



Titelthema: Bezahlbares Wohnen, Internationales Jahr der Genossenschaften

## Neue Herausforderungen für die Wohnungsgenossenschaften

Dormagen | Alexander Rychter, Vorstand, Verbandsdirektor Verband der Wohnungswirtschaft VdW Rheinland-Westfalen | 17.04.2025

*Regulierungen und Vorschriften zur Erreichung der Klimaneutralität, steigende Baukosten, Mangel an Facharbeitern – trotz der aktuellen Herausforderungen bleiben Wohnungsbaugenossenschaften eine der stabilsten und sozial verträglichsten Alternativen auf dem Wohnungsmarkt. Im Jahr 2025, das als Internationales Jahr der Genossenschaften gefeiert wird, bietet sich die Gelegenheit, ihren gesellschaftlichen Beitrag in den Fokus zu rücken und die Rahmenbedingungen für genossenschaftliches Bauen weiter zu verbessern.*

Lesedauer: ca. 4 Minuten

### Stresstest für das über 100 Jahre bewährte Genossenschaftsmodell

Wohnungsbaugenossenschaften wie die Baugenossenschaft Dormagen eG haben sich seit vielen Jahrzehnten als verlässliche Akteure bewährt, um bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Sie übernehmen soziale Verantwortung, binden ihre Mitglieder in Entscheidungsprozesse ein und gewährleisten langfristige Stabilität. Doch das Modell, das seit mehr als 100 Jahren gut funktioniert, muss sich neuen Herausforderungen stellen. Investitionen in klimaneutrales Wohnen, immer höhere regulatorische Anforderungen, steigende Baukosten und der demografische Wandel setzen das Vorhaben, den eigenen Mitgliedern bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, unter Druck.



Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinlad Westfalen. Quelle: VdW Rheinland-Westfalen

## Stärkeren Akzent auf klimaneutrale Wärme- und Energieversorgung legen

Angesichts der bereits heute sichtbaren Auswirkungen des **Klimawandels** ist es unerlässlich, dass Wohnen klimaneutral wird. Bis 2045 wird dieses Ziel angestrebt. Doch mit diesem Ziel gehen Investitionen einher, die auch den **Wohnungsgenossenschaften** viel abverlangen. Solange die Politik stärker auf **energetisch immer effizientere** Gebäude setzt, statt den Fokus auf die **klimaneutrale Wärme- und Energieversorgung** zu legen, sind Investitionen in einer Größenordnung notwendig, die Wohnungsgenossenschaften zu überfordern drohen.

## Hohe Baukosten verschärfen die Lage auf angespannten Wohnungsmärkten

Die anhaltend **hohen Baukosten** erschweren nicht nur die dringend notwendige **Modernisierung** bestehender Wohnanlagen, sondern auch den **Neubau**, der insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten unerlässlich ist. Ohne entsprechende politische Unterstützung droht jedoch die Gefahr, dass dringend erforderliche Investitionen hinausgezögert werden oder zu erheblich **steigenden Mieten bzw. Nutzungsentgelten** führen. Auf Bundesebene muss deshalb der Hebel in der

Klimaschutzpolitik umgelegt werden: weg vom **Effizienzgedanken**, hin zur **Gesamtbetrachtung der CO<sub>2</sub>-Einsparung**.

## **Ausgewogene Regulatorik – Voraussetzung für wirtschaftliche Machbarkeit**

In diesem Zusammenhang stellt auch die **EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)** die Genossenschaften vor hohe **Investitionsanforderungen**, die in einem **sozialverträglichen** Rahmen bewältigt werden müssen. Es bedarf daher einer ausgewogenen **Regulierung**, die **wirtschaftliche Machbarkeit** mit **sozialen und ökologischen** Aspekten in Einklang bringt. Nur durch eine enge Zusammenarbeit mit politischen **Entscheidungsträgern** kann sichergestellt werden, dass **bezahlbarer Wohnraum** auch in Zukunft erhalten bleibt.

