

Genossenschaften: Bausteine kommunaler Wohnungspolitik

Matthias Klipp

I. Einführung

Sind Genossenschaften ein Baustein kommunaler Wohnungspolitik? Welche Rolle spielen Genossenschaften in der kommunalen Wohnungspolitik der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam?

Wohnungsbaugenossenschaften gibt es seit dem 19. Jahrhundert. Die ersten wurden gegründet, um ihren Mitgliedern das Leben in gesunden, gut ausgestatteten Wohnungen zu ermöglichen und sie vor Ausbeutung zu schützen. Mitbestimmung und Solidarität sind bis heute wichtige Grundsätze geblieben: Die Genossenschaftsmitglieder haben ein weitgehendes Mitwirkungsrecht und können sicher sein, dass sich die Genossenschaft nicht an den Interessen fremder Kapitalgeber orientiert, sondern ausschließlich an denen der Mitglieder. Die rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland haben ca. 2,2 Millionen Wohnungen im Bestand.

II. Fallbeispiel Potsdam – Ausgangslage

Potsdam hatte nach 1990 einen erheblichen Verlust an Einwohnern hinzunehmen. Seit dem Jahr 2000 hat sich dieser Trend umgekehrt: Potsdam ist eine wachsende Stadt geworden mit einem Bevölkerungswachstum zwischen den Jahren 2000 und 2010 von 12,3 % (nicht eingerechnet sind dabei die vorgenommenen Eingemeindungen). Grund dafür ist ein robuster Arbeitsmarkt mit für Ostdeutschland überdurchschnittlichen Einkommen.



Abbildung 1: Einwohnerentwicklung Potsdam.

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bevölkerungsprognose 2011 bis 2013, S. 12.

Bis zum Jahr 2020 wird die Stadt etwa 10.000 Einwohner zusätzlich haben, also insgesamt etwa 166.000. Es gibt eine steigende Zahl an Familien mit Kindern, aber auch Senioren. Dieser Entwicklung muss natürlich Rechnung getragen werden.

Daraus resultieren für den *Wohnungsmarkt* gravierende Folgen. Diese Rahmenbedingungen fallen dabei besonders ins Gewicht:

- Potsdam hat derzeit geringe Leerstände an Wohnraum (1,3 % des vermietbaren Wohnraums), d.h. es gibt keine Fluktuationsreserve.
- Die Mieten steigen, was zu erheblichen Problemen bei der sozialen Wohnraumversorgung von bestimmten Bevölkerungsgruppen wie Studenten, Auszubildenden, Geringverdienern und Senioren führt – mit einer hohen Anzahl von Anträgen auf Wohnberechtigungsscheine, die nicht befriedigt werden können.
- Es gibt einen großen Bedarf an neuen Wohnungen.
- Spürbar ist ein hoher Investitionsdruck für Einfamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau. Und zugleich muss der Wohnungsneubau derzeit bekanntlich ohne nennenswerte Förderung – weder durch den Bund noch durch das Land – auskommen.
- Dadurch bestehen Nutzungskonflikte auf der begrenzten städtischen Fläche, es konkurrieren: Gewerbe gegen Wohnen, Wohnen gegen Grünräume.

Es besteht demzufolge ein erheblicher stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Steuerungsbedarf, der die Zusammenarbeit aller Akteure auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt nötig macht. Und zu den Akteuren zählen natürlich auch die Potsdamer Wohnungsgenossenschaften, mit einem Anteil von ca. 20 % (insgesamt gibt es ca. 85.000 Wohnungen in Potsdam, davon sind ca. 17.000 genossenschaftliche Wohnungen) an den Wohnungsbeständen in Potsdam. Es gibt neun Genossenschaften unterschiedlicher Größe.

Wohnungsbestand Potsdam 2011 nach Eigentümern

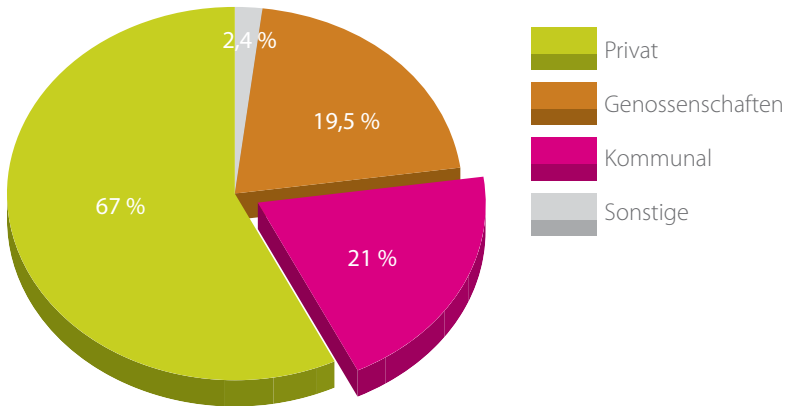


Abbildung 2: Wohnungsbestand in Potsdam.
Quelle: Eigene Darstellung.

