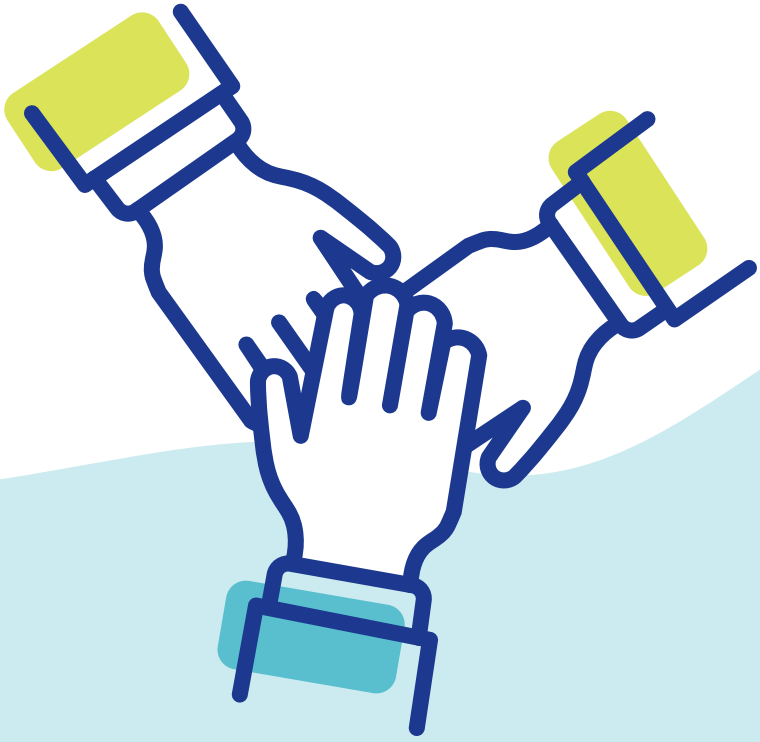
VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

POSITIONSPAPIER

Mit Wohnungsunternehmen und -genossenschaften kooperieren oder sie gründen



Düsseldorf, Juli 2025

Kommunale Wohnungsunternehmen geben Städten eine gute Möglichkeit, Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt zu nehmen. Vielerorts besteht zudem auch eine gute Kooperationen mit den lokalen Bestandshaltern wie Genossenschaften und weiteren sozial orientierten privatwirtschaftlichen Unternehmen. Doch gerade in Mittelstädten und Kleinstädten sind oft keine öffentlichen Wohnungsunternehmen aktiv, sodass diese Kommunen nach neuen Lösungen suchen. Klar ist: Sichere und professionelle Partner in der Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen können den Wohnungsmarkt in Kommunen stabilisieren und auf die jeweiligen Bedarfe ausrichten. Die jeweilige Entscheidung zwischen Kooperationen und einer eigenen Gründung ist allerdings klug abzuwägen, gerade auch, was die Wahl der geeigneten Rechtsform angeht.

Unsere Positionen im Einzelnen

- **Kommunale Wohnungsunternehmen als wohnungspolitisches Instrument nutzen**
  Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen sind wichtige Instrumente zur Umsetzung kommunaler wohnungspolitischer Ziele. Bereits jetzt hat der VdW Rheinland Westfalen 76 Unternehmen dieser Sparte, welche eine Vielzahl kommunaler Aufgaben – etwa bei der Versorgung besonderer Zielgruppen mit Wohnungen oder der Quartiersentwicklung – übernehmen. Teilweise planen und erschließen sie auch Gebiete, setzen Städtebauförder- oder Stadtentwicklungsmaßnahmen um.

  Dazu braucht es eine solide finanzielle und personelle Basis sowie eine gute Vernetzung in die Verwaltung und in den lokalen Wohnungsmarkt hinein. Eine gute Möglichkeit, um eine finanzielle Grundlage für eine kommunale Gesellschaft zu schaffen, ist die Einlage kommunaler Grundstücke in das Wohnungsunternehmen. Durch die Einbindung kommunaler Partner, wie Stadtwerke und Sparkassen, entstehen Synergien für Planung, Finanzierung und Umsetzung.

  Ausschlaggebend ist bei der Erbringung öffentlicher Aufgaben auch die Wahl der Gesellschaftsform, die die öffentliche Steuerungshoheit ermöglicht. Kapitalgesellschaften kombinieren Gemeinwohlorientierung mit betriebswirtschaftlicher Effizienz und bilden so ein steuerbares, dauerhaft tragfähiges Fundament für den (sozialen) Wohnungsbau. Im Unterschied dazu verfolgen Genossenschaften das Ziel der Mitgliederförderung, so werden die Bewohnerinnen und Bewohner Teil der Genossenschaft und erhalten unabhängig ihrer finanziellen Anteile alle das gleiche Stimmrecht.

  Damit aber das Unternehmen eine Wirkung auf den Wohnungsmarkt hat und seine eigene Wirtschaftlichkeit sichern kann, ist eine gewisse Anzahl an bewirtschafteten Wohnungen erforderlich. Auch die Gründung von interkommunalen Unternehmen oder die Kooperation mit bestehenden Marktakteuren ist deshalb eine Option. Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt Kommunen gerne mit der Gründungsberatung strategisch und betriebswirtschaftlich.

