

BERND BELINA UND MAXIMILIAN PECHSTEIN

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN ERNST NEHMEN UND STÄRKER EINBEZIEHEN!

POTENZIELL WICHTIGE BÜNDNISPARTNER PROGRESSIVER WOHNUNGSPOLITIK

Wohnungsbaugenossenschaften, insbesondere die teils über 100 Jahre alten Traditionsgenossenschaften, werden in progressiven wohnungspolitischen Debatten oft zu wenig beachtet. Dabei zeigt sich, dass sie dank ihres solidarischen Eigentumsmodells, ihrer Erfahrung und ihres Know-hows in der Lage sind, günstigen Wohnraum bereitzustellen. Sie gehören damit zu den wenigen verbliebenen nicht-profitorientierten Akteuren und zu potenziell wichtigen Bündnispartnern einer progressiven Wohnungspolitik. Es gilt, sie ernst zu nehmen und stärker einzubeziehen.

Das Wohnen in Frankfurt am Main ist sehr teuer. Über 42 Prozent der Haushalte gaben 2014 mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus,¹ inzwischen dürfte diese Zahl noch deutlich höher liegen. Mit der steigenden Nachfrage infolge des Zuzugs einkommensstarker Haushalte allein ist das nicht zu erklären; die Ursachen liegen vielmehr in den Strategien der Angebotsseite, die fast nur im gehobenen und Luxussegment baut, der (Boden-)Spekulation sowie in einer Wohnungspolitik, die diese Entwicklungen hinnimmt, ohne gegenzusteuern, sie teils aber auch aktiv unterstützt.² Wenn die Aussicht auf Profite bestimmt, was und wie gebaut und vermietet wird, dann ist Wohnungsnot die Folge. Insgesamt werden immer weniger Wohnungen von nicht-profitorientierten Akteuren vermietet³ und unter ihnen gehören die Wohnungsbaugenossenschaften zu den wichtigsten. In diesem Standpunkt plädieren wir dafür, Wohnungsbaugenossenschaften als Akteure progressiver wohnungspolitischer Strategien und einer auf das Gemeinwohl orientierten Stadtpolitik ernst zu nehmen und stärker einzubinden.

DIE WOHNUNGSPOLITISCHE SITUATION IN DEUTSCHLAND: WACHSENDER WIDERSTAND GEGEN NEOLIBERALISIERUNG

Die wohnungspolitische Auseinandersetzung hierzulande befindet sich an einem entscheidenden Punkt: Einerseits haben Jahrzehnte der neoliberalen Privatisierung und der zunehmenden Kommodifizierung und Finanzialisierung des Wohnens sowie der politisch gewollten Profitorientierung

öffentlicher Wohnungsunternehmen in den allermeisten Städten⁴ zur «Rückkehr der Wohnungsfrage»⁵ geführt. Andererseits formiert sich seit rund einem Jahrzehnt ein breites Bündnis gegen diese Wohnungspolitik. Ihm gehören wohnungspolitische Expert*innen und Bewegungen sowie weite Teile der Kommunalpolitik und der kommunalen Spitzenverbände an – vom Deutschen Städtetag bis hin zum Deutschen Städte- und Gemeindebund, der vor allem die Interessen kleinerer Kommunen vertritt. Auch aus den politischen Parteien kommen – in unterschiedlicher Schärfe – zunehmend Forderungen, die Profitorientierung auf dem Wohnungsmarkt einzuhegen. Gerade seitens radikalerer Positionen werden dabei die Wohnungsbaugenossenschaften als Akteure mit teils in langer Geschichte erworbenem Bestand, Eigenkapital und Erfahrungsschatz als Bündnispartner nicht ausreichend berücksichtigt.

