

Kooperationen

Wohnungsgenossenschaften und Kommunen im Dialog

Wohnungsgenossenschaften fördern die Entwicklung ihrer Quartiere durch vielfältige Maßnahmen, die auch dem Wohnstandort zugutekommen. Eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen ihnen und den Kommunen ist für beide Seiten sinnvoll. Es gibt jedoch auch Probleme und Defizite in der Zusammenarbeit, die auf unterschiedlichen Interessenlagen und Rahmenbedingungen beruhen. Daher sollte die Kommunikation und die kooperative Realisierung der jeweiligen Potenziale gefördert werden.



RA Monika Kegel
Referentin Genossenschaftsrecht, Genossenschaftswesen, Rechtsfragen neue Länder, GdW Berlin



Gesine Kort-Weiher
Hauptreferentin für Wohnungswesen und Hochbau
Deutscher Städtetag
Berlin

In gemeinsamen Workshops haben die Vertreter der Wohnungsgenossenschaften im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetages Ende 2010 in Lünen und Anfang 2014 in Berlin über die Potenziale einer Zusammenarbeit zwischen den Städten und den Wohnungsgenossenschaften diskutiert. Ausgangspunkt war die Empfehlung der Expertenkommission an die Wohnungsgenossenschaften, „sich für ihre Wohnstandorte zu engagieren und sich aktiv an der Entwicklung ihrer Städte und Gemeinden zu beteiligen“¹. Dies geschieht bereits vielerorts

Eine Befragung von Kommunen in Städten über 50.000 Einwohnern des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu)² vermittelte allerdings ein heterogenes Bild der konkreten Erfahrungen und Einschätzungen beider Seiten. So wurde auch eine Divergenz zwischen den Erwartungen der Kommunen an die Wohnungsgenossenschaften und dem gewandelten Selbstverständnis der Genossenschaften sowie ihrer an den Mitgliederinteressen orientierten Tätigkeit registriert.

Mit den Workshops wurde ein Dialog begonnen, um die Problemlagen und mögliche Lösungsansätze zu diskutieren:

- Welche Potenziale und Grenzen einer Zusammenarbeit in den verschiedenen Handlungsfeldern der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gibt es?
- Wie kann die Kooperation von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen verbessert und organisiert werden?
- Wie kann das Verständnis für die jeweils andere Seite gefördert werden?
- Welche Unterstützung ist durch politische Rahmenbedingungen möglich?

Wohnungsgenossenschaften und Kommunen. Die Ressourcen der Genossenschaften und ihrer Mitglieder können vor allem dann nutzbar gemacht werden, wenn Wege für das genossenschaftliche Wohnen bereitet werden und die Bereitschaft besteht, diese in die Quartiers- und Stadtentwicklung einzubeziehen. Hierzu bedarf es auch einer anderen Wahrnehmung durch die Kommunen. Wohnungsgenossenschaften können nicht die kommunale Verpflichtung zur Daseinsvorsorge im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung ersetzen. Das widerspricht ihrem zivilgesellschaftlichen und gesetzlichen Auftrag zur Förderung ihrer Mitglieder. Es würde letztlich auch nicht den langfristigen Interessen der Kommunen dienen, wenn die Wohnungsgenossenschaften zu sehr für Aufgaben der kommunalen Wohnungs- und Sozialpolitik eingespannt würden. Wohnungsgenossenschaften sind am Markt handelnde wirtschaftliche Unternehmen, deren Zweck vorrangig auf die Mitgliederförderung gerichtet ist.