  Unsere Forderung:

  Kommunale Wohnungsunternehmen können als starke Partner für die Errichtung von bezahlbaren Wohnungen in der Kommune angesehen werden. Bei der Gründung ist darauf zu achten, dass zum Erhalt der kommunalen Steuerungshoheit eine geeignete Rechtsform gewählt wird und das Geschäftsmodell und die Strategie wirtschaftlich nachhaltig aufgestellt sind.

Gleichzeitig zeigt sich, dass für die Bewirtschaftung eine kritische Größe nicht unterschritten werden sollte. Für kleinere Projekte oder die Anlaufphase sind interkommunale Unternehmen oder Kooperationen mit Bestandshaltern eine Option. Kommunale Unternehmen können auch Aufgaben der Stadt- und Quartiersentwicklung, benötigen dann aber entsprechende materielle Rahmenbedingungen.

Genossenschaften als Gemeinschaft der mitgliedergetragenen Selbsthilfe verstehen

Genossenschaften stehen in ihrem Kern für eine von ihren Mitgliedern getragene Wohnform. Jeder Mensch, der eine Wohnung in der Genossenschaft mietet, ist grundsätzlich auch Mitglied der Genossenschaft und hat ein Stimmrecht. Entsprechend der demokratischen Struktur wählen die Mitglieder den Aufsichtsrat, welcher wiederum den Vorstand wählt. Die Geschäftsführung und strategische Ausrichtung bestimmt alleinig der Vorstand, unter Beteiligung der Mitglieder der Genossenschaft. Bewohner der Genossenschaft haben grundsätzlich ein lebenslanges Wohnrecht und laufen nicht der Gefahr etwa durch Eigenbedarf gekündigt zu werden. Genossenschaften schützen ihre Bestände vor Spekulationen und sorgen als verantwortungsvolle und sozialorientierte Bestandshalter langfristig für ein sicheres Zuhause.

Die Gründung von Genossenschaften eignet sich demnach am besten für zivilgesellschaftliche Ziele, etwa des gemeinschaftlichen Wohnens oder des Wohnens nach einer bestimmten Ausrichtung. Sie bieten die Möglichkeit, adäquaten Wohnraum außerhalb der Eigentumsbildung zu sichern und somit ihren Mitgliedern langfristiges Wohnen zu sichern. Dabei gibt es gute Beispiele von Wohnungsgenossenschaften, die sich auch auf Wachstum ausrichten und somit weitere genossenschaftliche Wohnformen im Stadtgebiet entwickeln können. Kommunen können die Entwicklung dieser gemeinschaftlichen Wohnform unterstützen; beispielsweise durch die Vergabe von geeigneten Grundstücken, durch das Zusammenführen von Interessenten oder durch die Begleitung bei Bauanträgen. Auch die Errichtung von Dachgenossenschaften mit dem Ziel, Gründungen gemeinschaftlicher Wohnformen aus der Zivilgesellschaft zu fördern, ist eine Option. Hierzu bietet der VdW Rheinland Westfalen eine Gründungsberatung oder stellt Kontakte zu lokalen Vertretern der sozialen Wohnungswirtschaft her, die bei der Umsetzung im Bau unterstützen.

Unsere Forderung:

Die Gründung von Wohnungsgenossenschaften ermöglicht es Gemeinschaften aus der Zivilgesellschaft, Wohnungen in der Rechtsform der Genossenschaft zu errichten. Genossenschaften bieten eine von ihren Mitgliedern getragene Rechtsform. Die kommunale Unterstützung sollte in der Prozessgestaltung und Umsetzung liegen, wobei die Genossenschaft unabhängig von politischen Forderungen agiert. Etablierte Bestandsgenossenschaften können in einer kooperativen Zusammenarbeit bei der Erfüllung politischer Ziele unterstützen.

Bestehende Genossenschaften als Kooperationspartner verstehen
Kommunen sollten strategische Kooperationen mit Bestandsgenossenschaften und anderen Bestandshaltern auf dem Wohnungsmarkt fördern. Viele Wohnungsgenossenschaften bestehen seit rund 100 Jahren und können dadurch viel wohnungswirtschaftliche Erfahrung ausweisen. Gleichzeitig sind sie lokal verankert und an einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung interessiert. Sie bieten oft mehr als nur Wohnraum für ihre Mitglieder und sind somit auch ein starker Partner in der Quartiers- und Stadtentwicklung. Zudem verfügen sie über langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen und können somit auch Neugründungen unterstützen, beispielsweise bei der Errichtung von Wohngebäuden, durch eine Geschäftsbesorgung zu Beginn oder auch bei der langjährigen Bewirtschaftung der Bestände unterstützen, um gemeinwohlorientierte Vorhaben effizient zu realisieren.

Unsere Forderung:

Kommunen sollten ihre langjährigen sozialorientierten Bestandshalter als starke, aber unabhängige Partner auf dem Wohnungsmarkt verstehen. Sie haben oft große zusammenhängende Bestände, sind lokal verwurzelt und können somit Motoren in der Quartiersentwicklung sein. Ihre Erfahrung in der Bestandsbewirtschaftung kann bei Neugründungen kommunaler Wohnungsunternehmen sowie von Genossenschaften genutzt werden. Kommunale Verwaltungen sollten Genossenschaften deshalb aktiv ansprechen und in Ihre Planungen einbeziehen, damit Synergieeffekte entstehen können. Dennoch ist klar zu definieren, dass das Kerngeschäft der Genossenschaft in der Bereitstellung von Wohnraum für ihre Mitglieder besteht.