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN: IDENTITÄTSPRINZIP UND KERNKOMPETENZEN

Eine Wohnungsbaugenossenschaft (auch Baugenossenschaft, Wohnungsgenossenschaft oder Bauverein genannt) ist der Zusammenschluss von Menschen mit dem Ziel, einander mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Das Besondere dieser Rechtsform besteht im sogenannten Identitätsprinzip: Vermieter*in und Mieter*in sind identisch – die Mitglieder der Genossenschaft sind beides zugleich. Wohnungsbaugenossenschaften sind weder öffentliche Wohnungsgesellschaften noch rein profitorientierte Privatunternehmen. Vielmehr handelt es sich um zivilgesellschaftliche

Akteure auf dem Wohnungsmarkt. In Deutschland können Wohnungsbaugenossenschaften als sogenannte Bestands- oder Traditionsgenossenschaften häufig auf ein langes historisches Erbe zurückblicken, während es in den letzten Jahren vor allem gemeinschaftliche Wohnprojekte sind, die sich für die Rechtsform der Genossenschaft interessieren. Dementsprechend werden Wohnungsbaugenossenschaften üblicherweise in «alte» Traditionsgenossenschaften und «junge» Genossenschaften/Wohnprojekte unterschieden. Insbesondere die Traditionsgenossenschaften verfügen häufig über lange abbezahlte und deshalb günstige Wohnungen. Neben ihrer Kernkompetenz niedriger Mieten (bei Genossenschaften eigentlich «Nutzungsentgelt») zeichnen sich Wohnungsbaugenossenschaften durch die (gesetzlich festgeschriebene) Möglichkeit der Partizipation und Mitbestimmung aus, Kündigungsschutz in Form eines Dauerwohnrechts sowie häufig ein kulturelles und soziales Miteinander der Mitglieder (zum Beispiel Genossenschaftsmagazine oder Mitgliederfeste). In der Bundesrepublik gibt es insgesamt rund 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften mit einem Gesamtbestand von 2,2 Millionen Wohnungen und rund fünf Millionen Bewohner*innen.⁶

ZUR POLITIK VON WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFTEN

Die Form der Genossenschaft ist nicht per se progressiv. Mitunter wird sie schlicht als Vehikel genutzt, um das gemeinsame Eigentum der Genoss*innen zu mehren. Dann verstehen sich Genoss*innen primär als Investor*innen und Vorstände als Vermögensverwalter. Diese bürgerlich-liberale Vorstellung von Genossenschaft kann in der Praxis dazu führen, dass bezahlbarer Wohnraum «eher [ein] Klubgut von einigen lucky few als Gemeinschaftsgut»⁷ ist. Dem steht die Tradition sozialdemokratischer und anderer auf Kollektivität setzender Genossenschaften entgegen. Basierend auf einem Bewusstsein von Ausbeutung und Herrschaft und in Opposition zu Kapital und Staat wollen sie selbst bessere Verhältnisse schaffen und verstehen sich stets auch als politische Akteure.⁸ Die genossenschaftliche Form wurde und wird von unterschiedlichen Klientelen gewählt und je nach politischer Ausrichtung mit Inhalt gefüllt.

Insbesondere (mittlerweile oft sehr große) Traditionsgenossenschaften werden in aktuellen wohnungspolitischen Debatten von progressiven Akteuren mitunter scharf kritisiert. Sie hätten sich in Berlin gegen den Mietendeckel positioniert, in den letzten Jahren keinen oder kaum Neubau betrieben und sich zu stark auf ihren Bestand und damit auf die Interessen ihrer bereits existierenden Mitglieder zurückgezogen. Vielfach wird moniert, dass «vor allem größere Genossenschaften zwar nicht profitorientiert, aber einseitig unternehmerisch und dabei oft nur der Form nach demokratisch [agieren]».⁹ Mitunter wird in diesem Zusammenhang an die unrühmliche Geschichte des gewerkschaftseigenen Wohnungsunternehmens Neue Heimat in den 1980er Jahren erinnert, die damals in der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit gipfelte und auch über den Bereich des Wohnungsbaus hinaus «eine tiefe Zäsur»¹⁰ darstellte.

