

**FDP**

Die Liberalen

**B.1**■ Wohnungs-  
genossenschaften**„Unterstützung der Wohnungsgenossenschaften im Ruhrgebiet“**

Der Bezirksparteitag hat beschlossen:

5

Die FDP setzt sich für eine Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften in Ergänzung zu kommunalen Wohnungsgesellschaften ein. Zur Unterstützung dieser Art von Wohnungsbau sind alle geeigneten Mittel auf kommunaler Ebene zu ergreifen.

Beschluss:

Unterstützung der  
Wohnungsgenossenschaften  
im Ruhrgebiet

Antragsteller:

Dr. Annette Littmann,  
Dr. Stefan Dettke

10 Begründung:

Seit Beginn der neunziger Jahre sehen sich Stadtentwickler im Bereich des Wohnungsbaus in einer wachsenden Zahl von Kommunen mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Wesentliche Ursachen dafür sind u.a. regionaler Bevölkerungsrückgang, wirtschaftliche Probleme aus dem noch nicht vollendeten Strukturwandel und die teils immer noch hohe Arbeitslosigkeit. Diese Probleme beeinflussen auch den Wohnungsbau im Ballungszentrum Ruhrgebiet. Dort verfügt eine Reihe von Städten über eigenen Gesellschaften, die auf dem Gebiet der Vermietung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau tätig sind<sup>1</sup>. Mit dem hohen Anteil eigener Wohnungen will die herrschende Kommunalpolitik soziale Ziele und Städtebauziele erreichen: Breite Bevölkerungsschichten sollen mit sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungen versorgt werden.

15

20

25

30

Allerdings funktioniert dieses Konzept trotz umfangreicher Bemühungen nur bedingt. Das zeigen beispielhaft Stadtviertel in verschiedenen Kommunen wie die Hannibalsiedlungen I und II in Dortmund, der Trosshof in Gelsenkirchen, die Siedlungen Krusenkamp und Erlenstrasse in Gladbeck, die Siedlung im Vogelheim in Essen oder Welheim in Bottrop. Neben dem dort oftmals vorhandenen hohen Sanierungsstau ist das Umfeld gekennzeichnet durch eine höhere Leerstandsquote, mangelnde Sauberkeit und Sicherheit sowie eine geringe Aufenthaltsqualität, die zu einem sozialen Abwärtstrend der Wohngebiete führen. Vernachlässigt wird das Engagement der Bewohner, die Eigentumsbindung und Mitwirkung der Bewohner sowie private Initiative.

35

Obwohl die Kommunen in der Vergangenheit durch den Verkauf von Geschosswohnungsbauten bisweilen schlechte Erfahrungen gemacht haben, gibt es Überlegungen, dass die kommunalen Gesellschaften sich verstärkt auf dem Wohnungsmarkt engagieren, etwa durch einen Ankauf von Siedlungen.

Seite 1 von 3

<sup>1</sup> Etwa die Stadt Dortmund mit der kommunalen „Dogewo“ (Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, die mit einem Bestand von 16.038 Wohnungen (Ende 2008) Marktführer ist.

Dabei wird völlig außer Acht gelassen, dass es auch andere Formen von Geschosswohnungsbau gibt, der die mitunter divergierenden Ziele von Mietern und Vermietern besser in Einklang bringt: die Gesellschaftsform der Genossenschaft<sup>2</sup>.

- 5 Wohnungsgenossenschaften sind für eine breite Schicht der Bevölkerung attraktiv, weil sie die im Geschossbau übliche Funktionsteilung zwischen Wohnraumnutzung (Miete) und -Eigentum (Vermietung) in einer Person (eben dem Mitglied der Genossenschaft) bündeln und zugleich über die Vielzahl von Mitgliedern die ökonomischen Risiken einer Wohnungsbauinvestition auf kleine Beträge verteilen und  
10 in der Gesellschaft bündeln.

Seite 2 von 3

- Konkret: Wer in eine Wohnung einziehen möchte, muss Mitglied in der eG werden, den Geschäftsanteil mit langfristiger Bindung einzahlen (in Summe das Grundkapital der eG) und in der Regel auch eine betragsmäßig gleichhohe Nachschusspflicht übernehmen. Dafür erhält er langfristige Mietverträge zu attraktiven Preisen, die Sicherheit, nicht wegen Eigennutzung gekündigt zu werden, eine Wohnungsverwaltung, die vor Ort tätig ist und über die Organe der Gesellschaft (Eigentümerversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand<sup>3</sup>) den Anforderungen ihrer Eigentümer offen gegenüber stehen muss, ebenso wie ein Mitspracherecht über die  
15 Geschäftspolitik der eG und bei erfolgreichem Wirtschaften auch eine Verzinsung seines eingesetzten Kapitals. Jedem Bürger steht der Zutritt zu einer Genossenschaft offen.

- Mithin gelingt es in dieser Rechtsform, Mieter zu Miteigentümern zu machen. Es  
25 gelten die Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung sowie das gesetzlich verankerte Förderprinzip.

- In den Kommunen ist die Lage am Wohnungsmarkt teilweise entspannt, teilweise aber auch problematisch. So fehlt es seit einigen Jahren in manchen Kommunen an durchgreifenden Instandsetzungs- und Modernisierungskonzepten, mit welchem die Marktfähigkeit der Wohnungsbestände erhalten werden können. Zum Teil haben die betroffenen Großsiedlungen in den Kommunen mehrfach die Eigentümer gewechselt, dringend notwendige Investitionen unterblieben jedoch. Es ist eine Abwärtsentwicklung der Großsiedlungen zu befürchten. Um dieser Entwicklung  
30 entgegenwirken zu können, haben einzelne Kommunen sich für einige Großsiedlungen Vorkaufsrechte gemäß § 25 Abs. 1 BauGB einräumen lassen – freilich ohne zugleich weitere Überlegungen zu treffen, wie diese genutzt werden sollen<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Der Name dieser Gesellschaftsform stammt aus dem 18. Jahrhundert (die ersten Genossenschaften entstanden um die Mitte des 19. Jahrhunderts) und hat keine Beziehung zu politischen Parteien.

<sup>3</sup> Die Organe heißen gesetzlich: Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung oder Vertreterversammlung

<sup>4</sup> Siehe z.B. in Dortmund die Vorkaufsrechte für Großsiedlungen in Westerfilde und Lanstrop.

5 Für diese Fälle sollten die Kommunen angehalten sein, von ihren Vorkaufsrechten in der Weise Gebrauch zu machen, dass zuvor geprüft wird, ob der Ankauf durch eine Genossenschaft erfolgen könnte, ggf. auch über die Gründung einer Genossenschaft, die anschließend - mit gebührenden Zeitraum und Konditionen - nach und nach auf die Mieter zu übertragen ist.

Seite 3 von 3

10 Viele Kommunen setzten bislang eher auf Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, die jedoch häufig keine gravierende Verbesserung bringen. Ein Grund hierfür liegt vermutlich darin, dass die verfolgten Verbesserungsversuche für die Bürger keine Möglichkeit auf Erwerb von Eigentum und damit nicht auf deren nachhaltiges Interesse angelegt sind. Die Förderung von Genossenschaften kann dem nachhaltig entgegenwirken.