

wi Journal

Bau-Turbo?

Lässt er sich zünden
und wird Bauen
endlich einfach?

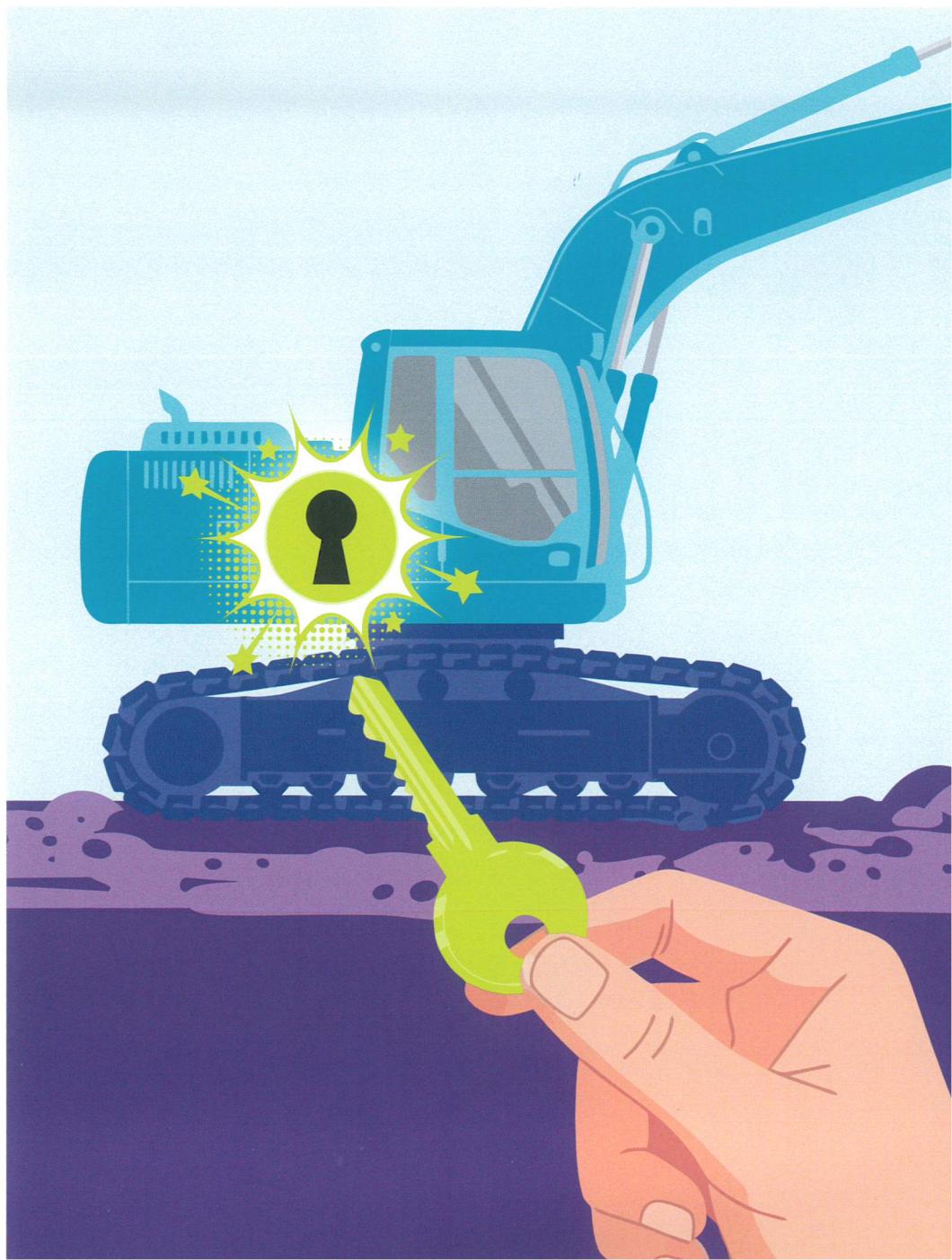
Klimaschutz

So wird und bleibt Wohnen
sowohl klimafreundlich als
auch bezahlbar.

