



## **Vorstände von Wohnungsbaugenossenschaften als Adressanten des Ideenwettbewerbs**

### ***Klimafreundliches Bauen und Sanieren attraktiv machen: neue Ansätze gesucht***

#### **Wir suchen Ideen, die mehr Menschen für klimafreundliches Bauen und Sanieren begeistern.**

Die Idee könnte Antworten auf folgende Fragen geben: Mit welchen Botschaften fühlen sich die Menschen angesprochen? Wie gelingt es, die Lebensqualität, die effiziente Gebäude mit sich bringen, erlebbar oder sichtbarer zu machen? Wie werden effiziente Gebäude zu einem „Must-have“? Wie können wir Hausbesitzer motivieren in Technologien zu investieren, die längst am Markt verfügbar sind, dazu modern, ressourcen- und klimaschonend sind und viel zu wenig nachgefragt werden?

#### **Nur wenn klar ist, wer aktiviert werden soll, können wirksame Impulse entwickelt werden.**

Wir haben innerhalb von vier Gruppen diejenigen definiert, die bereits gute Rahmenbedingungen mitbringen, aber dennoch nichts oder zu wenig im Bereich klimafreundliches Bauen und Sanieren tun. Bei ihnen sehen wir das Potenzial, dass sie zu neuen Botschaftern und Multiplikatoren werden. Denn über die Akzeptanz einer Botschaft entscheidet oftmals weniger der Inhalt als vielmehr ihr Überbringer. Hier haben wir nach bestem Wissen und Gewissen einige grundlegende Informationen zu den **Vorständen von Wohnungsbaugenossenschaften** zusammengestellt:

### **Grundidee und Konzept einer Wohnungsbaugenossenschaft**

„Bei einer Genossenschaft werden die unternehmerischen Entscheidungen nicht unter der Renditevorgabe, sondern mit Blick auf die optimale Leistungserstellung für die Mitglieder getroffen.“ (Axel Gedaschko, Präsident des GdW<sup>1</sup>)

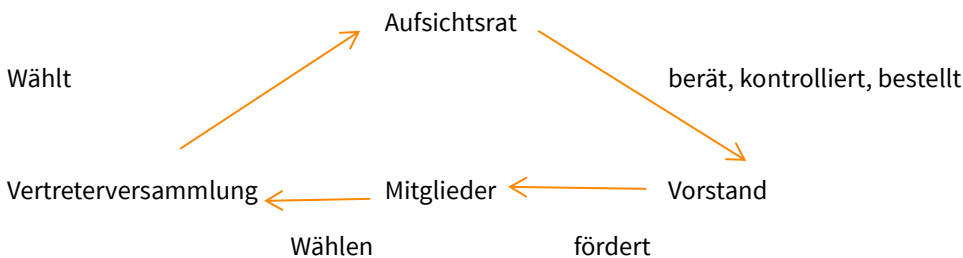
Damit sind Wohnungsbaugenossenschaften (WBG) deutlich von herkömmlichen privaten wie auch öffentlichen Wohnungsunternehmen zu unterscheiden. Aus Sicht der Nutzer sind WBG ein „Dritter Weg“ zwischen Miete und Wohneigentum in Form einer Selbstorganisation. Sie können damit auch als Gegenmodell zum privaten Wohnraum verstanden werden. Genossenschaftsmitglieder sind somit quasi „Eigentümer“ und „Mieter“ zugleich.

---

<sup>1</sup> nach G. Wendorf / C. Wemheuer



## Funktionsprinzip einer Genossenschaft



## WBG-Ziele und Sozialstruktur der Mitglieder

WBG gelten als langfristig agierende, konkursstabile und krisenfeste Institutionen. Das sozialpolitische Ziel, selbstorganisiert lebenslang bezahlbaren Wohnraum für sozial Schwächere zu schaffen, ist ein zentraler Ausgangspunkt der Genossenschaftsidee. Auch heute noch erfüllen die WBG dieses Ziel, was sich auch in der Sozialstruktur der Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften abbildet, denn Haushaltseinkommen liegen bei der Hälfte der Haushalte in WBG unter 1.500 Euro im Monat.

