

Exposé zur Masterarbeit

David Gottwald

Betreuung: Herr Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt

Bearbeitungszeitraum: 15.10.2018 bis 15.04.2019

Wohnungsbaugenossenschaften und ihre Möglichkeiten beim Neubau bezahlbarer Wohnungen auf angespannten Wohnungsmärkten – Beispiele aus Düsseldorf, Köln und Bonn.

1. Motivation

Die Motivation für das vorliegende Masterarbeitsthema speist sich neben einem allgemeinen Interesse für Entwicklungen in Städten aus universitären Seminaren zu den Themen „Immobilienwirtschaft und Projektentwicklung“ sowie „Stadtentwicklung vor dem Hintergrund zunehmender Finanzialisierung“, die mir die Immobilienwirtschaft als interessantes Forschungs- und potenzielles Berufsfeld näherbrachten. Zeitgleich bekam ich die Möglichkeit, als studentische Aushilfe bei einem Immobilienberatungsunternehmen für Zinshäuser in Köln erste berufliche Erfahrungen in einem stark am Gewinn orientierten Bereich der Immobilienbranche zu machen. Die Auseinandersetzung mit den Folgen für Teile der Bewohnerschaft in den betroffenen Mehrfamilienhäusern im aktuellen Kontext angespannter Wohnungsmärkte und steigender Mieten beschäftigt mich seither.

Aufgrund meiner für die Zukunft angestrebten beruflichen Perspektiven möchte ich mich in meiner Masterarbeit mit Wohnungsmarktakeuren beschäftigen, deren Geschäftsmodelle dafür bekannt sind, stärker an den Interessen der Bewohner orientiert zu sein und sich weniger durch das Unternehmensziel der Gewinnmaximierung auszeichnen. Für die Untersuchung erscheinen mir deshalb Wohnungsgenossenschaften geeignet, da sie die durchschnittlich preisgünstigsten Wohnungen bereitstellen (Institut der Deutschen Wirtschaft 2015: 3) und sich aufgrund ihres gesetzlich festgelegten Förderauftrags an den Interessen ihrer Mitglieder ausrichten. Der Gewinnmaximierung als Unternehmensziel wird damit der Vorrang verwehrt (Institut für Genossenschaftswesen Münster 2013). Da die Großstädte entlang der Rheinschiene für einen angespannten Wohnungsmarkt bekannt sind (NRW.Bank 2017: 4), aber auch wegen der geographischen Nähe zu meinem aktuellen Wohn- und Studienort sowie persönlicher Bezugspunkte, sollen die Wohnungsgenossenschaften in Düsseldorf (9), Köln (20) und Bonn (1) untersucht werden. Zusammengefasst stehen demnach 30 Wohnungsgenossenschaften im Fokus der Arbeit. Die Auswahl erfolgte über die Internetpräsenz des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen, dem alle Wohnungsgenossenschaften in NRW angehören.

2. Hintergrund und Problemstellung

Mit dem Beginn des 21. Jahrhunderts, im globalen Kontext auch als Jahrhundert des „urban age“ bezeichnet, leben mehr Menschen in den Städten als auf dem Land (BRAKE/HERFERT 2012: 12). Auch in Deutschland nimmt seither die Bedeutung der Stadt für das Wohnen wieder zu (BBSR 2015a: 3). Die Treiber dieser als Reurbanisierung bekannten Entwicklung sind vielfältig und miteinander verwoben. Einerseits führt die zunehmende Diversifizierung der Lebensstile zu einer Zunahme von Einpersonenhaushalten. Auch die Zunahme der älteren Bevölkerung im Zuge des demographischen Wandels trägt durch Haushaltsverkleinerungen zur Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person bei, unabhängig vom Bevölkerungswachstum (ADAM/STURM 2012: 99ff, BBSR 2014: 2, KABISCH et al. 2012: 117ff). Hinzu kommt, dass die aktuell stark vertretene Alterskohorte der 18- bis 30-Jährigen, die traditionell zu Ausbildungs- und Berufszwecken in die Städte wandert, für steigende Bevölkerungszahlen in den Städten sorgt (BUCHER/SCHLÖMER 2012: 67ff). Damit verbunden sind die Globalisierung und der technologische Fortschritt, die den wirtschaftlichen Strukturwandel hin zur Wissensökonomie bewirken. Unternehmen und ihre Mitarbeiter schätzen die Qualitäten urbaner Standorte und profitieren beispielsweise von der Nähe zu anderen Marktteilnehmern und Wissensträgern, zu Bildungs- und global vernetzten Verkehrsinfrastrukturen sowie von einem abwechslungsreichen Kulturleben (KUJATH 2012: 217ff, GORNING 2012: 147). Die Bedeutungszunahme des Städtischen hat zur Folge, dass sich die Bevölkerung im Rahmen der Binnenwanderung zunehmend auf die kreisfreien Großstädte und städtischen Kreise konzentriert, während die meisten ländlichen Kreise an Bevölkerung verlieren. Außerdem nimmt seit dem Jahr 2012 aufgrund internationaler Zuwanderung die Bevölkerung in Deutschland insgesamt wieder signifikant zu (BBSR 2015b: 3). Die EU-Ausweitung im Jahr 2007 und die vollständige Arbeitnehmerfreizügigkeit seit 2014 sind für einen Großteil der Wanderungsbewegungen nach Deutschland verantwortlich (Empirica 2016: 4). Die Fluchtwanderungen des Jahres 2015 haben dieser Entwicklung einen weiteren Impuls gegeben und laut Empirica (2016: 1) zu einer für die Bundesrepublik einzigartig hohen Zuwanderung geführt, die sich zukünftig trotz Wohnsitzauflage auf die Großstadtregionen konzentrieren wird.