„Bei uns ist Zuhause“

Sozial orientierte
Wohnungsunternehmen
auf dem Weg in die
Wohn-Zukunft

Eine Sonderpublikation
der wi Wohnungspolitische
Informationen



GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN IN DEUTSCHLAND:

Aktuelle Herausforderungen und Themenfelder



Marc Ullrich
Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Genossenschaften im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie Vorstandsvorsitzender der Bauverein Breisgau eG, Freiburg



Prof. Dr. Markus Mändle
Professor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Kooperationswesen, und Leiter des Instituts für Kooperationswesen an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)

Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2025 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften, dem International Year of Cooperatives, ausgerufen. Gerade am Beispiel der Wohnungsgenossenschaften zeigt sich, dass Genossenschaften heute für die Gesellschaft wichtiger sind, denn je.

In Baden-Württemberg wirken 164 Wohnungsgenossenschaften auf ihren regionalen Wohnungsmärkten und bieten über 300.000 Menschen ein sicheres Zuhause. Jährlich werden über 800 Millionen Euro in die Modernisierung, Instandhaltung und den Neubau genossenschaftlichen Wohnens investiert. Aufgrund des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum und der wachsenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimaschutz kommt Wohnungsgenossenschaften eine hohe gesellschaftliche Bedeutung zu.

Doch wie steht es um die Zukunftsfähigkeit von Genossenschaften? Darüber haben Fachleute aus Wissenschaft und Wohnungswirtschaft auf dem Genossenschaftstag

in Baden-Baden im Herbst 2024 diskutiert. Gewaltenteilung, Autonomie und Zuständigkeitsverteilung der Organe einer Genossenschaft wurden dabei als wesentliche Stärken gemeinschaftlichen Handelns identifiziert.

Zum Wohle der Solidargemeinschaft und unter Ausschluss von Partikularinteressen wird die Genossenschaftsidee bereits seit über 130 Jahren intelligent umgesetzt und laufend fortentwickelt. Das ausgewogene Genossenschaftsgesetz hat sich insbesondere in Krisenzeiten bewährt und bietet Stabilität. Gleichzeitig lässt es Vielfalt bei der Umsetzung des Förderauftrags sowie der individuellen Satzungsgestaltung zu. Gerade über den Förderauftrag der Mitglieder wirken Genossenschaften selbstbestimmt auf den Markt ein und erzeugen nachhaltig eine positive Wirkung in das Gemeinwohl.

DREI WESENTLICHE THEMENFELDER

Wohnungsgenossenschaften gelten heute als dritte Säule des Wohnungsmarktes – neben Wohneigentum und Mietwohnungen – und sind ein Erfolgsmodell. Doch tiefgreifende Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft stellen sie vor Herausforderungen. Zu nennen sind etwa die Folgen einer alternden Bevölkerung, veränderte Ansprüche und Bedürfnisse der Mitglieder, hohe Investitionen in die Transformation der Gebäude, kontinuierlich steigende Bürokratiekosten oder der Fachkräftemangel.

Was bedeuten diese Veränderungen und Herausforderungen für Wohnungsgenossenschaften? Mit dieser Frage haben wir uns zur Vorbereitung des Genossenschaftstages in Baden-Baden intensiv in der Arbeitsgemeinschaft Genossenschaften im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beschäftigt. Dabei

wurden drei Themenfelder als besonders wichtig angesehen.

