

27. Genossenschaften, Wohnen und Bodenpolitik

Joscha Metzger

Genossenschaften sind eine wirtschaftsdemokratische Unternehmensform, die nicht vorrangig auf die Erzielung von Gewinn ausgerichtet ist. Der primäre Zweck einer Genossenschaft ist vielmehr, so lässt es sich im deutschen Genossenschaftsgesetz nachlesen, »den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern« (§ 1 Absatz 1 GenG).

Genossenschaften werden daher (häufig) gegründet, um eine »andere«, d.h. solidarische und gemeinschaftliche, Ökonomie zu ermöglichen. Diese unternehmerische Besonderheit der Genossenschaften, die sich aus der Motivation der Gründer*innen ergibt, wird zumeist mit Bezug auf die sogenannten genossenschaftlichen Prinzipien diskutiert. Die wichtigsten Prinzipien sind das *Förderprinzip* (Förderung der Mitglieder statt Gewinnmaximierung), das *Identitätsprinzip* (Mitglieder sind zugleich Nutzer*innen und Mit-Eigentümer*innen) und das *Prinzip der Selbstverwaltung* (häufig auch *Demokratieprinzip* genannt).¹ Im Genossenschaftsgesetz kommt das demokratische Prinzip u.a. in der Festlegung zum Ausdruck, dass jedes Mitglied ungeachtet der Höhe des eingezahlten Kapitals genau eine Stimme in der Generalversammlung hat (§ 43 Absatz 1 S. 1 GenG).

Das Eigentum einer Genossenschaft – wozu auch Immobilien und/oder der dazugehörige Boden zählen können – liegt in der Hand der Gemeinschaft der Mitglieder. Es sind die Interessen der Mitglieder, die über die Verwendung von Gebäuden und Grundstücken entscheiden. Aus diesem Grund priorisieren Genossenschaften in der Regel deren Gebrauchswert und nicht den Tauschwert. Sie veräußern (außer in Ausnahmefällen) keine Grundstü-

1 K. Novy: Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform; B. Flieger: Genossenschaften in Deutschland – Teil der Solidarischen Ökonomie?.

cke und beteiligen sich nicht an der Spekulation.² Dennoch verhalten sich Wohnungsgenossenschaften – je nach den Zielen der Gründer*innen, der Größe und dem Alter des Unternehmens – in der Praxis sehr unterschiedlich. So gibt es Genossenschaften, deren Geschäftsgebaren von großen Wohnungsunternehmen kaum zu unterscheiden ist. Insbesondere große und zumeist alte Genossenschaften tendieren dazu, Unternehmensentscheidungen auf der Basis wohnungswirtschaftlicher Kennziffern zu treffen und ihre Mitglieder dabei kaum oder gar nicht zu beteiligen.³ Demgegenüber existieren aber auch genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte, bei denen die Bewohner*innen beispielsweise die Mietkosten solidarisch untereinander teilen (sodass vermögende Mitglieder diejenigen mittragen, die weniger Geld zur Verfügung haben).⁴ Es sind eher die kleinen Genossenschaften, die ausgeprägte Selbstverwaltungsstrukturen aufweisen, in der Nachbarschaft präsent und als Akteure im Stadtteil ansprechbar sind, beispielsweise wenn es um die Nutzung eines Gemeinschaftsraumes oder das Ausrichten von Nachbarschaftsfesten geht. Da Genossenschaften ihre Mitglieder selbst auswählen, kann es insbesondere bei kleinen Genossenschaften jedoch eine Tendenz zu sozialer und kultureller Homogenität geben.

Die unterschiedlich starke Umsetzung der Genossenschaftsprinzipien, die wie beschrieben häufig in Relation zu ihrer Größe steht, wirkt sich auf den Umgang mit dem Boden aus. Das zeigt sich unter anderem in den jüngsten Diskussionen um die Nutzung des Erbbaurechts in der kommunalen Grundstücksvergabe in Hamburg. Während der Hamburger Senat – nicht zuletzt aufgrund des Drucks mietenpolitischer Initiativen – die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht zur Regel machen und möglichst keinen Boden mehr veräußern will, wehren sich die Verbände der Wohnungswirtschaft mit aller Kraft gegen diese politische Entscheidung. Besonders deutlich bringen dabei die großen Genossenschaften ihre Ablehnung gegen das Erbbaurecht zum Ausdruck: Sie kritisieren die Vergabe von Grundstücken der Stadt Hamburg ausschließlich im Erbbaurecht als »Misstrauensvotum«

2 B. König: Stadtgemeinschaften. Das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung.

3 J. Metzger: Genossenschaften und die Wohnungsfrage. Konflikte im Feld der sozialen Wohnungswirtschaft.

4 J. Metzger: Genossenschaftliches Wohnen.

gegen Genossenschaften und rechnen vor, dass der Kauf eines Grundstücks langfristig gesehen günstiger wäre als eine Erbpacht.⁵

Eine solche Rechnung können jedoch nur solche Genossenschaften vornehmen, die über eine erhebliche Eigenkapitalbasis verfügen. Kleine und neu gegründete Genossenschaften sind dagegen zwingend darauf angewiesen, Kosten zu sparen, um ihren Mitgliedern erschwingliche Wohnungen anbieten zu können. Baugruppen, die sich in der Gründungsphase befinden, sowie selbstverwaltete Wohnprojekte, die ihren Gebäudebestand erweitern wollen, befürworten daher zumeist die Vergabe kommunaler Grundstücke im Erbbaurecht. Mittels Erbpacht lässt sich der – in einer Stadt wie Hamburg erhebliche – Grundstückspreis als langjährig angelegter Zins bestreiten und muss nicht zum Zeitpunkt des Baus auf einmal aufgewendet werden. Statt sich in der Debatte an die Seite neu gegründeter Projekte zu stellen, profilieren sich die großen Genossenschaften in dieser stadtweiten Debatte jedoch gemeinsam mit den Verbänden der profitorientierten Wohnungswirtschaft gegen soziale Ansätze der aktuellen Hamburger Bodenpolitik.

Literaturverzeichnis

- Flieger, Burghard: »Genossenschaften in Deutschland – Teil der Solidarischen Ökonomie?«, in: Altvater, Elmar/Sekler, Nicola (Hg.): *Solidarische Ökonomie*, Hamburg: VSA 2006, S. 47-61.
- König, Barbara: *Stadtgemeinschaften. Das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung*, Berlin: Edition Sigma 2004.
- Metzger, Joscha: »Keine Überregulierung, bitte!? Was bringt die großen Hamburger Genossenschaften dazu, markliberale Forderungen an die Politik zu stellen?«, in: *Freihaus* 25 (2020), S. 33-35. Siehe: <https://archiv.stattbau-hamburg.de/archiv/keine-ueberregulierung-bitte/>, zuletzt abgerufen am 24.10.2024.
- Metzger, Joscha: *Genossenschaften und die Wohnungsfrage. Konflikte im Feld der sozialen Wohnungswirtschaft*, Münster: Westfälisches Dampfboot 2021.

5 J. Metzger: Keine Überregulierung, bitte!? Was bringt die großen Hamburger Genossenschaften dazu, markliberale Forderungen an die Politik zu stellen?.

Metzger, Joscha: »Genossenschaftliches Wohnen«, in: Eckardt, Frank/Meier, Sabine (Hg.): Handbuch Wohnsoziologie, Wiesbaden: Springer 2021, S. 521-538.

Novy, Klaus: Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform, Berlin: Transit Verlag 1983.