf der qualitativen Entwicklung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes, u. a. durch Integration von familiengerechten Angeboten, wie z. B. Kitas. Bei der Modernisierung des Bestands werden Erdgeschosswohnungen zunehmend altersgerecht umgestaltet, um älteren Mitgliedern einen Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen. Ein weiteres Handlungsfeld ist die Bestandserweiterung durch Ausbau, Zukauf und Neubau in guten bis sehr guten Lagen, wobei sich die Bestandserweiterung zwischen 1996 und 2009 vor allem auf den Zukauf von Objekten in Holweide und Zollstock, das Neubauvorhaben „Vorgebirgsgärten“ und den Ausbau von Speicherplätzen und Dachgeschossen, der bei der GWG Köln-Sülz weitgehend abgeschlossen ist, belief. Im Bestand der Wohnungsgenossenschaft befinden sich noch rd. 10 Prozent geförderte Wohnungen. Die Mitgliederstruktur der GWG Köln-Sülz zeichnet sich insbesondere durch ältere Menschen und durch Familienhaushalte aus. Da in Köln ein

Nachfrageüberhang bei größeren bezahlbaren Wohnungen besteht, spricht die Wohnungsgenossenschaft gezielt ältere Mitglieder an, die in mittlerweile zu groß gewordenen Wohnungen leben, um diese für einen Umzug in eine barrierearme und altersgerechte Wohnung (innerhalb der Genossenschaft) zu sensibilisieren. Zur verbesserten Befriedigung der Bedarfe der Zielgruppen der Genossenschaft und der Generierung neuer Mitglieder wird darüber hinaus der Neubau von Wohnungen angestrebt – dieser wurde im frei finanzierten Segment zuletzt im Quartier „Vorgebirgs-gärten“ umgesetzt und durch das aktuelle Vorhaben „anton + elisabeth“ ergänzt. Der Rückbau und anschließende Wohnungsneubau ist ein weiteres relevantes Thema für die Wohnungsgenossenschaft – u. a. um eine Nachverdichtung in den entsprechenden Quartieren anzustoßen.

Darstellung und Konzeption des Projekts „anton + elisabeth“

Die Vermarktung des Areals des ehemaligen Kinderheimgeländes, auf dem die Wohnungsgenossenschaft aktuell ihr Neubauprojekt „anton + elisabeth“ umsetzt, startete bereits vor rd. zehn Jahren. Fünf der insgesamt sieben Baufelder wurden zunächst an Bauträger und Baugruppen vergeben. Die GWG Köln-Sülz erwarb im Jahr 2013 die letzten zwei Grundstücke des Areals, auf denen sich noch Gebäude des ehemaligen Kinderheimgeländes sowie eine Kirche befinden. Die erworbenen Flächen liegen inmitten des Wohnungsbestands der Wohnungsgenossenschaft. Aufgrund dieser idealen Lage war der Wohnungsgenossenschaft der Erwerb der Grundstücke wichtig.

Das Projekt „anton + elisabeth“ zeichnet sich durch eine Verknüpfung von Bestands- und Neubaumaßnahmen aus: In der Umstrukturierung sollen zwei Gebäude des ehemaligen Kinderheims sowie die bestehende Kirche vollständig erhalten und einer Umnutzung zugeführt werden. Die Bestandsgebäude werden durch Neubauten ergänzt. An die Vergabe der Projektfläche an die GWG Köln-Sülz eG knüpfte sich neben einem Preis- und Nutzungskonzept die Verpflichtung, einen Teil der neu geplanten Flächen im geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Grundlage hierfür sind die Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen. Ziel des Projekts ist somit zum einen die Bereitstellung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Quartier und zum anderen die Schaffung von Gewerbeeinheiten für die Nahversorgung sowie die Einbettung der neu entstehenden genossenschaftlichen Geschäftsstelle in das Quartier, so dass die Genos-

senschaft „in der Mitte der Mitglieder“ aktiv sein kann. Aufgrund der Grundrissstrukturen der Bestandsgebäude wird ein Teil der geplanten Wohnungen als Gruppenwohnungen für Senioren umgesetzt. Die Wohnungen sollen so angelegt werden, dass die Wohnraumstruktur jüngere und ältere Menschen sowie Familien anspricht und eine gemischte Mieterstruktur entstehen kann. Auch Appartements für Studierende werden errichtet. Zur qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes werden im Erdgeschossbereich verschiedene gewerbliche Nutzungen untergebracht. In Planung sind ein Supermarkt, Ärzte, gastronomische Einrichtungen sowie eine Kita in Elterninitiative, die zur positiven Gesamtentwicklung des Quartiers beitragen sollen.

Kooperationsgedanke

Für die Umsetzung von „anton + elisabeth“ wurden zahlreiche Akteure in das Projekt einbezogen. Eine wichtige Basis stellt der Kaufvertrag für das Grundstück dar, der bereits wichtige Festsetzungen enthielt, u. a. die Integration des vorhandenen, teils denkmalgeschützten Bestands und des Kirchengebäudes, die Neuschaffung öffentlich geförderter Wohnungen sowie die notwendige Durchführung eines Architektenwettbewerbs. Damit gingen die Anforderungen für die Entwicklung der Baufelder über „normale“ Regelungen eines Kaufvertrages deutlich hinaus. Die weitere Nutzung bzw. Einbindung der Kirche erforderte darüber hinaus die Kooperation mit dem Inhaber der Urheberrechte der Kirche sowie dem Kölner Amt für Denkmalschutz. Zur Entwicklung des Quartiers und Einbindung der Bewohner des Quartiers wurde eine gemeinsame Veranstaltung mit dem Verein initiiert, der sich in Gedenken an das Kinderheim gegründet hat.

Für die Umsetzung des Projekts „anton + elisabeth“ ist und war somit eine enge Abstimmung mit der Kommune und weiteren relevanten Akteuren notwendig. Neben der Umsetzung und Realisierung des Neubauprojekts arbeitet die Wohnungsgenossenschaft jedoch auch in anderen Handlungsfeldern mit der Kommune zusammen. Da die GWG Köln-Sülz eG eher über einen Streubesitz an Wohnungen verfügt, fand bislang jedoch keine konkrete quartiersbezogene Kooperation mit der Kommune statt. Bei der Bewirtschaftung der bestehenden Gebäude der Wohnungsgenossenschaft bezieht sich die Abstimmung mit der Stadt Köln z. B. auf die Erprobung neuartiger Abfallentsorgungssysteme oder auf die Themen Verkehr und Erschließung. Nach Einschätzung der Wohnungsgenossenschaft wäre ein intensiverer

Austausch zu Fördermöglichkeiten (u. a. auf Quartiersebene) wünschenswert, um in diesem Themenfeld künftig nicht auf externe Beratung zurückgreifen zu müssen.

Kooperationsstrukturen auf übergeordneter Ebene

Die GWG Köln-Sülz kooperiert bei Investitionen, die den Erwerb von Grundstücken oder Beständen betreffen, auch mit weiteren Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsgenossenschaften, z. B. wenn es sich um sehr große Grundstücke oder Bestände handelt (so z. B. bei der Umsetzung des großen Neubauvorhabens „Vorgebirgsgärten“ in gemeinsamer Projektentwicklung mit drei anderen Kölner Genossenschaften). Darüber hinaus ist sie Mitglied in der „AG Kölner Wohnungsunternehmen“ (gegründet 1949), in der kommunale und kirchliche Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften und weitere Wohnungsunternehmen vertreten sind. Neben der Bündelung wohnungswirtschaftlichen Know-hows ist die Arbeitsgemeinschaft als Interessensvertretung für ihre Mitglieder aktiv und agiert als Partner der Kommune, u. a. über die Belegungsvereinbarung für öffentlich geförderte Wohnungen in Köln. Weitere Zielsetzung ist die öffentlichkeitswirksame Darstellung der mietpreisstabilisierenden Wirkung der Mitgliedsunternehmen, die z. B. über das Wohnbarometer identifiziert wird. Seit dem Jahr 2005 gibt es zusätzlich das „Wohnungsbauforum“ als weitere Kommunikationsplattform, in die die AG Kölner Wohnungsunternehmen eingebunden ist. Im Jahr 2013 wurde das „Kölner Wohnbündnis“ auf den Weg gebracht, das aus dem Wohnungsbauforum hervorgegangen ist und dessen Ziel die Entwicklung von Kooperationsvereinbarungen mit den Kölner Wohnungsunternehmen ist.

Projektbewertung und Schlussfolgerungen

Das Fallbeispiel steht für eine ganzheitliche Quartiersentwicklung in direkter Nähe zum Bestand der Wohnungsgenossenschaft. Mit rd. 150 Wohneinheiten handelt es sich im Vergleich zu den weiteren Fallbeispielen um ein größeres Projekt, das sowohl Bestandsmaßnahmen (unter Berücksichtigung von Denkmalschutz und der Nachnutzung einer Kirche) als auch Wohnungsneubau umfasst. Durch die Festsetzung der Errichtung von mindestens 80 geförderten Wohneinheiten im Kaufvertrag trägt das Projekt zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und zur Mischung der Mieterstruktur im Quartier bei.

Für die Wohnungsgenossenschaft ist der neu entstehende Wohnraum, der zu einer quantitativen Vergrößerung des genossenschaftlichen Bestands beiträgt, insbesondere für ältere Mitglieder von Bedeutung. Der Neubau der Geschäftsstelle im Quartier und die vielfältigen neuen Nutzungsformen im Wohn- und Gewerberaum bieten eine neue zentrale Anlaufstelle für die Menschen im Quartier. Das Projekt trägt, neben den bereits entwickelten Baufeldern, zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Die Stadt Köln profitiert von zusätzlich geschaffenem, öffentlich geförderten Wohnraum und der genossenschaftlich unterstützten Quartiersentwicklung. Als Herausforderungen beim Kauf des Grundstücks und der Umsetzung des Projekts wurden seitens der befragten Akteure die festgelegten Vorgaben innerhalb des Kaufvertrags genannt. Durch die Mischung unterschiedlichen Wohnraums unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel für die Umsetzung entstanden langfristige Abstimmungs- und Koordinationsprozesse, unter Einbezug aller relevanten Fachplanungen der Stadt. Für die Umnutzung des Kirchengebäudes müssen des Weiteren Vorgaben des Erzbistums sowie der Denkmalbehörde berücksichtigt und in Einklang gebracht werden. Insgesamt zeigt das Fallbeispiel auf, wie ein Neubauvorhaben an einem „Top-Standort“ unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel und der Einbindung von umzunutzenden Bestandsgebäuden umgesetzt werden kann.

Quellen

Expertengespräche mit Vertretern der GWG Köln-Sülz eG und der Stadt Köln. – Köln 2015

GWG Köln-Sülz eG (Hrsg.): Geschäftsbericht 2014. – Köln 2015. Online unter: http://diesuelzer.koeln/wp/wp-content/uploads/2015/03/GWG_Geschaeftsbericht_2014.pdf (31.03.2016)

GWG Köln-Sülz eG (Hrsg.): Vom Kinderheimgelände zum neuen Anziehungspunkt. – Köln 2015. Online unter: http://diesuelzer.koeln/wp/wp-content/uploads/2015/05/GWG_Broschu%CC%88re_K41.pdf (31.03.2016)

Stadt Köln (Hrsg.): Wohnungsmarkt Köln 2013 – Aktuelle Entwicklungen und Trends. – Köln 2013.

Online unter: http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/pegel_koeln_wohnungsmarkt_2013.pdf (06.04.2016)

3.2.9 „Netzwerk Stadtentwicklung“ Halle (Saale): Abstimmung zwischen Akteuren sichert Investitionen in Neubau und Bestand auch in entspannten Wohnungsmärkten



Quelle: Stadt Halle, Thomas Ziegler, Stadtfotograf

Lage auf dem Halleschen Wohnungsmarkt und Hintergrund des Netzwerkes

Das Netzwerk Stadtentwicklung ist ein Beispiel für eine Kooperation zwischen Akteuren der Wohnungswirtschaft und der Kommune, um den aktuellen Herausforderungen im Rahmen des Stadtumbaus Ost und den daraus resultierenden Anpassungsprozessen an eine nachhaltige Stadtentwicklung gerecht zu werden. Zu diesem Zweck arbeiten im Netzwerk ein kommunales Wohnungsunternehmen, die fünf größten Wohnungsgenossenschaften und die Stadtwerke Halle unter externer Moderation zusammen. Das Fallbeispiel beschreibt die Erfahrungen einer Zusammenarbeit zwischen der Kommune, der Wohnungswirtschaft

und den Stadtwerken im Rahmen eines entspannten Wohnungsmarktes und verdeutlicht, welche positiven Akzente von Wohnungsgenossenschaften für die Stadtentwicklung gesetzt werden können – u. a. im Zusammenhang mit dem Stadtumbau. Der Wohnungsmarkt in Halle (Saale) setzt dabei besondere Rahmenbedingungen, da zwar rein quantitativ ein ausreichendes Wohnungsangebot besteht, dieses jedoch an aktuelle Erfordernisse und neue Wohnansprüche angepasst werden muss. Das Fallbeispiel wurde aufgrund seines Netzwerkcharakters und der Erweiterung der Themenfelder und der bearbeiteten Fragestellungen der Arbeitsgemeinschaft untersucht.

Steckbrief

Lokaler Wohnungsmarkt	• Allgemein entspannter und ausgeglichener Wohnungsmarkt
Fallbeispiel – Projekt	• Zusammenschluss unterschiedlicher Akteure zu einem Netzwerk, das sich seit seiner Gründung im Jahr 2004 stetig weiterentwickelt hat. • Vorläufer: Wohnungswirtschaftliche Plattform Halle bestand bereits seit 1999
Kooperationspartner (Mitglieder/ Partner und Gäste)	• Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg eG • Bauverein Halle & Leuna eG • Frohe Zukunft WG eG • GWG Halle-Neustadt mbH • Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft eG • Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH • HWG FREIHEIT eG • Stadtwerke Halle GmbH • Stadt Halle • Deutscher Mieterbund Halle und Umgebung e. V. • Haus und Grund Halle und Umgebung e. V. • Hallescher Immobilienservice Köppe GmbH & Co KG • Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V. • Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. • Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt • Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige Gesellschaft mbH
Beitrag für ein bezahlbares Wohnen und Bauen	• Neubau und Erhalt von Wohnraum im bezahlbaren Wohnsegment, Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes bei gleichzeitig ganzheitlicher Betrachtung der Quartiere • Einbeziehung unterschiedlicher Kooperationspartner zur Begegnung aktueller Erfordernisse auf dem Wohnungsmarkt

Wohnungsmarkt in Halle (Saale)

Die Stadt Halle (Saale) im Bundesland Sachsen-Anhalt hat aktuell eine Größe von rd. 238.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2015). Der Wohnungsmarkt in Halle kann insgesamt als entspannt in fast allen Teilsegmenten bezeichnet werden, auch wenn in jüngster Zeit die Stadt wieder wächst. Das Mietpreisniveau ist ebenfalls moderat, dies gilt auch für viele der Wohnungen in Halle, die durch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen eine gute Wohnqualität aufweisen. Im Bereich der Innenstadt liegen leichte Anspannungstendenzen bei der Wohnraumversorgung größerer Familien und im Bereich des „Luxuswohnens“ vor. Grundsätzlich ist das Wohnungsangebot in Halle (Saale) groß und der Wohnungsmarkt ist eher durch Sanierungen bzw. Modernisierungen sowie Rückbau und Anpassung im Rahmen des Stadtumbaus gekennzeichnet. Die Leerstandsquote variiert zwischen den einzelnen Stadtteilen, beträgt für die Gesamtstadt 16,7 Prozent im Jahr 2005 und zeigt eine sinkende Tendenz aufgrund der Maßnahmen des Stadtumbaus. Neubauprojekte werden sowohl von den Wohnungsgenossenschaften, als auch den weiteren Wohnungsunternehmen realisiert, da die vorhandenen Konversions-,

Brach- und Abrissflächen viele Möglichkeiten zur Neunutzung bieten, jedoch handelt es sich häufig um Ersatzwohnungsneubau insbesondere im höherwertigen Bereich. Durch diese Rahmenbedingungen finden auch Haushalte mit geringem Einkommen in der Regel eine Wohnung. So ist auch die Kommune nicht gezwungen, spezielle liegenschaftspolitische Instrumente zu initiieren und die Wohnungsgenossenschaften erwerben Grundstücke auf dem freien Markt zu marktüblichen Preisen. Konzeptvergaben oder Quotierungen bestehen in Halle (Saale) nicht. Aufgrund der moderaten Mieten spielt auch die soziale Wohnraumförderung in der Stadtentwicklung nur eine untergeordnete Rolle, da auch einkommensschwache Haushalte sich in der Regel mit Wohnraum versorgen können.

Die Stadt Halle (Saale) hat zur Steuerung der Stadtentwicklung das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)“ erarbeitet, in dem die wesentlichen Zielsetzungen beschrieben werden. Der Dialog mit Vertretern des Netzwerkes erfolgt insbesondere in stadtgebietsspezifischen Arbeitsgruppen und wird ergänzt durch Sitzungen des Netzwerkes „Stadtentwicklung Halle“, an denen auch Vertreter des Mieterbundes, der privaten

Eigentümer sowie der privaten Großvermieter als Partner eingebunden sind, sowie Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt, der Investitionsbank Sachsen-Anhalts und der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände als Gäste teilnehmen. Von politischer Seite wird dies durch den Planungsausschuss sowie den 2015 neu gegründeten Ausschuss für Stadtentwicklung unterstützt.

Die Wohnungsgenossenschaften sind mit einem Anteil von 21,3 Prozent für die Stadt Halle (Saale) wichtige Partner der Stadtentwicklung, da es sich um Wohnungsmarktakeure handelt, welche ihren Gebäudebestand langfristig betrachten, Wohnraum bedarfsgerecht modernisieren und günstige Mieten anbieten.⁴³ Auch die Quartiersentwicklung wird in den Planungen mit einbezogen und auf diese Weise wird ein wesentlicher Beitrag zum attraktiven Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen geleistet. In Halle gab es zudem auch den gezielten Ankauf von älteren Beständen in der Innenstadt durch eine Wohnungsgenossenschaft, die auf diese Weise ihr Portfolio gezielt erweitert hat. Viele Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern verfügen nur über Bestände in den Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus und damit überwiegend außerhalb der Innenstädte. Mit der Diversifizierung durch Erwerb innerstädtischer Altbaubestände und durch ergänzenden Neubau zusätzlich zur Modernisierung und Anpassung der Kernbestände können die Genossenschaften damit neue Zielgruppen erreichen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Zuzug jüngerer Haushalte in die Innenstädte. Lokale Verankerung, Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Mitglieder, Gemeinschaftlichkeit und ein dauerhaftes Miet- und Wohnrecht sind die Vorteile der Wohnungsgenossenschaften und tragen dazu bei, dass zielgruppenspezifischer und generationengerechter Wohnraum in Halle (Saale) besteht. Zudem stellen Wohnungsgenossenschaften wichtige Partner für die Kommune im Rahmen des Stadtumbaus und den hiermit verknüpften Maßnahmen, wie zum Beispiel bei Abriss-, Rückbau- und Umbaumaßnahmen, dar. Die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften für die Stadt Halle wird auch darin deutlich, dass im Netzwerk fünf der sechs Wohnungsunternehmen Wohnungsgenossenschaften darstellen.

Netzwerk Stadtentwicklung: Handlungsfelder und Strategien

Vorläufer des Netzwerks Stadtentwicklung war die 1999 ins Leben gerufene „Wohnungswirtschaftliche Plattform Halle“, die auf Initiative der

Wohnungsunternehmen der Stadt entstand, um aktiv an der Gestaltung des Stadtumbauprozesses mitzuwirken. Im Jahr 2004 wurden die Stadtwerke in die Plattform integriert und der Name in „Netzwerk Stadtumbau in Halle“ geändert. Da sich der Themenschwerpunkt des Netzwerkes jedoch weiter veränderte und zunehmend die integrierte und ganzheitliche Stadtentwicklung über den Stadtumbau hinaus im Fokus stand, fand im Jahr 2008 eine erneute Namensänderung statt. Innerhalb des Netzwerkes steht die integrierte Betrachtungsweise und Entwicklung der Stadtquartiere gemäß des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK)“ im Vordergrund. Aus diesem Grund wurde das Stadtgebiet in vier Arbeitsgruppen aufgeteilt, die AG Heide-Nord, die AG Innenstadt, die AG Silberhöhe/ Südstadt sowie die AG Halle-Neustadt. In diesen gebietsbezogenen Arbeitsgruppen werden Ideen und Strategien zur Entwicklung der Stadtteile erarbeitet und anschließend in einem ganzheitlichen Entwicklungsansatz zusammengeführt. In diesen Arbeitsgruppen spielt auch das Thema „bezahlbares und attraktives Wohnen“ in Halle (Saale) eine Rolle. Neben den gebietsbezogenen Arbeitsgruppen bestehen weitere Austauschmöglichkeiten. In der zentralen Netzwerk-Managerrunde, die sechs bis acht Mal pro Jahr stattfindet, treffen sich die Geschäftsführer und Vorstände der Netzwerkunternehmen. Zwei bis drei Mal im Jahr finden darüber hinaus Sitzungen mit den Netzwerkunternehmen, der Stadt Halle sowie mit Organisationen und politischen Vertretern statt. Des Weiteren werden Sonderveranstaltungen/ Fachveranstaltungen zu speziellen Themen initiiert, um aktuelle Themen gemeinsam zu diskutieren.

Das Netzwerk übernimmt dabei unterschiedliche Aufgaben. Neben einer Vermittlungsfunktion in den Netzwerktreffen unterstützt das Netzwerk die Stadt Halle (Saale) im Ausschuss für Stadtentwicklung, verfasst Positionspapiere zu aktuellen Themen der Stadtentwicklung und tritt in einen Dialog mit politischen Vertretern von Bund, Land und Kommune. Außerdem werden Quartiersprojekte unterstützt sowie in der Umsetzung begleitet. Beispiele für konkrete Maßnahmen sind die Unterstützung der Stadt Halle (Saale) bei der Erarbeitung des neuen Stadtentwicklungskonzepts ISEK 2025 und das Verfassen eines Positionspapiers zum Thema „Migrant*innenwohnen im Quartiersfokus“. Die Handlungsfelder und Strategien des Netzwerkes Stadtentwicklung haben sich in den vergangenen Jahren verändert. Während zunächst nur der Stadtumbauprozess thematisiert wurde, steht heute ein ganzheitlicher Entwicklungsansatz auf Quartiersebene im Vordergrund. Im Rahmen des Netzwerkes können die Wohnungs-

unternehmen aktiv an dieser Gestaltung teilnehmen. Dabei sollen Synergien durch eine frühzeitige Abstimmung sowie durch die Verstetigung des Dialogs aller an der Planung beteiligten Akteure entstehen. Die teils räumlichen Entwicklungsperspektiven sollen dabei in einen gesamtstädtischen Kontext eingebettet werden und durch Umsetzung gemeinsamer Quartiersentwicklungsansätze ein Mehrwert für die gesamte Stadtentwicklung hergestellt werden.

Die fachliche Abstimmung und Diskussion innerhalb des Netzwerkes übernimmt das isw Institut als externer Moderator in enger Abstimmung mit der Stadt Halle. Das isw Institut ist für die Organisation der Netzwerktreffen zuständig und versucht, den Dialogprozess zwischen den Netzwerkpartnern zu optimieren und zu professionalisieren. Die Stadt Halle (Saale) ist Partner des Netzwerkes. Die Netzwerkunternehmen sind in erster Linie die Wohnungsgenossenschaften und das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt, welche gemeinsam die Wohnungswirtschaft vertreten und aus wohnungsunternehmerischer Sicht eine Rückmeldung zu den geplanten Vorhaben geben und wünschenswerte Ergebnisse formulieren. Finanziert wird das Netzwerk Stadtentwicklung durch die Wohnungsunternehmen und die Stadtwerke Halle (Saale).

Kooperationsgedanke

Im Rahmen des Netzwerkes Stadtentwicklung finden Kooperationen auf unterschiedlichen Ebenen und zwischen verschiedenen Akteuren statt, welche sich in der Intensität der Zusammenarbeit unterscheiden. Eine enge Zusammenarbeit erfolgt zwischen dem isw Institut und der Stadt Halle (Saale), die gemeinsam das Netzwerk organisieren, steuern und inhaltliche Ziele festlegen. Der Kern des Netzwerkes, das isw Institut, die Stadt und die Netzwerkunternehmen, arbeiten ebenfalls intensiv zusammen. Der Austausch erfolgt dabei in den regelmäßig stattfindenden Netzwerk-Managerunden und den Netzwerksitzungen. Durch die bestehenden gebietsbezogenen Arbeitsgruppen

werden jedoch auch weitere Akteure an der Planung beteiligt, wie zum Beispiel politische Vertreter, Vereine oder Verbände. Aufgrund der Vielzahl der an der Kooperation beteiligten Akteure, kommt dem isw Institut als Moderation des Netzwerkes und Schnittstelle zwischen allen Beteiligten eine hohe Bedeutung zu. Die Konzepte und Strategien, welche im Netzwerk erarbeitet werden, bestehen auf Basis informeller Vereinbarungen und Absprachen. Eine anschließende formelle Verpflichtung zur Umsetzung besteht nicht, sondern erfolgt durch Selbstbindung der Kooperationspartner. Die Wohnungsunternehmen in Halle (Saale) sind insbesondere an einem offenen Dialog interessiert, um die richtigen Impulse für die Stadtentwicklung zu setzen und die Stadt Halle bei wichtigen Entscheidungen zu unterstützen. Eine schriftliche Vereinbarung der Zusammenarbeit besteht lediglich zwischen den Netzwerkunternehmen und dem isw Institut und bildet somit eine Ausnahme. Die Netzwerkunternehmen haben eine Arbeitsgemeinschaft (ARGE) gebildet, die das isw Institut als Netzwerkmoderation formell beauftragt hat.

Projektbewertung und Schlussfolgerungen

Das Netzwerk Stadtentwicklung ist ein Beispiel für eine intensive Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu erreichen. Dabei steht eine ganzheitliche Betrachtung auf Quartiersebene im Vordergrund der Planungen, in deren Zuge auch das Thema Wohnen thematisiert wird. Bezahlbares und attraktives Wohnen und Strategien zur Sicherung dieser Angebote für alle Bevölkerungsgruppen werden ebenfalls behandelt. Als Erfolgsfaktoren werden seitens der befragten Akteure die konzeptionelle und problemorientierte Arbeitsweise benannt. Von Seiten des isw Instituts wird positiv betont, dass sich im Netzwerk die Geschäftsführer und Vorstände direkt austauschen können und dieser Dialog „Chefsache“ ist. Dadurch sind im Netzwerk die notwendigen Entscheidungskompetenzen angesiedelt, die es erlauben strategische Abstimmungen vorzunehmen und Selbstverpflichtungen einzugehen.

Quellen

Expertengespräche mit Vertretern der Stadt Halle (Saale), dem isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige Gesellschaft mbH und der Halleschen Wohnungsgenossenschaft (HWG) Freiheit eG. – Halle (Saale) 2015

isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige Gesellschaft mbH (2016): Netzwerk Stadtentwicklung Halle (Saale). <http://www.netzwerk-stadtentwicklung-halle.de/> (06.04.2016)

3.2.10 „pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG“ in Stuttgart: Junge Dachgenossenschaft hilft Wohnprojekten auf die Sprünge



Quelle: pro... bauen und leben Wohngenossenschaft eG

Lage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt und Hintergrund des Projekts

Die Dachgenossenschaft „pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG“ in Stuttgart begleitet und unterstützt gemeinschaftliche Wohnprojekte bei deren Planung und Umsetzung. Auf dem sehr angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt, auf dem nur noch wenige Baulandreserven vorliegen, müssen die Akteure Strategien für den Erwerb von Grundstücken und die Realisierung von Projekten entwickeln. Die Zusammenarbeit mit der Kommune stellt in diesem Zusammenhang einen bedeutsamen Einflussfaktor dar. Das Beispiel verdeutlicht, wie eine Dachgenossenschaft Wohnprojekte durch ein strukturiertes Vorgehen erfolgreich begleiten kann und welche Vorteile die Kooperation mit der Kommune – z. B. in Fragen der Grundstücksbereitstellung – bietet, insbesondere vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes und der großen Flächenengpässe in Stuttgart.

Steckbrief

Wohnungs- genossenschaft	• pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG • 65 eigene Wohnungen, 300 Wohnungen in betreuten Projekten • 300 Mitglieder (gesamt) • Gründung im Jahr 1999
Lokaler Wohnungsmarkt	• Sehr angespannter Wohnungsmarkt • Aufgrund bestehender Kessellage geringe Wachstumsmöglichkeiten nach außen, geringes Angebot an Grundstücken für den Wohnungsneubau
Fallbeispiel – Projekt	• Neubau von 66 Wohnungen in den Projekten „Wabe“, „Mobile“ und „MOSAİK“ • Mischung aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen • Ziel: professionelle Begleitung von Wohnprojekten durch Dachgenossenschaft bei der Umsetzung
Kooperations- partner	• pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG • Wohngruppen • Stadt Stuttgart
Beitrag für ein bezahlbares Wohnen und Bauen	• Neubau von Wohnraum im bezahlbaren Wohnsegment • Generell günstige Mieten unter der ortsüblichen Vergleichsmiete • Beispiel für die Unterstützung einer neu gegründeten Wohnungsgenossenschaft durch die Kommune

Wohnungsmarkt in Stuttgart

Stuttgart ist die Landeshauptstadt Baden-Württembergs und hat aktuell über 610.000 Einwohner. Die „Kessellage“ als topografische Besonderheit führt dazu, dass sich das Stadtgebiet nur noch bedingt nach außen erweitern lässt. Die Stadt ist aufgrund dessen bemüht, die Stadtentwicklung verstärkt nach innen zu lenken. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass die Flächenpotenziale in der Stadt bereits (fast) vollständig ausgenutzt sind und ein großer Grundstücksangel besteht. Die wenigen frei werdenden Flächen, zum Beispiel aus der Wiedernutzung von Brachflächen, werden häufig von finanzstarken Investoren gekauft, welche Wohnungen im gehobenen Preissegment realisieren. Dementsprechend kann der Wohnungsmarkt in Stuttgart als angespannt in allen Teilsegmenten beschrieben werden. Nicht nur einkommensschwache Haushalte, sondern auch Haushalte mittleren Einkommens haben Schwierigkeiten, sich mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen.

Zur Verbesserung der Situation existieren in Stuttgart mehrere stadtentwicklungspolitische Instrumente. Zu diesen zählen das „Stadtentwicklungskonzept (STEK)“, das Konzept „urban Wohnen in Stuttgart“, das „Erweiterte Stuttgarter Modell der Bodenordnung“, das „Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)“ und das Programm „preiswertes Wohneigentum“ sowie das Programm „Mietwohnungen mittlerer Einkommensbezieher“. Besonders das SIM trägt dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Es handelt sich um ein Instrument zur ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung und ist Bestandteil des Konzepts „Wohnen in Stuttgart“, in dem das Ziel der Schaffung von gefördertem Wohnraum verankert ist. Mit dem Modell werden Bauherren verpflichtet, 20 Prozent der neu geschaffenen Geschossfläche als gefördertem Wohnraum umzusetzen. Im Regelfall muss die Quote von 20 Prozent auf die drei Förderprogramme „Preiswertes Wohneigentum“, „Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher“ (städtische Förderprogramme) und „Sozialmietwohnungen“ (Landesförderprogramm in Kombination mit einer zusätzlichen städtischen Förderung) verteilt werden.

Des Weiteren finden in Stuttgart auch Konzeptausschreibungen Anwendung. Zur Anwendung kommen diese seit dem Jahr 2015 bei der Vergabe städtischer Baugrundstücke an Bauträger. Hierbei werden, je nach Größe des Bauvorhabens, zwei Verfahren unterschieden. Zum einen besteht ein verkürztes Verfahren für kleinere Bauprojekte und zum anderen ein ausführliches Verfahren für

besonders relevante Bauprojekte mit mindestens 80 Wohneinheiten. Jedoch ist gerade das ausführliche Verfahren mit einem hohen finanziellen und bürokratischen Aufwand verbunden und verhindert oftmals, dass sich kleinere Unternehmen für diese Grundstücke bewerben. Im Rahmen der aktuell laufenden Aufstellung eines „Bündnisses für Wohnen in Stuttgart“ sollen die Rahmenbedingungen der Konzeptvergaben überarbeitet und an die aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes angepasst werden. Das Bündnis für Wohnen in Stuttgart sieht außerdem vor, dass im geförderten Wohnungsbau keine frühzeitige Rückzahlung von Darlehen und damit ein vorzeitiges Ausscheiden von Wohnungen mit Belegungsbindung mehr möglich sind.

Während diese Instrumente von der Kommune als positiv beschrieben werden, äußern viele Wohnungsunternehmen Kritik, da die privaten Investoren den Anteil an geförderten Wohnungen aufgrund der Belegungsbindungen nur ungern errichten. Die Wohnungsgenossenschaften, die den Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auch ohne Vorgabe realisieren würden, werden durch die Einschränkungen benachteiligt. Das grundsätzliche Problem von zu wenig verfügbaren Bauflächen sowie hohen Grundstücks- und Baukosten, wird nicht gelöst. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Quotenvorgaben für den geförderten Wohnungsneubau und der vielfach geäußerten Kritik von Investoren schlägt die pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG als mögliche Lösung ein Kooperationsmodell vor, bei dem Wohnungsunternehmen bei der Entwicklung von Wohnprojekten den „SIM-Anteil“ an die Wohnungsgenossenschaften auslagern und die Projektentwicklung gemeinsam stattfindet.

Durch die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt kommt sowohl den jungen Wohnungsgenossenschaften als auch den Bestands-genossenschaften in Stuttgart eine hohe Bedeutung zu und sie werden als wichtige Partner in der Stadtentwicklung angesehen, auch wenn der Anteil der Genossenschaftswohnungen in Stuttgart nur rd. 7 Prozent beträgt. Begründet ist dies dadurch, dass der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen, welcher von allen Wohnungsgenossenschaften in der Stadt bewirtschaftet wird, rd. 31 Prozent an den insgesamt geförderten Wohnungen beträgt und so die Bedeutung der Genossenschaften in Stuttgart widerspiegelt.

„Pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG“: Handlungsfelder und Strategien

Die Dachgenossenschaft „pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG“ hat ihren Unternehmenssitz in Stuttgart. Die Handlungsfelder der Genossenschaft konzentrieren sich auf die Betreuung und Beratung von Wohnprojekten. Viele Wohninitiativen stehen zu Beginn der Umsetzung ihrer Projekte vor großen Herausforderungen, welche vor allem durch fehlendes Know-how, zum Beispiel hinsichtlich rechtlicher Rahmenbedingungen oder Finanzierungsfragen, und aufgrund fehlender Ressourcen entstehen. Die Projektideen, die zumeist durch ein hohes Maß an Gemeinschaftlichkeit und interkulturellen Austausch gekennzeichnet sind, weisen jedoch großes Potenzial für alternative und gemeinschaftliche Wohnformen auf. Hier knüpft die Dachgenossenschaft an und begleitet die Wohninitiativen bei der Planung und Umsetzung. Die Wohnprojekte treten zu diesem Zweck der (Dach-) Genossenschaft bei, sind jedoch weitgehend eigenständig in ihrer Verwaltung. Die einzelnen Projekte sind dabei als selbstverwaltete Wohngruppen innerhalb der Genossenschaft organisiert und die Dachgenossenschaft bietet den Wohngruppen ihre Leistungen als Dienstleistungen an. Die Dachgenossenschaft „pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG“ übernimmt die Koordination der Projekte. Zu diesen Aufgaben zählen Beratung und Konzeptentwicklung zu Beginn der Projektidee, Unterstützung der Wohngruppen in der Planungsphase, Hilfe bei der Abstimmung mit Städten und Gemeinden bezüglich der Planungen, Unterstützung bei Finanzierungsfragen, das Einwerben von Fördermöglichkeiten sowie die Begleitung der Projekte während der Bauphase in enger Abstimmung mit der Projektgruppe.

Die Ziele der Projektgruppe müssen dabei zwingend zu den Zielen der Dachgenossenschaft passen. Zu diesen zählen ein gemeinschaftlicher Grundgedanke, Hilfe zur Selbsthilfe, Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen, der Generationen übergreifende Gedanke, gelebte Nachbarschaften sowie Integration von verschiedenen Nationalitäten. Dementsprechend müssen die von der Genossenschaft formulierten „Vier Aspekte gemeinschaftlichen Wohnens“: Selbstorganisation, Solidarität, Verbindlichkeit sowie Nachhaltigkeit in jedem Wohnprojekt beachtet werden. Innerhalb dieser Oberziele können die Wohnprojekte eigene Schwerpunkte setzen. Ob die Vorstellungen der Wohngruppe zu den Zielen der Dachgenossenschaft passen, wird in einem persönlichen Gespräch entschieden. Die Dachgenossen-

schaft orientiert sich in diesem Kontext an ihrem Zweck gemäß § 2 (1) der Satzung, in der als Zweck die Förderung von Wohnen und Leben in der Gemeinschaft durch eine soziale und ökologische Wohnungsverorgung festgeschrieben ist.