ZUR SITUATION IN FRANKFURT AM MAIN

In Frankfurt am Main gehören den zehn in der «Kooperation Frankfurt» zusammengeschlossenen Wohnungsbaugenossenschaften knapp 19.000 Mitglieder an, die in über 12.000 Wohnungen wohnen.¹¹ Relativ betrachtet ist der Marktanteil

genossenschaftlicher Wohnungen in Frankfurt mit nur 3,7 Prozent einer der niedrigsten unter deutschen Großstädten. In Köln liegt dieser Anteil bei 6 Prozent, in Berlin bei 9,8 Prozent und in Hamburg sogar bei 14,1 Prozent.¹² Der große Player in Frankfurt ist stattdessen die ABG Frankfurt Holding, mit der Stadt als Mehrheitsgesellschafter und einem Bestand von etwa 53.000 Wohnungen, in welchen «fast ein Viertel der Frankfurter Bevölkerung» wohnt.¹³ Gegen das Geschäftsgebaren der ABG hat sich zunehmend Widerstand formiert. So kritisieren die im Netzwerk «Eine Stadt für alle! Wem gehört die ABG?» zusammengeschlossenen Initiativen die Wohnungsbaugesellschaft scharf und konstatieren: «Das Ziel der ABG ist, wie bei jedem anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen, der Profit. Soziale Belange stehen nicht im Vordergrund.»¹⁴ Auf den durch das Bündnis hervorgerufenen öffentlichen Druck hin hat die Stadt die ABG auf ein Mieterhöhungsmoratorium verpflichtet, das deren Geschäftsführung jedoch nur widerwillig umsetzt.

TRADITIONSGENOSSENSCHAFTEN IN FRANKFURT AM MAIN UND DEM RHEIN-MAIN-GEBIET

Im Rahmen einer Kooperation mit der Rosa-Luxemburg-Stiftung haben wir mit Vorständen von sieben Wohnungsbaugenossenschaften (davon fünf in Frankfurt und zwei in der Region) sowie mit zwei Vertreter*innen der Stadt Frankfurt am Main respektive einer intermediären wohnungspolitischen Organisation qualitative Interviews geführt. Alle befragten Wohnungsbaugenossenschaften wurden in der Nachkriegszeit oder davor gegründet, bezogen auf ihr Alter handelt es sich also um Traditionsgenossenschaften. Ihre Größe variiert zwischen etwa 600 und 2.500 Wohneinheiten – was recht überschaubar ist verglichen mit den großen Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg oder Berlin. Ihre Bestände decken unterschiedliche Wohnlagen ab – von kleinstädtischen Vorortgemeinden über den Stadtrand bis hin zu begehrten Stadtvierteln wie dem Westend oder Bornheim.

Alle betrachteten Traditionsgenossenschaften bieten vergleichsweise sehr niedrige Durchschnittsmieten, die sich überwiegend zwischen 5,50 und 8 Euro pro Quadratmeter bewegen, selbst Genossenschaften mit Beständen im Innenstadtgebiet von Frankfurt. Zur Einordnung: «In den innerstädtischen Lagen [Frankfurts] sowie in den Gründerzeitvierteln und den Neubaugebieten werden durchschnittlich Quadratmeterpreise zwischen 14 und 17 Euro aufgerufen.»¹⁵

KAUM NEUBAU

Allerdings bauen die meisten Genossenschaften keine oder nur vereinzelt neue Wohnungen, und das teilweise schon seit Jahrzehnten. Dementsprechend gestaltet sich die Aufnahme neuer Mitglieder als schwierig, viele haben einen Aufnahmestopp. Stattdessen konzentrieren sie sich auf die Erhaltung und Modernisierung ihres Bestandes. Für Genossenschaften, die aktiv neue Wohnungen errichten (wollen), ist dies mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden. Diesbezüglich lassen sich die Problemlagen aller untersuchten Wohnungsbaugenossenschaften in der Rhein-Main-Region in zwei Punkten zusammenfassen:

- Mangel an (bezahlbaren) Grundstücken,
- hohe Bau- und Planungskosten.

