

Wohnung gegen Mitgliedschaft

Wer in einer Genossenschaftswohnung lebt, ist Mieter und Eigentümer zugleich. Mancherorts gibt es sehr lange Wartelisten.

Von Oliver Schmale

STUTTGART, 8. November. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist riesig. Das merken die Wohnungsbaugenossenschaften seit längerer Zeit. Besonders in den Großstädten. „Wenn wir in Stuttgart eine Wohnung im Internet anbieten, erhalten wir teilweise übers Wochenende mehr als 500 Anfragen“, berichtet Josef Vogel, Geschäftsführender Vorstand der Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) Württemberg, die derzeit 5435 Mitwohnungen in rund 50 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg im Angebot hat. Der gravierende Mangel an bezahlbaren Wohnungen sorgt für einen starken Anstieg des Interesses an Wohnungsangeboten. Insbesondere in den vergangenen zwei bis drei Jahren habe die Nachfrage stark zugenommen.

Die LBG ist eine von rund 2000 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Auch bei den anderen nimmt das Interesse der Beitrittswilligen zu. So auch bei der in München beheimateten Wogeno. Bei dieser Genossenschaft kurzfristig eine Wohnung zu bekommen sei leider aussichtslos, teilt sie Interessenten auf ihrer Internetseite mit. „Wir haben bereits über 5000 Mitglieder, von denen zirka ein Drittel auf eine Wohnung wartet.“ Dem gegenüber stehe seit 2017 eine Anzahl von rund 580 Wohneinheiten. „Vor allem bei den nicht öffentlich geförderten Wohnungen haben wir aus unserer bestehenden Mitgliedschaft heraus bereits jeweils mindestens 20 Bewerbungen. Auch gerade deshalb ist die Dauer der Mitgliedschaft zu einem starken Vergabekriterium geworden“, heißt es weiter.

Wem es gelingt, bei einer Baugenossenschaft aufgenommen zu werden, kann als Mieter darauf hoffen, dass er eine Wohnung zu vergleichsweise günstigen Mieten bekommt, ohne Angst haben zu müssen, irgendwann überraschend die Kündigung zu bekommen. Bei der in Stuttgart ansässigen LBG seien in den vergangenen fünf Jahren durchschnittlich im Jahr mehr als 370 neue Genossenschaftsmitglieder aufgenommen worden, erläutert Vogel. Um Mitglied zu werden, sei die Zeichnung von fünf Geschäftsanteilen je 160 Euro notwendig. Das Geld ist in Zeiten niedriger Zinsen auch gut angelegt. Denn in den vergangenen fünf Jahren wurde die Einlage mit fünf Prozent jährlich verzinst – sowohl für die Altmitglieder als auch für die hinzugekommenen Genossen.

Bei der in Düsseldorf beheimateten Wohnungsbaugenossenschaft Wogedo gehen Neumitglieder erst einmal leer aus. Sie werden erst nach Ablauf von fünf Jahren nach Übernahme der Anteile bei der Dividendenausschüttung berücksichtigt. „Hintergrund dieser neuen Regelung ist, dass wir aktuell leider keine Möglichkeit haben, zusätzliche Gelder von Neu-Mitgliedern wirtschaftlich sinnvoll anzulegen“, schreibt die Genossenschaft, die über 10 000 Mitglieder



Begehrte Genossenwohnungen: Gründerzeithaus der Wogeno München in Haidhausen

Foto Wogeno München

hat, auf ihrer Internetseite. Sie bewirtschaftet rund 4500 Wohnungen und 1900 Garagen.

In Deutschland werden rund 2,2 Millionen Wohnungen von Genossenschaften verwaltet, so die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland weiter. Die meisten Genossenschaftswohnungen gibt es – prozentual betrachtet – in Leipzig (15,9 Prozent). Es folgen Dresden (14,7 Prozent), Hamburg (14,1 Prozent) und Berlin (11,5 Prozent). Eine der großen Herausforderungen für die Genossenschaften ist es, an günstige Baugrundstücke zu kommen. „Sofern Grundstücke im Höchstpreisverfahren vergeben werden, ist eine Neubautätigkeit häufig nicht leistbar, da die resultierenden Mieten die Mitglieder überfordern würden“, erklärt Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Einige Kommunen gingen da mit gutem Beispiel voran, zum Beispiel München, indem sie auch Genossenschaften verbilligt Grundstücke anböten. Generell könne die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nur dann gelingen, wenn in den

Kommunen das vorhandene Bauland schnell und umfassend mobilisiert werde. Die Investitionen der Wohnungswirtschaft haben in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen.

Zwischen 2003 und 2017 sind sie nach Verbandsangaben von rund 1,8 auf rund 6,4 Milliarden Euro gestiegen und haben sich damit mehr als verdreifacht. „Dieser allgemeine Aufwärtstrend zeigt sich bei allen Wohnungsunternehmen. So haben sich die Neubauinvestitionen sowohl bei den Wohnungsgenossenschaften als auch bei den privaten, kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen jeweils mehr als verdreifacht“, so Esser. Dennoch reiche die Zahl der neu gebauten Wohnungen nicht aus.