Das Geschäftsmodell der Wohngenossenschaft sieht zur Umsetzung vier Prozessschritte vor. Diese Schritte sind die Bildung einer Interessengemeinschaft (1), die Planungsgemeinschaft (2), die Baugemeinschaft (3) sowie die anschließende Nutzung durch die Wohngruppe (4). Nachdem sich eine Interessengemeinschaft zu einem Wohnprojekt gebildet hat, werden die Planungen in der Planungsgemeinschaft konkretisiert und schriftlich vereinbart. Hier berät die Wohngenossenschaft das Wohnprojekt und zeigt Möglichkeiten und Grenzen für das Bauprojekt auf. Ebenfalls unterstützt die Dachgenossenschaft die Wohnprojekte bei dem Bearbeiten von Anträgen, zum Beispiel für Baugenehmigungen oder mögliche Förderungen. Anschließend erfolgt der Bau der Wohnanlage durch die Wohngruppe, bevor diese von der Wohngruppe genutzt werden kann. Dieses Modell der vier relevanten Prozessschritte weist nach Einschätzung der Dachgenossenschaft eine Übertragbarkeit auf andere Wohnungsgenossenschaften auf. Die Grundzüge der Prozessschritte sind auf der Internetseite der Wohngenossenschaft beschrieben.

Konzeption und Eigenschaften der Projekte der „pro...gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG“

Die Dachgenossenschaft hat bereits mehrere Wohninitiativen erfolgreich begleitet. Die ersten drei Wohnprojekte in Stuttgart waren das Haus „Wabe“, das „Haus Mobile“ und das Projekt „MOSAİK“. Die Wohnprojekte, mit insgesamt 66 Wohnungen, zeichnen sich durch eine hohe Gemeinschaftlichkeit, gelebtes Miteinander, Hilfsbereitschaft und Solidarität sowie Toleranz aus und entsprechen der strategischen Ausrichtung der Dachgenossenschaft. Die Bewohner der Projekte umfassen alle Bevölkerungsgruppen, da eine soziale Durchmischung in den Wohnprojekten angestrebt wird. Dabei werden bewusst sowohl unterschiedliche Nationen als auch Altersgruppen berücksichtigt. Dies wird auch in den Gemeinschaftsordnungen der Häuser zum Ausdruck gebracht.

In den Wohnprojekten werden frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen kombiniert. Die Anteile variieren in den einzelnen Projekten, im ersten Projekt war der Anteil an geförderten Wohnungen ca. 80 Prozent, in den folgenden Projekten ca. 50 Prozent. Die Finanzierung der Wohnprojekte erfolgt in der Regel über öffentliche Darlehen der Wohnraumförderung des Landes, Eigenkapital der Dachgenossenschaft, dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch die Wohngruppe sowie durch Eigenleistungen. Im Beispiel „Wabe-Haus“ wurden ein Darlehen der Landeskreditanstalt und das Grundstück von der Stadt Stuttgart kostengünstig zur Verfügung gestellt. Außerdem erwerben die zukünftigen Mieter zusätzliche Genossenschaftsanteile von durchschnittlich ca. 110 Euro/m² und alle Mitglieder der Projektgruppe erbrachten eine Eigenleistung am Bau von durchschnittlich 5.000 Euro pro Wohnung, zum Beispiel durch handwerkliche Tätigkeiten vor Ort. Die frei finanzierten Wohnungen werden komplett durch die Eigentümer, welche auch Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft sind, finanziert.

Kooperationsgedanke

Bei der Umsetzung der Wohnprojekte findet eine Kooperation auf verschiedenen Ebenen statt. Zum einen gibt es eine Kooperation zwischen der pro... gemeinsam bauen und leben Wohnungsgenossenschaft eG und der Wohngruppe. Zum anderen findet eine Kooperation zwischen der Dachgenossenschaft und der Kommune statt. Die Schnittstelle stellt die Dachgenossenschaft dar, welche bei Bedarf auch zwischen Wohngruppe und Kommune vermitteln kann.

Die Zusammenarbeit zwischen Dachgenossenschaft und Wohngruppe erfolgt vorwiegend auf Basis formeller Verträge, in denen die zu erbringenden Leistungen der Vertragspartner, wie zum Beispiel der Eintritt in die Dachgenossenschaft, geregelt sind, um so auf beiden Seiten Planungssicherheit zu gewährleisten. Des Weiteren spielt ebenfalls die informelle, durch regelmäßige Treffen und Absprachen, organisierte Zusammenarbeit eine bedeutende Rolle.

Die Kooperation zwischen der Dachgenossenschaft und der Stadt Stuttgart ist über formelle Vereinbarungen schriftlich geregelt, so dass auch hier Planungssicherheit auf beiden Seiten geschaffen wird und die zu erbringenden Leistungen beider Vertragspartner schriftlich fixiert werden. Die Dachgenossenschaft und die Stadt Stuttgart hatten von Beginn an regelmäßigen Austausch und persönliche Kontakte. Die Stadt konnte

von den neuen und innovativen Wohnprojekten überzeugt werden und hat daraufhin der Genossenschaft ein Grundstück für ein Wohnprojekt vergünstigt angeboten. Die rechtliche Grundlage hierfür bildet ein Gemeinderatsbeschluss der Stadt Stuttgart, welcher eine Förderung für Mietwohnungen wie auch für die Eigentumsbildung für Familien mit entsprechenden Einkommensstrukturen möglich macht. Diese Art der Vergünstigung hat sich in Stuttgart mittlerweile als übliches Verfahren etabliert und kann Wohnungsgenossenschaften bei der Finanzierung von Wohnprojekten unterstützen. Eine Besonderheit in der Kooperation ist, dass die Stadt eine „selbstschuldnerische Ausfallbürgschaft“ übernommen hat und die Genossenschaft im Gegenzug für einen Zeitraum von 20 Jahren zugesichert hat, kostengünstigen Wohnraum anzubieten. Die Stadt entrichtet darüber hinaus in diesen 20 Jahren eine kommunale Förderung in Höhe von 2,50 €/m²/Monat für jede Wohnung. Diese Form der Zusammenarbeit ist ein Novum und zeigt die Möglichkeiten einer kommunalen Unterstützung für Wohnungsgenossenschaften auf. Auch genossenschaftliche Neugründungen könnten auf diese Weise gefördert werden.

Projektbewertung und Schlussfolgerungen

Die Fallstudie aus Stuttgart ist ein gelungenes Beispiel für eine Kooperation zwischen einer Wohnungsgenossenschaft und der Kommune, um Wohnprojekte im Rahmen einer Dachgenossenschaft erfolgreich zu begleiten und umzusetzen. Der angespannte Stuttgarter Wohnungsmarkt, mit wenigen Wohnbauflächen, hohen Grundstückspreisen und einer starken Konkurrenzsituation durch private Investoren, verhindert, dass Wohnungsgenossenschaften und kleinere Baugruppen eine ausreichende Anzahl an Grundstücken finden. Insofern stehen die Wohnungsgenossenschaften in Stuttgart vor großen Herausforderungen. Die Stadt bietet eine Unterstützung in Form von vergünstigten Grundstücken für Mietwohnungen oder für Eigentumsbildungen von Familien mit entsprechenden Einkommensstrukturen an und versucht auf diese Weise den Wohnungsneubau zu unterstützen. Diese Förderungen stehen grundsätzlich jedem Investor zur Verfügung. Jedoch helfen diese Instrumente der Liegenschaftspolitik speziell den Wohnungsgenossenschaften nur bedingt weiter, da diese eher mit zusätzlichen Hürden durch Auflagen, aufgrund entstehender Bindungen, konfrontiert werden und die Wohnungsgenossenschaften nicht ausreichend dabei unterstützen, neue Grundstücke zu erschließen.

Die pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG hat es trotz schwieriger Bedingungen geschafft, bereits einige Wohnprojekte mit den jeweiligen Wohngruppen umzusetzen. Für den Erfolg werden, neben dem guten persönlichen Kontakt, die hohe fachliche Kompetenz und ein gegenseitiges Verständnis für gemeinsame Ziele, aber auch für unterschiedliche Interessen angesehen. Für die Kommunen sind Wohnungsgenossenschaften selbst von Bedeutung für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums, da diese Unter-

nehmensform nicht auf kurzfristige Gewinne, sondern auf eine nachhaltige Entwicklung ihres Gebäudebestandes abzielt. Dies macht die Wohnungsgenossenschaften zu attraktiven Partnern der Kommune. Die Dachgenossenschaft pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG ist in der Lage, zusammen mit den Wohnprojekten, Wohnungen im preisgünstigen Segment zu errichten und langfristig zu sichern. Auf diese Weise wird ein wichtiger Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in Stuttgart geleistet.

Quellen

Expertengespräche mit Vertretern der Stadt Stuttgart und der pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG. – Stuttgart 2015

pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG (Hrsg.) (2016): Genossenschaft.
http://www.pro-wohngenossenschaft.de/pages/f_genos.htm (06.04.2016)

Stadt Stuttgart: Stuttgarter Konzeptvergaben. Bauen mit Programm und Konzeptqualität bei Vergabe städtischer Grundstücke. Vortrag im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen, 20. März 2015. – Stuttgart 2015.
 Online unter: [http://www.domino1.stuttgart.de/web/ksd/KSDRedSystem.nsf/dc5e48bde54b0b2941256a6f0036f408/b942ed-be80db09c3c1257e2e00318220/\\$FILE/2_Stuttgarter%20Konzeptverfahren_mit%20StN%20R%C3%BCckfragen%20UA%20Wohnen.pdf](http://www.domino1.stuttgart.de/web/ksd/KSDRedSystem.nsf/dc5e48bde54b0b2941256a6f0036f408/b942ed-be80db09c3c1257e2e00318220/$FILE/2_Stuttgarter%20Konzeptverfahren_mit%20StN%20R%C3%BCckfragen%20UA%20Wohnen.pdf) (07.04.2016)

⁴¹ CBRE GmbH; Berlin Hyp AG 2015: Wohnmarktreport Berlin 2015 mit Wohnkostenatlas. – Berlin 2015, S. 3 ff

⁴² Stadt Berlin (2016). Liegenschaftskonzept für Berlin, S. 7 ff

⁴³ Stadt Halle (Saale): Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale). – Halle (Saale) 2013, S. 20

4 Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen: Handlungsfelder und Kooperationsformen

Aufgrund des demografischen Wandels und der Veränderungen der Anbieter- und Nachfragerstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist die Wohnungswirtschaft mit Herausforderungen konfrontiert, die eine Prüfung und Anpassung der Strategien erfordern, um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Die Gründung von Netzwerken und das Aufbauen von Kooperationen gewinnen dabei an Bedeutung, da sie Wohnungsunternehmen in die Lage versetzen, Bündel von Leistungen anzubieten und ihre Effizienz zu steigern.⁴⁴ Kooperationen stellen somit ein strategisches Thema dar. Dies gilt insbesondere auch für Wohnungsgenossenschaften, die sich im Vergleich zu weiteren Wohnungsanbietern durch spezifische Steuerungsstrukturen und zum Teil nur kleine Unternehmensgrößen auszeichnen. Die Analyse der zehn Fallbeispiele hat aufgezeigt, dass die Handlungsfelder und Verbindlichkeiten der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen vielschichtig und diversifiziert sind.

4.1 Handlungsfelder der Kooperationen

Im Jahr 2007 wurden im Rahmen des Forschungsprojekts „Wohnungsgenossenschaftliche Kooperationspotenziale“ seitens der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster Daten und Informationen zum wohnungsgenossenschaftlichen Kooperationsverhalten ausgewertet. Ein zentrales Ergebnis des Forschungsprojekts war, dass Wohnungsgenossenschaften bereits vor rd. zehn Jahren umfangreich mit verschiedenen relevanten Akteuren kooperierten – die Themenfelder konzentrierten sich hierbei insbesondere auf die Bereiche Marketing und Vertrieb sowie Organisation und Verwaltung.⁴⁵

Die Zielsetzungen, die mit der Kooperation verfolgt werden, sind gemäß der Studie aus 2007 vielfältig und reichen von der Kostenreduzierung über die Angebotsverbesserung bis hin zum Zugang zu weiteren Kompetenzen. Aus diesem Grund sind auch die Partner, die für die jeweilige Kooperation gewählt werden, unterschiedlich. Gemäß der Studie der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster finden Kooperationen am häufigsten zwischen Wohnungsgenossenschaften und weiteren Wohnungsunternehmen statt.⁴⁶

Kooperationen von Genossenschaften untereinander können des Weiteren helfen, Kosten zu sparen und den Mitgliedern Servicevorteile zu bieten, teilweise auch in Bereichen jenseits des Wohnens. Bei Neubauvorhaben können Kooperationsprojekte von mehreren Genossenschaften erhebliche Vorteile bewirken, unter anderem beim Erwerb von Grundstücken.

Bei der Grundstücksakquisition kommt ihnen dabei auch zu Gute, dass sie oft als etablierter Akteur mit lokaler Bindung bekannt sind und sich über ihre Netzwerke am Markt orientieren. Im Rahmen der Entwicklung der „Vorgebirgsgärten“ als ein mittelgroßes neues Quartier auf einer Industriebrache hat sich die GWG Köln-Sülz mit drei weiteren Kölner Wohnungsgenossenschaften zusammengeschlossen, um die Fläche gemeinsam zu erwerben und das Quartier gemeinsam zu entwickeln. Entstanden sind an dieser Stelle etwa 350 Neubauwohnungen und mehrere gewerbliche Einheiten, darunter eine Kindertagesstätte und mehrere Ladenlokale⁴⁷. Die Entwicklung des Clouth-Quartiers in Köln wird ebenfalls auf einer Industriebrache durch eine Vielzahl von Investoren realisiert, zu denen unter anderem eine relativ junge Genossenschaft in Köln (Woge Köln eG) sowie eine größere Traditionsgenossenschaft (GWG zu Köln eG) gehören.

Im Bündnis für Wohnen Heidelberg haben sich mehrere Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften zusammengeschlossen, um die Konversionsflächen der amerikanischen Streitkräfte einer wohnbaulichen Neunutzung zuzuführen. Im Rahmen des Heidelberger Bündnisses für Wohnen wird ein erheblicher Teil der großen Konversionsflächen nach Aufgabe durch die amerikanischen Streitkräfte in einem umfangreichen Wohnungsbauvorhaben neu entwickelt. Dabei spielen die Wohnungsgenossenschaften (FLÜWO Bauen Wohnen eG, Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG, Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG) gemeinsam mit anderen Investoren (insbesondere Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) eine tragende Rolle.

Hintergrund dieser Kooperation ist der deutliche Preisanstieg der vergangenen Jahre im Segment der Neubauwohnungen und die befürchtete Verdrängung von Haushalten mit geringen und mitt-

leren Einkommen. Für die künftige Neuentwicklung des Gebiets hat die Stadt Heidelberg über ihr Tochterunternehmen Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH im Zusammenwirken mit dem Bündnis für Konversionsflächen die Fläche von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Die Unterzeichner des Bündnisses haben sich darauf verständigt, auf den Konversionsflächen Grundstücke und Liegenschaften zu erwerben und diese mindestens 20 Jahre im Bestand zu halten, bei gleichzeitig bezahlbaren Mieten. Darüber hinaus sollen auf einem Teil der Fläche innovative Wohnprojekte realisiert werden.⁴⁸ Insgesamt sollen auf der Fläche rd. 1.400 neue Wohneinheiten entstehen. Durch den Abschluss einer Rahmenvereinbarung haben sich die Stadt Heidelberg und die BImA über ein kooperatives Verfahren zur Entwicklung der Fläche verständigt⁴⁹.

Öffentliche Unternehmen und Kommunen werden innerhalb der Studie aus dem Jahr 2007 weniger häufig als Kooperationspartner benannt.⁵⁰ Die Bedeutung genossenschaftlichen Wohnens für wohnungswirtschaftliche als auch stadtentwicklungspolitische Entwicklungen und die hiermit verbundene Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen wurde durch die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften betont. Diese stellte heraus, dass Wohnungsgenossenschaften wichtige Aufgaben in den Handlungsfeldern der kommunalen Wohnungspolitik, der Stadtentwicklung und im Stadtumbau übernehmen. Sie stellen dadurch wichtige Partner der Kommunen. Kommunen sind für die Umsetzung ihrer wohnungswirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Ziele zunehmend auf die Akteure der Wohnungswirtschaft angewiesen, da der Neubau von Wohnungen, die Modernisierung und Sanierung von Beständen oder die Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus von Wohnungsgenossenschaften und weiteren Wohnungsunternehmen realisiert wird. Auch die soziale Durchmischung von Wohnquartieren ist ein Ziel, das nur gemeinsam mit der lokalen Wohnungswirtschaft bearbeitet werden kann. Der Blick der Kommunen wird in diesem Zusammenhang häufig auf Wohnungsgenossenschaften gerichtet, da diese ähnliche Zielvorstellungen verfolgen und daher wichtige strategische Partner darstellen können.⁵¹

Die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften identifizierte noch weitere Felder und Themen der Kooperation, für die jedoch die lokalen Rahmenbedingungen und der wohnungspolitische Kontext beeinflussend sind. So steht z. B. der Erhalt preiswerter Wohnungen eher auf stagnierenden bis wachsenden Wohnungsmärkten

im Vordergrund, ebenso wie die Ausweitung des Wohnangebotes für unterschiedliche Zielgruppen. In einem Marktumfeld, in dem die zielgruppenspezifischen Wohnungsbedarfe nur unzureichend erfüllt werden können, stehen Wohnungsgenossenschaften aufgrund ihrer Satzungsziele und der Mitgliederförderung häufig im Vordergrund, da sie einen wichtigen Beitrag zur Angebotsdiversifizierung leisten. Die hohe Bindungswirkung genossenschaftlichen Wohnens ist darüber hinaus sowohl für entspannte als auch für angespannte Wohnungsmärkte von Bedeutung.⁵² Die Bedienung von Marktnischen ist häufig ein Ziel neu gegründeter bzw. jüngerer Wohnungsgenossenschaften, die in diesem Zusammenhang jedoch nicht nur die Kooperation mit der Kommune suchen, sondern auch mit erfahrenen Wohnungsgenossenschaften. Themenfelder der Kooperation, insbesondere hinsichtlich des Neubaus von Wohnungen, sind häufig die Finanzierung von Wohnprojekten und die Bereitstellung entsprechend geeigneter Grundstücke durch die Kommune.

Im Rahmen der Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften wurde in einer schriftlichen Befragung von Kommunen und Wohnungsgenossenschaften erhoben, in welchen kommunalen Handlungsfeldern eine aktive Mitwirkung stattfindet und in welchen Bereichen Potenziale für eine Zusammenarbeit gesehen werden. Eines der zentralen Ergebnisse dieser Befragung war, dass auch bei direkter Betroffenheit von Liegenschaften Wohnungsgenossenschaften eher selten über die formalen Beteiligungsprozesse hinaus in Prozesse eingebunden werden und der Grad der Einbindung mit abnehmender Größe der Wohnungsgenossenschaften ebenfalls sinkt. Eine Einbindung der Wohnungsgenossenschaften in kommunale Planungen findet demgegenüber deutlich häufiger bei der Erstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten statt, u. a. in Verbindung mit Maßnahmen des Stadtumbaus.⁵³

Wohnungsgenossenschaften und weitere lokal verankerte Wohnungsmarkakteure sind aufgrund ihres Ortsbezugs von den kommunalpolitischen Entscheidungen und Rahmenbedingungen vor Ort abhängig. Dies bezieht sich nicht nur auf die Vergabe von Grundstücken für geplante Neubauvorhaben, sondern auch auf die Infrastrukturplanung der Kommune, die Einfluss auf die Wohnungsbestände und Quartiere der Wohnungsgenossenschaften nehmen kann. Einfluss auf die Ziele und Möglichkeiten von Kooperationen nehmen nicht nur wohnungspolitische Rahmenbedingungen – auch der jeweilige Marktanteil von Wohnungsgenossenschaften sowie konkrete Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren sind beeinflussende Merkmale. Ein weiteres zentrales Ergebnis der Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission ist, dass ein generell wachsendes Interesse an Kooperationsformen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen besteht. Unter Berücksichtigung des grundsätzlichen Ziels von Wohnungsgenossenschaften, die Mitgliederförderung in den Fokus zu stellen, bezieht sich das Interesse insbesondere auf die Mitwirkung an der Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten und wohnungspolitischen Handlungskonzepten, die Umsetzung von Maßnahmen des Stadtumbaus und die Quartiersarbeit. Darüber hinaus wurden seitens der befragten Kommunen und Wohnungsgenossenschaften auch die soziale Wohnraumförderung und die Integration von Zuwanderern als wichtige Themen- und Handlungsfelder einer möglichen Kooperation benannt.⁵⁴

Die Befragungsergebnisse der Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission zeigen des Weiteren auf, dass es nicht nur themenspezifische Unterschiede in der Kooperation von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen gibt, sondern auch Unterschiede in den Bundesländern. In den ostdeutschen Ländern ist die Einbindung von Wohnungsgenossenschaften in kommunale Planungen deutlich stärker ausgeprägt, was in engem Zusammenhang mit der Umsetzung des Programms „Stadtumbau Ost“ steht und somit wiederum mit den lokalen wohnungsmarktbezogenen Rahmenbedingungen zusammenhängt. Aufgrund des erhöhten Leerstands sind die Anforderungen an Wohnungsgenossenschaften, u. a. bei der Entwicklung von Stadtentwicklungskonzepten mitzuwirken, höher als z. B. in den westdeutschen Ländern. Gemäß der Ergebnisse der Befragung stellt in den westdeutschen Ländern die Quartiersentwicklung das wichtigste Kooperationsfeld dar. Weiterhin nimmt die Mitwirkung an der sozialen Wohnraumversorgung einen wichtigen Stellenwert ein – gemeinsam mit Kooperationsvereinba-

rungen zu Belegungsrechten. Die Bedeutung der sozialen Wohnraumversorgung als Handlungsfeld der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen nimmt zudem mit der Wachstumsdynamik des Marktumfeldes zu.⁵⁵

Die Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission kam im Jahr 2010 zum Ergebnis, dass Defizite bei der Einbindung von insbesondere kleineren Wohnungsgenossenschaften in die kommunale Planungspraxis bestehen. Während in den ostdeutschen Ländern das wichtigste Thema der Kooperation der Stadtumbau darstellt, steht in den westdeutschen Ländern die soziale Wohnraumversorgung im Fokus. Sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland ist jedoch ein weiteres wichtiges Handlungsfeld der Kooperation die Quartiersentwicklung.

Anknüpfend an die Ergebnisse aus der Befragung wurden Ende 2010 und Anfang 2014 Workshops mit den Vertretern der Wohnungsgenossenschaften im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetages durchgeführt, um in einen Dialog zu den Problemlagen und möglichen Lösungsansätzen für die Divergenz der Erwartungen der Kommunen an die Wohnungsgenossenschaften im Rahmen von Kooperationen einzutreten. Im Rahmen der Workshops wurde nicht nur der Frage nachgegangen, welche Potenziale und Grenzen in der Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen bestehen, sondern auch, wie das Verständnis für die jeweils andere Seite gefördert werden kann und welche Unterstützung durch politische Rahmenbedingungen möglich ist.

In der hier geführten Diskussion wurde deutlich, dass es angesichts der heterogenen Marktlagen und Bedarfe auf den lokalen Wohnungsmärkten unterschiedliche Kooperationsthemen gibt. Ein zentrales Thema der Kooperation ist die Quartiers- und Stadtentwicklung. Aus Sicht der Wohnungsgenossenschaften sind die Möglichkeiten der Einbindung von Wohnungsgenossenschaften in solche Prozesse von einer veränderten Wahrnehmung der Möglichkeiten durch die Kommunen erforderlich. Wohnungsgenossenschaften können nicht die kommunale Verpflichtung zur Daseinsvorsorge im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung übernehmen, da dies ihrem Unternehmenszweck der Mitgliederförderung widerspräche. Bedarf wurde im Bereich der Einbindung in die Wohnungspolitik festgestellt, z. B. im Rahmen von Handlungskonzepten Wohnen, die über den Umgang mit der Leerstandsproblematik auf

schwachen Märkten in den neuen Ländern hinausgehen und breiter aufgestellt sind. Aus Sicht der Kommunen wurde betont, dass Wohnungsgenossenschaften als gute Partner in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gesehen werden, insbesondere da sie aufgrund ihrer Ortsverbundenheit an der langfristigen Bewirtschaftung ihrer Bestände interessiert sind. Als mögliche Handlungsfelder der Kooperation wurden in diesem Zusammenhang Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sowie zur Schaffung und zum Erhalt sozial stabiler Nachbarschaften genannt. Das Ergebnis war insgesamt, dass Wohnungsgenossenschaften und Kommunen über zahlreiche vergleichbare und gemeinsame Interessen verfügen, die im Rahmen einer Kooperation genutzt und in gemeinsame Maßnahmen übersetzt werden können.⁵⁶

Im Rahmen dieses Forschungsprojekts wurde der Schwerpunkt auf die Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums gelegt. Die Analyse der zehn Fallbeispiele hat aufgezeigt, dass Kooperationen im Rahmen des Wohnungsneubaus auf angespannten Wohnungsmärkten an Bedeutung gewinnen – soziale Fragestellungen des Wohnens und die Arbeit im Quartier sind jedoch weiterhin bedeutsame Kooperationsthemen. Hierbei erstreckt sich die Kooperation nicht nur auf Kommunen und Wohnungsgenossenschaften, sondern auf weitere quartiersrelevante Akteure.

Wohnungsneubau

Wohnungsgenossenschaften begegnen erfolgreich den Veränderungen der Wohnungsnachfrage. Während sie auf Wohnungsmärkten mit nachlassender Nachfrage insbesondere bei Themen des Stadtumbaus gefordert sind, ist in den wachsenden Regionen Deutschlands eine Anregung des Wohnungsneubaus geboten. Die rd. 1.900 Wohnungsgenossenschaften beteiligen sich am Wohnungsneubau, der seit dem Jahr 2011 eine positive Entwicklung erfährt.⁵⁷

Neben individuellen Unternehmensstrategien von Wohnungsgenossenschaften spielen hierbei lokale Rahmenbedingungen eine entscheidende Rolle für die Tätigkeit der Akteure, mehr bezahlbaren Wohnraum durch Wohnungsneubau zu schaffen. Insbesondere auf engen Wohnungsmärkten werden Strategien benötigt, um in den Kommunen neubaufreundliche Voraussetzungen zu schaffen, die gleichermaßen die Bevölkerung, Wirtschaft und Verwaltung erfassen. Aus Sicht der Kommunen mit einem angespannten Wohnungs-

markt sind im Rahmen des Neubaus Fragen der Grundstücksvergabe das wichtigste Feld der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen. Für den Wohnungsneubau stellen, dies hat die Analyse der zehn Fallbeispiele gezeigt, die Bereitstellung von Grundstücken, das lokale Investitionsklima, eine aktive Liegenschaftspolitik und eine adäquate Wohnraumförderung wichtige Rahmenbedingungen und Stellschrauben dar. Hierbei handelt es sich um Variablen, die nicht allein von der Kommune gesteuert werden können, sondern den Austausch und die Kooperation mit weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes bedingen.

Gleichwohl haben bereits zahlreiche Städte ihre Wohnungspolitik und die zugehörigen Verwaltungsabläufe neu organisiert und strukturiert. In Hamburg wurde z. B. im Jahr 2011 nach einer rund zehnjährigen Stagnation im Wohnungsbau und dem sich aufbauenden Wohnungsmangel ein Bündnis für Wohnen zwischen der Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden gegründet, das somit eine verbindliche und formale Form der Kooperation zwischen Wohnungsmarktakteuren (darunter auch Wohnungsgenossenschaften) und Kommunen darstellt. Auch in Dortmund wird durch eine aktive, kommunale Wohnungspolitik sichergestellt, dass das Thema „bezahlbares Wohnen“ eine ausreichende Berücksichtigung in der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik erfährt. Insgesamt besteht in Dortmund eine instrumentell sehr gut ausdifferenzierte kommunale Wohnungspolitik und ein ausgeprägtes, gutes Kooperationsklima der Wohnungsmarktakteure untereinander. Die Rahmenbedingungen für die Ausweitung des Angebotes an bezahlbaren Wohnraum durch Neubaupraktiken der Wohnungsgenossenschaften im Kontext kommunaler Wohnungspolitik werden im nachfolgenden Kapitel weiter vertieft dargestellt.

Soziale Fragestellungen des Wohnens

Auch bei der Bewältigung sozialer Fragen des Wohnens (z. B. um auf Bedarfe des altersgerechten oder gemeinschaftlichen Wohnens reagieren zu können) sind Kooperationen von Wohnungsgenossenschaften mit verschiedenen Akteuren relevant. Neben den Kommunen spielen auch soziale Dienstleister eine wichtige Rolle, die die Kernkompetenzen der Wohnungsgenossenschaften bei der Umsetzung spezifischer Angebote ergänzen können.

Aufgrund der Altersstruktur ihrer Mitglieder legen Wohnungsgenossenschaften bereits vielfach einen Fokus auf die Zielgruppe der Senioren und gehen neue Wege, um Möglichkeiten des selbstbestimmten Wohnens im Alter für ihre Mitglieder auszuprobieren. Ihr Angebot umfasst nicht nur barrierefreien/-armen Wohnraum, sondern geht vielfach über das reine Wohnen hinaus. Durch Kooperationen mit sozialen Dienstleistern und dem Vorhalten ergänzender Dienstleistungen wird den Genossenschaftsmitgliedern ein langer Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglicht. Neben den altersgerechten Angeboten orientieren sich viele Wohnungsgenossenschaften aber auch an weiteren wichtigen Zielgruppen. Beispielsweise werden Kindertagesstätten im Quartier bereitgestellt. Auch hat es in der Vergangenheit eine deutliche Zunahme von Mehrgenerationen-Wohnprojekten gegeben, für die altersgemischte Bewohnerstrukturen, alltägliche Unterstützungsleistungen und altersgerechte Wohnangebote kennzeichnend sind. Im Bereich der Bereitstellung von Räumlichkeiten für Kindertagesstätten zeigen die untersuchten Fallbeispiele, dass Wohnungsgenossenschaften hier unterschiedlich agieren. Während in München in diesem Bereich z. B. vorwiegend das kommunale Wohnungsunternehmen tätig ist, befinden sich im Bestand des Lübecker Bauvereins fünf Kindertagesstätten, bei denen die Wohnungsgenossenschaft als Vermieter der Räumlichkeiten fungiert. Dieses Beispiel zeigt, dass Wohnungsgenossenschaften „Initiator“ und auch Betreiber von Infrastruktureinrichtungen sein können. Es ist jedoch nicht zwingend notwendig, dass die Wohnungsgenossenschaft auch langfristig als Vermieter der Räumlichkeiten auftritt. Im Beispiel von Lübeck wurden z. B. in der Vergangenheit zwei der Kitas verkauft, um aus diesem Verkauf Mittel für weitere Quartiersmaßnahmen zu erhalten. Die Funktion und Rolle der Wohnungsgenossenschaften bezieht sich, wie im Lübecker Beispiel, häufig auf eine Anstoßfunktion, z. B. dadurch, dass entsprechend notwendige Räumlichkeiten seitens der Genossenschaft bereitgestellt werden (auch durch Neubau). Der langfristige Betrieb muss nicht durch die Wohnungsgenossenschaft selbst erfolgen – durch Kooperationen mit Dienstleistern, die über das entsprechende Know-how verfügen, kann erreicht werden, dass angestoßene Maßnahmen und Angebote langfristig im Quartier verankert werden. Häufig dienen Neubauprojekte, in denen gezielt soziale Fragestellungen des Wohnens aufgegriffen werden, auch als „Leuchtturmprojekte“ mit Vorbildcharakter.

Insbesondere bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen als eine Antwort auf die sozialen und gesellschaftlichen Herausforderun-

gen und Bedarfe sind Wohnungsgenossenschaften häufig auf die Kooperation mit weiteren Akteuren angewiesen. Hierbei findet nicht nur eine Kooperation zwischen der Wohnungsgenossenschaft und der Kommune statt – z. B. bei Fragen der Grundstücksbereitstellung oder einem entsprechenden Beratungsangebot – entsprechende Initiativen gehen auch auf Traditions-genossenschaften zu, um unter ihrem „Dach“ entsprechende Ideen für gemeinschaftliche Wohnprojekte umzusetzen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden somit nicht nur in neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften umgesetzt, auch Bestands- und Traditions-genossenschaften stehen häufig dem wachsenden Trend gemeinschaftlicher Wohnformen offen gegenüber und setzen entsprechende Angebote um. Während Traditions-genossenschaften noch öfter über eigene Grundstücke verfügen, auf denen Neubauprojekte, auch in gemeinschaftlicher Wohnform, umgesetzt werden können, stehen neu gegründete Wohnungsgenossenschaften, die ihr Projekt in Eigenregie umsetzen möchten, häufig vor der Herausforderung, ein geeignetes Grundstück zu finden. Die Kommunen sind in diesem Zusammenhang wichtige Ansprechpartner – nicht nur bei der Suche nach einem entsprechenden Grundstück, sondern auch bei Fragen der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft oder finanziellen Fragen. Die untersuchten Fallbeispiele zeigen auf, dass viele der Kommunen auf den Trend der wachsenden Nachfrage nach gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten und Baugemeinschaften reagiert haben und entsprechende Beratungsangebote zur Verfügung stellen. Eine wichtige Anlaufstelle bildet die Ende 2014 etablierte Mitbauzentrale in der Stadt München, die nach dem Vorbild der „Agentur für Baugemeinschaften“ in Hamburg umgesetzt wurde. Die Mitbauzentrale wird von der Statbau München GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt betrieben und bietet kostenlose Beratungsangebote zum Thema gemeinschaftsorientiertes Wohnen an. Sie informiert über mögliche Organisationsformen sowie über Voraussetzungen der Realisierung.⁵⁸ Ähnliche Ziele werden seitens der Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg verfolgt, die bereits seit dem Jahr 2003 besteht. Auch innerhalb des Dortmunder Amtes für Wohnen und Stadterneuerung besteht ein Service-Team „anders wohnen – anders leben“, das Interessierte bei der Realisierung von genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten berät. Das Leistungsspektrum bezieht sich auf die Suche nach geeigneten städtischen Grundstücken, das Herstellen von Kontakten zu möglichen Investoren und Beratung zu der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen.⁵⁹

Darüber hinaus werden Netzwerke zwischen Genossenschaften und Kommunen gebildet, um den Informationsaustausch dauerhaft sicher zu stellen und Informations- und Beratungsprozesse zu etablieren. Die „Genossenschaftliche Immobilien(-beratungs) Agentur (GIMA) in München“ stellt ein Beispiel für eine Institution dar, in der sich 22 Wohnungsunternehmen (darunter Wohnungsgenossenschaften) zusammengeschlossen haben, mit dem Ziel, verkaufsinteressierte Eigentümer und Wohnungsgesellschaften zusammenzubringen, um einen Beitrag zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums in München zu leisten. Darüber hinaus unterstützt die Initiative ihre Mitgliedsunternehmen bei dem Zugang zu Grundstücken und berät Gemeinden in der Region München zum Thema bedarfsgerechte und genossenschaftliche Wohnformen.⁶⁰

In der Stadt Halle (Saale) liegt durch den Stadtumbauprozess der vergangenen Jahre der Fokus der Stadtentwicklung nicht auf dem Neubau von Gebäuden, sondern auf der Sanierung und Modernisierungen der bestehenden Wohnungen und einer integrierten und ganzheitlichen Entwicklung der Quartiere. Die Wohnungswirtschaft als zentraler Akteur und Investor des Stadtumbaus möchte sich aktiv in diesen Prozess einbringen. Zu diesem Zweck wurde das Netzwerk Stadtentwicklung initiiert, in dem sich Wohnungsunternehmen, darunter auch viele Wohnungsgenossenschaften, die Stadt Halle (Saale) sowie Verbände und Vereine der Wohnungswirtschaft zusammenschließen, um den Aufgaben der Stadt- und Quartiersentwicklung gemeinsam zu begegnen. In diesem Zusammenhang werden ebenfalls aktuelle, soziale Fragen des Wohnens aufgegriffen und gemeinsam erörtert. Im Jahr 2013 hat sich das Netzwerk Stadtentwicklung z. B. mit der nachhaltigen Stadtentwicklung und dem Stadtumbau im Dreiklang von Ökonomie, sozialer Gerechtigkeit und Ökologie auseinandergesetzt und eine entsprechende Stellungnahme veröffentlicht. Soziale Aspekte, die hier diskutiert werden, beziehen sich u. a. auf die Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens, dem Aufbau von Quartiersmanagementstrukturen und der Förderung von Demografiekonzepten zur Bereitstellung generationengerechter Wohnungen⁶¹.

