



## Genossenschaften im Wohnungsbau

# Schwierige Zeiten für Anbieter von bezahlbaren Wohnungen

Lange galten Baugenossenschaften als Exoten. Doch in Zeiten des Wohnungsmangels hat sich das geändert. Es gibt vielerorts ein reges Interesse, wenn eine preisgünstige Wohnung einer Genossenschaft auf den Markt kommt. Doch die gemeinnützigen Investoren kommen am Markt oft nicht zum Zug.

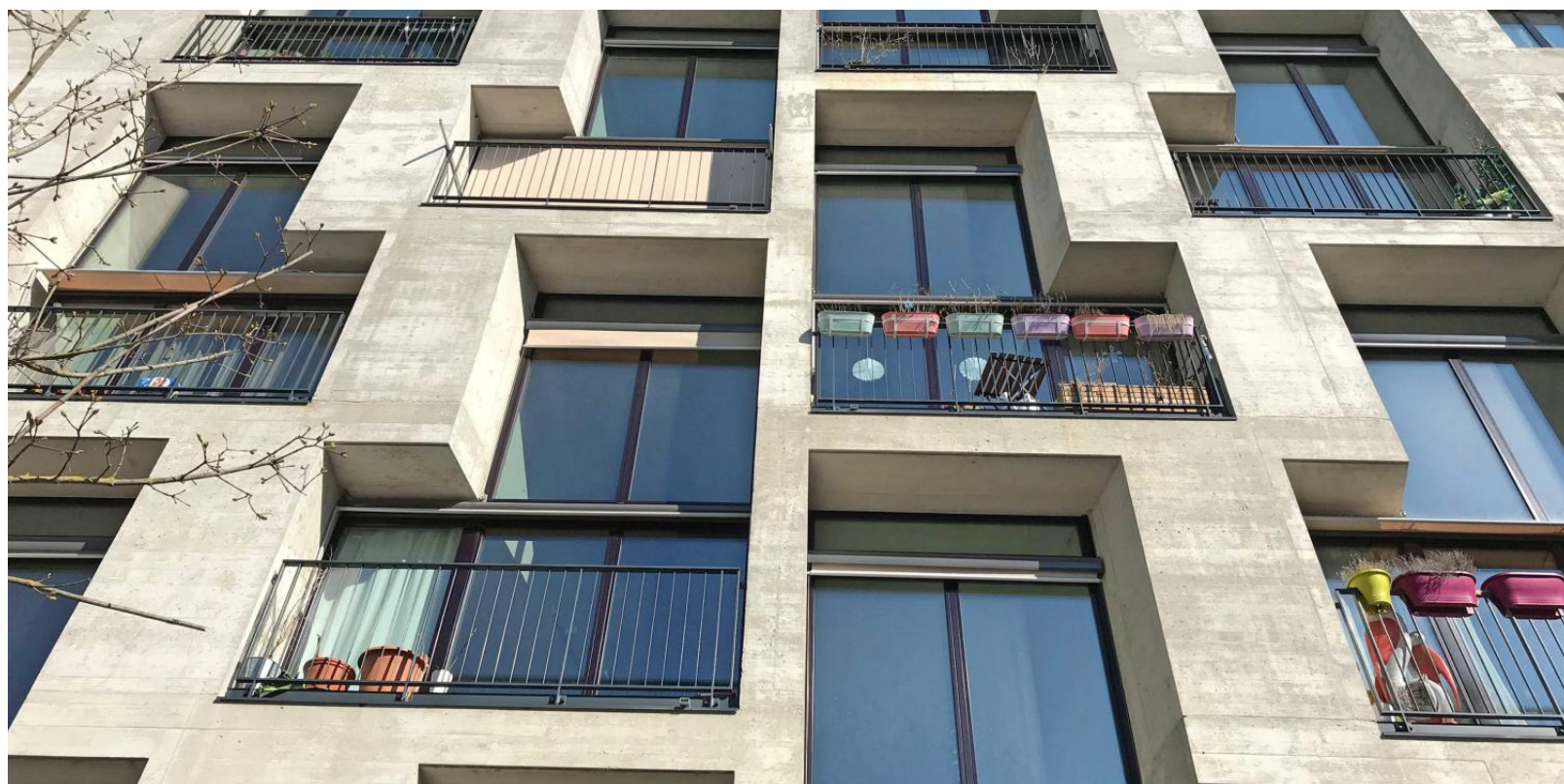
Von Oliver Schmale

**STUTT GART.** In Baden-Württemberg gibt es 165 Wohnungsbaugenossenschaften mit knapp 193 000 Wohnungen und rund 405 000 Bewohnern. Sie leisten einen wichtigen Beitrag für bezahlbaren Wohnraum im Land. Davon ist Iris Beuerle vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen überzeugt: „Durch ihr Mietmodell tragen sie dazu bei, dass die Mietspiegel in den Städten und Gemeinden nicht noch stärker ansteigen – das ist gut für alle Mieterinnen und Mieter vor Ort.“

### Wohnungsbauministerin prüft bessere Förderung

Hinter der Idee der Wohnungsbaugenossenschaften steckt das Ziel, den Genossenschaftsmitgliedern Wohnraum preisgünstig anzubieten. So bauen sie in aller Regel auch Mehrfamilienhäuser. Das spart Flächen und bietet Raum für gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnkonzepte. „Allerdings sind sie aufgrund ihres Förderzwecks auf bezahlbare Grundstücke angewiesen, um dann auch leistbare Mieten kalkulieren zu können“, sagt Verbandschefin Beuerle.