Seit dem Jahr 2009 steigen vor allem in den Metropolregionen aufgrund der positiven Einwohner- und Beschäftigungsentwicklung wieder die Preise auf den Wohnungsmärkten – durchschnittlich um rund 80 Prozent in fast zehn Jahren. Die Nachfrage übersteigt hier demnach bei Weitem das Angebot. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen nähert sich dem von der Bundesregierung errechneten jährlichen Bedarf von mindestens 350.000 Wohnungen zwar an, aber der bundesweite Angebotsüberhang von etwa einer Million Wohnungen wird weiterhin dafür sorgen, dass die Preise zukünftig steigen (Deutsche Bank Research 2018: 1ff). Neben den unteren Einkommensgruppen wird zunehmend auch den mittleren Einkommensgruppen der Zugang zum Wohnungsmarkt versperrt (NRW.Bank 2017: 51).

3. Forschungsbezug und Stand der Forschung

Als Reaktion auf die beschriebenen Herausforderungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt erarbeiteten im Jahr 2015 der Bund, die Länder, die kommunale Spitzenverbände, Vertreter der Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie weitere gesellschaftliche Vertreter im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ eine Reihe von Handlungsempfehlungen, aus denen die zehn Punkte der Wohnungsbau-Offensive der Bundesregierung abgeleitet wurden. Nach der Bereitstellung öffentlicher Grundstücke zu verbilligten Preisen und der Nachverdichtung von Wohnsiedlungen wird als dritte der zehn Maßnahmen die Stärkung der „Sozialen Wohnraumförderung und [des] genossenschaftlichen Wohnen[s]“ (Bundesregierung 2016: 58) gefordert.

In vielen Städten wurden in den letzten Jahren unabhängig davon Handlungskonzepte zum Wohnungsbau mit dem Ziel entwickelt, den beschriebenen Preisentwicklungen auf den Wohnungsmärkten entgegenzuwirken. Im Handlungskonzept der Stadt Düsseldorf wird als erstes Teilziel ein „ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten“ (Landeshauptstadt Düsseldorf 2016: 82) beschrieben. Hintergrund sei, dass aufgrund der hohen Attraktivität Düsseldorfs „die Realisierung hochpreisiger und exklusiver Wohnungen keiner besonderen Unterstützung bedarf. Im mittleren und unteren Preissegment sind jedoch weitere Handlungsbedarfe auszumachen“ (ebd., S. 82). Die Zielerreichung soll „vorrangig durch die Wohnungsgenossenschaften und private Investoren erfolgen“ (ebd., S. 82). Auch in der ersten Leitlinie des Kölner Stadtentwicklungskonzepts Wohnen wird der Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit Wohnraum „in ausreichender, vielfältiger und finanzierbarer Form“ (Stadt Köln 2015: 18) der Vorrang gewährt. Genossenschaften sollen außerdem als „bedeutsame Wohnungsunternehmen“ (ebd., S. 64) bei wohnungswirtschaftlichen Vereinbarungen berücksichtigt werden.