Dadurch ist es für die Genossenschaften extrem schwierig oder gar unmöglich, zu einem für ihre Mitglieder vertret-

baren Preis neuen Wohnraum zu errichten. Ein Vorstand führt dazu aus: «Heute gibt es keine Grundstücke mehr, und wenn man doch welche angeboten bekommt, dann sind die Grundstücke teuer, da zahlt man teilweise schon allein für die Grundstücke, was wir damals an Baukosten hatten [...] Dass man dann nicht mehr für 10 Euro bauen kann, ist vollkommen klar.» Ein anderer Vorstand meint dazu: «Ich hab es durchgerechnet: Wenn wir heute neu bauen würden, ohne Förderung, für den normalen Mittelstand [...], dann wären wir – ohne Rendite – auch bei [...] 14 bis 17 Euro kalt in Frankfurt, mit der Bodenpolitik. Und das sind Preise, die kann doch keine Familie bezahlen.»

Eine Kaltmiete von etwa 15 Euro pro Quadratmeter für Neubau scheint unter den derzeitigen Bedingungen in Frankfurt eine kaum zu unterschreitende Schwelle darzustellen. Die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus wird einhellig als zu gering bewertet, insbesondere was geeignete Grundstücke angeht. Wenn Genossenschaften bauen, dann meist auf Grundstücken, die bereits in ihrem Besitz sind oder sich im Umland von Frankfurt befinden – oder es werden eben höhere Mieten in Kauf genommen (die im Vergleich zu den durchschnittlichen Neubaumieten der Region immer noch moderat ausfallen).

FORDERUNGEN: GRUNDSTÜCKE, FÖRDERUNG – UND ANERKENNUNG

Die von uns befragten Wohnungsbaugenossenschaften fordern deshalb von der Politik den Zugang zu (bezahlbaren) Grundstücken, also einen festen Anteil in den Quotenregelungen des Baulandbeschlusses, sowie eine Senkung des Erbpachtzinses. Ein Vorstand sagt dazu: «Da erwarte ich von der Stadt Frankfurt viel mehr. In der Politik heißt es einerseits immer, wir brauchen kostengünstigen Wohnraum, andererseits bekommen wir Grundstücke, die völlig überbeuert sind.» Ein anderer Vorstand kritisiert: «Die Stadt Frankfurt nimmt mittlerweile einen hohen Erbbauzins und partizipiert an Spekulationen.»

Neben diesen sehr konkreten Forderungen wurde in den Gesprächen mit Genossenschaftsvertreter*innen aber noch etwas anderes deutlich: der Eindruck, von staatlichen Akteuren nicht in ausreichendem Maße beachtet und anerkannt zu werden. Und dies resultiert oft in kaum verhohlenen Frust. Die mangelnde Unterstützung seitens der Stadt wird häufig mit der übermächtigen Stellung der städtischen Wohnungsgesellschaft in Verbindung gebracht. Dies zeige sich vor allem bei der Vergabe städtischer Grundstücke für Neubauvorhaben und an dem im Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt festgelegten Konzeptverfahren.¹⁶ Dieses sieht vor, «dass in allen Neubaugebieten mindestens 15 Prozent der Bruttogrundfläche Wohnen für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Projekte bereitgestellt werden»¹⁷ (außerdem 30 Prozent für geförderten Wohnungsbau, 15 Prozent für den freifinanzierten Mietwohnungsbau und 10 Prozent für preisreduzierte Eigentumswohnungen). Auf entsprechende Ausschreibungen sollen sich Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte mit einem gemeinsamen Konzept bewerben. Die Stadt vertritt die Position, dass die Genossenschaften in den letzten Jahren – im Vergleich zu dem großen stadtpolitischen Engagement gemeinschaftlicher Wohnprojekte – wenig agil waren. Mit dem Konzeptverfahren sollen nun Innovation und Zusammenarbeit zwischen den Akteuren gefördert werden. Die Genossenschaften betrachten dadurch jedoch ihre Rolle auf dem Wohnungsmarkt