Die Politik sieht die Leistung der Genossenschaften durchaus. So fördert sie etwa ihre Gründung mit einem Zuschuss. Aktuell wird im Haus von Wohnungsbauministerin Nicole Razavi (CDU) darüber nachgedacht, die Förderung zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu erweitern. „Wohnungsbaugenossenschaften sind für uns unverzichtbare Partner beim Schaffen von mehr bezahlbarem Wohnraum im Land“, sagt Razavi.



Genossenschaften sind aufgrund ihrer sozialen Ausrichtung auf bezahlbare Grundstücke angewiesen. Doch diese finden sich auf dem hart umkämpften Markt immer weniger. FOTO: LEIA

### Mitglieder zeichnen Anteile an der Genossenschaft

Die Höhe der Anteile, die die Mitglieder einer Genossenschaft zeichnen müssen, ist recht unterschiedlich. Die meisten verlangen als Mitgliedschaftsbegründenden Geschäftsanteil einen Pflichtanteil. Damit ist man Mitglied der Genossenschaft.

Weil es aber gerecht zugehen soll, kommen dann sogenannte nutzungsbezogene Pflichtanteile hinzu. Das kön-

nen beispielsweise für eine Wohnung von über 80 Quadratmetern dann fünf nutzungsbezogene Pflichtanteile sein. Die finanzielle Höhe eines Pflichtanteils hat die Genossenschaft bestimmt und in ihrer Satzung festgelegt.

Bei Bestandsgenossenschaften liegen diese meist zwischen 100 bis 500 Euro, wobei das Gros sich bei etwa 160 Euro pro Geschäftsanteil festmachen lässt.

„Wir prüfen gerade, wie wir die Genossenschaften daher weiter unterstützen können.“ Und Beuerle betont: „Wir freuen uns, dass die Politik an Wohnungsbaugenossenschaften interessiert ist und diese unterstützen möchte. Das gilt für alle Politikebenen – in den Kommunen, im Land und auch im Bund. Im Koalitionsvertrag der Landesregierung werden die Genossenschaften als ‚natürliche und unverzichtbare Partner für bezahlbares Wohnen im ganzen Land‘ genannt.“

In Deutschland gibt es derzeit rund 2000 von ihnen, die insgesamt 2,2 Millionen Wohnungen unterhalten. Im Südwesten haben sie zuletzt

wieder mehr Wohnungen gebaut: Wurden im Jahr 2007 noch 547 Wohnungen fertiggestellt, waren es im Jahr 2019 knapp über 1700 gewesen, so das Wohnungsbauministerium. Ihr Anteil ist im Vergleich zur Gesamtzahl der neu gebauten Wohnungen allerdings recht klein. So seien 2019 insgesamt im Land rund 39 000 Wohnungen fertiggestellt worden, 2020 waren es rund 41 500.

Die Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) mit Sitz in Stuttgart ist einer der großen Player der Branche im Land. Sie nennt über 5649 Wohnungen ihr Eigen im Land. Doch der kaufmännische Geschäftsführer Josef Vogel beklagt, dass es Genossen-

schaften schwer haben, an Baugrundstücke heranzukommen.

Beim Verkauf von Grundstücken sind viele Städte und Gemeinden zur Konzeptvergabe übergegangen. Dabei werden kommunale Grundstücke gerade nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des von den Bewerbern geforderten Konzepts in Erbpacht vergeben oder veräußert. Bewertet werden dabei etwa ökologische, soziale sowie städtebauliche und architektonische Kriterien.

„Eigentlich eine positive Entwicklung“, findet Vogel. Doch oft werde der Standard bei den „Konzepten“ so hoch gesetzt, dass der eigentliche Preisvorteil beim Grundstück schnell durch die Konzeptauflagen und Anforderungen aufgebraucht und sogar noch übertroffen werde, beobachtet er.

„Bezahlbare Mieten, insbesondere für die Mittelschicht, sind somit schlichtweg nicht möglich.“ Deshalb sollte bei Konzeptvergaben konsequent das „bezahlbare Wohnen“ im Vordergrund stehen, fordert Vogel. Genossenschaften dürfen freilich nicht aufgrund ihrer Unternehmensform einfach bevorzugt

werden. „Das ist rechtlich nicht möglich“, so Vogel.

Auch die enormen Teuerungsraten beim Bauen bereiten den Genossen Probleme. „Sowohl bei Modernisierungen, als auch im Neubau, ist ein erheblicher Teil der Preissteigerungen auf gestiegene Anforderungen und Auflagen zurückzuführen. Ein spürbarer Anstieg der Miete ist die Folge“, sagt Vogel. Die Rahmenbedingungen für das Erhalten und Schaffen von bezahlbarem Wohnraum müssten geändert und verbessert werden.

### Land erhöht Baukostenzuschuss im sozialen Mietwohnungsbau

Auf die gestiegenen Baukosten hat das Wohnungsbauministerium jüngst reagiert. So hat es die Förderolumina für den sozialen Mietwohnungsbau erhöht. Bei der Förderung wird der Festbetrag berücksichtigungsfähiger Baukosten pro Quadratmeter von 3500 auf 4000 Euro angehoben. Zudem sieht die für 2022 neu aufgelegte Landeswohnraumförderung vor, dass Eigentümer, die bestehende Mietwohnungen sozial binden wollen, stärker unterstützt werden.