

Theurl, Theresia

Article

Wohnungsgenossenschaften in herausfordernden Zeiten

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Theurl, Theresia (2023) : Wohnungsgenossenschaften in herausfordernden Zeiten, Wirtschaftsdienst, ISSN 1613-978X, Sciendo, Warsaw, Vol. 103, Iss. 1, pp. 12-15, <https://doi.org/10.2478/wd-2023-0008>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/268999>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Theresia Theurl

Wohnungsgenossenschaften in herausfordernden Zeiten

Die Wohnungswirtschaft steht vor Herausforderungen, die für Anbieter und Nachfrager existenziell sind. Mehrere Entwicklungen kommen zusammen. Manche sind langfristiger Natur und erfordern strategische Weichenstellungen und strukturelle Maßnahmen. Überlagert werden sie nun durch die Krise in der Energieversorgung, die die Wohnungswirtschaft unmittelbar herausfordert und die ohne Verzug kurzfristig umsetzbare Maßnahmenbündel von Politik, Anbietern und Nachfragern von Wohnraum erfordert. Zusätzlich erschweren regulatorische, bürokratische und finanzielle Hürden notwendige Investitionen in Neubau und Bestand. Wohnungsgenossenschaften als Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind von den Gegebenheiten ebenso betroffen wie ihre Wettbewerber in anderen Rechtsformen und mit anderen Eigentümerstrukturen. Obwohl sie sich durch ihre Governance-Strukturen von anderen Wohnungsanbietern unterscheiden, treten diese Merkmale als Einflussfaktoren derzeit hinter eine allgemeine Betroffenheit zurück, die zu ähnlichen unternehmerischen Reaktionen und Forderungen an die Politik führt.

Von den langfristigen Strategien ...

Die weiteren Überlegungen gehen von den aktuellen Gegebenheiten der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft aus, wobei jene Governance-Merkmale hervorgehoben werden, die tendenziell resilienzfördernd wirken können. Zu den langfristig orientierten Aktivitäten der Wohnungsgenossenschaften der vergangenen Jahre zählen die Umstrukturierung des Wohnungsbestandes und eine adäquate Gestaltung der Wohn- und Lebensräume, um den demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen gerecht zu werden, die Erfahrungen aus der Coronapandemie nutzend. Die Digitalisierung von Wertschöpfungsprozessen und Kommunikation band

© Der/die Autor:in 2023. Open Access: Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz veröffentlicht (creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de).

Open Access wird durch die ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft gefördert.

zusätzlich Managementkapazitäten und erforderte hohe Investitionsbudgets, auch um durch Digitalisierung Energie zu sparen. Daneben waren die Forderungen nach zusätzlichem Wohnraum unüberhörbar, der im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien mit 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr quantifiziert wurde (Bundesregierung, 2022), die auch bezahlbar sein sollen. Hürden für den Neubau, die unter anderem in rapide gestiegenen Baukosten, langen Genehmigungsverfahren, einem Mangel an preiswertem Bauland sowie durch Liefer- und Erstellungsprobleme hervorgerufen werden, standen der Erreichung dieses Zieles bisher entgegen, ebenso Vorgaben hoher Standards für Neubau-, Instandhaltungs- und Sanierungsprojekte sowie staatliche Eingriffe in die Mietpreisbildung. Die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und das Streben nach klimaneutralen Gebäuden hat die energetische Gebäudesanierung bereits frühzeitig zu einem wichtigen Ansatzpunkt vieler Investitionsprojekte werden lassen, wobei der Fokus anfangs auf der Wärmedämmung lag, während inzwischen ganzheitliche und innovative, das Nutzerverhalten einbeziehende Lösungen gesucht werden. Der Koalitionsvertrag 2021-2025 macht für Gebäude klare Vorgaben: Bis 2024 sollen 65 % der neuen Heizungen erneuerbare Energien verwenden, bis 2030 sollen 50 % des Wärmebedarfs CO₂-neutral gedeckt werden.