Als Basis für die Kooperation sollten die Kommunen gemeinsam mit den Wohnungsgenossenschaften und den anderen Wohnungsmarkakteuren gesamtstädtische Wohnungskonzepte und daraus abgeleitete Handlungskonzepte für die einzelnen Wohnquartiere erarbeiten. Die Wohnungsgenossenschaften werden bisher zumeist bei der Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte in Gebieten mit hohem Leerstand einbezogen, also in Verbindung mit Stadtumbaumaßnahmen. Ihre Mitwirkung sollte aber breiter ansetzen, vor allem auch, wenn ihre Grundstücke von kommunalen Planungen betroffen sind. Durch die frühzeitige Einbindung aller Akteure am Wohnungsmarkt und eine Verständigung auf gemeinsame Ziele kann die Akzeptanz für die geplanten Vorhaben erhöht und damit die erfolgreiche Umsetzung befördert werden.

„Es sollte eine Kultur der guten Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen entwickelt werden, um die Genossenschaften gleichberechtigt mit anderen Marktteilnehmern bei der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik einzubeziehen. Dabei könnte die Kommunikation durch Maßnahmen wie Workshops, runde Tische, Kongresse verbessert werden.“

Ulrich Bimberg, Vorsitzender der BAG der Wohnungsgenossenschaften beim GdW, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein Solingen eG

in wachsendem Maße und es gibt zahlreiche gute Beispiele für eine konstruktive Zusammenarbeit (siehe die DW-Artikelserie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften, DW 11/2011 bis DW 1/2013, insbesondere DW 1/2013, S. 52).

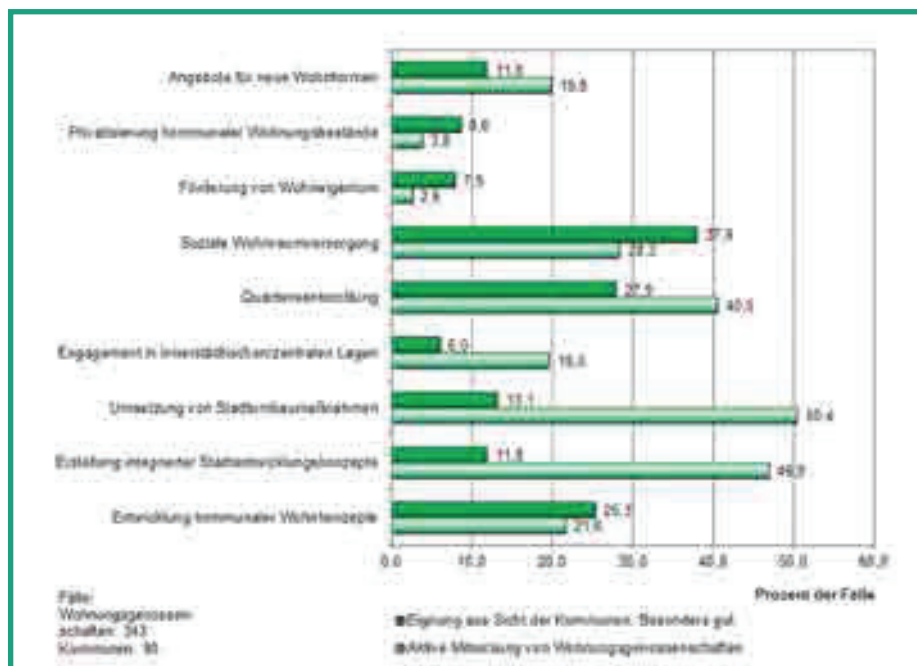
Aus Sicht der Wohnungsgenossenschaften

Angeichts der Auswirkungen des demografischen Wandels und der zunehmenden Ausdifferenzierung der Märkte und Zielgruppen gibt es verschiedene, auch neue Kooperationsmöglichkeiten für

Viele Kommunen sehen den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaften im Marktsegment der sozialen Wohnraumversorgung. Die Genossenschaften wollen jedoch – ausgerichtet an den Wünschen der Mitglieder – guten und bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommens- und Altersgruppen zur Verfügung stellen. Hierzu gehören zwar auch Niedrigeinkommens- und Transfereinkommensbezieher, aber auch Zielgruppen in Marktsegmenten oberhalb der sozialen Wohnraumversorgung. Das gewünschte stärkere Engagement der Wohnungsgenossenschaften im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sollte im Kontext der Stadtentwicklung gesehen und durch flexible Kooperationsvereinbarungen geregelt werden.³

