

Der erste Preis kam für Anne-Julchen Bernhardt unerwartet. Mit ihrem kleinen Architekturbüro und Partnern setzte sie sich in einem Wettbewerb um ein städtisches Grundstück durch. Die Konkurrenz: zwei Teams, die ihre Pläne mit kapitalstarken Investoren eingereicht hatten. „Wir haben keinen Entwickler hinter uns“, sagt Bernhardt.

Der ehemalige Baudezernent Franz-Josef Höing hatte das Verfahren für die „Hallen Kalk“ initiiert. Bernhardts Vision, mit der sie überzeugte: Möglichst viele Initiativen aus dem rechtsrheinischen Stadtteil sollen sich an der Gestaltung des künftigen Quartiers beteiligen. Ihr Entwurf sieht unter anderem mehr als 300 Wohnungen für die Industriebrache mit erhaltenen Baudenkmalern vor. Statt eines Großinvestors soll eine Genossenschaft die Entwicklung übernehmen. Allerdings kann sie sich dafür keine der etablierten Kölner Wohnungsgenossenschaften vorstellen. Denn Bernhardt wünscht sich mehr Schwung.

Den Mitgliedern des Vereins „Stadtraum5und4“ geht es ähnlich. Sie hatten sich Anfang 2017 zusammengeschlossen mit dem Ziel, eine neue Baugenossenschaft zu gründen. Nach einem geeigneten Bauprojekt suchen sie seitdem. Eine Kooperation mit etablierten Wohnungsgenossenschaften kommt auch für sie nicht in Frage. „Wir wollen uns zu Beginn nicht gleich mit Reden verschleißen“, sagt Architektin und Vorstandsmitglied Bettina Noesser. Die Pläne für die Hallen Kalk verfolgen sie dagegen aufmerksam. Architektin Bernhardt hatte den Verein in ihrer Präsentation für die Hallen Kalk als mögliche Bauherren ins Gespräch gebracht.

In anderen Städten sind solche „jungen“ oder „neuen“ Genossenschaften längst treibende Kräfte, die mit den etablierten Genossenschaften Großprojekte umsetzen. In Köln sind sie Randerscheinungen. Lediglich die Siedler am Kalscheurer Weg in Zollstock und die Wege, die Altbauten im Agnesviertel gekauft und damit vor der Luxussanierung bewahrt hat, zählen zu den wenigen neugegründeten Genossenschaften der vergangenen Jahrzehnte. Berührungspunkte zwischen den beiden Sphären gibt es bislang so gut wie keine. Dabei könnten alteingesessene und neugegründete Genossenschaften voneinander profitieren – und damit die gesamte Stadt.

„Wir wollen uns zu Beginn nicht gleich mit Reden verschleißen“

Bettina Noesser, Architektin

Eine Erwartung, die in der öffentlichen Debatte immer wieder formuliert wird, oft nebenbei und als Selbstverständlichkeit: Die Wohnungsgenossenschaften sind ein Garant für bezahlbaren Wohnraum und werden dazu beitragen, dass Arme, Alte, Alleinerziehende und Kinderreiche auch in Zukunft Wohnungen in der Stadt finden. Anders gesagt: Sie sollen den Einfluss der Entwickler in Grenzen halten, die allein an der größtmöglichen Rendite orientiert sind. Doch der Marktanteil der Genossenschaften liegt – zusammen mit den kirchlichen Gesellschaften, die ähnliche Erwartungen erfüllen sollen – bei gerade einmal sechs Prozent. Und in einer Stadt, die in den nächsten Jahrzehnten mit einer Nachfrage von mehr als 60.000 zusätzlichen Wohnungen rechnet, ist die Zahl ihrer Neubauten überschaubar. Wollen und können sie die Erwartungen überhaupt erfüllen?