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungspolitik in Potsdam und die Aufgaben für die städtischen Wohnungsunternehmen (Pro Potsdam GmbH) sind im Wesentlichen im Stadtentwicklungskonzept Wohnen der Landeshauptstadt Potsdam definiert.

Die Kernaussagen dieses im Oktober 2009 beschlossenen Konzepts sind wie folgt:

- Sicherung der positiven Bevölkerungsentwicklung
- Erhalt der Attraktivität des Wohnstandortes
- Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung
- Schaffung von Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnraum.

Es besteht erheblicher Handlungsbedarf. Denn das Ziel ist es, insbesondere Mietsteigerungen zu dämpfen und die Verdrängung der Bevölkerung abzuwenden. Zudem sollte aufgrund entfallender Miet- und Belegungsbindungen weiterhin preisgünstiger Wohnraum für bedürftige Haushalte zur Verfügung gestellt werden.

Dabei kommt der Pro Potsdam GmbH als kommunaler Gesellschaft natürlich eine besondere Rolle zu. Sie sorgt für die soziale

Wohnraumversorgung, die Sanierung des Bestandes und Investitionen in Neubau. Verantwortlich zeichnet sie auch für die Steuerung der Stadtentwicklungsprojekte, genannt seien da: das Bornstedter Feld, die Speicherstadt, der Luftschiffhafen und die Gartenstadt Drewitz. Und sie leistet einen nicht kleinen Beitrag zur Entlastung des städtischen Haushalts durch Risikoabschirmung bei den Beteiligungen oder den Ankauf von Grundstücken.

Die Pro Potsdam GmbH hat im Jahr 2011 mit der Erarbeitung einer Balanced Score Card begonnen. Dies geschah in einem umfassenden Beteiligungsprozess mit allen Akteuren, auch aus der Politik. Diese Balanced Score Card entspricht einer „Zielvereinbarung“ zwischen dem Unternehmen und der Landeshauptstadt als Gesellschafter. Hier sind Ziele für den Bestand und für den Neubau vereinbart. Die ProPotsdam soll gezielt Maßnahmen für Haushalte mit geringen Einkommen im Bestand umsetzen, aber auch 1.000 Wohnungen neu bauen bis 2019. Zudem wird ein Familien-Bonus eingeführt. Das heißt: Ein Kinderzimmer ist bei Neuvermietung zwei Jahre lang mietfrei. Außerdem gibt es einen Wohnflächen-Bonus, bei dem die Verringerung der Miete beim freiwilligen Umzug aus einer größeren Wohnung in eine kleinere möglich ist. Und es gibt ein Kombi-Paket, das heißt: Für eine 1-Raum-Wohnung erhält der Mieter ein Jahresticket des Verkehrsbetriebs. Mit Angeboten für Wohngemeinschaften und für Senioren ist diese Neuerung ergänzt. Als Folge daraus verzichtet die Landeshauptstadt auf eine Gewinnausschüttung.

Weitere verabredete Ziele sind: die energetische Sanierung aller Wohnungen bis 2025, die Durchführung und der Abschluss stadtentwicklungspolitischer Projekte und die Erweiterung des Wohnraumversorgungsvertrages. Entsprechend der Aufgabe der sozialen Wohnraumversorgung wurde der Wohnraumversorgungsvertrag angepasst, um den Herausforderungen in Potsdam gerecht zu werden.

Und auch mit dem Land wurde eine Übereinkunft erzielt. Zusammen mit dem Brandenburger Infrastrukturministerium wurde im vergangenen Jahr ein Modellverfahren für flexible Bindungen ins Leben gerufen, die es jetzt fast 2.700 Haushalten ermöglicht, verbilligten Wohnraum in Anspruch nehmen zu können, Wohnungen, die nicht teurer sind als 5,50 Euro pro Quadratmeter.

