

Handelsblatt.com

14.02.2009

Immobilienmarkt

Die Baugenossen sind zurück

von Christian Hunziker

Das Quartier zwischen Adalbert- und Waldemarstraße in Berlin bezeichnen Stadtforscher als sozialen Brennpunkt: Hohe Arbeitslosigkeit, niedriges Durchschnittseinkommen und hoher Migrantenanteil kennzeichnen diesen Teil des Bezirks Kreuzberg. Trotzdem realisiert die Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz genau hier ein ehrgeiziges Projekt.

BERLIN. Nachdem sie 2007 zwölf landeseigene Grundstücke mit gut 180 Wohnungen erworben hat, arbeitet sie daran, die größtenteils türkischstämmigen Bewohner zu Genossenschaftsmitgliedern und damit zu Miteigentümern der Wohnanlage zu machen. Gleichzeitig hat sie die Wohnungen saniert, wobei die Kosten dank öffentlicher Förderung auf 4,50 Euro pro Quadratmeter (qm) kalt begrenzt bleiben.

Für dieses Projekt wurde die Genossenschaft unlängst mit dem vom Bundesbauministerium ausgelobten „Genossenschaftspreis Wohnen 2008“ ausgezeichnet. Es ist nicht das einzige Beispiel dafür, wie sich die Genossenschaftsidee, deren Wurzeln ins 19. Jahrhundert zurück reichen, weiter entwickelt hat. „Genossenschaften sind auf dem Weg, moderne Unternehmen zu werden, die sich in die Stadtentwicklung einbringen“, sagt Bettina Harms, Geschäftsführerin der auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Hamburger Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte.

„Wir können uns von unseren Standorten nicht verabschieden und entwickeln schon deshalb ein größeres gesellschaftliches Engagement als andere Marktteilnehmer“, beschreibt Helmut Knüpp, Vorstand der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein und Chef einer bundesweiten Marketinginitiative für Wohnungsgenossenschaften den Unterschied zu anderen Geschäftsmodellen.

„Wir müssen keine kurzfristige Rendite erzielen“, sagt etwa Hubert Scharlau, Vorstand des Bauverein zu Lünen. Das erklärt, warum die Genossenschaft im Stadtteil Osterfeld ein Pflegeheim mit 60 Plätzen und 136 seniorengerechten Wohnungen errichten konnte. Ein renditeorientiertes Unternehmen, vermutet Scharlau, hätte das im Herbst 2008 abgeschlossene Projekt so nicht realisieren können. Denn 36 Wohneinheiten der Bauverein-Siedlung entstanden mit öffentlichen Fördergeldern, weshalb die Miete auf 4,30 Euro pro Quadratmeter festgesetzt ist. Das aber reicht laut Scharlau angesichts der hochwertigen Ausstattung nicht aus, um die Kosten zu decken. Kompensieren müssen dies die frei finanzierten Wohnungen, die neun Euro pro Quadratmeter kosten.

Ein weiterer Vorteil der Genossenschaften ist ihre überdurchschnittlich hohe Eigenkapitalquote. Ende 2006, dem Zeitpunkt der letzten Erhebung, betrug sie nach Angaben des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen durchschnittlich 38 Prozent. Eine komfortable Eigenkapitalausstattung, die Genossenschaften bislang gegen die schwierige Situation am Kapitalmarkt immunisiert hat. Von Kreditklemme kann in der Branche keine Rede sein: „Wir werden von lokal tätigen Finanzinstituten als erste Adresse behandelt“, sagt jedenfalls Wankendorfer-Vorstand Knüpp.

Auch die Aufkäufe großer öffentlicher, aber auch privater Wohnungsgesellschaften durch internationale Finanzinvestoren hat den Genossenschaften nach eigenen Angaben mehr genützt als geschadet. „Dem Kunden ist durchaus bewusst, dass bei fondsgetriebenen Gesellschaften die Investitionsbereitschaft weniger ausgeprägt ist als bei Genossenschaften“, beschreibt Helmut Knüpp

aus Schleswig-Holstein die Situation.

Auch beim Bauverein zu Lünen registriert man eine verstärkte Nachfrage von bisherigen Evonik-Kunden, seit der Mischkonzern im vergangenen Jahr 25,01 Prozent seiner Anteile an den Finanzinvestor CVC Capital Partners verkaufte. Die Argumente Sicherheit und Mitbestimmung, mit denen Genossenschaften um Mieter werben, scheinen zu verfangen. Als Miteigentümer der Genossenschaft ist Genossen ein lebenslanges Nutzungsrecht an ihrer Wohnung garantiert.

Das allerdings schützt auch sie nicht immer vor bösen Überraschungen. Vor nicht allzu langer Zeit verkaufte die Baugenossenschaft Leipzig 2 200 sanierungsbedürftige Wohnungen – und zwar an die börsennotierte Conwert Immobilien Invest, deren Renditeziele nicht weniger ehrgeizig sind als die der viel gescholtenen angelsächsischen Finanzinvestoren.

Link zum Artikel: <http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/die-baugenossen-sind-zurueck;2153360>

© 2009 **ECONOMY.ONE GmbH** - ein Unternehmen der **Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH**
Verlags-Services für Werbung: www.iqm.de (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: [Content Sales Center](#) | [Sitemap](#) | [Archiv](#)
Powered by [Interactive Data Managed Solutions](#)
Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Bitte beachten Sie auch folgende [Nutzungshinweise](#), die [Datenschutzerklärung](#) und das [Impressum](#).