Das erste Themenfeld betrifft das Selbstverständnis moderner Wohnungsgenossenschaften, die auf Selbsthilfe, Autonomie und Eigenverantwortung basieren – Prinzipien, die eng mit der Sozialen Marktwirtschaft verbunden sind. Doch zunehmende Eingriffe des Staates, etwa regulatorische Vorgaben, aber auch spezielle Förderprogramme, schränken die unternehmerische Freiheit ein und werfen die Frage auf: Was wollen Wohnungsgenossenschaften sein? Ein eigenständiger Marktakteur oder immer mehr ein Organ der staatlichen Wohnungspolitik? Die Frage nach dem Selbstverständnis ist essenziell, um die Identität der Wohnungsgenossenschaften zu bewahren und ihr unternehmerisches Handeln auch zukünftig erfolgreich auszurichten.

Eng verbunden mit dem Selbstverständnis ist das zweite Themenfeld, die Abwägung zwischen Mitgliederförderung und Gemeinwohlorientierung. Wohnungsgenossenschaften, die ihre Mitglieder fördern, schaffen oft positive externe Effekte für die Allgemeinheit – etwa durch preisdämpfende Effekte am Wohnungsmarkt („natürliche Mietpreisbremse“) oder durch Quartiersaufwertungen. Ist dies ein reiner „Kollateraleffekt“ der Mitgliederförderung oder wird dieser Nutzen für die Allgemeinheit bewusst angestrebt? Anders gesagt: Ist der Vorstand nur seinen Mitgliedern verpflichtet oder in gewisser Weise auch seiner Stadtgesellschaft? Wie immer man diese Frage beantwortet – die Interessen der Mitglieder müssen im Vordergrund stehen und etwaige Gemeinwohlnaßnahmen mit ihnen abgestimmt werden.

„Genossenschaften verbinden Verantwortung und marktwirtschaftliche Allokation. Dabei stärkt das Prinzip der Selbsthilfe die Resilienz aller Mitglieder und damit die gesamte Gesellschaft. Wir verkörpern Nachhaltigkeit, wirtschaftlich starke Genossen und Demokratieförderung. Wir wirken auf das Gemeinwohl (Kollateralnutzen). Durch genossenschaftliches Handeln erreicht der Staat seine Ziele bestmöglich ohne den Einsatz von Steuergeldern, ohne eigene Marktaktivitäten und ohne explizite Wohngemeinnützigkeit. Es braucht Marktfreiheit, damit wir die besten Lösungen nutzen können. Eingriffe – Steuerung/Förderung – des Staates sind auf das Notwendige zu reduzieren.“

MARTIN C. RADKE, VORSTAND FAMILIENHEIM BRUCHSAL BAUGENOSSENSCHAFT EG

EBZ Akademie

Zukunft Bauen & Sanieren: Wissen, das wirkt



Qualifizierungsprogramm

„Serielle Sanierung in der Wohnungswirtschaft“

ab 15.04.2026 | Blended Learning

Konkreter Praxisbezug durch Exkursionen, Best Practice Beispiele und direkten Anbieteraustausch.

Fachtagung

„Bauen - Im Fokus: Wie Standards, Einfachheit und Innovation das Bauen verändern“ 16.12.2025 | Bochum

Wie kann Bauen mit weniger Material, schlankeren Standards und intelligenter Planung gelingen?

Mit unseren Bildungsprodukten entscheiden Sie, wo, wann und in welcher Form Sie lernen. Wählen Sie aus unserem Bildungsprogramm Ihr passendes Angebot.



ebz-akademie.de

„Der Partizipationsgedanke ist in Genossenschaften unterschiedlich ausgeprägt. Während die einen nach dem Motto ‚so wenig wie nötig‘ handeln, lassen die anderen ‚so viel wie möglich‘ Partizipation zu. Die Ursache liegt oft in den Gremien selbst. Zudem gibt es regionale Unterschiede. In Hamburg ist Mitgliederbeteiligung Teil der DNA, unabhängig von der Größe. In Süddeutschland ist die Partizipationskultur geringer ausgeprägt. Auch bei kleinen Traditionsgenossenschaften gibt es sie wenig. Bei Genossenschaften, die in Universitätsstädten verortet sind, wird mehr Beteiligung angeboten. Damit Partizipation gelingt, braucht es eine positive Einstellung.“

