



## Bezahlbarer Wohnungsbau

# Genossenschaften: Standards senken, Bauland bereitstellen

Wohnungsbaugenossenschaften sorgen seit mehr als 130 Jahren für bezahlbaren Wohnraum im Land. Sie sind tief in der Gesellschaft verwurzelt und folgen der Idee einer besseren Wohnzukunft. Ihre Gründung geschah meist als Reaktion auf schwierige Zeiten. Ihren Mitgliedern bieten sie Stabilität und Sicherheit. Doch jetzt geraten sie mit ihrer Idee an Grenzen. Bezahlbar zu bauen, ist schwierig geworden.

**STUTT GART.** Die Bedingungen sind derzeit herausfordernd für die Wohnungsunternehmen im Land. Die Baukosten und die Zinsen sind stark gestiegen, es fehlt an Fachkräften und Bauland sowie an einer wirklich auskömmlichen Förderung. Das trifft auch die 167 Wohnungsbaugenossenschaften im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Sie halten als Vermieter rund zehn Prozent des gesamten Mietwohnungsbestands in Baden-Württemberg. Doch sie tun sich schwer, unter den derzeitigen Bedingungen ihren Bestand an günstigen Wohnungen zu erweitern und zu erneuern und gleichzeitig die Anforderungen im Klimaschutz zu erfüllen.

### Der politische Wille für mehr Wohnungsbau ist nötig

„Es braucht den unbedingten politischen Willen für mehr Wohnungsbau und Verlässlichkeit“, sind die Genossenschaftsvertreter überzeugt. Auf mindestens drei Ebenen könnte die Politik Investitionen in den Wohnungsbau erleichtern: Es geht um mehr Förderung auf Bundes- und Landesebene, weniger Standards und Vorschriften beim Bauen und mehr bezahlbares Bauland in den Kommunen.

Erleichterungen in der Landesbauordnung ebenso wie bei kommunalen Vorgaben könnten das Bauen bezahlbarer machen. Weniger Schall- und Brandschutz etwa, Abstriche bei Dichte, Ausstattung und Energie und auf anderen Feldern. Deutschland sei im Vergleich



Die Wohnungsbaugenossenschaften bewirtschaften rund 140 000 Wohnungen im Südwesten. FOTO: BAUVEREIN BREISGAU

### Genossenschaften investieren 830 Millionen Euro

Im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind 270 Wohnungsunternehmen organisiert, davon 167 in der Rechtsform einer Genossenschaft. Sie bewirtschaften einen Bestand von rund 140 000

Wohnungen. Sie investieren jährlich über 830 Millionen Euro in den Neubau sowie die Sanierung und Modernisierung ihres Wohnungsbestands. 343 000 Mitglieder schenken den Wohnungsbaugenossenschaften ihr Vertrauen.

mit den Nachbarländern bei den meisten Anforderungen „Primus“. Auch der Mangel an bezahlbaren Grundstücken bremst den Neubau aus. Die Lokalpolitik habe beispielsweise mit Konzeptvergaben einen starken Hebel, um bebaubare Grundstücke nicht an den Höchstbietenden, sondern für das beste Konzept und zu bezahlbaren Konditionen zu vergeben.

„Gerade unsere Genossenschaften bieten dauerhaft bezahlbaren Wohnraum“, sagt vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle. „Ihr Geschäftsmodell ist nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf die

Förderung der Mitglieder ausgerichtet. Und ihr satzungsgemäßer Auftrag ist es, ihren Mitgliedern guten und sicheren Wohnraum zu fairen Konditionen zu bieten – und das langfristig. Wer Mitglied wird, erwirbt ein lebenslanges Nutzungsrecht der Wohnung. Damit sind Wohnungsbaugenossenschaften wichtige Partner für die Kommunen, die ihren Einwohnern dauerhaft guten und bezahlbaren Wohnraum ermöglichen wollen“, betont Beuerle.

Es liegt in den Händen der Kommunen, wem sie ihr Bauland überlassen. Aufgrund des Geschäftsmodells ist auch kein Erbbaurecht

erforderlich. Denn Wohnungsbaugenossenschaften erfüllen ja die damit angestrebten Ziele: Wohnraum über viele Generationen dauerhaft sicher und bezahlbar zur Verfügung zu stellen.