Neben der Politik hat auch die Forschung das Potenzial von Wohnungsgenossenschaften für die Städte erkannt. Nach einer Forschungsarbeit des BBSR in Zusammenarbeit mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen wird Wohnungsgenossenschaften eine große Bedeutung für das preisgünstige und zukunftsgerechte Wohnen zugeschrieben. Außerdem nehme die Zahl der Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften zu, weshalb in den aktuell anziehenden Neubauzahlen die Möglichkeit für Wohnungsgenossenschaften bestünde, ihren Wohnungsmarktanteil zu erhöhen (BBSR 2016: 13). In einer unwesentlich jüngeren Publikation des BBSR über die Wohnungsbautätigkeit in Deutschland wird hingegen konstatiert, dass der Umfang des Wohnungsneubaus in den untersuchten Städten enorm hinter den politischen Zielvorgaben zurückliegt. Die Neubauaktivitäten der beiden im Rahmen dieser Arbeit befragten Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften habe zwar zugenommen, da es sich bei der Zunahme aber mehrheitlich

um Ersatzneubau handele, verändere sich die Gesamtzahl der Wohneinheiten nur marginal (BBSR 2017: 83f).

4. Zielstellung

Die Erläuterungen zur Wohnungsbau-Offensive der Bundesregierung und die Handlungskonzepte zum Wohnungsbau in Düsseldorf und Köln demonstrieren, dass man sich einig ist, dass nicht nur die Zahl der Wohnungen zunehmen muss, sondern auch ihre soziale Flankierung. Wohnungsgenossenschaften werden hierfür als wichtige Wohnungsanbieter genannt und sollen entsprechend berücksichtigt werden. Die Forschung bestätigt die soziale Schlüsselrolle von Wohnungsgenossenschaften auf angespannten Wohnungsmärkten, konstatiert aber Ausbaupotenziale im Bereich der Neubauaktivitäten. Die **zentralen Fragen** dieser Masterarbeit lauten daher:

- Welche Faktoren spielen beim Neubau bezahlbarer Wohnungen durch Wohnungsgenossenschaften in Düsseldorf, Köln und Bonn eine Rolle und wie werden diese von den Wohnungsgenossenschaften bewertet?
- Wie können die Rahmenbedingungen für den Neubau bezahlbarer Wohnungen der untersuchten Wohnungsgenossenschaften verbessert werden?

Dazu **hinleitend** ergeben sich die Fragen:

- Wie haben sich die Neubauaktivitäten der untersuchten Wohnungsgenossenschaften im aktuellen Immobilienzyklus (ab 2009) quantitativ entwickelt?
- Wie ist die quantitative Entwicklung der Neubauaktivitäten der untersuchten Wohnungsgenossenschaften im Hinblick auf das bezahlbare Wohnen in den Städten qualitativ zu bewerten?
 - Wie groß ist das Verhältnis zwischen realisiertem Ersatzneubau zu quantitativ wirksamem Neubau?
 - Nimmt die Anzahl der Wohneinheiten in bestimmten Preissegmenten zu/ab?

Abschließend lassen sich aus der Beantwortung der hinleitenden und zentralen Fragen Handlungsempfehlungen und eine Aussicht in die Zukunft ableiten.

In der schon genannten Forschungsarbeit des BBSR (2017) wurden bereits zwei der neun Wohnungsgenossenschaften in Düsseldorf (DWG und WOGEDO) auf ihre Neubauaktivitäten hin befragt. Die Ergebnisse dieser Befragung wurden in der Veröffentlichung grob zusammengefasst. Im Rahmen dieser Masterarbeit soll eine größere Zahl von Wohnungsgenossenschaften in den drei Fallbeispielstädten untersucht werden (näheres dazu siehe Abschnitt „5. Vorgehensweise“), um die Unterschiede zwischen einzelnen Wohnungsgenossenschaften und ihren Herausforderungen beim Neubau bezahlbarer Wohnungen sowie zwischen den Städten deutlich zu machen.

5. Vorgehensweise

Um die zentralen Faktoren in Bezug auf die Neubauaktivitäten von Wohnungsgenossenschaften herauszuarbeiten, sollen zunächst mit einer Literaturrecherche die Bedingungen beschrieben werden, die das Thema Wohnungsgenossenschaften und Neubauaktivitäten auf angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland einrahmen.

Der erste Block umfasst die **Triebkräfte der aktuellen Nachfrageentwicklung** auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland sowie ihre Auswirkungen auf die Miet- und Kaufpreise im Wohnungsneubau auf angespannten Wohnungsmärkten. Hieraus ergeben sich erste Herausforderungen aufgrund hoher Grundstückspreise für wohnungsneubaubetreibende Akteure im Allgemeinen. Anschließend sollen die **lokalen Rahmenbedingungen** in den geplanten Fallbeispielstädten Düsseldorf, Köln und Bonn untersucht werden. Hierzu gehören zunächst die Entwicklungen der **lokalen Wohnungsmärkte** (Angebot und Nachfrage, Grundstückspreise, Bautätigkeit, Mietspiegel) sowie die **lokale Wohnungspolitik** (Beteiligung und Berücksichtigung von Wohnungsgenossenschaften im Rahmen kommunaler Handlungskonzepte zum Wohnungsbau).