Quartiersentwicklung

Aufgrund des steigenden Handlungsbedarfs der Kommunen, in den Stadtquartieren auf komplexer werdende Probleme und Herausforderungen zu reagieren, gewinnen Kooperationspartner an Bedeutung. Wohnungsgenossenschaften stellen hierbei einen geeigneten Partner dar, denn sie sind lokal verankert und haben ein ho-

hes Interesse an einer langfristigen Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes. Wohnungsgenossenschaften verfolgen keine eigenen wirtschaftlichen Ziele, ihr Zweck richtet sich auf die Förderung der Mitglieder. Neben der Bereitstellung von Wohnraum kann sich der Förderzweck auch auf das Umfeld und den Service erstrecken. Hierzu zählen auch Angebote, die sich auf die Ausgestaltung des Wohnumfeldes und des Quartiers beziehen. Stabile, funktionierende Nachbarschaften sind von hoher Bedeutung für die Wohnqualität und soziale Beziehungen müssen gezielt gestaltet werden. Sofern Angebote von Wohnungsgenossenschaften nicht nur den eigenen Mitgliedern offenstehen, sondern auch für andere Quartiersbewohner geöffnet werden, können die positiven Effekte des genossenschaftlichen Engagements auf das gesamte Quartier ausstrahlen und der Entwicklung des Wohnstandortes zugutekommen. Neben der Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ist die Selbsthilfe eine dritte Säule des Genossenschaftsgedankens. Diese kann u. a. durch Eigenleistung der Mitglieder und durch aktive Nachbarschaftshilfe zum Ausdruck kommen. Während sich Mitglieder bei neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften an der Bewirtschaftung der Wohnungen beteiligen, findet die Selbsthilfe bei Traditionsgenossenschaften durch Mitgliederfeste und Mitwirkung an nachbarschaftlichen Aktivitäten Ausdruck. Zur Unterstützung der nachbarschaftlichen Aktivitäten werden vielerorts Vereine und Stiftungen gegründet, die sich im Rahmen von Festen und Veranstaltungen, Nachbarschaftstreffs und gemeinsamen Ausflügen und Unternehmungen engagieren.⁶² Nachbarschaftstreffs und Nachbarschaftsvereine werden als besonders wichtig angesehen, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken und bürgerschaftliches Engagement sowie andere positive Entwicklungen anzustoßen. Ebenso können Dienstleistungsangebote wie Kindertagesstätten zur Stabilisierung von Quartieren beitragen.

Insgesamt stehen Genossenschaften für einen Akteur, der häufig bereit ist, neue Wege zu gehen, um auf die Bedürfnisse ihrer Zielgruppen einzugehen – z. B. durch die Bereitstellung von Angeboten, die über das reine Wohnen hinausgehen. Von den sozialen Angeboten profitieren dabei nicht nur die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft, sondern auch die Kommune insgesamt, da sie einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung von Quartieren leisten. Von der Kooperation der Akteure untereinander, so auch mit der Kommune – können wichtige Impulse für die bedarfsgerechte Umsetzung von Wohnungsneubauprojekten ausgehen – u. a. durch den gegenseitigen Austausch zur Bedarfslage am Wohnungsmarkt.

Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften, Kommunen und weiteren Akteuren sind somit kein „neu entdecktes“ Thema. Allerdings haben sich – dies zeigen die untersuchten Fallbeispiele exemplarisch auf – die Anforderungen an Wohnungsgenossenschaften verändert. Standen vor einigen Jahren noch die Themen Leerstandsbewältigung, Stadtumbau, Quartier und die Versorgung der älter werdenden Mitgliedschaft im Fokus, in denen bereits etablierte Kooperationen bestehen, existierten bislang wenig Erkenntnisse zu konkreten und verbindlichen Kooperationen zum Thema Wohnungsneubau. Insgesamt ist es somit zu einer neuen Gewichtung und Neuordnung der Handlungsfelder gekommen – auch, da sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt verändern und hierdurch neue Herausforderungen entstehen (z. B. aktuelle Anforderungen in der Unterbringung von asylbegehrenden Haushalten).

4.2 Ausgestaltung, Verbindlichkeit und Formalitätsgrad der Kooperationen

So vielfältig wie die Themen der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen sind auch die Ausgestaltung, die Verbindlichkeiten und Formalitätsgrade der jeweiligen Kooperationen. Sie reichen von informellen Zusammenschlüssen wie die Gründung von Netzwerken und Runden Tischen bis hin zu vertraglichen Vereinbarungen und Kooperationsverträgen. Die untersuchten Fallbeispiele spiegeln diese unterschiedlichen Formen der Kooperationen wider und zeigen auf, dass oftmals eine Mischung aus formellen und informellen Vereinbarungen besteht. Auch lokale Bündnisse für Wohnen, also Zusammenschlüsse der relevanten Wohnungsmarktakteure und der Kommunen, z. B. im Zusammenhang mit der Aufstellung und Umsetzung von kommunalen Handlungskonzepten Wohnen, sind ein Beispiel für eine aktuelle Kooperationsform. Im Rahmen lokaler Bündnisse können Maßnahmen, aber auch Zielsetzungen, z. B. für die Realisierung von Wohnungsneubau, im Rahmen von Selbstverpflichtungen beschlossen werden. Zu den informellen Formen der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen zählen Gesprächsrunden, Runde Tische und Workshops, während sich formelle Kooperationen in verbindlichen Vorgaben und Verträgen zwischen den Partnern auszeichnen können. Die Bandbreite ist somit groß und wird im Folgenden anhand der untersuchten Fallbeispiele näher dargelegt.

Ein Beispiel für eine verbindliche Form und einen hohen Formalitätsgrad der Kooperation stellen die Kooperationsverträge dar, die in Schleswig-Holstein im Gesetz zur Wohnraumbeförderung verankert und somit nicht an einzelne Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gebunden sind. Es handelt es sich um einen Ansatz, der bereits seit mehreren Jahren umgesetzt wird und dessen Grundlage Vereinbarungen zur flexiblen Belegung von gefördertem Wohnraum bilden. Das Instrument der mittelbaren Belegung kommt seit einiger Zeit auch in weiteren Bundesländern zum Einsatz, darunter auch in Nordrhein-Westfalen. Der wesentliche Unterschied zwischen den Vorgehensweisen der Bundesländer ist jedoch, dass in Schleswig-Holstein die Kostenvorteile, die durch die mittelbare Belegung für das Wohnungsunternehmen entstehen, in Maßnahmen der Quartiersentwicklung fließen müssen. Innerhalb der Studie steht das Lübecker Vorgehen für ein Beispiel des Einsatzes eines Kooperationsvertrages. Neben der Wohnungsgenossenschaft (in diesem Fall der Lübecker Bauverein) ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein ein wichtiger Partner hinsichtlich der Finanzierungsberatung. Die Hansestadt Lübeck ist wichtiger Partner der Verhandlungen. Der hohe Grad der Formalisierung findet Ausdruck in jährlichen Bilanzgesprächen zwischen den beteiligten Akteuren und der gemeinsamen Festlegung geeigneter Ausgleichswohnungen. Nach Einschätzung der in Lübeck befragten Akteure ist der Grad der Verbindlichkeit einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren für die Umsetzung des Modells. Die gute Vernetzung der Wohnungswirtschaft in der Stadt Lübeck hat darüber hinaus dazu beigetragen, dass sich neben dem Kooperationsvertrag als verbindliches Instrument auch weitere Formen der Kooperation entwickelt haben. Das wichtigste Beispiel in diesem Zusammenhang ist die Etablierung der Wohnberatungsstelle, die aus der Kooperation zwischen der Kommune und dem kommunalen Wohnungsunternehmen entstanden ist und zwischenzeitlich auf Wohnungsgenossenschaften ausgedehnt wurde. Die Steuerung der Wohnberatung erfolgt durch die Kommune, finanziell wird sie jedoch von den Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften getragen.

Verbindliche Formen der Kooperation finden sich darüber hinaus auch im Beispiel Trier. Wenngleich die beschriebenen Neubauaktivitäten in Eigenregie der Wohnungsgenossenschaft umgesetzt werden, existieren verbindliche Formen der Kooperation durch die Einbettung des Quartiers in das Programm „Soziale Stadt“. Zwischen der Wohnungsgenossenschaft und der Stadt Trier wurden mehrere Verträge abgeschlossen, wie

zum Beispiel ein Erbbaurechtsvertrag mit Sozialbindungen, Sanierungsvereinbarungen, Förderungen im Rahmen des Programmgebietes sowie Räumungskostenzuschüsse und eine Verwaltungsvereinbarung. Eingebettet ist dieses Fallbeispiel zudem in das lokale Bündnis für Wohnen, das mit dem Ziel gegründet wurde, die Schaffung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums in Trier zu unterstützen. Der Wohnungsgenossenschaft „Am Beutelweg eG“ kommt im Quartier eine besondere Rolle zu, da sie u. a. das Quartiersmanagement betreibt und damit eine wichtige Initiierungs-, Koordinierungs- und Managementfunktion im Quartier einnimmt.

Das Fallbeispiel „anton + elisabeth“ der GWG Köln-Sülz eG zeigt auf, wie wichtig eine Kooperation zwischen der Wohnungsgenossenschaft und der Kommune bei der Umsetzung eines aufwändigen Neubauprojektes unter Einbeziehung vorhandenen und teils denkmalgeschützten Bestands ist. Bereits der Kaufvertrag für das Grundstück enthielt wichtige Festsetzungen, u. a. die Integration des vorhandenen, teils denkmalgeschützten Bestands und des Kirchengebäudes, die Neuschaffung öffentlich geförderter Wohnungen sowie die notwendige Durchführung eines Architektenwettbewerbs. Diese Rahmenbedingungen erforderten eine enge Abstimmung u. a. mit dem Kölner Amt für Denkmalschutz.

Eine groß angelegte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kennzeichnet das Fallbeispiel Berlin „Wohnen am Adlershof“. In der Konsequenz hat die Stadt Berlin einen treuhänderischen Entwicklungsträger eingesetzt, der die Grundstücke erwirbt, entwickelt und veräußert und damit einen wichtigen Kooperationspartner für die interessierten und beteiligten Projektträger darstellt. Die Rolle der Kommune liegt seit Start der Maßnahme im Jahr 1994 in der Bauleit- und Finanzplanung. In regelmäßigen Treffen, an denen die Senatsverwaltung, der Entwicklungsträger und die beteiligten Unternehmen und Genossenschaften teilnehmen, wird die Projektentwicklung begleitet und gesteuert. Insgesamt ist es so gelungen, neben der Studentendorf Schlachtensee eG weitere Wohnungsgenossenschaften für mehrere Neubauprojekte am Standort zu gewinnen.

Das Fallbeispiel Stuttgart zeichnet sich durch den Kooperationsansatz zwischen der Stadt und der Dachgenossenschaft aus, die bereits mehrere Wohnprojekte in der Umsetzung von Vorhaben begleitet hat. Die Stadt Stuttgart fördert den Bau neuer Sozialmietwohnungen durch die Bereitstellung verbilligter Grundstücke, verbilligter Darlehen und ggf. auch mit Zuschüssen. Basis der För-

derung bezahlbarer Wohnungen sind drei städtische Förderprogramme: Sozialer Mietwohnungsbau, Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und Preiswertes Wohneigentum. Eingebettet sind diese in das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, das der Mobilisierung von Wohnbauflächen im Innenbereich dient, die wiederum zur Sicherung preiswerten Wohnraums beitragen sollen. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell gilt stadtweit und zwar dann, wenn neues Planungsrecht geschaffen wird und dabei einer höherwertigen Nutzung oder deutlich verbesserte Grundstücksausnutzung verfolgt wird. Von der Grundstücksverbilligung konnte auch die Wohnungsgenossenschaft bei der Umsetzung ihrer Projekte profitieren. Allerdings handelt es sich um ein Instrument, das in die gesamtstädtische Förderpolitik eingebettet ist und somit generell allen Investoren offen steht. Die Besonderheit des formellen Kooperationsansatzes zwischen der Wohnungsgenossenschaft und der Stadt Stuttgart ist, dass die Stadt eine „selbstschuldnerische Ausfallbürgschaft“ übernommen hat und die Genossenschaft im Gegenzug für einen Zeitraum von 20 Jahren zugesichert hat, kostengünstigen Wohnraum anzubieten. Die Stadt entrichtet im Gegenzug in diesen 20 Jahren eine Förderung in Höhe von 2,50 €/m²/Monat für jede Wohnung.

Auch das Beispiel Potsdam steht für eine verbindliche Kooperation zwischen der Stadt, dem Land, der Investitionsbank und der Wohnungsgenossenschaft. Hier werden verbindliche Vereinbarungen zu der Verlängerung von Belegungsbindungen zwischen den Akteuren getroffen. Dieses Vorgehen ist eingebettet in das „Potsdamer Modell“, das vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und der Investitionsbank des Landes zum Erhalt preiswerten Wohnraums entwickelt wurde. Das Modell beruht auf folgendem Prinzip: Im Gegenzug für die eingeräumte Zinsverbilligung in bestehenden Darlehensverträgen verpflichtet sich die Genossenschaft zur Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen von Wohnungen, die mithilfe öffentlicher Fördermittel modernisiert wurden. Die Darlehensvereinbarung wurde inzwischen sowohl mit dem städtischen Wohnungsunternehmen als auch mit der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx Potsdam“ geschlossen. Die Wohnungsgenossenschaft Karl Marx eG verpflichtet sich, innerhalb von jeweils drei Jahren 343 Wohnungen mit mittelbaren und unmittelbaren Belegungsbindungen vorzuhalten und erhält im Gegenzug eine Zinsverbilligung in bestehenden Darlehensverträgen.

Kooperationsvereinbarungen zwischen Wohnungsgenossenschaften und der Kommune finden

sich auch in Hamburg. Die Stadt hat für die Versorgung vordringlich Wohnungssuchender mit 10 der 30 Wohnungsgenossenschaften Kooperationsverträge geschlossen. Derartige Kooperationsverträge bestehen in verschiedenen Städten, sind aber insgesamt im bundesweiten Maßstab eher selten, insbesondere hinsichtlich der Einbeziehung der Genossenschaften. Neben diesen vertraglich geregelten Vereinbarungen existieren in Hamburg jedoch noch weitere Formen der Kooperation zwischen den Akteuren. Hierzu zählt neben dem Arbeitskreis aller 30 Wohnungsgenossenschaften, der eine wichtige Kommunikationsplattform darstellt, auch das Hamburger Bündnis für Wohnen, in dem regelmäßige Treffen zu aktuellen und relevanten Themen zwischen der Kommune und den Wohnungsgenossenschaften stattfinden. Generell stellt in der Kooperation mit den Hamburger Wohnungsgenossenschaften die Grundstücksvergabe das aktuell wichtigste Thema dar. Nicht allen Wohnungsgenossenschaften fehlen die notwendigen finanziellen Mittel für den Wohnungsneubau, sondern geeignete und bezahlbare Grundstücke für die Umsetzung. Der Koalitionsvertrag in Hamburg greift diese Problematik bereits auf und formuliert das Ziel, dass 50 Prozent der Grundstücke im städtischen Besitz für Baugemeinschaften und neu gegründete Wohnungsgenossenschaften bereitgehalten werden sollen. Eine zusätzliche Steuerung der Mitwirkungsmöglichkeit für Wohnungsgenossenschaften sollen darüber hinaus die Konzeptausschreibungen ermöglichen. Beim Beispiel der „Kleinen Bergstraße“, das durch die Altona im Hamburger Stadtteil Altona umgesetzt wurde, wurde seitens der Stadt Hamburg kein Wettbewerbsverfahren eingefordert. Zudem zeigt dieses Beispiel eine Kooperation, die neben der Kommune noch weitere Akteure einbindet, da ein verbindlicher Kooperationsvertrag zwischen der Wohnungsgenossenschaft und den Baugruppen eingegangen wurde. Des Weiteren hatte die Kooperation mit der Hamburger Agentur für Baugemeinschaften einen wichtigen Stellenwert, da die Förderfähigkeit der zwei im Projekt integrierten Vorhaben über die Agentur bescheinigt werden musste.

Auch in München ist das Thema der Grundstücksvergabe an Wohnungsgenossenschaften eines der zentralen Themen der Wohnungs- und Liegenschaftspolitik. Die festgeschriebene Vergabe von Grundstücken in den großen städtischen Siedlungsgebieten in einem Umfang von 20 bis 40 Prozent an Baugemeinschaften und Wohnungsgenossenschaften ist im Programm „Wohnen in München“ verankert. Die Kooperation ermöglicht die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums und die zielgerichtete Nutzung von Flä-

chenreserven der Stadt. Für die Zusammenarbeit zwischen den Akteuren bestehen über die formell geregelten Wege der Grundstücksvergabe hinaus mehrere Kommunikationsplattformen, bei denen es sich um informelle Zusammenschlüsse handelt. So führt die Stadt unter anderem regelmäßige Workshops unter Beteiligung der Wohnungsgenossenschaften durch. Dem Wunsch nach einem festen Ansprechpartner bei der Stadt, der auch bei der Gründung von neuen Wohnungsgenossenschaften tätig wird, wurde in Form der neu gegründeten Mitbauzentrale entsprochen. Eine themenbezogene Kooperation mit den Wohnungsgenossenschaften findet darüber hinaus auf Ebene der Quartiere statt. Hier existieren zwar keine verbindlichen Kooperationsverträge, Wohnungsgenossenschaften, lokale Akteure und relevante Fachämter arbeiten jedoch z. B. zum Thema Versorgung und älter werdende Mieterschaft zusammen und profitieren vom gemeinsamen Wissensaustausch.

Ein weiteres Beispiel für eine informell geprägte Kooperation stellt die Stadt Dortmund dar. Diese hat wohnungspolitische Ansätze im Rahmen des Masterplanprozesses unter Beteiligung der Verwaltung sowie mit einer intensiven Bürgerbeteiligung etabliert und auf der Basis breit diskutierter städtischer Leitlinien und einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung erfolgreiche Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Wohnraumversorgung umgesetzt. Seitens der befragten Akteure im Rahmen des Fallbeispiels „Servicewohnen Bauerstraße“ wurde für den Erfolg der Umsetzung und der Zusammenarbeit die informelle Basis genannt, die auf Vertrauen und langjähriger Zusammenarbeit fußt. Einen Beitrag hierzu leistet auch die Durchführung Runder Tische. Austausch und Kooperation sind in Dortmund bereits seit mehreren Jahren gut strukturiert und schlagen sich daher auch im lokalen Investitionsklima nieder.

Austausch und Kommunikation stellen zwei Leitlinien dar, die auch das Netzwerk Stadtentwicklung in Halle (Saale) beschreiben, das somit ebenfalls den informellen (aber strukturierten) Formen der Kooperation zugeordnet werden kann. Der Austausch zwischen den zahlreichen beteiligten Akteuren (darunter Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, die Stadt Halle (Saale), die Stadtwerke) erfolgt in den regelmäßig stattfindenden Netzwerk-Managerrunden und den Netzwerksitzungen. Durch die bestehenden gebietsbezogenen Arbeitsgruppen werden jedoch auch weitere Akteure an der Planung beteiligt, wie zum Beispiel politische Vertreter, Vereine oder Verbände. Das Netzwerk Stadtentwicklung in Halle (Saa-

le) zeigt somit eine gelungene Kooperation zwischen den Akteuren der Wohnungswirtschaft und der Kommune auf, um den aktuellen Herausforderungen im Rahmen des Stadtumbaus Ost und den daraus resultierenden Anpassungsprozessen an eine nachhaltige Stadtentwicklung gerecht zu werden.

Die Vielfalt der Kooperationsformen zeigt, dass es in vielen Handlungsfeldern (insbesondere beim Neubau bezahlbarer Wohnungen auf angespannten Wohnungsmärkten) oftmals nicht ohne Kooperation zwischen den Wohnungsmarktakteuren „geht“ – auch da viele Querschnittsthemen der Stadtentwicklung für das Thema Wohnen relevant sind. Hinsichtlich der Frage, von wem die Kooperation ausgeht, sind die lokalen Rahmenbedingungen oftmals entscheidend: In einigen Kommunen findet z. B. bereits seit mehreren Jahren ein re-

gelmäßiger Austausch mit den Wohnungsmarktakteuren statt (u. a. über Runde Tische der Wohnungswirtschaft). In anderen Kommunen muss dieser Austausch erst angeregt werden, z. B. wenn im Rahmen der Erstellung von kommunalen wohnungspolitischen Konzepten Lenkungsorgane einberufen werden, in denen die Wohnungsmarktakteure erstmalig an einem Tisch zusammensitzen und sich gemeinsam über Ziele und Strategien in der Wohnraumversorgung verständigen. Eine Kooperation beginnt häufig mit losen Gesprächen und Vereinbarungen und kann mit der Zeit strukturierter und verbindlicher werden – entscheidend ist aber der regelmäßige Austausch, der in vielen der betrachteten Fallbeispiele bereits auf unterschiedlichen Ebenen und mit unterschiedlicher Intensität stattfindet und Ausdruck findet in Netzwerken, Arbeitskreisen und lokalen Bündnissen für das Wohnen.

⁴⁴ Theurl, Dr. Theresia (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaftliche Kooperationspotenziale. Schriftenreihe: „Münstersche Schriften zur Kooperation“ Band 79, Münster 2007b. Bearbeitet von: Schlelein, Bettina

⁴⁵ Westfälische Wilhelms-Universität Münster (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaftliche Kooperationspotenziale – empirische Ergebnisse des Forschungsprojektes. Schriftenreihe: „Arbeitspapiere des Instituts für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster“ Band 62, Münster 2007a. Bearbeitet von: Schlelein, Bettina, S. 45

⁴⁶ Ebda., S. 25

⁴⁷ GWG Köln-Sülz eG (Hrsg.) (2016): Wohnen im grünen Bereich in den Vorgebirgsgärten. <http://www.vorgebirgsgaerten.de/index.php> (13.07.2016)

⁴⁸ Stadt Heidelberg: Positionspapier „Bündnis für Wohnen in Heidelberg“. – Heidelberg 2015. Online unter: http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E649396803/heidelberg/PB5Documents/pdf/13_pdf_Buendnis_fuer_Wohnen_Positionspapier.pdf (13.07.2016)

⁴⁹ Stadt Heidelberg (2015): Konversion Südstadt: Stadt und Partner schließen Kaufvertrag mit BlmA ab. http://www.heidelberg.de/Konversion_Lde/Startseite+Konversion/Presse/06_08_2015+Konversion+Suedstadt_+Stadt+und+Partner+schliessen+Kaufvertrag+mit+BlmA+ab.html (13.07.2016)

⁵⁰ Westfälische Wilhelms-Universität Münster (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaftliche Kooperationspotenziale – empirische Ergebnisse des Forschungsprojektes, a.a.O., S. 25

⁵¹ Jekel, Gregor: Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen. Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Teil 2. Die Wohnungswirtschaft 64 (2011), S. 42.

⁵² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens. Evaluierung der Empfehlungen der Experten-

kommission Wohnungsgenossenschaften im Forschungsprogramm. Bearbeiter: Difu; Stefan Beetz – Berlin 2010. = BMVBS-Online-Publikation, H. 25, S. 65

⁵³ Jekel, Gregor: Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen, a.a.O., S. 42

⁵⁴ Ebda., S. 43

⁵⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens, a.a.O., S. 65

⁵⁶ Kegel, Monika; Kort-Weiher, Gesine: Wohnungsgenossenschaften und Kommunen im Dialog: Kooperationen, a.a.O., S. 60-63

⁵⁷ Kegel, Monika: Die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Fakten, Trends und Herausforderungen. RaumPlanung 179 (2015), H. 3, S. 47

⁵⁸ Stadt München (2016): Gemeinschaftliches Bauen. <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Gemeinschaftliches-Bauen.html> (13.07.2016)

⁵⁹ Stadt Dortmund (2016): Service-Team „anders wohnen – anders leben“. http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/wohnungswesen/wohnraumfoerderung/service_team/index.html (13.07.2016) GIMA München eG (2016): Wir über uns. <http://www.gima-muenchen.de/index.php> (21.07.2016)

⁶⁰ GIMA München eG (2016): Wir über uns. <http://www.gima-muenchen.de/index.php> (21.07.2016)

⁶¹ Netzwerk Stadtentwicklung Halle (Saale): Nachhaltige Stadtentwicklung und Stadtumbau in Halle (Saale) im Dreiklang von Ökonomie, sozialer Gerechtigkeit und Ökologie. – Halle (Saale) 2013. Online unter: http://www.vdwvwdwg.de/uploads/media/Positionspapier_Netzwerk_2013_1503.pdf (21.07.2016)

⁶² Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, a.a.O., S. 57-58

5 Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen: Herausforderungen und Lösungen

In ihrer weit über 100-jährigen Geschichte haben sich Wohnungsgenossenschaften als nachhaltige und sozial verantwortliche Unternehmen bewährt und weiterentwickelt. Der gesellschaftliche Strukturwandel und seine demografischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen prägen die Anforderungen an Wohnungsgenossenschaften. So stellen die Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung Herausforderungen hinsichtlich der Wohnungsbelegung als auch bezüglich der Mitgliederstrukturen und der Zielgruppenansprache dar. Standen vor einigen Jahren noch die Themen Leerstands-beseitigung, Maßnahmen des Stadtumbaus und Anpassung von Quartieren für eine zunehmend ältere Mitgliederschaft im Fokus, ergeben sich durch aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten neue Rahmenbedingungen und eine veränderte Gewichtung von Handlungsfeldern.

Liegt der Schwerpunkt in der heutigen Zeit zwar weiterhin auf dem Erhalt und der Errichtung sicheren und preiswerten Wohnraumes für die Genossenschaftsmitglieder, haben sich Wohnungsgenossenschaften in den vergangenen Jahren vermehrt zu modernen Dienstleistungsgenossenschaften entwickelt. So bieten diese umfassende Serviceleistungen rund um das Wohnen, für die Mitglieder aber auch im Wohnumfeld an.⁶³ Im Fokus der (Service-) Leistungen stehen nicht mehr nur einzelne Objekte, sondern vermehrt ganze Stadtquartiere, in denen die genossenschaftlichen Wohnungsbestände liegen. Es werden daher immer häufiger gemeinschaftliche Maßnahmen im Quartier umgesetzt, unter anderem Kindergärten oder Nachbarschaftstreffs (siehe Fallstudie „Am Ackermannbogen“ und „Wohnen am Campus Adlershof“), die zu einer nachhaltigen Stabilisierung und Entwicklung der Wohnquartiere beitragen sollen. Innovative und vielversprechende Projekte, sei es im Bereich der Finanzierung, der Kooperation, der Mitgliederbindung oder auch des Marketings, werden durch Wohnungsgenossenschaften bereits erfolgreich umgesetzt.⁶⁴ So wurde 2006 die Marketinginitiative der Wohnungsbau-genossenschaften Deutschland e.V. gegründet, mit dem Ziel, den Bekanntheitsgrad von Wohnungsgenossenschaften deutschlandweit zu erhöhen.⁶⁵ Mittlerweile haben sich in der Marketinginitiative bereits 423 Wohnungsgenossenschaften zusammengeschlossen. Auf einer gemeinsamen Homepage werden die Prinzipien des genossenschaftlichen Wohnens und die Mitgliedsunter-

nehmen vorgestellt, aktuelle Meldungen der Mitgliedsunternehmen veröffentlicht (z. B. zu gemeinschaftlichen Aktivitäten oder Neubauvorhaben), Veranstaltungen angekündigt und für eine Wohnungssuche bereitgestellt. Im Sinne des gemeinsamen Marketings wurde ein Logo entwickelt, das die Bekanntheit der Initiative stärkt. Zusätzlich engagieren sich Wohnungsgenossenschaften in der Entwicklung der Stadtteile im Kontext von Förderprogrammen auf kommunaler Ebene oder beispielsweise auch im Rahmen der Städtebauförderprogramme „Soziale Stadt“ sowie „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“. Die untersuchten Fallstudien zeigen je nach Marktumfeld unterschiedliche Handlungsstrategien der Wohnungsgenossenschaften. Sie erstrecken sich von einem verstärkten Neubau und der Aktivierung von (teils eigenen) Grundstückspotenzialen bis hin zu Strategien, die vermehrt den Rückbau und die Modernisierung und Sanierung in den Vordergrund stellen. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch die Bedeutung lokaler Unterstützungsstrukturen zur Forcierung des bezahlbaren Wohnens und Bauens zu nennen. Wohnungsgenossenschaften sind hierbei auch von den kommunalpolitischen Entscheidungen und Instrumenten abhängig.⁶⁶ Aufzuführen sind hier unter anderem Instrumente wie Konzeptvergaben, Reservierung von Flächenkontingenten für Wohnungsgenossenschaften und kommunale Zielvorgaben für den Wohnungsneubau.

5.1 Aktuelle wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Aufgaben

Im Hinblick auf die Aktivitäten der Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen zeigt die aktuelle wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Diskussion, dass die vielfältigen Potenziale der Wohnungsgenossenschaften heute noch relevanter sind als sie es in den vergangenen Jahren waren. Dabei spielt sowohl das genossenschaftliche Geschäftsmodell eine Rolle, als auch die „klassisch“ wohnungswirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Professionalität von Wohnungsgenossenschaften. Die Potenziale der Wohnungsgenossenschaften werden zunehmend bei den Akteuren in den Kommunen wahrgenommen und Wohnungsgenossenschaften werden damit zunehmend zu Adressaten von wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Strategien.

Für die Zusammenarbeit mit den Kommunen sind dabei insbesondere folgende Aufgaben bedeutend:

- Ausweitung des Angebots bezahlbaren Wohnraums durch Neubauaktivitäten der Wohnungsgenossenschaften
- Beteiligung an der Entwicklung neuer Quartiere
- Sicherung einer guten Wohnungsversorgung im Bestand durch Sanierung und Modernisierung
- Beteiligung an der Aufwertung von Bestandsquartieren und Schaffung von Infrastruktureinrichtungen und Serviceangeboten
- Beteiligung an integrationsfördernden Angeboten und Aktivitäten
- Wohnraumförderung und Kooperation bei der Wohnungsbelegung
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums für spezifische Bedarfsgruppen

Nachfolgend wird auf diese Aufgaben unter Einbezug der Ergebnisse aus den Fallstudien eingegangen.

5.1.1 Ausweitung des Angebots bezahlbaren Wohnraums durch Neubauaktivitäten der Wohnungsgenossenschaften

Die zentrale Herausforderung in den Wachstumsregionen besteht derzeit in der Ausweitung des bezahlbaren Wohnungsangebots durch Wohnungsneubau. Hier besteht eine Erwartungshaltung auch an die Wohnungsgenossenschaften, sich mit einem hinreichenden Umfang am Neubau zu beteiligen. Daher wurden die Rahmenbedin-

gungen für Neubauinvestitionen im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen intensiv diskutiert. Nachdem in den vergangenen Jahren vielerorts noch der Ersatzneubau zur Aufwertung der Bestände ein wichtiger Anlass für den Neubau war oder der Neubau oft ganz unterblieb, beteiligen sich die Wohnungsgenossenschaften nun wieder zunehmend an der Ausweitung des Angebots durch neue Bauvorhaben. Die Fallstudien zeigen, wie Wohnungsgenossenschaften in ihrem jeweiligen Markt und kommunalen Umfeld mit wohnungspolitischen und liegenschaftspolitischen Instrumenten agieren.

Die nachstehende Tabelle zeigt die in den einzelnen Jahren getätigten Investitionen der einzelnen Wohnungsmarkttakteure in Millionen Euro im Verhältnis zur Anzahl der Unternehmen. Gemessen an der **absoluten Zahl** werden die höchsten Investitionen im Neubau durch kommunale Wohnungsunternehmen getätigt, gefolgt von Wohnungsgenossenschaften. Gerade 2013 war ein Jahr, in dem bei allen Unternehmen die Investitionen gestiegen sind. Bei den Wohnungsgenossenschaften lag das Volumen in diesem Jahr bei rd. 1.027 Mio. Euro und hat somit seit 2009 eine Steigerung um rund 50 Prozent erfahren.

Gemessen an der Zahl der Unternehmen liegen die Zahlen der kommunalen Wohnungsunternehmen (1,4 Millionen Euro im Durchschnitt pro Unternehmen im Jahr 2013) noch deutlich vor denen der Wohnungsgenossenschaften (0,56 Millionen Euro im Durchschnitt pro Unternehmen im Jahr 2013). Die meisten Neubauinvestitionen, gemessen an der Zahl der Unternehmen, erfolgen durch öffentliche (5,5 Millionen Euro im Durchschnitt pro Unternehmen im Jahr 2013) und kirchliche Wohnungsunternehmen (6,6 Millionen Euro im Durchschnitt pro Unternehmen im Jahr 2013).

Tabelle 6:

Investitionen in Wohnungsneubau durch Wohnungsgenossenschaften und weitere Unternehmen

	Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)		Kommunale Wohnungsunternehmen		Öffentliche Wohnungsunternehmen		Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft		Kirchliche Wohnungsunternehmen		Sonstige Wohnungsunternehmen	
	Mio. € ges.	Tsd. €/ Unternehmen	Mio. € ges.	Tsd. €/ Unternehmen	Mio. € ges.	Tsd. €/ Unternehmen	Mio. € ges.	Tsd. €/ Unternehmen	Mio. € ges.	Tsd. €/ Unternehmen	Mio. € ges.	Tsd. €/ Unternehmen
2009	680	360	782	1.082	72	4.235	256	1.718	224	4.148	2	65
2010	711	379	991	1.348	67	4.467	181	1.175	292	5.309	4	190
2011	864	468	1.000	1.371	55	3.929	227	1.513	328	5.964	7	304
2012	942	510	1.000	1.379	53	3.786	172	1.202	271	4.927	2	87
2013	1.027	556	1.414	1.961	83	5.533	315	2.202	354	6.556	0	0

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH auf Grundlage GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends; Jahresbericht von 2010/2011; 2011/2012; 2012/2013; 2013/2014; 2014/2015

Die Statistik des GdW sowie die Untersuchungen im Rahmen des Forschungsprojekts verdeutlichen, dass viele der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland ihre Neubautätigkeit in den letzten Jahren verstärkt haben und neben der Sanierung und Modernisierung des bestehenden Wohnungsbestandes, auch neu bauen. Neubau wird zudem genutzt, um den Altbestand qualitativ zu ergänzen oder zu ersetzen und den bestehenden Mietern sowie neuen Zielgruppen Wohnraum anbieten zu können, der modernen Bedürfnissen entspricht. Wie die Gespräche mit den Vertretern der Wohnungsgenossenschaften gezeigt haben, verfügen Wohnungsgenossenschaften in einigen Fällen jedoch nur über kleine Grundstücksreserven, so dass Neubaumaßnahmen in größerem Ausmaß nur schwer umsetzbar sind. Größere Grundstücke werden in der Regel nur durch den Abriss nicht mehr zeitgemäßer Altbestände verfügbar. Neubau erfolgt daher oft in kleinen Projekten durch Nachverdichtung des Bestands. Dies hat wiederum zur Folge, dass nur selten wiederholtes Bauen gleicher Gebäude stattfindet (Skaleneffekte) und die Baukosten relativ hoch sind. Dadurch fällt es Wohnungsgenossenschaften zunehmend schwer, durch Neubau bezahlbaren, kostengünstigen Wohnraum im größeren Stil anzubieten.

Generell profitieren die Wohnungsgenossenschaften, wie andere Investorengruppen, von einem investitionsfreundlichen Klima, wie es Gegenstand verschiedener lokaler Bündnisse ist. Für die Investitionsentscheidungen konkret sind vor allem die Verfügbarkeit von Grundstücken und planerischen Möglichkeiten für neue Wohnungsbauvorhaben entscheidend. Die kommunale Bodenpolitik spielt daher eine zentrale Rolle. Darüber hinaus unterstützen viele Kommunen den Neubau zusätzlich zur jeweiligen sozialen Wohnraumförderung des Landes mit Förderprogrammen aus eigenen Haushaltsmitteln und haben in Verknüpfung mit liegenschaftspolitischen Komponenten interessante Modelle für die Schaffung von Neubauquartieren entwickelt.

Das Beispiel des „Altonaer Spar- und Bauvereins eG“ verdeutlicht, in welchem dynamischen Marktumfeld die Genossenschaft agiert. In Hamburg haben einkommensschwächere Haushalte erhebliche Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum zu finden. Hierzu trägt auch die hohe Attraktivität der In-Quartiere mit entsprechenden Preissteigerungen bei. Hamburg als wachsende Stadt hat schon früh das Bündnis für Wohnen beschlossen und ein langfristiges Wohnungsbauprogramm angelegt. Dieses beinhaltet das Ziel, Voraussetzungen für 10.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen.⁶⁷

Vor dem Hintergrund der traditionell hohen Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften am Hamburger Wohnungsmarkt mit einem Marktanteil von insgesamt 14 Prozent ist es erklärtes Ziel der Hamburger Wohnungspolitik, gerade für den Wohnungsneubau der Genossenschaften attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen. Dabei wird keine spezielle Förderung von Wohnungsgenossenschaften verfolgt, sondern Hamburg bietet in einem guten Investitionsklima mit verschiedenen Instrumenten einen Rahmen, in dem sich die Genossenschaften im Wettbewerb mit anderen Marktteilnehmern am Neubau aktiv beteiligen. Im Einzelnen gehören dazu

- das Bündnis für Wohnen zwischen der Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und der Vertrag für Hamburg, der mit den sieben Bezirken geschlossen wurde – mit dem Ziel, Rahmenbedingungen für den Bau von mindestens 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu schaffen,
- transparente Grundstücksvergabeverfahren,
- die Zielsetzung, pro Jahr städtische Grundstücke für mindestens 2.000 neue Wohnungen zur Verfügung zu stellen,
- der Koalitionsvertrag der Hansestadt Hamburg, der das Ziel formuliert, 50 Prozent der Baugemeinschaftsgrundstücke für neu gegründete Wohnungsgenossenschaften zur Verfügung zu stellen,
- das Instrument der Konzeptvergabe, das seit 2010 bei der Vergabe städtischer Grundstücke zur Anwendung kommt.