KARIN AUTENRIETH, VORSTÄNDIN BAU- UND HEIMSTÄTTENVEREIN STUTTGART EG

Das dritte Themenfeld betrifft das Herzstück jeder Genossenschaft, die Partizipation der Mitglieder und die Genossenschaftsdemokratie. Sie kann institutionell – durch Aufsichtsräte und Generalversammlungen – oder durch informelle Formate der Mitgliederbeteiligung gestaltet werden. Dass Mitglieder bei Entscheidungen mitwirken, ist ein Alleinstellungsmerkmal der Wohnungsgenossenschaften. Dabei gilt es, eine Balance zwischen notwendigen und effizienten Formen der repräsentativen Demokratie und bereichernden Formen der direkten Demokratie zu finden. Hier geht es etwa um die Aufgabenverteilung zwischen Vorstand und Generalversammlung. Weitere Herausforderungen ergeben sich durch die zunehmende Professionalisierung der Gremienarbeit. Je nach Genossenschaft sind verschiedene Formen der Demokratie und Partizipation möglich und sinnvoll. Die jeweilige gewachsene Unternehmenskul-

„Wohnungsgenossenschaften sind ein wichtiger und unverzichtbarer Partner bei der Wohnungsversorgung. Und das überall, wo Genossenschaften tätig sind, denn sie arbeiten nicht für einen anonymen Markt. Sie sind ein Produkt ihrer Mitglieder, deren Ziele und Wünsche. Sie passen sich den Bedürfnissen der Menschen vor Ort an. Das ist sicher eines der großen Erfolgsgeheimnisse der unterschiedlichen Genossenschaftsmodelle. Wohnungsgenossenschaften leisten einen unverzichtbaren Beitrag für eine bessere Welt!“

GUIDO SCHWARZDAHL, VORSTAND BAUVEREIN HALLE & LEUNA EG UND PRÄSIDENT DES WELTVERBANDES COOPERATIVE HOUSING INTERNATIONAL

tur prägt, wie Demokratie und Mitbestimmung in einer Genossenschaft gelebt werden können.

Wohnungsgenossenschaften stehen heute vor der Aufgabe, ihr Selbstverständnis zu schärfen, ihre Gemeinwohlwirkung bewusst zu gestalten und innovative Formen der Mitgliederpartizipation zu fördern. Nur so können sie ihre eigene Zukunftsfähigkeit und ihre genossenschaftlichen Werte in einer dynamischen Welt bewahren.

WELTWEIT SIND EINE MILLIARDE MENSCHEN

IN GENOSSENSCHAFTEN ORGANISIERT

Was deutsche Wohnungsgenossenschaften von internationalen Erfahrungen lernen können, darüber wurde beim Genossenschaftstag im März 2025 in Heidelberg mit unseren Nachbarn aus Österreich und der Schweiz diskutiert.

International leisten die unterschiedlichen Genossenschaftsmodelle einen sozialen und wirtschaftlichen Beitrag zur Lösung des Problems der Bereitstellung von Wohnraum. Neben den klassischen Vermietungsgenossenschaften in Deutschland, der Schweiz oder Kanada agieren eigentumsorientierte (verbreitet in Schweden und Norwegen) oder beschränkt eigentumsorientierte Genossenschaften (verbreitet in den USA und Großbritannien), Genossenschaften, die auf gegenseitige Hilfe setzen (verbreitet in Afrika und Südamerika), oder Wohnrechtsgenossenschaften (verbreitet in Dänemark) nach den Grundgedanken von Selbsthilfe, Selbstorganschaft, Selbstverwaltung und -verantwortung, Freiwilligkeit, Solidarität und Gemeinschaft.