WBG verfügen über eine überaus hohe Mitgliederbindung – weit höher, als bei einem Wohnungsunternehmen. Die Mieterschaft in WBG ist deshalb extrem stabil, aber auch überaltert. Dementsprechend überwiegen kinderlose 1- und 2-Personenhaushalte.

## Strukturdaten<sup>2</sup>

- 2.152.762 Wohnungen (2.019.109 eigene Wohnungen und 133.653 für fremde Dritte verwaltete Wohnungen), davon 1.143.347 in den alten und 1.009.415 in den neuen Ländern
- Fast die Hälfte aller WBG bewirtschaftet weniger als 500 Wohnungen
- Investitionen der WBG in Neubau und Bestand: 4,484 Mrd. Euro, davon
  - 1,344 Mrd. Euro in Neubau (29,97%),
  - 1,773 Mrd. Euro in Instandhaltung/Instandsetzung (39,54%) und
  - 1,367 Mrd. Euro in Modernisierung (30,49%)

Zum Vergleich: Kapitalgesellschaften investierten 37% in Neubau, 35% in Instandhaltung und 27% in Modernisierung.

- Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung: 62,2 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche monatliche Sollmiete<sup>3</sup> (nettokalt): 5,18 EUR/m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Bericht „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/17“ Stand 31.12.2015



- Durchschnittliche warme Betriebskostenvorauszahlung<sup>4</sup>: 1,05 EUR/m<sup>2</sup>
- Leerstandsquote: 3,8 %

## **Energetische Merkmale des Wohnungsbestands von Genossenschaften**

Auch wenn es nur wenig bis keine systematischen Erkenntnisse zum energetischen Zustand von Genossenschaftswohnungsbeständen insgesamt gibt, kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Genossenschaften in sehr traditionellen Formen der Bestandsbewirtschaftung – energetische Aspekte nicht mehr als unbedingt nötig beachtend – verhaftet ist. Dementsprechend kann in der Breite von einem nicht klimagerechten Standard des Gebäudebestandes ausgegangen werden, so dass sich die Fragen der energieeffizienten Sanierung in großer Breite stellt.

Auf der anderen Seite fällt auf, dass in der Fachöffentlichkeit ausgewählte Genossenschaftsprojekte als Vorreiter im Bereich der energetischen Gebäudemodernisierung – wie z.B. die Märkischen Scholle eG in Berlin-Lichterfelde – gehandelt werden.

## **Finanzielle Aspekte möglicher energiebezogener Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungsbaugenossenschaften**

Da WBG nicht primär renditeorientiert agieren, gilt der vielzitierte Satz:

**„Wohnungsbaugenossenschaften rechnen anders“**

Nicht jede einzelne Bau- und Modernisierungsmaßnahme muss sich aus sich heraus rechnen, sondern die Genossenschaft als Ganzes muss wirtschaftlich gesund gestaltet werden. Auch bei energetischen Gebäudesanierungen gibt es deutliche Unterschiede zur übrigen Wohnungswirtschaft. Durch die **Quersubventionierung** können etwa Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen umgesetzt werden, die sich nicht durch die Einsparung von Heizenergie rechnen, ohne dass es zu einer „überhöhten“ Umlage von Modernisierungsmaßnahmen kommt. So werden meist von WBG nicht die vollen Modernisierungskosten umgelegt, da dies zu sozialen Härten für die Mitglieder führen könnte.

## **Denkbare Motivationshebel für energieeffizientes Bauen und Sanieren in WBG**

Bei der Frage nach **strukturellen Ansatzpunkten** ist die **langfristige Orientierung am Gemeinwohl** der Genossenschaftsmitglieder von zentraler Bedeutung. In diesen Kontext sollten sich wertorientierte Fragen wie die des Klima- und Ressourcenschutzes deutlich besser verankern lassen, als im privatwirtschaftlichen Umfeld. Weiterhin dürften Aspekte der **Zukunftssicherheit** (Absicherung gegen steigende Energiepreise, bezahlbares Wohnen im Alter etc.) und des **Wohnkomforts** (insbesondere auch für ältere Wohnungsnutzer) ähnlich wie in anderen Segmenten der Wohnungswirtschaft bedeutsam sein.

