

11. Gut und günstig?

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften zwischen genossenschaftlichen Idealen und dem kapitalistischen Wohnungsmarkt

Lennart Prill

Einleitung

Wohnungsbaugenossenschaften werden in vielen deutschen Großstädten als wichtige Partner einer progressiven Wohnungspolitik angesehen. Neben ihrem Potenzial als Akteure in der Quartiersentwicklung wird dabei vor allem ihre Rolle bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hervorgehoben. Insbesondere aufgrund der seit einigen Jahren stark steigenden Mietpreise in nahezu allen deutschen Großstädten genießen Wohnungsbaugenossenschaften eine erhöhte Aufmerksamkeit (Metzger 2021), die nicht zuletzt auch als Aufforderung der Öffentlichkeit an die Genossenschaften verstanden werden kann, »ihren Beitrag« zur Lösung der Wohnungskrise zu leisten. So erklärte etwa die ehemalige Hamburger Senatorin für Stadtentwicklung, Frau Dr. Stapelfeldt:

»Genossenschaftliches Wohnen ist ein sehr gutes zukunftsfähiges Modell für das Wohnen. Es ist sozial, ein Leben in Gemeinschaft. Genossenschaften unterstützen uns auch bei neuen, innovativen Ideen. Es ist an der Zeit, mit ihnen darüber ins Gespräch zu kommen, auch neue Initiativen zu fördern, ich werde die Genossenschaften dazu einladen.« (WBG HH 2020)

Ein Blick auf die durchschnittlichen Nettokaltmieten der Hamburger Genossenschaften mag dieser neuen Aufmerksamkeit Recht geben. Die im Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. (WBG HH) organisierten Genossenschaften boten Ende 2021 eine durchschnittliche Monatsmiete von 7,10 Euro pro Quadratmeter in ihren Wohnungsbeständen an. Sie lagen in den vergangenen sechs Jahren mit ihrer Durchschnittsmiete rund 20 Prozent unter dem Gesamtmittelwert des Hamburger Mietenspiegels (WBG HH 2022).¹ Gleichwohl ist das Bild der Genossenschaften als soziale Vermieter nicht unan-

1 Bei allen Mietpreisangaben handelt es sich um Nettokaltmieten.

gefochten. Am prominentesten zeigte sich dies im Konflikt um die Wohnanlage »Elisa« im Hamburger Stadtteil Hamm-Nord in den Jahren 2011 bis 2016. Die Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft entschied sich hier für den Abriss eines Bestandsobjekts mit günstigen Mietwohnungen, um Platz für eine neue, frei finanzierte Wohnanlage zu schaffen. Die protestierenden Genossenschaftsmitglieder und Mieter*innen konnten den Abriss zwar nicht verhindern, aber durchsetzen, dass der Neubau öffentlich gefördert wird (Elisa bleibt! 2014). Die Entstehung der Mieterinitiative »Genossenschaft von unten« zeigt, dass sich die Kritik an großen Wohnungsbaugenossenschaften nicht auf Einzelfälle beschränkt (Bosse 2017).

Im Kontext der neuen Wohnungsfrage muss eine progressive Wohnungspolitik immer auch als eine Politik des bezahlbaren Wohnraums verstanden werden. Sollen Wohnungsbaugenossenschaften als Teil progressiver Politik angesehen werden, gilt es zu klären, mit welchem Selbstverständnis sie operieren und wie sich dies auf ihr Verhältnis zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum auswirkt. Im vorliegenden Beitrag möchte ich zeigen, dass die genossenschaftliche Praxis der Mietkalkulation im Spannungsfeld zwischen sozialen Ansprüchen auf der einen und betriebswirtschaftlichen Entscheidungen des Genossenschaftsmanagements auf der anderen Seite steht. In meiner Analyse werfe ich einen detaillierten Blick auf die für die Höhe der Mieten entscheidenden Unternehmensfelder: Mietenkalkulation, Erwirtschaften von Überschüssen und Umgang mit öffentlicher Förderung. Hierfür greife ich auf Gespräche mit Hamburger Wohnungsbaugenossenschaftsvorständen aus dem Zeitraum zwischen Februar und März 2022 zurück, die ich im Rahmen meiner Bachelorthesis zum Thema »Schaffen Wohnungsgenossenschaften bezahlbaren Wohnraum?« an der Universität Hamburg geführt habe (Prill 2022).

Genossenschaften und die Frage der Bezahlbarkeit

Genossenschaften zeichnen sich als Akteure auf dem Wohnungsmarkt durch einige Besonderheiten aus. Im wissenschaftlichen Diskurs werden diese Merkmale zumeist als »Prinzipien« charakterisiert und besprochen (Ringle 2007). Das sogenannte Förderprinzip, definiert im Genossenschaftsgesetz, beschreibt die grundlegende Funktion von Genossenschaften, »deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern« (GenG, § 1). Im Kontext von Wohnungsbaugenossenschaften wird der Förderauftrag zumeist als die Bereitstellung von bezahlbarem, sicherem und qualitativ hochwertigem Wohnraum verstanden (Beuerle 2014; König 2004; Mändle 2005; Metzger 2021). Was genau jedoch als »preiswert« oder »bezahlbar«, also konkret als Förderauftrag verstanden wird, ist Bestandteil der innergenossenschaftlichen Debatte. In seiner gesetzlichen Definition nach GenG § 1 ist der Förderauftrag inhaltlich sehr offen gestaltet. Ausführungen dazu finden sich zumeist in den jeweiligen Satzungen der Genossenschaften, wobei es den Vorständen obliegt, den Förderauftrag unter Kontrolle der Mitgliederversammlungen (Demokratieprinzip) zu deuten und zu operationalisieren. Die Förderung der Mitglieder grenzt Genossenschaften in jedem Fall von herkömmlichen, nach der Profitlogik operierenden Wohnungsunternehmen ab. In der ge-

nossenschaftstheoretischen Literatur wird jedoch intensiv diskutiert, inwiefern das genossenschaftliche Modell automatisch Ausdruck einer solidarischen Praxis ist oder nur eine andere Form ökonomischer Rationalität der einzelnen Mitglieder darstellt (Metzger 2021).

