

Genossenschaften und Wohnungsbau

Schwerpunkt

- 6 Klaus Habermann-Nieße, Ronald Kunze, Joscha Metzger: Genossenschaften und Wohnungsbau
- 8 Klaus Habermann-Nieße: Bauen mit Wohnungsgenossenschaften
- 15 Robin Ganser, Franziska Nägelein: Wohngenossenschaften in der Quartiersentwicklung
- 22 Herbert Schacherer: Bezahlbarer Wohnraum allein reicht nicht
- 28 Larisa Tsvetkova: Kommunen und Genossenschaften
- 37 Joscha Metzger: Gemeinschaftlicher Wohnungsbau in Hamburg

- 42 Lars Boettger: Gemeinwohl braucht eine neue Wohnpraxis
- 46 Heike Hanhörster, Shalina Hoffmann: Digitale Wohnraumvergabe im sozialen Auftrag

Weitere Themen

- 54 Christian Diller, Anna Growe: Regionalanalysen als Element Regionaler Entwicklungskonzepte
- 61 Axel Prieb: Eine Tangente entfaltet Kräfte
- 65 Christian Rogoll, Heidi Sinning: Jugendbeteiligung im Metaverse
- 72 Oscar Reutter: Ein Jahr Bau-Turbo – Erste Erfahrungen und Einschätzungen

Rubriken

- 3 Editorial
- 75 Notizen
- 77 Campus
- 82 Rezensionen
- 85 IfR Intern
- 88 Termine
- 88 Impressum



22



61



72

Hinweis: Aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung wird bei Personen im Regelfall die männliche Substantivform verwendet, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist. Gemeint sind immer alle Geschlechter.

Genossenschaften und Wohnungsbau

Die Wohnungsfrage ist seit inzwischen rund 15 Jahre eine der drängendsten sozialen Fragen in Deutschland. Sie stellt sich – insbesondere im Vergleich zu früheren Zeiten – regional höchst unterschiedlich dar. Während man insbesondere in den von den Ländern festgesetzten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kaum eine bezahlbare Wohnung zur Miete oder zum Kauf findet, kämpfen viele ländliche Regionen, Klein- und Mittelstädte mit Abwanderungstendenzen und Leerstand.

Baugenossenschaften haben in Deutschland seit den 1920er Jahren immer wieder gezeigt, dass sie einen entscheidenden Beitrag zur Lösung – oder zumindest zur Abmilderung – der Krise der Wohnungsversorgung beitragen können: Genossenschaften gehören ihren Mitgliedern und bauen daher, um ihre Nutzer*innen zu versorgen. Sie sind nicht auf Profiterzielung ausgerichtet, sondern bezwecken die Förderung ihrer Mitglieder. Sie sind selbstverwaltete Unternehmen; auch wenn sich die Form der jeweiligen Selbstverwaltung in der Praxis durchaus unterscheiden kann, nicht zuletzt durch die Größe der jeweiligen Genossenschaft. Sie erstellen neben dem Wohnraum häufig Gemeinschaftsräume und -einrichtungen und sie verwirklichen vielfach eine innovative und an sozialen Bedürfnissen ausgerichtete Architektur. Ihr Beitrag zur Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung in den 1950er und 60er Jahren ist unbestritten – auch wenn ihre Tätigkeit zu Zeiten der damaligen Wohngemeinnützigkeit teilweise im Schatten des Massenwohnungsbaus großer kommunaler und gewerkschaftlicher Unternehmen stand. Umso bedeutungsvoller war das Entstehen neuer und kleinerer Genossenschaften, von gemeinschaftlichen Wohnprojekten sowie eigentumsrechtlich aufgestellten Baugruppen in den 1980er und 1990er Jahren.

Diese erfolgreichen Gründungen waren Vorreiter und Beispielgeber für immer breiter aufgestellte soziale und ökologische Erneuerungen. Die Akteure dieser neuen Genossenschaftsbewegung mit ihren speziellen Anforderungen an Wohnen und

Zusammenleben stellen dabei bis heute hohe Erwartungen an das Innovationspotenzial und die baulich-räumlichen Möglichkeiten für sich wandelnde Lebensstile und Haushaltsformen. Neben diesem Blick auf die „eigene“ Wohnung gewinnt die sich daraus ergebende Quartiersentwicklung in der Gegenwart zunehmend an Bedeutung, teils gesteuert durch die Kommunen mit Instrumenten wie der Konzeptvergabe bei der Zuteilung von Grundstücken oder der Vergabe im Erbbaurecht als Alternative zum Verkauf.

Die Beiträge des Themenschwerpunkts eröffnet **Klaus Habermann-Nieße** mit einem Überblick über die Rolle der Wohnungsgenossenschaften bei der Wohnungsversorgung und dem konkreten Blick auf verhältnismäßig junge und daher auch kleinere Wohnprojekte in dieser Rechtsform. Die hier und auch anderswo anschaulich entfalteten meist noch jungen „Wohnungsbauträger“ besitzen eine wichtige Vorbildfunktion und werden sich – so die Hoffnung – entsprechend zu erkennbarer Größe entwickeln.

