

# Wohnen unter Genossen

Wohnungsgenossenschaften sind für viele interessant. Denn sie verlangen zumeist bezahlbare Mieten. Doch es ist gar nicht so einfach, an so eine günstige Wohnung ranzukommen.

Von Oliver Schmale, Stuttgart

Wohnungen sind vor allem in Großstädten ein rares Gut, besonders preisgünstige sind begehrt. Wenn auf der Internetseite der Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) Württemberg ein entsprechendes Angebot erscheint, steht das Telefon nicht mehr still, und das E-Mail-Postfach füllt sich stetig. Über 300 Interessenten bewerben sich je nach Wohnungsstandort auf die Offerte, berichtete Josef Vogel, der kaufmännische Vorstand der in Stuttgart ansässigen Genossenschaft, die über Baden-Württemberg verteilt über 5649 Wohnungen ihr Eigentum nennt. Nach wie vor sei die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in Ballungsräumen, hoch.

Das Interesse an Genossenschaftswohnungen in Deutschland wächst seit Jahren. Für Matthias Zabel, Referatsleiter beim Wohnungswirtschaftsverband GdW, gibt es viele Gründe für den Trend. „Wohnungsgenossenschaften werden zunehmend als gute Alternative und Möglichkeit wahrgenommen, sich langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern.“ Mit bundesweit rund 2,2 Millionen bewirtschafteten Genossenschaftswohnungen und Investitionen von fast 6 Milliarden Euro in Bestand und Neubau seien Wohnungsgenossenschaften wichtige Partner der Städte und des lokalen Handwerks. Auch der Wohnungsneubau gewinne wieder an Bedeutung bei den Genossenschaften.

Viele nehmen gar keine neuen Mitglieder mehr auf, oder sie führen Wartelisten. Bei der LBG in Stuttgart gehört einfach Glück mit dazu, ausgewählt zu werden. Zur Anmietung der entsprechenden Räumlichkeiten muss man bei jeder Genossenschaft Mitglied werden und entsprechende Anteile zeichnen. Wenn dann eine Wohnung zugeteilt wird, muss das Geld für den Mitgliedschaftsanteil eingezahlt werden, vergleichbar mit der Kaution im Fall der Miete. Ein Anteil bewegt sich nach GdW-Angaben in der Regel zwischen 500 und 3000 Euro. Die Mitglieder erhalten danach ein Nutzungsrecht für die zugeteilte Wohnung und müssen monatliche Nutzungsentgelte zahlen, ähnlich wie die Miete. Wer seine Pflichten als Mitglied erfüllt, also pünktlich zahlt und nicht gegen die Hausordnung oder Satzung verstößt, wohnt so gut wie unkündbar. Da der Mitgliedschaftsanteil zum Eigenkapital der Genossenschaft gehört,

haften die Mitglieder damit oftmals für Verluste. Bei der LBG ist die Nachschusspflicht per Satzung von vorneherein ausgeschlossen, wie Vorstand Vogel weiter berichtet.

Manche Mieter können das Geld für den Kauf der Genossenschaftsanteile nicht aufbringen. Das muss aber kein Hindernis sein, weil ein Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) dafür den Interessenten mit einem zinsgünstigen Kredit unterstützen kann. Pro Vorhaben können damit bis zu 50 000 Euro finanziert werden. Zabel sagt, die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen sei sehr zu begrüßen, wenngleich auch diese Förderung keine direkte oder unmittelbare Förderung der Genossenschaft oder des Unternehmens selbst sei. „Das schon lange geplante und angekündigte, aber nicht mehr umgesetzte Bundesprogramm zur Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus, welches das KfW-Programm 134 für den Kauf von Genossenschaftsanteilen ergänzen sollte, muss nun auch endlich umgesetzt und verstetigt werden.“ Eine Sprecherin des Bundesbauministeriums sagt, die Ampelkoalition wolle – wie zwischen SPD, Grünen und FDP vereinbart – das KfW-Darlehensprogramm für den Kauf von Genossenschaftsanteilen aufstocken. Von dieser Förderung würden insbesondere auch Genossenschaftsneugründungen und solche mit Neubauvorhaben profitieren können.