Die Münsteraner Schule, als Denkrichtung des Münsteraner Genossenschaftsinstituts, vertritt die Auffassung, dass Genossenschaften prinzipiell *nicht* gemeinnützig sind, da die Mitgliederförderung vor allem auf ökonomischen Eigennutz abzielt (Theurl 2018). Die ökonomische Durchsetzung der Mitgliederinteressen durch ihre Bündelung sieht nicht vor, dass außenstehende Personen oder anderweitige nicht-ökonomische Interessen in die Entscheidungsfindung einbezogen werden. Der Zusammenschluss selbst ist dieser Sichtweise zufolge Ausdruck ökonomischer Rationalität des und der Einzelnen. Flieger und Beywl (1993) betonen dagegen, dass Genossenschaften durch *mehr* als lediglich ökonomischen Eigennutz motiviert sind. Sie sehen in der Doppelnatur der Genossenschaft als Geschäftsbetrieb und Personenvereinigung nicht nur eine ökonomische, sondern auch eine soziale Komponente. Diese manifestiert sich in einer Genossenschaftskultur, die sich sehr wohl durch Solidarität, übergeordnete Ziele und gemeinsame Wertvorstellungen auszeichnen könne und damit über die Einzelinteressen der Mitglieder hinausgehe (Flieger/Beywl 1993). Vorsichtiger formuliert es König (2003: 201), indem sie das Zusammenschließen von Personen in einer Wohnungsbaugenossenschaft zwar als »im weitesten Sinne solidarisch« versteht, jedoch hinzufügt, dass es die »Anwendung von Moral« benötige, damit man eine Wohnungsbaugenossenschaft als Solidargemeinschaft bezeichnen könne.

Die Freiheit, nicht der Profitlogik folgen zu müssen, birgt für Genossenschaften das Potenzial, eine Solidargemeinschaft zu bilden, die die individuellen Ziele ihrer Mitglieder durch übergeordnete Ziele und Wertvorstellungen ergänzt. Die Realisierung dieses Potenzials ist jedoch nicht selbstverständlich, sondern abhängig vom Willen der Genossenschaft. Im Kontext der neuen Wohnungsfrage könnte dieser konkretisiert werden: als Wille zur Bezahlbarkeit oder zugespitzt als Wille zur Dekommodifizierung (Holm 2011). Inwiefern dieser Wille bei den Genossenschaften vorhanden ist, ist jedoch ebenfalls eine Frage, die infolge innergenossenschaftlicher Entwicklungen und der Zuspitzung der deutschen Wohnungspolitik aktuell nicht mehr leicht zu beantworten ist.

Die Rolle westdeutscher Wohnungsgenossenschaften in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg war maßgeblich durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) geprägt (Mändle 2005: 68). Im Gegensatz zu heutigen objektbezogenen wohnungspolitischen Fördermaßnahmen zeichnete sich das WGG durch eine Trägerförderung aus, die Genossenschaften (bzw. gemeinnützige Wohnungsunternehmen) im Allgemeinen und nicht einzelne Bauprojekte förderte. Genossenschaften erhielten Auflagen zur Neubauaktivität und zur Mietkalkulation und bekamen im Gegenzug weitreichende Steuererleichterungen. Zwar gab es eine auf genossenschaftstheoretischer Ebene geführte Debatte um die Kompatibilität des WGG mit dem Förderauftrag, in der Praxis existierte jedoch kein Widerspruch zwischen der Mitgliederförderung und der Integration der Genossenschaften in die staatliche Wohnungspolitik.

Der Wegfall des WGG im Jahr 1989 bedeutete für die Genossenschaften nicht nur den Verlust von Fördermitteln, sondern auch den Übergang in das marktmäßige wohnungswirtschaftliche System. Während Mitgliederförderung und Mietkalkulation bis 1990

durch das WGG definiert werden konnten, müssen Genossenschaften seitdem eigene Kriterien zur Mietkalkulation und damit eine neue Identität für sich definieren. In der Praxis vollzog sich die Umstrukturierung durch die Einführung von Dienstleistungsangeboten, die Fokussierung auf spezifische Formen des Wohnens (z.B. altersgerechtes Wohnen) sowie eine Ausweitung der Zielgruppe auch in höhere Einkommensschichten (Beuerle 2006; Beuthien/Brunner 2002; Theurl 2004).

Der durch den Wegfall des WGG entstandene Interpretationsspielraum hinsichtlich der Auslegung des Förderprinzips und die kontinuierliche Debatte um die gesellschaftliche Rolle von Genossenschaften machen deutlich, dass die genossenschaftliche Praxis im Bereich der Wohnungsversorgung nicht a priori festgeschrieben ist. Inwiefern Genossenschaften für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums stehen und möglicherweise als Akteure einer nicht-marktorientierten Wohnungspolitik angesehen werden können, ist dementsprechend nur anhand einer Betrachtung der genossenschaftlichen Praxis zu beantworten.