Angesichts der demografischen Entwicklung und der Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur wird die Wohnraumversorgung durch spezielle Angebote für bestimmte Zielgruppen, vor allem die Versorgung älterer Menschen sowie von jungen Familien (mit und ohne Kinder), zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Dabei können auch neue Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen) das Angebot erweitern. Kooperationen sind sinnvoll und sollten einen möglichst ganzheitlichen Ansatz verfolgen: Bei der Versorgung älterer Menschen z. B. sind nicht nur bauliche Anpassungsmaßnahmen wie barrierearme Wohnungen wichtig, sondern das gesamte Wohnumfeld wie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, das Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen, Angebote von Pflege auf Dauer sowie viele kleine Hilfsleistungen, die nicht immer nur von Professionellen geleistet werden können. In den Kommunen sollten Impulse geschaffen werden, um das ehrenamtliche Engagement zu stärken, wobei viele Wohnungsgenossenschaften aufgrund ihrer Struktur hierfür besonders prädestiniert sind.

Bei der Vergabe von Wohnungen werden die Wohnungsgenossenschaften neben einer guten sozialen Durchmischung in den Objekten auch darauf achten, dass Ausgrenzungen vermieden werden, indem sie die Einbindung und Integration von benachteiligten Bevölkerungsgruppen sowie Menschen mit Migrationshintergrund noch mehr unterstützen. Die diesbezügliche Partnerschaft zwischen Kommunen und Genossenschaft könnte auch durch einen Kooperationsvertrag geregelt



Handlungsfelder für eine Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen; BMVBS (Hrsg.): Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens, Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften im Forschungsprogramm ExWoSt



Gemeinsames Engagement der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Allgäu eG und der Stadt Kempten: neu gestalteter Marktplatz mit Bürgertreff im Stadtteil Sankt Mang

werden. Hierbei ist jedoch das Prinzip von Leistung und Gegenleistung zu beachten. Wenn Genossenschaften staatliche Wohlfahrtsleistungen erbringen, sollten sie hierfür Vergünstigungen z. B. in Form verbilligter Grundstücke erhalten. Wohnungsgenossenschaften leisten wertvolle Beiträge für die Gesellschaft. Es ist deshalb sinn-

voll, wenn die Bedeutung genossenschaftlichen Wohnens in Deutschland noch weiter steigt, wenn sich mehr Wohnungen in der Hand von Wohnungsgenossenschaften befinden. Dies kann neben Neugründungen auch durch das Wachstum bestehender Genossenschaften – durch Neubau oder die Übernahme von Bestandswohnungen anderer Eigentümer – erfolgen. Hierbei brauchen die Wohnungsgenossenschaften Unterstützung vor allem beim Zugang zu Grundstücken und dem Erwerb von Wohnungsbeständen, weil es ihnen in der Regel nicht möglich ist, einen gegenüber anderen Geschäftsmodellen wettbewerbsfähigen Kaufpreis zu zahlen.

„Wichtig ist, die gegenseitige Erwartungshaltung zu definieren und das gemeinsame Bild der Region bzw. des Quartiers abzustimmen, die Strategien gegenseitig abzugleichen und klar zu definieren, was man zusammen erreichen will. Wohnungsgenossenschaften sollten sich dabei als starke Partner der Kommunen sehen und in die verschiedenen Handlungsfelder aktiv einbringen.“

Ulrich Bimberg

Aus Sicht der Kommunen

Die Wohnungsgenossenschaften sind aufgrund ihrer Orientierung an den Mitgliederinteressen gute Partner der Städte in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Denn sie sind nicht vorrangig an einer kurzfristigen Erwirtschaftung hoher Renditen, sondern an der langfristigen Versorgung ihrer Mitglieder mit gutem und bezahlbarem Wohnraum interessiert. Dementsprechend hoch ist auch ihre Bereitschaft zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung, zur Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände und zu einer moderaten Mietenpolitik.