als delegitimiert. Selbst Genossenschaften, die mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Konzeptverfahren erfolgreich zusammenarbeiten, sehen die Gleichstellung im Baulandbeschluss von Frankfurt kritisch: «Ich persönlich bin der Meinung, dass unser Konzept, nämlich die Wohnform in einer Genossenschaft, sich lange bewährt hat.» Ein anderer Vorstand führt aus: «Nichts gegen gemeinschaftliches Wohnen, ich finde das einen tollen Ansatz und im Prinzip auch unterstützenswert, wir haben ja auch mal klein angefangen [...], aber wenn Genossenschaften in solchen Wettbewerben mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten gleichgesetzt werden, dann hat man nicht verstanden, was Genossenschaften sind.»

Zusammengefasst müssen wir feststellen, dass die interviewten Wohnungsbaugenossenschaften sowohl mit der mangelnden materiellen Unterstützung in Form von bezahlbaren Grundstücken als auch aufgrund der ungenügenden Anerkennung vonseiten staatlicher Akteure unzufrieden sind. Die Grundstücksvergabe an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte im Baulandbeschluss kanalisiert diese Unzufriedenheiten auf einen klar benennbaren Punkt. Unseres Erachtens resultiert der Konflikt daraus, dass sich viele Traditionsgenossenschaften in der Vergangenheit vergleichsweise wenig für Wohnungsneubau, aber auch für die eigene Öffentlichkeitsarbeit engagiert haben.

(SELBST-)POSITIONIERUNGEN ZWISCHEN MARKT UND GEMEINWOHL

Angesichts der günstigen Mietpreise, die Traditionsgenossenschaften vielfach ermöglichen, und der Potenziale des Wohnungsneubaus spricht vieles dafür, sie weit mehr als bisher als Bündnispartner einer Politik des bezahlbaren Wohnens für alle einzubinden. Gleichwohl bestehen zwischen genossenschaftlichen und den hier vertretenen wohnungspolitischen Positionen auch Unterschiede. So unterstützen viele der Wohnungsbaugenossenschaften, mit denen wir gesprochen haben, ebenso wie ihre Vertretungen auf Bundesebene¹⁸ die Forderung einer neuen Wohngemeinnützigkeit¹⁹ nicht. Ein Vorstand formuliert: «[E]s müsste andere Hebel und Mechanismen geben, die viel zielgerichteter ausgeprägt sind als die Gemeinnützigkeit.» Gleichwohl unterscheiden sich die Vorstände in ihren Bewertungen; ein anderes Vorstandsmitglied: «Sollte man nicht darüber nachdenken, für gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften irgendwelche Steuervorteile bis hin zum Erlass der Mehrwertsteuer für Neubauten oder dergleichen wieder einzuführen? Denn das sind wirklich die Gesellschaften, die diese Vorteile eins zu eins an ihre Mitglieder weitergeben.»

Die ablehnende Haltung gegenüber einer neuen Wohngemeinnützigkeit seitens vieler Wohnungsbaugenossenschaften kann auf ihr eher liberal-bürgerliches Selbstverständnis zurückgeführt werden. Ein Vorstand dazu: «Der Genossenschaftsgedanke ist ja ein Gedanke, der liberal ist, und ich meine hier nicht neoliberal, sondern das hat etwas mit bürgerschaftlichem Engagement zu tun, mit Menschen, die sich zusammentun und etwas erledigen, was der Staat nicht gepackt hat, nämlich Wohnungen zu schaffen.»