... zum Krisenmanagement

Im Vordergrund standen ambitionierte Langfrist-Projekte als sich die Rahmenbedingungen abrupt verschlechterten und ein Umschwenken auf Krisenmanagement mit kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen forderten: Gestiegene Finanzierungskosten durch die Zinswende, hohe Inflationsraten, reduzierte bzw. ausgesetzte KfW-Förderungen für Neubau und Sanierungen durch das Bundeswirtschaftsministerium, vor allem aber die Energiemangellage mit ihren Preiseffekten für die Strom- und Wärmeversorgung. Sie zwang die Wohnungsgenossenschaften dazu, der Versorgungssicherheit auch auf Kosten notwendiger Investitionen höchste Priorität einzuräumen. Bei ihnen und ihren Mitgliedern entstanden Liquiditätsengpässe, die Vorauszahlungen der Mitglieder reichten nicht für die Vorauszahlungen der Genossenschaften an die Versorgungsunternehmen. Damit stieg auch der Druck auf die Unternehmen, geplante Erhöhungen von Mieten und Nebenkosten zu verschieben, temporäre Liquiditätshilfen zu konzipieren und Kündigungsmoratorien zu beschließen. Nicht überraschend wurden vor diesem Hintergrund ins-

Prof. Dr. Theresia Theurl leitet das Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster.

besondere Neubauprojekte, aber teilweise auch Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsprojekte verschoben oder abgesagt. Im unsicheren Umfeld erfolgt eine Konzentration auf die Fertigstellung bereits begonnener Projekte im Wohnungsbestand, vor allem um einen schädlichen Sanierungsstau zu vermeiden. Im Ergebnis ist zu befürchten, dass sowohl die Erreichung der Klimaschutzziele als auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gefährdet ist. Sind Wohnungsgenossenschaften anders und hat dies Auswirkungen auf ihre Resilienz?

Bezahlbares und sicheres Wohnen

Die etwa 2.000 Wohnungsgenossenschaften¹ in Deutschland sind eine Säule der Wohnungswirtschaft, die für bezahlbares und sicheres Wohnen steht (Theurl, 2018). Ihre durchschnittliche Kaltmiete/m² liegt unter jener aller Wohnungsunternehmen, ebenso die Leerstands- und die Fluktuationsquote. Im Vergleich zu den anderen Wohnungsunternehmen ist ihre durchschnittliche Größe (Zahl der Wohnungen) kleiner. In den 2,1 Mio. Wohnungen – über 10 % des gesamten Mietwohnungsbestandes – leben knapp 5 Mio. Menschen. 150.000 dieser Wohnungen weisen eine Mietpreis- und/oder eine Belegungsbindung auf. Aus dem aktuellen SOEP-Datensatz (DIW, 2022) geht hervor, dass der Rentneranteil in genossenschaftlichen Wohnungen mit 23 % seit Jahren konstant und höher ist als bei den anderen Anbietern. Wohnungsgenossenschaften sind eine heterogene Gruppe, deren Betroffenheit und deren Reaktionsmöglichkeiten auf die aktuellen Entwicklungen sich im Detail unterscheiden, dies in Abhängigkeit von Größe, Lage, Qualität und Alter des Wohnungsbestandes, Wärmeversorgungsstrukturen (Einzelthermen oder Gemeinschaftslösung) sowie die konkreten Verträge mit Strom- und Wärmeversorgern. Genossenschaften gelten – auch wegen ihres ursprünglichen Gründungskontextes – als Unternehmen, die gerade in Zeiten von tiefgreifenden Veränderungen ihre Stärken nutzen können, was jedoch nicht voraussetzungslos erfolgt.

Orientierung an den Mitgliedern

Eine spezielle privatwirtschaftliche Eigentümerbeziehung bildet das Fundament des Wohnens in Genossenschaften (Theurl, 2020). 2,8 Mio. Menschen sind Mitglieder in Wohnungsgenossenschaften. Die Mitglieder in ihrer Gesamtheit sind die Eigentümer einer Wohnungsgenossenschaft, während das einzelne Mitglied Rechte auf die lebenslange Nutzung von Wohnraum sowie auf die Mitwirkung in strategischen Entscheidungen hat. Jedes Mitglied vereint in sich