Mit ihrer langfristigen Bewirtschaftungsstrategie und ihrer Ortsverbundenheit bieten sich vor allem die Wohnungsgenossenschaften – neben den kommunalen Wohnungsunternehmen – als potenzielle Partner der Städte für die Umsetzung von Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sowie zur Schaffung und zum Erhalt sozial stabiler Nachbarschaften an. Nicht zuletzt: Nur mit Hilfe gemeinschaftlicher und solidarischer Lösungen – ganz im Sinne der genossenschaftlichen Idee – werden sich viele der anstehenden Zukunftsfragen lösen lassen.

Sowohl bei der Wohnraumversorgung im Alter als auch beim Wohnraumangebot für junge Familien beschränkt sich der Bedarf nicht auf die Bereitstellung einer geeigneten Wohnung, vielmehr ist auch eine geeignete Infrastruktur und ein funktionierendes soziales Netzwerk erforderlich. Gerade in diesen Bereichen können die Wohnungsgenossenschaften mit geeigneten Angeboten ihren Beitrag zu einem funktionierenden sozialen Zusammenleben in den Städten leisten.

Speziell im Bereich der Wohnraumversorgung älterer Menschen decken sich die Interessen von Städten und Wohnungsgenossenschaften: Die Städte haben ein hohes Interesse daran, ihren Bürgern ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter zu gewährleisten. Und die Wohnungsgenossenschaften sind bereits seit

„Wohnungsgenossenschaften sind als bestandshaltende Wohnungsunternehmen wichtige Kooperationspartner. Städte und Wohnungsgenossenschaften sind gleichermaßen an einer gedeihlichen Quartiersentwicklung und der Bildung sowie dem Erhalt guter Nachbarschaften interessiert.“

Matthias Kock, Vorsitzender der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetags, Abteilungsleiter Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Hamburg

nungsmarktakeure und somit auch der Wohnungsgenossenschaften in die konzeptionellen Überlegungen der Stadt. Bei einer Vielzahl kleiner Wohnungsgenossenschaften vor Ort stößt ihre Beteiligung an runden Tischen zur Erörterung grundsätzlicher wohnungspolitischer Pro-

Marktsegment – zu schließen. Aus kommunaler Sicht wäre eine stärkere Beteiligung der Wohnungsgenossenschaften am Neubau preiswerten Wohnraums wünschenswert. Bedauerlicherweise ist hier jedoch bei vielen Wohnungsgenossenschaften eine starke Zurückhaltung festzustellen.



Kooperation der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG mit Trägerverein, Stadt, Landkreis und Kirche: Die Genossenschaft bietet Wohnungslosen eine neue Perspektive durch Vermietung eines modernisierten Wohnhauses in Sigmaringen. Das Projekt wurde mit dem Preis Soziale Stadt 2012 ausgezeichnet

Quelle: LBG

„Auch aus dem Umstand, dass die Genossenschaften vorrangig ihren Mitgliedern verpflichtet sind, lassen sich gemeinsame Interessen ableiten. Die Mitglieder der Genossenschaften, darunter nicht selten Haushalte mit niedrigem oder mit Transfereinkommen, sind Bürger, deren Wohnzufriedenheit Anliegen auch der Städte ist.“

Matthias Kock

längerem in besonderem Maße im Bereich des seniorengerechten Umbaus ihrer Wohnungsbestände und der Entwicklung von wohnbegleitenden Betreuungs- und Serviceangeboten engagiert, um auch ihren älteren Mitgliedern eine adäquate Wohnraumversorgung anbieten zu können. Grundlage für gute Kooperationsbeziehungen ist die frühzeitige Einbeziehung aller Woh-

jeweils vor Ort nach geeigneten Lösungen zu suchen, auf welche Weise die Interessen der kleinen Genossenschaften vertreten und berücksichtigt werden können.