Es werden stadtweit flexible Belegungsbindungen für den einzelnen bedürftigen Mieter definiert statt für eine bestimmte Wohnung. Wichtig ist der Ansatz auch für die Wohnungswirtschaft: Die Bindungen haben eine kürzere Laufzeit, drei bis fünf Jahre. Wenn der Haushalt die Unterstützung nicht mehr benötigt, wird ein anderer Haushalt unterstützt,

die Bindungen also flexibel und zielgenau gehandhabt. Und das Modell ist in der ganzen Stadt einsetzbar, nicht nur in bestimmten Quartieren. Zudem wurde durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eine Mietpreisbremse eingeführt. Die Mietpreisbremse setzt genau dort an, wo die Probleme entstehen, bei der Neuvermietung.

Auch die Genossenschaften sind ein wichtiger Partner in der Wohnungsmarktpolitik und spielen eine entscheidende Rolle bei der sozialen Wohnraumversorgung für die Bevölkerung. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen der ProPotsdam und der Wohnungsgenossenschaften liegen z. B. weit unter den durchschnittlichen Bestandsmietpreisen in der Landeshauptstadt.

Die Kombination von Strategien für Neubau und Bestand haben sich in Potsdam bewährt. Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft wurden neue Modelle zur Sicherung und Erneuerung von Belegungs- und Mietpreisbindungen entwickelt. Trotz dieser Erfolge hat sich die Lage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt nicht wesentlich entspannt. Bei anhaltendem Wachstum der Bevölkerung ist eine messbare Entlastung des Wohnungsmarktes in absehbarer Zeit allein mit kommunalen Instrumenten kaum zu erwarten. Der Erhalt und die Schaffung bezahlbarer Wohnungen wird deshalb auch in den nächsten Jahren eine sehr wichtige Aufgabe bleiben, die nur gemeinsam durch die Kommune, das Land und die Wohnungswirtschaft, da zählen die Genossenschaften natürlich dazu, bewältigt werden kann.

Wohnungsbaubedarf 2008 – 2020 nach Bauform

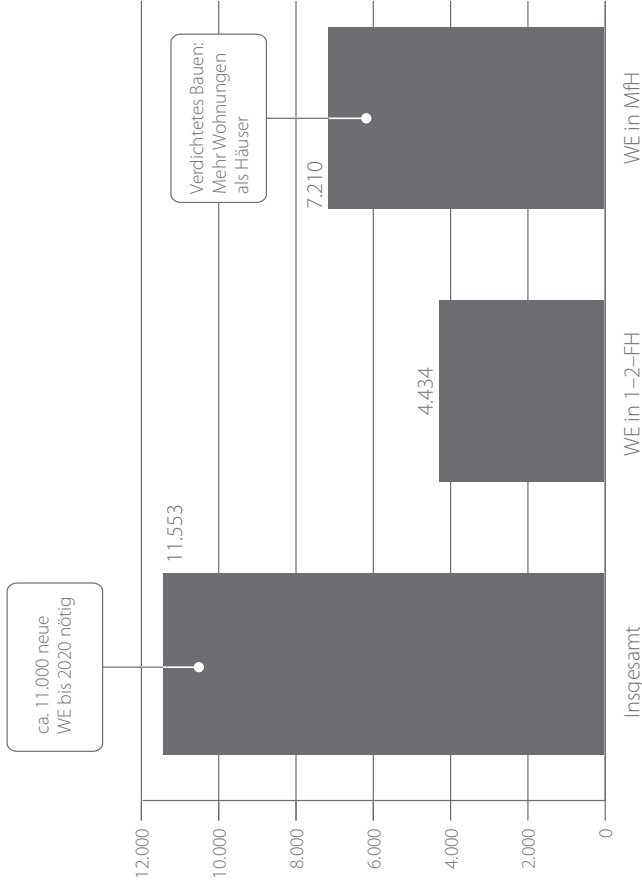


Abbildung 3: Wohnungsneubaubedarf bis 2020.

Quelle: Ladeshauptstadt: Potsdam, STEK Wohnen.

Da der Neubau von Wohnungen dringend erforderlich ist, hat die Landeshauptstadt beim Baulandangebot bereits ihre Hausaufgaben gemacht. Die Stadt hat die Potenzialflächen für Wohnungsbau ermittelt, für etwa 8.000 neue Wohnungen besteht bereits Baurecht, Bebauungspläne für weitere 6.500 Wohnungen sind in Vorbereitung.

Die Stadt hofft daher für die Zukunft auch auf gesteigerte Neubauaktivitäten der Potsdamer Wohnungsgenossenschaften und neben genossenschaftlichen Investitionen in Sanierung und Modernisierung auch in den Bau von neuen Wohnungen.

Der Autor *Matthias Klipp* ist Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bauen und Umwelt der Landeshauptstadt Potsdam.