Zusätzlich wurde im Jahr 2010 die Funktion des Wohnungsbaukoordinators eingerichtet, der eine Schnittstelle zur Diskussion von Konflikten darstellt und der behördenübergreifenden Koordination und Prozessbeschleunigung dient. Dem Wohnungsbaukoordinator kommt die Rolle zu, die behördenübergreifende Umsetzung der Wohnungsbaupolitik zu unterstützen – mit dem Ziel, Wohnungsbaupotenziale zu mobilisieren, Planungsprozesse zu beschleunigen und den Wohnungsneubau zu steigern. Für die Lösung von Konflikten in den Bezirken kommt hierfür ein dreistufiges Verfahren zum Einsatz: Der Wohnungsbaukoordinator und sein Arbeitsstab sind für die Betreuung von Konfliktfällen zuständig, die regelmäßig der Senatskommission vorgelegt werden. In der ersten Stufe finden Gespräche zwischen dem Wohnungsbaukoordinator und den Beteiligten statt. In der zweiten Stufe wird eine Entscheidung in der Wohnungsbaukoordinierungsrunde mit den Bezirken angestrebt, um im abschließenden Schritt

eine Entscheidung der Senatskommission unter Vorsitz des Ersten Bürgermeisters zu erzielen.⁶⁸ Zusätzlich werden in Hamburg städtische Grundstücke inzwischen nach Konzeptqualität vergeben, so dass nicht nur der Preis, sondern insbesondere das Konzept über den Verkauf eines städtischen Grundstücks bestimmt. Bei der Bewertung der Gebote fließt der Preis nur zu 30 Prozent in die Bewertung ein, die Konzeptqualität zu 70 Prozent. Als Kriterien werden hierbei die Wohnungspolitik (z. B. Integrationsleistungen, Anteil geförderter Wohnungen, Anteil Wohnungen für besondere Personengruppen), der städtebauliche Entwurf und energetische Standards herangezogen. Auch bei privaten Grundstücken sollen mindestens 30 Prozent geförderte Mietwohnungen bezogen auf den Geschosswohnungsbau entstehen, sofern neues Baurecht geschaffen wird. Zur Umsetzung der Vorgaben greift die Stadt Hamburg auf Instrumente wie den städtebaulichen Vertrag, privatrechtliche Vereinbarungen oder Befreiungen von Auflagen bei geltendem Planrecht (im Sinne eines kooperativen Baulandmodells) zurück.⁶⁹

Der Einsatz dieser wohnungspolitischen Instrumente dient der Erfüllung der Ziele des Hamburger Senats, bis zum Jahr 2020 einen Wohnungsbestand von insgesamt rd. 1. Mio. Wohnungen zu erreichen und Rahmenbedingungen für den Bau von 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu schaffen (darunter 3.000 geförderte Wohnungen). Das Hamburger Beispiel verdeutlicht, wie das Marktumfeld und die örtliche Wohnungspolitik sowie das lokale „Genossenschaftsklima“ im Zusammenhang mit der jeweiligen Wohnraumförderung im Land zusammenwirken können.

Wohnungsbau wird nicht nur auf starken und engen Wohnungsmärkten zunehmend zum Thema auf oberster kommunaler Ebene, sondern auch dort, wo Strukturwandel und Bevölkerungsverluste Herausforderungen an die Kommune stellen. Die Stadt Dortmund hat einen wohnungspolitischen Ansatz etabliert, der auf städtischen Leitlinien und einer flächendeckenden Wohnungsmarktbeobachtung basiert. Die Ausgangslage ist aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels, der sich durch den Niedergang der Montanindustrie vollzogen hat, nicht mit den Rahmenbedingungen der starken Wohnungsmärkte wie Hamburg oder München zu vergleichen. Allerdings hat die Stadt Dortmund in einem Masterplanprozess einen breiten Konsens für die künftige Entwicklung der Stadt erzielt. Insgesamt besteht in Dortmund eine instrumentell sehr gut ausdifferenzierte kommunale Wohnungspolitik und ein ausgeprägtes und gutes Kooperationsklima der Wohnungsmarktteure untereinander. Die Stadt Dortmund

setzt stadtpolitisch zur Bewältigung des Strukturwandels ganz bewusst – trotz des vermeintlich eher schwachen Marktes – auf die Entwicklung hochwertiger Wohnprojekte. In diesem Zuge sind Projekte entstanden, die eine Impulswirkung für die Stadtentwicklung haben – z. B. die wohnbauliche Entwicklung am neu entstandenen Phönix-See, an der sich derzeit auch Wohnungsgenossenschaften im Rahmen von Neubauprojekten beteiligen. Ausgehend von Dortmund gelang es darüber hinaus, einen regionalen Wohnungsmarktbericht auf Ebene der Kernstädte des Ruhrgebietes zu erarbeiten. Als Reaktion auf die Transformationsprozesse in verkauften oder vom Verkauf bedrohten Werkwohnansiedlungen versuchte die Stadt, mit ihrem „Dortmunder Weg“ über vertragliche Vereinbarungen Wohnrechte für bestimmte Bevölkerungsgruppen mit den Käufern und Verkäufern zu vereinbaren. Ein weiterer Schwerpunkt der Förderung des „Wohnens“ liegt auf dem Thema „Alternative Wohnformen“, für das seitens der Stadtverwaltung eine Beratungsstelle eingerichtet wurde, um Initiativen bei der Umsetzung, z. B. in Form eines Neubaus, zu unterstützen. Der Handlungsansatz der Stadt Dortmund stellt somit ein weiteres Beispiel dafür dar, wie das Thema Wohnen und Neubau innerhalb einer Kommune einen hohen Stellenwert erfährt. Eingebettet in diese Wohnungsmarktsituation handelt es sich beim Spar- und Bauverein Dortmund eG um eine Wohnungsgenossenschaft, die einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnraum leistet: So liegen die Mieten der Genossenschaft ca. 20 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Einige Wohnungsbestände der Genossenschaft werden aus unternehmensstrategischen Gründen nicht umfangreich modernisiert, um die Mieten bezahlbar zu halten. Auf der anderen Seite investiert die Wohnungsgenossenschaft in den Neubau und hat in den vergangenen Jahren 634 Wohnungen neu errichtet; hierunter befinden sich auch einzelne Projekte, die einen experimentellen Charakter aufweisen.

Vor dem Hintergrund der lokalen Rahmenbedingungen an den Wohnungsmärkten agieren die einzelnen Wohnungsgenossenschaften allerdings in sehr unterschiedlicher Weise, abhängig von ihren jeweiligen wirtschaftlichen Möglichkeiten. Eine mitentscheidende Rolle spielt auch die strategische Ausrichtung der einzelnen Genossenschaften und die Umsetzung konkreter Planungen.

Die Umsetzung von Wohnungsneubauvorhaben sollte auch den Mitgliedern gegenüber transparent kommuniziert und im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeiten mit ihnen erörtert werden. In der aktiven Information der Mitglieder bestehen

besondere Chancen der Genossenschaften, hier ein positives Neubauklima zu schaffen. Des Weiteren ist die Neubauaktivität einer Wohnungsgenossenschaft von der Grundstücksverfügbarkeit abhängig. Wohnungsgenossenschaften, bei denen ein Neubau durch Nachverdichtung nicht möglich ist oder keine Vorratsgrundstücke mehr vorhanden sind, sind auf den Erwerb städtischer oder privater Grundstücke angewiesen und müssen in diesem Zusammenhang – falls keine entsprechenden Instrumente zur Bereitstellung von Grundstücken für Genossenschaften eingesetzt werden – in die Konkurrenz mit den weiteren Wohnungsmarktteuren gehen, die häufig in der Lage sind, höhere Preise zu zahlen. Auch die Wohnungsmarktlage hat entscheidenden Einfluss auf die Neubautätigkeit einer Wohnungsgenossenschaft. Während auf entspannten Wohnungsmärkten Ersatzwohnungsneubau eine wichtige Strategie bildet, um den Bestand einer Wohnungsgenossenschaft zu verjüngen, bietet der Wohnungsneubau auf angespannten Märkten die Chance, den Wohnungsbestand zu vergrößern und neue Zielgruppen und Mitglieder für das genossenschaftliche Wohnen zu akquirieren. Weiteren Einfluss auf die Neubauaktivität hat die Größe und Struktur der Wohnungsgenossenschaft: So sind kleinere Wohnungsgenossenschaften zumeist personell, organisatorisch und finanziell nicht in der Lage, neue Wohnungen zu errichten. Eine Ausnahme bilden Wohnungsgenossenschaften, die sich für den Zweck des Wohnungsneubaus im Sinne einer Interessensgemeinschaft zusammengefunden haben, um ein Wohnprojekt umzusetzen.

Bezogen auf die Fallstudien des Forschungsprojekts gibt die nachfolgende Tabelle einen Überblick zur Größe der Wohnungsgenossenschaft, zu den Handlungsstrategien sowie zu ihren Neubauaktivitäten. Das Netzwerk Stadtentwicklung in Halle (Saale) wurde an dieser Stelle nicht berücksichtigt, da im Fokus des Projekts kein Neubauprojekt steht.

So finden sich unter den untersuchten Beispielen sowohl Bestandsgenossenschaften, die ihren ersten Neubau seit längerer Zeit umgesetzt haben (Köln, Potsdam, Trier) als auch Traditions-genossenschaften, die aktiv im Neubau tätig sind und in den vergangenen Jahren mehrere Projekte umgesetzt haben (Hamburg, Dortmund, Lübeck). Die neu gegründeten oder jungen Wohnungsgenossenschaften zeichnen sich dadurch aus, dass sie nicht nur vereinzelt im Neubau tätig sind, sondern teils bereits mehrere Projekte realisiert haben (München), darunter auch in Form einer Dachgenossenschaft (Stuttgart). Gemeinsam ist jedoch allen betrachteten Fallbeispielen, dass sie zu einem quantitativen Zuwachs an Wohnungen beigetragen haben. Während in den Projekten in Dortmund, Hamburg, Potsdam und Stuttgart jeweils etwa 50 bis 60 Wohneinheiten neu entstanden sind, hat die junge Wohnungsgenossenschaft wagnis eG seit ihrer Gründung bereits über 200 Wohneinheiten in mehreren Wohnprojekten umgesetzt. Auch das Projekt der Studentendorf Schlachtensee eG Berlin ist mit über 300 Wohneinheiten ein Projekt größeren Maßstabs. In Köln entstehen durch den Umbau und den Neubau etwa 160 neue Wohnungen durch die GWG Köln-Sülz eG.

Tabelle 7
Übersicht Fallstudien: Größe, Neubaustrategien, Neubauform

Fallstudie	Bestands-/Traditions-genossenschaft	Junge/neu gegründete Genossenschaft	Erster Neubau überhaupt oder erster Neubau seit längerer Zeit	Ein Neubauprojekt von mehreren	Ersatzneubau	Quantitativer Zuwachs
Berlin		x		X		x
Hamburg	X			X		x
München		x		X		x
Köln	X		X			x
Stuttgart		x		X		x
Dortmund	X			X		x
Lübeck	X			X		x
Potsdam	X		X			x
Trier		x	X		x	x

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Die jungen Wohnungsgenossenschaften, die im Rahmen des Forschungsprojekts untersucht wurden, bedienen häufig Nischen und sind in vielen Fällen im Bereich des Mehrgenerationenwohnens aktiv. Bei der wagnis eG in München handelt es sich in diesem Zusammenhang um ein Beispiel für eine neu gegründete Genossenschaft, die bereits ihr fünftes Neubauprojekt umsetzt und inzwischen den Kauf von Grundstücken für ein sechstes und siebtes Projekt plant. Dagegen sind die Traditionsgenossenschaften in München nach Einschätzung der befragten Experten stärker auf ihren Bestand fokussiert und haben in den vergangenen Jahren eher wenig Neubau betrieben. Als Grund hierfür werden die traditionellen Strukturen der Bestandsgenossenschaften genannt, die ihren Fokus in der Pflege der Bestände sehen und ihre Mitglieder bei möglichen Neubauvorhaben hiervon erst überzeugen müssen.⁷⁰ Die Bestandsgenossenschaften haben in den vergangenen Jahren den Fokus auf die energetische und altersgerechte Sanierung und Modernisierung gelegt. Hinzu kommen die hohen Grundstückspreise, die einem Neubau oftmals entgegenstehen. Nach Einschätzung der befragten Marktexperten werden die Bestandsgenossenschaften seit jüngster Vergangenheit wieder zunehmend im Neubau aktiv.

Neu gegründete Wohnungsgenossenschaften stehen bei der Realisierung von Neubauprojekten ebenso vor der Herausforderung hoher Grundstückspreise. Das Fallbeispiel „Kleine Bergstraße“ in Hamburg-Altona zeigt in diesem Zusammenhang auf, wie durch die Zusammenarbeit zwischen Traditionsgenossenschaft und Baugemeinschaft ein Neubauprojekt mit unterschiedlicher Zielgruppenansprache umgesetzt werden kann.

Wohnungsgenossenschaften streben (insbesondere, wenn sie noch über eigene Vorratsflächen verfügen) im Neubau oft kleinteilige Angebote an. Hierbei wird es zunehmend schwieriger, kostengünstigen Wohnraum anzubieten. Auf angespannten Wohnungsmärkten mit geringen Flächenpotenzialen, die mithilfe von Konzeptvergaben veräußert werden, nimmt die Bedeutung der Konsortienbildung zu. Wohnungsgenossenschaften kooperieren aus strategischen Gründen mit weiteren Wohnungsmarktakeuren, um größere Wohnbauflächenpotenziale gemeinsam zu entwickeln (z. B. wenn Eigentumswohnungen oder gewerbliche Nutzungen gefordert sind, die nicht im Tätigkeitsfeld der Wohnungsgenossenschaft liegen).

Darüber hinaus stehen neu gegründete Wohnungsgenossenschaften beim Wohnungsneubau anderen Herausforderungen gegenüber als

Bestandsgenossenschaften. Neben der Frage nach verfügbaren Grundstücken und Flächen für den Wohnungsneubau ist in diesem Zusammenhang insbesondere das erforderliche Eigenkapital zu nennen. Wie im Beispiel der wagnis eG in München müssen Mitglieder kleiner und neu gegründeter Wohnungsgenossenschaften einen vergleichsweise hohen Genossenschaftsanteil aufbringen, der für die Umsetzung des Neubaus erforderlich ist. Wohnungsneubauprojekte durch neu gegründete Wohnungsgenossenschaften sind vergleichsweise aufwändig und anspruchsvoll. Aus diesem Grund werden Neubauprojekte häufig durch eine Dachgenossenschaft realisiert. Diese Strukturen wurden innerhalb des Fallbeispiels „pro...gemeinsam bauen und leben Wohn-genossenschaft eG“ in Stuttgart untersucht. Die im Jahr 1999 gegründete Genossenschaft betreut und berät Wohnprojekte in der individuellen Umsetzung von Neubauideen. Die Mitglieder der Wohnprojekte treten zu diesem Zweck in die Wohnungsgenossenschaft ein. Die Wohnprojekte sind zwar eigenständig in ihrer Verwaltung, die wirtschaftliche Betreuung und Koordination übernimmt jedoch die Dachgenossenschaft. Innerhalb der umgesetzten Neubauprojekte stehen die „vier Aspekte des gemeinschaftlichen Wohnens“ – Selbstorganisation, Solidarität, Verbindlichkeit und Nachhaltigkeit – im Vordergrund.

Betrachtet man die im Neubau realisierten Vorhaben der Genossenschaften, so zeigt sich im Hinblick auf die Spanne der Nutzungsentgelte, dass nicht alle Marktsegmente damit abgebildet werden, aber ein erheblicher Teil. Während die Neubauprojekte der betrachteten Wohnungsgenossenschaften in Dortmund, Trier und Potsdam im frei finanzierten Segment zwischen 7,00 und etwa 8,00 Euro/m² liegen, werden in Köln im frei finanzierten Neubausegment seitens der Wohnungsgenossenschaft zwischen 9,00 und 10,00 Euro/m² nettokalt verlangt. In Lübeck steigen die Neubaupreise für eine Genossenschaftswohnung auf bis zu 11,00 Euro/m² nettokalt, während in Hamburg der Neubau zumeist erst ab 10,00 Euro/m² nettokalt startet.

Bei den geförderten Wohnungen ergibt sich die Spanne an erzielten Nutzungsentgelten aus den jeweiligen Förderangeboten der Länder, hier spielen neben den Bewilligungsmieten für die klassische Kernzielgruppe der sozialen Wohnraumförderung (in NRW z. B. Einkommensgruppe A) auch die angrenzenden Fördersegmente für Gruppen mit einer Überschreitung der Einkommensgrenzen eine Rolle. Eine weitere Differenzierung der Preise bei geförderten Wohnungen ergibt sich in einigen Ländern aus bestimmten

Gebietskulissen/regionalen Schwerpunkten. Hier gelten in Bedarfsschwerpunkten höhere Fördermieten und/oder höhere Förderquoten.

Neubauvorhaben von Wohnungsgenossenschaften im Kontext kommunaler Planungs- und Liegenschaftspolitik

In der aktuellen Diskussion um mehr bezahlbaren Wohnraum spielt die Bereitstellung von ausreichend verfügbarem Bauland mit entsprechenden Baurechten eine zentrale Rolle. Das Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen hat sich daher intensiv mit der Frage nach geeigneten Strategien und Instrumenten für mehr Bauland auseinandergesetzt und entsprechende Empfehlungen erarbeitet. Für die Wohnungsgenossenschaften als Mitbewerber um das knappe Gut Bauland ist die Verfügbarkeit geeigneter Flächen ebenfalls eine Schlüsselfrage.

Nicht selten beklagen die Wohnungsgenossenschaften in diesem Zusammenhang eine strukturelle Benachteiligung auf den jeweiligen lokalen Märkten, wobei die Rahmenbedingungen vor Ort sehr unterschiedlich sind. Eine wesentliche – allerdings nicht die alleinige – Konkurrenz besteht zu Projekten von Investoren im Eigentumssegment, die höhere Bodenpreise am Markt weitergeben können als es Wohnungsgenossenschaften können oder wollen.

Bei größeren Flächen und umfangreicheren Neubauvorhaben sind in vielen Kommunen weitere Rahmenbedingungen relevant. Generell hat neben der marktbedingten Angebots- und Nachfragerelation und entsprechenden Bodenpreisen die kommunale Bodenpolitik einen Einfluss darauf, inwieweit für den dringend benötigten Neubau Flächen zur Verfügung stehen. Von Interesse sind insbesondere solche Strategien und Instrumente, die eine kommunale Steuerung im Hinblick auf wohnungspolitische Zielsetzungen und eine Beeinflussung des Preisniveaus zur Folge haben. Damit sind sowohl die Beschaffung von Boden im Sinne einer kommunalen Bodenbevorratungspolitik, als auch dessen „Verteilung“ über die Kommune von Bedeutung, wie das Fallbeispiel München zeigt. Die Kommunen können in Kooperation mit den Wohnungsgenossenschaften eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben, die gezielt die Belange der Genossenschaften berücksichtigt.

In der Praxis kommt ein sehr breites Spektrum an Instrumenten für die Bodenbeschaffung wie auch für die Verteilung zum Einsatz. Die Instrumente für die Bodenbeschaffung sind – insbesondere

im Sinne einer vorausschauenden Bodenbevorratungspolitik – generell für eine Ausweitung des Grundstücksangebots für alle Investorengruppen relevant. Eine spezifische Ausrichtung an den Belangen der Wohnungsgenossenschaften ist im allgemeinen nicht erforderlich, wichtig ist vielmehr, dass aktiv und in ausreichendem Umfang strategisch Flächen durch die Kommunen angekauft und weiter veräußert werden. Im Mittelpunkt der aktuellen Diskussion um die Möglichkeiten einer aktiven Bodenpolitik, die auch Wohnungsgenossenschaften zu Gute kommt, stehen derzeit:

- Konzeptvergabe von Grundstücken in kommunalem Eigentum (z. B. Fallbeispiel Hamburg)
- Kooperative Baulandmodelle zur Umsetzung planerischer und wohnungspolitischer Zielsetzungen auf privaten Flächen bei Schaffung von Baurecht (z. B. Fallbeispiel Köln)
- Quotenvorgaben zur Umsetzung bestimmter Anteile an Mietwohnungen bzw. geförderter Wohnungen (z. B. Fallbeispiel Trier, München, Hamburg, Dortmund).

Vielfach werden diese verschiedenen Instrumente parallel oder in Kombination miteinander umgesetzt, wobei die Ausgestaltung über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB sowie privatrechtliche Vereinbarungen erfolgt. Der städtebauliche Vertrag erlangt damit auch für die Wohnungsgenossenschaften als Instrument eine hohe Bedeutung. Sowohl bei den Konzeptvergaben, als auch bei den Vorhaben im Rahmen eines kooperativen Baulandmodells werden in der Regel Quoten für geförderten Wohnraum umgesetzt. Dies ist für die Wohnungsgenossenschaften, die die soziale Wohnraumförderung in Anspruch nehmen, nur teilweise mit einer besonderen Herausforderung verbunden, während sich die Gruppe der Wohnungsgenossenschaften, die (bislang) nur freifinanzierte Vorhaben umgesetzt haben, auf die damit verbundenen Anforderungen einstellen müssen. Nur wenn eigene Grundstücke zur Verfügung stehen oder bereits Baurecht in Baulücken oder bei vergleichbaren Flächen besteht, entfällt dies.

5.1.2 Beteiligung an der Entwicklung neuer Quartiere

Viele Kommunen verfolgen den im Baugesetzbuch verankerten Konsens zur Bevorzugung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Die Bereitstellung und Mobilisierung entsprechender Grundstücke ist hierfür eine wesentliche Rahmenbedingung. Allerdings können

kleinteilige Maßnahmen der Innenentwicklung auf dynamischen und angespannten Wohnungsmärkten einen nur geringen Anteil der Wohnungsnachfrage decken. Daher werden zurzeit besonders intensiv neue Umnutzungspotenziale erschlossen und in Einzelfällen Stadterweiterungen vorbereitet. Wohnungsgenossenschaften beteiligen sich hier aktiv sowohl an kleineren Projekten der Innenentwicklung, als auch an größer angelegten Vorhaben. Diese werden vielfach durch die Umnutzung alter Industriestandorte, von Verkehrsbrachen oder im Zuge der Militärkonversion umgesetzt. Dass hier die Wohnungsgenossenschaften neben den kommunalen Wohnungsunternehmen und verschiedenen privaten Investoren aktiv sind, belegen auch die untersuchten Fallbeispiele des Forschungsprojekts sowie weitere Beispielprojekte in Deutschland⁷¹. Für die Kommunen ist das Engagement der Wohnungsgenossenschaften im Neubau ein wichtiger Faktor und kann die Kooperationsbeziehungen zwischen Kommune, Land und Genossenschaften mit prägen. Dies betrifft vor allem die Liegenschaftspolitik, aber auch die Ausgestaltung von Vereinbarungen zur Belegung der Wohnungen und zur Inanspruchnahme der Wohnraumförderung der Länder oder kommunaler Förderangebote. Zu betonen ist, dass sich die Genossenschaften aktiv am Prozess der Neuentwicklung der Standorte beteiligen und damit im Zusammenspiel mit den Kommunen neue Marktpotenziale und Kompetenzen erschließen.

Zu nennen ist an dieser Stelle z. B. die Entwicklung des Stadtteils Riem in München. Bis zum Jahr 1992 befand sich dort der internationale Flughafen. Mit seiner Schließung entstand die Messestadt mit rd. 550 ha neuer Wohnfläche. Die junge Wohnungsgenossenschaft wagnis eG hat sich an der Entwicklung dieses neuen Wohnstandortes mit beteiligt. Im Jahr 2009 ist an diesem Standort das dritte Neubauprojekt wagnis 3 mit 97 Wohnungen entstanden. Neben der wagnis eG haben auch die WOGENO eG und die FrauenWohnen eG Projekte in dem Neubaugebiet umgesetzt.⁷² Auch das Fallbeispiel „anton + elisabeth“ der GWG Köln-Sülz eG steht für ein Neubauprojekt, das in eine größere Quartiersentwicklung eingebettet ist, an der sich weitere Investoren und Baugemeinschaften beteiligt haben.

5.1.3 Sicherung einer guten Wohnungsverorgung im Bestand durch Sanierung und Modernisierung

Wie die untersuchten Fallbeispiele verdeutlichen, stehen viele Wohnungsgenossenschaften vor der Herausforderung, ihren Wohnungsbestand auf Grund des Gebäudealters und -zustandes sowie durch Veränderungen auf der Nachfrageseite zu anzupassen und zu modernisieren. Während eine Vollmodernisierung für ertragsstarke Objekte mit geringen Standortrisiken und einer langen Nutzungsdauer in Betracht kommt, findet bei nicht mehr wirtschaftlichen Modernisierungsinvestitionen auch der Abriss von Altsubstanz statt – sowohl bei Angebotsüberhängen am Wohnungsmarkt als auch bei Planungen, die einen Ersatzneubau vorsehen.⁷³ Nicht zuletzt aufgrund der Klimaschutzziele des Bundes und den gesetzlichen Anforderungen sind Themen wie Einsparungspotenziale von Energiekosten bzw. Nebenkosten durch Nutzung regenerativer Energiequellen (bspw. Photovoltaik, Fernwärme) für Wohnungsgenossenschaften ein relevantes Handlungsfeld, in dem sie Neubau- und Bestandsmaßnahmen betreiben. Die Vielfalt der Maßnahmen, die von Wohnungsgenossenschaften umgesetzt werden, reicht von der Bereitstellung unterstützender Angebote für ein energieeinsparendes Verhalten über energiesparende Konzepte bis hin zur Energiegewinnung im Quartier⁷⁴. Die Energieeinsparverordnung (EnEV), deren letzte Novelle im Mai 2014 in Kraft getreten ist, enthält des Weiteren eine Anhebung der Anforderungen an Neubauvorhaben, die zum 01. Januar 2016 wirksam geworden ist. Die Auswirkungen, die hierdurch für den Wohnungsneubau, auch von Wohnungsgenossenschaften, resultieren, werden aktuell intensiv diskutiert. Kritisiert wird vor allem ein Anstieg der Baukosten durch die Anforderungen der EnEV.

Fast 40 Prozent des jährlichen Energieverbrauchs gehen auf Wohngebäude zurück. Die Bestände der Wohnungsgenossenschaften sind zwar nur für einen geringen Anteil des Endenergieverbrauchs verantwortlich, durch energetische Sanierungen, den Einsatz erneuerbarer Energien und die Energiegewinnung im Quartier leisten sie jedoch einen wichtigen Beitrag zur Einhaltung der Klimazielen. Hiermit werden nicht nur der CO₂-Ausstoß, sondern auch die Nebenkosten für ihre Mitglieder reduziert. So sind z. B. acht der 50 vom Land Nordrhein-Westfalen ausgezeichneten Solarsiedlungen von Wohnungsgenossenschaften umgesetzt worden⁷⁵. Während die Verschärfungen der EnEV technische und finanzielle Herausforderungen insbesondere bei Neubauvorhaben

darstellen, liegt die Herausforderung in der energieeffizienten Sanierung im Erhalt bezahlbarer Mieten für die Mitglieder. Im Rahmen der nachhaltigen Bewirtschaftung müssen Wohnungsgenossenschaften des Weiteren auf die Wirtschaftlichkeit ihrer Neubau- und Bestandsmaßnahmen achten und nur dort sanieren und neu bauen, wo die Investitionen wirtschaftlich sind. Insbesondere bei Vorhaben, bei denen umfangreiche Sanierungen aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sind, gewinnen Fördermittel, z. B. der KfW Bankengruppe, für Wohnungsgenossenschaften an Bedeutung.⁷⁶

Bei den Berliner Energietagen 2014 wurde unter anderem der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften für die Energiewende diskutiert. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. stellt die Situation wie folgt dar: Der ganzheitliche Handlungsansatz von Wohnungsgenossenschaften ist eingebettet in das Spannungsfeld zwischen wohnungswirtschaftlichem Handeln und politischen Zielsetzungen. Zu den entscheidenden Bedingungen für die energetische Modernisierung zählt neben der Wirtschaftlichkeit die Sozialverträglichkeit von Maßnahmen. Wohnungsgenossenschaften sind hierbei bereits seit längerem in der energieeffizienten Anpassung ihres Bestands tätig⁷⁷. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. stellt die Situation wie folgt dar: Der ganzheitliche Handlungsansatz von Wohnungsgenossenschaften ist eingebettet in das Spannungsfeld zwischen wohnungswirtschaftlichem Handeln und politischen Zielsetzungen. Zu den entscheidenden Bedingungen für die energetische Modernisierung zählt neben der Wirtschaftlichkeit auch die Sozialverträglichkeit von Maßnahmen. Wohnungsgenossenschaften sind hierbei bereits seit längerem in der energieeffizienten Anpassung ihres Bestands tätig: Nach Einschätzung des GdW sind bereits erhebliche Energieeinsparpotenziale erschlossen. So wurden seit dem Jahr 1990 bereits rund 65 Prozent der Genossenschaftswohnungen energetisch saniert.⁷⁸ Unterschiede bestehen hierbei nicht nur hinsichtlich der Wohnungsunternehmen, sondern auch im Ländervergleich. Während in den ostdeutschen Wohnungsunternehmen seit 1990 fast 90 Prozent der Gebäude energetisch saniert wurden, liegt der Wert in Westdeutschland bei derzeit 50 Prozent. Nach der Wende wurden zahlreiche Gebäude im Zuge des „Aufbau Ost“ bereits energetisch modernisiert.⁷⁹ Hervorhebenswert ist – dies hat auch der Genossenschaftspreis Wohnen 2015 aufgezeigt – dass die Strom- und Wärmeerzeugung zunehmend im Quartierszusammenhang betrachtet wird.⁸⁰

Dass das Thema „Energieeffizienz“ bzw. die Versorgung der Gebäude mit regenerativer Energie auch für Wohnungsgenossenschaften ein aktuelles und wichtiges Thema ist, verdeutlichen mehrere im Rahmen des Forschungsprojektes untersuchte Fallbeispiele, darunter z. B. München, Berlin und Dortmund. Ein wesentliches Handlungsfeld der Spar- und Bauverein eG Dortmund ist die Anpassung ihres Gebäudebestandes an die heutigen Erfordernisse, wobei die energetischen Ansprüche einen wesentlichen Aspekt darstellen. Dies wurde auch im Fallbeispiel „Servicewohnen Bauerstraße“ thematisiert. Die Wärmeversorgung erfolgt über Erdwärmepumpen mit solarthermischer Unterstützung, sodass hier nur ca. 40 Prozent der Kosten moderner Brennwertanlagen mit fossilen Brennstoffen anfallen. Für eine klimafreundliche Stromerzeugung wurden zudem Photovoltaikmodule auf dem Dach installiert. Auch die Studentendorf Schlachtensee eG aus Berlin beschäftigt sich mit dem Thema Energieeffizienz. Neben der energetischen Sanierung des Studentendorfs Schlachtensee wurden am Campus Adlershof beim Bau nachhaltige Rohstoffe verwendet und so ein Großteil der Gebäude aus Holz realisiert.

Auch bei der wagnis eG sind bei allen Projekten der ökologische Aspekt und die Energieeffizienz von Bedeutung. Das Neubauprojekt der wagnis eG, das im Jahr 2008 in München-Riem umgesetzt wurde, zeichnet sich beispielsweise durch seinen KfW-40 Standard und einen Anteil an Passivhäusern aus, die mit Wärme aus eigener Energiegewinnung versorgt werden. Stand beim ersten Projekt noch die Einbettung in die „Offensive Zukunft Bayern“ im Vordergrund, wurden bei den weiteren Projekten neue energetische Konzepte umgesetzt und Kooperationen mit anderen Wohnungsgenossenschaften eingegangen.

5.1.4 Beteiligung an der Aufwertung von Bestandsquartieren und der Schaffung von Infrastruktureinrichtungen und Serviceangeboten

Wohnungsgenossenschaften fördern die Entwicklung der Wohnquartiere durch unterschiedliche Maßnahmen. Hierbei richten sich die Maßnahmen zwar in erster Linie an die Genossenschaftsmitglieder, durch Gründung von Stiftungen und Vereinen gelingt es jedoch zunehmend, die Angebote in das Quartier zu öffnen, so dass auch weitere Bewohner von den Angeboten profitieren können. Wohnungsgenossenschaften beteiligen sich an der Aufwertung von Bestandsquartieren

nicht nur durch Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen, sondern auch durch die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen und Serviceangeboten.

Ein Beispiel für eine erfolgreiche Etablierung von Nachbarschaftsvereinen ist der Ackermannbogen e.V. in München, welcher im Rahmen der Projektentwicklung „Ackermannbogen“ von der Wohnbaugenossenschaft wagnis eG gegründet wurde und der inzwischen als Institution für das gesamte Wohnquartier geöffnet wurde. Dieser Verein fungiert als zentrale Schnittstelle im Quartier, vermittelt zwischen Genossenschaft und der Stadt München und unterstützt die Bewohner bei der Durchführung von nachbarschaftlichen Aktivitäten. Im Fallbeispiel „Wohnen am Ackermannbogen“ werden innerhalb der Projekte der Wohnungsgenossenschaft wagnis eG gezielt unterschiedliche Zielgruppen angesprochen, u. a. um nachbarschaftliche Unterstützung anzuregen. Vor dem Hintergrund, dass nachbarschaftliche und verwandtschaftliche Betreuung mit zunehmendem Alter an ihre Grenzen stoßen, wurde innerhalb des Kooperationsprojekts „Wohnen bleiben im Viertel“ ein Pflegestützpunkt errichtet, der es den Bewohnern des Quartiers ermöglichen soll, möglichst lange im angestammten Viertel wohnen bleiben zu können. Bereits seit einigen Jahren kooperiert die GEWO-FAG in München mit dem Evangelischen Pflegedienst der Diakonie. Am Ackermannbogen wird eine vergleichbare Kooperation angestrebt, die mit der Initiative „Älter werden am Ackermannbogen“ der wagnis-Mitglieder vernetzt werden soll. Im Quartier wurde hierzu bereits ein Pflegestützpunkt mit Nachbarschaftsdienst und festen Beratungszeiten eingerichtet (Bereitstellung der Räumlichkeiten durch die wagnis eG). Im Bestand der GEWO-FAG sollen des Weiteren zehn Projektwohnungen und eine Pflegewohnung auf Zeit entstehen. Ein Gemeinschaftsraum, ein gemeinsamer Mittagstisch und weitere Gemeinschaftsangebote sollen das Angebot künftig ergänzen.

Auch die Altonaer Spar- und Bauverein eG stellt ihren Mitgliedern einen Nachbarschaftstreff zur Verfügung, der durch Personal und Ehrenamtliche betreut wird. Hierfür wurde im Jahr 1998 eine eigene Abteilung („Sozialmanagement“) mit vier Mitarbeitern eingerichtet. Darüber hinaus hat die Wohnungsgenossenschaft einen Nachbarschaftsverein und eine Stiftung gegründet, die sich der Quartiersarbeit widmen.⁸¹ Der Mehrwert dieser Angebote für die Quartiersentwicklung besteht darin, dass die Angebote auch von Nichtmitgliedern genutzt werden können. Durch die Stiftung ist die Wohnungsgenossenschaft zudem in der Lage, weitere Projekte im Quartier zu finan-

zieren – dies stellt wiederum einen Mehrwert für die Kommune dar, da die Angebote und Maßnahmen einen Beitrag zur Stabilisierung von Quartieren leisten⁸².

Anhand des Fallbeispiels „Neues Wohnen Thyrsusstraße“ der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG in Trier zeigen sich des Weiteren die Potenziale einer jungen Wohnungsgenossenschaft im Rahmen der ganzheitlichen und integrierten Quartiersentwicklung. So dienen die durch die Genossenschaft im Quartier angestoßenen Maßnahmen der Bestandsentwicklung und des Wohnungsneubaus der Einbettung in eine ganzheitliche Quartiersaufwertungsstrategie – mit dem Ziel, die problematische Wohn- und Lebenssituation der Bewohner zu verbessern. Von Bedeutung ist die Einbettung des Fallbeispiels in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“. Die im Jahr 1991 gegründete und damit noch junge Wohnungsgenossenschaft übernimmt in Kooperation und Absprache mit der Kommune zahlreiche Aufgaben, die über die reine Wohnungsverversorgung ihrer Mitglieder und die Wohnungsbewirtschaftung hinausgehen (z. B. Betrieb des Quartiersmanagements) und sich von der regulären Einbindung der Wohnungswirtschaft in Prozesse der Städtebauförderung abheben.