Sich selbst verorten die meisten Interviewten ebenfalls in der liberal-bürgerlichen Mitte im Sinne bürgerschaftlicher Verantwortung für das Gemeinwohl. Dieser Liberalismus ist aber kein rein marktgläubiger oder gar -radikaler, was in den Aussagen zur eigenen Biografie und den Beweggründen für

die Arbeit in Wohnungsbaugenossenschaften deutlich wird. Alle Interviewten möchten mit ihrer Arbeit mehr erreichen als Profit zu erzielen (wie es anderswo in der Immobilienbranche der Fall ist).

Ihre Zielgruppe sehen die Genossenschaften vor allem in einem Milieu, das sich als (teils untere) bürgerliche Mitte beschreiben ließe: «Also wir sehen unsere Zielgruppe in den Menschen, die keine Transferleistungen beziehen, aber auch nicht so viel Einkommen haben.» Ein anderer Vorstand ergänzt: «Wir versuchen eben, die bürgerliche Mitte abzudecken, und das sind dann etwa Krankenschwestern, Krankenpfleger oder ähnliche Gruppen.»

In der Tat stehen Menschen mit geringem bis mittlerem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt der Rhein-Main-Region vor besonderen Herausforderungen. Ihr Einkommen ist zu hoch, um auf eine (der wenigen) Sozialwohnungen Anspruch zu haben, aber zu niedrig, um sich jemals eine der zahlreich entstehenden Eigentumswohnungen oder eine Neubaumietwohnung leisten zu können. Für Pflegepersonal, Erzieher*innen, Rentner*innen oder Büroangestellte gehören die Genossenschaften in Frankfurt und in der Region deshalb zu den wenigen Akteuren, die bezahlbaren Wohnraum bieten. Von ihrer Klassenlage her sind die Mitglieder der Traditionsgenossenschaften überwiegend Arbeiter*innen, Angestellte und Beamte mit niedrigen bis mittleren Einkommen. In ihrer Selbstwahrnehmung als «bürgerliche Mitte» geht verloren, dass sie eben deshalb auf dem neoliberalisierten Wohnungsmarkt keinen bezahlbaren Wohnraum (mehr) finden. Darüber hinaus kann ein solches liberal-bürgerliches Selbstverständnis dazu führen, dass die Traditionsgenossenschaften sich als exklusiver Wohnort derer begreifen, die gerade nicht zu den am stärksten marginalisierten Gruppen auf dem Wohnungsmarkt zählen. Wenn die Genossenschaften zu Recht die Vorteile ihrer Unabhängigkeit gegenüber Stadt und Politik betonen, ist damit oft auch gemeint, dass sie über die Auswahl neuer Mitglieder selbst entscheiden und keine Belegungsrechte an Dritte abgeben wollen. Aus demselben Grund lehnen sie die Förderung des Sozialwohnungsbaus oft explizit ab. Solche sozialen Abgrenzungen nach «unten» erschweren die Einbindung der Traditionsgenossenschaften in progressive wohnungspolitische Bündnisse, wenngleich sie nicht über die tatsächlichen Leistungen der Traditionsgenossenschaften hinwegtäuschen sollten.

Durchaus selbstkritisch fordern viele Genossenschaftsvorstände von sich selbst und anderen Wohnungsbaugenossenschaften mehr Engagement, um auf die Vorteile des Genossenschaftsprinzips aufmerksam zu machen. In diesem Zusammenhang wird auch der Mangel an geeignetem Nachwuchs erwähnt. Das Thema Baugenossenschaft solle in entsprechenden Ausbildungen und Studiengängen stärker verankert werden: «Was mir fehlt, ist, dass das Genossenschaftswesen, der Genossenschaftsgedanke, ab Ausbildungsbeginn, auch in den Lehrplänen, zu wenig vermittelt werden, zu wenig Beachtung finden. [...] Daher der Wunsch, dies stärker in den Lehrplänen aufzunehmen und zu honorieren, sodass sich so auch unser angestaubtes Image ändert und wir auch attraktiver für junge Leute werden, denn der *war for talents* hat auch uns erreicht.»