Mieten und Mietenpolitik der Hamburger Bestandsgenossenschaften

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften verfügen über verschiedene Mietkalkulationsmodelle, von denen die Orientierung am *Mietenspiegel* am weitesten verbreitet ist. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften lag im Jahr 2021 bei 7,10 Euro pro Quadratmeter (WBG HH 2022) und damit um 2,19 Euro unter dem durchschnittlichen Mittelwert des Mietenspiegels. Bereits 2017 hatte jedoch die Mieterinitiative »Genossenschaft von unten« kritisiert, dass die durchschnittlichen Nutzungsentgelte der frei finanzierten Genossenschaftswohnungen unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die genossenschaftlichen Wohnungsbestände mehrheitlich aus den 1950er bis 1980er Jahren stammen, nahezu an den Mittelwerten der entsprechenden Mietenspiegelklassen lägen (Bosse 2017: 26). Dies entspricht auch den Mietkonzepten der Genossenschaften, die mehrheitlich darauf abzielen, ihre Angebots- und – wenn möglich –, ihre Bestandsmieten an ebendiesen Mittelwerten zu orientieren. So stiegen die frei finanzierten Mietpreise der untersuchten Wohnungsbaugenossenschaften zwischen 2010 und 2020 mit ca. 20 Prozent zwar weniger stark an als der durchschnittliche Mittelwert des Mietenspiegels, aber stärker als die Lebenshaltungskosten (siehe Einleitung in diesem Band).²

Neben der Orientierung am Mietenspiegel existieren mit der *Wohnwert*- und der *Kostenmiete* zwei weitere Konzepte für die Kalkulation der Miete, die für einzelne Wohnungsbaugenossenschaften von Bedeutung sind bzw. – im Falle der Kostenmiete – waren. Die Wohnwertmiete ist ein genossenschaftsinternes Vergleichsmietensystem, das darauf abzielt, möglichst akkurate »Wohnwerte« festzulegen, die den Mietpreis bestimmen. Zwar hängt die Wohnwertmiete nicht direkt vom Mietenspiegel ab, die Ausgestaltung der Wohnwertklassen und deren Mieterhöhungen orientiert sich in der Praxis aber zu meist daran. Es ist insofern fraglich, inwiefern die Wohnwertmiete ein gänzlich anderes

2 Die Daten zur Entwicklung der genossenschaftlichen Durchschnittsmieten stammen aus den Geschäftsberichten der untersuchten Genossenschaften.

Konzept als die Orientierung am Mietenspiegel darstellt. Das Kostenmietmodell hingegen verzichtet auf jegliche Form von Vergleich, sei es mit dem Mietenspiegel oder genossenschaftsintern, und kalkuliert die Miete einer einzelnen Wohnung basierend auf deren Bau- sowie Unterhaltungskosten. Ziel ist es, Überschüsse aufseiten der Genossenschaft zu vermeiden und die einzelnen Wohneinheiten so günstig wie möglich anzubieten. Die Kostenmiete bildet damit einen Gegenpol zur Orientierung am Mietenspiegel, wird jedoch aktuell von keiner der größeren Hamburger Genossenschaften umgesetzt. Sie ist vielmehr ein Alternativmodell, das etwa von kritischen Genossenschaftsgruppierungen wie der Initiative »Genossenschaft von unten« ins Spiel gebracht wird, um die genossenschaftliche Mietkalkulation transparenter und günstiger zu gestalten.

Im Folgenden soll ein vertiefter Blick auf die Entscheidungen und Überzeugungen des Genossenschaftsmanagements geworfen werden, um nachvollziehen zu können, wie sie die genossenschaftliche Praxis prägen und inwieweit sie dem im Kontext der Wohnungsfrage von König (2003: 201) abgeleiteten *Willen zur Bezahlbarkeit* entsprechen. Dazu werden die drei wichtigsten Aspekte der genossenschaftlichen Mietpolitik in Hamburg näher beleuchtet: die Orientierung am Mietenspiegel, die Verwendung von Überschüssen und damit die Zukunftsfähigkeit sowie die Positionierung gegenüber staatlicher Förderung, also zum sozialen Wohnungsbau.

Orientierung am Mietenspiegel und Querfinanzierung von Wohnungen

Für die im Rahmen meiner Bachelorarbeit interviewten Genossenschaftsvorstände ist die Orientierung am Mietenspiegel eine selbstverständliche und notwendige Praxis. Damit die Wohnungsbaugenossenschaften wirtschaftlich stabil blieben, sei es wichtig, sich bei den Mieten »in der Nähe des Marktes« zu bewegen.³ Des Weiteren sei der Mietenspiegel »grundsätzlich [...] ein anerkannter rechtlicher Rahmen«, auf den man sich für Nutzungsentgelterhöhungen stützen könne. Die Orientierung am Mietenspiegel erlaube es, die Nutzungsentgelte rechtssicher nach § 558 BGB anzuheben, und biete den Genossenschaften so eine Form von »Guidance«, nicht nur bezüglich der Höhe der Nutzungsentgelte, sondern auch zur innergenossenschaftlichen Verteilung von Kosten, indem sich die Nutzungsgebühren an den verschiedenen Mietenspiegelklassen orientierten.