Sie könnten mehr für den Kölner Wohnungsmarkt tun – diese Kritik kommt auch aus den eigenen Reihen. Ein Geschäftsführer, der Verantwortung für tausende Genossenschaftswohnungen trägt, wirft einigen seiner Kollegen vor, Überschüsse anzuhäufen, ohne zu investieren. Ihnen rät er, „öfter einen Blick in die Satzung zu werfen“. Dort sind in der Regel gemeinnützige Ziele festgeschrieben. Doch wie viel die Genossenschaften leisten können, ist umstritten. Finanziell geht es ihnen gut. Das zeigt ein Blick in die Bilanzen. Mieteinnahmen und Durchschnittsmieten steigen seit Jahren (siehe Grafik „Kölner Wohnungsgenossenschaften“). Die Eigenkapitalquote, Indikator für die Kreditwürdigkeit, liegt fast immer über dem Branchenschnitt. Vier Prozent Dividende für die Einlagen der Mitglieder sind eher die Regel als die Ausnahme. „Geld spielt keine Rolle, davon haben die meisten genug“, sagt ein Genossenschaftsexperte. Und doch steigt die Zahl ihrer Wohnungen nur langsam.



Gute Ideen für günstiges Wohnen

Junge Kölner Genossenschaften bewerben sich mit kreativen Einfällen um Wohnraum. In anderen Großstädten gibt es viel mehr solcher Initiativen. Die Stadt will ihnen künftig größere Chancen bieten – damit Wohnen erschwinglich bleibt

VON PHILIPP HAASER

antwortung für tausende Genossenschaftswohnungen trägt, wirft einigen seiner Kollegen vor, Überschüsse anzuhäufen, ohne zu investieren. Ihnen rät er, „öfter einen Blick in die Satzung zu werfen“. Dort sind in der Regel gemeinnützige Ziele festgeschrieben. Doch wie viel die Genossenschaften leisten können, ist umstritten.

Finanziell geht es ihnen gut. Das zeigt ein Blick in die Bilanzen. Mieteinnahmen und Durchschnittsmieten steigen seit Jahren (siehe Grafik „Kölner Wohnungsgenossenschaften“). Die Eigenkapitalquote, Indikator für die Kreditwürdigkeit, liegt fast immer über dem Branchenschnitt. Vier Prozent Dividende für die Einlagen der Mitglieder sind eher die Regel als die Ausnahme. „Geld spielt keine Rolle, davon haben die meisten genug“, sagt ein Genossenschaftsexperte. Und doch steigt die Zahl ihrer Wohnungen nur langsam.

Woran liegt das? Vorstände und Geschäftsführer haben jahrelang überwiegend in ihren Bestand investiert. Neubauten zogen sie zunächst als Ersatz für eigene, in die Jahre gekommene Häuser in Betracht – erst recht, seit Bauland immer teurer geworden ist. Damit verschwinden nun viele fast 100 Jahre alte, eher kleine und nicht mehr zeitgemäße Wohnungen, etwa im nördlichen Raderberg oder in Ossendorf. Mit ihnen geht aber auch Wohnraum verloren, der zum günstigsten in der Stadt gehört. Sorgen die Genossenschaften damit gar für steigende Preise?

„Es wird immer geschimpft, wir täten nicht genug für die kleinen Einkommen“, sagt Martin Frysch, Geschäftsführer der GWG Sülz, einer der großen Wohnungsgenossenschaften. Er spricht für einen Verbund der gemeinwohlorientierten Kölner Wohnungswirtschaft, dem auch die GAG angehört, eine Aktiengesellschaft im kommunalen Eigentum. Frysch verweist auf die durchschnittliche Miete dieser Unternehmen im Jahr 2016: 7,67 Euro je Quadratmeter bei Neuvermietungen (6,12 Euro im Schnitt aller bestehenden Mietverträge). Zum Vergleich: Sozialwohnungen kosten mindestens 6,25 Euro.