Mieter-, Eigentümer- und Investoreninteressen und kann diese mit einer Stimme – unabhängig von der Zahl der Geschäftsanteile – einbringen. Das durch die Mitgliedschaft verkörperte genossenschaftliche Wohneigentum grenzt dieses von privat genutztem Wohneigentum ebenso ab wie von „Nur-Mietbeziehungen“ zu privaten, staatlichen oder anderen Wohnungseigentümern. Wohnungsgenossenschaften sind privatwirtschaftliche Unternehmen, die sich durch ihre spezielle Eigentums- und Nutzungskonstellation von privaten Gesellschaften abgrenzen, die ihre Wohnungen vermieten, ohne dass die Mieter Eigentümerrechte erwerben. Aus der genossenschaftlichen Mitgliedschaft leitet sich die strategische Orientierung ab, die in der Verpflichtung (§1 Genossenschaftsgesetz)² besteht, durch ihr Tun ausschließlich Werte für die Mitglieder zu schaffen (Theurl, 2013). Konkretisiert als „Member Value“ bringt dieser Eigentümerwert den Nutzen der unternehmerischen Tätigkeit der Genossenschaft für die Mitglieder zum Ausdruck. Er entsteht unmittelbar durch das Wohnrecht in Kombination mit wohnrelevanten Dienstleistungen (Leistungsbeziehung, Mietereigenschaft), mittelbar (Eigentümerbeziehung) durch Vermögensrechte (Anteilsverzinsung, Dividenden) und Partizipationsrechte. Dazu kommt ein Optionsnutzen (Investitionsbeziehung) durch den gesicherten zukünftigen Wohnraum. Die Mitglieder sind gleichermaßen am unternehmerischen Erfolg beteiligt. Interessen externer Investoren oder öffentliche Interessen sind nicht zu erfüllen. Wohnungsgenossenschaften haben die Voraussetzungen für ihre Entwicklung selbst zu erwirtschaften.

Solide Finanzierungsbasis

Das mitgliederorientierte Wirtschaften hat Konsequenzen für die Finanzierung von Investitionen. Die Bauaktivitäten der Wohnungsgenossenschaften erfolgen weitgehend frei finanziert, teils gefördert. Von den 2021 fertiggestellten Wohnungen wurde ein Fünftel mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert. Die jährlichen Investitionsvolumina der Wohnungsgenossenschaften sind im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen hoch und über die Jahre sehr stetig. 2021 betragen sie 6 Mrd. Euro (40 % Neubau, 36 % Instandhaltung/-setzung, 24 % Modernisierung). Der langfristige Verschuldungsgrad der Genossenschaften liegt mit 92,7 % deutlich unter jenem aller Wohnungsunternehmen (126,3 %), die Eigenmittelquote mit 46,7 % über jener aller Wohnungsunternehmen (40,1 %). Genossenschaftsanteile werden auf dem Markt für Eigenkapital nicht gehandelt. Daher kann Eigenkapital nur von den Mitgliedern (beim Eintritt, bei der Ausgabe zusätzlicher Geschäftsanteile, bei der Aufnahme zusätzlicher

1 Alle quantitativen Informationen über Wohnungsgenossenschaften ohne Quellenangabe beziehen sich auf 2021 und entstammen GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (2022).

2 Genossenschaftsgesetz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.10.2006 (BGBl. I S. 2230), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1166), <https://dejure.org/gesetze/GenG> (4. Januar 2023).

Anzeige

Wirtschaftsdienst

Zeitschrift für Wirtschaftspolitik

Abonnieren Sie jetzt den Newsletter des Wirtschaftsdienst.



Wir informieren Sie monatlich exklusiv über

- aktuelle wirtschafts-
politische Kommentare
und Analysen
- relevante Themen der
nächsten Ausgabe
- Veranstaltungen
mit renommierten
Ökonomen

→ Hier finden Sie den Newsletter
www.wirtschaftsdienst.eu/newsletter

licher Mitglieder) sowie von erwirtschafteten Gewinnen kommen. Akteure mit isolierten Investoreninteressen sind somit ausgeschlossen, Wohnungen sind der Spekulation entzogen und feindliche Übernahmen sind unmöglich. Wohnungsgenossenschaften sind daher auf wirtschaftlichen Erfolg für eine solide Basis zur Finanzierung ihrer zukünftigen Investitionen angewiesen.