Im Beispiel der Kooperationsverträge, die zwischen der Stadt Lübeck, dem Land und der Wohnungsgenossenschaft geschlossen wurden, sind Quartiersmaßnahmen und die Errichtung von Nachbarschaftstreffs und/oder -büros eines der zentralen Kooperationsthemen. So besteht mit dem Kooperationsvertrag eine verbindliche Vereinbarung zum Umgang mit den Mietpreisvorteilen, die sich durch die Anwendung der mittelbaren Belegung ergeben, indem die Wohnungsgenossenschaft die höheren Mieteinnahmen im Neubau in Maßnahmen der Quartiersentwicklung (z. B. Errichtung eines Nachbarschaftstreffs, der durch die Genossenschaft getragen wird) investieren muss. Die Kooperation zwischen den Akteuren in Lübeck zeichnet sich nicht nur durch seine Verbindlichkeit und den hohen formellen Grad aus, sondern erstreckt sich auch thematisch über weitere Handlungsfelder. Neben dem Kooperationsvertrag mit seinen Vorgaben sind durch die enge Vernetzung der Wohnungswirtschaft weitere Anknüpfungspunkte für eine Kooperation entstanden. Hierbei handelt es sich um die Wohnberatung, die aus der Kooperation zwischen der Kommune und dem kommunalen Wohnungsunternehmen hervorgegangen ist, aber zwischenzeitlich auf weitere Wohnungsgenossenschaften ausgedehnt wurde. An diesem Beispiel zeigen sich die Überschneidungen in den Handlungsfeldern, da

die Wohnberatung als Institution auch auf die sozialen Fragen des Wohnens in Bezug auf die Bereitstellung altersgerechten Wohnraums reagiert und entsprechende Beratungsangebote rund um das Älterwerden in der eigenen Wohnung vermittelt.

5.1.5 Beteiligung an integrationsfördernden Angeboten und Aktivitäten

Seit Sommer 2015 hat die Zuwanderung von Menschen aus Krisengebieten signifikant zugenommen. So viele Menschen wie nie zuvor erreichten bis Anfang 2016 Deutschland und beantragten Asyl. Wenngleich die Flüchtlingszahlen im zweiten Quartal 2016 rückläufig waren, spielt neben der medizinischen Erstversorgung und der Versorgung der Menschen mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs auch die Unterbringung eine große Rolle – und zwar akut (im Rahmen der Erstunterbringung, nach Zuteilung auf die Gemeinden) und auch dauerhaft. In den meisten Kommunen wurde in den vergangenen Jahren eine dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen bevorzugt, z.T. erst nach einer kurzen Zeit nach der zentralen Erstaufnahme („Hildesheimer Modell“: dezentraler Ansatz, 6 Monate Unterbringung in Gemeinschaftsunterkunft, danach Unterbringung in Wohnungen, die durch Stadt angemietet werden; „Leverkusener Modell“: kommunales Unterbringungskonzept, das die Förderung der Eigenverantwortlichkeit umfasst, z. B. durch eigenständige Wohnungssuche; „Mülheimer Modell“: Flüchtlingsdorf Saarn in Holzbauweise, mögliche Nachnutzung als Ergänzungsräume für Kitas und Schulen). Mittlerweile stoßen diese Modelle wie auch zentral organisierte Übergangslösungen (Sporthallen usw.) in den meisten Gemeinden, die in erheblichem Umfang Flüchtlinge aufgenommen haben und weiter aufnehmen, an ihre Grenzen. Damit steigt der Druck auf die Kommunen, andere Lösungen zu finden.

Bei der Unterbringung und Integration von Asylsuchenden und Flüchtlingen ist auch die Wohnungswirtschaft gefragt. Wohnungsgenossenschaften, die in erster Linie ihre Mitglieder versorgen müssen, stehen hierbei vor besonderen Herausforderungen. Hervorzuheben ist jedoch, dass bereits etablierte Kooperationen zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften zur Unterbringung von Flüchtlingen bestehen. Innerhalb der untersuchten Fallbeispiele ist hier das Vorgehen in der Stadt Lübeck hervorzuheben. Die Unterbringung von Menschen mit Marktzugangsproblemen, darunter auch Flüchtlinge, ist ein wichtiger Schwerpunkt der kommunalen Wohnungspolitik. Innerhalb des Modells des „Probewohnens“, das

die Hansestadt Lübeck gemeinsam mit der Gemeindediakonie und dem Wohnungsunternehmen „Trave“ entwickelt hat, wird den Flüchtlingshaushalten ein kommunaler Betreuer an die Seite gestellt. Die Stadt Lübeck hat zur Begleitung und Betreuung von Flüchtlingen die Vorwerker Diakonie beauftragt. Nach der Unterbringung in einer sogenannten Sammelunterkunft folgt das „Wohnen auf Probe“. Hierzu schließt der Lübecker Bauverein Mietverträge mit der Diakonie für jeweils ein halbes Jahr. Der Wohlfahrtsverband kümmert sich im Anschluss um die Begleitung der Haushalte im Alltag. Verläuft das „Probewohnen“ positiv, wird mit den Flüchtlingen ein normaler genossenschaftlicher Nutzungsvertrag geschlossen. Darüber hinaus hat der Lübecker Bauverein eine umgebaute ehemalige Gewerbeeinheit an die Gemeindediakonie Lübeck e.V. vermietet und damit Platz für 20 Asylsuchende (vorwiegend Frauen und alleinerziehende Frauen mit Kindern) geschaffen. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die ehemaligen Büroflächen zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Flächen ggf. nicht mehr für Flüchtlinge benötigt werden, z. B. von Studenten-WGs weiter genutzt werden können. Aufgrund des im Jahr 2015 gestiegenen Drucks zur Unterbringung von Asylsuchenden hat die Wohnungsgenossenschaft den geplanten Abbruch von Wohngebäuden um zwei Jahre verschoben, um noch bewohnbaren Wohnraum im Altbestand für die Unterbringung zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die im Rahmen der Fluktuation bereits leer stehen oder durch den anstehenden Umzug von Mitgliedern in ein parallel fertig gewordenes Neubauprojekt neu belegt werden können.⁸³

Der Wohnungsbestand des Lübecker Bauvereins befindet sich in Lübeck und in angrenzenden Gemeinden. So wird ein Neubau in Stockelsdorf, der durch die Wohnungsgenossenschaft umgesetzt wurde, für die Unterbringung von Asylbewerbern genutzt. Die öffentlich geförderten Wohnungen werden direkt an die Gemeinde vermietet, die wiederum die Belegung mit Asylbewerbern vornimmt. Auch hier wird eine langfristige Wernutzung der Wohnungen angestrebt. So plant die Wohnungsgenossenschaft, die Wohnungen nach ihrer Umnutzung in ihren regulären Bestand aufzunehmen und im Rahmen der Wohnraumförderung an Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zu vergeben. Da Wohnungsgenossenschaften, anders als z. B. kommunale Wohnungsunternehmen, bei denen der Gesellschaftszweck die Belegung mit besonderen Zielgruppen zulässt, den Mitgliedern verpflichtet ist, erfordert ein solches Engagement „Augenmaß“ und den stetigen Dialog mit den Mitgliedern der Wohnungsgenossenschaft.⁸⁴

Aktuelle Erfordernisse, die durch die Zuwanderung von Flüchtlingen entstehen, werden in Lübeck darüber hinaus im Kooperationsvertrag aufgegriffen. In dem Kooperationsvertrag, der aktuell mit der „Trave“ geschlossen wird, soll u. a. der Betreuungsaufwand berücksichtigt werden, der durch die Unterbringung von Flüchtlingen in den Wohnungen des Unternehmens entsteht. Hierzu zählen u. a. die Schulung oder Weiterbildung der Mitarbeiter (die z. B. bereits in der Wohnberatung tätig sind) sowie die Bereitstellung von Beratern.

Auch die Spar- und Bauverein eG Dortmund beabsichtigt einen Beitrag zur langfristigen Wohnraumversorgung der Flüchtlinge leisten. Gemeinsam mit vier weiteren Wohnungsunternehmen in Dortmund (gws-Wohnen, LEG Wohnen, Vivawest Wohnen, Dogewo21) setzt die Wohnungsgenossenschaft die Kampagne „Dortmund wohnt bunt“ um, um für mehr Toleranz und Vielfalt in der Stadt zu werben. Die Wohnungsgenossenschaft sieht sich als Kooperationspartner für die Kommune und ist bereit, sowohl günstigen Wohnraum als auch soziale Maßnahmen anzubieten. Auch die Mitglieder der altoba in Hamburg engagieren sich für Flüchtlinge und haben in diesem Zusammenhang ein Netzwerk von Genossenschaftsmitgliedern und Nachbarn gebildet, das Angebote für Flüchtlinge etablieren möchte. An den Tätigkeiten der Wohnungsgenossenschaften, die über die reine Wohnraumversorgung hinausgehen, wird die Bedeutung der Integration deutlich. Wohnungsgenossenschaften bieten aufgrund der häufig hohen Nachbarschaftsqualität, zahlreicher Dienstleistungsangebote, der Kooperationsstrukturen mit sozialen Dienstleistern sowie ihrer Beteiligungsstrukturen und der Einbindung ihrer Mitglieder in Entscheidungsprozesse ein großes Potenzial für die soziale Integration von Flüchtlingen und Migranten. Darüber hinaus können sie durch eine sensible Belegungspolitik einen Beitrag zur Durchmischung der Wohnquartiere und zur Integration leisten.

Wenngleich die Zuwanderung von Flüchtlingen aufgrund der quantitativen Dimension eine aktuelle und besondere Herausforderung für die Kommunen und Wohnungsmarktakeure darstellt, ist das Thema Integration und Beteiligung von Menschen nicht neu. Bereits im Jahr 2002 beschäftigte sich der Genossenschaftstag in einer Arbeitsgruppe gezielt mit der Integration von Zuwanderern. Zur wachsenden Wahrnehmung der Themenstellung trugen sowohl das Programm „Soziale Stadt“ als auch das Verbundprojekt „Zuwanderer in der Stadt“ bei. Im Forschungsprojekt „Vielfalt fördern in Wohnungsbaugenossenschaften“ wurden Ansätze und Praxisbeispiele von Wohnungsgenossenschaften zur Integration und

Beteiligung von Zuwanderern im nachbarschaftlichen Kontext untersucht.⁸⁵ Die Integration von Migranten war bereits vor der aktuellen Zuwanderungswelle aus den Krisengebieten Thema des Netzwerks Stadtentwicklung in Halle (Saale). Das Netzwerk hat im vergangenen Jahr ein gemeinsames Positionspapier zum Thema „Migrantenwohnen im Quartiersfokus“ verfasst, um besondere Erfordernisse aus Sicht der Netzwerkunternehmen herauszustellen.

Die untersuchten Fallbeispiele zeigen, dass viele Wohnungsgenossenschaften die aktuellen Herausforderungen erkannt haben und bereit sind, im Rahmen aktueller gesellschaftlicher Aufgaben Verantwortung zu übernehmen. Insgesamt betrachtet, können Wohnungsgenossenschaften bei der Unterbringung von Flüchtlingen die Kommunen unterstützen, hierbei sind jedoch die Besonderheiten des Genossenschaftswesens zu berücksichtigen. Aufgrund der Satzung müssen Haushalte einen Genossenschaftsanteil einbringen, um Mitglied zu werden. Dieser schwankt je nach Kommune und Wohnungsgenossenschaft stark. Das Aufbringen dieses Genossenschaftsanteils ist für die Asylsuchenden und Flüchtlinge in der Regel nicht möglich, so dass hier Hemmnisse bzw. Herausforderungen bestehen, für die neue Wege gesucht werden müssen. Häufig wird die Problematik gelöst, indem die Kommune die notwendigen Genossenschaftsanteile finanziert und Generalmiet- bzw. Nutzungsverträge geschlossen werden. Auch wenn die Vermietung direkt an die Flüchtlinge erfolgt, kann der Genossenschaftsanteil durch die Kommune oder durch private Organisationen gezahlt werden⁸⁶. Zu einem Problem kann dies für steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften werden, da diese den Wohnraum an ihre Mitglieder überlassen müssen und Einnahmen aus anderen Tätigkeiten steuerpflichtig sind. Die Steuerbefreiung wird allerdings auch dann gewährt, wenn juristische Personen des öffentlichen Rechts und steuerbegünstigte Körperschaften (dazu zählen z.B. gemeinnützige Vereine) die Genossenschaftsanteile für die Flüchtlingshaushalte übernehmen.⁸⁷

Die Anpassung der Wohnraumförderungen an diese aktuellen Entwicklungen stellt in diesem Zusammenhang einen Weg dar, der derzeit in mehreren Bundesländern begangen wird, um die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge zu unterstützen. So haben unter anderem die Bundesländer Baden-Württemberg (Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“), Nordrhein-Westfalen (RL FLÜ) und Rheinland-Pfalz Förderprogramme für die Schaffung und Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge aufgelegt.

5.1.6 Wohnraumförderung und Kooperation bei der Wohnungsbelegung

Wohnungsgenossenschaften stellen bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommens- und Altersgruppen zur Verfügung. Hierzu zählen jedoch nicht nur Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen, sondern auch Zielgruppen im Marktsegment oberhalb der sozialen Wohnraumversorgung. Nach einem deutlichen Rückgang gewinnt die soziale Wohnraumförderung der Länder nun auch für die Wohnungsgenossenschaften wieder an Bedeutung, sowohl für die Neubau- als auch die Bestandsförderung.⁸⁸

Wohnraumförderung der Länder

Durch die Föderalismusreform I ist ab 2007 die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung vollständig auf die Länder übertragen worden. Als Ausgleich für den Wegfall der früheren Bundesfinanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung gewährt der Bund den Ländern bis 2019 sogenannte Kompensationsmittel. Wegen der hohen Anzahl an Asyl- und Schutzsuchenden hat der Bund die den Ländern bis 2015 zugewiesenen Kompensationsmittel in Höhe von 518,2 Mio. Euro jährlich für die Jahre 2016 bis 2019 um jeweils 500 Mio. Euro erhöht. Die Länder haben zugesagt, die Kompensationsmittel zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden. Für die Jahre 2017 und 2018 sollen die Mittel im Ergebnis der Ministerpräsidentenkonferenz vom Juli 2016 um jeweils weitere 500 Mio. Euro erhöht werden. Damit stehen jährlich allein aus Bundesmitteln über eine Milliarde Euro bzw. für 2017 und 2018 über 1,5 Mrd. Euro jährlich für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung.

Die Länder haben in Reaktion auf die jeweiligen veränderten Bedarfslagen und auf die in den letzten Jahren geringe Inanspruchnahme der Förderung aufgrund des niedrigen Zinsniveaus ihr Förderangebot vielfach neu strukturiert und die Konditionen erheblich verbessert, so unter anderem Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Hessen und Schleswig-Holstein. Berlin hat die Förderung wieder intensiviert.

Angesichts niedriger Marktzinsen müssen die Länder die Attraktivität ihrer Förderinstrumente erhöhen, beispielsweise durch Gewährung von Tilgungsnachlässen bei der Rückzahlung von Förderdarlehen oder durch Gewährung von Zuschüssen. Dies ist auch eine Empfehlung der Arbeitsgruppe „Soziale Wohnraumförderung und weitere

Investitionsanreize“ des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen.

In Schleswig-Holstein fand die Anpassung darüber hinaus unter Einbezug und Beteiligung der Wohnungsmarkakteure statt. Die Wohnraumförderung wurde in einem ersten Schritt bereits im Jahr 2013 in einem kooperativen Prozess mit den Vertretern der wohnungswirtschaftlichen Verbände, Haus & Grund und dem Mieterbund sowie den kommunalen Landesverbänden neu aufgestellt und im Jahr 2015 erneut angepasst. Eine weitere Herausforderung ist die Anpassung der Wohnraumförderung an aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen. Aktuell ist vor allem die Flüchtlingsunterbringung von besonderer Bedeutung. So haben unter anderem die Bundesländer Baden-Württemberg (Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“), Nordrhein-Westfalen (Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge) und Rheinland-Pfalz Förderprogramme für die Schaffung und Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge aufgelegt.

In der folgenden Tabelle sind die untersuchten Fallbeispiele hinsichtlich der Inanspruchnahme von Fördermitteln dargestellt. Hierbei wurden nur die betrachteten Neubauprojekte und nicht das Fallbeispiel „Netzwerk Stadtentwicklung“ berücksichtigt. Mit Ausnahme von zwei Fallbeispielen (Berlin und Potsdam) wurden alle betrachteten Neubauprojekte mit öffentlichen Fördermitteln umgesetzt. Hierbei unterscheiden sich die einzelnen Vorgehensweisen. Während z. B. in Dortmund eine Mischung von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen umgesetzt wurde, erfolgte in einigen der Fallbeispielen eine direkte Einbindung der Genossenschaftsmitglieder in die Finanzierung des Projekts, so z. B. in Stuttgart und Trier. Hier wurden die Mitglieder über „Eigenleistung am Bau“, wie zum Beispiel handwerkliche Tätigkeiten sowie über Genossenschaftsanteile, die an der jeweiligen Wohnfläche gemessen werden, eingebunden. In Potsdam wurde der Wohnungsneubau zwar frei finanziert, in diesem Fallbeispiel bestehen jedoch verbindliche Vereinbarungen mit der Kommune zur Verlängerung von Belegungsbindungen über die eigentliche Laufzeit hinaus, so dass auch hier ein Beitrag zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums geleistet wird. Eine ebenfalls verbindliche Form der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaft und Kommune besteht in Lübeck. Hier wird über den Kooperationsvertrag die flexible Übertragung von Belegungsbindungen im Rahmen geförderter Neubauprojekte auf Bestandswohnungen vereinbart.

Tabelle 8:

Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel in den Fallstudien

Fallstudie	Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für die Umsetzung des betrachteten Neubauprojekts	Besonderheiten
Berlin		Finanzierung des Projekts mit Unterstützung durch eine Stiftung
Hamburg	X	Mischung unterschiedlicher Wohnformen und Einbettung von Baugemeinschaften, hierzu Inanspruchnahme von Fördermitteln der Investitions- und Förderbank Hamburg für die Genossenschaftswohnungen, Wohnungen der Baugemeinschaften und die Wohn-/Pflegegemeinschaft (Mietwohnungsbau 2010, Baugemeinschaften 2010, Darlehen für besondere Wohnformen); KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“
München	X	Nutzung kommunaler Förderprogramme, z.B. Einkommensorientierte Förderung (EOF)
Köln	X	Realisierung öffentlich geförderter Wohnungen als Festsetzung im Kaufvertrag für das Grundstück auf Grundlage der Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW
Stuttgart	X	„Eigenleistung am Bau“ durch Mitglieder und Genossenschaftsanteile von 110 Euro/m² Wohnfläche
Dortmund	X	Mischung aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen im Rahmen eines Projekts des „Betreuten Wohnens“, Inanspruchnahme der Wohnraumförderung des Landes NRW
Lübeck	X	Basis bildet der Kooperationsvertrag, der bei Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel die Übertragung der Mietpreis- und Belegungsbindungen auf Bestandswohnungen erlaubt, Mietpreisvorteile münden in Investitionen der Quartiersentwicklung, Mittel der sozialen Wohnraumförderung
Potsdam		Neubau frei finanziert umgesetzt, aber: verbindliche Vereinbarungen mit der Kommune für die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand
Trier	X	Mischung aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, Mitglieder wurden durch Einlagen an der Finanzierung beteiligt, Quotierung als Instrument in Trier

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Neben den Unterschieden zwischen den einzelnen Bundesländern sind Unterschiede zwischen Stadtstaat und Bundesland als auch innerhalb der Bundesländer vorzufinden. Für Letzteres stellt u. a. die Stadt München ein besonderes Beispiel dar, da hier ein eigenes kommunales Wohnungsbauprogramm aufgestellt wurde. Neben der umfangreichen Wohnraumförderung des Bundeslandes Bayern, zeichnet sich München durch ein breites Instrumentarium aus, welches bereits seit vielen Jahren erprobt ist und stetig weiterentwickelt wird. Hierin eingebettet sind unter anderem die wohnungspolitischen Handlungsprogramme 2012-2016 „Wohnen in München I-V“⁸⁹. Ebenfalls zu nennen sind das München Modell, dessen Ziel die Förderung von Haushalten mit mittleren Einkommen ist, sowie die Sozialgerechte Bodennutzung, die zur Ausweisung von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau beiträgt. Aufgrund einer Wohnraumversorgungsproblematik, die auch für die breite Mittelschicht gilt, zielen viele Programme verstärkt darauf ab, auch diese Zielgruppe mit mittleren Einkommen einzubeziehen.

Ein wesentlicher Baustein der Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN mit seinen 13 Leitlinien sind die wohnungspolitischen Handlungsprogramme „Wohnen in München“ (WiM),

die erstmalig 1989 etabliert wurden. Das aktuelle Handlungsprogramm ist Deutschlands umfangreichstes kommunales Wohnungsbauförderprogramm. Es orientiert sich an den Leitbildern und Zielen aus dem prozessualen Programm PERSPEKTIVE MÜNCHEN und fasst hauptsächlich Förder- und Maßnahmenpakete zur Neubau-, aber auch zur Bestandsentwicklung zusammen und stellt den Mittelbedarf für deren Umsetzung dar. Einige finanzielle Instrumente wurden erstmals in „Wohnen in München IV“ auf „einkommensorientierte Förderung“ (EOF) umgestellt. Thematisch stand die Bereitstellung eines angemessenen Angebotes für verschiedene Zielgruppen im Mittelpunkt – neben familiengerechten und altersgerechten Wohnformen werden auch alternative Wohnmodelle genannt. Wichtig ist außerdem die Qualitätssicherung beim Bauen bei gleichzeitig kostensparender Bauweise. Im Rahmen der Fortschreibung des Programms zu „Wohnen in München V“, das im Februar 2012 beschlossen wurde, erhielt das Programm den Untertitel „Wohnungsbauffensive 2012-2016“ mit dem Ziel, jährlich neues Baurecht für zusätzliche 8.500 neue Wohneinheiten zu schaffen. Darüber hinaus verfolgt die Fortschreibung weitere Ziele: So wurden z. B. die Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau angehoben, die Förderkonditionen beim Ankauf von

Belegungsrechten verbessert. Des Weiteren werden die Rahmenbedingungen für Genossenschaften und Baugemeinschaften verbessert, indem auf städtischen Flächen feste Flächenanteile zwischen 20 und 40 Prozent vorgesehen sind⁹⁰.

Ein solcher Förderweg für mittlere Einkommenschichten ist ebenfalls in Hamburg vorhanden. Daneben sind vor allem die Förderung klassischer Sozialwohnungen, die Förderung von Baugemeinschaften, die Eigentums- sowie Modernisierungsförderung Schwerpunkte des Förderprogramms.⁹¹ Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen, das in Hamburg von der Kommune mit den relevanten Verbänden der Wohnungswirtschaft gegründet wurde, wurde darüber hinaus eine Vereinbarung für den Wohnungsneubau getroffen. So haben sich die Verbände verpflichtet, im Hinblick auf den erforderlichen Wohnungsneubau auf die Mitgliedsunternehmen hinzuwirken. Durch den Einsatz des Quotierungsinstrumentes wird ein weiterer Beitrag zur Schaffung bezahlbarer, öffentlich geförderter Wohnungen geleistet. In der Wohnraumförderung Hamburgs ist des Weiteren eine reguläre Belegungsbindung von 15 Jahren integriert. Verpflichten sich die Investoren, eine längere Bindung einzugehen, verbessern sich gleichzeitig auch die Förderkonditionen.

Gerade in München und Hamburg stellt die Förderung neben den weiteren wohnungspolitischen Instrumenten einen wichtigen Hebel für den Wohnungsneubau dar. Die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ist ein landespolitisch bedeutendes wohnungs- und sozialpolitisches Instrument mit stadtentwicklungspolitischem Mehrwert. Dementsprechend wurde in den letzten Jahren eine gezielte Erweiterung der sozialen Wohnraumförderung vorgenommen. Vergleichsweise neu ist in Nordrhein-Westfalen die Möglichkeit von Tilgungszuschüssen in allen Mietenstufen (im Vergleich zur vorherigen Beschränkung auf die Mietenstufe 4); dies wurde im Rahmen der Anpassung der sozialen Wohnraumförderung an die Flüchtlingsanforderungen ergänzt. Gemeinsam ist den Programmen der unterschiedlichen Länder, dass nicht nur die Förderung des Neubaus Berücksichtigung findet, sondern die Anpassung des Bestands einen ebenso bedeutsamen Aspekt darstellt (Bsp. NRW: Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL Bestands-Invest))⁹².

Hemmnisse und Erfolgsfaktoren für die Inanspruchnahme von Förderangeboten durch Wohnungsgenossenschaften

Die Untersuchungen der Fallbeispiele im Rahmen des Forschungsprojektes geben einen Hinweis darauf, dass Wohnungsgenossenschaften trotz ihrer Rolle als wichtige Akteure in der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, nicht immer die Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung bzw. der KfW-Programme nutzen, insbesondere für den Neubau, aber auch für die Bestandsmaßnahmen. Verbunden ist die Inanspruchnahme häufig mit einer Mischung der Finanzierungsarten (Fallbeispiel Dortmund), verbindlichen Vorgaben im Kaufvertrag für entsprechende Grundstücke (Fallbeispiel Köln) bzw. in den Konzeptvergaben oder Quotierungsregelungen der Kommunen und dem flexiblen Umgang mit den Belegungen, der z. B. in Kooperationsverträgen Ausdruck findet (Fallbeispiel Lübeck).

Sofern die soziale Wohnraumförderung wenig oder nicht genutzt wird, spielt neben den finanziellen Rahmenbedingungen hierbei nach Einschätzung der befragten Experten in den Kommunen teilweise eine mangelnde Kenntnis über die Zugangsberechtigung von gefördertem Wohnungsbau eine Rolle (z. B. sind rund 40 bis 50 Prozent der Haushalte in NRW berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten). Seitens der befragten Vertreter der Wohnungsgenossenschaften wurde darüber hinaus betont, dass der bürokratische Aufwand, der mit der Beantragung von Fördermitteln verbunden ist, ein Hemmnis für die Inanspruchnahme sein kann. Der Einsatz von „Förderlotsen“ oder gezielten Ansprechpartnern bei der Kommune ist ein Weg, diesem Hemmnis zu entgegnen. Diese kommen erst vereinzelt zum Einsatz und finden sich entweder in der entsprechenden Abteilung der Stadtverwaltung oder bei der zuständigen Förderbank (Beispiel Förderlotse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank). Während sich neu gegründete Wohnungsgenossenschaften häufig bei der Umsetzung ihrer Neubauprojekte von Beginn an mit den Bedingungen der Wohnraumförderung auseinandersetzen müssen, um sich für ein geeignetes Finanzierungsmodell zu entscheiden, stehen Bestands-genossenschaften vor besonderen Herausforderungen, wenn sie nach längerer Zeit mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung neu bauen wollen. Im Beispiel „anton + elisabeth“ in Köln war die Umsetzung öffentlich geförderter Wohnungen bereits im Kaufvertrag für das Grundstück festgeschrieben. Der letzte größere Neubau vor diesem Projekt wurde von der Wohnungsgenossenschaft Anfang der 1990er Jahre umgesetzt. Im Projekt

„anton + elisabeth“ mussten für die Umsetzung der geförderten Wohnungen lange Abstimmungsprozesse in Kauf genommen werden, u. a. da in diesem Projekt auch Gruppenwohnungen umgesetzt werden, die sich nicht nur in einem der Gebäude befinden, sondern in der Mischung mit „normalen“ Wohnungen verwirklicht werden. Dies stellte ein wesentliches Problem innerhalb der Umsetzung dar. In der Kooperation mit der Kommune wurde jedoch zumindest erreicht, dass von der Vorgabe, 80 geförderte Wohnungen zu errichten, leicht abgewichen wurde (da auch die Gruppenwohnungen berücksichtigt wurden).

In vielen Fällen haben sich die Wohnungsgenossenschaften auf die Rahmenbedingungen der Quoten für geförderte Wohnungen im Rahmen von kooperativen Baulandmodellen und Konzeptvergaben eingestellt. Sofern nicht eigene Flächen für Neubauvorhaben zur Verfügung stehen oder Baulücken bzw. Grundstücke im Innenbereich nach § 34 BauGB bebaubar sind, müssen auch die Wohnungsgenossenschaften ihren Anteil an geförderten Wohnungen auf den entsprechenden Flächen realisieren.

Inhalt der Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen ist in einigen der betrachteten Fallbeispiele die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum mit öffentlichen Fördermitteln. In diesem Zusammenhang verweisen alle befragten Experten auf die Bedeutung der Flexibilisierung von Förderprogrammen. Die Kooperationsverträge, die zwischen dem Land, der Stadt Lübeck und dem Lübecker Bauverein getroffen wurden, sind hierfür ein gutes und konkretes Beispiel.⁹³ Das Lübecker Beispiel war eines der ersten Beispiele für Kooperationsverträge zwischen der Kommune und einer Wohnungsgenossenschaft und steht deshalb auch für neu getroffene Regelungen in der Wohnraumförderung. Seitens der befragten Experten wurde betont, dass insbesondere die Belegungsbindungen eines der Hemmnisse für die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel darstellen. Hierauf hat das Land Schleswig-Holstein reagiert und die Dauer der Belegungsbindung verkürzt. Auch die Gespräche mit den Vertretern der Kommune und der Wohnungsgenossenschaft in Hamburg haben aufgezeigt, dass der Austausch mit den Förderinstituten wichtig ist, da über diesen Weg direkte Hemmnisse kommuniziert werden, die ggf. über eine Anpassung oder Erweiterung der Wohnraumförderung abgebaut werden können. Auch nach Einschätzung der befragten Vertreter der Stadt Köln kann die Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung durch die steti-

gen werden. Die Stadt Köln hat darüber hinaus weitere Strategien entwickelt und wendet Instrumente an, um die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel durch die Wohnungsmarktakeure zu forcieren.

Die Stadt Köln verzeichnet aufgrund von Zuwanderungen einen fortlaufenden Bevölkerungszuwachs. Im Wohnungsbauprogramm 2015⁹⁴, das 2005 vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurde, wurden verschiedene Ziele und Instrumente benannt, um die soziale Wohnraumförderung direkt oder indirekt zu stimulieren. Sie betreffen

- den Ankauf von Belegungsbindungen,
- die Förderung des generationenübergreifenden Wohnens,
- die Subventionierung städtischer Grundstücke in Höhe von 20 Prozent Abschlag vom Verkehrswert, wenn die Wohnungen für die Einkommensgruppe A (Personen mit Wohnberechtigungsschein) gebaut werden,
- die soziale Wohnraumförderung auf von der Stadt veräußerten Grundstücken.

Das im Jahr 2010 beschlossene „Handlungskonzept preiswerter Wohnraum“⁹⁵ benennt darüber hinaus fünf zentrale Instrumente zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus:

- Erstellung einer Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung mit einer anvisierten Quote von 25 Prozent geförderter Wohnungen für nicht-städtische Grundstücke,
- der Anteil des geförderten Geschosswohnungsbaus auf städtischen Grundstücken wird von 25 auf 30 Prozent erhöht,
- Berücksichtigung Kölner Wohnungsgenossenschaften beim Verkauf städtischer Grundstücke,
- Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen,
- verstärkte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, um positive Beispiele zu bewerben.

Da die Baufertigstellungen im Sozialen Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichten, hat die Stadt Köln im Jahr 2012 das „Kommunale Wohnungsbauförderprogramm“ beschlossen. Es bedeutet den Wiedereinstieg in die kommunale Wohnungsbauförderung und beinhaltet drei Komponenten: Die Bereitstellung von Fördermitteln für den Neubau von Mietwohnungen auf Darlehensbasis, die Förderung des Ankaufs privater Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau und den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Als Folge der Verknappung geeigneter baureifer Flächen für den Sozialen Wohnungsbau wurde im Dezember 2013 zusätzlich das so genannte „Kooperative Baulandmodell“ beschlossen, das eine sozial gerechte Bodennutzung und eine Quotierung für den Sozialen Wohnungsbau in Höhe von 30 Prozent auch auf privaten Flächen bei Schaffung von neuem Baurecht zwingend vorschreibt. Als wirkungsvolles Instrument zur Erhöhung der Bautätigkeit im geförderten Mietwohnungsbau sieht die Stadt Köln ihre Praxis, städtische Grundstücke für den sozialen Wohnungsneubau einzusetzen. Köln praktiziert hierzu bereits seit dem Jahr 2005 die Quotierung von Wohnbauflächen für den Sozialen Wohnungsbau. Im Jahr 2009 wurde die Quote für städtische Grundstücke von 25 auf 30 Prozent, für die Einkommensgruppe A (Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 9 (2) Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG)) und Einkommensgruppe B (Personen mit einem Einkommen von maximal 40 Prozent über den Grenzen des § 9 (2) Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG)) erhöht, um die städtischen Grundstücke noch mehr als bisher für den sozialen Wohnungsbau zu aktivieren.

In Stuttgart trägt das folgende Maßnahmenpaket zur Forcierung des sozialen Wohnungsbaus bei: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt gilt zwar als hochpreisig und in Teilen angespannt, ausschlaggebend ist jedoch die Ungleichverteilung des Wohnraums innerhalb der Stadt. So zeigen sich kleinräumig deutliche Unterschiede in der Versorgungs- und Nachfragesituation. Das zugenommene Interesse von Investoren an aufgewerteten und innerstädtischen Wohnlagen führt dazu, dass in diesen Stadtbereichen eine deutlich angespanntere Marktsituation herrscht als z. B. in den Stadtrandlagen. Die Stadt Stuttgart ist ein Beispiel für eine deutsche Großstadt, die den Investitionsdruck gezielt nach innen lenkt, um die Urbanisierung zu fördern. Das Stuttgarter Modell bildet bereits seit den 1970er Jahren eine der Grundlagen für die Bodenordnung. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt war zu dieser Zeit durch eine anhaltende Knappheit an preisgünstigen Wohnungen geprägt, da hohe Bodenpreise den öffentlich geförderten Wohnungsbau eindämmten. Beim „erweiterten Stuttgarter Modell“, welches mit dem im Jahr 1993 eingeführten Investitions- und Wohnbaulandgesetz zum Tragen kam, wurden die Rahmenbedingungen verändert. Seither geben Eigentümer einer Fläche bei der Umlegung 30 Prozent ihrer Fläche unentgeltlich ab und leisten einen Sozialbeitrag in Höhe von 20 Prozent. Dieser Sozialbeitrag ist für den geförderten Mietwohnungsbau, das Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigen-

tum“ (s.u.) oder für Flächen des Gemeinbedarfs zu verwenden. Haushalte mit mittleren Einkommen, zum Beispiel nach Stuttgart zuziehende Arbeitskräfte, liegen häufig über den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus und erhalten dadurch keinen Wohnberechtigungsschein, der den Bezug einer Sozialwohnung zulässt. Allerdings sind diese Haushalte aufgrund des angespannten Marktes und der vergleichsweise hohen Mieten auf dem frei finanzierten Markt nicht in der Lage, eine adäquate Wohnung zu finden und zu finanzieren. Aus diesem Grund fördert die Stadt Stuttgart des Weiteren gezielt den Neubau von Mietwohnungen für mittlere Einkommensgruppen, in dem sie Investoren vergünstigte Grundstücke zur Verfügung stellt.

Umgang mit Belegungsbindungen

Mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtete Wohnungen dürfen für die Dauer der Sozialbindung nur an berechtigte Haushalte (Belegungsbindung) zu den Bewilligungsmieten (Mietpreisbindung) vermietet werden. Für viele Investoren, die im Neubau tätig sind, sind wie oben skizziert, neben den aktuell attraktiven Zinsbedingungen am freien Markt die Mietpreis- und Belegungsbindungen Grund für eine verhaltene Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel. Aus diesem Grund wird in einigen Bundesländern, darunter in Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und in Bayern, immer häufiger von der Möglichkeit der mittelbaren Belegung Gebrauch gemacht. Mit Hilfe des Instruments der mittelbaren Belegung ist eine Übertragung von Belegungsbindungen von geförderten Neubauwohnungen auf andere bereits bestehende Gebäude möglich. Kern dieser Regelung ist es, dass beim Bau der Neubauwohnungen zwar öffentliche Fördermittel zum Einsatz kommen, die Belegungsbindungen jedoch auf Bestandswohnungen übertragen werden. Die entstehenden Neubauwohnungen können im Gegenzug an Haushalte vermietet werden, die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben und stehen somit einer einkommensstärkeren Zielgruppe zur Verfügung. Die bestehenden älteren Wohnungsbestände mit niedrigeren Mieten stehen dagegen einkommensschwächeren Haushalten für die Zeit der übertragenen Sozialbindungen zur Verfügung. Voraussetzung hierfür ist aber eine enge Abstimmung zwischen Stadt, Wohnungsgenossenschaft und den sonstigen beteiligten Ämtern. Diese Abstimmung kann einen hohen zeitlichen Aufwand mit sich bringen und stellt für Kommunen oft eine Hürde dar. Neben der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel führt der Einsatz dieses Instrumentes zwar nicht zu einer

Neuschaffung von preis- und belegungsgebundenen Wohnungen, es trägt jedoch zum Erhalt preisgebundener Wohnungen im Bestand und zur sozialen Durchmischung in Wohnquartieren bei. Ein weiteres Beispiel für den Einsatz von mittelbaren Belegungen findet sich im Bundesland Hessen durch die Einbettung des Instruments im Landesprogramm Sozialer Mietwohnungsbau.