Der Mietenspiegel kann in diesem Kontext als Legitimationsgrundlage der Wohnungsbaugenossenschaften für Mietpreisfestsetzungen und -erhöhungen gesehen werden. Er wird als außergenossenschaftlicher und damit »objektiver« Maßstab herangezogen, um den Mitgliedern zu verdeutlichen, dass die Entscheidungen der Vorstände nicht willkürlich sind. Der steigende Mietenspiegel erzeugt dabei die Notwendigkeit der Anhebung der Mieten, ohne dass die Mitglieder die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft, oder konkreter, ihrer Wohnanlage, kennen (müssen).

Durch diese Praxis wird der Mietenspiegel seitens der Genossenschaften normativ aufgeladen. Die Vorstände betonen, dass die Höhe des Mietpreises ein »zentrales und

3 Zum Zwecke der Anonymisierung werden die Zitate nicht einzelnen Interviewpartnern zugeordnet. Die sechs Interviewpartner arbeiten als Vorstände bei verschiedenen Hamburger Bestands-genossenschaften, die zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg gehören.

prägendes Element« des genossenschaftlichen Förderauftrags darstelle, diese sei »fair« bzw. »preiswert«. Sobald sich die Genossenschaften jedoch am Mietenspiegel orientieren, der streng genommen eine Abbildung der Marktlage ist, bestimmt dieser, welche Mieten als »preiswert« gelten. Eine »faire« Miete wird also nicht mehr *von den* oder zumindest *anhand der* Mitglieder bemessen, sondern findet seine Definition im mittleren Marktsegment der Neuvertragsabschlüsse des freien Wohnungsmarktes.

Die Wohnungsbaugenossenschaften sind sich durchaus bewusst, dass der Mietenspiegel allein kein Ausdruck von Fairness sein kann. Trotz ihrer Orientierung an Mietenspiegel versuchen sie sich daher von einer automatischen Anpassung an die Mietpreisentwicklung zu distanzieren. So betonen alle Vorstände, dass sie die »Erhöhungsspielräume nicht ausschöpfen« und ihre Nutzungsgebühren im Durchschnitt – trotz der Orientierung am Mietenspiegel – geringer ausfielen als dieser. Hierfür haben sie zumeist eigene Regularien zur Mieterhöhung entwickelt, die im gesetzlich erlaubten Rahmen liegen. Indem die Genossenschaften günstigere Mietpreise anbieten als die privatwirtschaftliche Konkurrenz, positionieren sie sich als soziale Vermieter. Diese Praxis des Anlehns an den Mietspiegel und seiner simultanen Ablehnung kann als zentrales Spannungsfeld genossenschaftlicher Mietenpolitik in Hamburg gesehen werden: auf der einen Seite steht die soziale Verantwortung gegenüber den Mitgliedern, auf der anderen Seite stehen die wirtschaftlichen Ziele des Managements und (als solche angenommene) wirtschaftliche Notwendigkeiten.

Die Orientierung der Nutzungsentgelte am Marktgeschehen bedeutet, dass diese nicht direkt an den für die Genossenschaft entstehenden Kosten der einzelnen Wohnungen bemessen werden. Einer der Vorstände erklärt: »Wir berechnen tatsächlich nicht jede einzelne Wohnanlage für sich [...], sondern wir schauen natürlich auf das Gesamtbild unserer Genossenschaft.« Übliche Praxis ist laut den Vorständen, Kosten für Modernisierungsarbeiten umzuverteilen, um abrupte Mietpreissprünge zu vermeiden. Bei diesem Vorgehen kommt jede Wohnanlage in ihrem Lebenszyklus an zeitliche Punkte, an denen sie zur Finanzierung von Modernisierungen beiträgt oder von ihnen profitiert. Kritisiert wurde dies von der Mieterinitiative »Genossenschaft von unten«, die den Vorständen vorwarf, mittels dieser Praxis höhere Mieten als notwendig einzufordern. Aus ihrer Sicht verhindern Querfinanzierungen, Wohnraum »so günstig wie möglich«, sprich zu Kostenmietniveau, anzubieten. Diese Kritik ignoriert jedoch das Potenzial innergenossenschaftlicher Solidarität, das Querfinanzierungen inneohnt: Trägt jedes Mitglied nur die eigenen Kosten, wird die Genossenschaft auf den ökonomischen Eigennutz der Mitglieder beschränkt.

Das Kostenmietmodell führt zu günstigen Wohnungen in den amortisierten und entschuldeten Beständen, während es im Neubau – insbesondere in der aktuellen Marktsituation – zu sehr hohen Preisen führen kann. Die Diskrepanz der Mietpreise zwischen »abbezahlten« und »nicht abbezahlten« Wohnungen könnte dabei ins Zentrum innergenossenschaftlicher Spannungen rücken. Querfinanzierung und innerbetriebliche Subventionierung von Neubau kann daher auch als wichtiges Potenzial genossenschaftlicher Mietpolitik gesehen werden. Weitreichendere und solidarische Querfinanzierungsmodelle, die auch die finanzielle Situation der (einzelnen) Mitglieder berücksichtigen – wie beispielsweise durch eine freiwillige Mieterhöhung seitens besser verdienender Mitglieder in Form eines Solidarfonds, wie es in einigen Schweizer

Wohnungsgenossenschaften der Fall ist (Blumer 2022: 393) –, werden jedoch durch die Orientierung am Mietenspiegel erschwert. In Anbetracht des eher gering ausgeprägten Zusammenhalts unter den Mitgliedern großer Genossenschaften in Hamburg gestaltet sich ein solcher solidarischer Ansatz voraussichtlich schwierig. Große Genossenschaften stellen heutzutage keine Gemeinschaften dar, in denen sich die Mitglieder als solidarische Miteigentümer*innen verstehen. Vielmehr ist die Haltung verbreitet, genossenschaftliches Wohnen sei günstiges Zur-Miete-Wohnen bei einem service-orientierten Vermieter.