Die skizzierten Investitionsrestriktionen von Wohnungsgenossenschaften führen dazu, dass sie tendenziell mehr noch als andere Wohnungsunternehmen auf Planungssicherheit sowie auf die Langfristigkeit ihrer einzelwirtschaftlichen Kalküle angewiesen sind. Diese Voraussetzungen sind derzeit verletzt. Ursächlich sind offene Details der staatlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Energieknappheit, eine unklare Förderpolitik, bürokratische Hemmnisse im Wohnungsbau, der Vorzug von kleinräumigen Detailregelungen anstelle einer Technologieoffenheit zur Steigerung der Energieeffizienz und von Systemen der Wärmeversorgung, die Vernachlässigung von Nutzerverhalten und Stand der energetischen Sanierung beim CO₂-Preis, die Klärung der Rahmenbedingungen für Mieterstrom und vieles andere mehr. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass ein hoher Investitionsbedarf im Interesse der Mitglieder zukünftige Mieterhöhungsspielräume erfordert, die gegen Mietpreispresen und ähnliche Eingriffe sprechen. Zusammengefasst erfordert die Gemengelage eine verlässliche Perspektive politischer Maßnahmen sowie die Berücksichtigung ihrer Umsetzbarkeit durch die Wohnungsgenossenschaften. Z.B. erfüllen die Empfehlung einer unverzüglichen Elektrifizierung der Wärmeerbringung oder der „hydraulische Ausgleich“ diese Anforderungen nicht. Nur auf einer adäquaten Grundlage wird es den meisten Wohnungsgenossenschaften möglich sein, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum und eine klimaorientierte Transformation ihrer Aktivitäten zu schaffen.

Einzelwirtschaftliches Kalkül – Gesellschaftliche Verantwortung

Wohnungsgenossenschaften verfolgen ein nachhaltiges Geschäftsmodell, in dem die strategischen Entscheidungen von Menschen getroffen werden, die berücksichtigen, dass der Nutzen ihres Wohnens auch von der zukünftigen Leistungsfähigkeit des Unternehmens sowie seiner Resilienz in Krisensituationen abhängt. Die Anreize zu zukunftsorientierten Entscheidungen durch die „Member-Value-Orientierung“ machen das genossenschaftliche Eigentum zu einem Verantwortungseigentum. Wirtschaftliche Nachhaltigkeit trägt über die Ausweitung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Teilhabe (Theurl, 2016) zudem zu sozialer Nachhaltigkeit bei. Bestrebungen zur umwelt- und klimaorientierten Nachhaltigkeit werden durch ein

überdurchschnittliches Engagement in der energetischen Ertüchtigung von Gebäuden sowie in der Quartiersgestaltung in ökologischen Partnerschaften umgesetzt. Von Politik und Gesellschaft wird anerkannt, dass Wohnungsgenossenschaften erheblich zu CO₂- und Treibhausgasreduktionen im Gebäudesektor beigetragen haben.

Die Anreize zu nachhaltigem Wirtschaften sind ein prägendes Wesensmerkmal von Wohnungsgenossenschaften. Es korrespondiert nicht nur damit, dass die Genossenschaft auf eine langfristige Existenz ausgelegt ist, sondern dass das Verhältnis zwischen Genossenschaft und Mitgliedern eine Dauerbeziehung ist, die Voraussetzungen für Wohnen über die einzelnen Lebensphasen mit den entsprechenden Standards sicherzustellen sind. Wohnungsgenossenschaften sind sowohl in Ballungszentren als auch in ländlichen Räumen verankert und tragen an ihren Standorten zur preiswerten, sicheren und langfristigen Wohnraumversorgung, damit zu Stabilität und Sicherheit bei. Diese Effekte genossenschaftlicher „Member-Value-Strategien“ signalisieren die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung. Eine Gesellschaft kann dies selbstverständlich auch von kommunalen und privaten Wohnungsgesellschaften erwarten. Doch nur bei Genossenschaften folgt diese Verantwortung direkt aus der Umsetzung ihrer einzelwirtschaftlichen Strategien, ergibt sich also unmittelbar ein gesellschaftlicher Sinn unternehmerischer Tätigkeit.