In Österreich profitiert das gemeinnützige Wohnungswesen historisch von einem breiten Konsens aus Civilgesellschaft und Politik. Der privatrechtlich organisierte Wohnungsbau, der traditionell und verlässlich über das Wohnungsgemeinnützige Gesetz vom Staat gefördert wird, ist ein Erfolgsfaktor. Zudem hat der Wohnbauförderbeitrag in Kombination mit gedeckelten Baukosten und verhältnismäßig günstigen Grundstückskosten dafür gesorgt, dass

„Die Schweizer Wohnungsgenossenschaften bieten Bau- und Lebensqualität trotz dichter Belegung – zum Beispiel dank genossenschaftsinterner Mobilität. Sie haben jedoch Marktanteile verloren. Dabei trüge die Eidgenossenschaft das Genossenschaftsgen im Namen! Damit dieser Name auch zum Schweizer Wohnungsmarkt passt, müssten jedoch Staat und Gemeinden mit besserer Nutzungsplanung dafür sorgen, dass der knappe Boden statt der Rendite vermehrt dem Gemeinwohl und dem preisgünstigen Wohnungsbau dient.“

FRANZ HORVÁTH, WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ, VERBAND DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUTRÄGER

ein hoher Bevölkerungsanteil langfristig in einer gemeinnützigen Bauvereinigung wohnen kann.

In urbanen Gebieten der Schweiz wirken ebenfalls höhere Marktanteile der gemeinnützigen Wohnbauträger, zu denen auch Wohnungsgenossenschaften gehören, langfristig preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt ein. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist in der Schweiz Verfassungsaufgabe. Der Bund fördert den Wohnungsbau durch zinsgünstige Darlehen. Wohnbauprojekte werden dabei langfristig und nachhaltig gedacht, um bezahlbare Lösungen für gesellschaftliche und ökologische Herausforderungen zu schaffen. Sozialer Mehrwert, lebendige Nachbarschaften und hohe Wohnqualität sollen Nutzen für die ganze Gesellschaft erbringen, deshalb setzt das Schweizer Modell auf eine hohe Bauqualität und partizipativ entwickelte Wohnkonzepte. Selbstorganisierte Fonds helfen als zusätzliches Finanzierungsinstrument zur öffentlichen Förderung.

„Das geförderte gemeinnützige Genossenschaftswesen hat in Österreich seit über einem Jahrhundert Tradition und ist ein Vorzeigbeispiel, wie soziale Sicherheit durch Wohnen gewährleistet wird. Durch das gute Zusammenwirken von Subjekt- und Objektförderung der öffentlichen Hand wird durch die verrechnete Kostenmiete sichergestellt, dass zwei Drittel der österreichischen Bevölkerung nachhaltig leistbar wohnversorgt werden können.“

MAG. CHRISTIAN KRAINER, VORSTANDSDIREKTOR ÖSTERREICHISCHE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT, EINER GEMEINNÜTZIG REGISTRIERTEN GENOSSENSKAFT UND OBMANN GBV STEIERMARK

Der internationale Austausch hat gezeigt, dass die genossenschaftliche Idee für Sicherheit und Stabilität steht und viel Potenzial bieten kann. International gibt es vielfältige Genossenschaftsinterpretationen und -modelle mit speziellen Ausprägungen, die in ihren Ländern erfolgreich sind. Allerdings wurde zudem deutlich, dass sich diese historisch gewachsenen Modelle nicht ohne Weiteres auf die Situation in Deutschland übertragen lassen. Ein Bestandteil der Sozialen Marktwirtschaft zu sein, prägt seit Jahrzehnten das Selbstverständnis der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland und ist die Grundlage ihres bisherigen Unternehmenserfolgs. Gleichzeitig bedarf es eines adäquaten staatlichen Handelns, um tragfähige Marktstrukturen zu etablieren. Der Schlüssel zu bezahlbarem Wohnen liegt dabei vor allem in einem einfachen, schnelleren und kostengünstigeren Wohnungsbau.