## **Erhalt selbstbestimmten Lebens in Zeiten des demografischen Wandels**

Die **Wohnungsbaugenossenschaften** stehen zudem vor der Herausforderung, auf die sich verändernde **Altersstruktur** ihrer Mitglieder zu reagieren. Während viele Bewohnerinnen und Bewohner in ihren **angestammten Wohnungen** alt werden, wächst zugleich der Bedarf an **barrierefreien und altersgerechten** Wohnformen. Neben dem notwendigen Abbau baulicher Barrieren sind innovative Konzepte gefragt, die ein **selbstbestimmtes Leben** im Alter ermöglichen und gleichzeitig den **sozialen Zusammenhalt** stärken. Gleichzeitig muss darauf geachtet werden, dass auch junge Familien bezahlbaren Wohnraum finden, um eine lebendige, **generationsübergreifende Gemeinschaft** zu erhalten.

## **Erfolgreiche Digitalisierung ermöglicht gesellschaftliche Teilnahme und Mitbestimmung**

Die fortschreitende **Digitalisierung** eröffnet neue Möglichkeiten, um Verwaltungsprozesse zu optimieren und den **Austausch zwischen Genossenschaft und Mitgliedern** zu erleichtern. Digitale **Mitgliederversammlungen**, Online-Abstimmungen und **moderne Kommunikationsplattformen** können helfen, Entscheidungswege zu verkürzen und die **Partizipation** zu stärken. Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass persönliche Begegnungen und der **direkte Dialog** nach wie vor eine zentrale Rolle spielen. Eine erfolgreiche Digitalisierung erfordert daher ein ausgewogenes **Zusammenspiel aus digitalen Innovationen** und bewährten Formen der **Mitbestimmung**.

## **Bewahrung der genossenschaftlichen Idee durch wirtschaftliche Tragfähigkeit**

Angesichts dieser Herausforderungen wird diskutiert, wie Wohnungsbaugenossenschaften wirtschaftliches Handeln **mit sozialen Werten in Einklang** bringen können. Es ist essenziell, dass Genossenschaften nicht mit **gemeinnützigen Organisationen** verwechselt werden. Denn sie können nur dann langfristig bezahlbaren Wohnraum anbieten, wenn sie **wirtschaftlich tragfähig** bleiben.

Gleichzeitig gilt es, Fehlentwicklungen zu vermeiden, bei denen einzelne Interessengruppen versuchen, die Genossenschaft für politische oder wirtschaftliche **Eigeninteressen** zu instrumentalisieren. Die **genossenschaftliche Idee** lebt von klaren Strukturen und einer **gemeinsamen Verantwortung** aller Mitglieder.

## **Internationales Jahr der Genossenschaften 2025 rückt Wohnungsgenossenschaften in den Fokus der Öffentlichkeit**

Trotz der aktuellen Herausforderungen bleiben Wohnungsbaugenossenschaften eine der **stabilsten und sozial verträglichsten Alternativen** auf dem Wohnungsmarkt. Sie bieten **Schutz vor Spekulation** und rasant steigenden Mieten, während sie gleichzeitig **soziale Nachbarschaften** und **langfristige Wohnperspektiven** fördern. Im Jahr **2025**, das als **Internationales Jahr der Genossenschaften** gefeiert wird, bietet sich die Gelegenheit, ihren gesellschaftlichen Beitrag in den Fokus zu rücken und die **Rahmenbedingungen** für genossenschaftliches Bauen weiter zu verbessern. Die Geschichte hat gezeigt, dass Wohnungsbaugenossenschaften nicht nur eine **bewährte Tradition**, sondern ein **Modell mit Zukunft** sind.

## **Worin liegen die aktuellen Herausforderungen für die Wohnungsgenossenschaften?**

Klimawandel und Klimaneutralität bis 2045 erfordern verstärkte Investitionen in klimaneutrales Wohnen, das mit immer höheren regulatorischen Anforderungen verbunden ist. Steigende Baukosten und der demografische Wandel setzen die genossenschaftliche Idee, den eigenen Mitgliedern bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, vermehrt unter Druck.