Den Vorwurf, Genossenschaften bauten zu wenig, weist Frysch ebenfalls zurück. Sein Unternehmen habe in den vergangenen Jah-

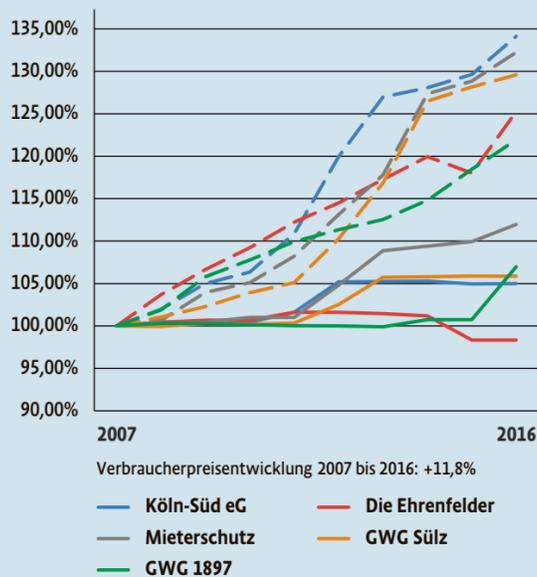
Mehr als 300 Wohnungen sollen in der Kalker Industriebrache mit erhaltenen Baudenkmalern entstehen. Fotos: Haaser



Bettina Noesser, „Stadtraum5und4“; Martin Frysch, GWG Sülz; Anne-Julchen Bernhardt, Architektin

Kölner Wohnungsgenossenschaften

Entwicklung von Wohnungsbestand (durchgehend) und Mieteinnahmen (gestrichelt) ausgewählter Kölner Wohnungsgenossenschaften



Deutschlands Großstädte im Vergleich

Marktanteile von Genossenschaften und kommunalen Unternehmen am Wohnungsmarkt in den fünf größten deutschen Städten (Angaben in Prozent)

STADT	GENOSSENSCHAFTEN	UNTERNEHMEN
Berlin	9,8	15,5
Hamburg	14,1	13,9
München	4,1	7,9
Köln	6	7,8
Frankfurt am Main	3,7	14,3

ren „Riesensummen verbaut“, den Bestand zuletzt erheblich erweitert. 67 frei finanzierte und 80 geförderte Wohnungen, die als Sozialwohnungen vermietet werden, sind etwa in Sülz entstanden, mehr als 350 Wohnungen in Zusammenarbeit mit drei anderen Genossenschaften auf dem früheren Gelände einer Farbenfabrik in Zollstock. 190 weitere sollen auf einem angrenzenden Grundstück folgen. In seinem Unternehmen sieht Frysch nun aber „die Kapazitätsgrenze“ erreicht. Wenngleich auch andere Genossenschaften zusätzliche Häuser bauen lassen – längst nicht alle sind so aktiv. Und gemessen an den 6000 Wohnungen, die Branchenvertreter mit Oberbürgermeisterin Henriette Reker als jährliches Ziel vereinbart haben, droht der Einfluss der Genossen auf die künftige Entwicklung marginal zu bleiben.

Frysch widerspricht der Einschätzung, die Genossenschaften könnten Investitionen in große Neubauvorhaben ohne Weiteres stemmen. Um das nötige Kapital zu erwirtschaften, seien vielmehr Mieterhöhungen notwendig. Folgt man seiner Argumentation, ist für ihn und seine Kollegen mit Neubauten ein Dilemma verbunden. Sie müssen demnach die richtige Balance finden zwischen stabilen Mieten und zusätzlichen Wohnungen. Wo die liegt, das beantworten die Genossenschaften aber offenbar sehr unterschiedlich.

Eine Rolle spiele laut Frysch auch die Angst, sich mit Bauvorhaben zu übernehmen: „Wir müssen wirtschaftlich handeln, dazu sind wir unseren Mitgliedern gegenüber verpflichtet.“ Es gibt aber auch Genossenschaften, die bei Neuvermietungen routinemäßig die Mieten erhöhen, ohne größere Bauvorhaben in Angriff zu nehmen.