In Städten mit Bevölkerungswachstum und Wohnraummangel ist es erforderlich, die Versorgungsengpässe durch Wohnungsneubau – vor allem auch im preiswerten und öffentlich geförderten

len. Dies ist sicher zum Teil darauf zurückzuführen, dass der preiswerte Mietwohnungsbau in Anbetracht steigender Grundstückspreise selbst bei moderaten Renditeerwartungen kaum mehr möglich ist. Hinzu kommt, dass die Inanspruchnahme öffentlicher Förderdarlehen angesichts des niedrigen Marktzinsniveaus wenig attraktiv erscheint. Hier lohnen Gespräche der Partner vor Ort, um nach Möglichkeiten zu suchen, preiswerte Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Angebracht erscheint weiterhin eine Imagekampagne zugunsten des sozialen Wohnungsbaus, durch die deutlich wird, dass die Zielgruppen des sozialen Wohnungsbaus durchaus mit der Mitgliederstruktur der Genossenschaften in Einklang gebracht werden könnten. Zu wenig bekannt scheint zudem weiterhin, dass die weitaus größte Zahl der Städte die ihnen aufgrund öffentlicher Förderung zustehenden Belegungsrechte inzwischen nicht mehr einseitig, sondern in Absprache mit den Wohnungsunternehmen ausüben, so dass mögliche negative Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur vermieden werden können. In vielen



Quelle: Bauverein zu Lünen

In Lünen entwickelt der Bauverein zu Lünen die innerstädtische ehemalige Hertie-Immobilie zu einem zukunftsweisenden Wohn- und Geschäftshaus

2010 schloss die Selbsthilfe Bauverein eG Flensburg mit der Stadt Flensburg und der Investitionsbank Schleswig-Holstein einen Kooperationsvertrag, der die Basis für eine zukunftsgerichtete Wohnungsvergung im Stadtteil Fruerlund bietet. Hier steht der Mensch im Mittelpunkt: Stadtteiltreffpunkt 360°

„Es gilt, aus diesem Potenzial an Gemeinsamkeiten konkrete Kooperationsstrategien vor Ort zu entwickeln. Die Städte sind gut beraten, diese Chancen zu nutzen.“ Matthias Kock



Quelle: SBV

Fällen bleibt es sogar den Wohnungsunternehmen im Rahmen von durch Kooperationsverträge getroffenen Absprachen selbst überlassen, über die Vergabe einer belegungsgebundenen Wohnung zu entscheiden.⁴

Ausblick

Insgesamt besteht zwischen dem GdW und dem Deutschen Städtetag (DST) Einigkeit, dass Wohnungsgenossenschaften und Städte in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik über ein

hohes Maß an gemeinsamen Interessen verfügen. Die Kooperation vor Ort und der Austausch über mögliche gemeinsame Ziele und die Wege zu ihrer Realisierung bieten sich daher an. Um die Grundlagen für gute Kooperationsbeziehungen vor Ort zu schaffen, wollen die Verbände den Dialog über Ziele und Möglichkeiten, aber auch über Grenzen und Hemmnisse für die Zusammenarbeit in den jeweiligen Fachgremien von GdW und DST fortsetzen. Geplant ist auch die Veröffentlichung besonders gelungener Praxisbeispiele für eine gute Zusammen-

arbeit und die erfolgreiche Überwindung von Hürden in den jeweiligen Fachpublikationen der beiden Verbände. ■

¹ „Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven“, Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen, 204, S. 706.

² Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen; siehe DW 2/2011, S. 42.

³ Siehe auch DW 6/2013, S. 20 ff.

⁴ ebd.