Im Interessen- und Prüfungsverband vbw sind insgesamt 270 Wohnungsunternehmen organisiert, zwei Drittel in der Rechtsform der Genossenschaft, ein Drittel sind Gesellschaften, die von Kommunen, Kreisen, sozialen Trägern oder Firmen getragen werden.

### Herausforderung der Dekarbonisierung

Zudem kritisiert Beuerle, dass die großen Aufgaben im Klimaschutz und bei der Nachhaltigkeit viel zu wenig finanzielle Förderung durch die Politik erfahren. Es brauche beispielsweise auch die Beseitigung der letzten Hürden beim Mieterstrom. Entscheidend sei Pragmatismus statt Bürokratie und die Orientierung an Emissionseffizienz statt Energieeffizienz. „Unter diesen Rahmenbedin-

gungen ist es kaum mehr möglich, langfristig wirtschaftlich, ökologisch und sozial zu handeln, wie es die Unternehmen im vbw seit über 130 Jahren tun“, klagt Beuerle.

„Im Gegensatz etwa zu den galoppierenden Energie- und Nahrungsmittelpreisen sind die Mietpreise in jüngster Vergangenheit nur sehr moderat gestiegen. Vielmehr bremsen sie sogar die Inflation“, so Beuerle. „Das wird angesichts der Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes bis 2040 und der umzusetzenden Vorgaben im Gebäudeenergiegesetz 2023 kaum zu halten sein“, ist die Verbandsdirektorin überzeugt.

Das Ziel der Klimaneutralität teilen die Wohnungsbaugenossenschaften ausdrücklich. Allerdings müsse sich die Politik in diesem Zusammenhang Gedanken machen, wie sich das Wohnen bezahlbar halten lässt angesichts der anstehenden wirtschaftlichen Herausforderungen im Zusammenhang mit den Klimaschutzmaßnahmen und der Dekarbonisierung.

## Interview: Geschäftsmodell Genossenschaften

# „Bei uns gibt es lebenslange Sicherheit und Stabilität für die Bewohner“

Genossenschaften punkten mit generationsübergreifenden Wohnangeboten



**Marc Ullrich**,  
Vorstandsvorsitzender  
der  
Bauverein Breisgau eG



**Bernd Weiler**,  
Vorstandssprecher der  
Kreisbaugenossenschaft  
Kirchheim-Plochingen eG

**STUTT GART.** Marc Ullrich und Bernd Weiler sind gewählte Mitglieder im Vorstand der Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften im vbw. Sie sehen Chancen, aber auch Herausforderungen auf die Unternehmen im Land zukommen.

**vbw:** Welche Bedeutung haben Wohnungsbaugenossenschaften?

**Marc Ullrich:** Wohnungsbaugenossenschaften stehen für den Er-

halt und die Schaffung bezahlbarer Wohnungen. Nachweislich schützen sie die Bevölkerung mit einer sicheren Wohnraumversorgung zu moderaten Konditionen.

**Was unterscheidet Wohnungsbaugenossenschaften von anderen Vermietern?**

**Bernd Weiler:** Der Unterschied liegt in ihrem Geschäftsmodell. Wohnungsbaugenossenschaften haben

den Auftrag der Mitgliederförderung. Die Mitglieder zeichnen Pflicht- und freiwillige Geschäftsanteile. Mit dem Geld wirtschaften wir. Nachhaltig, denn alle Einnahmen fließen wieder in die Bestände. Die Mitglieder sind die Nutzer der Wohnungen und haben ein Mitbestimmungs- und Dauernutzungsrecht. Eine Eigenbedarfskündigung ist ausgeschlossen. Wir sagen daher: „Bei uns gibt es lebenslang!“ Wir sorgen für Sicherheit und Stabilität beim Wohnen - durch Gesetz und Satzung geschützt.

**Welche Entwicklungen machen Ihnen derzeit Sorgen?**

**Ullrich:** Zahlreiche Faktoren sind herausfordernd. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie die hohen Baukosten und -zinsen, aber auch die zunehmende Regulatorik des Wohnungsmarktes. Ohne eine wirksame Förderlandschaft wird es weniger bezahlbaren Neubau geben. Zudem müssen wir den Gebäudebestand in den kommenden 17 Jahren klimaneutral umbauen. Das erfordert enorme Investitionen. Und

es fehlt an Handwerker- und Materialkapazitäten.

