

Wohnungsgenossenschaften: Sicherer Wohnraum zu fairen Preisen in angespannten Wohnungsmärkten

Prof. Dr. Matthias Wrede

Lehrstuhl für Volkswirtschaftslehre
FAU Erlangen-Nürnberg
Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen an der FAU Erlangen-Nürnberg



Zusammenfassung

Vor allem in angespannten Wohnungsmärkten, in denen Wohnungsanbieter über Marktmacht verfügen, besteht großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der von gewinnorientierten Wohnungsanbietern nicht gedeckt wird. Durch den Verzicht auf am Markt durchsetzbare Mieterhöhungen verlangen Wohnungsgenossenschaften gerade in angespannten Wohnungsmärkten erheblich niedrigere Mieten als andere Anbieter und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.

(Un-)bezahlbarer Wohnraum

Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums vor allem in den Metropolregionen ist eine der wichtigsten sozialpolitischen, aber auch regionalpolitischen Herausforderungen unserer Zeit. Preisgünstiger Wohnraum wird in den Metropolregionen nicht nur benötigt, um existenzielle Bedürfnisse zu befriedigen und Verdrängung insbesondere Einkommensschwächerer zu verhindern, sondern auch um Arbeitsplätze und Arbeitskräfte zusammenzuführen.

Vor allem Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung, geringere Haushaltsgrößen und Remanenz steigern die Nachfrage nach Wohnraum, die wegen fehlenden Baulands und des Widerstands vor Ort gegen Neubau zu einem Nachfrageüberhang und in der Folge zu steigenden Kaufpreisen und Mieten in den besonders begehrten Regionen Deutschlands geführt hat. Fachkräftemangel, hohe Finanzierungskosten, Energiepreise und ausufernde Regulierung treiben die Kosten der Bereitstellung von Wohnraum weiter in die Höhe und machen Wohnen in diesen Gebieten für viele zunehmend unbezahlbar.

Mitgliederförderung durch Wohnungsgenossenschaften

Als Eigentümer von fast 2,2 Mio. Wohnungen und damit etwa 5% aller Wohnungen bzw. 9,5% der vermieteten Wohnungen in Deutschland (Zensus 2022) spielen Wohnungsgenossenschaften bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums eine wichtige Rolle und sind ein wichtiger Pfeiler einer sozialen Wohnungspolitik. Aufgrund der Ausrichtung an der Förderung der Mitglieder sind Wohnungsgenossenschaften anders als gewinnorientierte Wohnungsanbieter bereit, auch in solchen Regionen vergleichsweise niedrige Mieten zu verlangen, in denen die Marktlage hohe und höchste Mieten zuließe. Genossenschaftsmitglieder zahlen daher unterdurchschnittliche Kaltmieten pro Quadratmeter und verbleiben vergleichsweise lang in ihren Wohnungen (Theurl et al., 2012; Wrede, 2024).

Indem Wohnungsgenossenschaften bei vergleichsweise geringem individuellem Kapitaleinsatz und großer Flexibilität bei der Nutzungsdauer ihre Mitglieder andererseits aber vor Eigenbedarfskündigungen und Preisschwankungen schützen, vereinen sie die Vorzüge des selbstgenutzten Wohneigentums und des Anmietens einer Wohnung. Wie andere Genossenschaften sind sie durch §1 Genossenschaftsgesetz verpflichtet, „den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern.“ Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften erwerben Genossenschaftsanteile, welche ihnen Mitwirkungs- und Vermögensrechte (z.B. Dividendenzahlungen) sichern, und profitieren gleichzeitig als Nutzer unmittelbar von einer nachhaltigen Unternehmenspolitik.



Wohnungsgenossenschaften, Marktumfeld und Regulierung

Allerdings sind Wohnungsgenossenschaften wie andere Wohnungsanbieter auch mit den bundesweiten und regionalen Herausforderungen an den Wohnungsmärkten wie etwa generellen Kostensteigerungen, staatlicher Regulierung z.B. bei höheren Sicherheitsstandards und energetischer Sanierung sowie der wirtschaftlichen Situation in der jeweiligen Region konfrontiert.

Wolbring & Wrede (2024) haben die Daten der jährlichen Umfragen unter allen Mitgliedern des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie den Zensus 2011 und den Zensus 2022 aggregiert auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte ausgewertet, um den Einfluss des Marktumfeldes auf die Mieten und das Wohnungsangebot von Wohnungsgenossenschaften zu untersuchen. Ihre Befunde werden im Folgenden in Auszügen wiedergegeben.

Die Untersuchungen zeigen beispielsweise exemplarisch für das Jahr des Zensus 2022, dass die Leerstandsquoten insgesamt und die der Wohnungsgenossenschaften auf Kreisebene stark positiv korreliert sind. Gleiches gilt für die Quadratmetermieten insgesamt und diejenigen der Wohnungsgenossenschaften. Diese Beobachtungen lassen den Schluss zu, dass das Wohnungsangebot von Wohnungsgenossenschaften – etwa aufgrund der Kosten von Bauland, Arbeit und Material, der Wohnungsnachfrage und der Konkurrenzsituation – durch das Marktumfeld stark beeinflusst ist. An der räumlichen Struktur sowohl der Leerstandsquoten als auch der Quadratmetermieten von Wohnungsgenossenschaften hat sich zwischen 2011 und 2022 wenig geändert; die Werte sind über die Zeit stark positiv korreliert. Die räumliche Verteilung der Wohnungsbestände wurde aber in dem Sinne effizienter, als dass die Leerstandsquoten bei den Genossenschaften von 2011 bis 2022 umso stärker gesunken sind, je größer die Ausgangswerte 2011 waren. Die im Zeitablauf weitgehend stabilen Marktanteile deuten darauf hin, dass sich die Wohnungsgenossenschaften sowohl auf den stark umkämpften Wohnungsmärkten als auch in den von Leerstand und Abwanderung betroffenen Regionen behauptet haben.

