

## Investment und Rendite

## Genossenschaften: Exzessive Gier ist satzungsmäßig ausgeschlossen!

Mit ihrer Informationsveranstaltung „Mehr als Wohnen: Soziale, ökologische und ökonomische Aspekte der genossenschaftlichen Unternehmensführung“ zeigten die drei Freiburger Wohnungsgenossenschaften, dass nachhaltiges Wirtschaften eine Antwort sowohl auf die Finanzmarktkrise als auch auf den demografischen Wandel ist.



„Die Lehre, die wir aus der Finanzmarktkrise ziehen müssen, ist eindeutig: Der Hyperkapitalismus ist am Ende. Welcher 68er Salonmarxist hätte erwartet, dass das Finanzkapital im Jahr 2008 um seine eigene Verstaatlichung betteln würde!“ So skizzierte Gastredner Prof. Volker Eichener vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung der Ruhr Universität Bochum (InWIS) die aktuelle Finanzkrise und steckte damit den Rahmen ab. Auf der Suche nach neuen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Alternativen sieht er nur eine Antwort: das genossenschaftliche Unternehmensmodell. „Die Genossenschaft ist insbesondere auch deshalb dem Hyperkapitalismus überlegen, weil sie nachhaltig ist“, so Eichener.

*Prof. Volker Eichener. Alle Fotos und Logos zu diesem Artikel: Freiburger Wohnungsgenossenschaften*

Nachhaltig bedeutet, dass man wirtschaftet, ohne dass dies zu Lasten zukünftiger Generationen geht. Ein solches Handeln ist geprägt von ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten. Dabei ist das Grundprinzip der Baugenossenschaften simpel: Menschen legen Geld zusammen – in Form der Genossenschaftsanteile – und sorgen so für das nötige Eigenkapital, um Wohnungen zu bauen, worin sie dann selbst als Mieter einziehen. Oder anders gesagt: Die Bewohner von Baugenossenschaftsimmobilien sind Mieter und Vermieter zugleich.

Dieses System bringt Vorteile mit sich: Die Bewohner haben lebenslanges Wohnrecht – Eigenbedarfkündigungen gibt es nicht. Außerdem müssen die Baugenossenschaften keine Gewinne erzielen, was die Mieten relativ günstig macht. Die Durchschnittsmiete bei den Freiburger Baugenossenschaften liegt bei 5,38 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Der städtische Mietspiegel sieht 6,91 Euro vor. Das sorgt für Andrang. „Wir nehmen jeden Tag zwei neue Mitglieder auf“, sagte Bauverein-Chef Reinhard Disch. Bei der Heimbau wächst die Mitgliederzahl jährlich um 200. „Weil die Genossenschaften nicht auf Rendite aus sind, wirken sie auch im Gesamtmarkt Mietsteigerungen entgegen“, so Volker Eichener, Professor

Auf der ökologischen Seite ist die Lage eindeutig: So sind über 60 Prozent des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes in Freiburg energetisch saniert, weit mehr als die Selbstverpflichtung zum Klimaschutz es fordert. Das klassische Investor-Nutzer-Dilemma, das renditeorientierte Wohnungseigentümer vor den teuren Sanierungskosten zurückschrecken lässt, existiert bei den Wohnungsgenossenschaften nicht – denn hier sind Mieter gleichzeitig Miteigentümer.



Auch die soziale Verantwortung ist ein unmittelbarer Ausdruck der Unternehmensform „Wohnungsgenossenschaft“. Eichener zeigte auf, dass sich Genossenschaften um den demografischen Wandel kümmern – „und zwar jenseits von Renditeerwartungen.“ Dazu gehört die Schaffung von lebenswerter Wohnraum genauso wie die zielgruppenorientierte Mieterbetreuung.“ Als eine der wichtigsten und traditionellen Grundlagen von Genossenschaften sieht er den Umgang miteinander. Dieser beruht auf nachbarschaftlicher Mithilfe, Solidarität und Gemeinschaft.

*Wichtig sind lebenswerter Wohnraum und zielgruppenorientierte Mieterbetreuung*

## Finanzmarktjongleure haben die Genossenschaftsidee als altmodisch belächelt

Die wirtschaftliche Dimension der Nachhaltigkeit wird heute deutlicher denn je. Die gegenwärtige Krise, ausgelöst durch „exzessive Gier und einer immer kurzfristigeren Orientierung“ zeigt, dass das Denken in extrem kurzen Abschnitten – stets mit dem nächsten Quartalsbericht im Blick – Nachhaltigkeit ausschließt. Doch „Gier ist bei den Wohnungsgenossenschaften satzungsmäßig ausgeschlossen“, erklärte Eichener. Stattdessen setzt man lieber auf Geschäftsmodelle, die die regionale Wirtschaft stärken und damit allen nützen. So gehen circa 95 Prozent aller Aufträge der Freiburger Wohnungsgenossenschaften in Höhe von im Schnitt 30 Millionen Euro pro Jahr an heimische Handwerksbetriebe. „Die Finanzmarktjongleure haben die Genossenschaftsidee gern als altmodisch belächelt. Heute wissen wir, dass altmodisch modern sein kann, denn altmodisch bedeutet nichts anderes als nachhaltig.“