Umgang mit Überschüssen und die Frage der »Zukunftsfähigkeit«

Überschüsse, die insbesondere in den Bestand und Neubau investiert werden, sind laut den Vorständen selbstverständlicher Teil genossenschaftlichen Wirtschaftens. So wird erläutert: »Wir haben keine Profitmaximierungsabsichten, aber wir müssen wirtschaftlich arbeiten, und dazu gehört eben auch, dass wir Überschüsse erwirtschaften, die wir in den Bestand investieren können.« Trotzdem ist das Erzielen von Überschüssen mit einer Reihe von Abwägungsfragen verbunden, die sich auf die Mietenpolitik und -höhe auswirken.

Wollen die Genossenschaften Überschüsse generieren, können sie dies ausschließlich über die Einnahme von Mieten erreichen, die von den Mitgliedern gezahlt werden. Die Finanzierung von Neubau kann daher als ein Austarieren von preiswertem Wohnraum von heute gegenüber preiswertem Wohnraum von morgen verstanden werden: Letzterer kann nur über das Belasten (Erwirtschaften von Überschüssen) von Ersterem erreicht werden. Ist die Schaffung von Wohnraum besonders kostspielig, muss abgewogen werden, in welchem Verhältnis dies zur zusätzlichen Belastung der aktuellen Mitglieder steht. Hier kann eine Diskrepanz zwischen innergenossenschaftlichem und öffentlichem Anspruch entstehen. Während Genossenschaften von der Öffentlichkeit und der Politik dazu aufgefordert werden, »ihren Anteil« zur Lösung der Wohnungsfrage durch die Schaffung von Wohnraum zu leisten, muss innergenossenschaftlich abgewogen werden, ob die Kosten für Neubau und die entstehenden Wohnungen wirklich zu einer nachhaltigen Mitgliederförderung beitragen.

Innergenossenschaftlich legitimieren die Genossenschaftsvorstände Überschüsse und Investitionen mit der Notwendigkeit, »zukunftsfäh« zu bleiben:

»Also wenn uns ein Mitglied sagt: Mensch, wieso müsst ihr denn neu bauen, investiert doch lieber in den Bestand und modernisiert unsere Wohnanlagen [...], das sind natürlich Themen, die mal hochkommen, die man aus der einzelnen Perspektive auch nachvollziehen kann, aber [...] für das Gesamtunternehmen müssen wir uns einfach entwickeln, wir müssen zukunftsfähig bleiben.«

Das Zitat verdeutlicht, dass sich Investitions-, und damit Überschussentscheidungen nur bedingt an den Wünschen der aktuellen Mitglieder orientieren. Die Vorstände, die diese Entscheidungen treffen, sehen sich nicht nur den Mitgliedern verpflichtet, sondern auch der Genossenschaft als Unternehmen. Ihr Fortbestehen (und damit die Ga-

rantie, dass Menschen auch in Zukunft Genossenschaftsmitglieder werden können) ist neben der Mitgliederförderung zentrales Ziel des genossenschaftlichen Managements. Die damit verbundene Langlebigkeit von genossenschaftlichem Wohnraum kann hilfreich für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum sein, ist jedoch abhängig von der Frage, ob der Erhalt der Bezahlbarkeit Teil von dem ist, was als Zukunftsfähigkeit gilt. So betont einer der Vorstände, dass seine Genossenschaft auch für jüngere Menschen attraktiv bleiben möchte, und führt als beispielhafte Maßnahme die Schaffung gemeinschaftlicher Arbeitsräume an. Dass Zukunftsfähigkeit auch ein explizites Bekenntnis zur Bezahlbarkeit von Wohnraum beinhalten könnte, war in keinem der von mir geführten Interviews Thema.

Neben der Ermöglichung von Investitionen haben Überschüsse »die Funktion, eine Risikoreserve zu bilden«, wie es ein Interviewpartner ausdrückt. Für die Vorstände ist dies essenzieller Bestandteil guter unternehmerischer Praxis: »Die [Überschüsse] stärken das Eigenkapital und es kann ja mal sein, dass auch andere Zeiten auf uns zukommen, und dann kann man froh sein, wenn eine Genossenschaft ein solides Eigenkapital hat.« Ein anderer Vorstand ergänzt: »Es wäre fatal, wenn wir unseren Mitgliedern sagen müssten: Tut uns leid [...], wir haben kein Geld [für Instandhaltung].« Die wirtschaftliche Stabilität gilt als unabdingbar, denn es sei die Aufgabe einer Genossenschaft, stabile Wohnverhältnisse (etwa im Kontext des lebenslangen Wohnrechts) zu gewährleisten.