## **Warum ist eine Veränderung klimapolitischer Akzente für das Bauen wichtig?**

Mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 gehen Investitionen einher, die auch den Wohnungsgenossenschaften viel abverlangen. Aber solange die Politik stärker auf energetisch immer effizientere Gebäude setzt, statt den Fokus auf die klimaneutrale Wärme- und Energieversorgung zu legen, sind Investitionen in einer Größenordnung notwendig, die Wohnungsgenossenschaften zu überfordern drohen.

## **Wie nachteilig wirken sich hohe Baukosten und Regulierungen auf den Wohnungsmarkt aus?**

Anhaltend hohe Baukosten erschweren nicht nur die dringend notwendige Modernisierung bestehender Wohnanlagen, sondern auch den Neubau, der insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten unerlässlich ist. Auf Bundesebene muss deshalb der Hebel in der Klimaschutzpolitik umgelegt werden: weg vom Effizienzgedanken, hin zur Gesamtbetrachtung der CO<sub>2</sub>-Einsparung. In diesem Zusammenhang stellt auch die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) die Genossenschaften vor hohe

Investitionsanforderungen, die in einem sozialverträglichen Rahmen bewältigt werden müssen. Es bedarf daher einer ausgewogenen Regulierung, die wirtschaftliche Machbarkeit mit sozialen und ökologischen Aspekten in Einklang bringt.

## **Welche Vorteile bieten Wohnungsgenossenschaften wie die BGD in Zeiten des demografischen Wandels?**

Die Wohnungsbaugenossenschaften sind in der Lage, auf die sich verändernde Altersstruktur ihrer Mitglieder zu reagieren. Während viele Bewohnerinnen und Bewohner in ihren angestammten Wohnungen alt werden, wächst zugleich der Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnformen. Neben dem notwendigen Abbau baulicher Barrieren sind innovative Konzepte gefragt, die ein selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglichen und gleichzeitig den sozialen Zusammenhalt stärken. Daher muss darauf geachtet werden, dass auch junge Familien bezahlbaren Wohnraum finden, um eine lebendige, generationsübergreifende Gemeinschaft zu erhalten.

## **Welche Chancen bietet das Internationale Jahr der Genossenschaften 2025?**

Wohnungsbaugenossenschaften bleiben auch in turbulenten Zeiten eine der stabilsten und sozial verträglichsten Alternativen auf dem Wohnungsmarkt. Sie bieten Schutz vor Spekulation und rasant steigenden Mieten, während sie gleichzeitig soziale Nachbarschaften und langfristige Wohnperspektiven fördern. Das Internationales Jahr der Genossenschaften 2025 bietet die Gelegenheit, den gesellschaftlichen Beitrag der Wohnungsgenossenschaften als bewährte Tradition und zugleich Modell der Zukunft in den Fokus öffentlicher Wahrnehmung zu rücken und die Rahmenbedingungen für genossenschaftliches Bauen weiter zu verbessern.

## **Weitere Informationen:**

### **Interne Links:**

- [Innovationen – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)
- [Geschichte – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)
- [Lebenslanges Wohnrecht – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)
- [Bezahlbares Wohnen – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)
- [Genossenschafter – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)
- [Nachhaltigkeitsziele – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)

### **Externe Links:**

- [Der Verband – VdW Rheinland Westfalen](#)
- [Öko-Zentrum NRW](#)
- [Gebäuderichtlinie \(EPBD\) – Novelle 2024](#)
- [Internationales Jahr der Genossenschaften 2025 – Die Wohnungswirtschaft Deutschland](#)

*Bitte beachten Sie, dass Sie auf eine externe Website geleitet werden, wenn Sie auf diese Links klicken. Dort gelten die Datenschutzbestimmungen des Anbieters und ggf. werden von diesem Cookies gesetzt.*

© Beitragsbilder:

BGD 2023, Sommerfest im Gemeinschaftsgarten

Pixabay, Maryam62

[\(https://pixabay.com/de/photos/schnecke-hindernis-%C3%BCberwinden-wille-1447233/\)](https://pixabay.com/de/photos/schnecke-hindernis-%C3%BCberwinden-wille-1447233/)