Der zweite Block handelt zu Beginn von der Rechtsform der Genossenschaft/den **genossenschaftlichen Prinzipien** und den damit verbundenen Potenzialen und Hemmnissen bezüglich der zuvor beschriebenen, aktuellen Erfordernisse auf angespannten Wohnungsmärkten. Es folgt die Beschreibung weiterer **unternehmensinterner Voraussetzungen** (bspw. Mitgliederzahl, Mitgliederzahlenentwicklung, Eigenkapitalausstattung, personelle Kapazitäten, Geschäftspolitik) und ihrer möglichen Auswirkungen auf die Neubauaktivitäten des Unternehmens. Da **Kooperationen** auf Märkten mit ausgeprägtem Wettbewerb an Bedeutung gewinnen, sollen auch die Potenziale von Wohnungsgenossenschaften für die Zusammenarbeit mit Kommunen und anderen Akteuren beleuchtet werden.

In einem dritten Block geht es um politische, juristische und andere **unternehmensexterne Rahmenbedingungen**, die Einfluss auf die Neubauaktivitäten von Wohnungsgenossenschaften nehmen. Hier wird zunächst ein Kapitel über das deutsche **Baurecht** (kommunale Bauleitplanung, steigende Anforderungen bei Baustandards durch das EEG) die Bedingungen für den Wohnungsneubau auf unterschiedlichen Planungsebenen beleuchten. Auf der Bundesebene werden anschließend der Wahlkampf im Jahr 2016, ausgewählte Ziele des Stadtentwicklungsberichts der Bundesregierung sowie die Empfehlungen der **AG bezahlbares Wohnen und Bauen** zur Ankurbelung des sozialen Wohnungsbaus bezüglich möglicher Auswirkungen auf Wohnungsgenossenschaften hin geprüft. Auch die Förderungsmöglichkeiten von Neubauvorhaben und Genossenschaften über

Kredite der **Kreditanstalt für Wiederaufbau** (KfW), die **Genossenschaftsnovelle** von 2016 sowie die Baukostensteigerungen im Zuge aktueller **Entwicklungen in der Bauindustrie** sollen Erwähnung finden. Auf der Landes- und Regional-Ebene werden potenzielle Chancen und Hemmnisse für die Neubauaktivitäten von Wohnungsgenossenschaften durch die Förderungsmöglichkeiten der **NRW-Bank** sowie durch die für Genossenschaften gesetzlich verankerten Beratungs- und Kontrollaktivitäten des **Vereins der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalens** herausgearbeitet.

Im vierten **praxisorientierten** Block werden die Chancen und Hemmnisse des Wohnungsneubaus von Wohnungsgenossenschaften aus der Sicht dazu interviewter Experten dargelegt, interpretiert und bewertet. Ein Experte zeichnet sich durch fachspezifische Kenntnisse und berufliche Erfahrungen innerhalb einer Thematik aus (MATTISSEK 2013: 175). Im Fokus der Befragung stehen daher fachkundige Vertreter der:

- Insgesamt 30 Wohnungsgenossenschaften in Düsseldorf (9), Köln (20) und Bonn (1)
- Kommunen bzw. deren Ämter für Liegenschaften (Verkauf von Grundstücken) und Wohnungswesen (Miet- und Bestandswohnungsförderung)
- weitere denkbare Akteure mit Expertise:
 - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen
 - Kreditanstalt für Wiederaufbau, NRW-Bank
 - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Da sich die Interviews an den vier zuvor beschriebenen theoretischen Blöcken orientieren sollen und die Befragung damit theoriegeleitet und nicht mehr rein explorativ ist, bietet sich laut MATTISSEK (2013: 160) das problemzentrierte Interview als empirische Methode an. Die theoretischen „Annahmen werden durch die Interviews mit der sozialen Realität konfrontiert“ (ebd., S. 160). Außerdem kann das Interview „sowohl eine Erzählfrequenz enthalten als auch eine leitfadengestützte Sequenz als auch eine kurze standardisierte Fragebogensequenz“ (ebd., S. 160) beinhalten. Der Schwerpunkt der Interviews wird auf leitfadengestützte offene Fragen liegen, um den Einschätzungen der einzelnen Interviewpartner genügend Raum zu geben und die Unterschiede zwischen den Wohnungsgenossenschaften und Kommunen besser herausarbeiten zu können.