Die Eigenkapitalquote ist Ausdruck der Aushandlung von wirtschaftlicher Stabilität auf der einen Seite und günstiger Mieten auf der anderen. Steigt die Eigenkapitalquote einer Genossenschaft, kann dies ein Indiz für hohe Nutzungsgebühren sein, die nicht durch eine entsprechende Investitionspolitik neue Verwendung finden. Den meisten Vorständen ist wichtig, ihre Eigenkapitalquote auf einem gewissen Niveau zu halten, so heißt es im Interview: »Für uns ist eine Eigenkapitalquote von über 20 Prozent wichtig, aber wir wollen keine 50 Prozent haben, weil das im Umkehrschluss bedeuten würde, wir investieren nicht viel in den Bestand.« Bei den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften scheinen die Vorstände nur bedingt Sorge vor einer zu hohen Eigenkapitalquote zu haben, vielmehr habe man in den letzten Jahren Konsolidierungen vorgenommen, um ein »gesundes« bzw. »stabiles« Eigenkapitalniveau zu erreichen. Eigenkapitalquoten von 40 bis 50 Prozent sind bei den Hamburger Genossenschaften keine Ausnahme. Dass diese nicht nur über Investitionen abgebaut werden könnten, sondern auch über die Pausierung von Mieterhöhungen, wie es von einzelnen Genossenschaften in der Vergangenheit praktiziert wurde (Wegner et al. 2012: 124), kam in den Interviews nicht zur Sprache. Es lässt sich daher konstatieren, dass die zu beobachtenden steigenden Eigenkapitalquoten als Priorisierung von Stabilität und Unternehmenswachstum gegenüber günstigen Nutzungsentgelten zu sehen sind.

Staatliche Förderung und soziale Mischung

Die große Bedeutung staatlicher Förderung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist für die Genossenschaftsvorstände aufgrund steigender Baukosten eine Tatsache:

»Also für uns hat die öffentliche Förderung einen sehr großen Stellenwert [...]. Wenn man ohne öffentliche Förderung baut in Hamburg, [...] da müsste man mittlerweile schon eine Kaltmiete von über 15 Euro den Quadratmeter nehmen [...] und das kann man nicht in jedem Stadtteil nehmen und wir als Genossenschaften möchten auch ungerne so hohe Nutzungsgebühren verlangen.«

Diese Aussage verdeutlicht gleichermaßen, dass die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften weiterhin *auch* auf den Bau und den Erhalt von frei finanziertem Wohnraum setzen. In Bezug auf das Verhältnis von frei finanziertem und öffentlich geförderten Wohnraum verweisen die interviewten Genossenschaftsvorstände auf den im »Bündnis für das Wohnen« festgehaltenen Drittmix,⁴ dem sie auch genossenschaftsintern folgen, sowie auf die Vorgaben der Stadt Hamburg. »Wenn wir uns auf Grundstücke der Stadt bewerben und die Stadt zur Maßgabe macht, 50 Prozent öffentlich gefördert [...], dann machen wir das auch«, erklärt ein Vorstandsmitglied. Doch auch an frei finanziertem Neubau, der auf staatliche Gelder verzichtet und somit in höheren Nutzungsentgelten resultiert, sei man interessiert. Denn auch »Mitgliedern, die die Einkommensgrenzen [des Wohnberechtigungsscheins, den Bewohner*innen staatlich geförderter Wohnungen benötigen] nicht einhalten«, solle Wohnraum angeboten werden.

Alle Genossenschaften heben hervor, wie wichtig ihnen eine soziale »Mischung« in ihren Quartieren sei. Ein Vorstandsmitglied stellt fest: »Es ist, glaube ich, für jedes Unternehmen wichtig, eine gesunde Mischung zu haben, und nicht einfach nur, was Menschen angeht, sondern auch, was den Wohnraum und auch die einzelnen Standards angeht.« Ähnlich wie in anderen Stadtentwicklungsdiskursen stellt die soziale Mischung hier ein unangefochtenes wohnungspolitisches Ideal dar (siehe Chamberlain in diesem Band). Es sei das Ziel, Wohnraum klassenunabhängig anzubieten. Eine »gerechte« Förderung bedeutet in diesem Sinne eine gleichwertige Förderung aller sozialen Schichten und nicht zwangsläufig eine Bevorzugung derjenigen, die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Einer der Vorstände bringt seine Überzeugung, eine »Genossenschaft für alle« zu sein, auf den Punkt:

»Vom [...] Leistungsempfänger nach SGB II bis hin zum Millionär [wohnt] jeder bei uns [...], weil die Genossenschaft über die letzten knapp 150 Jahre sich ja auch vom Wohnungsbestand in Hamburg so entwickelt hat und von ihrer Mitgliedschaft, dass eigentlich für jeden etwas dabei ist.«

Der Bezug zur Entwicklung des Wohnungsbestands macht deutlich, dass die »Genossenschaft für alle« eine historische Neuheit darstellt. Waren früher die Zielgruppen genossenschaftlichen Wohnens deutlich umrissen – etwa bestimmte Berufsgruppen (z.B. Schiffszimmer*innen, Buchdrucker*innen, Lehrer*innen), Arbeiter*innen im Rahmen

4 Der Drittmix stellt eine Verabredung zwischen dem Senat und den Bezirken dar, pro Jahr und Bezirk eine Drittelung in der Bilanz der Baugenehmigungen von geförderten Mietwohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zu erreichen (Metzger/Schipper 2017: 16; siehe Bahls in diesem Band). Das Bündnis für das Wohnen ist eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden (siehe Metzger in diesem Band).

philanthropischer Projekte des Bürgertums oder durch die Einbettung in eine staatliche Wohnungspolitik (z.B. das WGG) mit vorgegebenen Einkommensgrenzen, haben sich Genossenschaften über die letzten Jahrzehnte einer breiteren Mitgliedergruppe verschrieben. Im Kontext der oben skizzierten Überlegungen zur »Anwendung von Moral« (König 2003: 201) kann diese Entwicklung als Entpolitisierung der Wohnungsbaugenossenschaften gesehen werden. Nach der Abkehr von der Arbeiter*innenklasse als Hauptzielgruppe bleibt es bei den Genossenschaften heute primär bei »fairen« Konditionen für alle – wobei dies im Kontext ungleicher (kapitalistischer) gesellschaftlicher Verhältnisse immer an die (ungleiche) Verteilung von Ressourcen und Chancen geknüpft ist.