Handlungsbedarf von Politik und Wohnungsgenossenschaften

Die Existenz langfristiger Mitgliederbeziehungen der Wohnungsgenossenschaften und deren „Member-Value-Strategie“ können sowohl einen Einfluss auf ihre Resilienz als auch auf die kurzfristigen Reaktionsmöglichkeiten haben. Allgemein ermöglichen solche Beziehungen den Abbau von Informationsasymmetrien und den Aufbau von Vertrauen. Einzelne Wohnungsgenossenschaften unterscheiden sich allerdings im Hinblick auf ihre Mitgliederstrategien. Gelebte Mitgliedschaften mit einem hohen Partizipationsgrad und diversen Gemeinschaftsaktivitäten sind ebenso vertreten wie Wohnungsgenossenschaften, deren Mitglieder sich vor allem als Mieter verstehen, weil sie eine darüberhinausgehende Partizipation für nicht

notwendig, für nicht wirksam oder für nicht erwünscht halten. Anekdotische Evidenz deutet nicht überraschend darauf hin, dass eine gelebte Mitgliederorientierung die Krisenkommunikation erleichtert sowie das Verständnis für belastende Maßnahmen erhöht, z. B. die Erhöhung von Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen oder die Verschiebung von Instandhaltungsinvestitionen. Neben einer adäquaten Krisenkommunikation sind nun weitere Maßnahmen notwendig, die die Mitgliederbeziehung tangieren und die das Nutzungsverhalten der Mitglieder verändern und die Energieeffizienz erhöhen können. Dazu gehören Verbrauchsinformationen in kurzen Abständen, die Optimierung der Vorlauftemperaturen der Heizungen sowie ein verstärkter Einsatz digitaler Instrumente in der Heizungssteuerung. Für eine bessere Investitionsplanung sollte eine belastbare Entscheidungsgrundlage mit Informationen darüber geschaffen werden, welche Auswirkungen energetische Maßnahmen auf die Nebenkosten für Mitglieder und welche sie auf den CO₂-Pfad der Wohnungsgenossenschaft haben. Sowohl die Politik als auch die Wohnungsgenossenschaften selbst sind derzeit gefordert, ein effektives Krisenmanagement umzusetzen. Langfristig sind für die Wohnungsgenossenschaften stabile Investitionsgrundlagen sowie damit verbundene unternehmerische Freiräume die beste Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnraum, der bezahlbar, sicher, klimagerecht und damit in der Lage ist, den Wohnungsmarkt zu stabilisieren – so wie in der Vergangenheit auch.

Literatur

- Bundesregierung (2022), Koalitionsvertrag 2021-2025, Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2022), Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023.
- DIW (2022), Forschungsbasierte Infrastruktureinrichtung „Sozio-oekonomisches Panel (SOEP)“, Kurzportrait, https://www.diw.de/de/diw_01.c.615551.de/forschungsbasierte_infrastruktureinrichtung_sozio-oekonomisches_panel_soep.html (30. Dezember 2022).
- Theurl, T. (2020), Genossenschaften und Wohneigentum, *Aus Politik und Zeitgeschichte*, 70(41), 33-38.
- Theurl, T. (2018), Bezahlbaren Wohnraum schaffen: Wohnungsgenossenschaften leisten ihren Beitrag, *ifo Schnelldienst*, 71(21), 20-22.
- Theurl, T. (2016), Wohnungsgenossenschaften für wirtschaftliche und gesellschaftliche Teilhabe, *Wirtschaftsdienst*, 96(5), 322-325, <https://www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2016/heft/5/beitrag/oeffentliche-wohnraumfoerderung-auf-dem-richtigen-weg.html> (4. Januar 2023).
- Theurl, T. (2013), Genossenschaftliches MemberValue-Management, in M. Gmür et al. (Hrsg.), *Performance Management in Nonprofit-Organisationen*, 316-325.

Title: Housing Cooperatives in Challenging Times

Abstract: *Housing cooperatives have to meet big challenges. They are well known as providers of affordable and safe housings. But now ensuring the energy procurement for their members has increased in relevance. New economic and political developments threaten investments in new houses and energetic refurbishment of the existing buildings in order to achieve the government's climate protection goals. Long-term relations within the cooperatives and their focus on the MemberValue promote their resilience, but they cannot prevent the current predominance of crisis management blocking necessary strategic decisions.*