**Wie wirkt sich das auf die Genossenschaften aus?**

**Weiler:** Um dauerhaft preisdämpfend auf dem Markt wirken zu können, brauchen wir Eigenmittel. Nur so können Investitionen getätigt und der Kapitaleinsatz bedient werden. Alle Maßnahmen, die wir unter den jetzigen Bedingungen vornehmen, wirken negativ auf die Liquidität der Genossenschaften. Das zwingt zu Konsequenzen: Neubau wird gestoppt und Sanierungen gedämpft durchgeführt. Klimaschutz kostet Geld. Wohnen wird daher teurer werden. Auch bei uns. Das muss die Politik ehrlich kommunizieren.

**Welche Rolle spielen Quartiere?**

**Ullrich:** Eine große. Neben der Wohnraumversorgung schaffen wir soziale Infrastruktur und entwickeln das Wohnumfeld. Wir bieten Dienstleistungsangebote von der niederschweligen Nachbarschaftshilfe bis zu semiprofessionellen Unterstützungs-

leistungen. Keiner soll isoliert leben. Die Angebote sind generationsübergreifend. Bei der Bauverein Breisgau eG bauen wir Wohnungen für alle Menschen, wir bauen aber auch Kitas, Pflegewohngruppen, Tages- und Nachtpflegeeinrichtungen. Auch aus energetischer Sicht sind Quartiere wichtig. Um den Klimaschutz zielgerichtet voranzutreiben, sind Nahwärmenetze und Mieterstrommodelle von zentraler Bedeutung. So gestalten wir die „zweite Miete“ niedrig. Ohne regionale Kooperationen wäre das alles nicht möglich.

**Wo sehen Sie die Genossenschaften in Zukunft?**

**Weiler:** Wir bleiben beim bezahlbaren Wohnen ein sicherer Partner für Politik und Kommunen. Gleichzeitig treiben wir den Klimaschutz und die Digitalisierung voran. Es gilt, die persönliche Beziehung zu unseren Mitgliedern zu wahren und unsere Bestände zu verbessern. Die Politik ist verantwortlich, dass nicht weitere Regulatorik das genossenschaftliche Wohnen verteuert.

## Impressum



Die Seite „Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg“ ist eine Veröffentlichung des vbw Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

### Verantwortlich für den Inhalt:

Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin und Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

**Redaktion:** Marion Schubert  
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54  
70174 Stuttgart  
Telefon: 0711 16345-0  
E-Mail: info@vbw-online.de  
Internet: www.vbw-online.de

## Gesellschaft braucht Genossenschaft

**STUTT GART.** Wohnungsbaugenossenschaften gibt es in Deutschland bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts. Bundesweit leisten rund 2000 Wohnungsbaugenossenschaften mit ihren bezahlbaren Wohnungen einen zentralen Beitrag für den gesellschaftlichen Zusammenhalt im Land. 430 Wohnungsbaugenossenschaften haben sich in der Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. zusammengeschlossen, um das genossenschaftliche Wohnen und die Marke „Wohnungsbaugenossenschaft“ bekannter zu machen. Mit dem Slogan „Gesellschaft braucht Genossenschaft“ weisen sie auf ihre gesellschaftliche Relevanz hin.

Neben der demokratischen Organisationsform zeichnet nicht-gewinnmaximierendes Wirtschaften die Form der Genossenschaft aus. Erwirtschaftete Überschüsse werden in die Erhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände, in den Neubau sowie den Ausbau der Service-Angebote investiert. Mit Wohnraum wird bei den lokal oder regional ausgerichteten Unternehmen nicht spekuliert. Genossenschaften bieten ihren Mitgliedern zeitgemäße Wohnqualität zu fairen Konditionen. Statt Gewinnmaximierung steht die Mitgliederförderung im Mittelpunkt.

Die Marketinginitiative setzt mit ihren Mitgliedergenossenschaften Projekte um, die überregionale Strahlkraft haben und von denen alle profitieren können. Am Internationalen Tag der Genossenschaften machen die Wohnungsbaugenossenschaften auf die genossenschaftliche Idee aufmerksam. In diesem Jahr jährt sich der Internationale Tag der Genossenschaften am 1. Juli zum 100. Mal. Grund genug für die Marketinginitiative, gemeinsam mit Vertretern aus den Regionen in Berlin diesen Tag zu würdigen.

### MEHR ZUM THEMA

Die Marketinginitiative unter:  
[www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)

**DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN**



Die Marketinginitiative für die  
Wohnungsbaugenossenschaften.