In Nordrhein-Westfalen ist die mittelbare Belegung in den Wohnraumförderungsbestimmungen⁹⁶ verankert und wird von unterschiedlichen Akteuren des Wohnungsmarktes, z. B. Wohnungsgenossenschaften oder kommunalen Wohnungsunternehmen, in Anspruch genommen. In Schleswig-Holstein ist das Instrument der mittelbaren Belegung Gegenstand des Kooperationsvertrages, der wiederum in den Wohnraumförderbestimmungen als Instrument verankert ist. Das Instrument der mittelbaren Belegung – so das Ergebnis der Fallstudienanalyse – wird innerhalb der untersuchten Kommunen sehr unterschiedlich genutzt und von den Wohnungsmarktakteuren unterschiedlich eingeschätzt. Während die mittelbare Belegung als Instrument insbesondere in Lübeck eine zentrale Bedeutung hat, da es im Kooperationsvertrag verankert ist, kommt es in Hamburg z. B. kaum zum Einsatz. Als Grund hierfür wird seitens der befragten Experten darauf verwiesen, dass für die Anwendbarkeit des Instruments ein ausreichend großes Angebot an freien Wohnungen in der Hand von mindestens einem größeren Wohnungsanbieter benötigt wird. Diese Einschätzung wird von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt geteilt. Als Vorteil wird herausgestellt, dass die Ersatzwohnungen aus dem Bestand in der Regel günstiger sind und sich über verschiedene Quartiere der Stadt verteilen. Da die Mieten für die Ersatzwohnungen günstiger sind als die Neubaumieten, werden die kommunalen Haushalte als Träger der Mieten für einkommensschwache Haushalte entlastet.⁹⁸

Die Analyse der Fallstudien belegt, dass das Modell der mittelbaren Belegung, wie es z. B. im Rahmen der Kooperationsverträge zwischen der Stadt Lübeck, dem Land Schleswig-Holstein und der Lübecker Wohnungsgenossenschaft Anwendung findet, in diesem Beispiel große Potenziale für Wohnungsgenossenschaften bietet und diese dabei unterstützt, neue Wohnungen zu errichten. Mithilfe des Instrumentes der mittelbaren Belegung ergeben sich größere Spielräume, da hiermit in geförderte Neubauwohnungen auch Haushalte mit höherem Einkommen und ohne Wohnberechtigungsschein einziehen können. Hieraus erwirtschaftete Mietvorteile können wiederum in Maßnahmen der Quartiersentwicklung und

der Verbesserung der Wohnverhältnisse reinvestiert werden, so dass die Akzeptanz für geförderte Neubauvorhaben gesteigert werden kann.

Die Hemmnisse, die durch die Belegungsbindung der öffentlichen Förderung entstehen, hängen eng mit dem Belegungsrecht durch die Kommunen zusammen, da die Kommunen das Recht haben, die Wohnungen an Wohnberechtigten zu vergeben, ohne sich mit den Wohnungsgenossenschaften absprechen zu müssen. Auf diese Weise werden die Wohnungsgenossenschaften in ihrer Freiheit eingeschränkt und befürchten, dass sich die Vorstellungen der Kommune nicht mit den Vorstellungen der Genossenschaften vereinbaren lassen. Im Rahmen der Kooperation von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen wird daher auch zunehmend diese Problematik thematisiert. Viele Kommunen verzichten daher auf die ihnen zustehenden Belegungsrechte und nehmen die Belegung der Wohnungen in gemeinsamer Absprache mit den Wohnungsgenossenschaften vor, um negative Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur zu vermeiden.⁹⁹

Der Umgang mit Belegungsbindungen umfasst innerhalb der betrachteten Fallbeispiele nicht nur das Instrument der mittelbaren Belegung, sondern weitere Instrumente. So praktiziert die Stadt Köln z. B. den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen zum Erhalt preisgünstiger Wohnungen im Bestand. Dabei vereinbart die Stadt Köln mit Vermietern, innerhalb eines Jahres eine bestimmte Anzahl freifinanzierter Wohnungen zur einmaligen Belegung zur Verfügung zu stellen. Mieterhöhungen sind während der Mietpreisbindung im Rahmen des BGB und nur bis zu der Grenze der Kosten der Unterkunft zulässig. Dies gilt auch für Haushalte, die keine Transferleistungsbezieher sind. Als Gegenleistung zahlt die Stadt Köln einen Ausgleichsbetrag an den Vermieter. Allerdings ist der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen kein von der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen unterstütztes Instrument. Daher hat die Stadt Köln für die Jahre 2012 bis 2016 eine Summe von jährlich 1 Mio. Euro bereitgestellt. Dem Instrument wird zwar eine hohe Bedeutung beigemessen, um den Wegfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand zu dämpfen. Allerdings gestaltet sich die Anwendung des Instruments schwierig – u. a. da das Angebot an angemessenen Wohnungen auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie Köln begrenzt ist. Im Verhältnis zum Wohnungsneubau sind die durch Bindungsankauf erworbenen Belegungs- und Mietpreisbindungen eher zu vernachlässigen.⁹⁹ Sie schaffen dennoch dringend benötigte Belegungsrechte, da der soziale

Wohnungsneubau bisher nicht die notwendigen Mengeneffekte hervorgebracht hat und stellen auf Grund dessen ein geeignetes Instrument dar.

5.1.7 Schaffung bezahlbaren Wohnraums für spezifische Bedarfsgruppen

Im Kontext des demografischen Wandels wird es zukünftig nicht nur mehr Senioren mit sich ausdifferenzierenden und individuellen Wohnansprüchen geben. Hiermit verbunden ist auch der steigende Bedarf an barrierearmen bis barrierefreien Wohnangeboten.¹⁰⁰ Der Grad an Barrierefreiheit ist vor allem von Interesse, da sich viele Projekte an eine ältere Zielgruppe richten, die auf eine barrierefreie bzw. -arme Wohnung sowie ein entsprechendes Umfeld verstärkt angewiesen ist. Die untersuchten Beispiele zeigen, dass Wohnungsgenossenschaften oftmals neben einem bedarfsgerechten Wohnungsneubau, z. B. auf eigenen Grundstücken, auch eine Anpassung des Wohnungsbestands an die sich verändernden Ansprüche der Mitglieder vornehmen. Da viele der Wohngebäude von Wohnungsgenossenschaften aus den 1930er bis 1950er Jahre stammen, (so z. B. bei der Altonaer Spar- und Bauverein eG), sind insbesondere der barrierefreien Anpassung der Gebäude und der Wohnungen Grenzen gesetzt. Um älteren Mitgliedern den Verbleib in ihren Quartieren zu ermöglichen, streben einige Wohnungsgenossenschaften einen kleinteiligen Wohnungsneubau an, der sich an diese Zielgruppe richtet. Neben dem Dortmunder Beispiel, bei dem gezielt ein barrierefreies und gleichzeitig betreutes Wohnprojekt entstanden ist, kann in diesem Zusammenhang auch das Vorgehen der GWG Köln-Sülz genannt werden, die inmitten ihres Bestands ein Neubauprojekt unter Berücksichtigung des z.T. denkmalgeschützten Bestands auf dem ehemaligen Gelände der Kinderklinik umsetzt und hierbei u. a. Gruppenwohnungen für ältere Menschen ermöglicht.

Mitgliederstrukturen und Veränderung von Zielgruppen

Die Mitgliederstrukturen und Zielgruppen der Wohnungsgenossenschaften haben sich in den letzten Jahren über die gesamte Breite der Genossenschaften hinweg diversifiziert, sowohl durch den gesellschaftlichen Wandel in den bestehenden Genossenschaften als auch über die Aktivitäten der jungen Genossenschaften. Dabei versuchen insbesondere neu gegründete Genossenschaften „Nischen“ zu bedienen und auch neue

Zielgruppe anzusprechen (z. B. Frauen oder Alleinerziehende). Auf entspannten Märkten existieren bereits seit längerem Konzepte zur Wohnraumvermietung, die sich an junge Zielgruppen oder Familien richten. So werden Studierenden z. B. kostengünstige Mieten in Wohnungen angeboten, die sie in Eigenleistung herrichten und renovieren müssen. Studierende als Zielgruppe einer Genossenschaft werden auch im untersuchten Wohnprojekt „Akademisches Wohnen am Campus Adlershof“ der Studentendorf Schlachtensee eG in Berlin adressiert. In diesem Beispiel wird bezahlbarer Wohnraum für Studierende in räumlicher Nähe zum Campus der Universität errichtet.

Generell zeichnen sich viele Wohnungsgenossenschaften durch ein hohes Durchschnittsalter ihrer Mitglieder aus. Ein Großteil der Mieter wohnt bereits seit mehreren Jahrzehnten in einer Genossenschaftswohnung, dies vor allem darin begründet, dass die Mitglieder von den Vorteilen des genossenschaftlichen Wohnens profitieren.¹⁰¹ Teilweise tritt aufgrund der langen Wohndauer ein Remanenzeffekt ein, der zur Folge hat, dass ältere Mitglieder, durch familiäre Veränderungen (bspw. Auszug der Kinder) in mittlerweile zu groß gewordenen Wohnungen leben. Da in manchen Städten, beispielsweise in Köln, ein Nachfrageüberhang an größeren und bezahlbaren Wohnungen besteht, spricht z. B. die Köln-Sülz eG gezielt diese älteren Mitglieder an, um sie für einen Umzug in altersgerechte Wohnalternativen gewinnen zu können. Senioren stehen somit aufgrund der Altersstrukturen bereits seit längerem im Fokus von Wohnungsgenossenschaften. Die Spar- und Bauverein eG aus Dortmund verzeichnet beispielsweise den Trend, dass 23 Prozent der Mitglieder über 70 Jahre alt sind. Auf Grund dessen beschäftigt sich die Genossenschaft mit Strategien, um den älter werdenden Mitgliedern alters- und bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können und hat dementsprechend bereits mehrere Neubauprojekte umgesetzt, in denen altersgerechter Wohnraum geschaffen wurde, darunter auch das „Servicewohnen Bauerstraße“. Dieser Wohnraum wird des Weiteren barrierefrei errichtet, um den Mitgliedern langfristig angemessen Wohnungen bereit zu stellen.

Deutlich wurde anhand der geführten Expertengespräche und der Diskussionsrunden, dass nicht nur die reine Mitgliederstruktur von einem erhöhten Anteil Älterer geprägt ist und daher vermehrt jüngere Zielgruppen durch Wohnungsgenossenschaften angesprochen werden, sondern ähnliche Strukturen auch in den Genossenschaftsorganen vorzufinden sind. Bei den Genossenschaften in den dynamischen Wohnungsmärkten wird

sich der Generationenwandel in den Gremien zwangsläufig im Sinne einer Verjüngung vollziehen, da die Mitgliederstruktur durch Neuzugänge verjüngt wird. Bei den Genossenschaften mit geringeren Anteilen jüngerer Mitglieder sollte man im Zuge der Stärkung der Mitgliederdemokratie aktiv auf diese zugehen und ihnen die interessanten Perspektiven der Mitwirkung in den Gremien vermitteln.

Ein Beispiel für die Ansprache von unterschiedlichen Zielgruppen ist die Gruppe der Familien mit Kindern, die in ihren unterschiedlichen Lebensformen und Haushaltszusammensetzungen spezifische Wohnraumanforderungen aufweist. Neben Wohnangeboten für junge Familien (z. B. durch Mietvergünstigungen, indem das dritte oder vierte Zimmer mietfrei zur Verfügung gestellt wird) werben Wohnungsgenossenschaften mit spezifischen Angeboten für Mehrgenerationen-Hausgemeinschaften. Hierunter fällt u. a. die Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft „Beginenhof“ der GWG Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG. In diesem Neubauvorhaben wurde ein Wohnprojekt umgesetzt, in dem Frauen nachbarschaftlich und generationsübergreifend wohnen und dementsprechend eine hohe Gemeinschaftlichkeit forcieren. Eine weitere junge Zielgruppe bilden Studierende, für die (insbesondere auf entspannten Wohnungsmärkten) entsprechend günstige Wohnraumangebote seitens der Genossenschaften reserviert werden.

Eine neue Entwicklungstendenz bildet das Weiteren eine zunehmende Orientierung am hochwertigen Marktbereich, wie zum Beispiel im Bereich des Phoenix-Sees in der Stadt Dortmund. Viele Wohnungsgenossenschaften möchten zukünftig verstärkt auch gehobenes Wohnen als Ergänzung zum preiswerten Wohnen anbieten. Die Untersuchungen im Rahmen des Forschungsprojekts haben bestätigt, dass sich die frühere Zielgruppen-Homogenität zu einer stärkeren Heterogenität gewandelt hat¹⁰². Es wird demnach vermehrt versucht, die breite Bevölkerung anzusprechen.

Wohnungsgenossenschaften als Träger neuer Wohnformen

Die Gesellschaft in Deutschland wird nicht nur älter, sondern zeichnet sich durch seine Individualisierungsprozesse aus, die Auswirkungen auf die Wohnansprüche und Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen haben. Dementsprechend haben sich in den vergangenen Jahren Wohnformen (weiter-)entwickelt, mit dem Ziel, dass alle Altersgruppen selbstbestimmt in einer

solidarischen Gesellschaft leben können.¹⁰³ Wohnungsgenossenschaften sind dabei häufig bereit, neue Ansätze auszuprobieren, um zielgruppengerechte Angebote zu schaffen, die ihren Wohnungsbestand in qualitativer Hinsicht ergänzen. Aufgrund der Altersstruktur ihrer Mitglieder legen Wohnungsgenossenschaften bereits aktuell vielfach einen Fokus auf die Zielgruppe der Senioren und gehen kooperative Wege, um Möglichkeiten des selbstbestimmten Wohnens im Alter für ihre Mitglieder zu schaffen. Ihr Angebot umfasst nicht nur barrierefreien/-armen Wohnraum, sondern geht vielfach über das reine Wohnen hinaus. Durch Kooperationen mit sozialen Dienstleistern und dem Vorhalten ergänzender eigener Dienstleistungen wird den Genossenschaftsmitgliedern ein langer Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglicht. Die Spar- und Bauverein eG Dortmund hat in diesem Zuge mit dem Projekt „Servicewohnen-Bauerstraße“ ein Wohnprojekt umgesetzt, in dem sowohl barrierefreie/-arme Wohnungen errichtet wurden, als auch ein Betreuungsangebot durch Kooperation mit dem Diakonischen Werk zur Pflege und Unterstützung der Bewohner geschaffen wurde. Neben den gezielt altersgerechten Angeboten orientieren sich viele Wohnungsgenossenschaften auch an den infrastrukturellen Bedarfen der unterschiedlichen Zielgruppen und stellen u. a. Kindertagesstätten sowie gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten im Quartier bereit.

Insgesamt spielen gemeinschaftliche Wohnformen eine wichtiger werdende Rolle. Unter diesem Oberbegriff haben sich unterschiedliche Konzepte entwickelt: Neben Mehrgenerationenwohnprojekten können hierzu ambulant betreute Wohnungsgenossenschaften für Menschen mit Demenz oder Beginenhöfe gezählt werden. Der Gemeinschaftsgedanke ist eines der wesentlichen Fundamente des genossenschaftlichen Wohnens. Genossenschaftliches und gemeinschaftliches Wohnen weisen hinsichtlich der Konzeption und der Wertevorstellungen große Überschneidungen auf. Unter anderem aus diesem Grund wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Rechtsform der Wohnungsgenossenschaft umgesetzt. Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden jedoch nicht nur von neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften realisiert – auch Bestandsgenossenschaften sind in diesem Segment aktiv¹⁰⁴.

Im Beispiel „Wohnen am Ackermannbogen“ in München werden innerhalb der Projekte der Wohnungsgenossenschaft wagnis eG gezielt unterschiedliche Altersgruppen gemischt, u. a. mit dem Ziel, nachbarschaftliche Unterstützung

anzuregen. Vor dem Hintergrund, dass nachbarschaftliche und verwandtschaftliche Betreuung mit zunehmendem Alter an ihre Grenzen stoßen, wurde innerhalb des Kooperationsprojekts „Wohnen bleiben im Viertel“ ein Pflegestützpunkt errichtet, der es den Bewohnern des Quartiers ermöglichen soll, möglichst lange im angestammten Viertel wohnen bleiben zu können. Bereits seit einigen Jahren kooperiert die GEWOFAG in München mit dem Evangelischen Pflegedienst der Diakonie. Am Ackermannbogen wird eine vergleichbare Kooperation angestrebt, die mit der Initiative „Älter werden am Ackermannbogen“ der wagnis-Mitglieder vernetzt werden soll. Im Quartier wurde bereits ein Pflegestützpunkt mit Nachbarschaftsdienst und festen Beratungszeiten eingerichtet (Bereitstellung der Räumlichkeiten durch die wagnis eG). Im Bestand der GEWOFAG sollen des Weiteren zehn Projektwohnungen und eine Pflegewohnung auf Zeit entstehen. Ein Gemeinschaftsraum, ein gemeinsamer Mittagstisch und weitere Gemeinschaftsangebote sollen das Angebot künftig ergänzen.

5.2 Erfolgsfaktoren und Hemmnisse einer Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen

Die Analyse der Fallbeispiele hat bestätigt, dass Wohnungsgenossenschaften einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in den Städten leisten und relevante Kooperationspartner für Kommunen und weitere Akteure sind. Die Anlässe und Gegenstände von Kooperationen sind vielfältig – die Ergebnisse des Projekts zeigen, dass häufig bereits erprobte und stabile Kooperationen bestehen, die verschiedene Handlungsfelder abdecken. Die Fallstudien zeigen auf, wie unterschiedliche Herausforderungen der Wohnungsmärkte im partnerschaftlichen Dialog und gemeinsamen Handeln zwischen Wohnungsgenossenschaft und Kommune angegangen werden. Partnerschaftlich angelegte Kooperationen zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften können erhebliche Potenziale heben und einen Mehrwert schaffen. Im Folgenden werden wesentliche Erfolgsfaktoren und Hemmnisse einer Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen aufgezeigt.

Bereits in den Workshops, die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und dem Deutschen Städtetag in 2010 und 2014 durchgeführt wurden, wurden die

Potenziale und Erfolgsfaktoren auf der einen und die Hemmnisse und Herausforderungen einer Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen auf der anderen Seite deutlich. Zentrales Ergebnis der Diskussion war, dass die Mitwirkung von Wohnungsgenossenschaften an der Entwicklung von stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Konzepten und Strategien nicht nur bei Fragen des Leerstands auf entspannten Wohnungsmärkten forciert werden sollte, sondern insbesondere dann, wenn Grundstücke der Wohnungsgenossenschaften von kommunalen Planungen betroffen sind. Die frühzeitige Beteiligung der Akteure am Wohnungsmarkt und der Bevölkerung kann so die Akzeptanz von Vorhaben erhöhen und die erfolgreiche Umsetzung befördern. Voraussetzung für eine Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen ist insbesondere das gegenseitige Verständnis für die Möglichkeiten und Grenzen einer Beteiligung. Viele Kommunen sehen den Schwerpunkt der genossenschaftlichen Tätigkeit noch immer in der sozialen Wohnraumversorgung. Wohnungsgenossenschaften verfolgen jedoch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommens- und Zielgruppen zur Verfügung zu stellen und stellen sich aus diesem Grund zunehmend breiter auf, u. a. durch die Umsetzung frei finanzierter und gehobener Wohnangebote.¹⁰⁵

Wenngleich die frühzeitige Beteiligung der Wohnungsmarktakteure an kommunalen Planungen die Basis für eine erfolgreiche Kooperation darstellt, stoßen kleine Wohnungsgenossenschaften bei der Beteiligung oftmals an organisatorische Grenzen. Aus diesem Grund sind bei der Beteiligung der Wohnungsmarktakteure an der Erarbeitung wohnungspolitischer Strategien und Konzepte die Möglichkeiten der Mitwirkung zu berücksichtigen. Es sind Ideen zu entwickeln, wie die kleinen, oft ehrenamtlich geführten Wohnungsgenossenschaften ihre Interessen vertreten können.¹⁰⁶

Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen sind insbesondere dann erfolgsversprechend, wenn ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt wird. Beispielhaft lässt sich dies an der Zielgruppe älterer Bewohner in Genossenschaften verdeutlichen. So ist für die Versorgung dieser Zielgruppe, die in vielen Wohnungsgenossenschaften einen hohen Anteil der Bewohner ausmacht, nicht nur die bauliche Anpassung an veränderte Nachfragestrukturen notwendig (z. B. Verminderung von Barrieren im Wohnungsbestand). Vielmehr kommt es darauf an, auch das Wohnumfeld zu betrachten, das neben der barrierefreien/-armen Gestaltung von Wegen auch das Angebot an Nahversorgungsstrukturen umfasst.

Kommunen können hier in Kooperation mit den Wohnungsgenossenschaften z. B. Impulse schaffen, um das ehrenamtliche Engagement zu stärken.¹⁰⁷ Wie bereits skizziert, ist die Berücksichtigung sozialer Aspekte ein wichtiger Themenbereich der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen. Wohnungsgenossenschaften können durch die Vergabe der Wohnungen und einer gleichzeitigen Berücksichtigung der sozialen Strukturen einen Beitrag dazu leisten, Segregation zu vermeiden. Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen können in diesem Handlungsfeld u. a. über Kooperationsverträge geregelt werden. Allerdings ist zu beachten, dass dies insbesondere bei der Berücksichtigung von Leistung und Gegenleistung erfolgreich umgesetzt werden kann. Falls Wohnungsgenossenschaften staatliche Wohlfahrtsleistungen erbringen, sollten sie im Gegenzug einen Anreiz hierfür erhalten, z. B. durch die Bereitstellung vergünstigter Grundstücke.¹⁰⁸

Die Untersuchung der Fallbeispiele hat deutlich aufgezeigt, dass die Definition der gegenseitigen Erwartungshaltung und das Agieren auf Augenhöhe zwei zentrale Aspekte für eine erfolgreiche Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen sind. Hierzu zählt auch, Interessenslagen im Vorfeld abzustimmen, um gemeinsame Ziele der Kooperation zu definieren. Aus diesem Grund sehen die befragten Experten der Verbände die „fruchtbarste“ Kooperation auf der lokalen Ebene, also im direkten Austausch zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen. Beide Seiten können profitieren, wenn die Vorteile einer Kooperation kommuniziert werden. Für die Planungen einer Wohnungsgenossenschaft (z. B. altersgerechter Neubau) ist von Bedeutung, welche kommunalen Planungen für das betreffende Quartier hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung bestehen. Auf der anderen Seite können Wohnungsgenossenschaften wichtige Partner für die Kommunen sein, z. B. wenn konkrete Ideen für die Entwicklung eines Grundstückes oder eines Quartiers bestehen, die nur unter Mitwirkung der Wohnungswirtschaft umgesetzt werden können. In diesem Zusammenhang kann es erfolgsfördernd sein, wenn die Kooperation zwischen einer möglichst großen und professionell agierenden Wohnungsgenossenschaft betrieben wird, die bereits hinsichtlich der Problematiken und Handlungsbedarfe am Markt sensibilisiert ist und auch entsprechende finanzielle und personelle Ressourcen aufweist. Mit mehreren Beständen oder einem bedeutsamen Bestand in der betreffenden Kommune können sie insbesondere für die Quartiersentwicklung wichtige Partner für die Kommunen darstellen.¹⁰⁹

Ein weiterer erfolgsfördernder Aspekt einer Kooperation ist das Vorhandensein eines Wohnungsmarktkonzepts, das die bestehenden Handlungsbedarfe beschreibt. Hierüber kann die Grundlage für eine Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen geschaffen werden. Allerdings kann dies auch ein Erfolgsfaktor sein, wenn die Zusammenarbeit der Akteure „alternativlos“ ist, z. B. auf Wohnungsmärkten mit deutlichem Handlungsdruck, auf denen die Akteure gezwungen sind, sich auszutauschen und zu kooperieren, um Erfolge zu erzielen und Wohnungsbestände langfristig zu vermieten. Die Verbreitung guter Beispiele kann sowohl auf entspannten als auch auf angespannten Wohnungsmärkten dazu beitragen, Anregungen für eine Kooperation zu geben. Erfolgswirksam ist hierbei, dass beide Seiten aufeinander zugehen und Verständnis für die jeweilige Ausgangslage zeigen. Wenn die Kooperation zwischen Kommune und Wohnungsgenossenschaft darüber hinaus noch durch förderliche Rahmenbedingungen auf Landesebene unterstützt wird (z. B. durch stetige Anpassung der Wohnraumförderbestimmungen, Bereitstellung entsprechender Förderangebote etc.), kann diese stärker ihre Wirkung entfalten. Deutlich wird dies sowohl am Beispiel Lübeck, in dem die verbindlichen Kooperationsvereinbarungen zwischen Land, Stadt und Wohnungsgenossenschaft zu einem effektiveren Einsatz der öffentlichen Fördermittel, der Durchmischung von Quartieren und der Umsetzung von Quartiersmaßnahmen führen, als auch am Beispiel „Servicewohnen Bauerstraße“ in Dortmund, in dem bewusst öffentlich geförderte Wohnungen im Neubauprojekt integriert wurden. Durch die Mischfinanzierung, die im Projekt der Spar- und Bauverein Dortmund eG umgesetzt wurde, konnte das Projekt für die Genossenschaft wirtschaftlich umgesetzt und gleichzeitig eine breite Zielgruppenansprache ermöglicht werden.

In der Unterscheidung des Formalitätsgrads der Kooperationen wird innerhalb der Fallstudien deutlich, dass sich informelle Vereinbarungen, z. B. auf Basis einer vertrauensvollen Zusammenarbeit, erfolgswirksam auf die Umsetzung von Projekten und Maßnahmen auswirken können. Langjährige Zusammenarbeit und der stetige Austausch zwischen den Akteuren tragen dazu bei, Bedarfslagen am Wohnungsmarkt zu kommunizieren und Projekte dementsprechend erfolgreich und bedarfsgerecht platzieren zu können. Verbindliche Formen der Kooperation, z. B. über Kooperationsverträge, leisten einen weiteren Beitrag zur Planungssicherheit von Vorhaben und deren Umsetzung. Darüber hinaus können diese als Instrument für den effektiveren Einsatz der

Wohnraumförderung positiv bewertet werden. Eine Kombination von informellen und formellen Kooperationsstrukturen, die zum Erfolg des Projekts beitrug, prägt auch das Fallbeispiel Berlin: Formelle Vereinbarungen wurden im Rahmen des Grundstückskaufs getroffen, der informelle Charakter entstand durch regelmäßige Treffen und Gespräche vor und während der Umsetzungsphase des Neubauprojekts.

Mehrere der Fallbeispiele, darunter das Neubauprojekt „Kleine Bergstraße“ in Hamburg, zeigen, dass Kooperationen zur Umsetzung von Wohnungsneubauprojekten nicht nur zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen bestehen, sondern gezielt weitere relevante Akteure miteinbezogen werden. So ist z. B. der Betrieb einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz nicht die Kernkompetenz der Altonaer Spar- und Bauverein eG. Durch das Hinzuziehen eines entsprechenden sozialen Dienstleisters konnte diese Herausforderung jedoch bewältigt werden. Weitere Herausforderungen, die bei der Umsetzung des Hamburger Neubauprojekts entstanden, waren die Einbindung der Nachbarschaft und die Abstimmungsprozesse, die durch die Integration unterschiedlicher Wohnformen in das Projekt entstanden. Um Fördermittel für die Integration der Baugemeinschaft in das Projekt zu erhalten, musste die Förderfähigkeit seitens der Agentur für Baugemeinschaften bestätigt werden, die somit einen wichtigen Kooperation- und Abstimmungspartner für die Abwicklung der förderrechtlichen Belange darstellte. Auch das Hinzuziehen von Vertretern der Bezirksvertretung für die Lösung der Unstimmigkeiten mit der Nachbarschaft war ein wichtiger Aspekt für den Erfolg der Umsetzung.

Anhand der Fallbeispiele wird deutlich, dass nicht nur Traditions- und Bestandsgenossenschaften, die Neubauprojekte unter Beteiligung unterschiedlicher Akteure umsetzen wollen, auf die Kooperation und den Austausch mit der Kommune angewiesen sind. Auch neu gegründete Wohnungsgenossenschaften stehen vor Herausforderungen, denen im Rahmen von Kooperationen begegnet werden kann.

Insbesondere bei umfangreichen Fördermittelangeboten benötigen neu gegründete Wohnungsgenossenschaften Beratung und Unterstützung. Beispielhaft hierfür steht das Fallbeispiel der Stadt München, die über ein umfangreiches kommunales Wohnungsbauförderprogramm verfügt, das die Wohnraumförderung des Landes Bayern ergänzt. Weitere Herausforderungen entstehen bei den Prozessen, die mit einer Neugründung einer

Genossenschaft verbunden sind. Nach Einschätzung der in München befragten Experten und Akteure ist das Verständnis für die jeweiligen Ansprüche und Erfordernisse der Partner in den vergangenen Jahren verbessert worden. Eine der Forderung vieler Gründungsinitiativen konnte inzwischen umgesetzt werden: Dem Wunsch nach einem festen Ansprechpartner bei der Stadt, der auch bei der Gründung von neuen Wohnungsgenossenschaften beratend tätig wird, wurde in Form der neu gegründeten Mitbauzentrale entsprochen. Im Projekt „Älter werden im Quartier“ kooperiert die wagnis eG darüber hinaus mit dem Sozialreferat der Stadt München, so dass die Kooperationen nicht nur vorhabenbezogen von Bedeutung sind, sondern sich inzwischen auch auf quartiersbezogene und langfristige Handlungsfelder erstrecken. Als Erfolgsfaktoren sehen die Wohnungsgenossenschaft und die Kommune die frühzeitige Zusammenarbeit, u. a. mit dem Bezirksausschuss, welche den Kontakt zu Förderbanken und den Zugriff auf Fördermittel vereinfacht hat.

Bei der Wohnungsgenossenschaft „Am Beutelweg eG“ in Trier handelt es sich ebenfalls um eine junge Wohnungsgenossenschaft. Das Fallbeispiel zeichnet sich durch die quartiersbezogene Kooperation zwischen der Stadt und der Wohnungsgenossenschaft aus, das in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ eingebettet ist. Die Wohnungsgenossenschaft wurde im Jahr 1991 zunächst von zehn engagierten Bewohnern gegründet und entwickelte sich in den darauf folgenden Jahren zu einer Wohnungsgenossenschaft mit aktuell etwa 7.000 Mitgliedern. Die WOGEBE erwarb die bundeseigenen ehemaligen Kasernengebäude am Beutelweg, städtische Wohnungen und frei gewordene Konversionsgebäude. Im Jahr 2001 übernahm die Genossenschaft die Projektträgerschaft des Programms „Soziale Stadt“ und installierte das bis heute bestehende Quartiersmanagement. Die Kooperation mit der Stadt Trier ging in der Vergangenheit über die Maßnahmen im Rahmen von „Soziale Stadt“ hinaus. Unter Beteiligung der Stadt Trier (u. a. durch Beauftragung eines Sanierungsgutachtens) und des Landes Rheinland-Pfalz ist es 2009 gelungen, eine wirtschaftlich schwierige Lage der Wohnungsgenossenschaft zu lösen, indem die Finanzierungsstrukturen verändert wurden. Im Rahmen der Verwaltungsvereinbarung hinsichtlich der Neuvermietung und Konfliktregulierung wurde ein Beitrag geleistet, um die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft dauerhaft zu erhalten. Die Form der Kooperation zwischen der Kommune und der Wohnungsgenossenschaft kann mit dem „Private Public Partnership“-Modell verglichen werden, durch dessen Konstruktion eine stärkere Beteili-

gung und Mitverantwortung der Kommune erzielt wird. Die im Stadtteil umgesetzten Projekte der Wohnungsgenossenschaft, u. a. im Rahmen von Modernisierungs- und Neubauaktivitäten zeigen, dass das Modell erfolgreich fortgeführt werden konnte und eine ganzheitliche Entwicklung des Quartiers erzielt werden konnte. Ein weiterer Aspekt, der in vielen der untersuchten Fallbeispiele innerhalb der Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen zum Tragen kommt, ist der Dialog auf Ebene der Geschäftsführer und Vorstände. Als Bedingung für den Erfolg dieses Dialogs erachten die befragten Vertreter aus den Kommunen und den Wohnungsgenossenschaften, dass die Netzwerke, die im Rahmen der Kooperation entstehen, von allen Partnern ernst genommen werden. Die Häufigkeit des Austausches zwischen den Akteuren variiert je nach Fallbeispiel und ist von den verbindlichen Vereinbarungen abhängig. In Hamburg finden z. B. regelmäßige Koordinierungsrunden ein Mal pro Quartal statt. Auch im Rahmen der Kooperationsvereinbarung in Lübeck sind jährliche Bilanzierungsgespräche vereinbart.

Insgesamt zeigen die betrachteten Fallbeispiele auf, dass für den Erfolg einer Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen auch der Wille, Kompromisse einzugehen, entscheidend sein kann. In Bezug auf den Wohnungsneubau bedeutet dies, im Rahmen des Aus-

tausches auch über Hemmnisse zu diskutieren. Der Grat zwischen formellen und verbindlichen Anforderungen, wie z. B. im Fallbeispiel „anton + elisabeth“ in Köln oder den Konzeptausschreibungen in Hamburg und informellen Absprachen ist vergleichsweise schmal. Zu hohe Anforderungen können zu Hemmnissen auf Seiten der Wohnungswirtschaft führen und den Erfolg einer möglichen Kooperation einschränken. Auf der anderen Seite können diese Maßnahmen dazu beitragen, dass gezielt bezahlbarer und öffentlich geförderter Wohnraum entsteht (vgl. hierzu Fallbeispiele Lübeck und Köln). Insbesondere bei der Umsetzung größerer und umfangreicher Vorhaben (vgl. hierzu Fallbeispiele Köln und Hamburg) werden seitens der befragten Akteure der hohe bürokratische Aufwand und die langfristigen Abstimmungsprozesse als Herausforderungen benannt. Hohe Grundstückspreise und die Konkurrenzsituation mit privaten Investoren (vgl. hierzu Fallbeispiel Stuttgart) sind weitere Aspekte, die Wohnungsgenossenschaften insbesondere in der Umsetzung von Neubauprojekten hemmen können. Die Fallbeispiele aus München und Hamburg zeigen demgegenüber auf, welche Möglichkeiten eine Kommune hat, durch z. B. Grundstücksbereitstellung und Konzeptausschreibungen, auf die Erfordernisse von Wohnungsgenossenschaften zu reagieren. Eingefordert werden seitens der Wohnungsgenossenschaften transparente Prozesse, um den Dialog zwischen den Akteuren zu stärken.

⁶³ Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, a.a.O., S. 51

⁶⁴ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens, a.a.O., S. 73; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften – Wohnen mit Zukunft. – Berlin 2006. Online unter: http://web.gdw.de/uploads/pdf/iyc/flyer/wohn-eg-flyer_blume.pdf (21.07.2016)

⁶⁵ Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, a.a.O., S. 64 ff; Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. et al. 2000: 18 f.

⁶⁶ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens, a.a.O.

⁶⁷ Im April 2016 hat die Hansestadt die Zielzahl von 6.000 Wohnungen pro Jahr auf 10.000 Wohnungen pro Jahr erhöht.

⁶⁸ Stadt Hamburg (2016): Hamburg hat einen Wohnungsbaukoordinator. <http://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbau/3928898/wohnungsbaukoordinator/> (13.07.2016)

⁶⁹ Hansen, Angela: Vortrag „Städtische Grundstückspolitik in Hamburg“. Start-Workshop Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen am 11. Mai 2015. – Bochum 2015

⁷⁰ Beitzer, Hannah (2015): Der Traum vom gemeinsamen Haus. Süddeutsche Zeitung 17.08.2015.. Online unter: <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungsbau-der-traum-vom-gemeinsamen-haus-1.2610284> (06.04.2016)

⁷¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2016): Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten; Vorstellung des Forschungsprojektes. <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2015/innenentwicklung/inhalt-node.html> (14.07.2016)

⁷² Wohnungsbau-genossenschaft wagnis eG (Hrsg.) (2016d): Wagnis 3, a.a.O.

⁷³ Raschper, N.: Vortrag „Sanierung vs. Neubau: Was geht? Was geht nicht? Symposium Wohnungsgenossenschaften am 29.03.2011. – Münster 2011

⁷⁴ Kegel, Monika: Die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland, a.a.O., S. 48

⁷⁵ Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. (Hrsg.): Das leisten Wohnungsgenossenschaften in NRW. – Düsseldorf 2012, S.13

⁷⁶ Ebda.

⁷⁷ Kegel, Monika: Die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland, a.a.O., S. 48

⁷⁸ Ebda.