Robin Ganser und **Franziska Nägelein** gehen auf den Ursprung und das rechtliche Konstrukt des Genossenschaftswesens ein. Dabei legen sie ihren Fokus mehr auf die großen Genossenschaften. Darauf aufbauend stellen sie anhand aktueller Forschungsergebnisse die Dreiecksbeziehung zwischen Stadtplanung, Quartier und Genossenschaft dar.

Am Beispiel der Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg (WoGeBe) aus Trier beschreibt **Herbert Schacherer**, wie es mittels einer in den 1990er Jahren neu gegründeten Genossenschaft gelungen ist, heruntergekommene Wohnungsbestände in eine von der Zivilgesellschaft unterstützte Selbstverwaltung zu übernehmen und eine Sanierung vorzunehmen, die ohne Verdrängung vonstattengegangen ist. Die WoGeBe hat ihren Bestand zwischenzeitlich durch Neubauten erweitert und dabei auch ein gemeinschaftliches Wohnprojekt unter ihr Dach genommen.

Larisa Tsvetkova zeigt die Akteurslandschaft des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens in Leipzig, Tübingen und Hamburg auf und stellt dar, welche kommunalen Strukturen in den drei Städten entstanden sind und in welcher Weise diese Neubau und Erweiterung ermöglichen. Die drei Städte sind – bei aller Unterschiedlichkeit – jede für sich ein Hotspot im Gründungsgeschehen von Wohnprojekten. Während Hamburg beispielhaft für die frühe Verankerung einer kommunalen Förderstelle für das gemeinschaftliche Wohnen (Agentur für Baugemeinschaften) steht, ist Tübingen zum Einen bekannt für die Entstehung von Baugemeinschaftsquartieren auf Konversionsflächen, zum Anderen wurde dort jüngst eine kommunale Dachgenossenschaft gegründet, die die Entstehung neuer Projekte befördern und begünstigen soll. Leipzig steht beispielhaft für eine Stadt der Wohnprojekte im Altbaubestand, die sich in den letzten Jahren mit einem erheblichen und rasanten Wandel des Bau- und Wohnungsmarktes konfrontiert sehen.

Joscha Metzger stellt dar, welche Möglichkeiten sich für die Ausweitung des Bestandes gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Kontext großer Stadtentwicklungsgebiete ergeben und welche Herausforderungen gleichzeitig damit einhergehen. Anhand aktueller Prozesse in Hamburg lässt sich zeigen, dass kommunale Stellen dabei mit durchaus unterschiedlichen Perspektiven auf die Rolle und die Kapazitäten zivilgesellschaftlicher Akteure des gemeinschaftlichen Wohnens blicken.

Zwischen den Begriff des Gemeinwohls und der Gemeinnützigkeit ist nach **Lars Boettger** klar zu unterscheiden. Mit dem Jahressteuergesetz 2024 wurde nach langer Diskussion die Gemeinnützigkeit für das Wohnen erneut eingeführt und dabei an bestimmte Bedingungen geknüpft.

In ihrem den Themenschwerpunkt abschließenden Beitrag beleuchten **Heike Hanhörster** und **Shalina Hoffmann** etwas über den Rahmen hinausgehend den Aspekt der digitalen Wohnungsvergabe bei den großen öffentlichen Baugesellschaften des Landes Berlin. Die Vergabe zu einem wichtigen sozialen Gut wie der Wohnung ist der zentrale Schlüssel zur eigenen Unterkunft.

Die im Call für diesen Themenschwerpunkt aufgestellten Fragen (vgl. RaumPlanung H. 6-2025, S. 97) lassen noch zahlreiche Aspekte offen. Das Bauen mit Genossenschaften besitzt noch viel mehr und sich mit der Zeit ändernde Facetten, über die in der Fachzeitschrift RaumPlanung berichtet werden kann. Dieser Themenschwerpunkt ist damit auch ein Aufruf an Autor*innen und Praktiker*innen, sich zur Stärkung des Genossenschaftsgedankens mit weiteren Beiträgen einzubringen.

Klaus Habermann-Nieße, 1951, Dr.-Ing., Architekt und Stadtplaner. Gründungsmitglied des Planungsbüros PlanZwei in Hannover und Aufsichtsrat der WOG Nordstadt, Vorstand des Wohnbund e. V.



Ronald Kunze, 1950, Dr.-Ing., Assessor für Städtebau, Autor und Redakteur der Fachzeitschrift RaumPlanung. Herausgeber von Veröffentlichungen zum Städtebaurecht



Joscha Metzger, 1983, Dr.-rer. nat., Geograph, Mitarbeiter STATTBAU HAMBURG GmbH. Lehrbeauftragter HafenCity-Universität Hamburg (HCU). Im Gesamtvorstand des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