Reiner Braun, Vorstand des Immobilienmarktforschungsinstituts Empirica, erklärt, dass vor allem neue, aber in der Regel eher kleine Genossenschaften hohes Interesse am Neubau hätten. Dafür werden sie derzeit ja vielerorts gegründet. „Ältere Genossenschaften hatten den Fokus lange Zeit nicht immer auf den Neubau gerichtet.“ Braun verweist zugleich noch auf folgenden Umstand:

Kommunales Bauland würden die Gemeinden oft bevorzugt an ihre eigenen Wohnungsunternehmen vergeben, erst dann an Genossenschaften und zuletzt an private Investoren. Die geben sich in der Regel nicht mit einer Mini-Rendite zufrieden.

LBG-Vorstand Vogel betont: „Wir rechnen anders bei den Grundstückspreisen. Die lassen wir manchmal außen vor bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Selten hat ein Grundstück an Wert verloren. Bei der Amortisationszeit genügen uns auch mal 50 oder 55 Jahre, in Einzelfällen sogar 70 Jahre anstelle von 30 oder 35 Jahren.“ Zudem setze die Genossenschaft geringere Anforderungen die Rendite: „Uns reichen zwei bis drei Prozent. Wir sind langfristige Bestandhalter. Das sind unsere Ansätze, die den Mietpreis beeinflussen.“

Der Verband GdW sieht einen Silberstreifen am Horizont, wenn es um die Frage der Grundstückspreise geht. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bewege sich nach Verbandsangaben bei der Vergabepraxis von dem Höchstpreisgebot weg und eröffne den Kommunen die Möglichkeit, bundeseigene Grundstücke zur Erfüllung ihres öffentlichen Auftrags vergünstigt zu erwerben. „Darüber hinaus kann eine Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte, mithin auch an Genossenschaften, zu gleichen vergünstigten Bedingungen erfolgen, wenn die Kommune sich dieses Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben bedient.“ Durch diese Öffnungsklausel werde es künftig auch für Genossenschaften einfacher, Bundesgrundstücke für den Bau bezahlbaren Wohnraums zu nutzen, erklärt Hauptgeschäftsführerin Esser weiter. Zugleich fordert sie, dass die Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens ebenfalls in die Überlegungen zur verbilligten Abgabe einbezogen werden. „Hier wurden den Eisenbahn-Wohnungsgenossenschaften ursprünglich Erbbaurechte eingeräumt, die nun auslaufen.“ Wenn die Genossenschaften diese Grundstücke nun zu den – teilweise spekulativen – Verkehrswerten kauften, würden sich auf den teuersten Wohnungsmärkten immense Mieterhöhungen für die Nutzer ergeben, gibt die Verbandsfunktionärin zu bedenken.

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Genossenschaften

Von Michael Psotta

Das klingt nach einem überzeugenden Modell: Leben in einer Genossenschaftswohnung. Die Mieten sind überwiegend günstig, selbst in den Metropolen – unter anderem, weil die Genossenschaften nicht nach Gewinn streben. Wohnen kann man dort bis zum Lebensende, Eigenbedarfskündigungen sind ausgeschlossen. Als Mieter und Genosse hat man sogar Mitspracherecht in der Genossenschaft. Selbst die Kommunen lieben diese Organisationsform, weil sie die Durchschnittsmieten drückt. Die Frage drängt sich förmlich auf, warum bisher nicht viel mehr als die bestehenden 2000 Wohnungsgenossenschaften gegründet worden sind. Tatsächlich gibt es einige Pferdefüße bei diesem Modell. So sind die Wartelisten lang: Wer Genosse wird, muss unter Umständen Jahre warten, bis

Von der Industriebranche zum Vorzeigeprojekt. **Seite 13**

ihm eine Wohnung angeboten wird. Dann muss er noch einen größeren Betrag investieren, um sein Wohnungsrecht wahrnehmen zu können. Die größte Hürde für die Genossenschaften stellt der Mangel an günstigen Bauflächen dar. Kommunen, die diese Flächen unter den Marktpreisen abgeben, bedenken zuerst die städtischen Wohnungsgesellschaften. Baugrund zu hohen Marktpreisen aber lehnen die Genossenschaften meist ab, weil sie dann keine günstigen Mieten mehr bieten können. Dies alles zeigt, dass das Wohnen in Gebäuden der Wohnungsgenossenschaften schon aus Gründen des knappen Angebots nicht das Patentrezept für alle sein kann. Grundsätzlich muss sich aber jeder Interessent auch vor Augen halten, dass das Wohnen in der Genossenschaftswohnung eine wichtige Kehrseite hat: Von der Wertsteigerung der Wohnung hat nur die Genossenschaft etwas, nicht aber der einzelne Genosse.