*Die Vorstände der drei Freiburger Baugenossenschaften (von links): Reinhard Disch, geschäftsführender Vorstand beim Bauverein Breisgau, Markus Patrick Keil, Geschäftsführer Bauverein Breisgau, Anja Dziollos, Geschäftsführerin und Vorstand der Familienheim Freiburg, Werner Eickhoff, Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender der Familienheim Freiburg, und Martin Weiner, Geschäftsführer der Heimbau Freiburg-Teningen*



In einer anschließenden Gesprächsrunde konnten die geschäftsführenden Vorstände der Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften verdeutlichen, wie solch ein nachhaltiges Handeln in ihren Projekten konkret umgesetzt wird. Etwa durch Quartiersarbeit in Wohnanlagen mit hohem Migrationsanteil, wo gemeinschaftlich nach Lösungen gesucht wird. Oder bei der Quartiersverantwortung. So liegt zum Beispiel die gewerbliche Miete bei der Ladenzeile am Gerwigplatz in der Wiehre deutlich unter dem Mietspiegel, um gerade den älteren Mietern des Quartiers die Nahversorgung zu erhalten. „Wohnungsgenossenschaften können Dinge tun, die sich nicht unbedingt rechnen, weil es Mitgliederförderung ist – auf die wir großen Wert legen“, erklärt Werner Eickhoff von der Familienheim Freiburg diesen ungewöhnlichen Schritt. Voraussetzung dafür sei jedoch stets, dass die Genossenschaften wirtschaftlich gesund bleiben.

## Nachhaltiges Denken für die Zukunft



Eine der größten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft ist heute die nachhaltige Energieversorgung. Bei der energetischen Sanierung und alternativen Energieversorgung haben Wohnungsgenossenschaften längst die Nase vorn. Durch ihre kontinuierlichen Sanierungsmaßnahmen und den Einsatz regenerativer Energieträger sind Wohnungsbaugenossenschaften schon seit langem dabei, ihre Wohnungsbestände energetisch zu optimieren. Sie tragen damit nicht nur zum Klimaschutz bei, sondern sorgen auch dafür, dass ihre Mieter von den geringeren Nebenkosten profitieren.

Doch auch bei den Herausforderungen des demografischen Wandels sehen sie sich gut gewappnet. So muss der Wohnungsbedarf den veränderten Ansprüchen angepasst werden – gefragt sind einerseits kleinere Wohnungen für die alternde Bevölkerung, aber auch hochwertiger ausgestattete Einheiten. Innovative Dienstleistungskonzepte, von der Kinderbetreuung bis zur Versorgungssicherheit im Alter, werden zunehmend aktuelle Themen bei Mietern und Bürgern sein. Mit dem Bau barrierefreier Wohnungen allein ist es nicht getan – es ist die Einbindung in eine kooperative und gut funktionierende Nachbarschaft, die die Wohnungsbaugenossenschaften von anderen Anbietern unterscheidet. „Wir stellen ein Portfolio an Wohnraum für jeden Bedarf“, fasst Reinhard Disch vom Bauverein Breisgau zusammen. Martin Weiner von der Heimbau Freiburg-Teningen sieht die Antwort darin, „verstärkt auf kleinräumige Wohnquartiere zu setzen“, damit die Gemeinschaft und das nachbarschaftliche Engagement gefördert werden.

Nicht umsonst stehen zurzeit über 2000 Mitglieder auf der Warteliste der Genossenschaften. Sie nehmen die 2–5 Jahre Wartezeit für eine Wohnung vor allem deshalb in Kauf, weil ihnen gute Lebensqualität wichtig ist. Genau das ist die Basis von Nachhaltigkeit, und wird von den Wohnungsgenossenschaften teilweise schon seit über einem Jahrhundert praktiziert – lange bevor der trendige Begriff in aller Munde war.

Kitty Kerner

*Wohnungsbaugenossenschaften setzen vermehrt auf alternative Energieversorgung, wie hier mit Solarfassaden.*



**Bauverein Breisgau eG**  
Zähringer Straße 48  
79108 Freiburg

Tel.: 0761-510 44-0

Fax 0761-510 44-90

[info@bauverein-breisgau.de](mailto:info@bauverein-breisgau.de)

[www.bauverein-breisgau.de](http://www.bauverein-breisgau.de)



**Familienheim Freiburg e.G.**  
Gaufstraße 5  
79114 Freiburg

Tel.: 0761-888 87-0

Fax 0761-888 87-99

[info@familienheim-freiburg.de](mailto:info@familienheim-freiburg.de)

[www.familienheim-freiburg.de](http://www.familienheim-freiburg.de)



**Heimbau Freiburg-Teningen eG**  
Stefan-Meier-Straße 157  
79104 Freiburg

Tel.: 0761-385 58-0

Fax: 0761-385 58-11

[info@heimbau-freiburg.de](mailto:info@heimbau-freiburg.de)

[www.heimbau-freiburg.de](http://www.heimbau-freiburg.de)