Trotz der Inanspruchnahme staatlicher Fördermittel sind Wohnungsgenossenschaften nicht bereit, sich der städtischen Wohnungspolitik unterzuordnen, wie es etwa zur Zeit des WGG der Fall war. So zeigen sich die Genossenschaften mit den existierenden Fördermitteln der Stadt Hamburg grundsätzlich zufrieden. Zwei der Vorstände schlagen jedoch als mögliche Ergänzung einen dritten Förderweg für den sozialen Wohnungsbau vor. Dieser wiese im Vergleich zum zweiten Förderweg eine höhere Startmiete und höhere Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen auf. Als Grund hierfür wird angegeben, »dass die Lücke [...] zwischen [dem] zweiten Förderweg und [...] frei finanziertem Neubau« zu groß sei. Hierbei, aber auch bei den bereits existierenden Kooperationsverträgen zwischen einzelnen Genossenschaften und der Stadt wird deutlich, dass unternehmerische Flexibilität für die Genossenschaften von großer Bedeutung ist. Dies beruhe ein mögliches Konfliktpotenzial zwischen der Stadt und den Genossenschaften, wie einer der Vorstände meint:

»Ich weiß, es gibt Genossenschaftsvorstände, die halten überhaupt nichts von Belegungsbindungen, wollen am liebsten größte Flexibilität haben, das heißt frei finanziert, aber gleichzeitig auch Fördermittel in Anspruch nehmen – das funktioniert, glaube ich, aber nicht.«

Die unbestreitbare Relevanz öffentlicher Förderungen gekoppelt mit dem Bedürfnis der Genossenschaften nach unternehmerischer Freiheit führt heute zu einer Konstellation des Public-Private-Partnership zwischen Genossenschaften und Stadt, bei der die jeweiligen Interessen stetig austariert werden müssen.

Fazit

Die Wohnungsbaugenossenschaften verlangen durchschnittlich günstigere Mieten als andere privatwirtschaftliche Akteure auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Als Grund nennen die Vorstände ihre genossenschaftlichen Prinzipien: Es sei ihnen wichtig, für ihre Mitglieder »preiswerten« Wohnraum bereitzustellen. Sie verweisen auf den allgemeinen Dämpfungseffekt, den die Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg auf die Mietpreise ausüben, und sind überzeugt, dass sie Hamburg so vor »Münchener Verhältnissen« schützen. Erreicht werde dies dadurch, dass »die Gewinnmaximierung nicht vordergründig« sei – wie bei anderen Wohnungsunternehmen. Dennoch stehen die Genossenschaften nicht außerhalb des Marktgeschehens, sondern bewegen sich innerhalb

der Rahmenbedingungen und folgen ihnen vielfach auch aus eigener Motivation. Insgesamt ergibt sich das Bild von Wohnungsbaugenossenschaften als im Marktgeschehen verankerten Akteuren, die sich über einen spezifisch genossenschaftlichen sozialen Anspruch profilieren. Dieser Spagat spiegelt sich in den skizzierten Spannungsfeldern wider, in denen die Bildung genossenschaftlicher Mietpreise stattfindet.

An ihrer Orientierung am Mietenspiegel wird deutlich, dass Genossenschaften zwar die Spielräume (gewinnorientierter) Wohnungswirtschaft nicht voll ausreizen, sich jedoch mit dem Status quo steigender Mietpreise arrangiert haben. Das Spannungsfeld zwischen der sozialen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern auf der einen Seite und wirtschaftlichen Zielen auf der anderen schlägt sich in der Praxis in Form eines widersprüchlichen Umgangs mit dem Mietenspiegel nieder. Im Ergebnis ist es für die Mitglieder nur bedingt nachvollziehbar, ob tatsächlich eine wirtschaftliche Notwendigkeit für Mieterhöhungen besteht.

Viele große Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften konnten in den letzten Jahren steigende Eigenkapitalquoten verzeichnen. Für die Vorstände steht dies nicht im Widerspruch zu den Interessen der Mitglieder, die die Überschüsse durch ihre gezahlten Nutzungsentgelte erwirtschaften. Es wird argumentiert, dass ausreichend Kapital für Investitionen in Neubau und Bestand und als unternehmerische Sicherheit benötigt wird. Hohe Eigenkapitalquoten können als Priorisierung unternehmerischer Stabilität gegenüber geringeren Mieten gesehen werden, was nicht zuletzt Ausdruck voneinander abweichender Interessen der Genossenschaftsmitglieder und des -managements ist.

Grundsätzlich ist es den Vorständen wichtig, ihre Genossenschaften »zukunftsorientiert« und »attraktiv« zu gestalten. Hierzu gehört auch, attraktiv für Besserverdienende zu sein. Soziale Verantwortung werde nicht allein durch die Bereitstellung »preiswerten« Wohnraums übernommen, sondern auch durch die Gewährleistung einer sozialen Mischung der Mitglieder und Bewohner*innen – ähnlich wie es auch in anderen Stadtentwicklungsdiskursen als erstrebenswert erachtet wird. So wollen die Genossenschaften zwar nicht auf öffentliche Förderungen verzichten, dabei jedoch ihre unternehmerische Flexibilität und Freiheit bewahren. Dies kann so weit reichen, dass Genossenschaften sich aktiv gegen markteingreifende wohnungspolitische Maßnahmen positionieren, wie es etwa im Fall der Debatte um den Berliner Mietendeckel geschehen ist. Im Verhältnis zwischen Genossenschaften und Staat führt dies zu einem stetigen Aushandlungsprozess um Förderungen und Auflagen, in dem die Genossenschaften eine vom Staat unabhängigere Position einnehmen, als es historisch bis zum Wegfall des WGG der Fall war.