⁷⁹ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Pressemitteilung. Ostdeutschland ist Vorreiter bei der energetischen Gebäudesanierung. – Berlin 2015. Online unter: http://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/PM_15-15_Gebaeudesanierung_Ostdeutschland.pdf (14.07.2016)

- ⁸⁰ Vogler, Ingrid: Vortrag „Welchen Beitrag leisten Wohnungsgenossenschaften für die Energiewende?“ Berliner Energietage 2014. Energiewende in der Stadt – die Bedeutung der Genossenschaft. – Berlin 2014
- ⁸¹ Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, a.a.O., S. 110
- ⁸² Ebda.
- ⁸³ Lübecker Bauverein eG (Hrsg.): Neubauprojekt „Wohnen in Karlshof“. WIR! Das MAGAZIN für Mieter und Genossenschaftsmitglieder 03 (2015b), S. 13-16
- ⁸⁴ Lübecker Bauverein eG (Hrsg.): 2014. Ein Jahr im Rückblick. WIR! Das MAGAZIN für Mieter und Genossenschaftsmitglieder 03 (2014b), S. 16-17
- ⁸⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Vielfalt fördern in Wohnungsbaugenossenschaften. Qualitätssicherung durch Gender Mainstreaming. – Berlin 2011, S. 76ff.
- ⁸⁶ Theurl, Prof. Dr. Theresia: Vortrag „Besonderheiten der Unterbringung von Flüchtlingen in Wohnungsgenossenschaften“ (http://www.wivi.uni-muenster.de/06/nd/fileadmin/symposium/27/3_Theurl.pdf), Institut für Genossenschaftswesen Universität Münster – Münster 2016
- ⁸⁷ WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH: Steuerliche Sonderregelungen bei der Unterbringung von Flüchtlingen. (<http://wts-dresden.de/14-newsbox/29-unterbringung-von-fl%C3%BChtlingen.html>)
- ⁸⁸ Kegel, Monika: Die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland, a.a.O., S. 47
- ⁸⁹ Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.): Broschüre Wohnen in München V, a.a.O., S. 19 ff.
- ⁹⁰ Stadt Hamburg (2016): Wohnraumförderprogramm des Senats. <http://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbauförderung/> (21.07.2016)
- ⁹¹ DGB Region München (Hrsg.): Grundrisse für bezahlbaren Wohnraum. Situationsanalyse - Entwicklungsszenarien - Lösungsansätze für München und die Region. München 2010
- ⁹² Online abrufbar unter: <http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumforderung/EnergetischeSanierung-Bestand/index.php>
- ⁹³ Probst, Stefan: Erfahrungsbericht der Lübecker Bauverein eG zum Kooperationsvertrag: Wohnungsbaugenossenschaften sorgen für bezahlbares Wohnen, a.a.O., S. 24-25
- ⁹⁴ Stadt Köln (Hrsg.): Wohnungsbauprogramm. – Köln 2015, S. 6ff. Online unter: <http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/regionale/19.pdf> (14.07.2016)
- ⁹⁵ Stadt Köln (2010): Mehr preiswerten Wohnraum in Köln schaffen. <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/mehr-preiswerten-wohnraum-koeln-schaffen> (21.07.2016)
- ⁹⁶ Ministerium für Bauen, Wohnen Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV-NRW): Wohnraumbestimmungen (WFB). Wohnraumförderungsge-
setz NRW: § 26. – o.O. 2016. Online unter: http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/Foerderung/2-Reintext_WFB_2016.pdf (21.07.2016)
- ⁹⁷ Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.): Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern. Erfahrungsbericht aus dem Förderbericht 2014. – München 2015, S.: 2-3
- ⁹⁸ Kegel, Monika & Kort-Weiher, Gesine: Wohnungsgenossenschaften und Kommunen im Dialog: Kooperationen, a.a.O., S. 60-63
- ⁹⁹ Stadt Köln (2009): Preiswerter Wohnungsbau. Kölner Statistische Nachrichten 6 (2009), S. 11
- ¹⁰⁰ Kuratorium Qualitätssiegel betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V. (Hrsg.): Starke Gemeinschaft – starke Versorgung, a.a.O., S. 7
- ¹⁰¹ Expertengespräch mit Frau Kegel, Monika. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – Berlin 2015; Hefen, Friederike: Migranten als Nutzerzielgruppe von Wohnungsgenossenschaften. Abschlussarbeit zur Erlangung des Grades Immobilien-Ökonom GdW an der FWI Führungsakademie im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – gemeinnützige Stiftung. – Bochum 2005, S. 5 f.
- ¹⁰² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Erschließen von Genossenschaftspotenzialen im Forschungsfeld Modelle Genossenschaftlichen Wohnens. Schriftenreihe: „Forschungen“ Heft 126, Berlin 2007. Bearbeitet von: Maron, Helene; Potter, Philip; Simbriger Angelika; Klaus Novy Institut, Köln, S. 19
- ¹⁰³ Kuratorium Qualitätssiegel betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V. (Hrsg.): Starke Gemeinschaft – starke Versorgung, a.a.O., S. 7
- ¹⁰⁴ Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V.; Wohnen in Genossenschaften e.V. (Hrsg.): Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? a.a.O., S. 9-10; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, a.a.O., S. 32ff.
- ¹⁰⁵ Kegel, Monika & Kort-Weiher, Gesine: Wohnungsgenossenschaften und Kommunen im Dialog: Kooperationen, a.a.O., S. 60 f.
- ¹⁰⁶ Ebda., S. 62
- ¹⁰⁷ Ebda., S. 61
- ¹⁰⁸ Ebda.
- ¹⁰⁹ Expertengespräch mit Frau Kort-Weiher, Gesine. Städtetag NRW. – Köln 2015

6 Empfehlungen

Wohnungsgenossenschaften leisten mit ihrer Neubautätigkeit und ihren Bestandsinvestitionen einen wesentlichen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen und bieten Sicherheit für ein lebenslanges Wohnen. Sie sichern durch ihren Satzungszweck die sozialen Aspekte in der Wohnraumversorgung und stellen nicht nur für Kommunen, sondern auch für weitere Akteure wichtige Kooperationspartner dar.

Die Anlässe und Gegenstände von Kooperationsbeziehungen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen sind vielfältig und decken verschiedene Handlungsfelder ab. Kooperationsverträge mit der lokalen Wohnungswirtschaft und einer aktiven Beteiligung der Wohnungsgenossenschaften gehören ebenso dazu wie quartiersbezogene Strategien mit einer umfassenden und kooperativ angelegten Aufwertung der Bestände, des Wohnumfelds und der Infrastruktur. Auch bezogen auf soziale Dienstleistungen sind Wohnungsgenossenschaften vielfältig im Rahmen von Kooperationen aktiv.

Die Fallstudien verdeutlichen darüber hinaus, wie aktuelle Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten im partnerschaftlichen Dialog und im gemeinsamen Handeln von Kommunen und Wohnungsgenossenschaften angegangen werden. Neue Stadtquartiere, wie z. B. in München, werden zunehmend unter Beteiligung von Wohnungsgenossenschaften geschaffen. Ziel ist dabei häufig ein hoher Anspruch an bauliche Qualitäten sowie eine soziale Mischung mit einem angemessenen Anteil bezahlbaren und geförderten Wohnraums. Vielfach werden innovative bauliche und konzeptionelle Lösungen realisiert.

Ausgehend von derartigen Aktivitäten der Wohnungsgenossenschaften im Kontext kommunaler Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik lassen sich Empfehlungen für eine Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens und einen Ausbau von Kooperationen u. a. zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums ableiten. Die Empfehlungen richten sich hierbei sowohl an Kommunen als auch an Wohnungsgenossenschaften.

In einem ersten Schritt werden relevante Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit dargestellt, bevor die aus dem Forschungsprojekt abgeleiteten Empfehlungen vorgestellt werden.

Im Bündnis wurde auch die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens diskutiert¹¹⁰ Im Rahmen der Arbeitsgruppen wurden u. a. folgende Maßnahmen empfohlen:

- Verstärkte Anwendung des Modells der mittelbaren Belegung und verstärkter Ankauf von Belegungsrechten (Inanspruchnahme der Sozialen Wohnraumförderung der Länder für Neubau und Übertragung von Belegungsrechten in den Bestand).
- Nutzung der Möglichkeit von Kooperationsverträgen mit Kommunen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums (insbesondere auch durch Wohnungsgenossenschaften).
- Verbesserte Unterstützungsmöglichkeiten für Wohnungsgenossenschaften in der Gründungsphase (Neubau und Bestand), durch
 - verbesserte spezifische Beratungsangebote (u.a. durch Kommunen),
 - Stärkung und bessere Bekanntmachung des Prinzips der Dachgenossenschaften.
- Verbesserung der Verfügbarkeit, Aktivierung und Vergabe von Grundstücken, z. B. über den Einsatz eines qualifizierten Innenentwicklungsmanagements (Aktivierung von Flächenpotenzialen im Innenbereich)
- Schaffung eines positiven Neubauklimas in den Kommunen
- Ausrichtung kommunaler Liegenschaftspolitik auf die soziale Wohnraumförderung der Länder über Quotierungsmodelle und Konzeptvergaben

Wenn es um den Neubau geht, stellt das Bauland eine zentrale Schnittstelle zwischen Kommune und Wohnungsgenossenschaft dar. Daher wurden im Bündnis zentrale Empfehlungen entwickelt, die sich an Bund, Länder, Kommunen und die Wohnungswirtschaft richten und hierbei insbesondere den Blick auf die Mobilisierung von Grundstücken als Rahmenbedingung für den Wohnungsneubau fokussieren. In diesem Zusammenhang wurde auf die Bedarfe und die Rolle der Wohnungsgenossenschaften eingegangen.

Herausgestellt wurde die Bedeutung von Kooperationen zwischen Ländern, Kommunen und Wohnungswirtschaft im Rahmen der Verknüpfung von Wohnungs- und Liegenschaftspolitik – u. a. über die Etablierung von landesweiten, regionalen und lokalen Bündnissen für Wohnen. In der Ansprache

der Kommunen wurden die Liegenschafts- und Wohnungspolitik als Chefsache kommunalen Handelns betont und die Umsetzung umfassender Baulandstrategien empfohlen – u. a. um langfristige Baulandpotenziale zu sichern und Einfluss auf Grundstückspreise nehmen zu können, z. B. über den Einsatz von Quotierungen und Konzeptvergaben. Hinsichtlich des Kooperationsgedankens wird das systematische Eingehen von „Joint Ventures“ zwischen Bauträgern und Bestandshaltern empfohlen. Hiervon können auch Wohnungsgenossenschaften profitieren, wenn diese bei Neubauvorhaben z. B. einen Anteil (geförderter) Mietwohnungen übernehmen, da Bauträger in der Regel nicht für den eigenen Bestand bauen.¹¹¹

Die Arbeitsgruppe „Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize“ des Bündnisses hat darüber hinaus empfohlen, dass die Länder auch Instrumente wie die mittelbare Belegung nutzen sollen. Mit dem Modell der mittelbaren Belegung kann die Akzeptanz für geförderten Neubau bei den Alt-Mitgliedern der Genossenschaften gesteigert werden, da auf diese Weise nicht an allen geförderten Neubau-Wohnungen Belegungsbindungen entstehen und sich die Länder zugleich Belegungsrechte an bestehenden preiswerteren Wohnungen einräumen lassen können. Insgesamt wurden im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen bereits zahlreiche Empfehlungen formuliert, die sich in der Praxis in einigen der Fallstudien des Forschungsprojektes bewährt haben. Hierzu zählen neben dem Instrument der mittelbaren Belegung Konzeptvergaben sowie das Modell der Dachgenossenschaften.

Folgende Empfehlungen ergeben sich aus dem Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“:

➤ **Wohnungsneubau in den Kommunen zur Chefsache machen und Wohnungsgenossenschaften als Partner gewinnen**

Das Engagement von Wohnungsgenossenschaften im Wohnungsneubau ist unter anderem davon abhängig, in welchem Marktumfeld sie sich bewegen. Hinzu kommt, dass die Verfügbarkeit eigener Grundstücke und Vorratsflächen bei den Wohnungsgenossenschaften sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Wohnungsgenossenschaften, die bauen möchten, jedoch über keine eigenen Grundstücke verfügen, stehen auf angespannten Wohnungsmärkten insbesondere der Herausforderung begrenzter Flächenverfügbarkeit und hohen Preisen gegenüber. Wohnungsgenossenschaften befinden sich oft in Konkurrenz zu Inves-

toren, die ein anderes Geschäftsmodell verfolgen und höhere Bodenpreise weitergeben können. Die Chancen, sich aktiv am Wohnungsneubau zu beteiligen, können für Wohnungsgenossenschaften z. B. über die Einführung von Konzeptvergaben verbessert werden.

Neben der Grundstücksvergabe als wichtiges Steuerungsinstrument wurden im Rahmen des Forschungsprojekts die generellen Strategien der Kommunen analysiert, denn Wohnungsgenossenschaften sowie weitere Wohnungsmarktakeure sind mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den Kommunen konfrontiert. Nach Einschätzung der befragten Experten sollte der Wohnungsneubau in den Kommunen stärker zur „Chefsache“ gemacht werden und Wohnungsgenossenschaften als strategische Partner gewonnen werden. Nicht immer hat Wohnungsbau als zentrales Anliegen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik eine entsprechende Verankerung in der Kommunalverwaltung. Hierbei geht es nicht nur darum, den Dialog auf Stadtspitzebene zu führen, sondern eine enge Verzahnung mit den zuständigen Dezernaten und Referaten und den Wohnungsgenossenschaften zu erzielen. Dies erleichtert und verbessert den thematischen Austausch der Akteure und ermöglicht u. a. einen guten Zugriff auf Daten und Zahlen, was wiederum zu einer Vereinfachung von Prozessen führt. Die Stadt kann damit als objektiver Ansprechpartner und Berater fungieren.

Des Weiteren werden die Möglichkeiten des Wohnungsneubaus und dessen zeitliche Umsetzung von der Bauleitplanung beeinflusst. Eine kooperative und damit schnelle Projektentwicklung setzt Klarheit, Verlässlichkeit und Kooperationsbereitschaft voraus. Teils langwierige Baugenehmigungsprozesse beeinflussen die Umsetzung geplanter Neubauvorhaben. Herausforderungen für die Umsetzung des Wohnungsneubaus bestehen durch zunehmende gesetzliche Anforderungen und durch einen anwachsenden Stellenwert des Umwelt- und Immissionsrechtes (v. a. zur Energieeinsparung), so dass sich der Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren deutlich verteuert hat. Viele Kommunen haben hier aber mittlerweile aktiv umgesteuert, um Wohnungsbauvorhaben schneller auf den Weg bringen zu können.

Vor diesem Hintergrund bietet es sich an, dass sich die Wohnungsgenossenschaften und die Kommunen frühzeitig über die Grundstücksverfügbarkeit und der geplanten Umsetzung von Neubauprojekten verständigen. Nicht alle Kommunen verfügen über eine detaillierte Übersicht ihrer Nachverdichtungspotenziale, insbesondere in Hinblick

auf nicht kommunale Flächen. Zu empfehlen ist daher eine entsprechende Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen, z. B. indem gemeinsam Nachverdichtungspotenziale in den Quartieren der Wohnungsgenossenschaften geprüft werden, so u. a. in den aufgelockerten Nachkriegsgebieten, die sich durch teils großzügige Grünflächen zwischen den Wohngebäuden auszeichnen.

➤ **Einsetzen von Neubau- und Förderlotsen als Schnittstelle zwischen Kommunen, Wohnungsgenossenschaften und weiteren Wohnungsmarktakteuren**

Wohnungsgenossenschaften (und weitere Wohnungsmarktakteure) benötigen, dies haben die geführten Gespräche in den Fallstudien aufgezeigt, nicht nur in der Baugenehmigungsphase Unterstützung seitens der Kommunen, sondern auch bei Bürgerprotesten, die während der Umsetzungsphase von Neubauprojekten auftreten können. Bei entsprechender Unterstützung durch die Kommune sollten Bürger frühzeitig informiert und Konflikte vermieden werden. Hierzu beitragen können die Entwicklung detaillierter Konzepte für den Grundstückserwerb und eine offene Informationspolitik. Der Kommune kann in diesem Zusammenhang eine wichtige Moderatorenrolle zukommen. Empfehlenswert ist die Einrichtung eines Wohnungsbaukoordinators bzw. eines Neubaulotsen wie im Fallbeispiel Hamburg. Dieser stellt die Schnittstelle zur Diskussion von Konflikten dar und dient der behördenübergreifenden Koordination und Prozessbeschleunigung. Der Hamburger Wohnungsbaukoordinator und sein Arbeitsstab sind auch für die Betreuung von Konfliktfällen zuständig. In der Stadt Köln ist gemäß den Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzepts die Einrichtung einer Wohnungsbauleitstelle mit zentralem Ansprechpartner angedacht. Empfehlenswert ist die Einrichtung eines Neubaulotsen, der darüber hinaus Wohnungsgenossenschaften, die seit längerem keinen Neubau mehr umgesetzt haben oder ihren ersten Neubau planen, in der Phase des Grundstückserwerbs sowie bei der Planung und der Umsetzung unterstützt. Im Rahmen dessen ist es unverzichtbar, das nötige „Know-How“ in den Bereichen Neubau und Fördermöglichkeiten professionell aufzubauen und die personellen Ressourcen zu schaffen. Gerade in diesem Bereich bietet die Zusammenarbeit mit den Kommunen bzw. mit dem Neubaulotsen auf kommunaler Seite eine große Chance für Wohnungsgenossenschaften.

➤ **Austausch zu Handlungsbedarfen am Wohnungsmarkt und der Umsetzung möglicher Kooperationsprojekte auf Augenhöhe anstreben**

Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen beruhen in vielen Fällen auf einem Austausch, der teils bereits langjährig auf unterschiedlichen Plattformen (informell durch stetigen Austausch oder formalisiert im Rahmen Runder Tische) betrieben wird. Basis für die Kooperation zwischen den Akteuren kann die gemeinsame Erarbeitung von gesamtstädtischen kommunalen Handlungskonzepten sein. Bei einer frühzeitigen Einbindung der relevanten Wohnungsmarktakteure in die wohnungspolitische Strategiefindung einer Kommune können gemeinsame Ziele formuliert werden und damit die Akzeptanz geplanter Vorhaben und Maßnahmen erhöht werden. Der Austausch mit den Wohnungsgenossenschaften kann gezielt dazu beitragen, die Sichtweisen dieses Wohnungsmarktakteurs zu erkennen und einzubringen sowie mögliche Kooperationspartner zu identifizieren. Abgeleitet aus den Ergebnissen der Fallbeispielauswertung ist der Austausch zwischen den Akteuren auf Fach- und Leitungsebene empfehlenswert.

Nach Einschätzung der Stadt Lübeck sowie des Lübecker Bauvereins erfolgt der Austausch am effektivsten, wenn erfahrene und untereinander persönlich bekannte Vertreter der jeweiligen Kommunen zusammenarbeiten. Die frühzeitige Einbindung der höchsten Entscheidungsträger ist erfolgsfördernd, wobei zwischen den jeweiligen Hierarchieebenen ein intensiver Informationsaustausch gepflegt werden sollte. Verlässliche und qualifizierte Partner auf beiden Seiten sind ein weiterer Erfolgsfaktor der Kooperation, um geplante gemeinsame Maßnahmen (wie z. B. die Umsetzung der Maßnahmen eines verbindlichen Kooperationsvertrages) erfolgreich umsetzen zu können. Dies betrifft u. a. die Abwicklung bürokratischer Vorgänge, z. B. bei dem Einsatz öffentlicher Fördermittel oder der Überlassung geförderten Wohnraums an die Wohnberechtigten.

Der stetige Austausch zwischen der Kommune und den Wohnungsgenossenschaften kann dazu beitragen, das gegenseitige Wissen zur aktuellen Bedarfslage am Wohnungsmarkt zu verbessern. So wurde z. B. im Rahmen der Lübecker Wohnberatung, an der sich neben der Kommune inzwischen mehrere Wohnungsgenossenschaften beteiligen, der Austausch zu Problemen der jeweiligen Haushalte intensiviert und verbessert.

Lokale Bündnisse für das Wohnen gewinnen als Plattform und Diskussionsrahmen an Bedeutung und können hier in Verbindung mit geeigneten strategischen Grundlagen wie den Handlungskonzepten Wohnen eine gute Plattform und einen geeigneten Rahmen bilden. Dabei sollten die Wohnungsgenossenschaften unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Möglichkeiten, Anforderungen und Potenziale noch stärker als strategische Partner gewonnen werden und sich dementsprechend aktiv einbringen. Dies erfordert häufig auch einen sensiblen und kooperativ angelegten Umgang mit Vorgaben für den Anteil von gefördertem Wohnraum oder Erwartungen an die Belegungspolitik.

➤ **Möglichkeiten und Grenzen von Wohnungsgenossenschaften bei der Einbindung erkennen und berücksichtigen**

Die Möglichkeiten von Wohnungsgenossenschaften, sich an Neubauaktivitäten zu beteiligen, sind nicht nur vom strategischen Handeln sowie der Verfügbarkeit von Grundstücken abhängig, sondern in besonderem Maße von der Größe der jeweiligen Wohnungsgenossenschaft. Insbesondere kleine Wohnungsgenossenschaften stehen vor großen Herausforderungen, wenn sie Neubauvorhaben realisieren möchten. Durch den gezielten Aufbau von Ressourcen und Kompetenzen werden auch kleine Wohnungsgenossenschaften in die Lage versetzt, sich am Wohnungsneubau zu beteiligen. Zu empfehlen sind auch projektbezogene Kooperationen von Wohnungsgenossenschaften untereinander, für die es verschiedene gelungene Praxisbeispiele gibt. Sie kann die Entwicklung von größeren Neubauvorhaben ermöglichen, die kleinere oder mittelgroße Wohnungsgenossenschaften allein nicht leisten können.

Aus Sicht der Wohnungsgenossenschaften können ihre Ressourcen vor allem dann nutzbar gemacht werden, wenn die Bereitschaft seitens der Kommunen besteht, sie in Prozesse der Stadt- und Quartiersentwicklung einzubeziehen. Auf beiden Seiten bedarf es jedoch einer Beachtung der Möglichkeiten und Grenzen der jeweiligen Partner. Können Wohnungsgenossenschaften und/oder Wohngruppen bzw. -projekte aufgrund fehlender personeller oder finanzieller Ressourcen diese Kompetenzen nicht aufbauen und in eine professionelle und langfristige Strategie überführen, bietet sich z. B. eine projektbezogene Kooperation an. Wohnungsgenossenschaften, die als Dachgenossenschaft tätig sind, können beispielsweise bei der Umsetzung von Neubauvorhaben für Wohnprojekte und -gruppen beraten und unterstützen. Grenzen bestehen nicht nur auf Seiten der Wohnungsgenossenschaften, sondern

auch bei den Kommunen, insbesondere wenn es sich um kleine Kommunen handelt, denen das Personal für eine entsprechende Kooperation fehlt.

➤ **Gemeinsame Erarbeitung von „Handlungskonzepten Wohnen“ zur Formulierung der Ziele der künftigen Wohnungspolitik**

Kommunale Handlungskonzepte Wohnen sind ein geeignetes Instrument, um Trends, Marktumfeld und Handlungsspielräume abzubilden. Sie geben Akteuren am Wohnungsmarkt Orientierung und stellen die Basis für einen kooperativen Prozess zwischen Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft dar. Mit einem Handlungskonzept Wohnen können die Schwerpunkte zukünftiger kommunaler oder regionaler Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gemeinsam mit allen Beteiligten hergeleitet und festgelegt werden. Gleichzeitig kommt einem Handlungskonzept Wohnen eine wichtige Funktion als Kommunikations- und Koordinationsinstrument zu. Aus diesem Grund ist die Einbindung der relevanten Wohnungsmarktteure, darunter Wohnungsgenossenschaften, bei der Erarbeitung dieser wohnungspolitischen Konzepte anzuraten. Bei einer frühzeitigen Einbindung der relevanten Wohnungsmarktteure in die wohnungspolitische Strategiefindung einer Kommune können gemeinsame Ziele formuliert werden und damit die Akzeptanz geplanter Vorhaben und Maßnahmen erhöht werden. Der Austausch mit den Wohnungsgenossenschaften kann gezielt dazu beitragen, die Bedürfnisse der Unternehmen zu definieren sowie mögliche Kooperationspartner zu identifizieren. Für die Festlegung gemeinsamer Ziele ist darüber hinaus der Dialog zwischen Kommune und Land wichtig, z. B. im Rahmen der Diskussion um Bedarfe im öffentlich geförderten Wohnungssegment.

Den Kommunen ist bewusst, dass sie für die Bewältigung der zukünftigen Aufgaben Bündnisse mit den handlungsfähigen Akteuren des Wohnungsmarktes benötigen. Hiermit kann ein Prozess angestoßen werden, der auf einen längeren Zeitraum ausgelegt ist und den Austausch auf Augenhöhe anstrebt. Die Erstellung eines Handlungskonzepts Wohnen dient hierbei als Klammer zwischen den Akteuren. Während die Verwaltung der jeweiligen Kommune in der Regel die Federführung im Prozess übernimmt, kommt es darauf an, die weiteren Marktteure über die Mitfinanzierung hinaus in den Prozess miteinzubeziehen. Die gemeinsame Erarbeitung dient der Diskussion von Schwerpunktthemen und der Ergebnisse und trägt zu einer möglichst großen Validität und Akzeptanz des Konzepts bei. In diesem Zusammenhang ist auch die politische Beschlussfähigkeit

von Bedeutung, da hiermit den geschlossenen Kooperationen die notwendige Verlässlichkeit gegeben wird.

Handlungskonzepte Wohnen werden mit unterschiedlichen Partnern und auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen umgesetzt und werden thematisch häufig auch mit Fragen der Stadtentwicklung (z. B. Innen- vor Außenentwicklung, Infrastrukturplanung) verknüpft. Sie zeigen zusammenfassend, wie sich die verschiedenen Marktakteure angesichts der mittel- bis langfristigen Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt aufstellen sollten und stellen die Basis für die Bildung strategischer Koalitionen dar. Die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes profitiert ebenso von der Zusammenarbeit zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft/-genossenschaften. Dialogorientierte Aufstellungsprozesse für wohnungspolitische Konzepte können insgesamt dazu beitragen, eine vertrauensvolle Kommunikationskultur auszuformen. Ausdruck finden diese strategischen Koalitionen, u. a. mit Wohnungsgenossenschaften, in der Implementierung von lokalen Bündnissen für Wohnen.

➤ **Förderung und Umsetzung einer Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und weiteren Wohnungsmarktakteuren bei der Flächenentwicklung**

In vielen Kommunen stehen in innerstädtischen Bereichen nur noch wenige Grundstücksreserven zur Verfügung. Gerade in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt besteht ein großer Wettbewerb um Grundstücke. Wohnungsgenossenschaften befinden sich oft in Konkurrenz zu anderen Investoren. Sowohl die Analyse der Fallbeispiele als auch die Praxis in weiteren Kommunen, in denen Kooperationen von Wohnungsmarktakteuren im Rahmen von lokalen Bündnissen vereinbart werden, haben aufgezeigt, dass Wohnungsgenossenschaften bei der Entwicklung von Grundstücken nicht nur mit Kommunen, sondern auch mit weiteren Wohnungsmarktakteuren zusammenarbeiten. Diese Kooperationen beziehen sich beispielsweise auf die gemeinsame Entwicklung größerer Flächen im Rahmen von Konzeptvergaben, wenn ein gewisser Anteil der geforderten Wohnungen im geförderten Segment umgesetzt werden soll. Wohnungsgenossenschaften werden hier häufig als Partner für die Entwicklung von (öffentlich) geförderten Wohnungen gewonnen. Wohnungsgenossenschaften werden aber auch in liegenschaftspolitische Instrumente der Kommunen einbezogen, so u. a. über eigene kommunale Verbilligungsrichtlinien, die Reservierung von Flächenanteilen oder über

genossenschaftliches Wohnen als Komponente in Konzeptausschreibungen. Innerhalb der Fallbeispiele sind hier die Städte München und Hamburg zu nennen. Auch im Heidelberger „Bündnis für Konversionsflächen“ haben sich mehrere Wohnbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften zusammengeschlossen, um die ehemaligen amerikanischen Liegenschaften gemeinschaftlich zu entwickeln. Die gemeinsame Projektentwicklung bietet also große Chancen für beide Seiten und es können „Win-Win-Situationen“ geschaffen werden. Die Aufgabe der Kommune ist es, durch Beratungen auf diese Möglichkeiten hinzuweisen und gemeinsame Projektentwicklungen explizit zu fördern. Dabei sollten die Wohnungsgenossenschaften stärker als Partner der Projektentwicklung einbezogen werden.

➤ **Aktivierung der Wohnungsgenossenschaften zu mehr Neubau**

Neben der Unterstützung durch die Kommunen und einem positiven Neubauklima, sind auch die Wohnungsgenossenschaften selbst in der Pflicht, sich mit dem Thema Neubau zu beschäftigen und Möglichkeiten zum Neubau zu nutzen. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Wohnungsgenossenschaften professionell mit dem Thema auseinandersetzen und langfristige Neubaustrategien verfolgen. Die Bedeutung und Möglichkeiten des Neubaus müssen dementsprechend von der jeweiligen Genossenschaft abgewogen werden und mit den Unternehmenszielen in Einklang gebracht werden.

Können Wohnungsgenossenschaften aufgrund fehlender personeller oder finanzieller Ressourcen diese Kompetenzen nicht aufbauen und in eine professionelle und langfristige Strategie überführen, bietet der Anschluss an eine Dachgenossenschaft eine weitere Möglichkeit, die fehlenden Kompetenzen auszugleichen und Neubauvorhaben erfolgreich umzusetzen. Dachgenossenschaften verfügen nicht nur über das notwendige „Know-How“, sondern ebenfalls über Erfahrungen im Neubau. Von diesem Wissen profitieren die kleineren Wohnungsgenossenschaften, in dem diese von den Dachgenossenschaften beraten und während der Umsetzung des Projekts begleitet werden. Das Fallbeispiel in Stuttgart verdeutlicht sehr anschaulich, welche positiven Auswirkungen die Zusammenarbeit mit einer Dachgenossenschaft mit sich bringt und dass auf diese Weise Projekte erfolgreich realisiert werden können.

Gelungene Beispiele einer erfolgreichen Beteiligung an der Entwicklung neuer Quartiere durch Kooperation von mehreren Wohnungsgenossenschaften miteinander sowie mit anderen Investoren zeigen, dass hier durchaus Potenziale bestehen, auch umfangreichere Vorhaben umzusetzen und sich am Grundstückmarkt als Wettbewerber durchzusetzen. An solche guten Beispiele gilt es anzuknüpfen, denn sie zeigen, dass sich auch mittelgroße Wohnungsgenossenschaften in der Projektentwicklung durchaus etwas „zutrauen“ und sich in den Kommunen mit einer hohen Dynamik am Wohnungsmarkt aktiv beteiligen.

➤ Entwicklung von nachhaltigen Zukunftsstrategien durch Wohnungsgenossenschaften

Die Entwicklung von nachhaltigen Zukunftsstrategien stellt eine Kernaufgabe für die Wohnungsgenossenschaften dar. In wachsenden Märkten kann der Wohnungsneubau zum systematischen Ausbau und der Diversifizierung des Angebotes beitragen. Auf diese Weise kann nicht nur bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, sondern auch neue Genossenschaftsmitglieder gewonnen werden. Die zielgruppenspezifische Ansprache neuer Genossenschaftsmitglieder ist dabei ebenfalls eine wichtige Zukunftsstrategie und kann mit den Neubauvorhaben verbunden werden. Durch gehobene und experimentelle Neubauprojekte können neue und jüngere Zielgruppen erschlossen werden.

Ein weiteres Handlungsfeld kann darin bestehen, den Bestand nicht nur durch Neubauvorhaben, sondern auch durch den gezielten Ankauf von älteren Beständen zu erweitern, zu differenzieren und damit auch ggf. neue Quartiere und Lagen zu erschließen. Diese generelle Strategie muss selbstverständlich zu den Gegebenheiten der Genossenschaft und der örtlichen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Situation passen und auch von den Gremien der Genossenschaft getragen werden. Sie kommt noch vergleichsweise selten zur Anwendung. Insbesondere in den Stadtumbaustädten der neuen Länder, aber auch bei anderen Genossenschaften in wachsenden Märkten finden sich gute Beispiele dafür, wie man als Genossenschaft mit dem Ankauf von älteren Bestandsgebäuden und ergänzendem Neubau in den Innenstädten neue Bewohnerkreise erschließen und wichtige Projekte umsetzen kann. So haben die Genossenschaften in Halberstadt und Halle (Saale) ihren Bestand durch entsprechende Ankäufe in die wieder gefragten Innenstadtlagen ausgedehnt und neue Zielgruppen erschlossen. Auch die GWG Köln-Sülz als Fallbeispiel in der Studie führt seit langem eine erfolgreiche

Bestandspolitik durch gezielte Ankäufe durch. Die Kommunen sollten derartige auf die Innenstadt ausgerichtete Vorhaben mit ergänzenden Maßnahmen im öffentlichen Raum und in der Infrastruktur sowie bei der Umsetzung unterstützen, da auf diese Weise die stabilisierenden und impulsgebenden Potenziale der Genossenschaften auch für die Innenstädte und damit über die meist homogenen, eher peripheren Wohnsiedlungsbeiriche hinaus zum Tragen kommen können.

Eine weitere Handlungsebene besteht in der Ansprache von jungen Personen für die Mitwirkung in der Genossenschaft. Sie sollte von den Wohnungsgenossenschaften stärker forciert werden. Hintergrund ist, dass viele der genossenschaftlichen Bestände in der Nachkriegszeit entstanden sind und mit einer starken Alterung der Genossenschaftsmitglieder einhergehen. Nicht nur das genossenschaftliche Wohnen für jüngere Zielgruppen sollte verstärkt werden, sondern die jungen Personen sollten auch von den Vorteilen der Selbstverwaltung und Mitgliedereinbindung überzeugt werden, mit dem Ziel, auch in den Gremien eine Verjüngung der Genossenschaftsorgane zu erreichen. Dies würde auch das breit gefächerte Zielgruppenspektrum der Genossenschaften besser widerspiegeln. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die jüngeren Mitglieder auch aktiv informiert werden und die Mitgliederdemokratie in der Praxis so gestaltet und gelebt wird, dass sie für die Mitarbeit auch interessant ist. Bei den Genossenschaften in den dynamischen Wohnungsmärkten wird sich der Generationenwandel auch in den Gremien zwangsläufig im Sinne einer Verjüngung vollziehen, da auch die Mitgliederstruktur durch Neuzugänge und nachwachsende Generationen im Zuge der Fluktuation verjüngt wird. Bei den Genossenschaften mit geringeren Anteilen jüngerer Mitglieder sollte man im Zuge der Stärkung der Mitgliederdemokratie aktiv auf diese Mitglieder zugehen und Ihnen die interessanten Perspektiven der Mitwirkung in den Gremien vermitteln.

Bei der Erarbeitung und Definition der Zukunftsstrategien sollte abschließend darauf geachtet werden, dass keine Interessenskonflikte zwischen den Mitgliedern und dem Vorstand der Genossenschaft entstehen. Vielmehr sollten die Genossenschaftsmitglieder von der Notwendigkeit, zum Beispiel der Neubauprojekte, überzeugt werden und diese anschließend gemeinsam tragen.

➤ Fortführung der Unterstützung von Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften

Die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften steht oftmals im Zusammenhang mit der Umsetzung von Ideen gemeinschaftlicher Wohnprojekte. In München und Hamburg leisten neu gegründete Wohnungsgenossenschaften einen Beitrag zum Wohnungsneubau. Die Unterstützung der Neugründungen kann ein Handlungsfeld sein, in das sich Kommunen aktiv einbringen können und wird auch als Forderung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen explizit genannt. Wie die Untersuchungen im Rahmen des Forschungsprojekts gezeigt haben, stehen neu gegründete und kleine Wohnungsgenossenschaften beim Neubau von Wohnungen anderen Herausforderungen gegenüber als Bestandsgenossenschaften. Bestandsgenossenschaften verfügen in der Regel über genügend Eigenkapital. Sie haben einen höheren Anteil an Genossenschaftsmitgliedern und können so höhere Investitionen tätigen. Hingegen müssen, wie im Beispiel der wagnis eG in München, Mitglieder kleiner und neu gegründeter Wohnungsgenossenschaften einen vergleichsweise hohen Genossenschaftsanteil aufbringen, der für die Umsetzung des Neubaus erforderlich ist. Diese hohen Eigenleistungsanteile sind durchaus im Sinne einer aktiven genossenschaftlichen Selbsthilfekultur. Vielfach sind die Mitglieder vor dem Hintergrund derzeit wenig attraktiver Kapitalanlage bereit, ihre Ersparnisse in die Genossenschaft einzubringen. Hier kann die bestehende Förderung von Genossenschaftsanteilen über das KfW-Wohneigentumsprogramm eine wirksame Unterstützung leisten. Es erscheint sinnvoll, über diese Fördermöglichkeit unter anderem über die kommunalen Einrichtungen wie die Wohnberatung usw. stärker zu informieren.