FAZIT: WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN ERNST NEHMEN UND STÄRKER EINBEZIEHEN!

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist insbesondere in Großstädten wie Frankfurt am Main einseitigen Kapitalinteressen untergeordnet und produziert soziale, ökonomische und politische Verwerfungen. Traditionsgenossenschaften gehören zu den wenigen verbliebenen Akteuren, die dank ihres solidarischen Eigentumsmodells, ihrer Erfahrung und ihres Know-hows in der Lage sind, günstigen Wohnraum bereitzustellen. Das ist ihr satzungsgemäßer Auftrag, und dass sie ihn erfüllen können, haben sie vielerorts durch die von ihnen realisierten günstigen Mieten bewiesen. Davon profitiert insbesondere das gesellschaftliche Milieu zwischen Sozialwohnungsanspruch und Einkommen, die hoch genug sind, um auf dem entfesselten Markt Wohnraum zu finden. In der eingangs skizzierten Situation, in der sich ein breites Bündnis aus wohnungspolitischen Expert*innen und Bewegungen sowie weiten Teilen der Kommunalpolitik und der kommunalen Spitzenverbände gegen die Neoliberalisierung des Wohnens formiert, sind Traditionsgenossenschaften wichtige und notwendige Bündnispartner.

Eine progressive Wohnungspolitik in Bund, Ländern und vor allem in den Kommunen sollte die strukturelle Sonderstellung von Wohnungsbaugenossenschaften kennen und anerkennen. Entscheidungsträger*innen auf allen Ebenen sollten Genossenschaften in besonderer Weise unterstützen – vor allem mit der Bereitstellung von Grundstücken für den Neubau, aber auch, indem sie ihnen in von der Politik definierten Rahmenbedingungen Raum schaffen – etwa anhand einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Dies könnte außerdem dazu beitragen, dass Genossenschaften langfristig offener für neue Mitglieder werden.

Im Rahmen einer progressiven Wohnungspolitik ist es allerdings auch notwendig, die Wohnungsbaugenossenschaften in die Pflicht zu nehmen. So sollte Förderung anhand von Kriterien erfolgen, die sicherstellen, dass der geschaffene und verwaltete Wohnraum tatsächlich bezahlbar ist und dauerhaft bleibt und dass die internen Strukturen tatsächlich (und nicht nur auf dem Papier) demokratisch sind. Ein wichtiger Aspekt könnte dabei eine mittlere Größe von Genossenschaften sein, wie sie in Frankfurt vorherrscht. Diese ermöglicht Wirtschaftlichkeit ebenso wie Transparenz und Nähe zwischen Vorstand und Genoss*innen.

Wohnungsbaugenossenschaften allein können gewiss nicht alle anstehenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt lösen, aber sie können in einem bestimmten Segment einen wesentlichen Beitrag zu einer progressiven und am Gemeinwohl orientierten Stadt- und Wohnungspolitik leisten. Damit sie das können, gilt es, sie als erwiesenermaßen erfolgreiche Akteure ernst zu nehmen und sie in breite Bündnisse gegen die Profitorientierung des Wohnens einzubeziehen.

Bernd Belina ist Professor für Humangeographie am Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt a. M. Er forscht unter anderem zu Themen im Bereich Wohnen und Bodenpolitik; vgl. die Studie «[Die kommunale Bodenfrage](#)» (2019, mit Werner Heinz) sowie das Stichwort «[Miete](#)» im «Historisch-kritischen Wörterbuch des Marxismus» (2018). Maximilian Pechstein ist Masterstudent und studentischer Mitarbeiter am Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt a. M. Davor hat er in Jena und Toronto studiert und war im Bereich Stadtentwicklungspolitik in Berlin tätig.