Auf die Frage, ob Genossenschaften nun bezahlbaren Wohnraum bereitstellen oder nicht, lautet die Antwort (wie auf viele andere Fragen zur Rolle der Genossenschaften in der Wohnungsversorgung): nicht per se. Welche Entscheidungen Genossenschaften zukünftig treffen, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern, hängt von verschiedenen Faktoren und nicht zuletzt von den Mitgliedern und deren Engagement innerhalb der einzelnen Unternehmen und der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft insgesamt ab. Um einer sozialen und solidarischen Unternehmenspraxis eine Chance zu geben, wäre es wünschenswert, die Stimme der Mitglieder innerhalb der Genossenschaften und auch in der Öffentlichkeit hörbarer zu machen.

Literatur

- Beuerle, Iris (2006): Wachstum und Wettbewerb – Analysen und Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften. *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen* 56/1, 151–163.
- Beuerle, Iris (2014): *Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel*. Berlin: epubli.
- Beuthien, Volker/Brunner, Daniel (2002): Haben Wohnungsgenossenschaften eine Zukunft? *Die Wohnungswirtschaft* 6, 14–19.
- Blumer, Daniel (2022): Wohnungspolitik – eine Vertiefung. In: Christine Hannemann/Nicola Hilti/Christian Reutlinger (Hg.), *Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozial-räumlicher Wohnungsforschung*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, 391–400.
- Bosse, Rolf (2017): Mehr Transparenz! Mieterinitiative »Genossenschaft von unten Hamburg« gegründet. *MieterJournal* 4/2017, 26.
- Elisa bleibt! (2014): Der Anlass. <https://elisa-bleibt.de/der-anlass/> (letzter Zugriff am 16.11.2022).
- Flieger, Burghard/Beywl, Wolfgang (1993): Die Genossenschaft zwischen Eigennutz, Gruppennutzen und Gemeinnützigkeit. *Zeitschrift für öffentliche gemeinwirtschaftliche Unternehmen* 16/1-2, 27–39.
- Holm, Andrej (2011): Wohnung als Ware: Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. Widersprüche: *Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich* 31/121, 9–20.
- König, Barbara (2003): WohnungsGenossenschaft und WohnungsSolidarität. *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen* 53/1, 192–204.
- König, Barbara (2004): *Stadtgemeinschaften: Das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung*. Berliner Schriften zur Kooperationsforschung. Bd. 8, Berlin: Edition Sigma.
- Mändle, Eduard (2005): Grundriss der Wohnungsgenossenschaften. In: Markus Mändle/Eduard Mändle (Hg.), *Moderne Immobilienwirtschaft*. Hamburg: Hammonia-Verlag.
- Metzger, Joscha (2021): Genossenschaftliches Wohnen. In: Frank Eckhardt/Sabine Meier (Hg.), *Handbuch Wohnsoziologie*. Wiesbaden: Springer, 521–538.
- Metzger, Joscha/Schipper, Sebastian (2017): Postneoliberale Strategien für bezahlbarem Wohnraum? Aktuelle wohnungswirtschaftliche Ansätze in Frankfurt a.M. und Hamburg. In: Barbara Schöning/Justin Kadi/Sebastian Schipper (Hg.), *Wohnraum für alle?! Bielefeld: transcript*, 181–212.
- Prill, Lennart (2022): Gut und günstig? Eine Analyse der Nutzungsentgeltpraxis von Hamburger Bestandsgenossenschaften im Kontext der neuen Wohnungsfrage. Unveröffentlichte Bachelorthesis. Hamburg: Universität Hamburg.
- Ringle, Günther (2007): Genossenschaftliche Prinzipien im Spannungsfeld zwischen Tradition und Modernität. *Wismarer Diskussionspapiere* 1/2007. Hochschule Wismar.
- Theurl, Theresia (2004): Die Wettbewerbsfähigkeit genossenschaftlicher Netzwerke. *Vorträge und Aufsätze des Forschungsvereins für Genossenschaftswesen* 28. Wien: Eigenverlag des FOG.

- Theurl, Theresia (2018): Bezahlbaren Wohnraum schaffen: Wohnungsgenossenschaften leisten ihren Beitrag. ifo Schnelldienst 21/2018, 20–22.
- WBG HH (Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.) (2020): Interview Frau Dr. Stapelfeld. <https://wohnungsgenossenschaften-hh.de/2020/09/02/genossenschaftliches-wohnen-ist-ein-zukunftsfaehiges-modell/> (letzter Zugriff am 16.11.2022).
- WBG HH (Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.) (2022): Daten. <https://wohnungsgenossenschaften-hh.de/daten-zahlen-fakten/> (letzter Zugriff am 16.11.2022).
- Wegner, Bärbel/Pieper, Anke/Stahncke, Holmer (2012): Wohnen bei Genossenschaften. Basics – Geschichte – Projekte. Hamburg: Ellert & Richter.