Sowohl GdW-Vertreter Zabel als auch Praktiker Vogel sprechen sich dafür aus, dass Kommunen die Genossenschaften noch besser unterstützen. Zabel sagt: „Eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass Wohnungsgenossenschaften attraktiven und zugleich bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können, ist, dass sie im Rahmen der Grundstücksvergabe durch die öffentliche Hand angemessen berücksichtigt werden. Dies ist leider noch viel zu häufig nicht der Fall.“ Und Vogel fügt hinzu, allerdings sollte auch bei den Bauauflagen des zu realisierenden Neubauprojektes das „bezahlbare Wohnen“ im Vordergrund stehen. „Neben den Grundstückskosten sind vor allem auch die weiteren Rahmenbedingungen für das Neubauprojekt zu beachten. Oft werden auf die gesetzlichen Vorgaben noch weitere Auflagen obendrauf gesetzt. Jede Auflage kostet Geld und verteuert das Wohnen.“

Schon seit Jahren werden in München bestimmte Quoten der städtischen Neubaugebiete an Genossenschaften vergeben. Nicht nur die Grünen, sondern auch SPD, Linke und CSU setzen sich dafür ein, die Bedingungen zu verbessern und die Quote noch zu erhöhen. Die Mitgliedsanteile an einer Genossenschaft werden in der Regel auch verzinst. Vogel sagt dazu: „Meines Erachtens sind Dividendenzahlungen fester Bestandteil des genossenschaftlichen Geschäftsmodells. Die Mitglieder als Anteilseigner partizipieren dadurch am Erfolg ihrer Genossenschaft.“ Im Jubiläumsjahr 2020 sei eine Dividende von 10 Prozent ausgezahlt worden. Das ist ein Ausnahmefall gewesen. Im Geschäftsjahr 2019 hatte die Verzinsung immerhin 5 Prozent betragen. Sie habe aus der üblichen Dividende von 4 Prozent bestanden und einem zusätzlichen Solarbonus von 1 Prozent. In Zeiten der Niedrigzinsphase kann sich das durchaus sehen lassen.

Rund fünf Millionen Menschen leben deutschlandweit nach GdW-Angaben in Wohnungen der 2000 Wohnungsgenossenschaften. Jedes Jahr werden neue Baugenossenschaften gegründet. Zabel sagt: „Bei der Beurteilung der Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften gilt es immer auch zu berücksichtigen, dass damit gerade bei den aktuellen Grundstücks- und Baupreisen in den deutschen Städten auch hohe Investitionen verbunden sind, die erst einmal aufgebracht werden müssen.“ Besonders viele Neugründungen gebe es in Bayern. Eine davon ist die Wogenau in Augsburg. Sie ging 2019 an den Start. Sie hat inzwi-

schen weit über 100 Mitglieder und steckt gerade mitten in ihrem ersten Projekt. Dazu heißt es auf der Internetseite: „Gebaut werden auf einem Grundstück mit fast 4000 Quadratmetern über 40 Wohnungen und über 400 Quadratmeter Gemeinschaftsfläche.“ Bereits jetzt sei das Projekt mit verbindlichen Zusagen ausgelastet und damit startklar. „Die Bewohnerschaft aus 70 Erwachsenen und über 30 Kindern bildet mehrere Generationen in verschiedenen Familienverhältnissen ab und ist eine bunte Gruppe aus verschiedenen sozialen und beruflichen Kontexten.“

Neue Genossenschaften bauen in der Regel auch selbst. Da ihnen anfangs

Kapital fehlt, müssen sie aber in der Regel höhere Mieten als Bestandsgenossenschaften verlangen. Der GdW und auch der Deutsche Mieterbund sprechen sich für bessere Förderbedingungen aus. Der Chef des Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, betont: „Wir brauchen Förderinstrumente für kommunale und gemeinnützige Wohnungsunternehmen, um dauerhaft preiswerte Wohnungsbestände mit unbefristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen zu schaffen. Auch Wohnungsbaugenossenschaften könnten Träger einer solchen neuen Wohngemeinnützigkeit sein und damit effektiv zur Bekämpfung der Wohnungsnot beitragen.“