Darüber hinaus bestehen teilweise auf kommunaler Ebene weitere Möglichkeiten, das Zeichnen von Anteilen in den Genossenschaften zu erleichtern, wenn höhere Beträge erforderlich sind. Innerhalb des Programms „Wohnen in München V“ wurde auf die Problematik mithilfe eines Ansatzes zur Förderung von Genossenschaftsanteilen in Form zinsgünstiger kommunaler Darlehen reagiert. Die Unterstützung von Neugründungen seitens der Kommune, z. B. durch entsprechende Beratungsangebote und die Grundstücksbereitstellung, hängt davon ab, ob das genossenschaftliche Wohnen seitens der Kommune gezielt gefördert und unterstützt werden soll, z. B. um zur Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes und der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte beizutragen.

Für die Kreditvergabe an neu gegründete Wohnungsgenossenschaften kann des Weiteren die Übernahme einer Bürgschaft von Bedeutung sein, die u. a. durch die Kommunen oder durch die Länder im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erfolgen kann. Beispielhaft kann hier auf das Fallbeispiel Stuttgart verwiesen werden, bei dem der Dachgenossenschaft, welche die Umsetzung mehrerer Wohnprojekte unterstützt, ein kostengünstiges Grundstück zur Verfügung gestellt wurde und die Stadt eine Bürgschaft übernommen hat. Im Gegenzug hat die Wohnungsgenossenschaft pro...gemeinsam bauen und leben eG für einen Zeitraum von 20 Jahren zugesichert, kostengünstigen Wohnraum anzubieten. Die Übernahme von Bürgschaften ist dementsprechend eine gute Möglichkeit zur Förderung der Gründungen von Wohnungsgenossenschaften und sollte in Zukunft als Unterstützungsmöglichkeit stärker Anwendung finden. Bei Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften erfolgt des Weiteren eine Abnahme durch die genossenschaftlichen Prüfverbände. Kommunen können hier, z. B. über die Bereitstellung eines Beratungsangebotes innerhalb der Stadtverwaltung unterstützend tätig werden.

Ein weiterer Weg der Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften findet sich im Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holsteins zur Genossenschaftsförderung aus dem Jahr 2013 (Forderungskauf und private Wohnungsgenossenschaften). Hierin wird als Förderinstrument der Sicherungsfonds für neue Wohnungsgenossenschaften benannt, der bei unverschuldet aufgetretenen Notlagen der Wohnungsgenossenschaft eintritt.

Das Land Nordrhein-Westfalen stellt neben der allgemeinen Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung auch eine Gründungsförderung für Wohnungsgenossenschaften über den experimentellen Wohnungsbau zur Verfügung. Der Förderansatz umfasst neben der Finanzierung eines Gründungsgutachtens die Bereitstellung von zinsgünstigen Darlehen als Ankaufofförderung.

➤ Attraktivere Gestaltung und Nutzung der sozialen Wohnraumförderung der Länder

Doch nicht nur eine entsprechende Förderung von genossenschaftlichen Neugründungen und Neubauvorhaben sind wichtige Bereiche zur Unterstützung der Wohnungsgenossenschaften, sondern es bestehen aktuell auch Hemmnisse bei der Inanspruchnahme der Wohnraumförderung.

Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums hat die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel im Rahmen der Wohnraumförderung der Länder eine wichtige Bedeutung. Aufgrund des aktuell generell niedrigen Zinsniveaus und den mit der öffentlichen Förderung verbundenen Belegungs- und Mietpreisbindungen ist die Inanspruchnahme der Fördermittel für viele Marktakteure, darunter Wohnungsgenossenschaften, nicht attraktiv. Einige der untersuchten Fallbeispiele zeigen, dass häufig eine Mischung von frei finanzierten und geförderten Wohnungen bei Neubauvorhaben umgesetzt wird. Viele der Länder haben aktuell auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert und ihre Wohnraumförderung entsprechend erweitert oder angepasst, u. a. über Tilgungszuschüsse. In Schleswig-Holstein wurden die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften z. B. aktiv in den Prozess der Anpassung der Wohnraumförderbestimmungen eingebunden, um die Attraktivität der Förderung zu verbessern. Hierbei handelt es sich um einen Austausch, der über die Kooperation zwischen Kommune und Wohnungsgenossenschaft hinausgeht und aktiv die Ebene des Landes miteinbezieht. Die Einbindung von Wohnungsgenossenschaften und weiteren wichtigen Wohnungsmarktakteuren in Prozesse der Anpassung von Landesgesetzen und Verordnungen ist somit eine wichtige und empfehlenswerte Maßnahme, um Förderbedingungen attraktiver zu gestalten und eine bessere Inanspruchnahme zu gewährleisten. Der Austausch hierzu kann bspw. über regionale oder landesweite Bündnisse für Wohnen angeregt werden. Neben Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Hamburg hat z. B. auch Rheinland-Pfalz Ende des Jahres 2015 ein landesweites Bündnis für Wohnen ins Leben gerufen, um den Austausch zwischen den Akteuren zu intensivieren. Es handelt sich um eine Plattform, die die Diskussion wohnungspolitisch aktueller Themen fördern kann. So wurden z. B. im Rahmen des nordrhein-westfälischen Bündnisses für Wohnen seit 2013 mehrere Fachveranstaltungen zu unterschiedlichen relevanten und aktuellen Themen durchgeführt, bei denen nicht nur die Ebene der Landesverbände eingebunden wurde, sondern insbesondere die Mitgliedsunternehmen. Da der sozialen Wohnraumförderung für den Erhalt und Ausbau von bezahlbarem Wohnraum eine hohe Bedeutung zukommt, sollten diese Wege und Maßnahmen fortgeführt werden.

Ein weiterer Anknüpfungspunkt für mögliche Kooperationen zwischen der Kommune und Wohnungsgenossenschaften ist die Thematik der Belegungsrechte im Zuge der sozialen Wohnraumförderung, indem die Kommune nicht losgelöst von der Genossenschaft die Verfügung über die Belegungsrechte erhält. Diese sollten vielmehr in enger Absprache mit den Wohnungsgenossenschaften vorgenommen werden. Auf diese Weise bleiben die Wohnungsgenossenschaften autark in der Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände und es ist sichergestellt, dass die Vorstellungen der Kommune nicht mit den Vorstellungen der Wohnungsgenossenschaften in Konflikt stehen. Die hier ansonsten auftretende fehlende Planungssicherheit auf Seiten der Wohnungsgenossenschaften wird als ein großes Hemmnis empfunden. Sollen die Wohnungsgenossenschaften in einer Kommune nicht nur einen bedeutenden Beitrag zum bezahlbaren Wohnen durch Neubauprojekte leisten, müssen nicht nur die Rahmenbedingungen der Förderung geeignet, sondern auch die Handhabbarkeit der Förderungen gewährleistet sein.

➤ **Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen zur flexiblen Belegung von geförderten Wohnungen unterstützen**

Innerhalb des Bündnisses wurden die Potenziale des Instruments der mittelbaren Belegung betont. Die Möglichkeit der flexibleren Gestaltung der Belegungsbindungen gestaltet die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für den Wohnungsneubau attraktiver. Das Instrument der mittelbaren Belegung bietet darüber hinaus die Chance, Mietpreisvorteile, die durch die „Fehlbelegung“ entstehen, in Maßnahmen der Quartiersentwicklung einfließen zu lassen. Ein erfolgreiches Beispiel hierfür stellt der Kooperationsvertrag in Schleswig-Holstein dar. Nach Einschätzung der Arbeitsgruppenmitglieder des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen sollte daher das Instrument der mittelbaren Belegung verstärkt Anwendung finden und der Ankauf von Belegungsrechten intensiviert werden. Verbindliche Vereinbarungen sollten im Rahmen von Kooperationsverträgen getroffen werden. Für die Umsetzung von Neubauvorhaben ist zudem die Schaffung eines positiven Neubauklimas in den Kommunen von Bedeutung. Dies erfordert eine Kommunikationsstrategie, die sowohl Elemente der Information als auch der Beteiligung und Partizipation enthält.

➤ Nutzen kommunaler wohnungspolitischer Instrumente zur Förderung von wohnungs-genossenschaftlichem Neubau

Auf angespannten Wohnungsmärkten können wohnungspolitische Instrumente dabei helfen, genossenschaftlichen Neubau zu fördern. Dabei stehen den Kommunen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung, um geeignete Ansätze zu entwickeln. In der Praxis werden dabei vorwiegend Konzeptvergaben, Quotierungen und Flächenkontingente eingesetzt. Diese Instrumente in Zukunft verstärkt einzusetzen, ist eine wichtige Empfehlung des Forschungsprojekts sowie auch des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Beachtet werden muss jedoch, dass die Auswahl und Ausgestaltung der Instrumente an die jeweilige Situation in der Stadt angepasst und einzelfallbezogen entschieden werden muss.

Eine durchaus kontroverse Diskussion hinsichtlich der Reservierung von festen Flächenkontingenten für Wohnungsgenossenschaften wurde nicht nur im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen geführt, sondern auch innerhalb des Forschungsprojekts. Während auf der einen Seite die Privilegierung einzelner Wohnungsmarktakeure kritisiert wird, bietet sich durch eine Reservierung der Flächen eine stärkere Mitwirkungsmöglichkeit durch Wohnungsgenossenschaften. In Städten, die eine Reservierung von Flächen ausschließen, kommen teils aber Konzeptvergaben zum Zuge, um Wohnungsgenossenschaften realistische Chancen für den Erwerb eines Grundstückes bieten zu können. Hohe bauliche, technische und teils soziale Anforderungen in den Konzeptausschreibungen wurden von den befragten Experten jedoch als Herausforderungen für Wohnungsgenossenschaften in der Beteiligung an Konzeptvergaben benannt. In den Verfahren der Konzeptvergaben können auch gemeinwohlorientierte Vorhaben, wie sie vorzugsweise durch Wohnungsgenossenschaften umgesetzt werden, berücksichtigt werden. Für ebendiese Investoren ergibt sich aus den Konzeptvorgaben die Problematik, dass sich vom Beginn der Verhandlungen bis zum Abschluss des Kaufvertrages der Verkehrswert des Grundstückes erhöhen kann. In Hamburg wird daher das Verfahren der sogenannten „Anhandgabe“ praktiziert, bei der der ermittelte Grundstückspreis für

den Zeitraum der Fertigstellung der Planung unverändert bleibt. Das Instrument der Konzeptvergabe kann jedoch einen wichtigen Beitrag für die Kommune leisten, die wohnungspolitischen Ziele (z. B. für die Errichtung von geförderten Neubauwohnungen oder die ganzheitliche Quartiersentwicklung) zu erreichen.

Festzuhalten ist, dass die gesonderte Behandlung von Wohnungsgenossenschaften, wie sie beispielsweise über die Grundstücksvergabe in München betrieben wird, eine kommunalpolitische Entscheidung ist, die von der jeweiligen Marktlage am Wohnungsmarkt abhängt. Darüber hinaus sollten auch andere bauwillige Investoren, die ähnliche Zielrichtungen wie Wohnungsgenossenschaften aufweisen, von Prozessen nicht ausgeschlossen werden. Kommunale wohnungspolitische Instrumente können jedoch wichtige Impulse zur Förderung von Wohnungsgenossenschaften bieten und sollten von den Kommunen stärker berücksichtigt bzw. genutzt werden.

➤ Gute Beispielprojekte im Rahmen von Wettbewerben und Öffentlichkeitsarbeit aufzeigen

In den vergangenen Jahren wurden bereits unterschiedliche Maßnahmen ergriffen, um die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens als Modell zwischen Miete und Wohneigentum zu betonen. Beispielhaft sei an dieser Stelle das von den Vereinten Nationen ausgerufene „Internationale Jahr der Genossenschaften“ 2012 oder die Gründung der „Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“ zu nennen. Auch die Durchführung von spezifischen Wettbewerben, wie z. B. dem Genossenschaftspreis Wohnen des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die sich an Wohnungsgenossenschaften richten, können dazu beitragen, positive Beispiele genossenschaftlicher Aktivitäten und Neubauvorhaben in der Öffentlichkeit besser bekannt zu machen. So können diese guten Beispiele dazu dienen, weitere Investitionen durch Wohnungsgenossenschaften anzuregen und Nachahmer-Effekte auszulösen. Auf diese Weise können sowohl die Kommunen als auch die Wohnungsgenossenschaften voneinander lernen und Potenziale, beispielsweise im Neubaubereich, besser nutzen.

¹¹⁰ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen. –Berlin 2015b, S.

¹¹¹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. –Berlin 2015b, a.a.O., S. 4ff.

Literaturverzeichnis

- Adlershof Projekt GmbH (2015): Berlin Adlershof: Daten und Fakten. <http://www.adlershof.de/daten-fakten/adlershof-in-zahlen/> (31.03.2016)
- Altonaer Spar- und Bauverein eG (Hrsg.) (2016): Unterschiedliche Wohntypen unter einem Dach. Fertiggestellter Neubau „Kleine Bergstraße“. <http://www.altoba.de/index.php?id=112> (31.03.2016)
- Altonaer Spar- und Bauverein eG (Hrsg.): Jahresbericht 2014. –Hamburg 2015.
Online unter: http://www.altoba.de/fileadmin/gb/2014/altoba_Jahresbericht_2014.pdf (31.03.2016)
- Altonaer Spar- und Bauverein eG (2012): Presseinformation Richtfest Kleine Bergstraße.
[http://www.altoba.de/index.php?id=246&tx_ttnews\[tt_news\]=32&cHash=76945f9d7c91627fed7c62695d02386c](http://www.altoba.de/index.php?id=246&tx_ttnews[tt_news]=32&cHash=76945f9d7c91627fed7c62695d02386c) (31.03.2016)
- Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.): Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern. Erfahrungsbericht aus dem Förderbericht 2014. – München 2015, S.: 2–3
- Behrens, Tobias (STATTAU HAMBURG GmbH): Vortrag Wohnprojekte und Baugemeinschaften in Hamburg. Akteure, Projekttypen und Strukturen. Forum für neue Wohnformen in Münster 15.03.2014. – Münster 2014
- Beitzer, Hannah (2015): Der Traum vom gemeinsamen Haus. Süddeutsche Zeitung 17.08.2015.. Online unter:
<http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungsbau-der-traum-vom-gemeinsamen-haus-1.2610284> (06.04.2016)
- Berger, Olaf: Wohnungsgenossenschaften bieten so etwas wie Wohnen Plus. Die Wohnungswirtschaft 66 (2013) H. 1, S. 55
- Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel. – Berlin 2014
- Borgmann, Anne (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung): Vortrag Kommunale Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften. Programm „Wohnen in München V“. Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Arbeitsgruppe „Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize, 4. Sitzung, 16.06.2015 in Berlin. – Berlin 2015
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Expertise Spareinrichtung. Schriftenreihe: „BBR Online Publikation“, Bonn 2005. Bearbeitet von: Crome, Barbara; Weber, Dr. Heinz-Otto
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2016): Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten; Vorstellung des Forschungsprojektes.
<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2015/innenentwicklung/inhalt-node.html> (14.07.2016)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. – Bonn 2014
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Kernempfehlungen und Maßnahmen. – Berlin 2015a
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen. – Berlin 2015b
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens. Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften im Forschungsprogramm. Bearbeiter: Difu; Stefan Beetz – Berlin 2010. = BMVBS-Online-Publikation, H. 25
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Praxisleitfaden in der Wohnungswirtschaft im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Modelle genossenschaftlichen Wohnens – Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“. – Berlin 2004
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.); Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR): Genossenschaften. Innovation mit Tradition. Broschüre zur Veranstaltung am 6. Dezember 2012. – Berlin 2012
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Erschließen von Genossenschaftspotenzialen im Forschungsfeld Modelle Genossenschaftlichen Wohnens. Schriftenreihe: „Forschungen“ Heft 126, Berlin 2007. Bearbeitet von: Maron, Helene; Potter, Philip; Simbriger Angelika; Klaus Novy Institut, Köln
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften Potenziale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Kurzfassung. – Berlin 2004
- CBRE GmbH; Berlin Hyp AG 2015: Wohnmarktreport Berlin 2015 mit Wohnkostenatlas. – Berlin 2015
- CDU Deutschlands, CSU-Landesleitung; SPD: Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 18. Legislaturperiode. –Berlin 2013
- Crome, Barbara: Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. – Bonn 2007. = Informationen zur Raumentwicklung H. 4, S. 211-221
- Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2014): Difu Berichte 4/2014 – Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. <http://www.difu.de/publikationen/difu-berichte-42014/neues-wohnen-gemeinschaftliche-wohnformen-bei.html> (31.03.2016)
- DGB Region München (2010): Grundrisse für bezahlbaren Wohnraum. Situationsanalyse – Entwicklungsszenarien - Lösungsansätze für München und die Region. Durchgeführt von: InWIS Forschung & Beratung GmbH – München 2010
- DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V. (2016): „Historie Genossenschaft“. <https://www.dgrv.de/de/genossenschaftswesen/historiegenossenschaft.html> (14.07.2016)
- Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist: §51,2

- Expertengespräche mit Vertretern der Stadt Dortmund, der Spar- und Bauverein Dortmund eG und dem Diakonischen Werk Dortmund und Lünen gGmbH. – Dortmund 2015
- Expertengespräche mit Vertretern der GWG Köln-Sülz eG und der Stadt Köln. – Köln 2015
- Expertengespräche mit Vertretern der Stadt Halle (Saale), dem isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige Gesellschaft mbH und der Halleschen Wohnungsgenossenschaft (HWG) Freiheit eG. – Halle (Saale) 2015
- Expertengespräche mit Vertretern der Stadt Hamburg und des Altonaer Spar- und Bauvereins eG. – Hamburg 2015
- Expertengespräch mit Frau Kegel, Monika. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – Berlin 2015
- Expertengespräch mit Frau Kort-Weiher, Gesine. Städtetag NRW. – Köln 2015
- Expertengespräche mit Vertretern der Stadt Lübeck und dem Lübecker Bauverein eG. – Lübeck 2015
- Expertengespräche mit Vertretern der Stadt München und der wagnis eG. – München 2015
- Expertengespräche mit Vertretern der Stadt Potsdam und der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG. – Potsdam 2015
- Expertengespräche mit Vertretern der Studentendorf Berlin Schlachtensee eG und der Adlershof Projekt GmbH. – Berlin 2015
- Expertengespräche mit Vertretern der Stadt Stuttgart und der pro.. gemeinsam bauen und leben Wohnngenossenschaft eG. – Stuttgart 2015
- Expertengespräch mit Vertretern der WÖGEBE, der Stadt Trier und des Quartiersmanagements Trier. – Trier 2015
- Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen zitiert in: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.); Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR): Genossenschaften. Innovation mit Tradition. Broschüre zur Veranstaltung am 6. Dezember 2012. – Berlin 2012, S. 3
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2016): Genossenschaften. <http://web.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/genossenschaften> (31.03.2016)
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften – Wohnen mit Zukunft. – Berlin 2006. Online unter: http://web.gdw.de/uploads/pdf/iyc/flyer/wohn-eg-flyer_blume.pdf (21.07.2016)
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends; Jahresbericht von 2010/2011; 2011/2012; 2012/2013; 2013/2014; 2014/2015
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015. – Berlin 2014
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Pressemitteilung. Ostdeutschland ist Vorreiter bei der energetischen Gebäudesanierung. – Berlin 2015. Online unter: http://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/PM_15-15_Gebaeudesanierung_Ostdeutschland.pdf (14.07.2016)
- Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz - GenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006, zuletzt geändert am 15.7.2013; § 1
- GIMA München eG (2016): Wir über uns. <http://www.gima-muenchen.de/index.php> (21.07.2016)
- GWG Köln-Sülz eG (Hrsg.): Geschäftsbericht 2014. -Köln 2015. Online unter: http://diesuelzer.koeln/wp/wp-content/uploads/2015/03/GWG_Geschaeftsbericht_2014.pdf (31.03.2016)
- GWG Köln-Sülz eG (Hrsg.): Vom Kinderheimgelände zum neuen Anziehungspunkt. –Köln 2015. Online unter: http://diesuelzer.koeln/wp/wp-content/uploads/2015/05/GWG_Broschu%CC%88re_K41.pdf (31.03.2016)
- GWG Köln-Sülz eG (Hrsg.) (2016): Wohnen im grünen Bereich in den Vorgebirgsgärten. <http://www.vorgebirgsgaerten.de/index.php> (13.07.2016)
- Habermann-Nieße, Klaus; Klehn, Kirsten: Mehr Qualität im Quartier. Der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung. – Bonn 2007. = Informationen zur Raumentwicklung H. 4, S. 223ff.
- Hansen, Angela: Vortrag „Städtische Grundstücks politik in Hamburg“. Start-Workshop Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen am 11. Mai 2015. – Bochum 2015
- Hefen, Friederike: Migranten als Nutzerzielgruppe von Wohnungsgenossenschaften. Abschlussarbeit zur Erlangung des Grades Immobilien-Ökonom GdW an der FWI Führungsakademie im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – gemeinnützige Stiftung. – Bochum 2005
- Heinze, Rolf G.: Renaissance der Wohn- und Sozialgenossenschaften? In: ZIWP 2 (2014), H. 2, S. 17-24
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Rahmenvereinbarung zur schleswig-holsteinischen Offensive für bezahlbares Wohnen. – Kiel 2013. Online unter: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/Offensive/rahmenvereinbarung.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (31.03.2016)
- Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB SH): Arbeitshilfe Kooperationsvertrag. Hinweise für Kommunen und Wohnungsunternehmen. Immobilienkunden Individualgeschäft. – Kiel 2013. Online unter: http://www.ib-sh.de/fileadmin/user_upload/downloads/Immobilien/Soziale_Wohnraumfoerderung/Arbeitshilfe_Kooperationsvertrag.pdf (31.03.2016)
- Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) (Hrsg.): Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2015. –Mainz 2015
- isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige Gesellschaft mbH (2016): Netzwerk Stadtentwicklung Halle (Saale). <http://www.netzwerk-stadtentwicklung-halle.de/> (06.04.2016)
- Jekel, Gregor: Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen. Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Teil 2. Die Wohnungswirtschaft 64 (2011), S. 46-47

- Kegel, Monika; Kort-Weier, Gesine: Wohnungsgenossenschaften und Kommunen im Dialog: Kooperationen. Die Wohnungswirtschaft 67 (2014), H. 8, S. 60-63
- Kegel, Monika: Die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Fakten, Trends und Herausforderungen. RaumPlanung 179 (2015), H. 3, S. 47
- Klemisch, Herbert; Vogt, Walter: Genossenschaften und ihre Potenziale für eine sozial gerechte und nachhaltige Wirtschaftsweise. Studie im Auftrag der Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik der Friedrich-Ebert-Stiftung. – Bonn 2012
- Kowalski, Holger: Ein Hamburger Bauprojekt erfüllt vielfältige Wohnwünsche. DW Die Wohnungswirtschaft 65 (2012) H. 11, S. 10-12. Online unter: https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/innerstaedische-nachverdichtung/ein-hamburger-bauprojekt-erfuellt-vielfaeltige-wohnwuensche_260_141468.html (31.03.2016)
- Kuratorium Qualitätssiegel betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V. (Hrsg.): Starke Gemeinschaft – starke Versorgung. Betreutes Wohnen in Genossenschaften: Praxishilfen und Best-Practice-beispiele in Nordrhein-Westfalen. – Bochum 2012a
- Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V. & Wohnen in Genossenschaften e.V. (Hrsg.): Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften. Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen. – Bochum 2012b
- Lepper, Katja: Genossenschaften lernen. Grundlagen des deutschen Genossenschaftswesens. Vorlesung der EBZ Business School am 05.11.2014. – Bochum 2014
- Lieberknecht, Dr. Christian: Was bedeutete das WGG und was passierte danach? Die Entwicklungsphasen der Wohnungsgemeinnützigkeit. DW Die Wohnungswirtschaft 66 (2013). Online unter: https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/jubilaum-65-jahre-dw-die-wohnungswirtschaft/wgg-die-entwicklungsphasen-der-wohnungsgemeinnuetzigkeit_260_198480.html (14.07.2016)
- Lübecker Bauverein eG (Hrsg.): Geschäftsbericht 2013. – Lübeck 2014a. Online unter: http://www.luebecker-bauverein.de/fileadmin/Assets/Content/Images/06_Ueber_uns/Geschaeftsbericht/GB_2013.pdf (31.03.2016)
- Lübecker Bauverein eG (Hrsg.): 2014. Ein Jahr im Rückblick. WIR! Das MAGAZIN für Mieter und Genossenschaftsmitglieder 03 (2014b), S. 16–17
- Lübecker Bauverein eG (Hrsg.): Geschäftsbericht 2014. – Lübeck 2015a. Online unter: http://www.luebecker-bauverein.de/fileadmin/Assets/Content/Images/06_Ueber_uns/Geschaeftsbericht/LBV_GB%202014.pdf (31.03.2016)
- Lübecker Bauverein eG (Hrsg.): Neubauprojekt „Wohnen in Karlshof“. WIR! Das MAGAZIN für Mieter und Genossenschaftsmitglieder 03 (2015b), S. 13–16
- Ministerium für Bauen, Wohnen Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV-NRW): Wohnraumbestimmungen (WFB). Wohnraumförderungsgesetz NRW: § 26. – o.O. 2016. Online unter: http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/Foerderung/2-Reintext_WFB_2016.pdf (21.07.2016)
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (Hrsg.) (2016): Das 50. Qualitätssiegel geht nach Potsdam. <http://www.mil.brandenburg.de/sixcms/detail.php/bb1.c.305798.de> (07.04.2016)
- Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein: Soziale Wohnraumförderung 2011 bis 2014. Förderbericht Stand 15.01.2015. – Lübeck 2015 Online unter: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/Offensive/foerderbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (07.04.2016)
- mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen (Hrsg.) (2016): Für wen? <http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/fuer-wen-kopie.html> (14.07.2016)
- mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen (Hrsg.) (2016): Was bieten wir. <http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/angebote-der-mitbauzentrale.html> (14.07.2016)
- Netzwerk Stadtentwicklung Halle (Saale): Nachhaltige Stadtentwicklung und Stadtumbau in Halle (Saale) im Dreiklang von Ökonomie, sozialer Gerechtigkeit und Ökologie. – Halle (Saale) 2013. Online unter: http://www.vdwvwdwg.de/uploads/media/Positionspapier_Netzwerk_2013_1503.pdf (21.07.2016)
- Oelschläger, Volker (2015): Grundsteuer B kommt in Potsdam ab 2017. Märkische Allgemeine 28.01.2015. Online unter: <http://www.maz-online.de/Lokales/Potsdam/Grundsteuer-B-kommt-in-Potsdam-ab-2017> (31.03.2016)
- pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG (Hrsg.) (2016): Genossenschaft. http://www.pro-wohngenossenschaft.de/pages/f_geno.htm (06.04.2016)
- Probst, Stefan: Erfahrungsbericht der Lübecker Bauverein eG zum Kooperationsvertrag: Wohnungsbaugenossenschaften sorgen für bezahlbares Wohnen. Erfahrungsbericht 2. Die Wohnungswirtschaft 66 (2013), H. 6, S. 24-25
- RegioKontext GmbH; Plan und Praxis Gbr (Hrsg.): Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam. – Berlin 2015. Online unter: http://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/wohnungspolitisches_konzept_0.pdf (06.04.2016)
- Raschper, Norbert: Vortrag „Sanierung vs. Neubau: Was geht? Was geht nicht? Symposium Wohnungsgenossenschaften am 29.03.2011. – Münster 2011
- Reisner, Georg (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung): Kommunale Grundstücksvergabe – wie ist die Grundstücksvergabe geregelt und legitimiert? Beispiel München – ehem. Funkkaserne. Tagung Stuttgart am 17.10.2013. – Stuttgart 2013. Online unter: http://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie_Dokumente/Fortbildung_IFBau/Fachtagung_2013/Erfolgreiche_Baugemeinschaften_Reisner.pdf (06.04.2016)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Vielfalt fördern in Wohnungsbaugenossenschaften. Qualitätssicherung durch Gender Mainstreaming. – Berlin 2011
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015). „Wohnungsbau“. <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/> (14.07.2016)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015) „Wohnungspolitik“. <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungspolitik/> (14.07.2016)

- Siebeck, Karin: Kooperation – Erfolgsfaktor sozialer Wohnraumversorgung und Leitlinie der Förderung. Bezahlbares Wohnen: Schleswig-Holstein. DW Die Wohnungswirtschaft 66 (2013) H. 6, S. 20-21
- Spar- und Bauverein Dortmund eG (Hrsg.) (2016): Servicewohnen / Bauerstraße. <http://www.sparbau-dortmund.de/mietwohnungen/wohnprojekte/servicewohnen-bauerstrasse> (06.04.2016)
- Stadt Berlin (2016). Liegenschaftskonzept für Berlin. <https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/liegenschaften/liegenschaftskonzept/artikel.11917.php> (06.04.2016)
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen (Hrsg.): Masterplan Wohnen Dortmund 2004. – Dortmund 2004. Online unter: http://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamts/downloads_afw/masterplan_wohnen_2004.pdf (06.04.2016)
- Stadt Dortmund (2016): Service-Team „anders wohnen - anders leben“. http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/wohnungswesen/wohnraumfoerderung/service_team/index.html (13.07.2016).
- Stadt Halle (Saale): Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale). – Halle (Saale) 2013
- Stadt Hamburg (2016): Hamburg hat einen Wohnungsbaukoordinator. <http://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbau/3928898/wohnungsbaukoordinator/> (13.07.2016).
- Stadt Hamburg (2016): Wohnraumförderprogramm des Senats. <http://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbaufoerderung/> (21.07.2016)
- Stadt Heidelberg: Positionspapier „Bündnis für Wohnen in Heidelberg“. – Heidelberg 2015. Online unter: http://www.heidelberg.de/site/heidelberg_ROOT/get/documents_E649396803/heidelberg/PB5Documents/pdf/13_pdf_Buendnis_fuer_Wohnen_Positionspapier.pdf (13.07.2016)
- Stadt Heidelberg (2015): Konversion Südstadt: Stadt und Partner schließen Kaufvertrag mit BImA ab. http://www.heidelberg.de/Konversion_Lde/Startseite+Konversion/Presse/06_08_2015+Konversion+Suedstadt+_Stadt+und+Partner+schliessen+Kaufvertrag+mit+BImA+ab.html (13.07.2016)
- Stadt Köln (2009): Preiswerter Wohnungsbau. Kölner Statistische Nachrichten 6 (2009), S. 11
- Stadt Köln (2010): Mehr preiswerten Wohnraum in Köln schaffen. <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/mehr-preiswerten-wohnraum-koeln-schaffen> (21.07.2016)
- Stadt Köln (Hrsg.): Wohnungsmarkt Köln 2013 – Aktuelle Entwicklungen und Trends. – Köln 2013. Online unter: http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/pegel_koeln_wohnungsmarkt_2013.pdf (06.04.2016)
- Stadt Köln (Hrsg.): Wohnungsbauprogramm. – Köln 2015, S. 6ff. Online unter: <http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/regionale/19.pdf> (14.07.2016)
- Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2011): Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 06766: Genossenschaftsidee fördern I. Genossenschaftlichen Wohnungsbau weiter stärken. <https://www.muenchen-transparent.de/antraege/2331878> (31.03.2016)
- Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2013): „Konzeptioneller Mietwohnungsbau – KMB“. Maßnahmen gegen steigende Grundstückspreise und für stabilere Mieten auf städtischen Grundstücken. Dialog mit der Immobilienwirtschaft. <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Konzeptioneller-Mietwohnungsbau.html> (31.03.2016)
- Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2015): Merkblatt München Modell Genossenschaften 2014 <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>
- Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.): Broschüre Wohnen in München V. Wohnungsbauoffensive 2012 – 2016. – München 2012
- Stadt München (2016): Gemeinschaftliches Bauen. <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Gemeinschaftliches-Bauen.html> (13.07.2016)
- Stadt Potsdam (Hrsg.) (2016): Grundsteuer. <http://vv.potsdam.de/vv/produkte/173010100000010298.php#tab-infos> (31.03.2016)
- Stadt Potsdam (Hrsg.): Evaluierung Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen. - Potsdam 2013. Online unter: http://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/anlage_evaluierungstekwohnen.pdf (31.03.2016)
- Stadt Stuttgart: Stuttgarter Konzeptvergaben. Bauen mit Programm und Konzeptqualität bei Vergabe städtischer Grundstücke. Vortrag im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen, 20. März 2015. – Stuttgart 2015. Online unter: [http://www.domino1.stuttgart.de/web/ksd/KSDRedSystem.nsf/dc5e48bde54b0b2941256af0036f408/b942edbe80db09c3c1257e2e00318220/\\$FILE/2_Stuttgarter%20Konzeptverfahren_mit%20StN%20R%C3%BCckfragen%20UA%20Wohnen.pdf](http://www.domino1.stuttgart.de/web/ksd/KSDRedSystem.nsf/dc5e48bde54b0b2941256af0036f408/b942edbe80db09c3c1257e2e00318220/$FILE/2_Stuttgarter%20Konzeptverfahren_mit%20StN%20R%C3%BCckfragen%20UA%20Wohnen.pdf) (07.04.2016)
- Stadt Stuttgart; Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG: Vereinbarung zur Schaffung „Flexibler Bindungen“ für öffentlich geförderte Wohnungen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG. – Potsdam 2013 (nicht veröffentlicht)
- Stadt Trier (Hrsg.): Integriertes Entwicklungskonzept. Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord 2009-2015. – Trier 2010
- Stadt Trier (Hrsg.) (2016): Stadtplanung – Soziale Stadt Trier-Nord. <http://www.trier.de/Bauen-Wohnen/Stadtplanung/Soziale-Stadt-broker.jsp?uMen=c6c45432-885e-c41b-ce8f-7560a348b027> (06.04.2016)
- Studentendorf Berlin Schlachtensee eG (2016): Wohnen in Adlershof – wähle den passenden Wohnungstyp. <http://www.studentendorf-berlin.com/adlershof> (06.04.2016)
- Szypulski, Anja: Vortrag: Zur Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften: offene Fragen und Perspektiven. 5. Wohnungspolitisches Kolloquium: In Quartieren denken - Perspektiven der Wohnkultur im Ruhrgebiet am 24. Oktober 2012 an der TU Dortmund. – Dortmund 2012
- Theurl, Dr. Theresia (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaftliche Kooperationspotenziale. Schriftenreihe: „Münstersche Schriften zur Kooperation“ Band 79, Münster 2007b. Bearbeitet von: Schlelein, Bettina

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.; Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.; Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.; Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften mit Zukunft – modern und aktiv. – Hamburg 2000

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (2016): Verbundene oder mittelbare Belegung von Ersatzwohnungen. <http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de/?id=1275> (21.07.2016)

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. (Hrsg.): Das leisten Wohnungsgenossenschaften in NRW. – Düsseldorf 2012

Vogler, Ingrid: Vortrag „Welchen Beitrag leisten Wohnungsgenossenschaften für die Energiewende?“ Berliner Energietage 2014. Energiewende in der Stadt – die Bedeutung der Genossenschaft. – Berlin 2014

Westfälische Wilhelms-Universität Münster (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaftliche Kooperationspotenziale – empirische Ergebnisse des Forschungsprojektes. Schriftenreihe: „Arbeitspapiere des Instituts für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster“ Band 62, Münster 2007a. Bearbeitet von: Schlelein, Bettina

Wohnungsbaugenossenschaft wagnis eG (Hrsg.) (2016a): Über wagnis. <http://www.wagnis.org/wagnis/ueber-wagnis.html> (07.04.2016)

Wohnungsbaugenossenschaft wagnis eG (Hrsg.) (2016b): Werte und Ziele. <http://www.wagnis.org/wagnis/werte-und-ziele.html> (07.04.2016)

Wohnungsbaugenossenschaft wagnis eG (Hrsg.) (2016c): Wohnprojekte. <http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte.html> (07.04.2016)

Wohnungsbaugenossenschaft wagnis eG (Hrsg.) (2016d): Wagnis 3. Lage und Umgebung. <http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnis-3/lage-wagnis3.html> (13.07.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.): Nachbarschaftliches Wohnen. – Trier 2014. Online unter: <http://www.wogebe.de/sozialeprojekte/neueswohnen/2014-07-25%20Wohnprojekt%20WOGEBE%20-%20Spatenstich.pdf> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016a): Aktuell. <http://www.wogebe.de/aktuell.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016b): Soziale Projekte. <http://www.wogebe.de/sozialeprojekte.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016c): Wir über uns. <http://www.wogebe.de/wir.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016d): Organisation. <http://www.wogebe.de/organisation.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG Trier (Hrsg.) (2016e): Stadtteilentwicklung. <http://www.wogebe.de/stadtteil.html> (07.04.2016)

Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG (Hrsg.) (2016): Archiv Wohnbebauung Saarmunder Straße. <http://www.wgkarlmarx.de/archiv-neubau-saarmunder-strasse> (06.04.2016)

Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): Zensusergebnisse Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte als xls-Datei – München 2012

Zschieck, Marco (2016): 2000 neue Wohnungen für Potsdam. Potsdamer Neueste Nachrichten 01.03.2016. Online unter: <http://www.pnn.de/potsdam/1055161/> (31.03.2016)