Wohnungsgenossenschaften und Marktmacht

Leerstandsquoten sind ein Indikator für das Ausmaß der Anspannung am Wohnungsmarkt und damit auch der Marktmacht der Anbieter: je geringer die Leerstandsquote, desto angespannter der Wohnungsmarkt und desto größer die Marktmacht der Wohnungsanbieter. Dass in angespannten Wohnungsmärkten höhere Mieten verlangt werden, zeigt der in der Abbildung dokumentierte fallende Zusammenhang zwischen Leerstandsquote und Quadratmetermiete für die Gesamtheit der vermieteten Wohnungen: Bei geringem regionalen Leerstand steigen die Quadratmetermieten sogar überproportional. Auch bei Wohnungsgenossenschaften zeigt sich qualitativ ein vergleichbarer Zusammenhang. Während die Mieten pro qm aber bei hohem Leerstand für die Gesamtheit der Wohnungen und die Wohnungen der Wohnungsgenossenschaften ähnlich hoch sind, beobachtet man bei geringem Leerstand einen starken Unterschied: Die Mieten pro Quadratmeter liegen für genossenschaftlichen Wohnraum in diesen angespannteren Wohnungsmärkten deutlich unter den Mieten des auf dem Markt insgesamt vermieteten Wohnraums.

Zwar vernachlässigt diese Analyse wichtige Unterschiede, wie z.B. Lage und Qualität der Wohnungen sowie Kosten der Wohnungsbereitstellung, aber die Unterschiede bei den Mieten sind doch ein Indiz dafür, dass – wie es die Genossenschafts-

- Quadratmetermiete im Markt
- Quadratmetermiete Genossenschaften

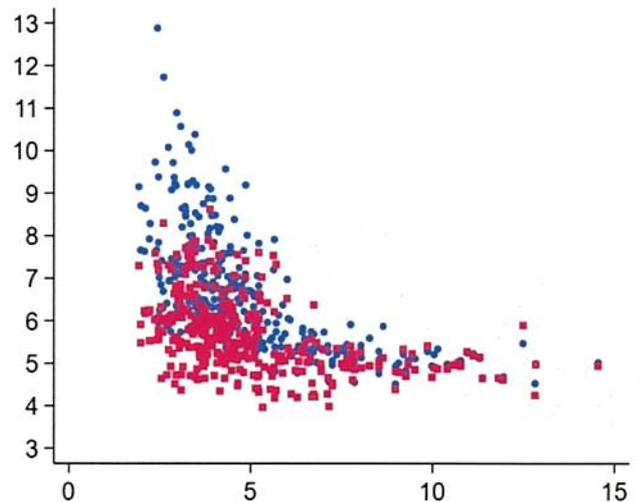


Abbildung: Marktmacht und Quadratmetermieten: Die Abbildung zeigt für Landkreise und kreisfreie Städte im Jahr 2022 die Werte der Leerstandsquoten am Markt die durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter für die Region insgesamt sowie für die Wohnungsgenossenschaften.

Quelle: Wolbring & Wrede (2024); Berechnungen auf Basis der Daten des GdW und des Zensus 2022.

Titelbild links: Ersatzneubau der Baugenossenschaft Eigenes Heim in Fürth.

wissenschaft vorhersagt – Wohnungsgenossenschaften ihre Marktposition in angespannten Wohnungsmärkten nicht so ausnutzen wie der Durchschnitt der anderen Wohnungsanbieter. Bei geringen Leerständen können gewinnorientierte Vermieter hohe Aufschläge auf die Kosten der Wohnungsbereitstellung durchsetzen, was Wohnungsgenossenschaften trotz vorhandener Marktmacht aufgrund des Ziels der Mitgliederförderung gar nicht erst versuchen.

Sozial- und Wohnungspolitik

Indem sie den Anstieg der Mietpreise für ihre Mitglieder gerade in Metropolregionen abschwächen, leisten Wohnungsgenossenschaften in angespannten Wohnungsmärkten einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, der insbesondere ökonomisch schlechter gestellten Haushalten zu Gute kommt (Theurl et al., 2012). Die Förderung von Wohnungsgenossenschaften ist ein bedeutender Beitrag zur Sicherung des allgemeinen Wohnungsangebots und spielt insbesondere eine zentrale Rolle im sozial orientierten Wohnungsbau. Im Vergleich zu einer direkten Regulierung der Mieten hat diese Förderung zudem den Vorteil, dass sie Investitionsanreize nicht beseitigt.

Literatur

Theurl, T., Wicher, J. & Capenberg, C. (2012). Merkmale und Einschätzungen der Bewohner von Wohnungsgenossenschaften – eine Charakterisierung auf Basis des Sozioökonomischen Panels. SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research 524, DIW Berlin.

Wolbring, T. & Wrede, M. (2024). Wohnungsgenossenschaften: Bezahlbare Mieten in angespannten Märkten. Wirtschaftsdienst 104 (12). 856-860.

Wrede, M. (2024). Housing Cooperatives, Housing Affordability, and Rent Control. CESifo Working Paper 11452.