Vor den Interviews wird mit dem ersten Emailkontakt ein kurzer halbstandardisierter Fragebogen an alle Wohnungsgenossenschaften gesendet. Das hat den Vorteil, dass die Befragten nicht erst in einen erfahrungsgemäß als aufwendig empfundenen Kommunikationsprozess mit dem Forschenden eintreten müssen und sofort ihre Einschätzung abgeben können, was die Teilnahmebereitschaft erhöht. Gleichzeitig kann man den Befragten das Angebot machen, in einem späteren Interview ihre Aussagen tiefergehend zu erläutern. Ungefähr 10 Wohnungsgenossenschaften sollen einem Experteninterview unterzogen werden.

Literatur

- ADAM, B. und G. STURM (2012): „Neue“ Attraktivität und Attraktivitätspolitik der Städte. Fazit aus den Ergebnissen eines Forschungsprojektes. In: BBSR (Hrsg.): Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demografisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes. Bonn.
- BUCHER, H. u. C. SCHLÖMER (2012): Eine demografische Einordnung der Re-Urbanisierung. In: BBSR (Hrsg.): Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demografisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes. Bonn.
- BRAKE, K. u. G. HERFERT (2012): Auf dem Weg zu einer Reurbanisierung? In: BRAKE, K. u. G. HERFERT (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden. S. 12-21.
- BBSR = Bundesinstitut für Stadt-, Bau- und Raumforschung (Hrsg.) (2017): Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen? Bonn.
- BBSR = Bundesinstitut für Stadt-, Bau- und Raumforschung (Hrsg.) (2016): Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen. Bonn.
- BBSR = Bundesinstitut für Stadt-, Bau- und Raumforschung (Hrsg.) (2015a): Divergenzen und Konvergenzen in Großstadtreionen – kleinräumige Analysen. BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2015. Bonn.
- BBSR = Bundesinstitut für Stadt-, Bau- und Raumforschung (Hrsg.) (2015b): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015. Bonn.
- BBSR = Bundesinstitut für Stadt-, Bau- und Raumforschung (Hrsg.) (2014): Wohnungseingpässe in Ballungsgebieten. Bonn.
- Bundesregierung (2016): Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2016: Gutes Zusammenleben im Quartier. Berlin.
- Deutsche Bank Research (2018): Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018. Ausblick auf Preise und Mieten in den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart. Frankfurt am Main.
- Empirica (2016): Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen. Mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen. Empirica paper Nr. 237. Berlin und Bonn. Verfügbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi237th.pdf [06.09.2018].
- Institut für Genossenschaftswesen Münster (2013): UK-Glossar. Mitgliederförderung. Verfügbar unter: http://www.wiwi.uni-muenster.de/06/nd/studium/uk-glossar/?tx_drwiki_pi1%5Bkeyword%5D=Mitgliederf%F6rderung (10.09.2018).
- Institut der Deutschen Wirtschaft (2015): Anbieter von günstigem Wohnraum - eine Analyse für zehn Großstädte in NRW. In Kooperation mit der LEG Immobilien AG. IW policy paper 35/2015. Köln. Verfügbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/251397/Mietwohnungsmarkt_policy_paper_IW_Koeln.pdf [10.09.2018].
- KABISCH, S., A. STEINFÜHRER u. A. HAASE (2012): Reurbanisierung aus soziodemographischer Perspektive: Haushalte und Quartierswandel in der inneren Stadt. In: BRAKE, K. und G. HERFERT (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
- KUJATH, H. J. (2012): Reurbanisierung des Wissens – zur Herausbildung von Metropolregionen unter dem Einfluss der Wissensökonomie. In: BRAKE, K. und G. HERFERT (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
- Landeshauptstadt Düsseldorf (2016): Zukunft Wohnen. Düsseldorf. Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt. Düsseldorf. Verfügbar unter: <https://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/handlungskonzept-wohnungsmarkt.html> [10.09.2018].
- MATTISSEK, A., C. PFAFFENBACH u. P. REUBER (2013): Methoden der empirischen Humangeographie. Braunschweig.
- NRW.Bank 2017 (2017): Wohnungsmarktbericht NRW 2017. Düsseldorf.
- Stadt Köln (2015): Stadtentwicklung Köln – Stadtentwicklungskonzept Wohnen. Köln. Verfügbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/stadtentwicklungskonzept_wohnen_2015.pdf (10.09.2018).