Warum sollten die etablierten Genossenschaften überhaupt bauen? Ihre Mitglieder sind schließlich mit Wohnungen versorgt. „Wir sehen uns in der gesellschaftlichen Verantwortung, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen“, sagt Frysch etwas vage und fügt an, dass auch ihre Mieter bessere und größere Wohnungen erwarteten. Zudem bemühen sich Genossenschaften, auch den Kindern ihrer Genossen Wohnungen zu vermitteln, wenn sie ausziehen wollen.

Die Anreize für das Wachstum der etablierten Genossenschaften scheinen damit aber begrenzt. Zusätzliche Wohnungen in ihrem Bestand könnten jedoch besonders wirksam dafür sorgen, dass Geringverdiener auch in Zukunft noch eine Wohnung in der Stadt finden. Experten hoffen insbesondere bei Genossenschaften auf sogenannte Sickerereffekte. Wer in eine neue, teurere Wohnung umzieht, macht eine andere, günstigere Wohnung frei, in die jemand ziehen kann, der wiederum eine noch günstigere Wohnung freimacht. Mehr Neubauwohnungen sorgen nach dieser (oft von Investoren vertretenen) Annahme für Entspannung im gesamten Markt, auch wenn sie unmittelbar nur die Nachfrage in den oberen Segmenten bedienen.

Innerhalb von Genossenschaften sollen solche „Umzugsketten“ besonders schnell einsetzen: Genossenschaften müssen ihren Mitgliedern angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellen. Die Mitarbeiter in den Geschäftsstellen helfen ihren Mietern deshalb bei der Suche, wenn ein Umzug nötig wird. Die Mieter sind als Genossen zudem in verschiedenen Gremien an Unternehmensentscheidungen beteiligt. Auch davon versprechen sich Experten eine stärker am Gemeinwohl orientierte Unternehmenspolitik. Als potenzielle Mieter haben die Genossen etwa ein größeres Interesse an der Gestaltung der neuen Quartiere.

Umso wichtiger wäre es also, die Neubautätigkeit der Genossenschaften dauerhaft zu steigern. Bislang, klagt Frysch wie viele aus

„Es wird immer geschimpft, wir täten nicht genug für die kleinen Einkommen“

Martin Frysch, GWG Sülz

der Branche, fehle nicht ihr Wille, sondern die Unterstützung aus Politik und Verwaltung. Er sieht neben den Verzögerungen durch langwierige Genehmigungsverfahren die „explodierenden Grundstückspreise“ als größtes Problem.

Mittlerweile haben das auch Kölner Politiker und die Stadtspitze erkannt. Sie versuchen gegenzusteuern, etwa mit der Konzeptvergabe, ein Verfahren, das in anderen Städten längst etabliert ist. Nachdem städtische Grundstücke lange an den Höchstbietenden verkauft wurden, soll nun vermehrt der Investor den Zuschlag erhalten, der bestimmte Vorgaben für das jeweilige Grundstück am besten erfüllt. Im Sürther Feld werden demnächst Grundstücke unter diesen Bedingungen ausgeschrieben. Eines davon soll exklusiv Genossenschaften angeboten werden – zum Festpreis. 35 Wohnungen fänden darauf Platz. Irgendwann, so die Hoffnung, wird das Verfahren auch bei Großvorhaben zur Anwendung kommen.

Im Deutzer Hafen, der inzwischen im Besitz der städtischen Entwicklungsgesellschaft Moderne Stadt ist, sollen Wohnungen für mehr als 4000 Menschen entstehen. Neben einem bereits beschlossenen Anteil von 30 Prozent Sozialwohnungen könnten weitere 40 Prozent der Wohnungen von Genossenschaften oder kommunalen Unternehmen errichtet werden – so zumindest die Forderung von Gewerkschaften und dem Mieterverein, dessen 1925 gegründete Genossenschaft Mieterschutz zu den größten in der Stadt gehört. Spätestens dann täte den etablierten Genossenschaften der Drang und die Innovationskraft einer jungen Genossenschaftsszene gut.

Die Recherche des Autors wurde von der Otto-Brenner-Stiftung gefördert.