1 Berechnet nach: Holm, Andrej/Junker, Stephan: Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile, hrsg. von der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf/Berlin 2019. 2 Schipper, Sebastian/Heeg, Susanne: Wohnungspolitik in Frankfurt am Main. Widerstreitende Positionen und gegensätzliche Entwicklungen, in: Rink, Dieter/Egner, Björn (Hrsg.): Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten, Baden-Baden 2020, S. 119–135. 3 Schipper, Sebastian/Latocha, Tabea: Wie lässt sich Verdrängung verhindern? Die Rent-Gap-Theorie der Gentrifizierung und ihre Gültigkeitsbedingungen am Beispiel des Frankfurter Gallus, in: subUrban. zeitschrift für kritische stadtforschung 1/2018, S. 51–76, unter: <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/337>. 4 Heeg, Susanne: Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens, in: subUrban. zeitschrift für kritische stadtforschung 1/2013, S. 75–99, unter: <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/5>, Holm, Andrej: Mietenwahnsinn. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert, München 2014. 5 Rink, Dieter/Schönig, Barbara/Gardemin, Daniel/Holm, Andrej: Städte unter Druck. Die Rückkehr der Wohnungsfrage, in: Blätter für deutsche und internationale Politik 6/2015, S. 69–79. 6 Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI): Genossenschaftliches Wohnen, 2020, unter: www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/fakten-wohnungsmarkt/genossenschaft/genossenschaft-artikel.html. 7 Balmer, Ivo/Bernet, Tobias: Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte, in: Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, Bielefeld 2017,

S. 259–280, hier: S. 267. 8 Novy, Klaus: Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform, Berlin 1983. 9 Balmer/Bernet: Selbstverwaltet bezahlbar wohnen?, S. 261; vgl. ausführlich Metzger, Joscha: Genossenschaften und die Wohnungsfrage. Konflikte im Feld der Sozialen Wohnungswirtschaft, Münster (i.E.). 10 Kramper, Peter: Neue Heimat. Unternehmenspolitik und Unternehmensentwicklung im gewerkschaftlichen Wohnungs- und Städtebau 1950–1982, Stuttgart 2008, S. 15. 11 Tokarski, Ulrich: Wohnungsnot in Frankfurt am Main – die Rolle von Wohnungsbaugenossenschaften, in: Immobilien & Finanzierung 2/2020, S. 62f., hier: S. 62. 12 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen. Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, Bonn 2016, S. 37. 13 ABG Frankfurt Holding: Wir über uns. Die ABG Frankfurt Holding, 2021, unter: www.abg.de/unternehmen/wir-ueber-uns/. 14 Stadt für alle: Selbstverständnis, 2015, unter: www.stadt-fuer-alle.net/?page_id=93. 15 IHK Frankfurt a. M.: Wohnungsmarktbericht 2020/2021. Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main, 2021, S. 11. 16 Stadt Frankfurt am Main: Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung. Leitlinie I – Städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Frankfurt am Main, 2020. 17 Ebd., S. 15. 18 Kuhnert, Jan/Leps, Olof: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristiger preiswerter und zukunftsgerechter Wohnraum. Wiesbaden 2017; Holm, Andrej/Horlitz, Sabine/Jensen, Inga: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Reihe Studien, Berlin 2018, unter: www.rosalux.de/fileadmin/images/publikationen/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit_2.Aufl.pdf. 19 Kuhnert/Leps: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, S. 331ff.

IMPRESSUM

STANDPUNKTE 1/2021 erscheint online
 und wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
 V. i. S. d. P.: Alrun Kaune-Nüßlein
 Straße der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin · www.rosalux.de
 ISSN 1867-3171
 Redaktionsschluss: April 2021
 Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin
 Satz/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit
 der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Sie wird kostenlos abgegeben
 und darf nicht zu Wahlkampfzwecken verwendet werden.