---

<sup>3</sup> Bezogen auf Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlungen

<sup>4</sup> Bezogen auf Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlungen



## RE:frame Energieeffizienz

Neue Ideen für  
klimafreundliche Gebäude

Unterscheidbare strukturelle Merkmale von WBG liegen zudem in der **besseren finanziellen Handhabbarkeit** nichtrentabler Investitionen (s.o.), die ebenfalls begünstigende Bedingungen für langfristige Investitionen darstellen.

Als geeignete **Adressaten** für mögliche Kommunikations- und Motivationsmaßnahmen kommt den **Vorständen der WBG** eine zentrale Rolle zu. Sie sind zentraler Akteur sowohl was die professionelle Steuerung von Investitionsmaßnahmen betrifft, als auch zentrales Bindeglied zu den Mitgliedern, die gerade bei strategischen Grundausrichtungen der WBG mitgenommen werden müssen. Auch die durchschnittliche Größe von Wohnungsbaugenossenschaften kann als Indiz dafür genommen werden, dass ohne den Vorstand „nix geht“, da es i.d.R. keine autonom agierenden Bauabteilungen geben dürfte.

### Identifizierbarkeit der Adressatengruppe

Grundsätzlich gibt es kein zentrales Verzeichnis aller Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland, das eine komfortable Ansprache ermöglicht. Es existieren aber eine Vielzahl regionaler Zusammenstellungen – im Regelfall auf den Webseiten der Landesverbände der Wohnungswirtschaft. Darüber hinaus bestehen einige überregionale Portale, die eine Ansprache einer größeren Anzahl von Genossenschaften ermöglichen (s.u. Quellen und weiterführende Informationen).

### Bisherige Kampagnen und Motivationsansätze im Bereich des energiesparenden Bauens und Sanierens in WBG

Es sind keine spezifisch an der hier betrachteten Zielgruppe (Vorstände von Wohnungsbaugenossenschaften und auch Wohnungsbaugenossenschaften im Allgemeinen) ausgerichteten Kampagnen und Motivationsansätze bekannt.

### Quellen und weiterführende Informationen

#### Ressourcen Web

[www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)

[www.wohnen-in-genossenschaften.de](http://www.wohnen-in-genossenschaften.de)

Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften (BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)

<http://web.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/genossenschaften>

<https://de.wikipedia.org/wiki/Wohnungsbaugenossenschaft>

<http://www.berliner-genossenschaftsforum.de/18-0-Mitbestimmung-und-Demokratie.html>



## RE:frame Energieeffizienz

Neue Ideen für  
klimafreundliche Gebäude

### Ressourcen Literatur:

Barbara von Neumann-Cosel, Renate Amann, 2008: Bauen für die Gemeinschaft: Genossenschaftliche Entwicklungslinien in Berlin. Edition Arkadien.

Bärbel Wegner, Anke Pieper, Holmer Stahncke; 2012: Wohnen bei Genossenschaften: Basics, Geschichte, Projekte. Ellert & Richter.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen - BMVBW (Hg.), 2004: Potenziale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Duncker & Humblot

GdW (Hg.), 2017: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016. Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2014: Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften.

Iris Beuerle, 2014: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel. ePubli Berlin

Barbara Crome, 2007: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel. BBSR (Hg.) Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4.2007

Michael Stappel, 2013: Die deutschen Genossenschaften 2013 Entwicklungen – Meinungen – Zahlen. Sonderthema: Die Bedeutung demografischer Entwicklungen für den ländlichen Raum und die Genossenschaften. Görres-Druckerei und Verlag GmbH

Theresia Theurl, Jochen Wicher, Christina Cappenberg , 2012: Merkmale und Einschätzungen der Bewohner von Wohnungsgenossenschaften – eine Charakterisierung auf Basis des Sozioökonomischen Panels. SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research 524

Im Auftrag des:



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz  
und nukleare Sicherheit

Durchgeführt von:



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat